



LÄNSSTYRELSEN
Södermanlands län

RAPPORT

ISSN 1400-0792

2009:8



Ihållande bostadsbrist i Södermanland

– Analys av bostadsmarknaden i Södermanland
2009

Innehållsförteckning	sid
1. Sammanfattning och slutsatser	2
2. Hur utvecklas/förändras bostadsbeståndet i Södermanland	5
– hur ser läget på bostadsmarknaden ut i Södermanland	5
– hur ser bostadsutbudet ut i länet	6
– bostadsbyggande och andra förändringar i utbudet av bostäder	9
– vad finns det för hinder för bostadsbyggandet	14
– vad händer med allmännyttan	17
– vad händer med hyresrätten	19
3. Vem bor i Södermanland, vem flyttar hit och vem flyttar ut?	20
– hur utvecklas befolkningen	20
– vad sker med befolkningsutvecklingen framöver	25
– Stockholm – Mälarenregionen växer mer än någonsin	26
– hur ser flyttmönstren ut	27
– framtiden ger sig av	29
4. Hur ser sambandet ut mellan arbetsmarknad, kommunikationer och bostadsmarknad i Södermanland?	31
– hur ser utbildningsnivån ut inom länet	31
– hur ser inkomstnivån ut bland hushållen	32
– kvinnor har högre utbildningsnivå, men lägre inkomster	33
– fler och fler pendlar till mer och mer kvalificerade arbeten utanför länet	35
– vilka pendlingsmöjligheter finns inom regionen	35
– de flesta sörmlänningar arbetar i den egna kommunen, men får allt längre till arbetet genom att vi bor glesare och glesare	38
– kraftig minskning av sysselsättningen i länet under 2009 – 2010	39
– tre av landets största industriinvesteringar	39
– behov av förbättringar i förbindelselänkar och kommunikationer	40
5. Finns det bostäder för alla?	42
– Södermanland tar emot i särklass mest flyktingar i Sverige	42
– fem av länets kommuner har brist på bostäder för ungdomar	46
– andelen äldre mellan 55 – 80 år ökar kraftigt i länet	46
– prognos fram till 2025 för Södermanland	48
– satsa på stöd till seniorboende istället för särskilt boende	48
– hur får man fram bostäder för hemlösa	49
– finns det bostäder till den arbetskraft som efterfrågas	49
6. Hur arbetar kommunerna med boendeplanering?	50
7. Hur arbetar länsstyrelsen i Södermanlands län med råd, stöd och underlag till kommunerna?	52
Källor	54

Länsstyrelsen	Ansvarig utgivare	År 2009
611 86 Nyköping	Peter Eklund	
Tel växel: 0155-26 40 00	E-post: peter eklund@lansstyrelsen.se	
E-post: sodermanland@lansstyrelsen.se	Bengt Nordström	Nr 8
	E-post: bengt.nordstrom@lansstyrelsen.se	

FÖRORD

I denna analys redovisas en översiktlig bild och bedömning av läget på bostadsmarknaden i Södermanlands län. Länsstyrelsen utgår i från kommunernas svar i årets bostadsmarknadsenkät (BME 2009) och försöker skapa en bild av bostadsmarknadsläget baserad på egna analyser och färskt material från SCB. Bostadsmarknaden påverkas av en mängd omvärldsfaktorer. Denna rapport följer en modell som länsstyrelserna och Boverket gemensamt har utvecklat. Först ges en bild av bostadsmarknadsläget, bostadsbeståndet och bostadsbyggnationen för att därefter ta upp befolkningsutveckling, pendling och näringsliv, situationen för olika grupper på bostadsmarknaden och bostadsförsörjningsplanering.

Syftet med länsstyrelsernas och Boverkets årliga bostadsmarknadsenkät är att bidra till kontinuitet i uppföljning av utvecklingen på bostadsmarknaden och att spåra trender och tendenser inför framtida utveckling. Varje år görs en analys och sammanfattning av den årliga bostadsmarknadsenkäten i form av en rapport till regeringen och Boverket.

Länsstyrelsen har valt att komplettera bostadsmarknadsenkäten med ett eget analysarbete för att fördjupa och tydliggöra bostadsmarknadssituationen i Södermanland. Länsstyrelsen gör därför vart annat eller vart tredje år en mer omfattande analys av bostadsmarknaden. År 2007 publicerades rapporten - Hur många bostäder behöver vi? Där analyserades bostadsmarknaden de senaste 10 åren efter fyra scenarier, baserade på befolkningsprognoser och bostadsbehov. Tidigare studier publicerades under perioden 2000-2004 med olika sätt att bedöma bostadsmarknaden i länet. Syftet med analyserna är dels att få grepp över hur bostadsmarknaden har utvecklats och dels verka som inspirationskälla för kommuner, bostadsfinansiärer och bostadsproducenter.

Årets analys har varit mer omfattande än förra året, eftersom bostadsbyggandet, efter ett antal års uppgång, åter har börjat sjunka. Samtidigt som bristen på i första hand hyresbostäder fortsätter att bli ett allt större hinder för fortsatt befolkningsutveckling stiger prisnivån i det marknadsanpassade bostadsbeståndet i länet i en allt snabbare takt än i riket.

I kommunernas egen bedömning förväntas 900 nya lägenheter påbörjas under år 2008 och 1210 lägenheter under år 2010. Länsstyrelsen bedömer att behovet är betydligt högre, cirka 1200 lägenheter för år 2009 och omkring 1500 lägenheter för 2010. Det är av intresse att notera att kommunerna inte längre bedömer att planarbetet är en hämmande faktor för bostadsbyggande. Det som enligt kommunerna fortfarande utgör de största hindren för bostadsbyggande är svårigheter att få långivare och höga produktionskostnader.

Arbetet med analysen har genomförts av planeringsdirektör Peter Eklund och bostadsdirektör Bengt Nordström.



Kurt Ekelund
Länsråd

1. Sammanfattning och slutsatser

Södermanland är ett attraktivt län för många och länet har under de senaste åren haft en av landets högsta befolkningsökningar. Bostadsbyggandet har successivt skett på en allt högre nivå under några år, men 2008 sjönk byggandet med 20 % samtidigt som befolkningsökningen aldrig har varit högre. Marknadsförutsättningarna för att bygga bostäder har tydligt förbättrats under 2000-talet och betalningsviljan ökat. Prisutvecklingen på småhus såväl som bostadsrätter under 2000-talet är starkare än för riket som helhet.

Trots nedgången tror kommunerna på fortsatt högt bostadsbyggande även om det sker en viss minskning av ambitionerna mot förra årets prognos. Sedan år 2004 råder totalt sett bostadsbrist i sju av länets kommuner enligt länsstyrelsen och i fyra enligt kommunerna. I åtta av kommunerna råder det brist i huvudorten enligt länsstyrelsen och i sex enligt kommunerna. Bostadsbristen omfattar alla upplåtelseformer, men gäller särskilt hyresrätter och bostadsrätter i centrala lägen.

Det finns just nu ett akut behov av 400 – 500 hyresrätter enligt länets kommuner och länsstyrelsen för att möta det omfattande behovet av lägenheter. Hyresrätter efterfrågas men byggs förmodligen inte alls under 2009 och marginellt under de närmaste åren därefter. Andelen hyresbostäder har successivt minskat under de senaste 10 åren och nu finns det i princip marginella vakansgrader på mellan 0-0,5 %. Planer i länets kommuner visar att det de närmaste åren kommer att byggas i princip enbart marknadsanpassade bostäder förutom vissa hyresbostäder för särskilda grupper. Bristen på bostäder kan hindra en fortsatt hög befolkningsutveckling och på sikt minska länets tillväxtpotential.

Hushåll med begränsade ekonomiska resurser, få kontakter eller med bristande kunskaper om bostadsmarknaden, har små möjligheter på bostadsmarknaden. Flyktingar, äldre och ungdomar är exempel på grupper som för närvarande ökar samtidigt som de drabbas allt hårdare.

Majoriteten av länets kommuner har brist på bostäder för äldre och medelålders, unga och för barnfamiljer. Bristen anges även som ett problem när det gäller flyktingmottagande. Samtidigt saknar över hälften av kommunerna aktuella riktlinjer för bostadsförsörjning, vilket de enligt lag är skyldiga att ha.

Bostäder är mycket viktiga ur ett utvecklings- och välfärdsperspektiv. Planering för bostäder kräver engagemang från flera sektorer i samhället. Planeringen för bostadsförsörjning brister i flera av länets kommuner. Över hälften av kommunerna saknar aktuella riktlinjer för sin bostadsförsörjning.

Länsstyrelsen bedömer att de största utmaningarna framöver kommer att vara följande:

- Bygga fler hyreslägenheter

- Nivåerna på bostadsbyggandet måste öka och hållas på en rimlig nivå. Bostadsbyggandet måste ske för hela befolkningen i livets alla skeden. För detta krävs att olika typer av bostäder och upplåtelseformer byggs. Idag byggs för få hyreslägenheter. Demografiska utmaningar de närmaste åren utgörs av en ökande andel äldre befolkning med förändrade bostadsbehov och önskemål om sitt boende i servicenära lägen.

Samtidigt finns det en allt större grupp av unga vuxna som är på väg att flytta hemifrån som kommer att utgöra helt nya hushåll som behöver nya bostäder.

- På grund av kommunernas begränsade storlek har av tradition de kommunala bostadsbolagen varit de dominerande aktörerna när det gäller hyresbostäder.

De senaste 10 åren har ytterst begränsad nyproduktion av hyresbostäder skett i länet. Det tillskott som har skett har till avgörande del fokuserats på särskilda bostadsbehov och inte tillgodosett ett mer allmänt inriktat bostadsbehov. Orsakerna till detta är flera, dels att finansieringen av nyproduktion har förändrats och dels att de kommunala bostadsbolagen har fått ökade krav på förvaltningen av sitt bostadsbestånd och att inga andra aktörer haft viljan att investera i hyresbostäder i länets kommuner på grund av osäkerhet hos efterfrågan. De flesta kommunerna bör utveckla en fristående strategi för att få igång en ökad hyresproduktion bort från invanda mönster. Det nya förslaget till hyressättning och lärdomar från andra kommuner kan visa på nya strategier.

- Bostäder åt flyktingar

- Länet får allt fler antal flyktingar som behöver bostäder, främst hyresbostäder, samtidigt som alla kommuner inte ställer upp på sitt åtagande enligt överenskommelse om flyktingmottagning. Stor mottagning av flyktingar på ett fåtal platser bidrar till ett alltför hårt tryck på en redan ansträngd bostadsmarknad och ökar segregationen på dessa platser.
- 2008 tog länet emot i särklass mest flyktingar i landet. Flyktingmottagandet ökade med 15 % och länet tog emot 4,6 flyktingar/ 1 000 invånare, motsvarande siffra för riket är 2,2. Eskilstuna tog emot i särklass mest av alla kommuner i landet med 7,5 mottagna/ 1 000 invånare. Knappt 60 % bosatte sig i Eskilstuna kommun och närmare 30 % i västra delen av länet (Katrineholm, Flen Vingåker). I synnerhet i Eskilstuna ökar trångboddheten snabbt. Det är fortsatt brist på stora lägenheter för flyktingar i fem av länets kommuner. Detta innebär ett boende med stor trångboddhet för många familjer. Problemet förväntas inte minska eftersom en stor del av befolkningstillväxten i länet sker genom just invandring. Migrationsverkets prognos pekar på att flyktingmottagandet ligger kvar på en hög nivå också under 2009 för att därefter minska en aning under 2010.

- "Bygga rätt" på lång sikt"

- Att bygga bostäder i kollektivtrafiknära lägen. Idag har fler och fler av de boende allt längre resande med individuella lösningar. Detta är en central framtidsfråga om vi skall lyckas växa och utveckla regionen på ett hållbart sätt.

- Att all nybyggnation sker med förnyelsebar energi (passiva hus) eller som försörjs med fjärrvärme är ett annat centralt mål för att uppnå våra klimatpolitiska mål.
- Att öka det mellankommunala samarbetet, analys av bostadsmarknaden i ett vidgat perspektiv, för att kunna erbjuda de former av bostäder som behövs och efterfrågas av existerande och inflyttande befolkning.
- Befolkningsutvecklingen är positiv i länet och bedömningen är att trenden kommer att hålla i sig under överblickbar tid. Under 2008 ökade befolkningen med över 2 300 invånare. Länsstyrelsens befolkningsprognoser pekar på befolkningstillväxt på mellan 75 000 – 100 000 nya invånare fram till år 2040. Detta ger ett bostadsbehov på 60 000 – 70 000 nya bostäder.

Det som talar för en befolkningstillväxt är den fortsatta tillväxten i Stockholm-Mälardalenregionen, en alltmer välutvecklad spårbunden trafik och en mer och mer integrerad arbetsmarknad med en stark efterfrågan på särskilt kvalificerad arbetskraft. Osäkra faktorer är bl a:

- takten i den fortsatta integrationen i Stockholm-Mälardalenregionen som kan komma att hämmas med för stora skillnader i taxor och tillgänglighet i kollektivtrafiken
- förändringar i förutsättningar för resmöjligheter på grund av klimatpolitiken
- Södermanlands möjligheter att öka löneinkomsterna och vidareutveckla täta, kompletta och attraktiva livsmiljöer.

- Lågg ner stödet till särskilt boende och ge ett allmänt stöd till seniorboende

- Enligt kommunerna räknar majoriteten av kommunerna att täcka behovet av särskilt boende de närmaste åren. Enbart två av kommunerna anser att det kommer att vara brist på lång sikt. Andelen av 80 år och äldre som bor i särskilt boende varierar väldigt mycket i länets kommuner från 5 % till 23 % och ökar marginellt de närmaste 5 åren med några procent. Däremot sker det en kraftig ökning av befolkningen mellan 65 – 75 år.

Länsstyrelsen i Södermanland föreslår att stödet fokuseras på att underlätta att ett mer allmänt boende för seniorer tillkommer. Här finns de största behoven och de mest omfattande grupperna av resurssvaga.

- Se bostadsförsörjningsprogrammet som en strategi för såväl volym som sociala ambitioner för bostadsförsörjningen för alla kommunens medborgare

- Det behövs en betydligt bättre koordination och kunskap av den egna kommunens bostadsförsörjning och boendesituation. Årets enkät visar på brister i kunskap om situationen i länet. Detta märks i kunskaper om olika gruppers sociala situation och deras behov av bostäder.

2. Hur utvecklas/förändras bostadsbeståndet i Södermanland

Hur ser läget på bostadsmarknaden ut i Södermanland?

Bostadsmarknadsläget i kommunerna är oförändrat jämfört med år 2008 enligt kommunerna. Trots detta uppger enbart fyra kommuner att det råder brist på bostäder jämfört med fem kommuner år 2008. Länsstyrelsen bedömning är att situationen har förvärrats en aning och att det nu är brist i sju av länets nio kommuner. Trots ett ökat bostadsbyggande under de senaste åren har utvecklingen inte förbättrats. Skälet till detta är en allt snabbare befolkningsökning, Sveriges i särklass relativt högsta flyktingmottagning samt en allt högre andel seniorboende och just nu stora ungdomskullar som är på väg ut i vuxenlivet.

På centralorten har åtta/sex av nio kommuner bostadsbrist, jämfört med sju kommuner år 2008. Eskilstuna och Gnesta har bedömt att en bristsituation år 2008 i centrala lägen övergått till balans respektive överskott på grund av att vissa bostadsrätter har haft en alltför hög prisnivå. Länsstyrelsen gör bedömningen att bristen är omfattande i dessa centralorter på främst hyresbostäder.

Samtliga kommuner uppger att det råder en generell brist på hyresbostäder, framförallt i centrala lägen. Enligt kommunernas bedömningar, som länsstyrelsen delar, saknas det i sju av länets kommuner just nu hyresbostäder i en omfattning på 400 – 500 stycken. Vidare upplever man att det är brist på bostadsrätter i Nyköping, Trosa och Flen. Brist på egnahem finns i fem av länets kommuner, i Nyköping, Trosa, Eskilstuna, Oxelösund och Gnesta. Sju av nio kommuner spår inga påtagliga förändringar av bostadsmarknadsläget år 2009-2010. I Vingåkers och Flens kommuner spås dock en minskad efterfrågan på bostäder i förhållande till utbudet, vilket kan innebära överskott i Vingåker och att Flens kommun får balans på bostadsmarknaden.

Tabell 1. Bostadsmarknadsläge i Södermanlands kommuner år 2009

Kommun	Totalt sett i kommunen lst/kommun	På centralorten lst /kommun	I övriga delar av kommunen lst/kommun
Vingåker	Balans/Balans	Balans/Balans	Balans/Balans
Gnesta	Brist/Balans	Brist/Överskott	Brist/Brist
Nyköping	Brist/Brist	Brist/Brist	Balans/Balans
Oxelösund	Brist/Brist	Brist/Brist	Brist/ Brist
Flen	Balans/Överskott	Brist/Brist	Överskott/Överskott
Katrineholm	Brist/Brist	Brist/Brist	Balans/Balans
Eskilstuna	Brist/Balans	Brist/Balans	Balans/Balans
Strängnäs	Brist/Balans	Brist/Brist	Brist/Balans
Trosa	Brist/Brist	Brist/Brist	Balans/Balans

Källa: Länsstyrelsen i Södermanland efter bearbetning av BME 2009

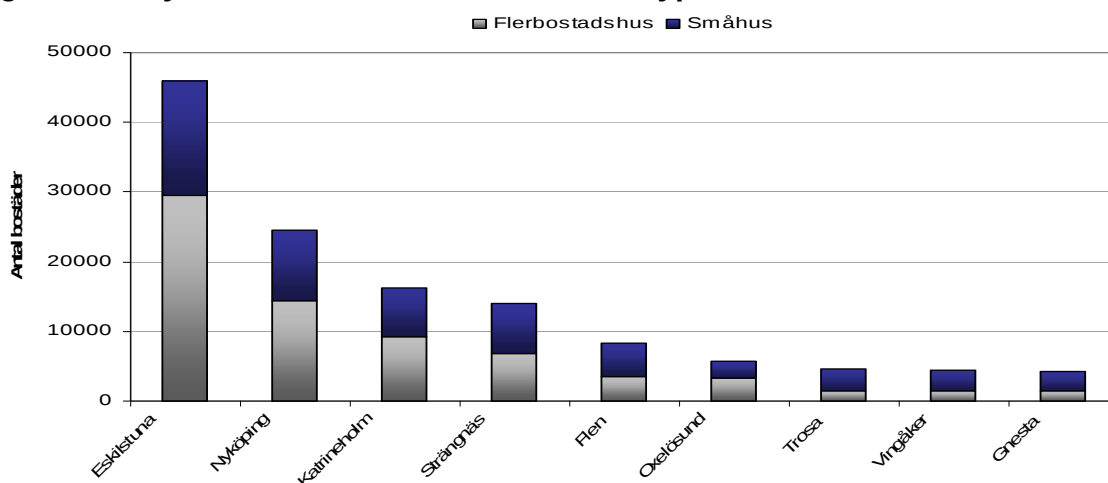
Det finns några grupper som har särskilt svårt att hitta en passande bostad på bostadsmarknaden i Södermanland. Det handlar exempelvis om stora barnfamiljer, medelålders/ äldre, hushåll med särskilda krav på god tillgänglighet,

hushåll med höga krav på attraktivt läge samt ekonomiskt svaga hushåll. Samtidigt varierar detta mellan kommunerna och är beroende av den allmänna situationen på bostadsmarknaden. Den generella bristen på hyresbostäder är dock en faktor som förefaller inverka starkt på situationen för grupper som har få valmöjligheter på bostadsmarknaden.

Hur ser bostadsutbudet ut i länet?

Bostadsutbudet ser lite olika ut beroende på var någonstans i länet man befinner sig. Bostäder i flerbostadshus dominerar bostadsutbudet i Eskilstuna med över 60 % av beståndet och till viss del även i Nyköping, Katrineholm samt Oxelösund där nära 60 % av utbudet består av lägenheter i flerbostadshus. I framförallt småkommunerna Trosa, Gnesta och Vingåker är bebyggelsestrukturen tydligt dominerad av småhus.

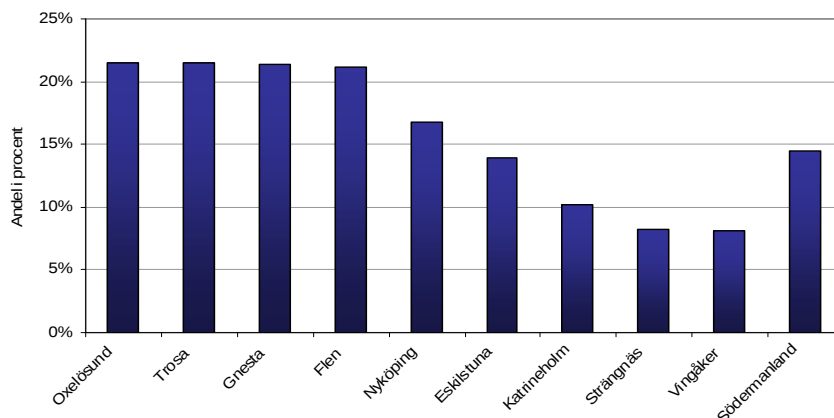
Figur 1. Kalkylerat bostadsbestånd efter hustyp i Södermanland år 2007



Källa: Länsstyrelsen i Södermanland efter bearbetning av SCB

Allmännyttans andel av det totala bostadsbeståndet varierar mellan kommunerna. I Oxelösunds, Flen, Gnesta och Trosa kommun har de allmännyttiga bostadsföretagen över 20 % av kommunens totala uppskattade bostadsbestånd. I Vingåker och Strängnäs kommun är de allmännyttiga bostadsföretagens andel under 10 % och i Katrineholms kommun precis över 10 %. Generellt har allmännyttans betydelse i de flesta kommuner minskat under 2000-talet, med undantag av Trosa kommun, där det kommunala bostadsbolaget, Trobo, fortsatt att bygga.

Figur 2. Allmännyttans andel av det totala bostadsbeståndet i Södermanland år 2008

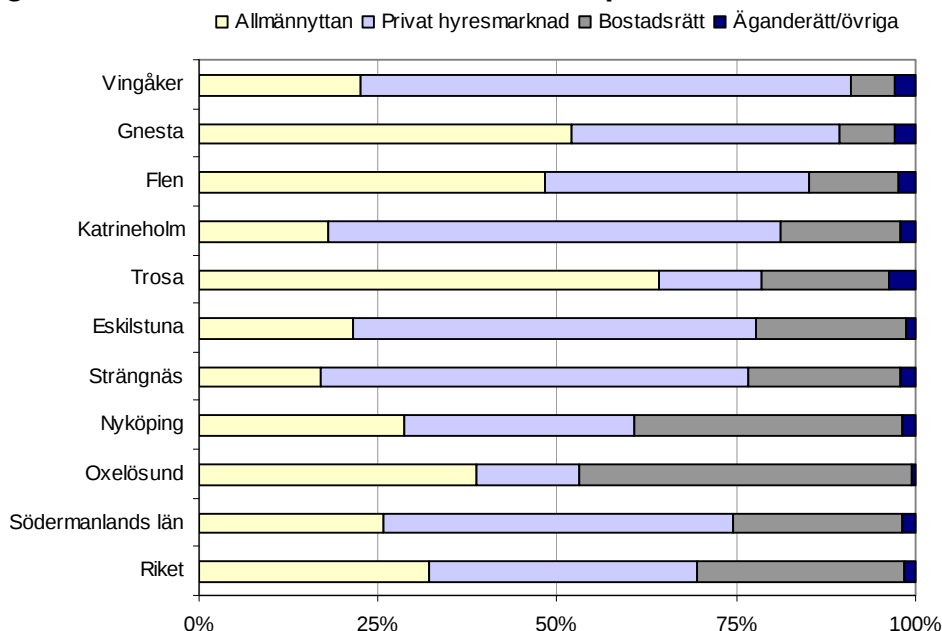


Källa: Länsstyrelsen i Södermanland efter bearbetning av SCB2009

Allmännyttans betydelse för det totala utbudet på bostadsmarknaden är således relativt begränsat i de flesta kommuner. Däremot har allmännyttan fortfarande en stor betydelse för hyresmarknadens prissättning. Majoriteten av hyresbeståndet i Södermanland består en privat hyresmarknad. I småkommunerna Trosa, Gnesta och Flen har dock allmännyttan en mycket stor andel av tillgängliga bostäder i flerbostadshus, medan denna är klart lägre i Strängnäs, Katrineholm och Eskilstuna.

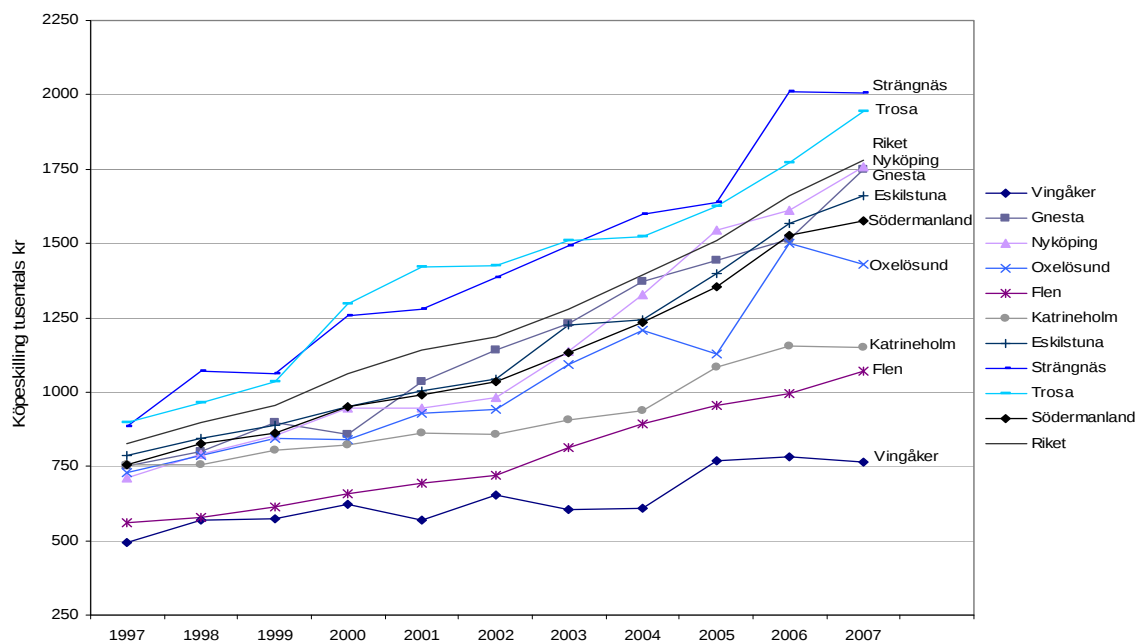
De allmännyttiga bostadsbolagen i Katrineholm och Strängnäs har å andra sidan bara drygt 20 % av hyresmarknaden i flerbostadshus. En diskussion om hyresrätten kommer i kapitel 3. Vidare är bostadsrättsmarknaden i flerbostadshus mest utvecklad i Oxelösund och Nyköping, medan andelen bostadsrätter i övriga kommuner utgör mindre än 25 % av bostadsutbudet i flerbostadshus.

Figur 3. Marknadsutbud i flerbostadshus per kommun år 2007



Källa: Länsstyrelsen i Södermanland efter bearbetning av SCB

Bostadspriserna skiljer sig tämligen kraftigt mellan kommunerna i Södermanlands län. De högsta bostadspriserna för småhus finns i Strängnäs kommun, där genomsnittspriset för småhus var precis över två miljoner kr år 2007. Lägst är priserna i Vingåkers kommun där genomsnittspriset var omkring 750 000 kr år 2007. Kommunerna i västra Södermanland, Katrineholm, Flen och Vingåker, har väsentligt lägre bostadspriser jämfört med genomsnittet för länet, vilket är ett stabilt mönster under den senaste tioårsperioden. Bara i Strängnäs och Trosa är genomsnittspriset högre än genomsnittet för riket, även om småhuspriserna i Nyköping och Gnesta ligger mycket nära genomsnittet i riket.

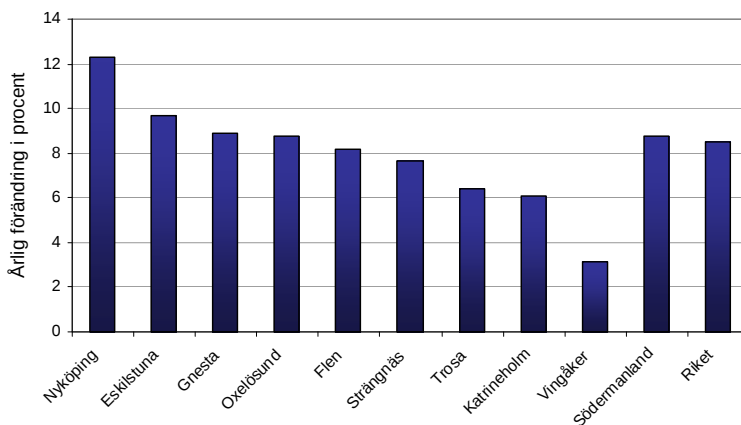
Figur 4. Genomsnittlig köpeskilling* (Tkr) för småhus* i Södermanland år 1997-2007

Källa: Länsstyrelsen i Södermanland efter bearbetning av SCB

* Fastprisberäknat (KPI) efter 2007 års priser

** Fritidshus ingår ej i statistiken, enbart småhus för permanentboende

Södermanlands län har totalt sett haft en något starkare prisutveckling på bostäder (småhus) de senaste fem åren jämfört med riket. Den genomsnittliga årliga prisökningen i Södermanland 2003-2007 var 8,8 % jämfört med 8,5 % i riket. En prisutveckling som, om man bortser från storstadslänen, är en av landets högsta. Det är länets två största kommuner som haft den starkaste prisutvecklingen för småhus under de senaste fem åren, Nyköping är den kommun som haft den starkaste prisutvecklingen på småhusmarknaden med 12,3 % per år och i Eskilstuna har priserna ökat med 9,7 % per år. Dessa kommuner har stark inverkan på den genomsnittliga prisutvecklingen i länet och förutom dessa är det bara Gnesta som också har starkare prisutveckling än genomsnittet för länet.

Figur 5. Genomsnittlig årlig förändring av småhuspriserna i Södermanland år 2003-2007

Källa: Länsstyrelsen i Södermanland efter bearbetning av SCB

Det finns ingen fullständig statistisk bild över prisnivå och prisutveckling för bostadsrätter i riket. Mäklarstatistik.se sammanställer dock statistik för försäljning av bostadsrätter som bygger på data från Mäklarsamfundets, Fastighetsbyråns och Svensk fastighetsförmedlings medlemmar, som tillsammans representerar en majoritet av Sveriges fastighetsmäklare. Det genomsnittliga kvadratmeterpriset på bostadsrätter i Södermanlands län var under perioden januari-mars 2009, 8 062 kr per kvadratmeter. Detta är i nivå med Västmanlands län och högre än i Örebro län, medan det är klart lägre än riksgenomsnittet (som påverkas starkt av storstadsregionerna) och Uppsala län.

Bostadsrättspriserna är klart högre i Trosa, Strängnäs, Nyköping och Eskilstuna än i länets övriga kommuner, även om underlaget (antal sålda objekt) är mycket litet i övriga kommuner. Trosa kommun har det högsta försäljningspriset per kvadratmeter under perioden i länet, men antalet sålda objekt är mycket lågt. Prisutvecklingen i Södermanland är något starkare under första kvartalet 2009 jämfört med riket och under det senaste året har priserna stigit med 5 % i Södermanland medan de på grund av den svaga utvecklingen i storstadsregionerna sjunkit i riket med 4 %.

Tabell 2. Försäljningsstatistik för bostadsrätter per region under perioden januari-mars 2009

Kommun	Antal objekt	Kr/kv m	PU3*	PU12**
Trosa	6	10 817	x	x
Strängnäs	32	9 927	-10 %	x
Nyköping	93	9 900	12 %	9 %
Eskilstuna	136	9 090	20 %	9 %
Katrineholm	38	4 498	6 %	-12 %
Gnesta	5	3 937	x	x
Flen	4	2 297	x	x
Oxelösund	9	2 108	x	x
Vingåker	1	1 395	x	x
Södermanlands län	324	8 062	9 %	5 %
Stockholms län	5 568	30 544	8 %	-5 %
Uppsala län	679	16 642	15 %	3 %
Örebro län	181	5 998	12 %	-4 %
Västmanlands län	371	8 197	10 %	6 %
Riket	13 646	17 477	8 %	-4 %

Källa: www.maklarstatistik.se

* Prisutveckling senaste 3 månaderna, januari-mars 2009 jämförs med perioden oktober-december 2008

** Prisutveckling senaste 12 månaderna, januari-mars 2009 jämförs med perioden januari-mars 2008

Bostadsbyggande och andra förändringar i utbudet av bostäder

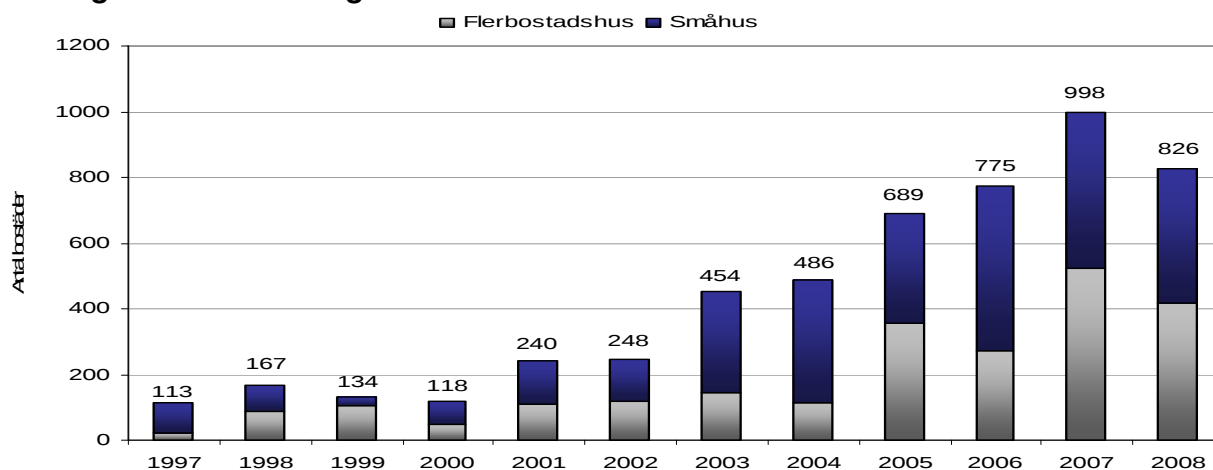
Ett ökat bostadsbyggande sågs som ett av de strategiskt viktiga målen i Södermanlands regionala tillväxtprogram för perioden 2004-2007. Ett kvantitativt mål omfattande 1 000 färdigställda nya bostäder per år sattes upp för perioden, något som nästan uppnåddes år 2007 med 998 färdigställda bostäder.

Utvecklingen med ett ökat bostadsbyggande i länet varje år under hela 2000-talet bröts dock under 2008, då 826 nya bostäder färdigställdes jämfört med 998 bostäder under 2007. Bostadsbyggandet under 2008 är dock det näst högsta under 2000-talet. Det höga antalet färdigställda bostäder år 2007, kan till viss del vara en effekt av förändrade bostadssubventioner år 2006. Många så kallade Odell-plattor byggdes och hela 1 276 bostäder påbörjades under 2006 i Södermanland. Mycket tyder på att flera projekt tidigare lades och färdigställdes under 2007. Under år 2007 sjönk sedan antalet påbörjade projekt med omkring 50 % jämfört med 2006.

Mycket tyder vidare på att antalet färdigställda bostäder under 2009 inte når upp till de två föregående åren, eftersom antalet påbörjade lägenheter under 2008 fortsatt att sjunka, totalt påbörjades 473 nya bostäder 2008. Detta är den lägsta noteringen sedan år 2002 och troligen en konsekvens av finanskrisen under andra halvan av året 2008.

Nyproduktionen i länet har de senaste åren framförallt dominerats av småhus, men denna utveckling tycks ha förändrats och de senaste två åren är det en relativt jämn fördelning mellan nyproducerade bostäder i småhus och flerbostadshus. Trots detta har nyproduktionen främst inriktats på marknadsorienterade bostäder.

Figur 6. Antal färdigställda bostäder i Södermanland 1997-2008



Källa: Länsstyrelsen i Södermanland efter bearbetning av SCB

I tabell 3 redovisas det totala bostadsbyggandet i Södermanland per kommun för tre olika tidsperioder 1999-2007. För varje treårsperiod mer än dubblas antalet färdigställda bostäder i länet. Den sista treårsperioden, 2005-2007, sker framförallt en ökning av antalet nyproducerade bostäder i flerbostadshus, även om antalet nyproducerade bostäder i småhus är fler. Ökningen av bostäder i flerbostadshus sker främst i Eskilstuna, Nyköping och Trosa.

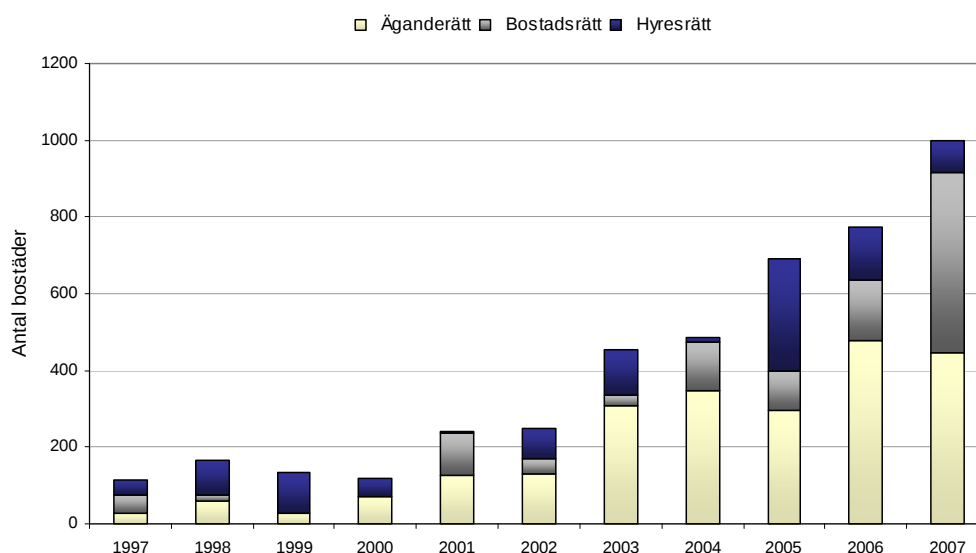
Tabell 3. Totalt bostadsbyggande efter hustyp i Södermanland för tre tidsperioder 1999-2007

Kommun	1999-2001			2002-2004			2005-2007		
	Fler-bostads-hus	Småhus	Totalt	Fler-bostads-hus	Småhus	Totalt	Fler-bostads-hus	Småhus	Totalt
Eskilstuna	24	56	80	60	264	324	391	382	773
Nyköping	48	29	77	44	142	186	304	390	694
Strängnäs	91	74	165	167	140	307	199	216	415
Trosa	43	29	72	12	110	122	143	136	279
Gnesta	31	7	38	96	63	159	24	64	88
Katrineholm	0	6	6	0	37	37	35	45	80
Oxelösund	0	5	5	0	18	18	55	24	79
Flen	27	14	41	0	29	29	4	46	50
Vingåker	0	8	8	0	6	6	0	4	4
Södermanlands	264	228	492	379	809	1 188	1 155	1 307	2 462

Källa: Länsstyrelsen i Södermanland efter bearbetning av SCB

Bostadsbyggandet i länet koncentreras framförallt till äganderätter och bostadsrätter, en trend som har varit tydlig under hela 2000-talet. Nyproduktionen av hyresrätter är däremot extremt låg. De hyresbostäder som byggs vänder sig nästan enbart till särskilda grupper. De flesta kommuner i Södermanland anser att just bristen på hyresbostäder är ett stort problem.

Nyproduktionen av bostäder inriktas på marknadsprissatta bostäder, något som är generellt för riket som helhet, såväl som i Södermanland. De hyresrätter som har byggts de senaste åren har fokuserats främst mot särskilt boende eller studenter. Under 2000-talet är det i princip enbart i Trosa, Gnesta och Strängnäs som några hyresrätter för den allmänna marknaden har tillkommit. Inga privata hyresaktörer har bedrivit någon nyproduktion under 2000-talet.

Figur 7. Antal färdigställda bostäder i Södermanland efter upplåtelseform år 1997-2007

Källa: Länsstyrelsen i Södermanland efter bearbetning av SCB

För att jämföra bostadsbyggandets omfattning mellan regioner är det förutom att jämföra bostadsbyggandet i absoluta tal, även nödvändigt att använda relativa mått. Ett sätt att göra detta är att beräkna antalet nyproducerade bostäder per 1 000 invånare för varje region.

Tabell 4 visar en sammanställning över tre olika tidsperioder 1999-2007 av det genomsnittliga antalet färdigställda bostäder per år i Södermanland med kommuner samt övriga län i Stockholm - Mälarenregionen. Sammanställningen redovisar både det absoluta (vänsterspalt) och relativa (högerspalt) antalet nyproducerade bostäder.

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 därför till olika delar av länet, som karaktäriseras av befolkningstillväxt. Trosa kommun har under den senaste treårsperioden haft ett i förhållande till sin storlek mycket högt bostadsbyggande, dubbelt så högt som Nyköping och Strängnäs som har det näst högsta bostadsbyggandet i länet i förhållande till kommunstorlek. Trosa är den kommun som under 2000-talet låtit sitt bostadsbolag fortsätta att bygga hyresbostäder. Detta är ytterligare ett skäl varför befolkningsutvecklingen kontinuerligt har varit hög. Trosa ger möjligheter för människor med olika behov att söka sig till kommunen. I absoluta tal byggs dock flest bostäder i länets största kommun, Eskilstuna.

Bostadsbyggandet i Södermanlands län under 2005-2007 är relativt sett lägre än i Stockholms län och Uppsala län, men högre än i Örebro län och Västmanlands län.

Tabell 4. Genomsnittligt antal nyproducerade bostäder per år för tre tidsperioder i Stockholm-Mälarenregionen 1999-2007

Region	1999-2001		2002-2004		2005-2007	
	Medeltal per år	Per 1000 invånare	Medeltal per år	Per 1000 invånare	Medeltal per år	Per 1000 invånare
Trosa	24	2,3	41	3,8	93	8,5
Nyköping	26	0,5	62	1,3	231	4,6
Strängnäs	55	1,9	102	3,4	138	4,5
Gnesta	13	1,3	53	5,3	29	2,9
Eskilstuna	27	0,3	108	1,2	258	2,8
Oxelösund	2	0,2	6	0,5	26	2,4
Flen	14	0,8	10	0,6	17	1,0
Katrineholm	2	0,1	12	0,4	27	0,8
Vingåker	3	0,3	2	0,2	1	0,1
Södermanlands län	164	0,6	396	1,5	821	3,1
Uppsala län	426	1,4	1 226	4,1	1 521	4,8
Stockholms län	4 505	2,3	7 037	3,8	7 920	4,3
Örebro län	338	1,2	389	1,4	545	2,0
Västmanlands län	336	1,3	659	2,5	498	2,0

Källa: Länsstyrelsen i Södermanland efter bearbetning av SCB

Kommunernas bedömningar, eller kanske snarare förhoppningar, om det förväntade antalet påbörjade bostäder under ett år, brukar överstiga det faktiska antalet påbörjade bostäder. År 2009 förväntas 900 nya bostäder påbörjas, medan det förväntade antalet påbörjade bostäder år 2010 är 1 210 stycken.

De lägre förväntningarna hos kommunerna år 2009 jämfört med tidigare år speglar den avmattning på bostadsmarknaden som finanskrisen och den begynnande lågkonjunkturen inneburit. I bostadsmarknadsenkäten år 2008 var det förväntade antalet påbörjade bostäder i länet 1 565 stycken för år 2009, medan det år 2009 förväntas påbörjas 900 bostäder under året. Ser vi över en prognoscykel så de bedömningar som är två år framåt så färdigställs faktiskt enbart i regel enbart ca 30 - 40 % och de med ett års prognostiserad framförhållning enbart med ca 60 – 70 % (se tabell 5).

Tabell 5. Nyproduktion bostäder, förväntat påbörjande och faktiskt färdigställt i Södermanland år 2004-2009

År	Förväntat påbörjande	Faktiskt färdigställt	Andel faktiskt färdigställt / Förväntat bostadsbyggande
	enligt länets kommuner	enligt SCB	
2004	817	486	59 %
2005	1 061	689	65 %
2006	1 146	775	68 %
2007	1 243	998	80 %
2008	1 320	826	63 %
2009	900		

Källa: Länsstyrelsen i Södermanlands län 2009

Lågkonjunkturen innebär en stor osäkerhet för bostadsmarknadens och bostadsbyggandets utveckling och som vi påtalade tidigare i kapitlet var antalet påbörjade bostäder under 2008 det lägsta på sex år. Under våren 2009 har det låga ränteläget inneburit ett ökat intresse för byggande.

De bostäder som förväntas påbörjas under 2009 innebär framförallt ett nytillskott av egna hem, men även bostadsrätter, på marknaden. Det är emellertid ett nytillskott av hyresbostäder, som enligt kommunerna utgör det största *behovet* på bostadsmarknaden. Samtliga kommuner uppger att de har brist på hyresbostäder. Sammantaget uppger kommunerna att det skulle behöva byggas åtminstone 400 - 500 nya hyresbostäder i år för att tillgodose efterfrågan. Störst är behovet i Nyköping, där över 100 hyresrätter skulle behövas för att tillgodose behovet under 2009. Enligt projektlistorna för 2009 förväntas allmännyttan i Eskilstuna påbörja 70 nya lägenheter och allmännyttan i Trosa 17 nya lägenheter för främst särskilt boende. Under år 2010 finns förhoppningar om nyproduktion från allmännyttans sida också i Oxelösund, Nyköping och Strängnäs. Totalt sett är dock Länsstyrelsens bedömning att antalet påbörjade hyresrätter är för lågt.

Tabell 6. Behov av antal lägenheter per kommun år 2009-2010 enligt kommunen och länsstyrelsen

Lokal arbetsmarknad	Kommun	Antal lgh 2009 enligt kommunen	Antal lgh 2010 enligt kommunen	Totalt antal lgh 2009 – 2010 enligt kommunerna	Länsstyrelsen bedömning av behovet 2009- 2010
Eskilstuna	Eskilstuna	250	300	550	600 - 750
	Katrineholm	55	30	85	80 - 120
	Flen	10	35	45	40 - 60
	Vingåker	10	10	20	10 - 30
Nyköping	Nyköping	150	200	350	600 - 700
	Oxelösund	15	75	90	40 - 100
Stockholm	Strängnäs	280	330	610	600 - 700
	Trosa	100	150	250	250 - 350
	Gnesta	30	80	110	110 - 200
	Södermanland	900	1 210	2 110	2 330 - 3 010

Källa: Länsstyrelsen i Södermanlands län efter bearbetning av BME 2009

Vad finns det för hinder för bostadsbyggandet?

Nyproduktionen av bostäder, såväl i Södermanland som i riket, koncentreras idag till marknadsprissatta bostäder, det vill säga bostadsrätter och egnahem. Detta beror på att marknadsförutsättningarna för dessa upplåtelseformer är bättre än för hyresrätter, där möjligheterna att ta ut en hyra som möjliggör rimlig avkastning på en investering är låg, på grund av bruksvärdessystemet i kombination med stigande produktionskostnader för bostäder.

Den geografiska spridningen av bostadsbyggandet, är därför beroende av de lokala marknadsförutsättningarna. De lokala marknadsförutsättningarna kan bedömas utifrån försäljningspriset på bostäder på en viss plats eller i en region.

Det genomsnittliga försäljningspriset ger en indikation på betalningsviljan för bostäder i en region. För att kunna ge en fullständig bild av förutsättningarna för bostadsbyggande, måste försäljningspriset på bostäder relateras till produktionskostnaden.

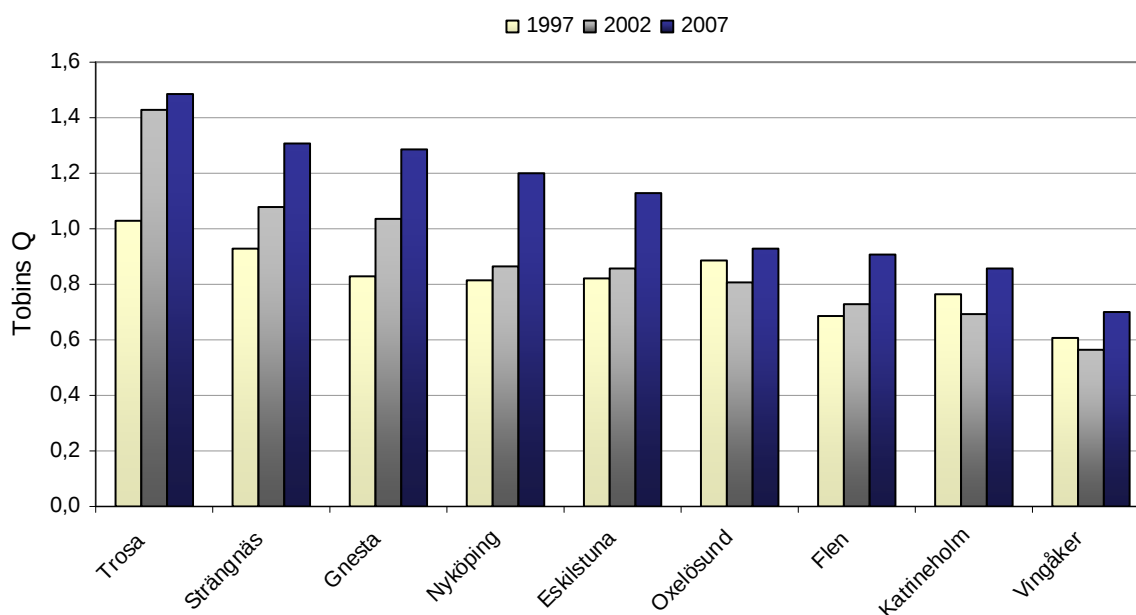
Rent hypotetiskt är det lönsamt att bygga bostäder på en lokal bostadsmarknad, om priset för en befintlig bostad överstiger produktionskostnaden för en jämförbar ny bostad. Ett etablerat sätt att mäta detta är genom att beräkna Tobins Q.

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. Figuren visar utvecklingen av Tobins Q på småhusmarknaden som ett genomsnitt per kommun i Södermanland under perioden 1997–2007.

I fem av länets kommuner, Trosa, Strängnäs, Gnesta, Nyköping och Eskilstuna, överstiger Tobins Q värdet 1 år 2007. Tio år tidigare var det enbart Trosa kommun som hade ett Q-värde som översteg 1.

I dessa fem kommuner är marknadsförutsättningarna gynnsamma och det är teoretiskt sett lönsamt att bygga nya bostäder. I övriga kommuner är de generella marknadsförutsättningarna sämre, det vill säga den genomsnittliga betalningsviljan för bostäder i respektive kommun överstiger inte den genomsnittliga produktionskostnaden för bostäder. Däremot kan det finnas lägen med särskilda kvaliteter där det är lönsamt att bygga bostäder också i dessa kommuner. Omvänt är det naturligtvis inte möjligt att bygga vilken typ av bostäder var som helst i de kommuner där Tobins Q överstiger 1.

Figur 8. Tobins Q i Södermanland fördelat efter kommun 1997-2007

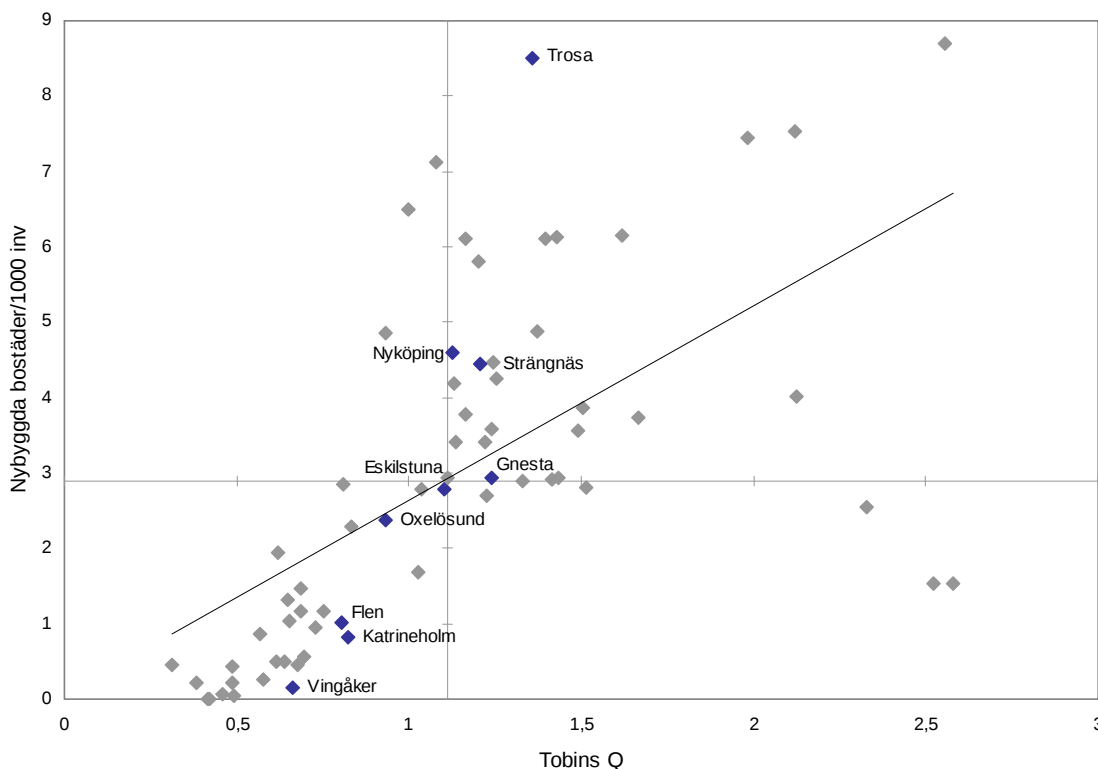


Källa: Länsstyrelsen i Södermanlands län efter Institutet för bostadsforskning 2009

I figur 9 nedan undersöks sambandet mellan Tobins Q för småhusmarknaden och antalet nyproducerade bostäder per kommun i Stockholm-Mälarenregionen under perioden 2005-2007. Den horisontella axeln visar det genomsnittliga Q-värdet för respektive kommun för tidsperioden och den vertikala axeln visar det genomsnittliga antalet nyproducerade bostäder per 1000 invånare för varje kommun. Figuren visar ett tydligt positivt samband mellan ett högt Q-värde och antalet nyproducerade bostäder (i förhållande till kommunens storlek). Detta samband visar att de allmänna lokala marknadsförutsättningarna är avgörande för nivån på bostadsbyggandet.

Kommunerna i Södermanland med lägst Q-värde, Vingåker, Katrineholm och Flen, har också haft lägst produktion av nya bostäder. Det positiva sambandet mellan Tobins Q och bostadsbyggandet i kommunerna är statistiskt signifikant på 1-procentnivå.

Figur 9. Samband mellan Tobins Q för småhusmarknaden och antalet nybyggda bostäder per kommun i Stockholm-Mälarenregionen år 2005-2007



Källa: Länsstyrelsen i Södermanlands län efter bearbetning av Institutet för bostadsforskning samt SCB 2009

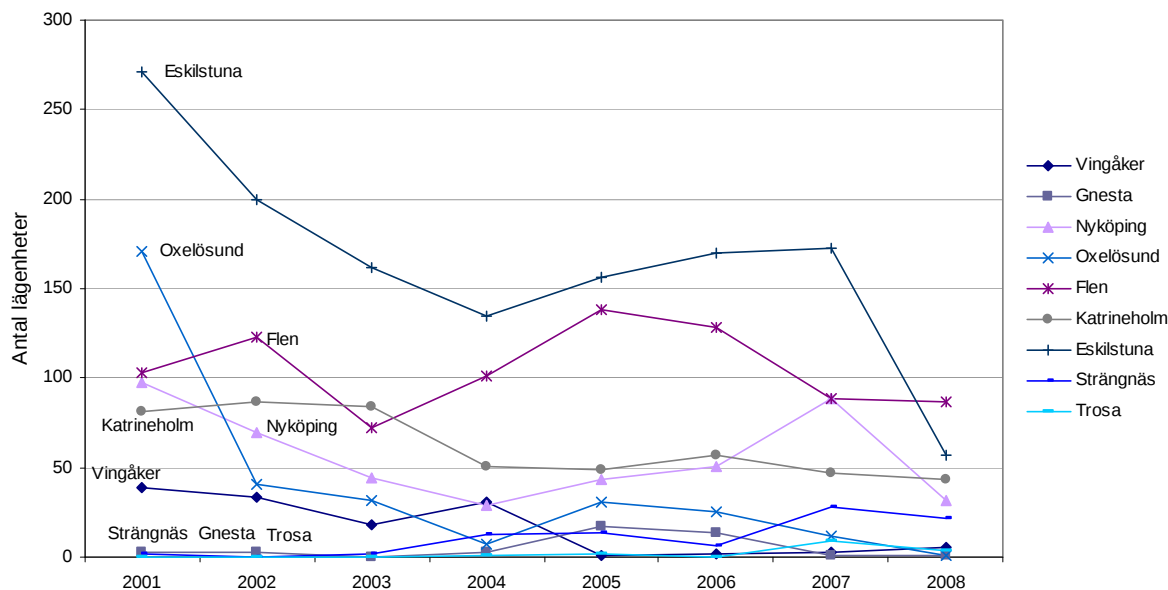
Tre områden tas upp särskilt av kommunerna som hinder för ökat bostadsbyggande:

1. Den dominerande aspekten är de ekonomiska faktorerna. Höga produktionskostnader, svårighet att få långivare. Enligt finanssektorn finns det dock möjlighet till kapital.
2. Den andra faktorn är brist på mark i attraktiva lägen, där kommuner oftast menar sjönära lägen. Detta är en diffus faktor som oftast baseras på brist på medveten väl fungerande planering.
3. Den tredje faktorn är kommunernas bristande planberedskap och överklaganden.
För första gången på flera år så har dessas roll som hinder för bostadsbyggandet minskat i betydelse. Många kommuner har åstadkommit detta genom kraftfulla insatser och med en kvalitativt bättre planering.

Vad händer med allmännyttan?

Allmännyttans betydelse som bostadsförvaltare och bostadsproducent har under de senaste 10 åren minskat i betydelse. I Södermanland står nu allmännyttan för cirka 14 % av bostadsbeståndet och omkring 1/3 av det totala hyresbeståndet. Under 2000-talet har allmännyttan i de flesta av länets kommuner inte byggt några nya bostäder, förutom för särskilt boende. Detta har inneburit att antalet lediga bostäder i allmännyttan kraftigt har minskat (se figur 10 nedan). Det är i princip enbart de kommuner som haft en befolkningsminskning under 2000-talet som har någon form av lediga lägenheter.

Figur 10. Antal lediga lägenheter i allmännyttan år 2001-2008



Källa: Länsstyrelsen i Södermanland efter bearbetning av SCB

En viss dynamik är nödvändig för effektivitet och flexibilitet på bostadsmarknaden. Hyresrätten är en mycket viktig del i detta sammanhang, eftersom den ger möjlighet för människor att snabbt och utan kapitalinsats komma in på bostadsmarknaden.

Boverket har tidigare gjort en bedömning att en vakansgrad på omkring 1 % av det totala bostadsbeståndet är nödvändigt för att skapa en viss flexibilitet på bostadsmarknaden. Vakansgraden hos länets allmännyttiga bostadsföretag varierar mellan 0 % i Trosa och Gnesta och upp till 5 % i Flen, se tabell 6. Men detta är en sanning med viss modifikation. Flen tänker riva och sälja ut en stor del av det bestånd som nu har en hög vakansgrad (cirka 70 lägenheter). I Eskilstunas bestånd finns en stor del av vakanserna i bostäder som inte är lämpliga att bo i. Den faktiska vakansgraden i länet ligger på nivå 0,3 % i stället för som tabellen visar på 1,1 %. En alltför låg vakansgrad hämmar effektivitet och flexibilitet på bostadsmarknaden, medan en alltför stor andel outhyrda lägenheter innebär en ekonomisk belastning för det allmännyttiga bostadsföretaget.

De tomma lägenheterna är till stor del lokaliserade till icke attraktiva lägen, exempelvis småorter utanför centralorten eller till specifika lägen i tätorterna och är i ett skick som är mindre önskvärt. Bland privata hyresvärdar är nivån på en ännu lägre nivå.

Vakansgraden är nu klart för låg för att underlätta flexibilitet, rörlighet och möjlighet att tillgodose ett allt högre tryck av efterfrågan, inte minst från vårt stora flyktingmottagande. En lämplig nivå på vakansgrad i bostadsbeståndet bör ligga på cirka 1 – 2 %. Överför vi det i siffror skulle länet ha mellan 1 300 – 2600 lediga bostäder.

Tabell 7. Bostadsmarknadsläge inom allmännyttan år 2008

Kommun	Antal bostäder i allmännyttan	Lediga lägenheter i allmännyttan	Vakansgrad (%)
Flen	1 736	80	4,6
Katrineholm	1 661	58	3,5
Vingåker	352	10	2,8
Strängnäs	1 156	11	1,0
Oxelösund	1 238	10	0,8
Eskilstuna	6 379	38	0,6
Nyköping	4 141	4	0,1
Gnesta	922	0	0,0
Trosa	984	0	0,0
Södermanland	18 569	211	1,1

Källa: Länsstyrelsen i Södermanland efter bearbetning av SCB samt BME 2009

Det har under 2008 skett en viss försäljning av allmännyttiga lägenheter i Södermanland, se tabell 7. Köparna av de två allmännyttiga lägenheterna i Oxelösunds kommun har varit de boende som omvandlat bostäderna till egna hem medan lägenheterna i Flens såldes till kommunen för att rivas.

Vidare planerar både Flens och Oxelösunds kommuner att sälja 20 respektive 25 lägenheter ur det allmännyttiga beståndet under 2009-2010. I Flens fall avses ytterligare rivning.

Tabell 8. Försäljning av allmännyttiga bostadslägenheter 2008 samt under 2009-2010

Kommun	Antal sålda lgh 2008	Aktuellt med försäljning 2009/2010	Planerad försäljning antal lgh
Vingåker		Nej	
Gnesta		Nej	
Nyköping		Nej	
Oxelösund	2	Ja	20
Flen	32	Ja	25
Katrineholm		Nej	
Eskilstuna		Nej	
Strängnäs		Nej	
Trosa		Nej	
Södermanland	34	2	45

Källa: Länsstyrelsen i Södermanland efter bearbetning av BME 2009

Vad händer med hyresrätten?

Produktionsförutsättningarna för äganderätter och bostadsrätter är förhållandevis lika till skillnad från hyresrätten, där prissättning på hyror styrs av bruksvärdesprincipen. Denna, som i praktiken fungerar som en hyresreglering, är dock på väg att förändras. Effekterna är dock svåra att uttala sig om i dagsläget.

I mars 2008 lämnade den statliga utredningen om allmännyttans villkor sitt betänkande EU, allmännyttan och hyrorna (SOU 2008:38). Där föreslås bl a att de kommunala bostadsföretagens hyresnormerande roll ska avskaffas och att hyresnivåerna skulle kunna höjas med 5 % per år i attraktiva lägen till dess att de motsvarade efterfrågan. Utredningen mötte på flera punkter mötte kritik från berörda aktörer. Med detta som bakgrund överlämnade Hyresgästföreningen och allmännyttans organisation SABO den 6 april i år ett gemensamt förslag om ett framtida hyressättningssystemet och allmännyttans villkor till Finansdepartementet. Bruksvärdesystemet när det gäller hyressättning ska behållas och inte ersättas med marknadshyror, och de kommunala bostadsföretagen ska drivas affärsmässigt och utan vinstsyfte. Parterna framhåller att detta förslag skapar förutsättningar för en utveckling av hyresrätten som boendeform, en rimlig hyresutveckling, lönsamhet för hyresvärdar samt trygghet och ett starkt besittningsskydd för hyresgästerna.

Huvudpunkterna i förslaget är:

- Den hyresnormerande rollen för kommunala bostadsbolag vid tvist ersätts med förhandlade hyror, oavsett hyresvärd. I praktiken innebär det att de privata fastighetsägarna blir fullvärdig part vid hyresförhandlingarna.
- De kommunala bostadsbolagens verksamhet ska bedrivas efter affärsmässiga principer och utan vinstsyfte. Det innebär att företaget ska ha en långsiktig lönsamhetsprincip, men att det primära syftet inte är att generera vinst.
- Parterna, och inte staten, ska ha ansvaret för att skapa en bättre hyressättning.

Allmännyttans normerande roll för hyrorna i det privata beståndet föreslås avskaffas. De privata fastighetsägarna ska förhandla på samma villkor som de allmännyttiga och vid tvister i hyresnämnden ska hänsyn tas till alla förhandlade hyror i ett givet område. Bostadsminister Mats Odell hoppas att denna överenskommelse ska kunna ligga till grund för en kommande proposition från regeringen under den här mandatperioden.

Fastighetsägarna är positiva till Hyresgästföreningens och SABO's förslag men vill inte underteckna dokumentet. Kritik finns mot vad som ska gälla vid prövning i hyresnämnden. De är också undrande över hur allmännyttans tänkta stöd till bostadssociala insatser ska fungera. En offentlig upphandling bör göras så att även privata fastighetsägare ges möjlighet att göra dessa insatser.

Detta förslag skulle vara ett möjligt steg att öppna upp förutsättningarna för hyresrätten. Men flera vägar för att få igång en produktion av hyresrätt är av central betydelse för Södermanland. Möjlighet att få byggkredit är ytterligare ett förslag som kan underlätta att fler hyresrätter kan byggas i Södermanland.

3. Vem bor i Södermanland, vem flyttar hit och vem flyttar ut?

Hur utvecklas befolkningen?

Södermanland hade en mycket kraftig befolkningstillväxt under år 2008, då folkmängden ökade med 2 334 personer, vilket innebär en ökning med 0,9 %. Sett till hela riket ökade befolkningen med 0,8 %. I Södermanland var tillväxten starkast i Trosa, Eskilstuna, Gnesta och Strängnäs, som alla hade en tillväxt som var högre än rikets. Samtidigt var befolkningstillväxten i några kommuner mycket modest, som i Oxelösund och Katrineholm, eller negativ, som i Flen och Vingåker.

Bakom befolkningstillväxten i Södermanland under 2008 ligger i första hand hög mottagning av nyanlända flyktingar och övrig inflyttning från andra länder. Detta förklarar cirka 60 % av ökningen under 2008. Trots att mottagningen av nyanlända flyktingar minskade i riket under året, fortsatte den att öka i länet, i synnerhet i Eskilstuna och Katrineholm. I andra hand förklaras länets befolkningstillväxt av inflyttning från andra delar av landet. I förhållande till folkmängden är Södermanland det län som har högst inflyttning från övriga Sverige. Ser vi lite djupare i dessa inrikes flyttningar så skiljer flyttmönstret väldigt mycket mellan olika kommuner. I Eskilstuna utgörs den totala befolkningstillväxten till 90 % av personer med utrikes bakgrund. Samma mönster finns i Katrineholm och Flen. I kommunerna Trosa, Nyköping, Gnesta och Strängnäs är än så länge majoriteten av befolkningstillväxten personer med inhemsk bakgrund. Länet som helhet har en negativ naturlig befolkningstillväxt och endast tre av länets kommuner, Eskilstuna, Trosa och Strängnäs, har ett födelseöverskott.

Tabell 9. Befolkningsutveckling i Södermanland och Stockholm-Mälardalenregionen år 2008

Region	Folkmängd 2008	Folkökning 2008	Befolkningstillväxt (%) 2008
Trosa	11 362	324	2,9
Eskilstuna	94 785	1 442	1,5
Gnesta	10 179	148	1,5
Strängnäs	31 715	280	0,9
Nyköping	50 973	213	0,4
Oxelösund	11 170	22	0,2
Katrineholm	32 207	45	0,1
Flen	16 133	-58	-0,4
Vingåker	9 000	-82	-0,9
Södermanland	267 524	2 334	0,9
Stockholms län	1 981 263	31 747	1,6
Uppsala län	327 188	3 918	1,2
Örebro län	277 732	1 665	0,6
Västmanlands län	249 974	781	0,3

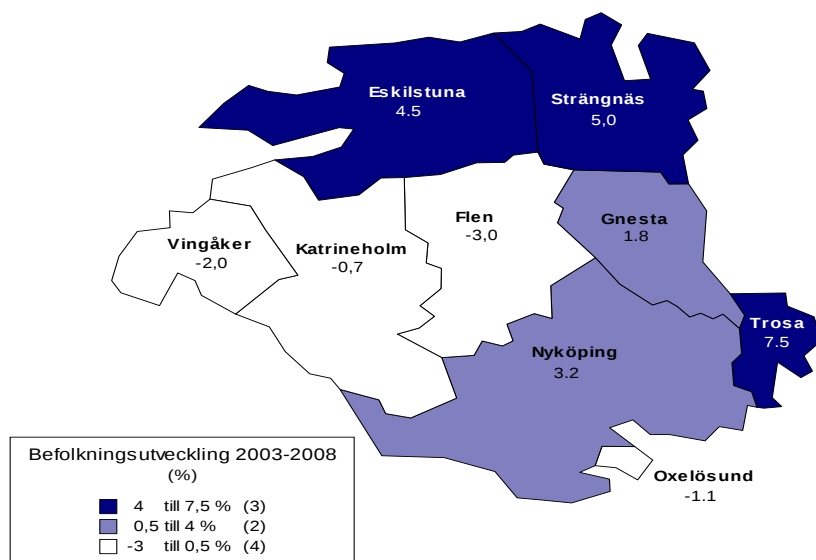
Källa: Länsstyrelsen i Södermanland efter bearbetning av SCB

Utvecklingen under år 2008 förväntas fortsätta med den trend som varit synlig under hela 2000-talet.

Kommunerna Trosa, Gnesta, Strängnäs, Eskilstuna och Nyköping växer, medan kommunerna i västra Södermanland samt Oxelösund har en negativ befolkningsutveckling. Troligen skulle befolkningstillväxten i några av länets kommuner, i synnerhet Nyköping, vara högre om bristen på bostäder kunde åtgärdas.

Befolkningstillväxten i respektive kommun redovisas i figur 11 nedan, där det ovan beskrivna mönstret blir tydligt.

Figur 11. Befolkningstillväxt (%) per kommun i Södermanland år 2003-2008

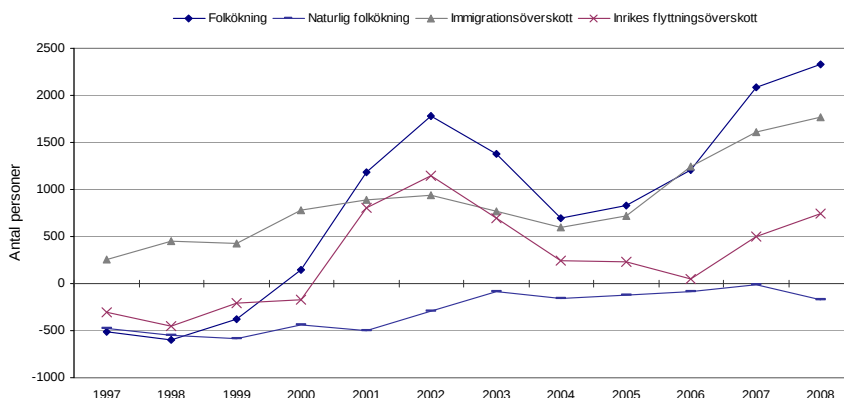


Källa: Länsstyrelsen i Södermanland efter bearbetning av SCB

Anledningen till att Södermanland växer befolkningsmässigt är, som vi var inne på ovan, att det är fler människor som flyttar till, än som flyttar från länet. Framförallt bidrar en hög invandring under de senaste tio åren till befolkningstillväxten, samtidigt som Södermanland är ett av få län som haft en positiv inflyttning från övriga riket (främst Stockholms län) under 2000-talet.

Utan inflyttning till länet skulle folkmängden istället minska, eftersom den naturliga befolkningstillväxten i länet är negativ, det vill säga antalet nyfödda barn överstiger inte antalet människor som dör under ett år.

Figur 12. Befolkningsutvecklingens beståndsdelar i Södermanlands län 1997-2008



Källa: Länsstyrelsen i Södermanland efter bearbetning av SCB/rAps

Tabellen nedan visar den samlade befolkningsutvecklingen i länets kommuner under de två senaste femårsperioderna. Befolkningsökningen var starkare under perioden 2004-2008 jämfört med perioden 1999-2003. Immigrationsöverskottet har ökat de senaste fem åren. Flyttöverskottet gentemot övriga Sverige har avtagit något under perioden 2004-2008 jämfört med den föregående femårsperioden.

Katrineholm, Flen och Vingåker har en negativ utveckling under båda tidsperioderna och den höga invandringen till dessa kommuner hindrar en ännu snabbare minskning av folkmängden.

Tabell 10. Befolkningsutvecklingens beståndsdelar per kommun i Södermanlands län 1999-2008. Totalt antal personer i två femårsperioder.

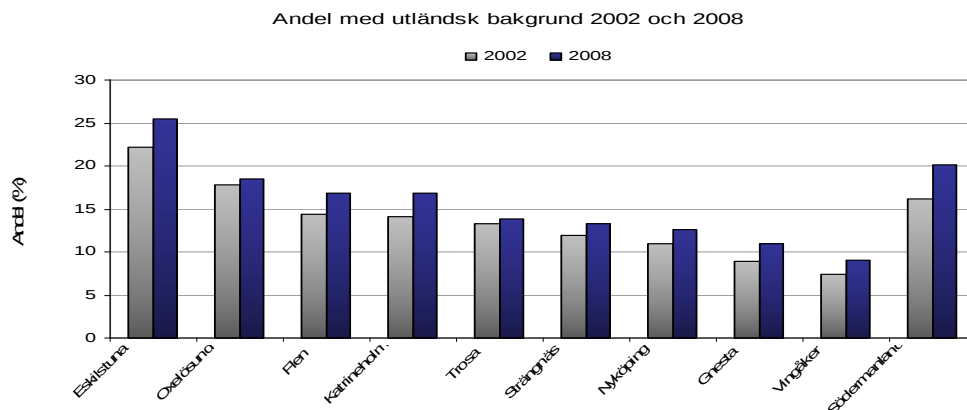
Kommun	1999-2003				2004-2008			
	Immigrations-överskott	Inrikes flyttnings-överskott	Födelse-överskott	Befolknings-förändring	Immigrations-överskott	Inrikes flyttnings-överskott	Födelse-överskott	Befolknings-förändring
Eskilstuna	1 627	1 494	-510	2 667	2 560	1 436	101	4 091
Nyköping	420	473	-502	382	666	980	-49	1 591
Strängnäs	213	889	-62	1 051	391	929	196	1 503
Trosa	102	327	75	497	109	570	124	797
Gnesta	41	322	-15	349	114	103	-39	177
Oxelösund	104	259	-246	111	108	-128	-117	-129
Vingåker	163	-397	-126	-363	583	-635	-135	-179
Katrineholm	327	-312	-305	-306	544	-418	-325	-211
Flen	731	-800	-205	-277	863	-1 058	-292	-496
Södermanland	3 728	2 255	-1 896	4 111	5 938	1 779	-536	7 144

Källa: Länsstyrelsen i Södermanland efter bearbetning av SCB/rAps

Invandringen från andra länder till Södermanland är den största orsaken bakom den starka folkökningen i länet under 2000-talet. Sannolikt bidrar invandringen även till att mildra de negativa effekterna av en åldrande befolkning, eftersom invandrarna har en lägre medelålder än befolkningen i stort.

Andelen personer med utländsk bakgrund ökar i Södermanland. År 2008 hade var femte sörmlänning utländsk bakgrund. Andelen har ökat från knappt 16 till cirka 20 % mellan år 2002 till 2008.

Figur 13. Andel personer med utländsk bakgrund per kommun i Södermanland år 2002 och 2008

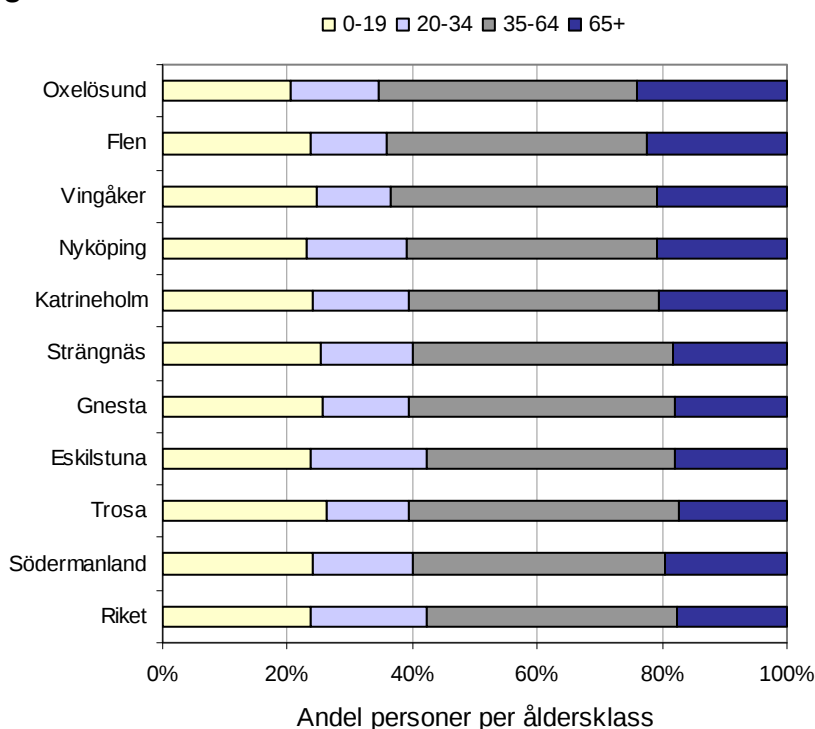


Källa: Länsstyrelsen i Södermanland efter bearbetning av SCB

Vilka bostäder som efterfrågas på en lokal bostadsmarknad är beroende av befolkningsstrukturen, det vill säga befolkningens särskilda egenskaper och behov. Åldersstrukturen i en region är tillsammans med de ekonomiska förutsättningarna för människors försörjning, avgörande för efterfrågan på bostadsmarknaden. Ålderssammansättningen i befolkningen påverkar vilka behov som finns och vilken typ av bostäder som kommer att efterfrågas. Även om folkmängden är likvärdig i två regioner, 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. En generell utveckling i Sverige är att befolkningen blir äldre, en trend som i varierande utsträckning framförallt är tydlig utanför storstäderna och universitetsorterna, dit en relativt större andel av de unga söker sig.

Södermanlands län har jämfört med riksgenomsnittet en större andel äldre än 65 år i befolkningen, samtidigt som man har en mindre andel unga vuxna i åldern 20-34 år. Sammantaget har länet en mindre andel av befolkning i den arbetsföra åldern 20-64 år. En hög andel (mer än 20 %) äldre än 65 år i befolkningen finns i länet i Oxelösund, Flen, Vingåker, Nyköping och Katrineholm. I Strängnäs, Trosa och Gnesta finns en överrepresentation (relativt övriga länet och riket) framförallt av åldersgrupperna 0-19 år samt 35-64 år, det vill säga familjer med barn. Eskilstunas befolkningsstruktur är mycket lik genomsnittet för riket.

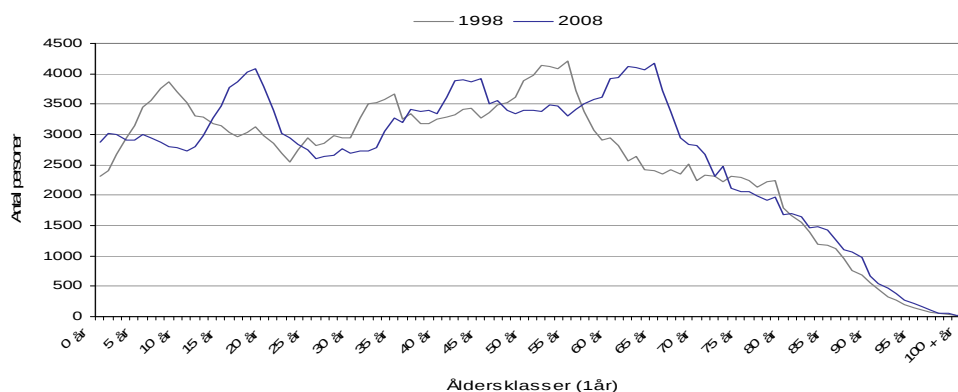
Figur 14. Åldersstruktur i Södermanland fördelat i åldersklasser år 2008



Källa: Länsstyrelsen i Södermanland efter bearbetning av SCB/rAps

Figur 15 nedan visar fördelningen av befolkningen i Södermanland i ettårsklasser år 1998 jämfört med år 2008. 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 gruppen 55+ som ytterligare förstärkt utvecklingen. Det är en tydlig tendens att betalningsstarka hushåll i denna åldersgrupp står för en stor del av inflyttningen i främst den östra delen av länet. Vid sidan av 40-talisterna finns en andra stor barnkull från åren runt 1990, som nu är på väg att lämna gymnasiet.

Figur 15. Fördelning av befolkningen i åldersklasser (1 år) i Södermanland år 1998 och 2008



Källa: Länsstyrelsen i Södermanland efter bearbetning av SCB/rAps

Det är svårt att uttala sig om det pågår en förändring av hushållsstrukturen i länet, eftersom statistiken på området är mycket bristfällig. Det har dock skett mindre förändringar i boendetätheten i kommunerna under den senaste tioårsperioden, nästan uteslutande mot att boendetätheten minskat.

Detta speglar troligtvis förskjutningen mot en större andel äldre i befolkningen. Samtidigt är det tydligt att kommunerna skiljer sig åt avseende ålders- och hushållsstruktur, från Trosas genomsnitt på 2,41 personer per bostad till Oxelösunds 1,94 personer. Den ökade andelen äldre i många kommuner kommer att öka efterfrågan på mindre bostäder med god tillgänglighet. Den stora 40-talistgenerationen är en nyckelgrupp på bostadsmarknaden, inte minst i Södermanland, och deras beteende på bostadsmarknaden påverkar i stor utsträckning utbudet och dynamiken genom flyttkedjor redan idag. Samtidigt kommer denna generations behov av service i sitt boende och sin livssituation att öka framåt år 2020 då de når 80-årsåldern. En annan nyckelfaktor på bostadsmarknaden i länet är hur den stora ungdomskullen som är födda runt 1990, som nu ska ut på bostadsmarknaden, kommer att lösa sin bostadssituation. Många av dessa kommer med största sannolikhet att behöva flytta från länet, främst till studier, på grund av bostadsbrist och arbetsmarknadsläget. Samtidigt saknar mer än var fjärde sörmäländsk 20-åring fullständiga gymnasiebetyg, vilket försvårar deras övergång till vidare studier såväl som inträde på arbetsmarknaden och därmed även deras inträde på bostadsmarknaden. En tredje central faktor som påverkar hushållsstrukturen är invandringen och flyktingmottagande som innebär en ökning av större hushåll och en ökad efterfrågan på större bostäder, ofta större hyresbostäder.

Tabell 11. Boendetäthet per kommun i Södermanland år 1997 och 2007

Kommun	Boendetäthet	
	1997	2007
Trosa	2,48	2,41
Gnesta	2,42	2,32
Strängnäs	2,21	2,23
Vingåker	2,14	2,09
Nyköping	2,08	2,06
Eskilstuna	1,99	2,03
Katrineholm	1,99	1,97
Flen	2,05	1,97
Oxelösund	1,98	1,94
Södermanland	2,07	2,07

Källa: Länsstyrelsen i Södermanlands län

Vad sker med befolkningsutvecklingen framöver?

Länsstyrelsen gjorde under 2006 prognoser för befolkningsutveckling och bostadsbyggnadsbehov i Södermanland. Tre av dessa prognoser, eller snarare scenarier, baserades på historisk befolkningsutveckling samt antaganden om framtida flyttmönster i Stockholm-Mälarenregionen. Den fjärde baseras på ett bostadsbyggandescenario. Befolkningsutvecklingen i länet under de senaste åren ligger nära det scenario som kallades utvecklingsscenario, vilket var det som gjorde de mest positiva antagandena om befolkningsutvecklingen i länet. Det verkar vara det mest troliga scenariot på kort sikt fram till år 2010.

Men därefter är antalet bostäder mer avgörande för länets befolkningsutveckling. Då blir det mer och mer att vi övergår i bostadsförsörjningsscenariot. I tabellen nedan redovisas befolkningsutvecklingen och bostadsbyggnadsbehovet i länets olika delar för detta scenario fram till år 2020.

Scenariot innebär en årlig befolkningstillväxt till och med 2010 på drygt 2 000 individer, vilket vidare förutsätter ett genomsnittligt bostadsbyggande i länet på nära 1 300 bostäder per år fram till år 2010. Befolkningsutvecklingen i länet ligger nära detta scenario, medan nivån i bostadsbyggandet inte uppnåtts. Ett befarat lägre bostadsbyggande under 2009 och kanske även 2010, innebär dock att den positiva befolkningsutvecklingen i länet kan bromsas upp. Mycket tyder på att ett ökat bostadsbyggande är en förutsättning för att länets attraktionskraft ska kunna bibehållas.

Tabell 12. Befolkningsutveckling och bostadsbyggande i Södermanland 2005-2020

Region	Folkmängd - i tusental			Bostadsbyggnadsbehov - antal bostäder	
	2005	2010	2020	2010	2020
Nyköping/Oxelösund	61	64	75	1 500	5 500
Katrineholm/Flen/Vingåker	58	59	61	1 070	1 000
Eskilstuna	92	96	104	2 700	6 730
Strängnäs/Trosa/Gnesta	51	55	66	1 300	5 750
Södermanland	262	273	306	6 570	18 980

Källa: Länsstyrelsen i Södermanland efter bearbetning av *Hur många bostäder behöver vi?* Sörmlandsbilder 5(2007) 2009

En väsentlig förutsättning för Södermanlands befolkningsutveckling är att det är en del av Stockholm – Mälarenregionen.

Stockholm - Mälarenregionen växer mer än någonsin

Södermanland räknas tillsammans med Stockholm, Uppsala och Västmanlands län till Stockholm – Mälarenregionen. I regionen lever idag cirka 30 % 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 regionsgränserna. 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 arbetsmarknader, 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 innovationssystemers 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.

De senaste åren har befolkningstillväxten i Stockholm varit högre än någonsin. År 2008 ökade Stockholms län med över 31 000 invånare och Mälardalen-regionen ökar med närmare 39 000 invånare. Detta har gjort att de befolkningsprognoser, som såväl RTK har gjort med anslutning av arbetet med RUF 2010 samt Länsstyrelsen i Södermanland, har uppgraderats under det senaste året. De just nu aktuella pekar på befolkningsmål som är betydligt högre än de som tidigare skisserats. De prognoser som pekade på befolkningsmål för 2050 kommer att nås redan år 2040 om prognoserna baserats på de senaste 10 åren.

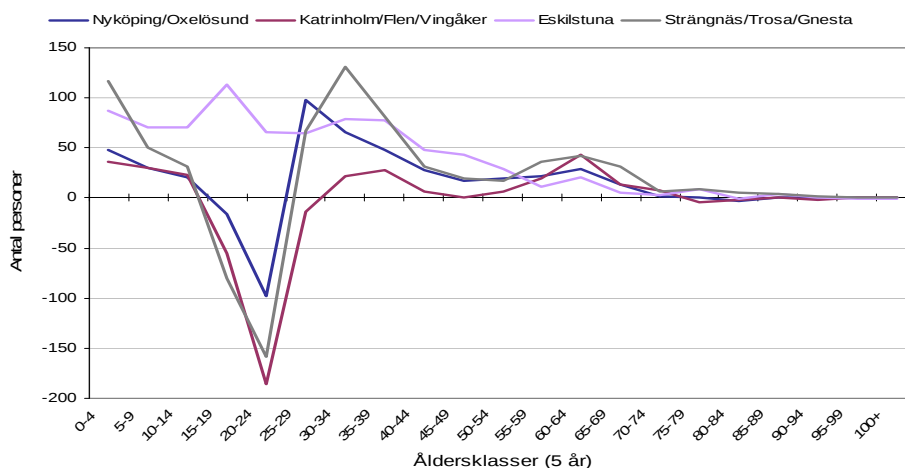
Tabell 13. Befolkningsutveckling och bostadsbyggande i Södermanland och Stockholm år 2040

Region	Befolkning år 2040	Bostadsbehov 2008- 2040
Nyköping/ Oxelösund	85 000	22 000
Katrineholm/ Flen / Vingåker	61 000	1 070
Eskilstuna	120 000	21 000
Strängnäs/Trosa/ Gnesta	105 000	23 750
Södermanland	371 000	67 820
Stockholms län	2 577 000	?

Källa: Länsstyrelsen i Södermanland efter bearbetning av *Hur många bostäder behöver vi?* Sörmlandsbilder 5(2007)

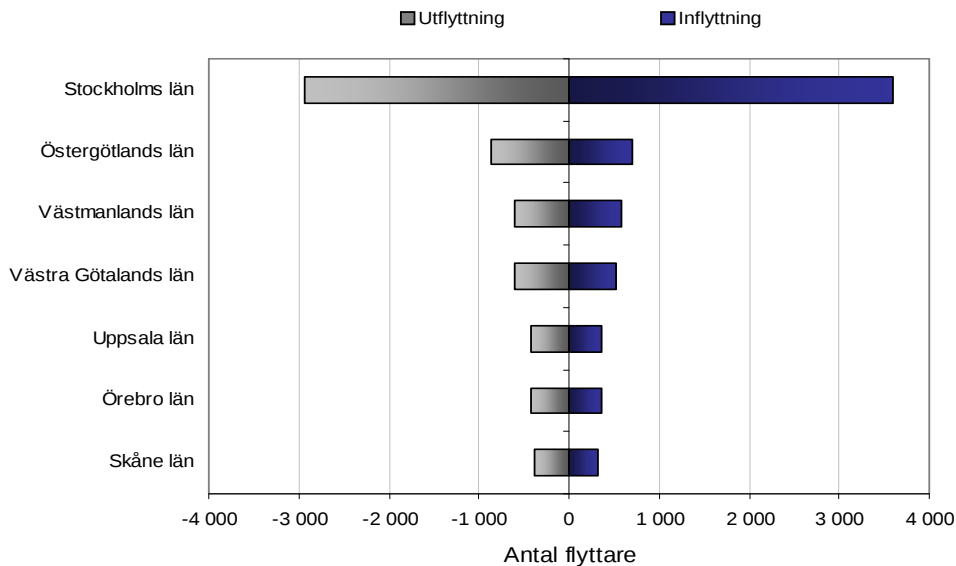
Hur ser flyttmönstren ut?

Avgörande för den framtida befolkningsutvecklingen, och därmed även för efterfrågan på bostadsmarknaden, är om åldersstrukturen hos inflyttarna respektive utflyttarna skiljer sig åt, för en region. I figuren nedan redovisas det genomsnittliga flyttnettot mellan år 2004-2008 i femårsklasser i länets delregioner. Det generella mönstret är detsamma som under hela 2000-talet, det vill säga att unga vuxna flyttar ut och äldre och barnfamiljer flyttar in. Eskilstuna är ett undantag i länet och har nettoinflyttning i samtliga åldersklasser. De unga som flyttar ut, flyttar framförallt till högskoleorter och storstadsregionerna. Sett till ålder är inrikes och utrikes flyttströmmar sinsemellan mycket olika. Vi har redan sett att invandringen har en stark inverkan på befolkningstillväxten i länet. För samtliga åldersklasser upp till 45 års ålder, då invandringens omfattning sjunker markant, bidrar invandringen till länets kommuner till att antingen förstärka en nettoinflyttning alternativt dämpa effekterna av en utflyttning till andra svenska städer, exempelvis bland unga vuxna. Invandringen har dock haft liten effekt på flyttmönstren i Trosa, Nyköping, Strängnäs, Gnesta och Oxelösund, eftersom invandringen till dessa kommuner är mycket blygsam.

Figur 16. Genomsnittligt flyttöverskott per år 2004-2008 fördelat efter ålders-klasser i Södermanland

Källa: Länsstyrelsen i Södermanland efter bearbetning av SCB/rAps

Det är framförallt med Stockholms län som den största befolkningsomfördelningen sker och Södermanland har under hela 2000-talet haft en stor nettoinflyttning från Stockholms län. Om vi ser till flyttströmmarna till och från de övriga undersökta länen, har Södermanland ett negativt flyttnetto, det vill säga fler sörmlänningar flyttar till dessa län än i andra riktningen. Detta förklaras framförallt av att unga flyttar till högskoleorter och storstadsregionerna.

Figur 17. Totalt antal flyttare till och från Södermanland efter län år 2004-2008

Källa: Länsstyrelsen i Södermanland efter bearbetning av SCB/rAps

Det sker en i flera fall betydande befolkningsomfördelning inom länet. Flyttströmmarna inom länet beskrivs översiktligt i tabell 13 nedan, som (kolumnvis) visar totalt flyttnetto under de senaste fem åren för varje kommun i Södermanlands län, gentemot övriga sörmländska kommuner. Det är bara Eskilstuna, Nyköping och Katrineholm som har ett positivt flyttnetto gentemot övriga sörmländska kommuner. Eskilstuna har ökat sin folkmängd med 851 nya invånare under de senaste fem åren, tack vare inflyttning från övriga kommuner

i länet – särskilt Flen och Strängnäs – och har bara negativt flyttnetto gentemot Nyköpings kommun. Nyköping har nettoinflyttning från samtliga övriga sörmländska kommuner under de senaste fem åren, vilket bidragit till att öka folkmängden med 641 personer. Katrineholm har positivt inflyttningsnetto mot samtliga kommuner utom Eskilstuna, Nyköping samt Oxelösund och särskilt stort flyttnetto gentemot grannkommunerna Flen och Vingåker. Tillväxtkommuner som Trosa och Strängnäs tappar dock befolkning till framförallt Nyköping respektive Eskilstuna. Dessa kommuners tillväxt beror sålunda på inflyttning från främst Stockholms län.

Tabell 14. Totalt flyttnetto per kommun i Södermanland gentemot övriga sörmländska kommuner 2004-2008

Från	Till	Vingåker	Gnesta	Nyköping	Oxelösund	Flen	Katrineholm	Eskilstuna	Strängnäs	Trosa
Vingåker		0	-6	8	-5	22	266	24	12	0
Gnesta		6	0	101	6	-1	7	38	56	7
Nyköping		-8	-101	0	-83	-103	-111	-17	-42	-176
Oxelösund		5	-6	83	0	-25	-23	16	-5	-2
Flen		-22	1	103	25	0	256	395	40	5
Katrineholm		-266	-7	111	23	-256	0	81	-5	-18
Eskilstuna		-24	-38	17	-16	-395	-81	0	-285	-29
Strängnäs		-12	-56	42	5	-40	5	285	0	0
Trosa		0	-7	176	2	-5	18	29	0	0
Totalt		-321	-220	641	-43	-803	337	851	-229	-213

Källa: Länsstyrelsen i Södermanland efter bearbetning av SCB/rAps

Framtiden ger sig av

Unga människor vill mycket och är på många sätt ovilliga att kompromissa kring den egna framtiden. Figur 18 visar betydelsen av *drömmar och ambitioner* i livet samt *flyttbenägenheten*.

Figur 18: Drömmar, ambitioner och rörelsemönster i Södermanland, Sverige och EU bland 16 – 29 åringar



Källa: Något håller på att hända – Morgondagens värderingar i världen och Sörmland, Sörmlandsbilder 10 2008

Tendensen är alltså densamma i Europa, Sverige och Södermanland. Kvinnor har generellt mycket högre drömmar och ambitioner i livet än män. Samtidigt har unga med utländsk bakgrund högre drömmar och ambitioner i livet än genomsnittet inom EU, Sverige och Södermanland.

På samma gång som kvinnor och invandrarungdomar utmärker sig med högst drömmar och ambitioner är det också dessa grupper som planerar att flytta. Som figuren ovan visar är det de unga i länet med utländsk bakgrund samt de unga kvinnorna som har allra högst drömmar och ambitioner av alla. Denna kraft och kompetens är emellertid på väg någon annanstans för det är just dessa grupper som i störst utsträckning avser flytta från länet. Det är inte städerna som sådana, t ex Eskilstuna eller Nyköping, som är fel. Möjligen skulle man kunna uttrycka det som att unga kvinnor och unga invandrare är mer urbana – åtminstone har de mer urbana värderingar än de unga männen. Det handlar om att det inte finns ett tillräckligt stort *utbud* av olika saker. Unga kvinnor och unga med utländsk bakgrund vill helt enkelt ha mer av allt, på utbildningsområdet och på arbetsmarknaden och detta behov kan inte tillfredsställas i Södermanland.

Om behovet och bristen på möjligheter till självförverkligande i länet utgår från konkreta faktorer som exempelvis karriärmöjligheter eller mer strukturella orsaker som rådande samhällsklimat är svårare att se. Problematiken är inte unik för Södermanland utan delas av ett stort antal län och regioner runt om i landet.

Var återfinns männen idag utifrån diskussionerna om talang, kompetens och ambitioner? Unga män och kvinnor upplever att de har olika förutsättningar, möjligheter och villkor att förverkliga sitt liv på den plats de befinner sig på. Mönstret är mer eller mindre tydligt oavsett om man gör ett nedslag i Milano, Hamburg eller Oxelösund.

I exemplet Södermanland har den sörmländske mannen med relativt små ansträngningar kunnat etablera ett gott liv utifrån rådande förhållanden. Att arbetsmarknaden i stora delar av Sverige och Södermanland varit mer gynnsam för traditionellt manliga näringar har naturligtvis bidragit i sammanhanget. Samtidigt har mannen varit normgivande inom fler samhällssektorer och systematiskt gynnats genom ett subtilt belönings- och signalsystem som inte bara lett till en ökad polarisering mellan könen utan också medfört en påtaglig fara och faktiskt också en djup orättvisa gentemot männen. Det strukturella utanförskapet bland unga kvinnor och unga med utländsk bakgrund rustar dem indirekt bättre inför framtiden i det att de hela tiden tvingas prestera mer. De sörmländska männen har lägre ambitioner generellt, är tämligen tillfreds med livet och har inga planer på att flytta. Öppenhet och tolerans för normavvikelser skapar förutsättningar för utveckling på samma sätt som konservatism och inskränkthet är synonymt med stagnation.

4. Hur ser sambandet ut mellan arbetsmarknad, kommunikationer och bostadsmarknad i Södermanland?

Genomgången i kapitel 2 och 3 visar att det finns en tydlig samvariation mellan befolkningsutveckling, arbetsmarknadsförutsättningar, inkomster och bostadsbyggande. Men alltmer i Södermanland blir bostadsbyggandet den väsentligaste förklaringsfaktorn för länets utveckling. I andra hand kommer närheten till Stockholm. Dels bor fler och fler i Södermanland och pendlar till arbetet, dels gör länets attraktiva miljöer i närheten av Stockholm att vi får en ökad inflyttning av 55+. Dessa bägge grupper har en inkomstnivå som är betydligt högre än sörmlänningen i gemen och har gjort att prisnivån på bostäder har ökat mer än riket. Utvecklingen på arbetsmarknaden i länet får mindre och mindre betydelse för utvecklingen i stort och i synnerhet för den faktiska utvecklingen de senaste åren. Men genom att den lokala och regionala arbetsmarknadens inkomstnivå hela tiden har en lägre utveckling än rikets inkomstutveckling förstärker det tendensen och förklaringen att bristen på hyresbostäder byggs allt för lite. Bristen på hyresbostäder minskar dynamiken, rörligheten och tillväxten i befolkningen.

Hur ser utbildningsnivån ut inom länet?

Utbildningsnivån i Södermanland är betydligt lägre än genomsnittet i riket och i de övriga länen i Stockholm-Mälarenregionen, såväl för kvinnor men i synnerhet bland män. Den låga utbildningsnivån speglar att det sörmländska näringslivet är mindre kunskapsintensivt än framförallt storstadsregionerna och att länet har en tradition av sysselsättning inom tillverkningsindustrin och tjänsteproduktion för den lokala marknaden som ofta inte kräver högskoleutbildning. Utbildningsnivån skiljer sig också kraftigt mellan olika kommuner i länet. Högst är utbildningsnivån i Strängnäs och lägst i Vingåkers kommun. Utbildningsnivån är lägst i de kommuner vars näringsliv är tydligt dominerat av industri och lokal service samt att pendlingsmöjligheterna till en större arbetsmarknad är begränsad, som Vingåker, Oxelösund och Flen.

Tabell 15. Andel högutbildade kvinnor och män i befolkningen 20-64 år per region år 2007

Region	Män	Kvinnor	Totalt
Strängnäs	15,2	21,2	18,2
Nyköping	13,0	19,1	16,1
Eskilstuna	11,6	18,6	15,0
Trosa	11,8	16,9	14,4
Gnesta	10,1	15,9	12,9
Katrineholm	8,9	15,7	12,3
Flen	8,3	13,7	11,0
Oxelösund	8,3	12,8	10,4
Vingåker	6,1	12,1	9,0
Södermanland	11,4	17,8	14,5
Stockholms län	24,6	28,4	26,5
Uppsala län	22,5	27,8	25,2
Örebro län	12,7	19,3	16,0
Västmanlands län	13,5	19,3	16,4
Riket	17,3	22,8	20,0

Källa: Länsstyrelsen i Södermanland efter bearbetning av SCB/rAps

Sysselsättningsgraden i Södermanlands län är i nivå med riket och övriga län i Stockholm-Mälardalenregionen. Dock har de sörländska kvinnorna en något lägre sysselsättningsgrad jämfört med övriga län, medan männen har en högre sysselsättningsgrad. Högst sysselsättningsgrad finns i pendlingskommunerna Trosa, Gnesta och Strängnäs, men även Nyköping och Oxelösund ligger över riksgenomsnittet. Framförallt Flen, Eskilstuna och Katrineholm har en lägre sysselsättningsgrad än övriga kommuner i länet.

Tabell 16. Sysselsättningsgrad (%) för kvinnor och män 20-64 år per region år 2007

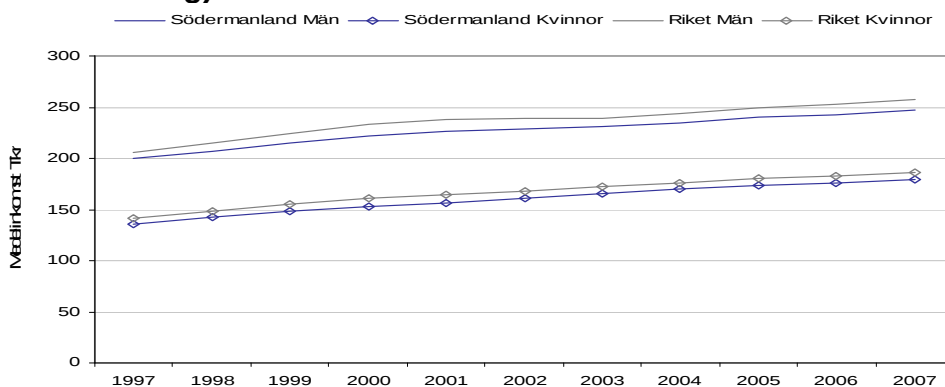
Region	Män	Kvinnor	Totalt
Trosa	86,3	81,0	83,6
Gnesta	84,1	79,5	81,8
Strängnäs	83,9	78,0	81,0
Nyköping	83,5	77,1	80,3
Oxelösund	83,0	74,2	78,8
Vingåker	81,8	73,1	77,6
Katrineholm	79,0	72,2	75,7
Eskilstuna	77,8	73,0	75,4
Flen	77,8	72,5	75,2
Södermanlands län	80,7	74,9	77,8
Stockholms län	79,3	76,9	78,1
Uppsala län	80,2	75,3	77,7
Örebro län	80,3	74,8	77,5
Västmanlands län	80,5	73,9	77,3
Riket	79,9	75,8	77,9

Källa: Länsstyrelsen i Södermanland efter bearbetning av SCB/ Rams

Hur ser inkomstutvecklingen ut bland hushållen?

Medelinkomsten (sammanräknad förvärvsinkomst för sysselsatt nattbefolkning) för kvinnor och män i Södermanland är något lägre än genomsnittet för kvinnor och män i riket. Riksgenomsnittet dras dock upp av de höga nivåerna i storstadsregionerna och framförallt i Stockholm. Medelinkomsten i Södermanland är i nivå med andra näringsstrukturellt jämförbara län som Örebro län och Västmanlands län. Inkomstutvecklingen i Södermanland under de senaste tio åren följer emellertid väl utvecklingen i riket, om än något svagare.

Figur 19. Medelinkomst (Tkr) för kvinnor och män i Södermanland och riket (nattbefolkning) 1997-2007



Källa: Länsstyrelsen i Södermanland efter bearbetning av SCB/RAMS

Medelinkomsten varierar tämligen kraftigt mellan kommunerna i länet. Högst är inkomsterna i de kommuner som har den högsta utbildningsnivån bland de sysselsatta och även de kommuner som har de bästa förutsättningarna för pendling till en stor lokal arbetsmarknad (se nedan). Även Oxelösunds kommun hamnar högt i länet, mycket tack vare den ledande arbetsgivaren i kommunen, SSAB, där lönerna är relativt sett höga. Inomstutvecklingen i Södermanland är något svagare än i riket – särskilt för män – men är samtidigt något starkare än i Örebro län och Västmanlands län. Bäst inkomstutveckling har Trosa, Strängnäs, Gnesta och Nyköping haft under perioden, särskilt kvinnorna i dessa kommuner.

Tabell 17. Medelinkomst 2007 och inkomstutveckling (fasta priser) för kvinnor och män per region (nattbefolkning) 1997-2007

Region	Medelinkomst 2007			Inkomstutveckling (%) 1997-2007		
	Män	Kvinnor	Totalt	Män	Kvinnor	Totalt
Trosa	292	204	248	27,6	33,5	29,3
Strängnäs	273	191	232	28,2	34,7	30,9
Oxelösund	264	185	225	17,1	28,2	21,5
Nyköping	260	184	221	23,6	32,6	27,2
Gnesta	247	184	215	24,1	36,0	29,1
Eskilstuna	235	174	204	22,8	29,8	25,9
Katrineholm	231	169	200	21,4	29,1	24,8
Flen	227	170	199	22,3	29,9	25,5
Vingåker	224	166	195	23,1	28,1	25,6
Södermanlands län	247	179	212	23,5	31,3	26,9
Stockholms län	302	217	259	26,8	32,9	29,7
Uppsala län	257	185	220	26,2	32,8	29,1
Västmanlands län	255	179	217	23,5	30,4	26,3
Örebro län	242	176	209	22,8	28,4	25,3
Riket	258	186	221	25,2	31,6	28,0

Källa: Länsstyrelsen i Södermanland efter bearbetning av SCB/RAMS

Kvinnor har högre utbildningsnivå, men lägre inkomster

Det finns utifrån ett genusperspektiv i huvudsak två tydliga strukturella mönster på arbetsmarknaden avseende utbildningsnivåer och medelinkomst. Kvinnor har en högre utbildningsnivå, medan männen har betydligt högre medelinkomst. Vidare finns även ett regionalt mönster avseende medelinkomst och utbildningsnivå, där medelinkomst och andelen högutbildade kvinnor och män på den sörmländska arbetsmarknaden år 2007 är lägre än i riket och framförallt Mälardalen. Detta förhållande är tydligare för män än bland kvinnorna.

Skillnaden är dock större för männen än för kvinnorna, vilket troligen hänger ihop med att en så stor andel av kvinnorna arbetar i den offentliga sektorn där lönespridningen är liten, medan männen i Södermanland arbetar i mindre kunskapsintensiva näringar än genomsnittet för män i riket. Av främst denna anledning är inte skillnaden i medelinkomst mellan kvinnor och män lika påtagliga i Södermanland som i riket och Mälardalen.

Kvinnornas medelinkomst i Södermanland är 77 % av männens jämfört med 75 % i riket, vilket beror på att de sörmländska männen har lägre medelinkomst relativt män i riket och Mälardalen än motsvarande för kvinnorna.

Medelinkomst och utbildningsnivå för utrikes födda kvinnor är mycket nära genomsnittet för samtliga kvinnor, men år 2006 finns trots allt en liten skillnad i medelinkomst, vilket inte var fallet 1997. De utrikes födda männen har år 2006 fortsatt lägre medelinkomst jämfört med genomsnittet för samtliga män. År 1997 var de utrikes födda männens inkomst 96 % av genomsnittet för män i Södermanland (85 % i Mälardalen och 90 % i riket), medan den år 2006 minskat till 89 % (80 % i Mälardalen och 84 % i riket). Andelen högutbildade utrikes födda män är däremot, precis som 1997, något högre än genomsnittet för män år 2006. Utrikes födda har således halkat efter i inkomstutveckling jämfört med genomsnittet på arbetsmarknaden under perioden 1997-2006.

Tabell 18. Andel (%) högutbildade och medelinkomst (tkr bland dagbefolkning) år 2006

Region	Samtliga kvinnor		Utrikes födda kvinnor		Samtliga män		Utrikes födda män	
	Andel (%) högutbildade	Medel- inkomst (tkr)	Andel (%) högutbildade	Medel- inkomst (tkr)	Andel (%) högutbildade	Medel- inkomst (tkr)	Andel (%) högutbildade	Medel- inkomst (tkr)
Södermanland	20.1	203	19.6	191	12.0	264	14.2	235
Eskilstuna	22.0	205	19.8	192	13.2	262	14.1	234
Nyköping/Oxelösund	20.0	205	19.2	187	12.7	272	15.2	236
Katrineholm/Flen/Vingåker	17.5	197	19.6	187	9.3	256	13.7	228
Strängnäs/Trosa/Gnesta	19.2	202	19.9	201	11.7	270	13.7	243
Mälardalen	28.1	234	27.2	198	22.7	315	22.7	240
Riket	24.6	215	25.2	212	18.0	287	20.4	251

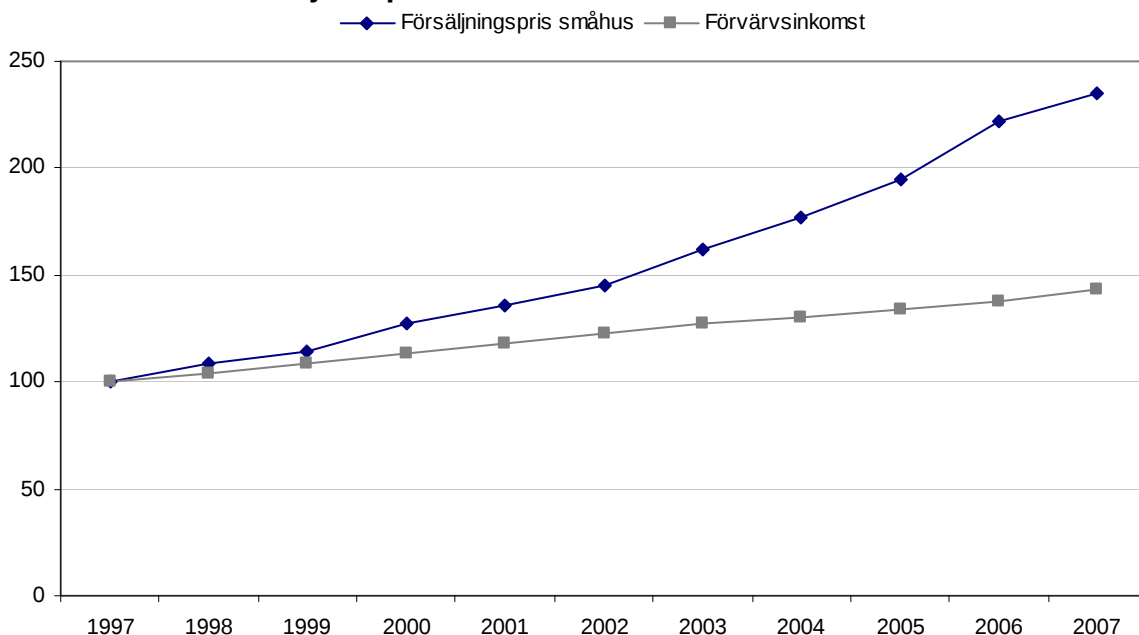
Källa: Länsstyrelsen i Södermanlands län Strukturanalys 1997 – 2006

En slutsats som kan dras av denna genomgång är att kunskapsintensiteten i länets näringsliv är lägre än i riket som helhet och framförallt jämfört med Mälardalen. Detta innebär också att länets näringsliv totalt sett har en lägre lönebetalningsförmåga (dagbefolkning) i förhållande till riksgenomsnittet och Mälardalen. Det innebär att glappet ökar i betalningsförmåga hos dem som arbetar utanför länet jämför med dem som är verksamma i länet.

Småhuspriserna har under den senaste tioårsperioden ökat i betydligt högre utsträckning än medelinkomsten i länet. Detta innebär att hushållens belåning har ökat, vilket möjliggjorts av låga räntor under hela perioden. Denna utveckling är särskilt tydlig under de senaste åren. Studier visar också att utgifter för boendet upptar en allt större andel av hushållens disponibla inkomster och priset på boende har stigit betydligt snabbare än KPI de senaste 10-15 åren. En fortsatt låg ränta och gynnsamma arbetsmarknadsförhållanden är en förutsättning för att bostadspriserna ska kunna fortsätta stiga i samma utsträckning.

En avmattning på bostadsmarknaden under det senaste året framförallt i storstäderna och utvecklingen i de mindre regionerna brukar släpa lite efter storstadsregionerna. Kanske kommer därför en tillbakagång i Södermanland med sjunkande eller stagnerande bostadspriser, särskilt om lågkonjunkturen också innebär en ökande arbetslöshet som prognoserna visar.

Figur 20. Jämförelse mellan utvecklingen av småhuspriser och genomsnittlig förvärvsinkomst i Södermanlands län 1997-2007. Indexerade värden – ej fastprisberäknat.



Källa: Länsstyrelsen i Södermanland efter bearbetning av SCB

Fler och fler pendlar till mer och mer kvalificerade arbeten utanför länet

Sedan 1990 har länet genomgått en kraftig strukturomvandling. Antalet sysselsatta 2007 är fortfarande färre än år 1990, trots en befolkningstillväxt på 6,5 % och relativt goda tider. En stor del av sysselsättningsutvecklingen för sörmlänningarna har skett utanför länet. Pendlingen har sedan 1990 kraftigt ökat.

Det som utmärker Sveriges ekonomi nu är att vi går in mer och mer i en ökad grad av tjänsteproduktion med ett allt högre kunskapsinnehåll. Denna utveckling innebär ett ökat krav på täthet och specialisering till naturligt ökad befolkningskoncentration. Södermanlands relativt små orter och städer har haft svårt att hänga i denna utveckling vilket har lett till att fler och fler pendlar till den alltmer specialiserade arbetsmarknaden i främst Stockholmsområdet. Sedan 1990 har pendlingen ökat med 60 % och närmare en femtedel av de sörmländska sysselsatta arbetar nu utanför länet. I Södermanland är det enbart 12 % som åker kollektivt till arbetet. Ett skäl är den spridda bosättningen. Möjligheterna att åka kollektivt begränsas av låg turtäthet och relativt höga resekostnader för kollektivtrafiken. Sveriges förmånliga möjligheter till reseavdrag till arbetet har också underlättat nuvarande inriktning. Södermanland har sedan lång tid tillbaka Sveriges högsta reseavdrag.

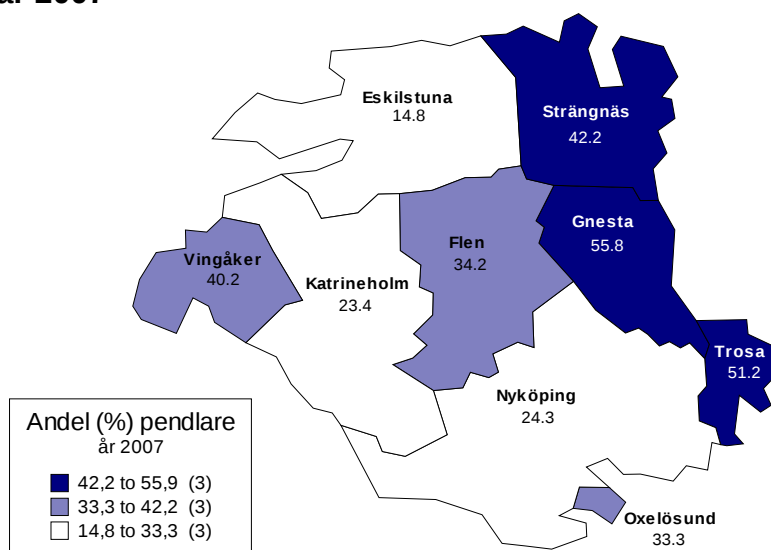
Vilka pendlingsmöjligheter finns inom regionen?

Ungefär 22 000 sörmlänningar pendlar till arbete utanför länet. En stor majoritet av dessa, cirka 15 000 personer, pendlar till en arbetsplats i Stockholms län. Av tradition har Scania och Astra Zeneca i Södertälje varit två av länets viktigaste arbetsgivare. Under den senaste 10-årsperioden har fler och fler pendlat allt längre in i Stockholmsregionen. Av dem som pendlar över länsgränsen är omkring två tredjedelar män, det vill säga cirka 13 500 stycken.

Samtidigt pendlar drygt 12 000 personer till arbetet i någon annan kommun i Södermanland och bland dessa är könsfördelningen jämnare, 43 % kvinnor och 57 % män.

Utpendlingen över kommungräns i Södermanland är högst bland personer bosatta i Strängnäs, Trosa och Gnesta kommun. I de två sistnämnda pendlar över hälften av de sysselsatta till ett arbete utanför kommunen. Absolut lägst andel pendlare finns i Eskilstuna kommun, där 85 % av de sysselsatta både bor och arbetar i kommunen.

Figur 21. Andel (%) pendlare över kommungräns av sysselsatt nattbefolkning år 2007



Källa: Länsstyrelsen i Södermanland efter bearbetning av SCB/rAps

Pendlingen skiljer sig ganska kraftigt mellan kvinnor och män och rörligheten är avsevärt högre för män än för kvinnor. Detta syns tydligt i tabellen nedan som visar både inpendling och utpendling för de sörmländska kommunerna. Näringslivet i de sörmländska kommunerna är i sig inga magneter för arbetskraft utifrån och inpendlingen till kommunerna är betydligt lägre än utpendlingen från desamma. Ett undantag är Oxelösund (SSAB), som har en hög inpendling av både män och kvinnor. Även om det är skillnad mellan män och kvinnor i Strängnäs, Trosa och Gnesta, är emellertid andelen arbetspendlande kvinnor i dessa kommuner högre eller i nivå med andelen arbetspendlande män i övriga kommuner i länet.

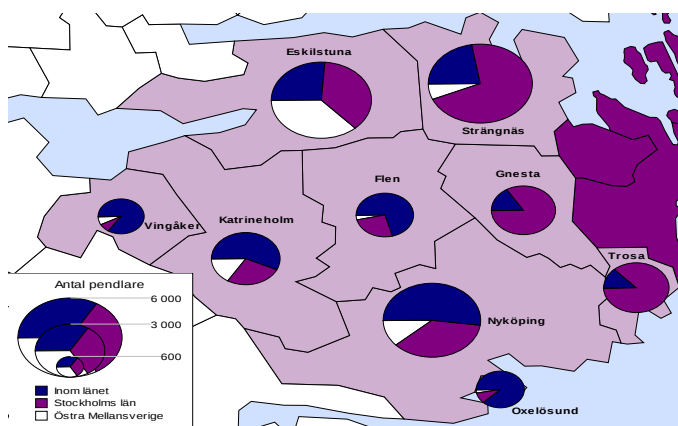
Tabell 19. Andel pendlare i Södermanland år 2007

Lokal arbetsmarknad	Kommun	Andel inpendlare av total dagbefolkning 2007			Andel utpendlare av total nattbefolkning 2007		
		Män	Kvinnor	Totalt	Män	Kvinnor	Totalt
Eskilstuna	Eskilstuna	15,9	12,8	14,4	18,5	10,7	14,8
	Katrineholm	25,2	19,2	22,3	28,3	17,9	23,4
	Flen	29,4	19,4	24,6	38,6	29,3	34,2
	Vingåker	29,9	24,2	27,2	44,6	34,8	40,2
Nyköping	Nyköping	21,2	17,5	19,3	30,9	17,1	24,3
	Oxelösund	42,3	28,1	37,1	29,8	37,6	33,3
Stockholm	Strängnäs	22,9	14,4	18,7	46,7	37,2	42,2
	Trosa	31,7	23,1	27,3	56,9	45,1	51,2
	Gnesta	29,2	23,1	25,8	65,0	45,8	55,8

Källa: Länsstyrelsen i Södermanland efter bearbetning av SCB/rAps

Kartan nedan visar i vilken riktning som utpendlingen från länets kommuner sker samt pendlingens omfattning i absoluta tal (pajernas storlek är proportionerlig mot antalet pendlare). Lila färg i diagrammen visar andelen som pendlar till kommun i Stockholms län, vit färg visar andelen som pendlar till något av de omkringliggande län som utgör Östra Mellansverige (Uppsala län, Västmanlands län, Örebro län och Östergötlands län) och blå färg visar hur stor andel som pendlar till annan kommun i länet. I Strängnäs, Trosa och Gnesta pendlar en klar majoritet till Stockholms län, framförallt till Södertälje (Scania och Astra Zeneca).

I Strängnäs pendlar också många till Eskilstuna. Den inomregionala pendlingen är dominerande i Nyköping och Oxelösund, som har ett stort arbetskraftsutbyte med varandra. Detta är även fallet i Katrineholm, Flen och Vingåker, som har ett högt arbetskraftsutbyte med varandra, framförallt sker en inpendling till Katrineholm. Från de större kommunerna Katrineholm och Nyköping sker också en viss utpendling söderut mot Östergötland (främst Norrköping), men även mot Stockholms län (främst Södertälje). Eskilstuna har en relativt jämn fördelning av utpendling mot Stockholms län, övriga sörmländska kommuner samt Västmanlands län och Örebro län sammantaget.

Figur 22. Pendling i Södermanlands län år 2007 efter antal pendlare och riktning

Källa: Länsstyrelsen i Södermanland efter bearbetning av SCB/rAps

Arbetspendlingen ökar kontinuerligt i Södermanland och särskilt bland kvinnorna. Rörligheten ökar såväl inom länet, som mot Stockholms län och övriga omkringliggande län. Något som påverkat pendlingsströmmarna under 2000-talet är bland annat Scania's flytt från Katrineholm till Södertälje, vilket inneburit en kraftigt ökad långväga pendling från främst Katrineholm, Flen, Vingåker till Södertälje.

Tabell 20. Förändring (%) av total utpendling för kvinnor och män i Södermanlands kommuner år 2000-2007

Kommun	Inom länet		Stockholms län		Östra Mellansverige	
	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor
Vingåker	-5,0	0,0	128,9	71,4	15,9	-5,4
Gnesta	17,3	19,9	13,5	9,9	-	-
Nyköping	14,9	40,2	15,1	20,6	8,5	5,2
Oxelösund	31,8	13,2	37,0	-2,6	66,7	28,6
Flen	11,1	20,3	17,1	10,6	12,8	13,0
Katrineholm	23,7	45,8	111,4	78,0	23,0	13,7
Eskilstuna	28,2	48,2	25,9	35,4	20,5	42,1
Strängnäs	29,2	30,8	19,5	27,7	94,4	74,7
Trosa	28,1	26,6	14,7	29,0	-	-
Södermanland	17,6	26,7	22,0	25,5	23,5	30,8

Källa: Länsstyrelsen i Södermanland efter bearbetning av SCB/rAps

De flesta sörmlänningar arbetar i den egna kommunen, men får allt längre till arbetet genom vi bor glesare och glesare

Länsstyrelsen har under det senaste året arbetat med att analysera bebyggelseutvecklingen med hjälp av GIS-verktyg. Utvecklingen i länet visar på en spridd såväl befolkning som bebyggelse. Sedan 1990 har arealanvändningen i länet, närmare fördubblats trots att vi enbart har haft en befolkningsökning på 6,5 %. Länsstyrelsens studie visar också på att befolkningstillväxten i yrkesverksam ålder främst har skett i tätorternas utkant. Fler och fler av de yrkesverksamma har fått allt längre till kommunikationsnoder där det varken går att cykla eller åka kollektivt. Utmärkande för denna utveckling är att mycket av nyproduktionen för främst befolkning i yrkesverksam ålder har koncentrerats sig allt längre bort från de stationsnära områdena, medan främst äldre, som inte är yrkesverksamma har sökt sig till de stationsnära områdena. Exempel på denna utveckling är Eskilstuna där befolkningstillväxten främst har skett i områdena 10 – 15 km från stationslägena. Detta har medfört en allt mer spridd bebyggelse som inte kan kollektivtransportförsörjas.

Södermanland kommer att ha en relativt hög befolknings- och bebyggelseutveckling fram till år 2040. Hur kan man låta detta tillskott på ett medvetet sätt bli en del av omställningen till ett hållbart samhälle? Hur ska Södermanland och dess kommuner skapa en medveten samhällsplanering där kollektiva transporter och nyttigheter kan nås med begränsad klimat och energipåverkan? Hur kommer vi ifrån landets mest omfattande bilberoende till ett dagligt liv i princip utan bil? Vad ställer det för krav på såväl kommunernas bebyggelsestruktur och utveckling som ortstrukturen i länet om vi vill uppnå en god ekonomisk utveckling samtidigt som den är hållbar och förstärker en tät och effektivt utnyttjad markanvändning?

Kraftig minskning av sysselsättningen i länet under 2009 – 2010

Arbetsförmedlingen i länet spår i sin prognos för 2009 att sysselsättningen minskar med 1 800 personer. Främst är det jobb inom industrin och byggsektorn som kommer att försvinna, en konsekvens av de många varsel som inleddes under hösten 2008. Under våren 2009 har Sörmlands varsel- och arbetslöshetsnivå ökat kraftigt. Länet är en av landets mest drabbade.

Arbetslöshetstalen har under hela våren legat betydligt över riket. Främst är det hittills industribranscher som drabbas hårdast av konjunkturnedgången, vilket innebär att denna främst drabbar män. Eskilstuna, med en tyngdpunkt inom tillverkningsindustrin, har särskilt drabbats av varsel inom fordonsindustrin, exempelvis på Volvo CE. Eskilstuna är dock inte ensam kommun att drabbas i länet. Andra kommuner med hög andel sysselsatta inom industrin och byggsektorn, främst Katrineholm, Flen, Vingåker och Oxelösund, har drabbats av varsel och uppsägningar som på lite sikt kan påverka också bostadsmarknaden. Vidare är utvecklingen i storföretag som Scania och Astra Zeneca i Södertälje av stor betydelse för länet, eftersom dessa är arbetsgivare för många boende i främst Strängnäs, Trosa och Gnesta, men även i Katrineholm. Ungdomsarbetslösheten har därför ökat kraftigt i länet och låg i april 2009 högst i landet.

Arbetsförmedlingen bedömer emellertid att sektorer som handeln, personliga tjänster, uppdragsverksamhet och offentlig sektor inte drabbas lika hårt av lågkonjunkturen, åtminstone inte på kort sikt. På lite längre sikt kan en utdragen lågkonjunktur också slå mot dessa sektorer.

Vid konjunkturnedgångar brukar särskilt ungdomar och utrikes födda ha svårt att hävda sig på arbetsmarknaden. Dessa har oftare tillfälliga anställningar och det är dessa jobb som försvinner först i en lågkonjunktur, samtidigt som de svenska turordningsreglerna bidrar till att dessa grupper ofta blir först att lämna en arbetsplats. Sysselsättningen för utrikes födda har ökat kraftigt på den sörmländska arbetsmarknaden under 2000-talet, men den vikande konjunkturen och turordningsreglerna kan bidra till att dessa drabbas extra hårt. Många sörmländska ungdomar lämnar också gymnasiet utan fullständiga betyg vilket gör att många i de stora årskullar som nu lämnar gymnasiet kommer att få svårt vid övergången till eftergymnasiala studier såväl som att etablera sig på arbetsmarknaden. Detta försvårar även deras inträde på bostadsmarknaden.

Tre av landets största industriinvesteringar sker i Södermanland just nu

Samtidigt som länet har gått in i en av de värsta lågkonjunkturer på kanske 50 år, även om den i förra lågkonjunkturen i början av 90-talet försvann över var femte arbetstillfällen på knappt två år, pågår omfattande industriinvesteringar i Södermanland för närmare 10 miljarder. Tre av landets största industriinvesteringar sker just nu i länet. I Strängnäs bygger Pfizer en ny bioteknisk produktionsanläggning som skall bli en av världens ledande anläggningar för utveckling av läkemedel inom bioteknik. Världens ledande handelsstålverk, SSAB i Oxelösund och VCE i Eskilstuna gör miljardinvesteringar för att förbättra produktionskapaciteten. Utmärkande för dessa industriinvesteringar är att det inte ger några större positiva sysselsättningseffekter.

Under 2000-talet har det skett en kraftig utbyggnad av logistikverksamheten i länet. Såväl Eskilstuna/ Strängnäs, som Nyköping/ Oxelösund har under denna tid blivit två av landets tio intressantaste logistiklägena. En omfattande logistikverksamhet har tillkommit som kräver omfattande markarealer. Även i Katrineholm görs det nu stora investeringar i att bygga upp en intermodulär logistiknod i Katrineholm som en del av nodsystemet kring Göteborgs hamn.

På motsvarande sätt har under de senaste 10 åren vuxit fram stora externa handelsområden i Nyköping, Eskilstuna, Katrineholm och Strängnäs. Dessa områden har gjort att handeln kraftigt expanderat i länet men samtidigt har detta lett till att fler och fler grupper får svårare att ta sig till butikerna då beroendet av bil ökar.

En ökad differentiering av tätorterna har skett då avstånden för att nå olika funktioner har ökat och tätorterna alltmer glesas ut. Ytanvändningen ökar nu i de flesta av länets kommuner istället för att utveckla mot en tät och ytsnål tätortsutveckling.

Behov av förbättringar i förbindelselänkar och kommunikationer

En uttalad regional strategi i Södermanland, både från regionalt som kommunalt håll, är att genom satsningar på utbyggda och förbättrade kommunikationer, stärka integreringen i den växande Mälardalsregionen. En väsentlig del i detta arbete är att kommunerna, som har planeringsansvaret, och byggföretagen, som investerar, gemensamt arbetar för att bygga vidare i och intill befintliga tätorter. Nyckelorden i detta sammanhang är länkning, komplettering och förtätning av stads- och ortsmiljön. För en stärkt integrering och fortsatt tillväxt i Mälardalsregionen är det viktigt att så många människor som möjligt kan göra sina arbetsresor med kollektiva transportmedel, inte minst utifrån ett hållbarhetsperspektiv. Bristen under lång tid i satsning på infrastrukturen, främst den spårbundna, minskar möjligheterna till tillväxt. I närmare 20 år har länet arbetat för att Ostlänken. Svealandsbanan kom till för cirka 10 år sedan och möjliggjorde att trafiken på E20 minskade initialt. Trycket på Svealandsbanan har varit så omfattande att kapaciteten har slagit i taket för länge sedan. Den tredje spårsatsningen som länet har prioriterat de senaste åren är Uven som knyter ihop länet från Västerås/ Eskilstuna till Flen Katrineholm ner till Norrköping. Denna kommunikationsnod, den enda som skär tvärsigenom länet, är nu hotad. Tätortsutveckling och bebyggelseutveckling är långsiktiga investeringar.

Södermanland är ett av de län som nyttjar kollektiva transporter minst i landet. Södermanlands spridda bebyggelsestruktur har förstärkt svårigheten att få en fungerande kollektivtrafik. Södermanland saknar en modern infrastruktur och en taxepolitik som främjar och leder mot en kollektiv transportinfrastruktur. Behovet av en väl fungerande spårbunden trafik är stort. Svealandsbanan är ett synbart tecken på att det går att styra utvecklingen.

I länets regionala utvecklingsprogram från 2007, såväl som i tidigare regionala analyser, påtalas att bristen på bostäder och tillräcklig kapacitet i infrastruktur och allmänna kommunikationer påverkar möjligheterna att attrahera kompetent arbetskraft och nya företagsetableringar till Södermanland. Sammantaget begränsar det kapaciteten för förnyelse och tillväxt och därmed länets dragningskraft. I vilken utsträckning är däremot svårare att uttala sig om.

Länsstyrelsen i Södermanlands län genomförde under våren 2008 en omfattande enkätstudie bland drygt 2 000 sörmländska företag. I enkäten framkommer att faktorer som ortens bristande attraktionskraft samt bristande kommunikationer, sammantaget inte verkar utgöra något större problem ur rekryteringssynpunkt för sörmländska företag. Färre än tre av tio företag i enkätstudien ser detta som ett problem ur ett rekryteringsperspektiv. Dock förefaller dessa faktorer utgöra ett klart större problem för företagen i Katrineholm, Flen och Vingåker, jämfört med övriga länet. Hälften av företagen i denna region anger att ortens bristande attraktionskraft är ett problem vid rekryteringar. En intervjustudie som genomfördes som en uppföljning till enkätstudien, visar att många företagsledare betonar kommunens ansvar för att locka till sig fler boende och att upprätthålla den sociala infrastrukturen (skola, vård, omsorg, kulturliv etc.) så att inflyttade personer stannar kvar på orten.

Faktorer som ökad mångfald och kvalitet i det lokala serviceutbudet och den urbana miljön i sig har fått en ökad betydelse då tillgång till ett varierat utbud av tjänster, aktiviteter och upplevelser värderas allt högre av människor. Den intervjustudie som Länsstyrelsen i Södermanlands län genomförde under våren 2008, visar samtidigt att det för många företag är viktigt att personalen är bosatt på orten. Skälen till det kan vara flera, exempelvis betonas vikten av etablerade kontaktnät på orten, men framförallt menar flera företag att pendlande personal är osäkra kort som ofta slutar om de får ett likvärdigt/bättre jobb på hemorten. Flera företag betonar kommunens ansvar för att locka till sig fler boende och att upprätthålla den sociala infrastrukturen (skola, vård, omsorg, kulturliv etc) så att inflyttade personer stannar kvar på orten.

Den glesa bebyggelsestrukturen i Södermanland, kan därför sägas bidra till att näringslivet har svårigheter att rekrytera kompetent personal, såväl som att färre företag väljer att etablera sig i Södermanland. Det är dock inte självklart att utbyggd infrastruktur förbättrar förutsättningarna nämnvärt, eftersom att andra faktorer som ortsstorlek, lokal service och mångfald och kvalitet i tjänsteutbud. Den begränsade turtätheten i kollektivtrafiken är dock ett problem ur attraktivitetssynpunkt, även utanför kontorstid. Ökad trängsel och störningar i kollektivtrafiken bidrar också till att det blir mindre attraktivt för människor att arbetspendla. Ett annat problem är den relativt höga prisnivån på kollektivtrafiken, särskilt vid pendling över länsgräns (över 3000 kr/månad mellan Eskilstuna och Stockholm). Samtidigt måste även arbetsgivare börja tänka i nya banor vid rekryteringsfrågor och bli mer attraktiva som arbetsgivare. Exempelvis hur man organiserar arbetet för att göra det möjligt för människor att kombinera arbete och familjeliv etc. och på så sätt kunna erbjuda goda villkor för kompetent personal.

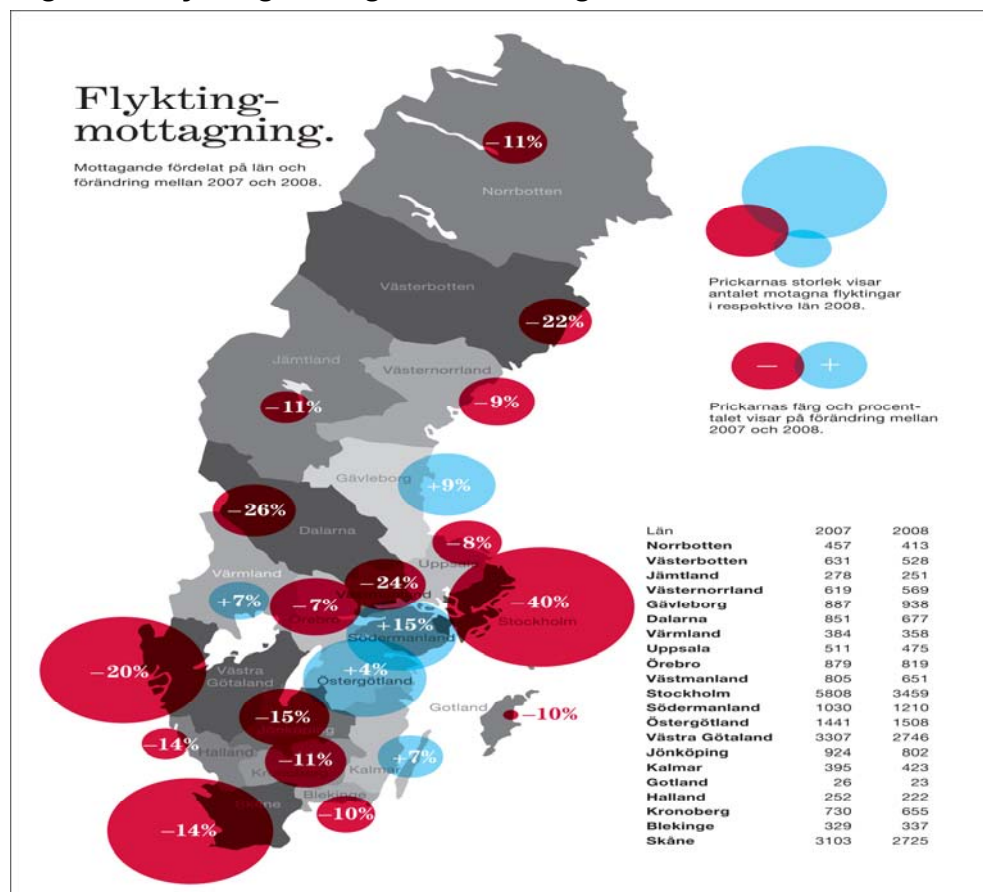
5. Finns det bostäder för alla?

Södermanland tar emot i särklass mest flyktingar i landet

Länet är det län som tar emot i särklass mest flyktingar i landet relativt sett.

När flyktingmottagandet i Sverige minskade med 16 % mellan 2007 och 2008 var ökningen i Södermanland 15 %.

Figur 23. Flyktingmottagandet i Sverige 2008



Källa: Regeringskansliet

Länet har landets i särklass största flyktingmottagande, 4,8 mottagna / 1 000 invånare mot 2, 2 mottagna / 1 000 invånare för riket. Eskilstuna kommun är den av landets kommuner som har tagit över Södertäljes roll att ta emot mest flyktingar i landet (7,6 mottagna/ 1 000 invånare). Katrineholm är en annan av länets kommuner som tog emot många flyktingar. Flyktingmottagandet i Södermanlands län har ökat kraftigt sedan 2006. Under 2007 tecknade samtliga kommuner i länet treåriga avtal om flyktingmottagande med staten.

Kommunernas flyktingmottagande ser olika ut. Eskilstuna kommun tar emot nära 60 % av länets samlade mottagande. Regeringens ambition är att nyanlända invandrare i första hand ska bosätta sig där bäst förutsättningar till arbete finns, något som försvåras av det faktum att det i tillväxtregioner råder brist på bostäder. Södermanland är inget undantag.

Trots att länet tog emot närmare 60 % fler flyktingar än vad man skrivit avtal om är det fyra av kommunerna som inte når upp till överenskomna avtal. Nyköping, Strängnäs, Trosa och Oxelösund kunde inte under 2008 ta emot det överenskomna antalet främst på grund av brist på bostäder.

Tabell 21. Flyktingmottagande i Södermanland och ett urval län i landet

Kommun/län	Mottagna 2007	Antal i överens-kommelse	Mottagna 2008	Mottagna 2008 / 1000 invånare
Eskilstuna	490	346	706	7,6
Katrineholm	191	100	169	5,3
Flen	77	55	111	6,9
Nyköping	122	110	63	1,2
Vingåker	45	20	41	4,5
Gnesta	24	25	34	3,4
Strängnäs	51	70	32	1,0
Trosa	13	30	24	2,2
Oxelösund	17	20	17	1,5
Södermanland	1 030	776	1 213	4,6
Kronoberg	730	463	659	3,7
Östergötland	1 441	915	1 509	3,6
Skåne	3 103	1 336	2 730	2,3
Västra Götaland	3 307	3 595	2 766	1,8
Stockholms län	5 808	3 145	3 464	1,8
Riket	23 650	19 457	19 830	2,2

Källa: Länsstyrelsen i Södermanland bearbetning av Migrationsverket

Många nyanlända invandrare väljer också att bosätta sig i dessa kommuner nära släkt och vänner. Invandringen är också viktig för den framtida befolkningsutvecklingen i flertalet kommuner. Cirka 70 % av befolkningstillskottet i länet utgörs sedan flera år av invandring.

I Eskilstuna var 2007 samtliga nettotillskott av befolkningen på 1 093 invånare av utländsk bakgrund. År 2008, då befolkningstillväxten var 1 448 invånare, var cirka 90 % av utländsk bakgrund.

Enligt Migrationsverket kommer antalet flyktingar att ligga på samma nivå 2009 som 2008. Först 2010 kommer flyktingmottagande att minska. Södermanland har fram till nu haft en viss kapacitet att ta emot flyktingar eftersom det har funnits hyresbostäder. Enligt en studie som landstinget i Södermanland gjorde 2008 bodde närmare 85 % av invandrarna i hyresbostäder. För flyktingar gäller detta i princip alla. Detta har medfört att trångboddheten är omfattande i flera av länets kommuner. Den omfattande inflyttningen i Eskilstuna har skett genom en omfattande förtätning.

Det kommer att vara svårt att kunna fortsätta att hålla denna höga nivå av flyktingmottagande då bristen på hyresbostäder är hög i samtliga nio kommuner i länet.

Kommunerna har olika strategier för att tillgodose att nyanlända flyktingar får tillgång till en bostad. De allra flesta, sju av nio kommuner, har ett regelbundet samarbete med allmännyttan kring denna fråga. I Flens kommun tas kontakter med allmännyttan vid behov.

I Eskilstuna kommun, den kommun som tar emot i särklass mest, förutsätts flyktinghushållen själva lösa sina bostadsbehov. Detta har lett till en omfattande trångboddhet och stort tryck på kommunal service, främst inom skolan där periodvis flera klasser har tillkommit per månad.

Tabell 22. Hur kommunerna normalt sett får fram bostäder till flyktingar

Kommun	Regelbundet samarbete med allmännyttan	Regelbundet samarbete med privata fastighetsägare	Tar vid behov kontakt med allmännyttan	Tar vid behov kontakt med privata fastighetsägare	Flyktinghushållen förutsätts lösa sina bostadsbehov själva
Vingåker	x		x		
Gnesta	x				
Nyköping	x	x			x
Oxelösund	x				
Flen			x		
Katrineholm	x	x			x
Eskilstuna					x
Strängnäs	x			x	
Trosa	x	x			
Södermanland	7	3	2	1	3

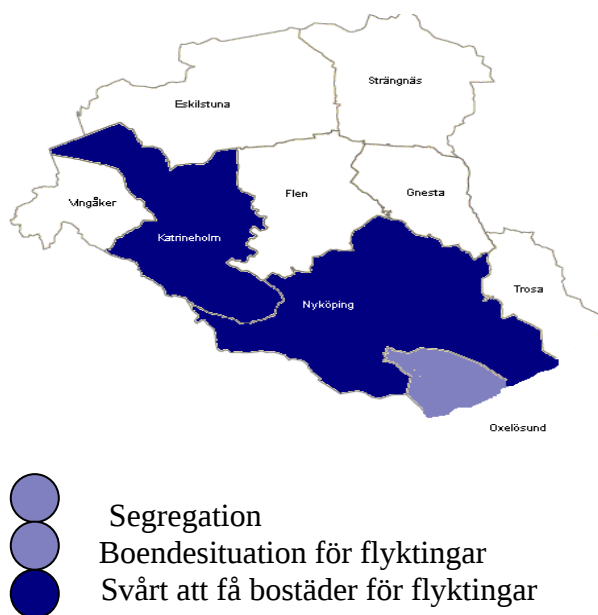
Källa: Länsstyrelsen i bearbetning av BME 2009

Det finns enligt kommunerna viss specifik problematik relaterat till bostadsmarknaden för att tillgodose behovet för nyanlända flyktingar. Framförallt gäller detta bristen på *stora* hyreslägenheter som är ett problem i alla kommunerna.

Vidare är den generella bristen på hyreslägenheter ett problem samt att hyresvärdar ställer höga krav på inkomst och etablering på arbetsmarknaden. I sju av kommunerna kommer det att på 1-3 års sikt att bli mycket svårt att tillgodose behovet av bostäder till nyanlända flyktingar.

Men ser vi på vad kommunerna i länets kommuner svarat så finns det begränsade kunskaper om situationen i länet bland de ansvariga för bostadsmarknadsenkäten. Svaren i enkäten inom integrationsområdet visar att de som svarat har en väldigt begränsad kunskap och insikt om problemsituationen. Länet har en av landets mest omfattande flyktingmottagande men situationen är inte speciellt synliggjord i svaren på årets bostadsmarknadsenkät. Enbart två av länets kommuner menar att de har brist på bostäder för flyktingar.

Figur 24. Särskilt aktuella frågor när det gäller integration i Södermanland



Källa: Länsstyrelsen bearbetning av BME 2009

I Södermanland finns det enligt definitionen sju bostadsområden år 2006 som definierats som stadsdelar med omfattande utanförskap som i princip enbart består av hyresbostäder. Dessa stadsdelar baseras på statistisk definition av SCB. I länet finns flera skolor där elevantalet ökar kraftigt med elever med svenska som andraspråk.

Fyra av länets kommuner definierar att de inte har några utsatta områden (Flen, Strängnäs, Gnesta och Vingåker). I Eskilstuna och Katrineholm pågår ett omfattande arbete främst genom allmännyttans försorg som bedriver särskilt arbete i området. "Trygghetsskapande åtgärder" och "Fysisk upprustning" pågår i fyra av länets kommuner (Eskilstuna, Nyköping, Katrineholm och Oxelösund).

Fram till år 2040 kommer befolkningen med utländsk bakgrund att öka kraftigt i länet från nuvarande cirka 20 % till omkring 35 %. Invånare med utländsk bakgrund kommer att stå för hela nettoinflödet av befolkning i arbetsför ålder, medan invånare i arbetsför ålder med inhemsk bakgrund minskar fram till år 2040. Det är av central betydelse att se denna inflyttning som en av de viktigaste tillväxtfaktorerna i länet.

Utmaningen blir att bygga fler och säkra hyresbostäder i inte alltför segregerade områden i Södermanland de närmaste 20 – 30 åren för att länet ska få någon ekonomisk utveckling.

Fem av länets kommuner har brist på bostäder för ungdomar

I fem av länets kommuner uppger man att det idag råder brist på bostäder för ungdomar, vilket särskilt beror på en brist på små lägenheter. I länets två största kommuner, Nyköping och Eskilstuna, råder det samtidigt en brist på bostäder för studenter. I Nyköping beror detta på den allmänna bostadsbristen.

Eskilstuna kommun planerar att införa hyresrabatter för ungdomar, för att underlätta för ungdomar att ta sig in på bostadsmarknaden (kommunen uppger att många av de lediga hyreslägenheterna är för stora för de flesta ungdomshushåll samt att de ligger i oattraktiva lägen). Det finns all anledning att diskutera hur man ska hantera denna situation i kommunerna, särskilt med tanke på den talrika generation tidiga ”90-talister” som under de kommande åren lämnar gymnasieskolan.

Figur 25. Bostadsmarknadsläge för studenter och ungdomar i Södermanland



Källa: Länsstyrelsen i Södermanlands län

Andelen äldre mellan 55 – 80 år ökar kraftigt i länet

Andelen 65 år och äldre respektive 80 år och äldre är högre i Södermanland än i riket. Det syns på flera sätt. Trots en positiv befolkningsutveckling har vi födelseunderskott genom att det dör fler än föds. Samtliga kommuner förutom Trosa har betydligt fler äldre över 65 år än riket. Antalet äldre över 55 år är fler än 35 % i Nyköping, Oxelösund och Katrineholm. De närmaste 10 åren kommer antalet pensionärer i de yngre åldrarna (65 – 80 år) att kraftigt öka. Fram till år 2013 kommer det att ske marginella befolkningsförändringar av antalet 80 år och äldre i de flesta kommuner. Däremot kommer andelen 65 år och äldre att öka. De närmaste 10 åren kommer antalet som är 80 år och äldre endast att öka marginellt. Däremot kommer en mycket kraftig ökning att påbörjas omkring år 2020. Fram till år 2050 beräknas antalet personer 80 år och äldre fördubblas jämfört med gångna sekelskiftet och därmed volymen av vårdnadskrävande pensionärer som har ett omfattande behov av hemtjänst och särskilt boende.

Tabell 23. Prognos över personer 80 år och äldre i Södermanland fram till år 2013

Kommun/	Antal 80 år äldre	Andel med hemtjänst	Andel som bor i särskilt boende
Vingåker	556	19 %	15 %
Gnesta	517	32 %	9 %
Nyköping	3 054	16 %	19 %
Flen	1 251	21 %	16 %
Oxelösund	647	19 %	15 %
Katrineholm	2 125	22 %	5 %
Eskilstuna	5 074	21 %	15 %
Strängnäs	1 580	22 %	16 %
Trosa	507	17 %	16 %
Södermanland	15 111	21 %	15 %
Riket		23 %	15 %

Källa: Länsstyrelsen i Södermanland efter bearbetning av SCB/rAps

Ovanstående tabell visar att länet ligger i paritet med riket när det gäller särskilt boende och färre när det gäller hemtjänst. Katrineholm utmärker sig genom att ha betydligt färre i särskilt boende än riket och Gnesta har betydligt fler med hemtjänst än riket. Nyköping har lägre nivå på vårdtagare både inom hemtjänst och särskilt boende. Det är svårt att göra en bedömning om kommunerna har en rimlig nivå.

Sju av nio kommuner anser sig ha täckt behovet av särskilda bostäder för äldre, antingen redan idag eller genom planerad utbyggnad under de närmaste två åren. I två kommuner, Katrineholm och Oxelösund, råder det dock brist idag och även på 5 års sikt, enligt kommunens egen bedömning. I Oxelösunds kommun råder det även långsiktig brist på särskilda bostäder för funktionshindrade.

Tabell 24. Kommunens bedömning av behovet av särskilt boende för äldre och funktionshindrade

Kommunens bedömning	Antal kommuner	
	Särskilt boende för äldre	Särskilt boende för funktionshindrade
Överskott på bostäder i särskilda boendeformer	0	0
Behovet täckt. Ingen utbyggnad behövs under de närmaste åren	3	2
Räknar med att täcka behovet gm planerad utbyggnad de närmaste åren	4	6
Brist - även efter eventuell planerad utbyggnad de närmaste åren	0	0
Brist - även på 5 års sikt	2	1

Källa: Länsstyrelsen i Södermanlands län bearbetning av BME 2009

Vad gäller nyproduktion av särskilda äldreboendestäder, har fyra kommuner byggprojekt på gång. Dessa kommer sammantaget att innebära ett nytillskott på sammanlagt 188 lägenheter och täcker behovet av särskilt boende enligt dessa kommuner.

Prognos fram till 2025 för Södermanland

Det är först när 40-talistgenerationen kommer upp i 80 år som det blir stora förändringar av antalet 80 år och äldre. Detta sker först bortom år 2020. Mellan 2020 och 2030 kommer andelen 80 år och äldre att öka dramatiskt. Medellivslängden i landet kommer att öka, från 83,1 år för kvinnor och 79 år för män till år 2030 85,2 år för kvinnor och 82,1 år för män. För varje år ökar medellivslängden med drygt 1,6 månader för män.

Södermanland har en aning lägre medellivslängd än riket men följer samma utveckling som riket. I länet ser vi också en ökad inflyttning av 55+, främst till de östra delarna av länet. Fram till 2013 kommer antalet äldre att öka med knappt 600 personer.

Tabell 25. Antal 80 år och äldre i Södermanland och dess kommuner år 2008 och 2013

Kommun	Befolkning > 80 år 2040	Prognos Befolkning >80 år 2013
Eskilstuna	5 074	5 125
Vingåker	556	569
Gnesta	517	522
Nyköping	3 054	3 176
Oxelösund	614	680
Flen	1 251	1 273
Katrineholm	2 125	2 340
Strängnäs	1 580	1 703
Trosa	507	520
Södermanland	15 311	15 908

Källa: Länsstyrelsen i Södermanlands län

Denna prognos pekar på en ökning för Södermanland i genomsnitt på 3,8 % ökning av antalet 80 och äldre i vårt län mot för riket 0,4 % fram till år 2013. Huvudskälet till vår högre ökning baseras på att vi har en äldre befolkning.

Satsa på stöd till seniorboende i stället för särskilt boende

Det är ytterst tveksamt med den starka fokuseringen på särskilt boende och dess speciella finansiella stöd. De stora volymerna som behövs nu och framöver är en större omfattning av lägenheter för seniorer som bör finnas i lägen med möjlighet att ta sig till olika servicefunktioner relativt enkelt. I dessa bostäder bör det också finnas möjlighet att lätt få hemtjänst.

Det är tveksamt att bygga särskilt boende i centrala, attraktiva lägen nära de flesta servicefunktioner. De boende kan inte nyttja dessa funktioner då det främst handlar om äldre som i princip inte rör sig utanför det särskilda boendet. Dessa grupper som bor i särskilt boende kan i regel stå för samtliga kostnader då de inte har någon möjlighet att konsumera något annat. Tvärtom är det med de äldre i gruppen 65+ som kan hålla igång samtidigt som de har ett starkt behov av trygghet och tillgänglighet. Denna grupp skulle ha betydligt större möjlighet att få minska sitt behov av stöd om fler bostäder för seniorer skulle byggas. Denna grupp är till en del betalningsvillig. För den betalningsvilliga gruppen har det lett till att de köper upp främst bostadsrätter i centrala lägen. För den resurssvaga gruppen finns det i dagsläget ytterst begränsade valmöjligheter.

Om det ska finnas kvar stöd till äldre borde dessa hellre gå till ett ökat boende i seniorboenden och då med lägre krav på våtutrymmen än de som gäller idag för särskilt boende.

Hur får man fram bostäder för hemlösa?

I sju av länets nio kommuner finns regelbundet samarbete med allmännyttan för att försöka ordna fram bostäder åt hushåll som har svårt att själva få ett förstahandskontrakt. Det kan t ex gälla hushåll där det förekommer betalningsanmärkningar eller hyresskulder, arbetslöshet, missbruksproblem eller tidigare störningar i boendet. Tre av dessa kommuner samarbetar även med privata hyresvärdar. Strängnäs och Trosa kommun har inte detta regelbundna samarbete.

I början av år 2009 hyrde länets kommuner omkring 500 lägenheter som sedan hyrdes ut i andra hand till hemlösa personer. Merparten av lägenheterna är utspridda i bostadsbeståndet. Boendet är förenat med tillsyn eller särskilda regler men avsikten är i de flesta fall att det ska kunna övergå till ordinärt boende. Under år 2008 fick 39 av dessa hyresgäster ta över hyreskontraktet och drygt 30 flyttade vidare till annan bostad som de fick förstahandskontrakt på.

I Oxelösunds kommun har en BoSocial-grupp inrättats som innebär att socialtjänsten och allmännyttan träffas regelbundet.

Finns det bostäder till den arbetskraft som efterfrågas?

En intervjustudie som Regionförbundet Sörmland genomfört, visar att flera arbetsgivare upplever att det är svårt att rekrytera nyckelpersoner med spetskompetens, vilket till viss del beror på bristande ortsattraktivitet och kommunens geografiska läge. Attraktiva boendemiljöer är centralt för att attrahera den här typen av arbetskraft. Kompetent arbetskraft söker sig ofta istället till större städer och konkurrensen från både större företag och generellt från företag i större städer är hård.

Arbetsförmedlingens undersökningar om bristyrken i länet, visar att det trots begynnande lågkonjunktur fortfarande finns flera yrkeskategorier i länet där det idag råder brist på kompetent arbetskraft. Det är dock inte möjligt att uttala sig specifikt om just bostadsbristen bidrar till detta, även om en ökad dynamik på bostadsmarknaden säkert skulle bidra till en ökad dynamik på arbetsmarknaden.

6. Hur arbetar kommunerna med boendeplanering?

Ett bostadsförsörjningsprogram kan visa kommunens intentioner och fungera som styrinstrument för tjänstemän och politiker. Programmet kan också fungera som informationsmaterial till, och stöd i dialog med, de olika intressenterna på bostadsmarknaden. Det är viktigt att kommunen har grepp om bostadsförsörjningen då bostadsbyggandet påverkar hela samhället, befolkningsförändringar påverkar t ex kommunal service. Bostadsförsörjningsprogrammet bör vara en grundstomme i planeringen. Det kan t ex tidigt signalera om framtida bostadsproduktion så markköp, fysisk planering och följdinvesteringar kan förberedas.

Figur 26. Kommuner i Södermanland där riktlinjer för bostadsförsörjning har beslutats av kommunfullmäktige



Källa: Länsstyrelsen i Södermanlands län bearbetning av BME 2009

Riktlinjer för bostadsförsörjning har beslutats av kommunfullmäktige i fem av länets kommuner, Gnesta, Nyköping, Eskilstuna, Strängnäs och Trosa.

”Gnesta kommuns Bostadsförsörjningsprogram 2004-2008” antogs av KF år 2004 och som ett mål, kopplat till översiktsplanen, anges att det behövs byggas omkring 45 nya bostäder per år. Programmet utgörs främst av en redovisning av planerade områden som presenteras på 18 sidor med uppgifter om bl upplåtelseform, tidplan och avstånd till skola, service och kollektivtrafik.

Bostadsförsörjningsprogrammets planerade områden följer länsstyrelsens rekommendation av bostadsbehovet vilket innebär att lite fler nya bostäder anges här än i översiktsplanens mål. Planerade områden presenteras på 18 sidor med uppgifter om bl a upplåtelseform, tidplan och avstånd till skola, service och kollektivtrafik. Planering pågår nu t ex kring att ombyggnad av brandstationen i Gnesta till hyreslägenheter eftersom det är svårt att få hyresbostad i centralorten och kommunen vill öka inflyttningen. Under 2007 färdigställdes 25 lägenheter i Gnesta och under 2008 blev 111 färdiga. Enligt enkätsvaret förväntas 30 stycken lägenheter påbörjas i år.

Nyköpings kommun antog riktlinjer den 10 mars 2009 i "Bostadsförsörjningsprogram för Nyköpings kommun 2008-2015". Programmet består av tre delar, "Del 1 - Faktaunderlag", "Del 2 – Bostadspolitiska mål och ambitioner" samt "Del 3 – Handlingsplan". I del 3 redovisas planerad byggnation 2009-2015 och omfattar 4 885 bostäder. Kommunen har en ambition att växa med 700 invånare varje år. Av del 1 och befolkningsprognosen framgår att totala nybyggnadsbehovet under denna period är närmare 3 000 bostäder. Behovet under 2009 och 2010 uppgår till drygt 350 bostäder per år. Under 2007 färdigställdes 284 lägenheter i Nyköping och under 2008 blev 181 färdiga. Enligt enkätsvaret förväntas 150 stycken lägenheter påbörjas i år.

"Riktlinjer för bostadsförsörjningen i Eskilstuna 2004-2007" antogs av KF år 2004. Här framgår att eftersträvarsvärd befolkningstillväxt på 1 % per år motsvarar byggande av drygt 400 bostäder årligen. Av "Eskilstunas vision för år 2020", beslutad av kommunfullmäktige 13 december 2007, framgår att ny bostadsförsörjningsplan ska färdigställas. Under 2007 färdigställdes 281 lägenheter i Eskilstuna och under 2008 blev 301 färdiga. Enligt enkätsvaret förväntas 250 stycken lägenheter påbörjas i år.

"Bostadsförsörjningsprogrammet mandatperioden 2007-2010" i Strängnäs kommun antogs av KF år 2008. Framtida uppskattat bostadsbyggande i Strängnäs under år 2009 är 316 bostäder och 374 för år 2010. Denna volymbedömning uppges spegla antalet aktuella projekt och det behov av bostäder som krävs för att kunna uppfylla kommunens mål om befolkningstillväxt. Under 2007 färdigställdes 163 lägenheter i Strängnäs och under 2008 blev 56 färdiga. Enligt enkätsvaret förväntas 280 stycken lägenheter påbörjas i år.

I Trosa kommun har KF år 2006 antagit riktlinjer för bostadsförsörjningen i "Översiktsplan 2006".

Oxelösunds kommun har ej antagit riktlinjer. Arbetet regleras där i översiktsplanen.

I Flens kommun finns inte riktlinjer antagna av KF. Istället används bostadspolitiskt program, ägardirektiv och objektslista med möjligt byggande.

Vingåkers kommun har inte antagit riktlinjer för bostadsförsörjningen i kommunen.

Kommunal eller privat bostadsförmedling finns inte i någon av länets kommuner. Allmännyttiga bostadsföretagen har egen kö i 7 av länets 9 kommuner.

Länsstyrelsen anser att bostadsförsörjningsprogrammet ska ses som en strategi för såväl volym som sociala ambitioner för bostadsförsörjningen för alla kommunens medborgare. Denna ambition bör återspeglas i samtliga kommuners program. I nuläget behöver länets kommuner en bättre koordination och kunskap kring sin egna kommuns bostadsförsörjning och boendesituation. Årets enkät visar på brister i kunskap om situationen. Detta märks t ex vad gäller kunskaper om olika gruppers sociala situation och deras behov av bostäder.

7. Hur arbetar länsstyrelserna med råd, stöd och underlag till kommunerna?

Länsstyrelsen har under lång tid producerat en mängd olika material om omvärlden och bostadsmarknaden i länet insatt i ett Mälardalsperspektiv. År 2007 tog länsstyrelsen fram en rapport kallad ”Hur många bostäder behöver vi – om bostadsutvecklingen som en av drivkrafterna för den regionala utvecklingen” (Sörmlandsbilder 5). I rapporten analyseras bostadsmarknaden i länet under 2000-talet och i fyra scenarier, baserade på befolkningsprognoser, analyseras hur stort det förväntade byggandet kan bli i länet fram till 2040. Rapporten används bland annat vid samråd med kommunerna i översiktliga planfrågor. Länsstyrelsens tjänstemän är också frekvent med på seminarier i kommunerna när det gäller omvärldsanalys när det gäller underlag till kommunernas översiktsplanarbete eller strategiska planer.

Rapporten är en del i projektet ”Länsbilder” eller ”Länsöversikt” som påbörjades 2006. Projektet syftar till att ta fram kunskapsunderlag i form av ”länsbilder” som ett underlag för kommunernas översiktsplanering och för RUP-arbetet på Regionförbundet i Sörmland. En utgångspunkt är delmål 1 under God bebyggd miljö om planeringsunderlag som ger kommunerna stöd att inrikta sin planering på att stärka nätverket av städer, orter och en lättillgänglig kollektivtrafik.

Andra utgångspunkter är Sörmland Bygger - och Stockholm - Mälardalsprojekten som förbereder länet på befolkningsökningen och uppmanar till en strategisk planering som gynnar både tillväxt och miljö. Länsbilder uppmuntrar till en långsiktig hushållning med mark, vatten och bebyggd miljö genom att bebyggelsestillskotten hålls samlade i redan urbaniserade områden. ”Länsbilder” syftar även till att förena och samordna vissa statliga intressen och anspråk genom att analysera och visa innebörden av statliga myndigheters markanspråk.

Informell samverkan i aktuella planfrågor sker fortlöpande mellan kommuner med gemensamma gränser. En formell samverkan mellan länets samtliga kommuner sker inom ramen för Regionförbundet Sörmland och länsstyrelsens gemensamma Sörmlands analys- och strategiarbete (SAS). Länsstyrelsen i Södermanlands län är en av de aktiva parterna i framtagandet av den nya regionplanen för Stockholms län (RUFs) och sitter i ett antal arbetsgrupper. Detta underlag förs sedan in i diskussionen om konsekvenserna för länet i den gemensamma SAS-gruppen och i samråd med länets kommuner.

Genom t ex samrådsmöten med kommunerna och samrådsyttranden i planärenden ser länsstyrelsen till att riksintressen och andra sektorsintressen samt nationella och regionala miljökvalitetsmål får genomslag i kommunernas planering. Innehåll och tillgänglighet till det digitala GIS-underlaget förbättras efterhand.

Länsstyrelsen lämnade i mars i år en sammanfattande redogörelse inför aktualitetsförklaring av kommunernas översiktsplaner. Redogörelsen fokuserar på nyheter och aktuellt planeringsläge främst för övergripande statliga och allmänna intressen.

”Plandagar” och ”Bygglov dagar” genomförs årligen, omkring 50 personer från plan- och bygglovavdelningarna i länets kommuner brukar delta.

Källor:

Peter Eklund, Daniel Hallencreutz, Bo Wictorin: Sörmlandsbilder 1, I rörelse – Människor och boende i Sörmland 2002

Peter Eklund, Peter Bjerkesjö: Sörmlandsbilder 5, Hur många bostäder behöver vi? Om bostadsutveckling i Södermanland som en av drivkrafterna för den regionala utvecklingen 2007

Peter Eklund, Peter Bjerkesjö, Cecilia Bodström, Daniel Hallencreutz:

- Strukturanalys Rapport 4: Näringslivet i Södermanlands län 2008 - Företagens villkor och utveckling, E-enkät
- Strukturanalys Rapport 5: 080415: Arbetsmarknadens struktur och omvandling i Södermanland under perioden 1997-2006 utifrån ett genus- och mångfaldsperspektiv – en studie av sysselsättning, inkomster och utbildningsnivå
- Strukturanalys Rapport 7: Sysselsättningsprognoser för Södermanlands län 080815
- Strukturanalys Rapport 8: Näringslivet i Södermanlands län 2008 - Företagens villkor och utveckling i städer och på landsbygden 080515
- Strukturanalys av näringslivet i Södermanlands län 2009 Sörmlandsbilder 11 (ännu ej publicerad).

FÖM rapport 3. Patrik Tornberg, Åsa Östling, Peter Eklund: Bostadsmarknaden i Stockholm Mälarenregionen – framtida behov och förväntat byggande 2004

FÖM rapport 5. Stockholm Mälarenregionen Sveriges tillväxtmotor – En långtidsutredning 2004

Länsstyrelsen i Södermanlands län: Bostadsmarknadsenkät med kommentarer 2003- 2009

Länsstyrelsen i Södermanland: Bo i Sörmland- inspirationsbok för boende och byggande i Sörmland baserad på den nordiska idéävlingen vision 2025, 1998

Länsstyrelsen i Södermanlands län: Befolkningsprognos 2008 – 2040

Länsstyrelsen i Södermanlands län: Omvärldsanalys 2008

SAR: Vision 2025 Resultat från en visionstävling år 2025, Länsstyrelsen i Södermanlands län 1995

Jerker Söderling, Peter Eklund, Per Öhrling m fl: Det är möjligt – Inspirationsbok för attraktivt och hållbart samhällsbyggande 2004, Länsstyrelsen i Södermanlands län

Jonas Örtqvist, Peter Eklund: Något håller på att hända – Morgondagens värderingar i världen och Sörmland, Sörmlandsbilder 10 2008

samt material från SCB, Raps, Migrationsverket och Institutet för bostadsforskning.