

Öka bostadsbyggandet

– analys av bostadsmarknaden i Södermanland

2010:11



Författare: Peter Eklund, Bengt Nordström Länsstyrelsen i Södermanland
Grafisk form, illustrationer och produktion: Bybloo Kommunikation
Omslagets fotografi: Rikard Laving

© Länsstyrelsen i Södermanlands län

ISSN 1400-0792

ISBN 978-91-88044-32-7

Innehåll

Sammanfattning.....	4
Hur ser läget ut på bostadsmarknaden i Södermanland.....	5
Brist på hyreslägenheter i alla kommuner.....	6
Hur tar vi emot nyanlända invandrare?.....	6
Bostäder för ungdomar.....	8
Bostäder för äldre	8
Seniorbostäder.....	8
Trygghetsbostäder.....	8
Särskilda boendeformer för äldre och personer med funktionsnedsättning.....	9
Den sekundära bostadsmarknaden	9
Vem bor i Södermanland nu och i framtiden?	10
Demografisk utveckling.....	10
Flyttmönster.....	11
Pendlingen.....	12
Utbildnings- och inkomstnivåer	12
Stor inflyttning av nyanlända invandrare.....	14
Befolkningsutvecklingen fram till år 2020 och dess konsekvenser för bostadsbyggandet	14
Utmaningar för Södermanland	15
Hur ser bostadsutbudet och bostadsmarknadssituationen ut?	16
Tobins Q	18
De allmännyttiga bostadsföretagen	19
Bostadsbyggande i länet under 2000-talet.....	21
Förväntad nybyggnation 2010-2011	24
Några aktuella byggnadsprojekt i länet	26
Kommentarer och slutsatser kring projekten	30
Hinder för ökat bostadsbyggande	32
Det strategiska arbetet med bostadsförsörjning	34

Sammanfattning

Årets bostadsmarknadsanalys understryker ånyo vikten av ett ökat bostadsbyggande. För att bostadsbyggande ska vara i nivå med befolkningsutvecklingen krävs en mycket stark ökning motsvarande två till tre gånger nuvarande volym per år fram till 2020. Sker inte detta finns en uppenbar risk att länets positiva befolkningssiffror stagnerar.

Bostadsbyggandet har i 15 år legat på en nivå som inte tillgodoser de långsiktiga behoven såväl i Södermanland som i riket. Bostadsanalysen visar att detta förhållande är särskilt tydligt i länet.

Bostadsbyggandet i Södermanland har inte enbart varit extremt lågt det senaste året, det har varit lågt i mer än 15 år. I riket byggs det relativt sett dubbelt så många lägenheter som i länet.

En effekt av det låga bostadsbyggandet är att länets befolkningstillväxt har minskat de senaste åren. Kontrasten mot riket och särskilt Stockholms län är tydlig. För tredje året i rad har Stockholm vuxit mer än någonsin. Enbart 2009 var befolkningstillväxten i Stockholms län lika stor som hela Trosa, Gnesta och Flens kommuners befolkning tillsammans, det vill säga mer än 38 000 invånare. Prisutvecklingen på småhus har under de senaste åren ökat kraftigt i länet, betydligt mer än riket. De senaste åren har nästan ingen nyproduktion av hyresbostäder skett förutom för särskilda grupper. Det enda undantaget är Trosa kommun, där det allmännyttiga bostadsföretaget byggt nya hyresbostäder i större omfattning.

Följande iakttagelser och synpunkter är en sammanfattning av analysen:

- Det behöver byggas mellan 1 000 och 1 500 nya bostäder varje år för att länet ska ha fortsatt samma befolkningstillväxt som de senaste åren. Det är mer än dubbelt mot vad som byggts i genomsnitt under 2000-talet då enbart cirka 530 nya bostäder per år tillkommit.
- Det behövs fler hyresbostäder som är lämpliga för ungdomar. Dagens ungdomsgeneration är den första i modern tid som har svårare att få bostad än sina föräldrar.
- Det behövs fler ändamålsenliga bostäder (trygga och tillgängliga) för äldre och funktionshindrade. Det handlar då om ökat byggande av servicebostäder och lägenheter.

● Södermanland är ett av landets mest attraktiva län för nyanlända invandrare. Dessa är betydligt yngre än genomsnittet och mycket viktiga för länets utveckling eftersom Södermanland fram till 2015 beräknas få en av landets högsta pensionsavgångar. För att tillgodose detta behov krävs hyresbostäder i en allt större omfattning.

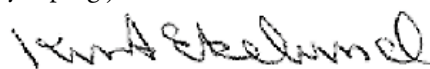
● Antalet företag som arbetar med bostadsproduktion och fastighetsförvaltning har minskat i länet och majoriteten av den lilla bostadsproduktion som nu sker består främst av ägandelägenheter. Det finns intressanta exempel på små lokala aktörer som bygger hyresbostäder i Katrineholm och Nyköping till mer än 25 procent lägre kostnader än de riktäckande aktörerna. Kommunerna föreslås att aktivt söka upp andra aktörer och skapa förutsättningar för dessa att påbörja bostadsproduktion i länet.

● Det unika med Södermanland är att nästan alla kommuner ökar sin befolkning, men bostadsmarknaden bedöms tydligen ändå som osäker. Ett alternativ är att kommunerna gemensamt för dialog med lämpliga byggherrar om en gemensam ram inför framtiden. Om samarbetet kan utvecklas till exempel i form av en gemensam upphandling borde osäkerheten kunna minskas.

Enkäten har genomförts i samarbete med kommunernas bostadsförsörjningsansvariga och länsstyrelsen vill särskilt tacka kommunerna samt övriga som bidragit med information för deras värdefulla insatser.

Rapporten och analysen har utarbetats av planeringsdirektör Peter Eklund och bostadsdirektör Bengt Nordström.

Nyköping juni 2010



Kurt Ekelund
Länsråd

Hur ser läget ut på bostadsmarknaden i Södermanland?

Sex av kommunerna uppger att det råder brist på bostäder jämfört med fyra kommuner år 2009. Länsstyrelsens bedömning är att situationen har förvärrats avsevärt under 2009 eftersom bostadsbyggandet endast blev 400 nya lägenheter, enbart 44 procent byggdes av det förväntade byggandet. Länsstyrelsen bedömer nu att det är bostadsbrist i sju av länets nio kommuner. Detta har medfört att befolkningsutvecklingen under 2009 dämpats i länet och priserna på bostäder gått upp. Ytterligare skäl är Sveriges i särklass relativt högsta flyktingmottagning, en allt högre andel seniorboende och just nu stora ungdomskullar som är på väg ut i vuxenlivet.

Sju av länets nio kommuner uppger nu att de har bostadsbrist på centralorten, jämfört med sex kommuner år 2008. Länsstyrelsens bedömning är dock att det nu är brist på centralorterna i åtta av länets nio kommuner, alla utom Vingåker.

Gnesta bedömde år 2009 att en brist-situation år 2008 på centralorten övergått till överskott på grund av att vissa bostadsrätter har haft en alltför hög prisnivå och varit svårsålda. Nu, år 2010, anser Gnesta kommun att det är brist på centralorten. Eskilstuna anser nu, liksom år 2009, att det är balans både på centralort och i övriga delar av kommunen. Länsstyrelsen gör bedömningen att bristen är omfattande i båda dessa centralorter på främst hyresbostäder.

Enligt Boverkets definition anses det råda brist på bostäder om det hela tiden finns en efterfrågan som överstiger utbudet. Överskott på bostäder innebär att det ständigt finns fler lediga

Bostadsmarknadsläget i Södermanlands kommuner 2010

	Enligt kommunen		
	Totalt sett i kommunen	På centralorten	Övriga delar av kommunen
Vingåker	Balans	Balans	Balans
Gnesta	Brist	Brist	Balans
Nyköping	Brist	Brist	Balans
Oxelösund	Brist	Brist	Brist
Flen	Överskott	Brist	Överskott
Katrineholm	Brist	Brist	Balans
Eskilstuna	Balans	Balans	Balans
Strängnäs	Brist	Brist	Brist
Trosa	Brist	Brist	Balans

	Enligt länsstyrelsen		
	Totalt sett i kommunen	På centralorten	Övriga delar av kommunen
Vingåker	Balans	Balans	Balans
Gnesta	Brist	Brist	Balans
Nyköping	Brist	Brist	Balans
Oxelösund	Brist	Brist	Balans
Flen	Överskott	Brist	Överskott
Katrineholm	Brist	Brist	Balans
Eskilstuna	Brist	Brist	Balans
Strängnäs	Brist	Brist	Brist
Trosa	Brist	Brist	Balans

■ Brist ■ Balans ■ Överskott

Källa: Länsstyrelsen i Södermanland efter bearbetning av BME 2010

bostäder eller bostäder till salu än vad som efterfrågas. Att det finns outhyrda lägenheter i något enstaka bostadsområde behöver inte innebära att den lokala bostadsmarknaden, som helhet betraktad, präglas av ett överskott. Detta sätt att definiera begreppen ger förstås visst utrymme för olika tolkningar och bedömningar. Brist på bostäder

kan innebära olika saker i olika typer av kommuner. På mindre orter kan problemet vara att anpassa bostadsbeståndet till de behov som finns, till exempel få fram billiga hyresrätter så att ungdomar kan flytta hemifrån. Det kan också i många fall handla om att tillgänglighetsanpassa beståndet för att möta den åldrande befolkningens behov.

Brist på hyreslägenheter i alla kommuner

Samtliga kommuner uppger att det råder en generell brist på hyresbostäder, framförallt i centrala lägen. I Katrineholm saknas till exempel hyresrätter som är fyra rum och kök eller större. I Vingåker behövs det fler ettor och tvåor. I de övriga kommunerna skulle både små och större hyreslägenheter behöva byggas. Enligt kommunernas bedömningar, som länsstyrelsen delar, saknas det i länets kommuner just nu hyresbostäder i en omfattning på 400-500 stycken.

Alla kommuner utom Vingåker, Gnesta och Strängnäs uppger att det är brist på bostadsrätter.

Det behövs fler egnahem i fyra av länets kommuner – Nyköping, Trosa, Eskilstuna och Katrineholm.

Det finns flera grupper som har särskilt svårt att hitta en passande bostad på bostadsmarknaden i länet. Det handlar exempelvis om stora barnfamiljer, medelålders/äldre, hushåll med särskilda krav på god tillgänglighet och hushåll med höga krav på attraktivt läge. Den generella bristen på hyresbostäder är en faktor som starkt kan påverka situationen för grupper som har få valmöjligheter på bostadsmarknaden.

Hur tar vi emot nyanlända invandrare?

Södermanland är det län som de senaste åren har tagit emot relativt mest nyanlända invandrare i landet. I Södermanland har länsstyrelsen samlat alla aktörer i länet till en regional överenskommelse om integration och flyktingmottagande. Utifrån denna överenskommelse har det bildats ett antal plattformar för att bedriva operativt arbete. Det finns nu plattformar för entreprenörskap och arbetsmarknad, folkhälsa och mötesplatser, Sfi och anställningsbarhets samt samhällsorientering. Länsstyrelsen överlägger med kommunerna för avtal om mottagande

av nyanlända invandrare och lämnar över dessa avtal till Migrationsverket. Avtalet innehåller antalet nyanlända kommunerna har kapacitet att ta emot. Samtliga kommuner i länet hade avtal 2009. Problemet är att 90 procent av de nyanlända som kommer till vårt län kommer hit av egen önskan, så kallade EBO, och ordnar ofta sitt eget boende vilket har medfört att trångboddheten ökat markant i synnerhet i Eskilstuna. Därför tar länet emot betydligt fler per år än vad avtalet stipulerar. 80 procent av dessa nyanlända bosätter sig i Eskilstuna och Katrineholm vilket har medfört en relativt stark etnisk segregation i vissa bostadsområden i fyra till fem av länets kommuner. Det ger till följd att i fler och fler skolor i länet börjar antalet elever med utländsk bakgrund överstiga 40 procent. Redan nu finns det skolor i Nyköping och Eskilstuna där mer än 70 procent av eleverna har utländsk bakgrund.

Många nyanlända barn – behovet av stora hyreslägenheter ökar

Flertalet kommuner i Södermanland skulle ha en negativ befolkningsutveckling utan invandringen och den höga andelen yngre personer dämpar effekterna av en i övrigt åldrande befolkning. Sammantaget utgör barn och unga under 18 år nära hälften av flyktingmottagandet vilket ökar behoven av större hyreslägenheter på både kort och lång sikt.

Ett ökat flyktingmottagande och en ny integrationspolitik

Migrationsverket har skrivit upp prognoserna för mottagandet såväl 2010 som 2011 – främst mot bakgrund av den aktuella situationen i Somalia. Andelen bifallna asylansökningar för somalier är för närvarande mycket hög. För Södermanlands del, dit redan ett stort antal somalier sökt sig, väntar ett fortsatt högt mottagande.

Parallellt genomförs för närvarande en stor politisk reform av flyktingmottagandet där huvudmannaskapet flyttas

från kommun till stat. Syftet med reformen är att arbetslinjen ska få ännu större genomslag, inte minst i bostättningsarbetet. Motsättningen – där kommuner med god arbetsmarknad i regel har brist på bostäder – kommer också fortsättningsvis försvåra denna intention.

Bristen på hyresbostäder är tydlig i samtliga länets kommuner – en faktor som sannolikt leder till ökad trångboddhet i kommuner som Eskilstuna och Katrineholm, i synnerhet som andelen nyanlända barn är hög.

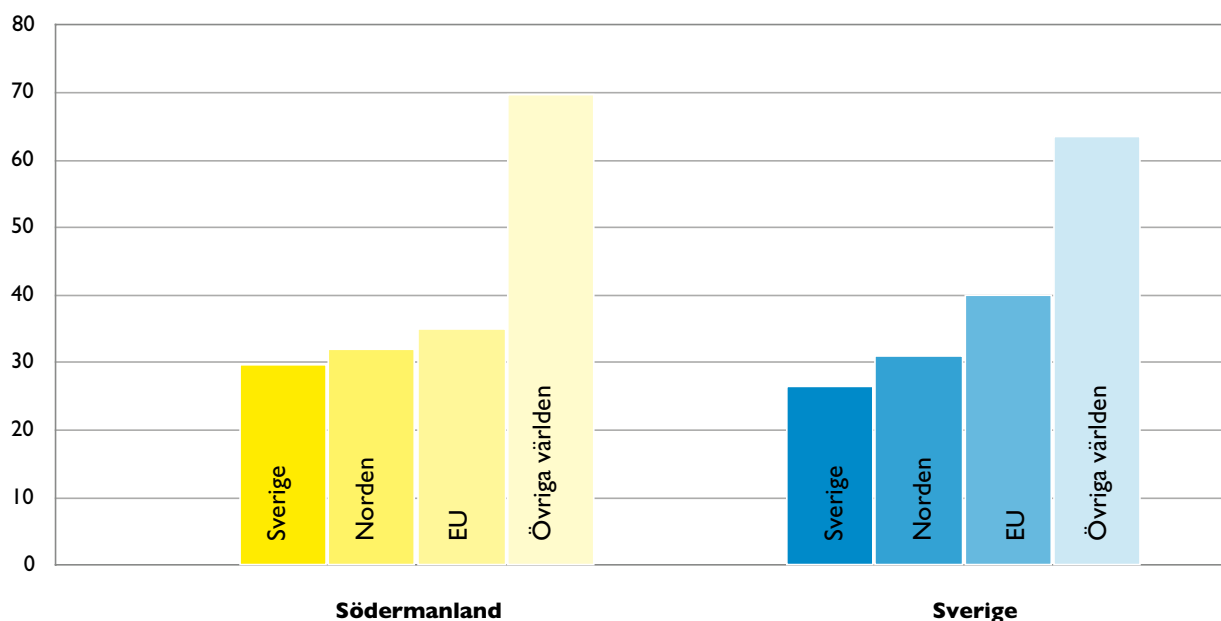
Det är fler personer med utomeuropeisk bakgrund som bor i hyresrätt i Södermanland än i riket. Att invandrare generellt oftare bor i hyresrätt är föga förvånande och kan närmast förklaras av kortare vistelsetid i Sverige och därmed färre möjligheter att påverka boendet. Många invandrare bosätter sig initialt i områden nära släkt och vänner, ofta i hyresrättsområden där majoriteten har invandrarbakgrund. En utmaning är därför snarare att möjliggöra blandade boendeformer i olika stadsdelar för att motverka segregation.

Det höga mottagandet av barn och unga märks särskilt i grundskolan i länets kommuner. Det finns samtidigt väsentliga skillnader inom kommunerna mellan skolor med hög andel barn med svensk respektive utländsk bakgrund. Exempelvis har Katrineholms kommun kommit längst i arbetet med mångfald i olika skolor då intaget av nyanlända barn sprids mellan skolor. Att systematiskt arbeta med skolor och planering av elevintag kan således utgöra ett komplement till bostadsplanering i kommuner med hög andel barn med utländsk bakgrund för att utjämna skillnader mellan olika områden och grundskolor.

Det kan bli svårt att bibehålla en hög nivå av flyktingmottagande då bristen på hyresbostäder är hög i samtliga nio kommuner i länet.

Kommunerna har olika strategier för att få fram bostäder till nyanlända flyktingar. De allra flesta, sju av nio kom-

• Andel (%) boende i hyresrätt i Södermanland och riket, födelsseregion 2007



Källa: RAJO, Sörmlandsbilder 13, Länsstyrelsen i Södermanlands län

muner, har ett regelbundet samarbete med allmännyttan kring denna fråga. I Katrineholms kommun tas kontakter med allmännyttan vid behov.

Eskilstuna kommun, den kommun som tar emot i särklass flest nyanlända, besvarade inte flyktingfrågorna i årets enkät men svarade i förra årets enkät att flyktinghushållen själva förutsätts 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.

Det finns enligt kommunerna ett generellt förekommande problem när det gäller bostäder till flyktinghushåll, det är bristen på *stora* hyreslägenheter.

Den generella bristen på hyreslägenheter är ett problem, ett annat är att hy-

resvärdar ställer höga krav när det gäller inkomst eller anställning. I Gnesta och Flen är det brist på små lägenheter, i Strängnäs och Trosa är det brist på lägenheter med rimlig hyresnivå.

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	Flyktinghus-hållen förutsätts lösa sina bostadsbehov själva
Vingåker	Ja	Ja	Ja		
Gnesta	Ja			Ja	
Nyköping	Ja	Ja			Ja
Oxelösund	Ja				
Flen	Ja				
Katrineholm			Ja	Ja	Ja
Eskilstuna					
Strängnäs	Ja	Ja			
Trosa	Ja				
Totalt i länet	7	3	2	2	2

Källa: Länsstyrelsen i Södermanland efter bearbetning av BME 2010

Bostäder för ungdomar

Fem av länets kommuner har brist på bostäder för ungdomar

Fem av länets kommuner uppger att det är brist på bostäder för ungdomar, bristen på små lägenheter lyser igenom här. Det gäller i Nyköping, Katrineholm, Eskilstuna, Strängnäs och Trosa. Länets två största kommuner, Nyköping och Eskilstuna, har även brist på bostäder för studenter. I Eskilstuna finns drygt 500 studentbostäder nu, varav drygt 200 hos allmännyttan som också har närmare 180 lägenheter som hyrs ut till ungdomar under 26 år, oftast "vanliga" lägenheter med rabatterad hyra.

Denna situation kommer att förstärkas de närmaste åren med tanke på den talrika generation tidiga "90-talister" som går ut gymnasieskolan.

Bostäder för äldre

Andelen äldre, 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 födel-seunderskott genom att det dör fler än det föds. Samtliga kommuner förutom

Trosa har betydligt fler äldre över 65 år än riket. Andelen äldre över 55 år är mer än 35 procent i Nyköping, Oxelösund och Katrineholm. De närmaste tio 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 av länets kommuner. Däremot kommer andelen 65 år och äldre att öka. De närmaste tio 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 gång-na sekelskiftet och därmed volymen av vårdnadskrävande pensionärer som har ett omfattande behov av hemtjänst och särskilt boende.

Seniorbostäder

Det finns ingen enhetlig definition på seniorbostäder, det handlar om vanliga lägenheter avsedda för personer över en viss ålder, 55+ till exempel. Biståndsbeslut från kommunen (enligt Socialtjänstlagen) behövs inte för att flytta in i dessa.

Nyproduktion av seniorbostäder är på gång i Strängnäs, Oxelösund, Flén, Katrineholm och Nyköping. Detta kommer sammantaget att innebära ett nytillskott på sammanlagt 178 lägenheter. Genom ombyggnader i Vingåker och Eskilstuna kommer ytterligare 70 seniorbostäder att skapas. Upplåtelseformerna varierar, byggherrar i dessa projekt är allmännyttan, privata hyresaktörer och bostadsrättsföreningar.

Trygghetsbostäder

Investeringsstödet till äldreboendebostäder infördes 1 juni 2007 för att stimulera ny- eller ombyggnad som innebar ett nytillskott av äldreboenden. Dessa bostäder måste räknas som särskilda boendeformer enligt Socialtjänstlagen. En ändring i denna stödform infördes vid årsskiftet 2009/2010 och innebar att även stöd till trygghetsbostäder kan sökas.

Några av kraven för att få detta stöd är att de boende fyllt 70 år, att gemensamma lokaler för måltider, samvaro, hobby och rekreation finns samt att personal finns dagligen för att stödja de boende.

Sådana trygghetsbostäder avses nu att byggas av de allmännyttiga bostadsföre-

tagen i Oxelösund, Nyköping och Katrineholm, totalt 71 lägenheter.

Särskilda boendeformer för äldre och personer med funktionsnedsättning

Hittills har investeringsstöd beviljats till sju projekt i länet avseende särskilda äldreboenden.

Av länets nio kommuner anser sig endast Gnesta och Strängnäs kommun i nuläget ha täckt behovet av särskilda bostäder för äldre. Övriga av länets kommuner räknar med att täcka behovet genom planerad utbyggnad under de närmaste åren.

Nu kända projekt är till exempel 104 lägenheter på Arnö i Nyköping och 35 lägenheter bortom Hammarvallen i Flen.

I Oxelösunds kommun är behovet täckt nu när det gäller särskilt boende för funktionshindrade. De övriga kommunerna i länet räknar med att klara detta genom utbyggnad de närmaste åren.

Den sekundära bostadsmarknaden

Här avses bostäder till hushåll som av olika skäl är utanför den ordinarie bostadsmarknaden. Ofta förekommande boendelösning då är att socialtjänsten hyr lägenheter som sedan hyrs ut i andra hand till de boende.

I åtta 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 till exempel gälla hushåll där det förekommer betalningsanmärkningar eller hyreskulder, arbetslöshet, missbruksproblem eller tidigare störningar i boendet. I början av år 2010 hyrde länets kommuner omkring 540 lägenheter avsedda för personer med dessa problem. De flesta av dessa lägenheter i länet finns i Eskilstuna (347) och Nyköping (115).

Vem bor i Södermanland nu och i framtiden?

Vid årsskiftet 2008/2009 uppgick Södermanlands befolkning till 269 053 invånare. Södermanlands befolkning har ökat kraftigt under de senaste fem åren, mer än Sverige i genomsnitt. År 2009 ökade länets befolkning med 1 529 invånare. Tendensen över året visar att befolkningstillväxten i länet har halverats i jämförelse med 2008. Detta är i bjärt kontrast till såväl riket som Stockholms län där befolkningen ökat mer 2009 än 2008. Eskilstunas befolkning har ökat mest i faktiska tal med 792 invånare under 2009 och Gnesta i relativa tal med 1,36 procent under samma period. Det är vår höga invandring av folk från andra länder som gör att befolkningen växer.

Den relativa befolkningstillväxten var för 2009 0,57 procent mot för riket 0,91 procent. Sju av länets kommuner hade en positiv befolkningstillväxt.

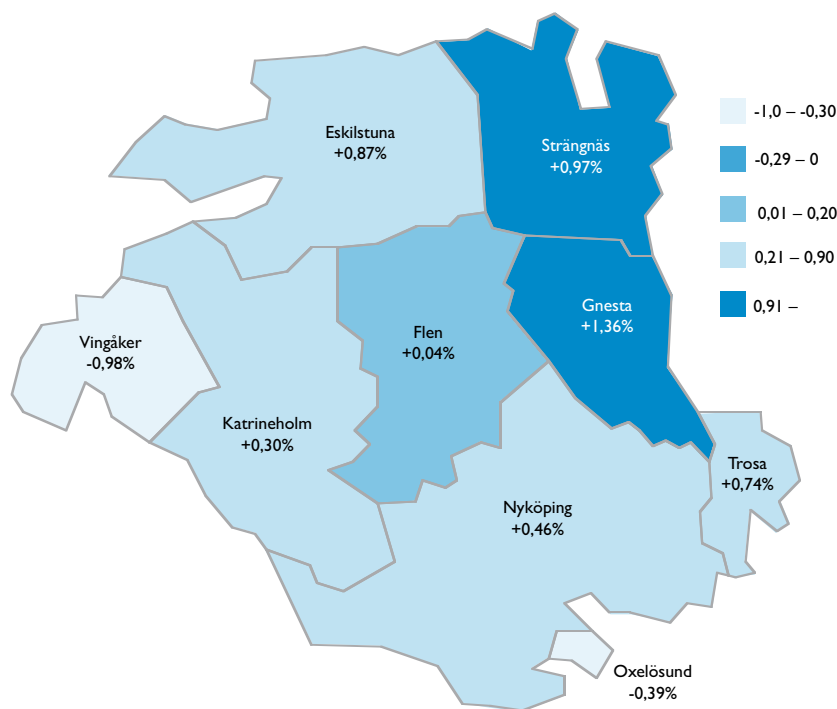
Endast Oxelösund och Vingåker minskade sin befolkning. Minskningen i såväl Vingåker och Oxelösund beror på den höga andelen äldre befolkning och att det därmed avlider fler personer än det föds barn samt att utflyttningen är högre än inflyttningen.

Demografisk utveckling

Länet har en skiftande ålderstruktur. Generellt har kommunerna en äldre befolkning än riket i snitt. Ålderstrukturen i kommunerna är relativt hög vilket medför att länet är ett av de fem län som har högst pensionsavgångar fram till 2013. Kommunerna i de östra delarna av länet har en yngre befolkning.

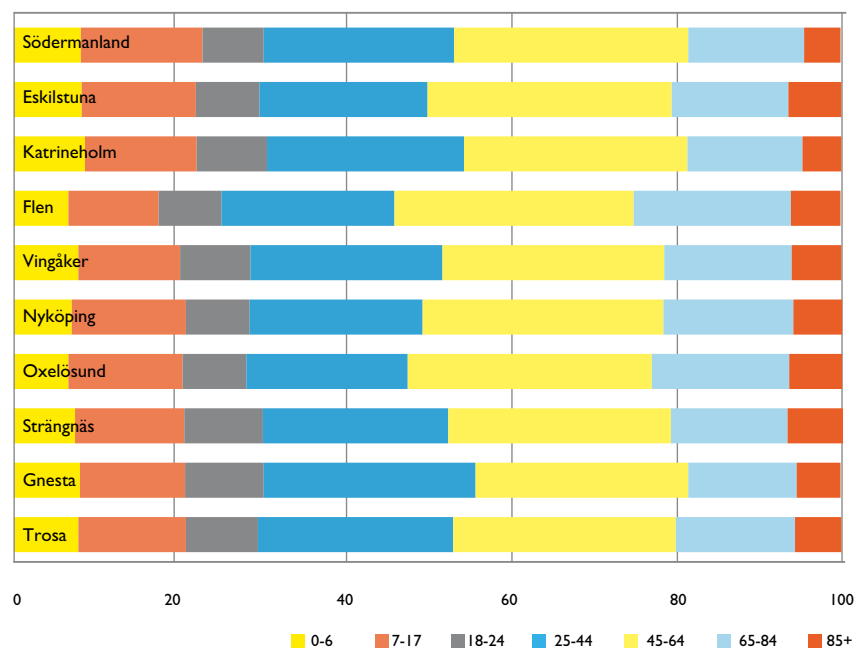
Enbart fyra kommuner har födelseöverskott: Eskilstuna, Strängnäs, Trosa och Gnesta. Länet har en relativt begränsad andel av kvinnorna som är i barnafödande ålder. Andelen har börjat öka de senaste åren, mycket på grund av en kraftig inflyttning av nyanlända

Befolkningsförändring 2009



Källa: Länsstyrelsen i Södermanland

Andel av befolkning i olika åldrar i Södermanland och dess kommuner 2009



Källa: Länsstyrelsen i Södermanland

flyktingar. Fruktsamheten är trots det mycket hög, en av landets högsta. I Södermanland ökade andelen nyfödda med fyra procent jämfört med år 2008.

Södermanlands län står under de närmaste åren inför omfattande demografiska utmaningar och dessa kan i hög

grad påverka bostadsplaneringen. Landets mest omfattande mottagning av nyanlända flyktingar med i regel stora barnkullar (cirka 50 procent av alla nyanlända är under 18 år) och ett ökat barnafödande ställer krav på relativt många stora bostäder i områden med god barnomsorg.

Babyboomen i slutet av första decenniet på 2000-talet kommer att öka trycket på skolorna efter några år med låga tal i skolorna. Den tidigare babyboomen under slutet av 1980-talet och början av 1990-talet gör att många ungdomar just nu lämnar gymnasiet och efterfrågar en egen lägenhet. Dessa ungdomar utgör en stor grupp som kommer att efterfråga små och billiga hyreslägenheter vilket är något som den ökade andelen äldre också kommer att efterfråga.

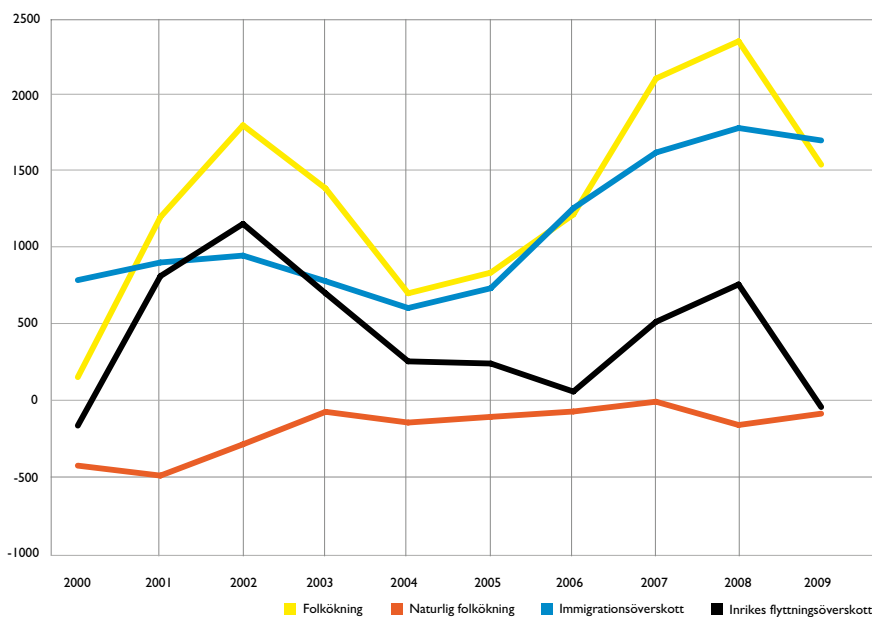
Flyttmönster

Invandringen till Södermanland har varit stor de senaste åren och har legat bakom cirka 50-75 procent av befolkningsökningen. För första gången i modern tid består hela Södermanlands befolkningsutveckling av en inflyttning av människor från andra länder.

För första gången på 15 år har länet en negativ inrikes flyttning. Det är fler som flyttar från länet än som flyttar till länet. Orsakerna till detta är flera, dels en relativt hög utflyttning av främst yngre människor som går vidare till studier samt vårt alltmer begränsade utbud av bostäder då bostadsbyggandet i länet mer än halverades under 2009 och prisökningen på bostäder var bland landets högsta. Södermanland har annars varit ett av fem län som av tradition har haft en positiv inrikes nettoflyttning med en stark inflyttning från främst Stockholms län och angränsande län.

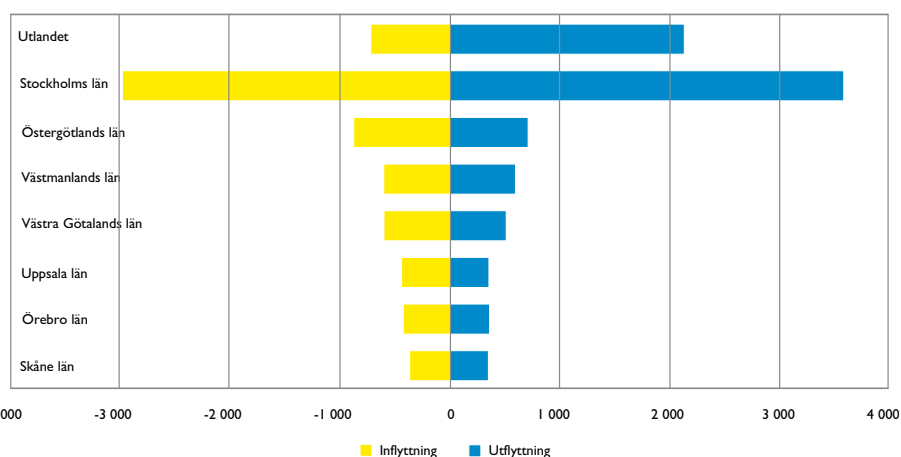
Om vi ser inom vilka åldrar som flytt- rörelserna sker så är det främst ungdomar 18-30 år som hela länet tappar förutom i Eskilstuna kommun som har ett högt tillskott. Här är de huvudsakliga strömmarna till främst Stockholms län men även till andra universitetsorter. I alla andra ålderskategorier ökar befolkningen. Två grupper utmärker sig, dels barnfamiljer med Strängnäs, Gnesta och Trosa som dominerande inflyttningsregion, och dels 55+ med Nyköping, Oxelösund och Katrineholm/Flen/Vingåker som inflyttningsregion.

Befolkningsutveckling antal personer i Södermanland 2000-2009



Källa: Länsstyrelsen i Södermanland

Totalt antal flyttare till och från Södermanland efter län 2005-2009

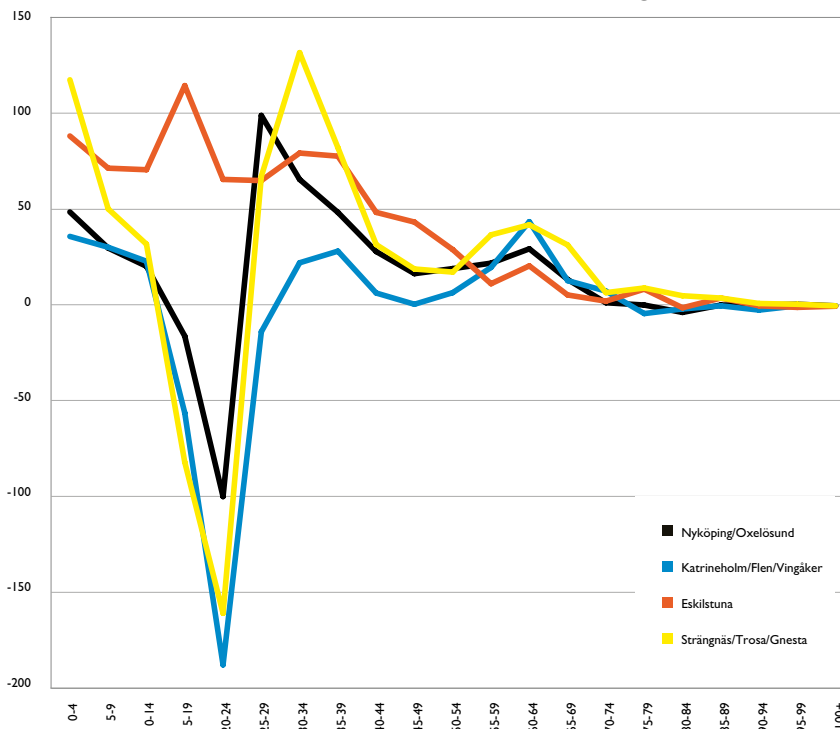


Källa: Länsstyrelsen i Södermanland

Pendlingen

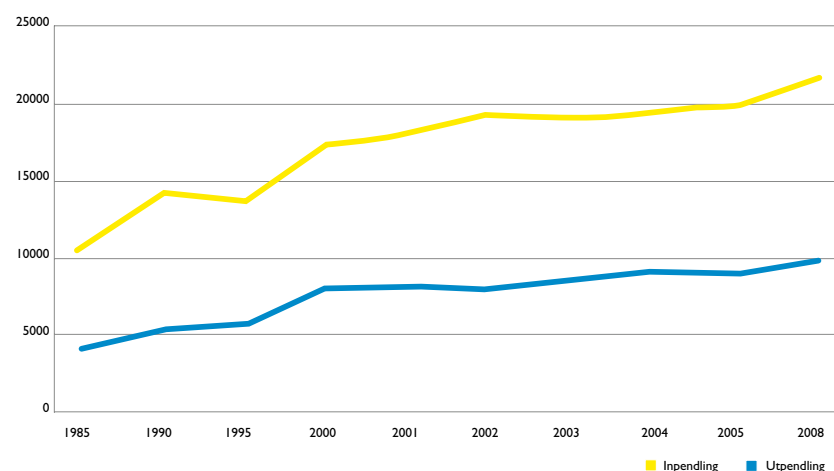
Södermanland har de senaste 25 åren minskat antalet arbetstillfällen med cirka sex procent trots att befolkningen under samma period har ökat med nio procent. Trots detta är förvärvsfrekvensen hos män högre än riket och hos kvinnor i paritet med riket. Denna utveckling har sörmlänningen löst genom pendling. Pendlingen ökar år från år och länet har mer än fördubblat sin pendling under de senaste 25 åren. Under 90-talet förbättrades kommunikationerna avsevärt genom Svealandsbanans tillkomst och tre av kommunerna, Strängnäs, Trosa och Gnesta, tillhör nu Stockholms arbetsmarknadsregion. I dessa kommuner pendlar mer än 50 procent av den arbetsföra befolkningen. När det gäller mer kvalificerade högskolearbeten tillhör hela länet en del av Storstockholms lokala arbetsmarknad för akademiker. Ett annat skäl att pendlingen ökat markant är att många sökt sig till länet utifrån boende- och livskvalitetspreferenser. Under de senaste åren ser vi också att inpendlingen ökar markant vilket kan ses som att Södermanland och omgivande län integreras mer och mer.

Genomsnittligt flyttöverskott per år 2004-2009 fördelat efter åldersklasser i Södermanlands arbetsmarknadsregioner



Källa: Länsstyrelsen i Södermanland

In- och utpendling antal personer i Södermanland 1985-2008

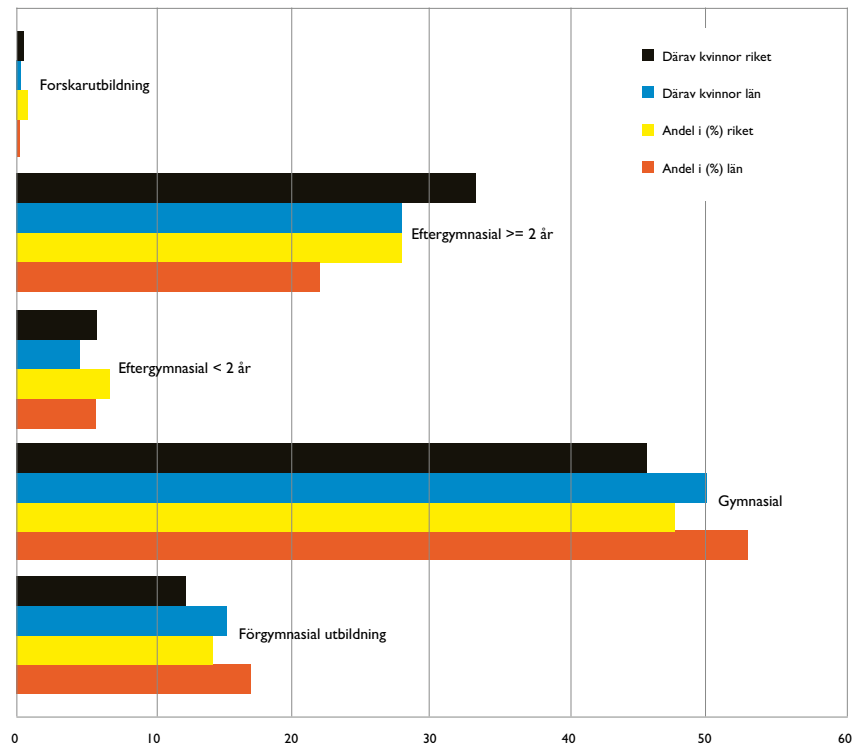


Källa: Länsstyrelsen i Södermanland

Utbildnings- och inkomstnivåer

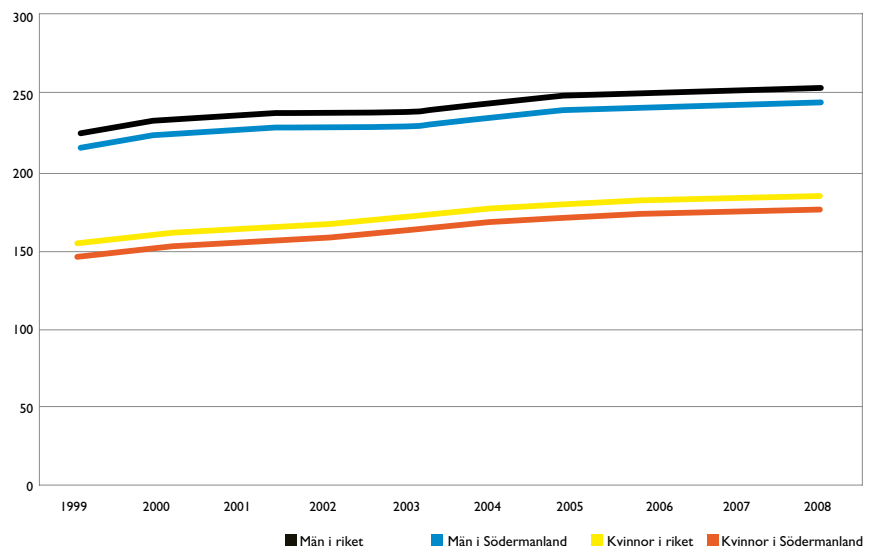
Södermanlands befolkning är en av landets minst utbildade befolkning. Länet har en av landets lägsta utbildningsnivåer och utbildningsgapet mellan riket och länet ökar år från år. Det finns dock betydande skillnader i länet. De kommuner som finns närmast Stockholm och residensstad har en högre utbildningsnivå än övriga i länet. Likaså är andelen kvinnor med högre utbildning betydligt fler än bland männen. Likaså har samtliga kommuner i länet en relativt högre andel med utländsk bakgrund som har akademisk utbildning i jämförelse med svenskar. Det gäller både män och kvinnor. Den låga utbildningsnivån i det sörmländska arbetslivet har medfört att länet har en medelinkomst som är mer än 20 procent lägre än riket och även där ökar glappet.

Utbildningsnivå i Södermanland och riket 2009



Källa: Länsstyrelsen i Södermanland

Medelinkomst (tkr) för kvinnor och män i Södermanland jämfört med riket 1999-2008



Källa: Länsstyrelsen i Södermanland

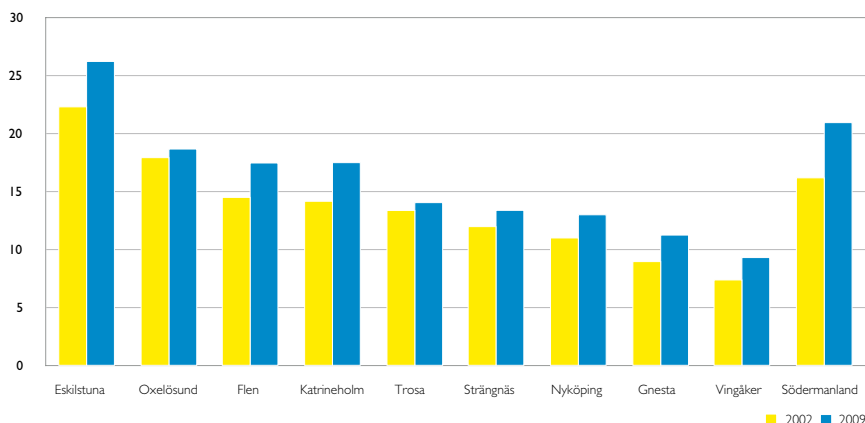
Stor inflyttning av nyanlända invandrare

Södermanland har tillsammans med Kronoberg, Östergötland och Gävleborg tillhört de län som under åren 2007-2009 tagit emot flest nyanlända invandrare i landet relativt befolkningsmängd. Länet tar emot 4,1 nyanlända per 1 000 invånare mot 1,8 för Stockholm och riket samt 2,1 för Skåne.

De kommande åren står Södermanland och Sverige inför en historisk generationsväxling på arbetsmarknaden och detta tillskott i befolkningen är betydelsefullt för länets förmåga att klara arbetskraftsförsörjningen då unga invandrare i arbetsför ålder har en positiv effekt på den demografiska strukturen.

Denna kraftiga inflyttning har medfört att trångboddheten har ökat främst i Eskilstuna och Katrineholm.

Andel (%) personer med utländsk bakgrund per kommun i Södermanland 2002 och 2009



Källa: Länsstyrelsen i Södermanlands län

Antal mottagna flyktingar per 1 000 invånare i Södermanland 2007-2009

	2007		2008		2009		Medeltal per 1000 invånare	
	Bef	1000 inv	Bef	1000 inv	Bef	1000 inv	Bef	1000 inv
Södermanland	265190	3,9	267524	4,8	269053	3,5	267256	4,1
Kronoberg	180787	4,0	182224	3,6	183162	4,1	182058	3,9
Östergötland	420809	3,4	423169	3,6	427108	3,4	423695	3,5
Gävleborg	275556	3,2	275908	3,4	276220	3,7	275895	3,4

Källa: Länsstyrelsen i Södermanlands län

Befolkningsutvecklingen fram till 2020 och dess konsekvenser för bostadsbyggandet

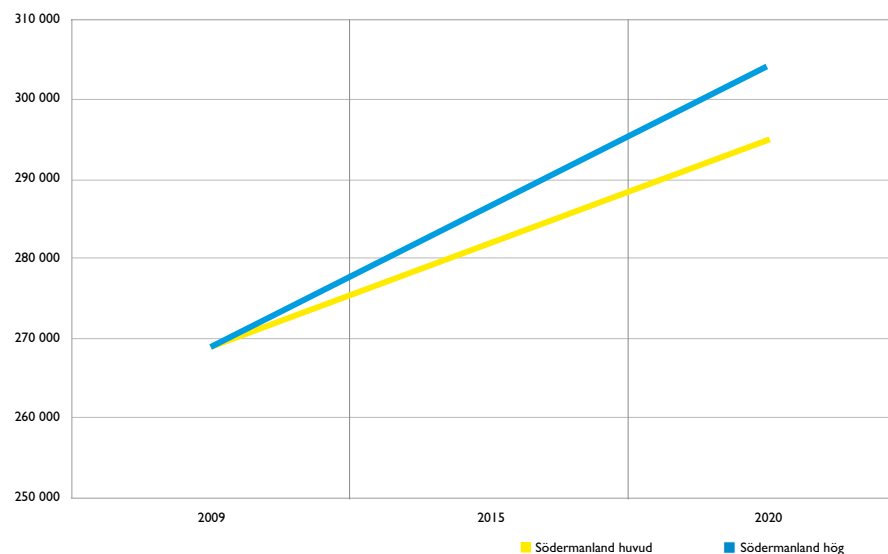
Fram till år 2020 kommer länets befolkning att öka med mellan 23 000 invånare och 35 000 invånare beroende på befolkningstillväxten i länet. Länsstyrelsen har gjort en befolkningsprognos med två huvudalternativ.

Ett huvudalternativ som baseras på den senaste tioårsperiodens utveckling och ett högalternativ som baseras mer på de senaste fem årens utveckling.

För att dessa prognoser ska kunna uppnås fordras ett bostadsbyggande som är betydligt högre än vad länet och dess kommuner hittills levererat. Det senaste året ser vi en minskning av befolkningsutvecklingen på grund av att bostadsbyggandet minskat. Av länets arbetsmarknadsregioner är det enbart Strängnäs/Gnesta/Trosa som når upp till dessa tal, även om det år 2009 sked

de ett begränsat tillskott av bostäder. I länet bör byggas minst 1 000 och helst 1 400 nya bostäder per år fram till år 2020 för att fortsättningsvis möjliggöra en positiv befolkningsutveckling. Det är mer än en fördubbling av bostadsproduktionen i länet mot de senaste tio åren då cirka 530 nya bostäder har tillkommit per år.

Befolkningsprognos för Södermanland huvud- och högalternativ 2009-2020



Källa: Länsstyrelsen i Södermanlands län/Raps

Befolkningsökning och bostadsbehov fram till 2020 i genomsnitt

	Befolkningsökning i snitt/år	Behov av bostäder i snitt/år fram till 2020
Södermanland huvud	2 100	1 050
Södermanland hög	2 820	1 400
Eskilstuna huvud	1 000	500
Strängnäs/Gnesta/Trosa huvud	695	350
Strängnäs/Gnesta/Trosa hög	900	450
Nyköping/Oxelösund huvud	500	250
Nyköping/Oxelösund hög	700	350
Katrineholm/Flen/Vingåker huvud	110	50
Katrineholm/Flen/Vingåker hög	220	100

Källa: Länsstyrelsen i Södermanlands län

Utmaningar för Södermanland

Demografiska utmaningar de närmaste åren utgörs av:

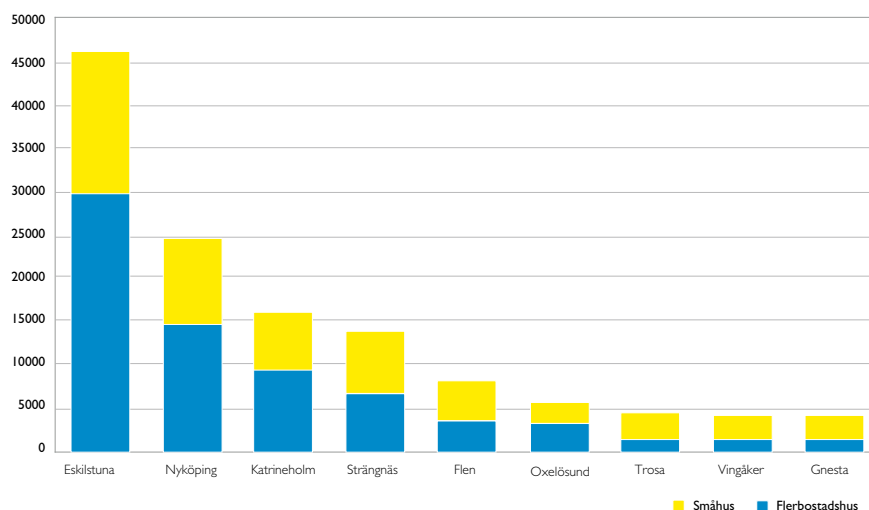
- En historisk generationsväxling på arbetsmarknaden. Unga invandrare i arbetsför ålder har en positiv effekt på den demografiska strukturen och detta tillskott i befolkningen är betydelsefullt för länets förmåga att klara arbetskraftsförsörjningen.
- Länet kommer att fortsätta att vara ett av landets största inflyttarlän för nyanlända flyktingar. Hur ser länet till att tillgodose dem med bostäder, skolor och arbetstillfällen?
- Länet får år för år en ökad andel äldre med förändrade bostadsbehov och önskemål för sitt boende. Parallellt med detta är en stor grupp av unga vuxna på väg ut i vuxenlivet och kommer att ställa krav på att få en bostad.
- Det ökade barnafödandet kommer att ställa krav på bostäder, utemiljöer och social service som attraherar barnfamiljer både i och utanför städerna.

Hur ser bostads- utbudet och bostadsmarknads- situationen ut?

Bostadsutbudet varierar beroende på var någonstans i länet man befinner sig. Bostäder i flerbostadshus dominerar bostadsutbudet i Eskilstuna med över 60 procent av beståndet. Detta gäller till viss del även i Nyköping, Katrineholm samt Oxelösund där närmare 60 procent av utbudet består av lägenheter i flerbostadshus. I framförallt småkommunerna Trosa, Gnesta och Vingåker finns det främst småhus.

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

Bostadsutbudet i respektive kommun 2008 efter hustyp



Källa: Länsstyrelsen i Södermanland/SCB

är klart lägre i Strängnäs, Katrineholm och Eskilstuna.

Bostadsrättsmarknaden när det gäller flerbostadshus är mest utvecklad i Oxelösund och Nyköping, medan andelen bostadsrätter i övriga kommuner utgör mindre än 25 procent av bostadsutbudet i flerbostadshus.

Det visar sig också i försäljningsstatistiken där länet har en relativt låg prisnivå per kvadratmeter. De enda kommunerna som har ett visst utbud är länets största kommuner och prisutvecklingen här har varit lägre än för riket.

Försäljningsstatistik av bostadsrätter i Södermanlands kommuner, län och riket mars 2009-mars 2010

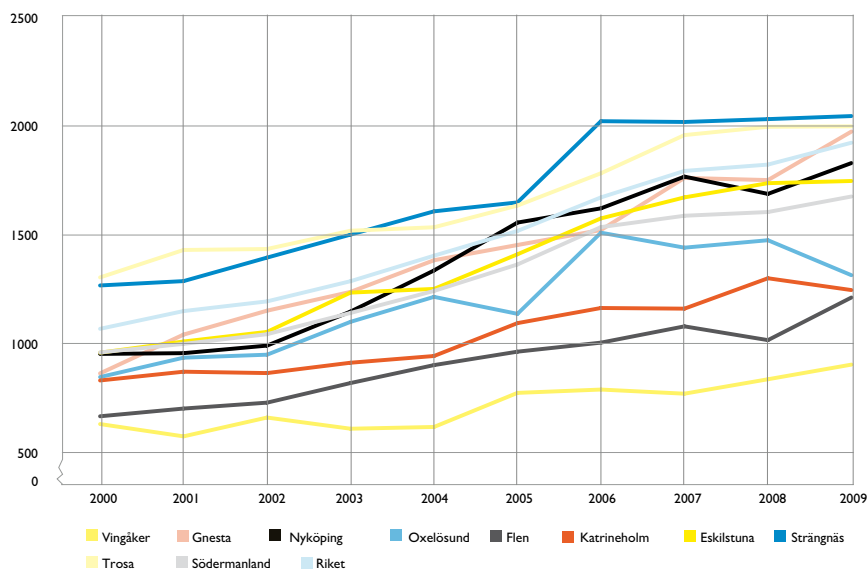
Plats	Antal	Kr/kvm	Prisutveckling (%) mars 2009-mars 2010
Riket	17 011	20 574	11
Södermanland	412	8 733	8
Eskilstuna	163	9 351	3
Flen	11	4 415	X
Gnesta	11	6 488	X
Katrineholm	30	6 834	51
Nyköping	125	10 496	6
Oxelösund	26	2 260	7
Strängnäs	40	9 869	-1
Trosa	6	14 815	X

Källa: Länsstyrelsen i Södermanlands län bearbetning av Mäklarstatistik.
X= I Gnesta, Trosa och Flen har försäljningarna varit relativt få, för få för att kunna göra en bedömning av prisutveckling. I Vingåker har ingen försäljning skett.

Bostadspriserna skiljer sig kraftigt mellan kommunerna i Södermanland. De högsta bostadspriserna för småhus finns i Strängnäs kommun, genomsnittspriset har nu legat över två miljoner kronor i fyra år. Lägst är priserna i Vingåkers kommun, närmare 900 000 kronor i genomsnitt för ett småhus. Genomsnittspriset år 2009 är högre än för riket i kommunerna Trosa, Strängnäs och Gnesta. Småhuspriserna i Nyköping ligger mycket nära rikets genomsnitt.

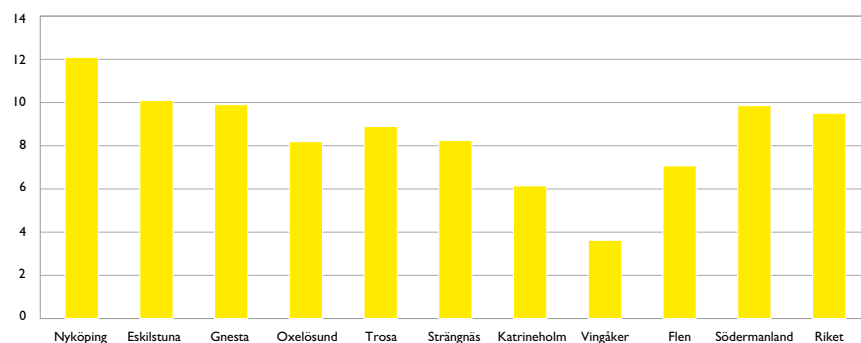
Södermanlands län har totalt sett haft något starkare prisutveckling för småhusen de senaste sju åren jämfört med riket. Den genomsnittliga årliga prisökningen i Södermanland år 2003-2009 var 9,9 procent jämfört med 9,5 procent i riket. Länets två största kommuner står för den starkaste prisutvecklingen i länet. I Nyköping har priserna ökat årligen med i genomsnitt 12,1 procent och i Eskilstuna med 10,1 procent sedan 2003. Utöver dessa kommuner i länet är det bara Gnesta som har en kraftigare prisutveckling än riket.

Genomsnittlig köpeskilling (tkr) för småhus i Södermanland 2000-2009



Källa: Länsstyrelsen i Södermanland

Genomsnittlig årlig förändring (%) av småhuspriserna i Södermanland 2003-2009



Källa: Länsstyrelsen i Södermanland

Tobins Q

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.

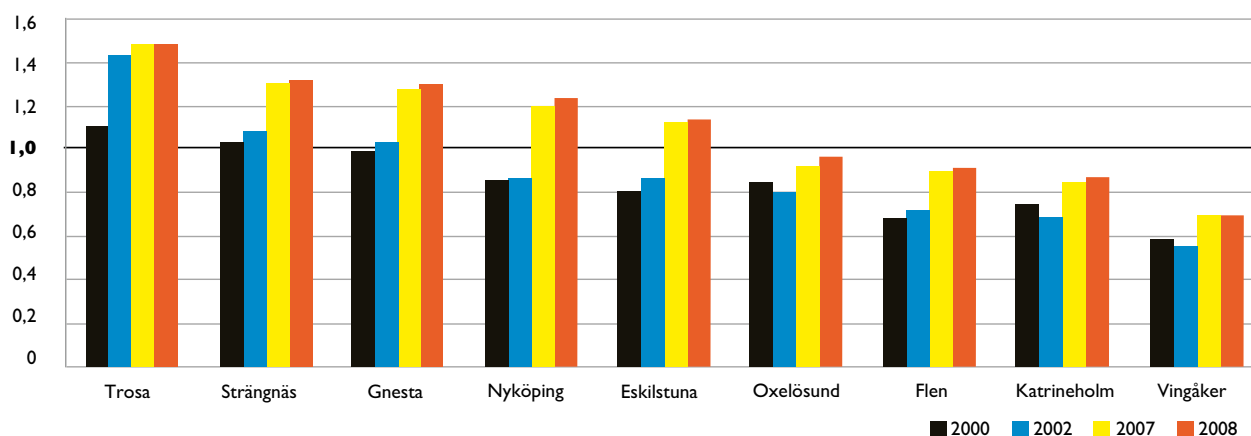
Rent hypotetiskt är det lönsamt att bygga bostäder på en lokal bostadsmarknad, om priset för en befintlig bostad överstiger produktionskostnaden för en jämförbar ny bostad. Ett etablerat sätt att mäta detta är genom att beräkna Tobins Q.

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 nedan visar utvecklingen av Tobins Q på småhusmarknaden som ett genomsnitt per kommun i Södermanland under perioden 2000-2008.

I fem av länets kommuner, Trosa, Strängnäs, Gnesta, Nyköping och Eskilstuna, överstiger Tobins Q värdet 1 år 2008. Tio år tidigare var det enbart Trosa som hade värde över 1.

I dessa fem kommuner är marknadsförutsättningarna gynnsamma och det är teoretiskt sett lönsamt att bygga nya bostäder. Oxelösund är på väg att nå ett Tobins Q på 1. I de övriga kommunerna 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.

Tobins Q i Södermanlands kommuner 2000-2008



Källa: Länsstyrelsen i Södermanland/IBF

De allmännyttiga bostadsföretagen

I Södermanland står allmännyttan för cirka 14 procent av bostadsbeståndet och omkring en tredjedel av det totala hyresbeståndet.

Allmännyttans andel av det totala bostadsbeståndet varierar mellan kommunerna. I Oxelösund, Flen, Gnesta och Trosa har de allmännyttiga bostadsföretagen över 20 procent av kommunens totala uppskattade bostadsbestånd. I Vingåker och Strängnäs kommun är de allmännyttiga bostadsföretagens andel under tio procent och i Katrineholms kommun precis över tio procent.

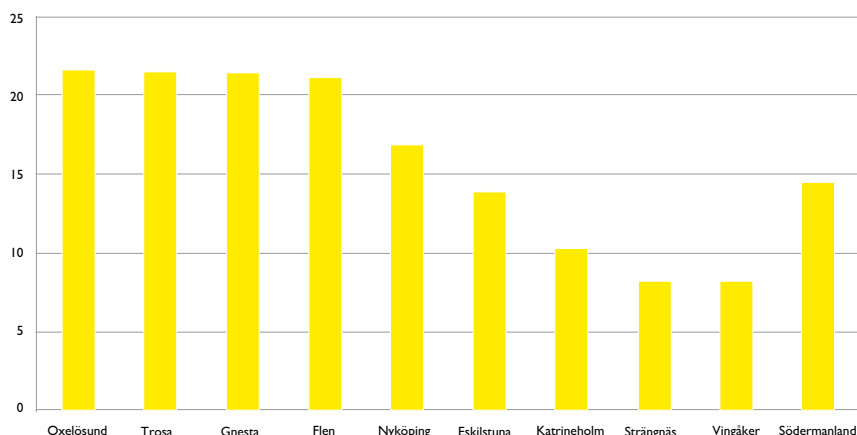
Under 2000-talet har allmännyttan i de flesta av länets kommuner inte byggt några nya bostäder, bortsett från kategoriboende. Detta har inneburit att antalet lediga bostäder i allmännyttan kraftigt har minskat. Det är i princip bara de kommuner som haft en befolkningsminskning under 2000-talet som har lediga lägenheter.

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.

En allmän bedömning är att en vakansgrad på en till två procent av det totala bostadsbeståndet i kommunen är nödvändig för att skapa en viss flexibilitet på bostadsmarknaden. Vakansgraden hos länets allmännyttiga bostadsföretag varierar mellan noll procent i Trosa och Gnesta och upp till drygt fyra procent i Flen. I Eskilstunas bestånd finns en stor del av vakanserna i bostäder som inte är efterfrågade. En alltför låg vakansgrad hämmar effektivitet och flexibilitet på bostadsmarknaden.

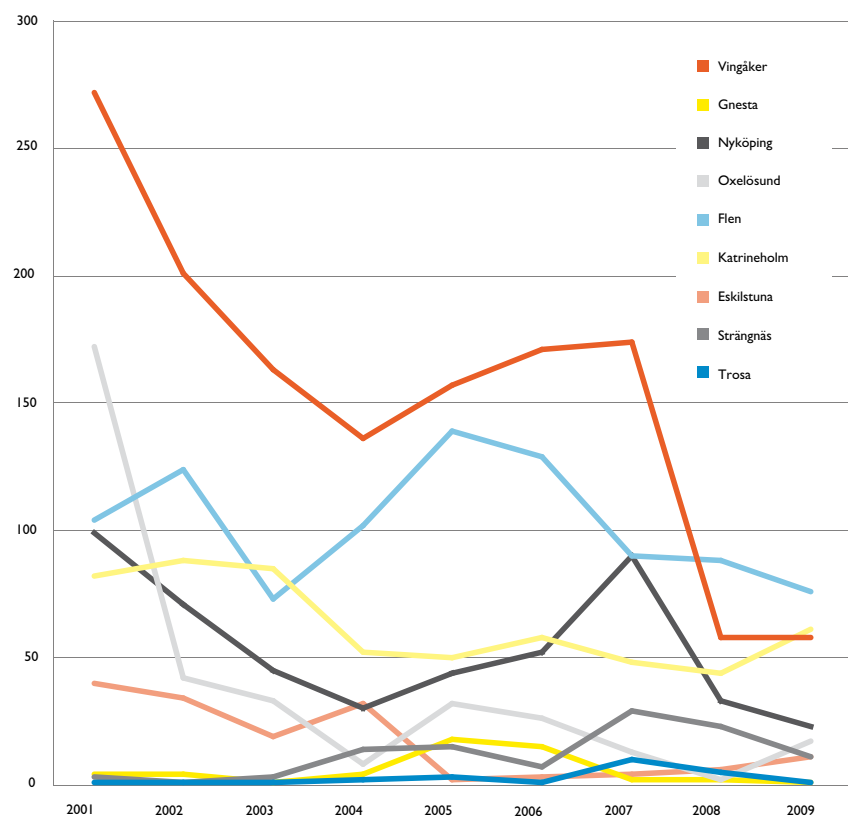
De tomma lägenheterna är till stor del lokaliserade till mindre attraktiva lägen, exempelvis småorter utanför centralorten eller till specifika lägen i tätorterna och är i ett mindre bra skick. Vakans-

Allmännyttans andel (%) av det totala bostadsbeståndet i Södermanland 2009



Källa: Länsstyrelsen i Södermanland

Antal lediga lägenheter i allmännyttan i Södermanland 2001-2009



Källa: Länsstyrelsen i Södermanland

graden är nu 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 en till två procent.

Omkring 250 lägenheter i allmännyttan var lediga i januari 2010. Antalet lediga lägenheter har ökat något i flera kommuner sedan januari 2009.

Bostadsmarknadsläget inom allmännyttan 2010

Kommun	Antal bostäder i allmännyttan	Lediga lägen- heter i allmännyttan	Vakans (%)
Vingåker	352	10	2,8
Gnesta	922	0	0,0
Nyköping	4 141	22	0,5
Oxelösund	1 238	16	1,3
Flen	1 736	75	4,3
Katrineholm	1 661	60	3,6
Eskilstuna	6 379	57	0,9
Strängnäs	1 156	10	0,9
Trosa	984	0	0,0
Södermanland	18 569	250	1,35

Källa: Länsstyrelsen i Södermanland/BME 2010

Den så kallade tillståndsplikten avskaffades 1 juli 2007. Det innebär att kommunerna kan sälja hela eller stora delar av sina allmännyttiga bostadsbolag utan att begära länsstyrelsens tillstånd.

Under 2008 såldes 34 allmännyttiga lägenheter i Södermanland. Köparna av de två allmännyttiga radhuslägenheterna i Oxelösunds kommun var de boende som omvandlat bostäderna till egna hem medan de 32 lägenheterna i

Flen såldes till kommunen för att rivas.

Under 2009 såldes 136 allmännyttiga lägenheter i länet. De 40 i Nyköping såldes till privat fastighetsägare för fortsatt uthyrning, detsamma gäller sex lägenheter i Trosa. Alla 41 lägenheterna i Flen såldes till kommunen med avsikt att rivas.

Flen är enda kommunen som anser sig ha uthyrningssvårigheter. Under 2009

kallställde de 84 lägenheter och planerar rivning av 25 lägenheter i år eller nästa år.

Under år 2010-2011 planeras försäljning av de 39 resterande radhusen i Oxelösund som allmännyttan hyr ut i kvarteret Kråkan. I Nyköping har elva lägenheter sålts i ett centralt beläget hus för ombildning till bostadsrätter.

Försäljning av allmännyttiga bostadslägenheter 2009 samt planerad försäljning under 2010-2011

Kommun	Antal sålda lägenheter 2009	Aktuellt med försäljning 2010/2011	Planerad försälj- ning antal lgh
Vingåker		Nej	
Gnesta		Nej	
Nyköping	40	Ja	11
Oxelösund	49	Ja	39
Flen	41	Nej	
Katrineholm		Nej	
Eskilstuna		Nej	
Strängnäs		Nej	
Trosa		Nej	
Södermanland	6	2	50

Källa: Länsstyrelsen i Södermanland/BME 2010

Bostadsbyggande i länet under 2000-talet

Ett ökat bostadsbyggande var ett av de strategiskt viktiga målen i Södermanlands regionala tillväxtprogram för perioden 2004-2007. Ett kvantitativt mål omfattande ett minimum av 1 000 färdigställda nya bostäder per år sattes upp för perioden. Denna nivå uppnåddes nästan år 2007 med 998 färdigställda bostäder. Detta är det enda år som bostadsbyggandet har närmat sig målet. Utvecklingen med ett ökat bostadsbyggande i länet årligen under hela 2000-talet bröts under 2008 då 888 nya bostäder färdigställdes. Under 2009 blev endast 400 bostäder klara.

Totalt påbörjades 473 nya bostäder 2008 och under 2009 startade byggande av 430 bostäder. Dessa är de lägsta noteringarna sedan år 2002. Av dessa 430 påbörjades merparten av lägenheterna i flerbostadshus under det fjärde kvartalet 2009. Detta kan uppfattas som att effekterna av finanskrisen under andra halvan av året 2008 börjat avta och försäljningen av bostadsrätter kommit igång så att byggherrarna nu kan starta projekt.

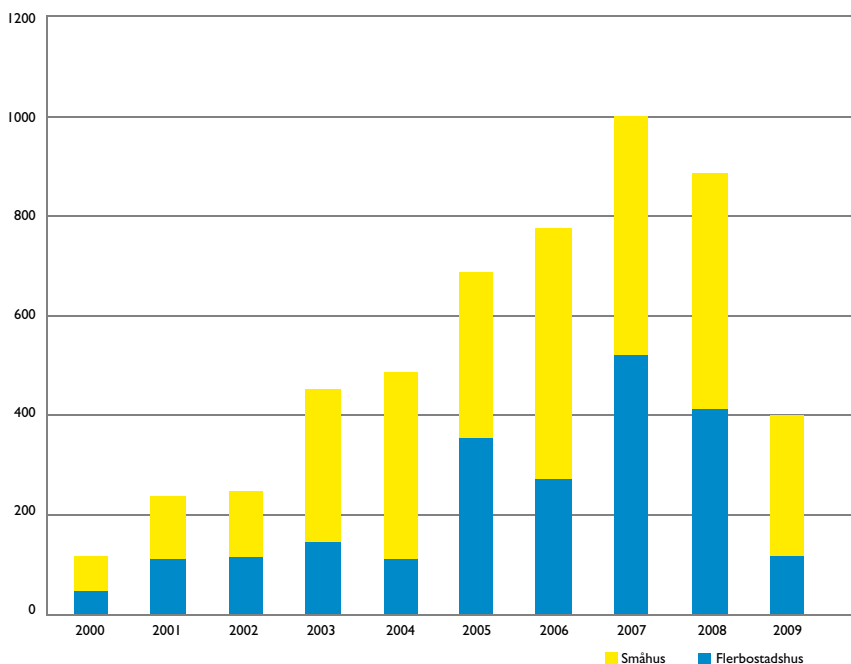
Nyproduktionen i länet har under senaste tio åren dominerats av småhus.

Bostadsbyggandet i länet koncentreras framförallt till äganderätter och bostadsrätter, en trend som har varit tydlig under hela 2000-talet. Nyproduktionen av hyresrätter är däremot mycket låg.

Under hela 2000-talet har drygt 950 nya hyresrätter byggts i länet, det vill säga 18 procent av nyproduktionen denna period. Flera av dessa bostäder vänder sig ofta till särskilda grupper, till exempel särskilt äldreboende.

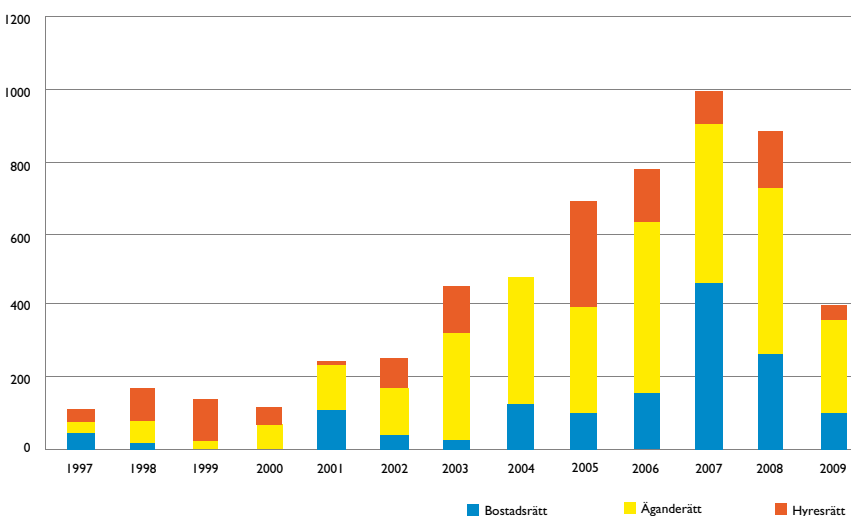
Trosa kommun hade under den senaste treårsperioden, 2007-2009, ett i förhållande till sin storlek mycket högt bostadsbyggande, 7,2 bostäder per 1 000 invånare och år, som framgår av

Antal färdigställda nybyggda bostäder i Södermanland 2000-2009



Källa: Länsstyrelsen i Södermanland

Antal färdigställda bostäder i Södermanland, upplåtelseform, 1997-2009



Källa: Länsstyrelsen i Södermanland

tabellen på nästa sida. Det är betydligt mer än i Gnesta och Nyköping (fem och fyra bostäder per 1 000 invånare och år) och mer än dubbelt så högt som för Strängnäs under denna period.

Trosa är den kommun som under 2000-talet låtit sitt bostadsbolag fortsätta att bygga hyresbostäder. Detta är ytterligare ett skäl till varför befolk-

ningsutvecklingen kontinuerligt varit hög. Trosa ger möjligheter för människor med olika bostadsbehov att söka sig till kommunen. I absoluta tal byggdes år 2009 flest bostäder i Nyköpings kommun, 149 stycken. I länets största kommun, Eskilstuna, blev endast 125 nya bostäder färdiga år 2009.

Genomsnittligt antal nyproducerade bostäder per år för tre tidsperioder i Stockholm-Mälardalen 2001-2009

	2001-2003		2004-2006		2007-2009	
	Medeltal per år	Per 1000 invånare	Medeltal per år	Per 1000 invånare	Medeltal per år	Per 1000 invånare
Vingåker	4	0,4	1	0,1	3	0,3
Gnesta	52	5,2	24	2,2	50	5,0
Nyköping	35	0,7	165	3,3	205	4,0
Oxelösund	6	0,5	8	0,7	22	2,0
Flen	11	0,7	8	0,5	16	1,0
Katrineholm	4	0,1	19	0,6	36	1,1
Eskilstuna	67	0,7	217	2,4	225	2,4
Strängnäs	100	3,2	128	4,1	95	3,0
Trosa	35	3,2	78	7,1	82	7,2
Södermanland	314	1,2	650	2,4	734	2,8
Uppsala län					1 676	5,0
Stockholms län					9 228	4,6
Örebro län					689	2,5
Västmanlands län					419	1,7
Riket					28 500	3,5

Källa: Länsstyrelsen i Södermanland

Bostadsbyggandet i Södermanlands län under perioden 2007-2009 är relativt sett lägre än i Stockholms och Uppsala län, men högre än i Örebro och Västmanlands län.

I Örebro och Västmanlands län är dock nyproduktionen koncentrerad till residensstäderna. Merparten av bebyggelsen där sker i anslutning till orterna Örebro och Västerås. I Södermanland är byggandet mer utspritt och sker främst på fyra orter. Det byggs volymmässigt mest i Eskilstuna och Nyköping som vardera stått för omkring 30 procent av nyproduktionen i länet de senaste tre åren. Även de växande orterna Trosa och Strängnäs stod för över tio procent var under de senaste tre årens nyproduktion i länet. Länet har flera förhållandevis små byggmarknader. Den stora spridningen på befolkningstillväxten i länet och att länet har relativt små kommuner skapar en osäkerhet bland aktörerna om

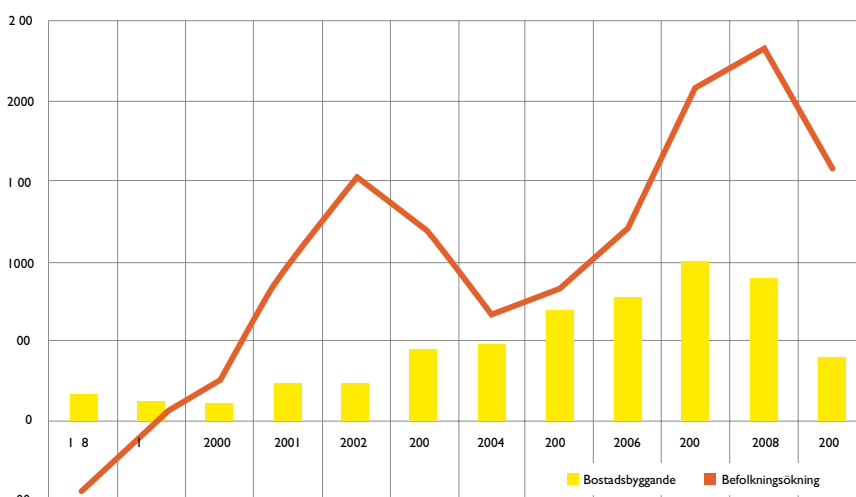
marknadens omfattning. Gedigen lokal kunskap om orterna och en etablering på respektive ort kan vara svår att upprätthålla på så små marknader. Vidare är inkomstnivåerna i vissa kommuner låga vilket medför en begränsad betalningsvilja för nyproducerade bostäder. Detta är tydligast i länets största kommun som trots en hög befolkningstillväxt inte haft byggande i den omfattning som den faktiska befolkningsutvecklingen genererar. Trångboddheten ökar och det senaste året har befolkningstillväxten dämpats.

På följande sidor kommer fem bilder som visualiserar kopplingen mellan befolkningstillväxt och bostadsbyggande under de senaste tolv åren, 1998 och 2009. Här syns tydligt att det i länet under hela 2000-talet varit en otakt mellan bostadsbyggandet och befolkningsutvecklingen. Länet har haft som mål att bygga minst 1 000 bostäder per år vilket

ger cirka 12 000 bostäder. I verkligheten tillkom närmare 5 600 nya bostäder under dessa tolv år, en 47-procentig överensstämmelse.

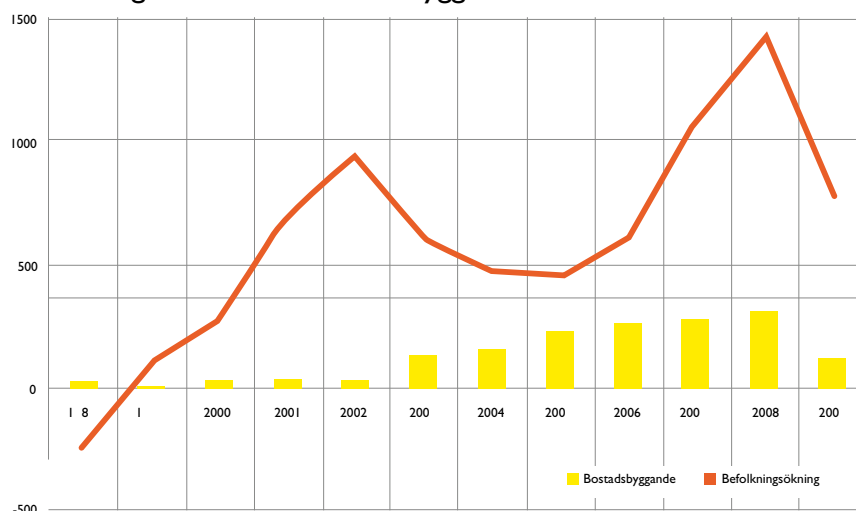
Befolkningstillväxt och bostadsbyggande i Södermanland 1998-2009

Befolkningsutvecklingen har varit +12 304 invånare. När befolkningstillväxten är hög är bostadsbyggandet relativt begränsat. Samvariationen med befolkningsökningen har under hela 2000-talet varit mindre god. Sannolikheten för att befolkningsutvecklingen skulle vara högre om bostadsbyggandet varit högre är mycket trolig.



Befolkningstillväxt och bostadsbyggande i Eskilstuna 1998-2009

Under större delen av 2000-talet har Eskilstuna haft en hög befolkningstillväxt medan bostadsbyggandet hela tiden har varit på en relativt låg nivå. I synnerhet syns detta under de senaste åren då glappet har förstärkts. När en stor del av nyproduktionen baseras på marknadspriser ger det effekter på Eskilstunas relativt låga lönenivå, med en begränsad betalningsförmåga vilket leder till låg nyproduktion.



Befolkningstillväxt och bostadsbyggande i Katrineholm/Flen/Vingåker 1998-2009

De västra delarna av Södermanland, Katrineholm, Flen och Vingåker, har under stor del av 2000-talet haft en minskande befolkningsutveckling. Trots detta har ett visst bostadsbyggande kommit till stånd. I synnerhet under de senaste åren vilket har medfört att det sker en viss befolkningsökning i främst Katrineholm.

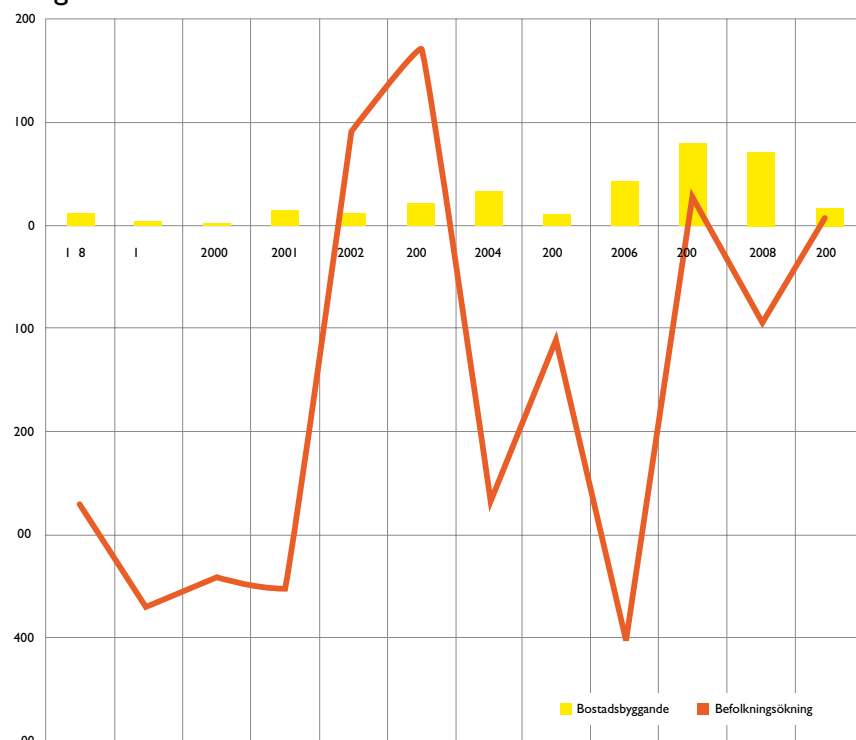
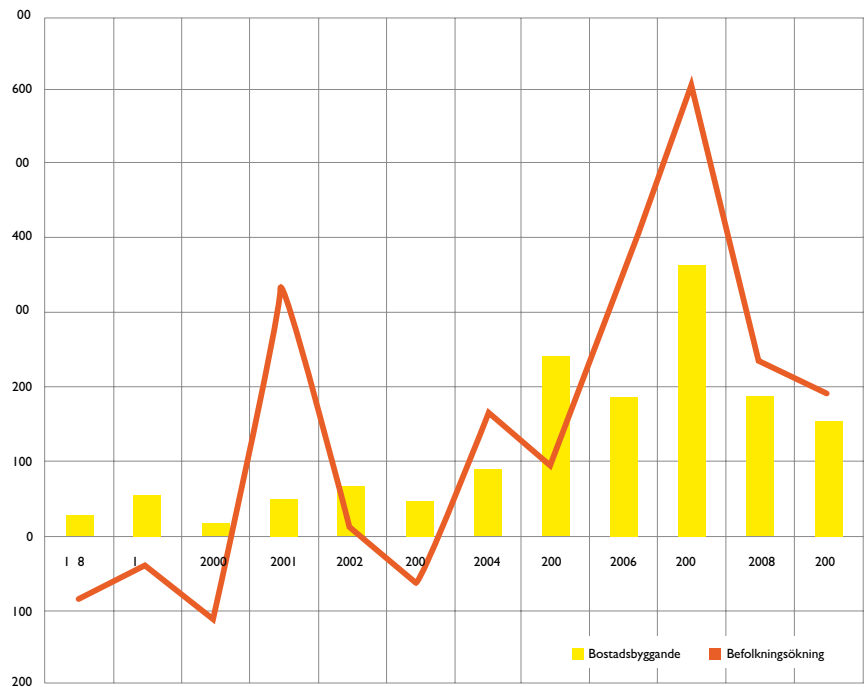


Diagram ovan, källa: Länsstyrelsen i Södermanland

Befolkningstillväxt och bostadsbyggande i Nyköping/Oxelösund 1998-2009

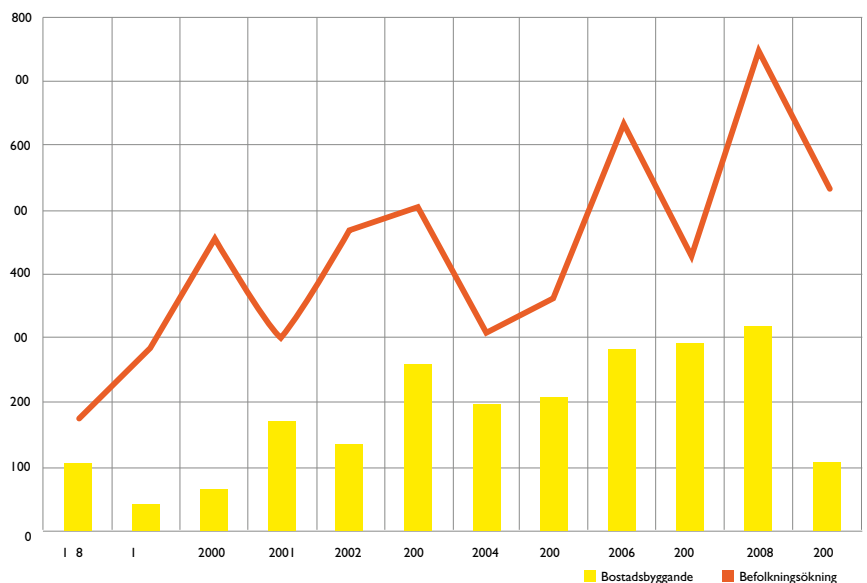
I Nyköping och Oxelösund har det varit en bra samvariation mellan bostadsbyggande och befolkningsökning. Här har en ambitiös och målmedveten bostadsplanering fått upp befolknings-tillväxten. Det är Nyköping som står bakom den omfattande bostadsproduktionen. Det har underlättats av att betalningsförmågan i denna del av länet är högre.



Källa: Länsstyrelsen i Södermanland

Befolkningstillväxt och bostadsbyggande i Strängnäs/Gnesta/Trosa 1998-2009

I Strängnäs, Gnesta och Trosa har det varit en bra samvariation mellan bostadsbyggande och befolkningstillväxt fram till de senaste två åren då nyproduktionen av bostäder varit alltför begränsad. Det ger direkt effekter som minskad befolkningsökning.



Källa: Länsstyrelsen i Södermanland

Förväntad nybyggnation 2010-2011

Kommunernas bedömningar, eller kanske snarare förhoppningar, om det förväntade antalet påbörjade bostäder under ett år, brukar överstiga det faktiska antalet påbörjade bostäder. År 2010 förväntas drygt 1 200 nya bostäder påbörjas, det förväntade antalet påbörjade bostäder år 2011 är över 1 350 stycken.

De låga förväntningarna hos kommunerna år 2009, 900 nya bostäder totalt, jämfört med tidigare år speglade avmattningen på bostadsmarknaden som varit. Ser vi över en prognoscykel på de bedömningar som avser ett år framåt så färdigställs faktiskt omkring cirka 60-70 procent av det som förväntats påbörjas.

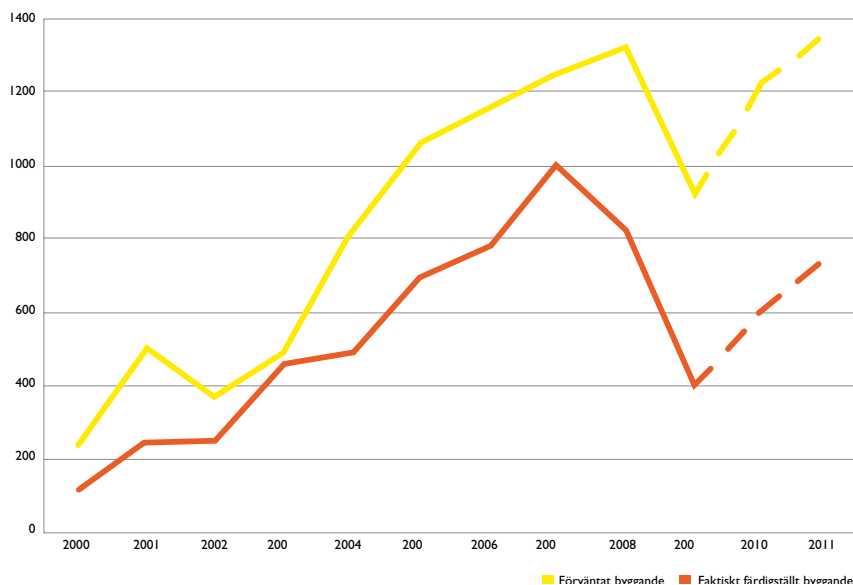
Senast blev det endast 44 procent eller uttryckt i antal bostäder 400 stycken. Under våren 2009 innebar det låga ränteläget ett ökat intresse för byggande generellt och under slutet av året påbörjades flera flerbostadshus i länet.

De bostäder som förväntas påbörjas under 2010 innebär framförallt ett nytillskott av bostadsrätter på marknaden. Egnahemmen blir till antalet ungefär hälften av bostadsrätterna enligt projektlisorna för år 2010. Ett antal projekt är dock osäkra i dessa listor. Det är dock ett nytillskott av hyresbostäder som enligt kommunerna och länsstyrelsen utgör det största behovet i nuläget på bostadsmarknaden. Sammantaget uppger kommunerna att det skulle behöva byggas åtminstone 400-500 nya hyresbostäder i år för att tillgodose efterfrågan. I Eskilstuna och Nyköping är behovet störst, omkring 200 hyresrätter skulle behövas för att tillgodose det omedelbara behovet på dessa orter under 2010. I Oxelösund och Strängnäs finns ett direkt behov i år på mellan 100 och 200 nya hyreslägenheter.

Kommunerna har uppgivit ett förväntat påbörjande av nybyggda bostäder på närmare 2 600 under åren 2010-2011.

Länsstyrelsens bedömning är att det sammanlagt under år 2010-2011 kommer att påbörjas mellan 1 200 och 1 500 bostäder i länet utifrån den rådande marknadens intresse, vilket ytterligare

Nyproduktion av bostäder, förväntat byggande och faktiskt färdigställda 2000-2009 samt prognos för 2010-2011



Källa: Länsstyrelsen i Södermanland

kommer att förvärra situationen. Länsstyrelsens bedömning av behovet för åren 2010-2011 anses ligga på minst det dubbla antalet nya bostäder, mellan 2 350-3 600 totalt för dessa två år, varav hyresrätten bör stå för ungefär hälften.

Närmare 350 hyresrätter finns i nu kända projekt, av dessa är 162 äldreboende och 34 seniorboende. Länsstyrelsens bedömning utifrån nu kända och planerade projekt är att det troligtvis påbörjas omkring 400 hyresrätter (inklusive kategoriboende).

Förväntat byggande per kommun år 2010-2011 enligt kommunen och behov enligt länsstyrelsen

Kommun	Antal lgh 2010 enligt kommunen	Antal lgh 2011 enligt kommunen	Totalt antal lgh 2010-2011 enligt kommunen	Länsstyrelsens bedömning av behovet 2010-2011
Vingåker	10	10	20	10-30
Gnesta	33	52	85	100-200
Nyköping	400	400	800	600-800
Oxelösund	0	35	35	30-70
Flen	55	20	75	40-60
Katrineholm	65	45	110	100-150
Eskilstuna	400	400	800	600-800
Strängnäs	200	200	400	500-700
Trosa	50	100	150	200-400
Södermanland	1 213	1 362	2 575	2 380-3 610

Källa: Länsstyrelsen i Södermanland efter bearbetning av BME 2010

Några aktuella byggnadsprojekt i länet

Vi har sett närmare på fyra byggprojekt i länet. Tre av dem får anses som lyckade och ett som mindre lyckat. Skälet till detta framgår och därefter beskrivs vad länets kommuner anser vara aktuella hinder för ökat bostadsbyggande hos dem.

• Brf Å-parken 1, Eskilstuna

Peab grundades 1959 av bröderna Erik och Mats Paulsson, och är numera ett av Nordens ledande bygg- och anläggningsföretag. Peab är börsnoterat på NASDAQ OMX Stockholm, finns representerat på över 100 orter i Sverige, samt bedriver verksamhet även i Norge och Finland. Omsättningen är överstigande 35 miljarder kronor och antalet anställda cirka 13 000. Peabs Division Bostad i Solna ansvarar för bland annat nyproduktion av bostäder i Södermanland.

Peab har sedan 2003 byggt cirka 600 bostäder i Eskilstuna. Under en 15-årsperiod dessförinnan hade väldigt få nya bostäder byggts. Peab är den största aktören inom bostadsbyggande i Eskilstuna under 2000-talet.

I Kvarteret Forsen, centralt i Eskilstuna och nära alla kommunikationer, ligger Brf Å-Parken 1. Under slutet av 2010 blir här 48 bostadsrättslägenheter klara. Det blir två nya fyravåningshus, ett på vardera sidan av befintliga före detta Konstmuseét som byggs om till 16 lägenheter och utgör en egen bostadsrättsförening. Alla lägenheter har stor balkong eller uteplats som vetter emot Eskilstunaån.

Arbetet med detaljplan startade år 2006, blev klart 2008. Då ägde JM fastigheterna avsedda för nybyggnad och vid årsskiftet 2008-2009 köpte Peab dessa. Peabs måttstock i Eskil-



Det befintliga Konstmuseét som byggs om syns till höger på bilden. (Foto: Bengt Nordström)

stuna på en acceptabel tomtkostnad 100-120 000 kronor per lägenhet över-skreds i detta fall men läget och färdigt planförfarande försvarade den högre kostnaden.

Detaljplanen var klar vid köpet och ritningar över de 48 lägenheterna fanns. Peab ansåg dock att det var för stora lägenheter och projekterade om. JM hade 48 lägenheter med cirka 90 kvadratmeter i snitt och Peab minskade bostadsarean till cirka 80 kvadratmeter i snitt. Dessa tio kvadratmeter vid en byggkostnad på omkring 20 000 kronor per kvadratmeter gör ytterligare cirka 200 000 kronor på insatsen och det var inte Peab intresserade av.

Det handlar om vad man kan få ut för lägenheterna, hellre små sovrum och större balkonger, även tvårumslägenheterna får 13 kvadratmeter stora balkonger här.

Storleksmässigt anser de att i Eskilstuna bör en nybyggd bostadsrätt med två rum inte vara större än 58 kvadratmeter, en trea max 77 kvadratmeter och en fyra max 102 kvadratmeter.

Ny projektering och upphandling gjordes våren 2009, bygglov söktes och erhöles inom några veckor. Markarbetena påbörjades på sommaren. Exploate-

ringsavtalet innebar normala utgifter. Arkeologisk utgrävning gjordes under juni 2009 efter att anmälts till länsstyrelsen tre månader tidigare.

Peab är nöjda både med kommunens och länsstyrelsens snabba agerande i detta projekt. Generalentreprenad används, det vill säga arkitekt anlitas och generalentreprenören tar hand om resten, material och byggarbete. Peab ser tidsvinster i detta, så fort bygglov finns till exempel kan försäljningsmaterial tas fram och det finns normalt sett större möjligheter att påverka utformningen av huset.

Peab bildar bostadsrättsföreningen och sitter normalt kvar i den under två år. Inga projekt som Peab haft hittills i Eskilstuna har hindrats på grund av finansieringsproblem vid deras kontakter med kreditinstitut. Försäljningen av bostadsrätterna sker via mäklare. Peab tar fram material och sköter marknadsföring. Mäklarna sköter försäljningen och skriver avtalen. Två mäklare blir sysselsatta med detta projekt, varje lägenhet som säljs medför ofta ytterligare objekt för mäklaren, bostadsrätter eller villor i flyttkedjor som bildas. Det tar oftast två till tre månader innan allt är klart med kontrakt, tillval och så vidare.

Peab har kundcenter där till exempel tillval kan väljas. Kök och bad är uppbyggda skalenligt och tillvalsmöjligheter visas. Däremot visas inte kakel, klinker och tapeter i dessa kundcenter då sortimentet varierar och skiftar fort, detta visas i separat butik. Stora tillvalsmöjligheter finns och de flesta kunder gör tillval.

Peabs policy i Eskilstuna är att erbjuda projekt med skiftande läge i olika omgångar, till exempel Kronsbergens etapp två som ligger mindre centralt byggdes under 2007. Nu byggs detta väldigt centrala objekt som är inflyttningssklart oktober i år och nu i vår påbörjas Kronsbergens etapp tre som ska stå klart hösten 2011.

Lägenheterna i Brf Parken 1 började säljas veckan före midsommar 2009, veckan efter midsommar fanns det reservationsavtal för varje lägenhet. En massiv marknadsföring gjordes i samband med att lägenheterna släpptes till försäljning för att så många som möjligt skulle få del av informationen om att dessa lägenheter nu fanns att köpa. Det blir två-, tre- och fyrrumslägenheter, 16 av varje. Storlek mellan 55 och 102 kvadratmeter, insats mellan 810 000 och 1 520 000 kronor. Månadsavgift mellan 3 054 och 5 573 kronor per månad.

• Brf Kryssaren, Nyköping

NCC är ett av Nordens ledande bygg- och fastighetsutvecklingsföretag. Omfattningen år 2009 var 52 miljarder kronor och antalet anställda omkring 18 000. NCC Boende i Sverige är organiserat i fyra regioner med regionkontor i Stockholm, Göteborg, Malmö och Uppsala. Det finns även lokalkontor i Västerås/ Eskilstuna, Linköping/Norrköping och Jönköping.

NCC har byggt 24 bostadsrätter vid havet, cirka 2,5 kilometer sydost om Nyköpings centrum. Bostadsrättsföreningen heter Brf Kryssaren och husen är i fyra våningar om två till fyra rum och

kök. Projektet hade vissa motgångar under resan enligt NCC.

Området heter Brandholmen och i detta kustområde togs detaljplaner fram i början av 2000-talet och exploateringsavtal skrevs och mark köptes i takt med att respektive etapp skulle byggas. Exploateringsavtalet utformades tydligt, NCC skulle till exempel stå för marksaneringskostnad upp till ett visst belopp, därefter tog kommunen eventuellt resterande kostnad. Tomtgränsen går vid hussockel, allt utanför huskroppen är kommunens mark. Bygglov beviljades fort, bostadsrättsföreningen bildades med två från NCC med i styrelsen.

NCC gick i borgen för föreningens kreditiv. Sex kreditinstitut tillfrågades inför varje projekt och får lämna offert på utlåning till kunder. Tillvalsdelen var ytterst liten i detta projekt med anledning av den valda byggtekniken, till och med tapeter hade förvalts av NCC. Olika varianter hade valts av NCC i lägenheterna, vitvaror kunde väljas av kunderna själva.

En totalentreprenad upprättades mellan föreningen och NCC. Försäljningen sköttes inledningsvis av NCC, förhandsteckning av lägenheterna gjordes, sedan fick mäklare sköta försäljningen med kontraktsskrivning. 17 kontrakt skrevs tidigt.

Det relativt nystartade industriella bostadsbyggandet i fabrik som NCC satsat stort på, byggsystemet "NCC Komplet", skulle användas. Det innebar komponenttillverkning med till exempel färdigtapetserade väggar som var förberedda för putsning på utsidan. Barnsjukdomar förekom och efter en kort tid såg inte NCC:s styrelse någon framtid med denna metod så beslut om nedläggning togs.

En successiv avveckling gjordes fram till maj 2008 då sista modulen lämnade fabriken i Hallstahammar. Stor personaloomsättning förekom och tio månaders försening för denna byggnation blev följden. Detta var sista projektet som fabriken levererade till. Åtta köpare hoppade av på grund av förseningen vilket innebar extraarbete kring försäljningen. Inflyttning som var planerad till februari 2008 blev senarelagd till december 2008. Två lägenheter fanns osålda en tid efter att de övriga flyttat in. Juli 2009 var alla lägenheter sålda.

Lägenheterna, två till fyra rum och kök, i detta projekt är mellan 65 och 104 kvadratmeter stora, insatserna mellan 790 000 och 2,2 miljoner kronor. Genomsnittsinatsen var strax över 1,5 miljoner kronor. Månadsavgift mellan 4 340 och 6 234 kronor per månad.



Brf Kryssarens hus sticker upp bakom radhusen (Foto: Bengt Nordström)

• Brf Barken, Nyköping

Riksbyggen finns över hela landet och den huvudsakliga verksamheten består av att utveckla och förvalta attraktiva bostadsmiljöer. Förvaltningsuppdragen omfattar även kommersiella och of-fentliga kunder. Riksbyggen har cirka 2 300 anställda inom bostad och förvaltning, varav cirka 1 900 arbetar inom fastighetsförvaltning. 300 kontor finns spridda över hela landet. Funktionsområdet Bostad med ansvar för bland annat byggande i Södermanland har säte i Norrköping.

På Brandholmen, 2,5 kilometer sydost om Nyköpings centrum, planerades att uppföra 32 lägenheter under vintern 2008/2009 enligt Riksbyggen i Norrköping.

Riksbyggen äger marken sedan flera år tillbaka. Projekteringen startade under år 2007. Totalentreprenad gällde, det vill säga föreningen har kontrakt med ett enda företag. White arkitekter i Linköping ritade lägenheterna och Byggmästarna skulle bygga. Tillvalsmöjligheterna hann inte bestämmas i detta projekt, två linjer finns normalt sett. Antingen stora tillvalsmöjligheter eller till exempel tre professionella "designvarianter" för kunden att välja på. Utställning ordnas på Riksbyggens kontor med möjligheter att titta på tillval.

När bostadsrättsföreningen bildas sammansätts en "byggande styrelse" och kostnadskalkylen är i princip upprättad som en ekonomisk plan. Genom avtal med Riksbyggen får föreningen fast pris på sitt nybyggnadsprojekt. Det har inte varit några problem med finansiering av projekt, egna kravet finns på 50 procent sålda innan byggstart sker och om någon lägenhet inte blir såld åtar sig Riksbyggen att köpa den. Riksbyggen bygger för att förvalta långsiktigt, så länge som föreningen väljer att vara Riksbyggenförening finns en representant och en suppleant från Riksbyggen med i styrelsen. I princip alla föreningar köper förvaltningstjänster av Riksbyggen.

Försäljningen av lägenheterna i detta projekt påbörjades våren 2008 av Riksbyggen, det gick trögt under vår, sommar och höst. Endast fem förhandsavtal tecknades och två hoppade av när det drog ut på tiden. Då internkravet är att 50 procent av lägenheterna ska vara sålda innan byggstart sker hävdades avtalen hösten 2008.

Riksbyggen kunde konstatera att det, här och då, inte fanns efterfrågan på dessa stora lägenheter som innebar höga insatser. Det fanns lägenheter med två, tre och fyra rum. Storlekarna varierade mellan 71-121 kvadratmeter och insatser upp till 3 050 000 kronor. Nästan hälften av lägenheterna hade insatser överstigande två miljoner kronor. Nu har diskussioner återupptagits och Riksbyggen är övertygade om att de ska kunna skapa en ny produkt som efterfrågas utan att behöva ändra i detaljplan. Det är rimligt att minska lägenhetsytorna med 10-20 procent enligt Riksbyggen. En trerummare bör inte vara större än 80 kvadratmeter och en fyra kan gå upp till 100 kvadratmeter. Man ska också se över de tekniska lösningarna för att minska kostnaderna, till exempel placering av fläkttrum, färre eller inga terrassbjälklag. Eventuellt kan säljstart under november 2011 vara realistiskt. Detta är det projekt som ligger närmast i tiden för Riksbyggens del i Nyköping. Deras markområde här består av fyra fastigheter och om första etappen med ny ut-

formning går bra finns alltså möjlighet till tre till fyra års produktion här.

• Kvarteret Linnean, Katrineholm

Tegelstaden Bygg AB som funnits i 21 år har cirka 55 anställda och omsatte år 2009 cirka 200 miljoner kronor. Företaget både bygger och förvaltar bostäder. Fastighetsbeståndet består av omkring 600 lägenheter som finns i Katrineholm och Vingåker.

Vid egen produktion används till stor del den egna personalen, de utför även många uppdrag åt andra byggherrar och håller sig då inom en radie på cirka tolv mil. Hittills under 2000-talet har 48 lägenheter byggts i egen regi. De stod klara år 2007 i kvarteret Laken som ligger centralt i Katrineholm.

Då påbörjades också en dialog med Katrineholms kommun om ett nytt objekt i kvarteret Linnean, också med centralt läge. Exploateringsavtal upprättades och fasadutformning med mera lästes i detaljplanen. Köpebrev skrevs i februari 2010. Kostnaden för tomten var skälig, två miljoner kronor, vilket är en av förutsättningarna för att det ska gå att genomföra byggande av hyresrätter. Tomtkostnaden är närmare 44 000 kronor per lägenhet. Sprängning har påbörjats under maj 2010.



Brf Barkens hus skulle byggas till vänster om den befintliga bebyggelsen på bilden. (Foto: Bengt Nordström)

Det ska byggas 46 hyreslägenheter, mest tvåor och treor men även sex stycken lägenheter med fyra rum och kök. Utformning och materialval har gjorts med sikte på långsiktig förvaltning. Huset i kvarteret Linnean har många av de drag som uppförts i kvarteret Laken. Huset värms med fjärrvärme och värmeåtervinning för att få ner kostnaden, ytskikt är till exempel kakel och klinker i alla badrum. White arkitekter har anlåtats. Finansiering ordnas bland annat med hjälp av BKN:s kreditgaranti. Allt byggs på plats. Tegelstaden Bygg AB försöker hålla nere sina kostnader med bland annat så effektiv administration som möjligt.

Lämplig avvägning i Katrineholm mellan lägenhetsstorlek kontra kostnader för att få gångbara hyresnivåer ligger på cirka 65 kvadratmeter för tvåor, cirka 80 kvadratmeter för treor och omkring 100 kvadratmeter för fyror.

Förra objektet, i kvarteret Laken, har produktionskostnad på cirka 14 500 kronor per kvadratmeter bostadsarea. Räntebidrag har betalats ut i några år för detta objekt men det handlar om försumbara belopp. Ett gynnsamt ränteläge innebar att detta objekt gav avkastning direkt från start. Driftkostnaderna ligger på närmare 200 kronor per kvadratmeter och år, det kommer att bli samma nivåer i nu aktuella objektet i kvarteret Linnean. Enligt Tegelstaden Bygg AB kommer det dock att bli något ökad produktionskostnad för detta projekt då materialpriserna börjat stiga igen, det kan till och med bli leveransproblem. Byggstart blir i slutet av maj 2010 och inflyttning beräknas till sommaren 2011.

I skrivande stund, början av maj 2010 och över ett år till inflyttning, har redan 39 av de 46 lägenheterna tingats. Hyresnivån ligger mellan 1 030 och 1 255 kronor per kvadratmeter och år. Det är något högre hyresnivå ju högre upp lägenheten ligger. Den minsta tvåan har en månadshyra på 5 900 kronor och den största fyran kostar 9 700 kronor per månad.



Sprängning påbörjad i kvarteret Linnean. (Foto: Bengt Nordström)

• K2, Nyköping

År 2004 bestämde sig två företag med lång erfarenhet inom branschen för att inleda ett samarbete, som sedan ledde till det gemensamma bolaget Nokon. Alla former av entreprenader inom byggsektorn utförs. De har ett industriellt tillverkat byggsystem, N-tech, av högpresterande betong. Både väggar och bjälklag tillverkas i fabrik. År 2009 valdes att utöka med ännu ett bolag och ändra bolagsstrukturen till att bli tre fristående bolag med samma ägare, Nokon Byggnads AB, Nokon Industri AB samt det nystartade Nokon Invest AB. Bolagen har drygt 20 anställda, ligger i

Vagnhärad och omsatte cirka 40 miljoner kronor år 2009.

Nokon Invest AB ska verka inom en lokal marknad där stark tillväxt kan förväntas under överskådlig tid. På Brandholmen i Nyköping byggs nu 26 hyreslägenheter. Dessa bostäder byggs i egen regi och för egen förvaltning.

Våren 2009 startade Nokon samtal med Nyköpings kommun om detta projekt som kallas K2. Nokon hade redan fått i uppdrag att bygga förskola i detta område och ville undersöka om det gick att köpa mark intill. De har intresse av att bygga hyresrätter och kunde då till exempel utnyttja att de redan etablerat sig



Del av kvarteret Laken (Foto: Bengt Nordström)



Husen ligger nära "tornen" vid Rosvalla i Nyköping (Foto: Bengt Nordström)

på plats. Detaljplan fanns för området och bostäder skulle byggas där, byggrätten överstiger det som nu byggs. En tomt mellan förskola och äldreboende köptes för 1,15 miljoner kronor, det vill säga cirka 750 kronor per kvadratmeter bostadsyta eller drygt 44 000 kronor per lägenhet.

Nokon upplever kontakterna med Nyköpings kommun som väldigt positiva. Köpet gick igenom våren 2009. Exploateringsavtal upprättades och bygglovshanteringen gick smidigt, viss omprojektering behövdes och bygget kunde starta i december 2009.

Här byggs nu 26 hyreslägenheter, 14 tvåor och tolv treor. Ny teknik med bärande stålreglar och högpresterande betong har pressat kostnaden. Tillverkningskapaciteten är god i fabriken i Vagnhärad, tillverkningen går snabbt och byggtider kan kortas.

Kristian Lindgren, arkitekt i Stockholm har ritat dessa hus, liksom förskolan intill som vann en plantävling anordnad av Nyköpings kommun.

Lämpliga lägenhetsstorlekar i Nyköping för att få gångbara hyresnivåer ligger enligt Nokon på närmare 50 kvadratmeter för tvåor och uppemot 70 kvadratmeter för treor.

Totalproduktionskostnaden är omkring 28 miljoner kronor, cirka 18 500 kronor per kvadratmeter bostadsarea. Finansiering ordnas utan att BKN:s kreditgaranti behöver utnyttjas i detta objekt.

Driftkostnaderna sätts i kalkylen till 225 kronor per kvadratmeter och år. Objektet beräknas ge avkastning från början och byggs för långsiktig förvaltning. Nokon har som målsättning att inom fem år ha ett 100-tal hyreslägenheter i sitt bestånd. Bolaget kommer aktivt att leta mark i Nyköpings- och Södertäljeområdet.

Lägenheterna är 47 till 68 kvadratmeter stora och hyresnivåerna ligger mellan 5 250 och 7 700 kronor per månad. Det innebär cirka 1 340 kronor per kvadratmeter och år. Inflyttning ska ske oktober 2010.

Projektet K3 är en tänkt fortsättning på Nokons K2. Det ska ligga nära K2 och väntas få cirka 45 hyreslägenheter i olika storlekar och kanske fyra till fem butiker i bottenplan. Förhandlingar pågår med kommunen om köp av denna tomt, troligtvis blir det byggstart våren 2011.

Ett intressant projekt som kallas "Leva" drivs nu av Nokon i samarbete med Clarus Arkitekter i Örebro. Det handlar om att skapa "typhus" även i större for-

mat. Grundprincipen är flerbostadshus i fyra plan med 16 lägenheter. Många variationer kommer att finnas. Upp till sex våningar kan byggas. En intressegrupp här är allmännyttor som ska bygga hyresrätter. Husen planeras att innehålla ganska små lägenheter och säljas till ett fast, överkomligt pris. Även loftgångshus, radhus och villor kommer att tas fram.

Kommentarer och slutsatser kring projektet

Den omfattande finanskrisen som bröt ut 2008 påverkade givetvis alla aktuella projekt, vissa projekt mer än andra. Känsligheten för höga kostnader, och indirekt ej ytintensiva planlösningar, ökade.

PEAB har dock genomfört projekt i Eskilstuna under finanskrisen. Utöver projektet Brf Å-parken har till exempel Brf Stadsparken med 52 bostadsrätter nyligen färdigställts och försäljning har påbörjats för ytterligare ett projekt, Brf Kronsåken 3. Det blir 63 bostadsrätter i den sista etappen i det området.

En planerad byggnation av Andersson Company Fastighets AB centralt i Eskilstuna vid kvarteret Vittnet 1 har ännu inte påbörjats, uppförande av 48 lägenheter här var planerat att göras under 2007-2008. Det finns inte tillräckligt med intresserade köpare till dessa stadsvåningar med rejält tilltagna ytor. Längst upp på den nya planerade byggnaden finns sex stycken stadsradhus gestaltade som indragna våningar, intill dessa finns tre luftiga takvåningar.

NCC lyckades i Nyköping, trots förse- ning, att genomföra projektet med Brf Kryssaren och detta ses till exempel av kommunen som ett lyckat projekt medan NCC själva inte ser detta som ett speciellt lyckat projekt med tanke på förseningar och merkostnader.

Riksbyggens objekt på Brandholmen i Nyköping, nästan granne med NCC:s Brf Kryssaren, har inte påbörjats ännu

och ska projekteras om till en produkt som passar Nyköping och efterfrågas i nuläget.

Generellt sett gäller att det som efterfrågas och är gångbart i en stad kanske inte är gångbart i en annan stad, i alla fall inte vid den tidpunkten. Om lokal förankring och tillräcklig kännedom saknas om vad som just nu efterfrågas på en ort där bostäder avses byggas är det viktigt att göra en grundlig marknadsundersökning.

I Oxelösund till exempel gick det bra att bygga flerfamiljshus med bostadsrätter och havsutsikt vid Femöre. Radhus i två plan gick dock inte att sälja här, de som var intresserade av detta läge till denna kostnad ville ha bostad i ett plan. I Nyköping och vid Rosvalla byggs nu tvåplans radhus, nära där Brf Barkens hus skulle uppföras.

Det är värt att notera att samtliga företag varit nöjda med kommunernas

agerande vad gäller till exempel markansaffning, exploateringsavtal och bygglovshantering. Det är ett gynnsamt klimat som beskrivs i relationerna mellan byggherrarna och kommunerna. Kommunerna som aktivt arbetar med att få fram attraktiv, byggbar mark, och lyckas med det ur till exempel strandskyddssynpunkt, har mycket goda förutsättningar att tillsammans med aktörerna skapa bra bostadsområden. Som beskrivs längre fram är det till exempel överklagandeprocesser som nu hindrar en snabbare utbyggnadstakt.

Ett ökat hyresrättsbyggande har efterlysts i flera år. Två av de få aktörerna i länet utöver de allmännyttor som utför detta är Tegelstaden Bygg AB och Nokon Invest AB. Det är glädjande att hyresrättsbyggandet av privata aktörer börjar komma igång. Det gynnsamma klimat som företagen beskrivit i sina kontakter med länets kommuner kanske kan utnyttjas ännu bättre för att

försöka nå ett ökat byggande av hyreslägenheter. En del av ett hyresrättsprojekts möjligheter att lyckas avgörs redan i posten "tomtkostnad". Här ingår till exempel köpeskillingen och kostnader för gator, vägar, VA med mera utanför tomtmark. Sett till enbart kostnaden för att köpa marken i till exempel kvarteret Linnean med hyreslägenheter i Katrineholm handlar det om närmare 44 000 kronor per lägenhet. I Nokons projekt är kostnaden för marken drygt 44 000 kronor per lägenhet. I Peabs objekt Brf Å-parken överskreds deras normala gräns för markkostnaden vid bostadsrättsbyggande, vilken är 120 000 kronor per lägenhet i Eskilstuna.



(Foto: Bengt Nordström)

Hinder för ökat bostadsbyggande

Nyproduktionen av bostäder är idag koncentrerad till marknadsprissatta bostäder, det vill säga bostadsrätter och egnahem. Marknadsförutsättningarna för dessa upplåtelseformer är bättre än för hyresrätter. Möjligheterna att ta ut en hyra som möjliggör rimlig avkastning på en investering är låg på grund av bruksvärdessystemet i kombination med stigande produktionskostnader.

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.

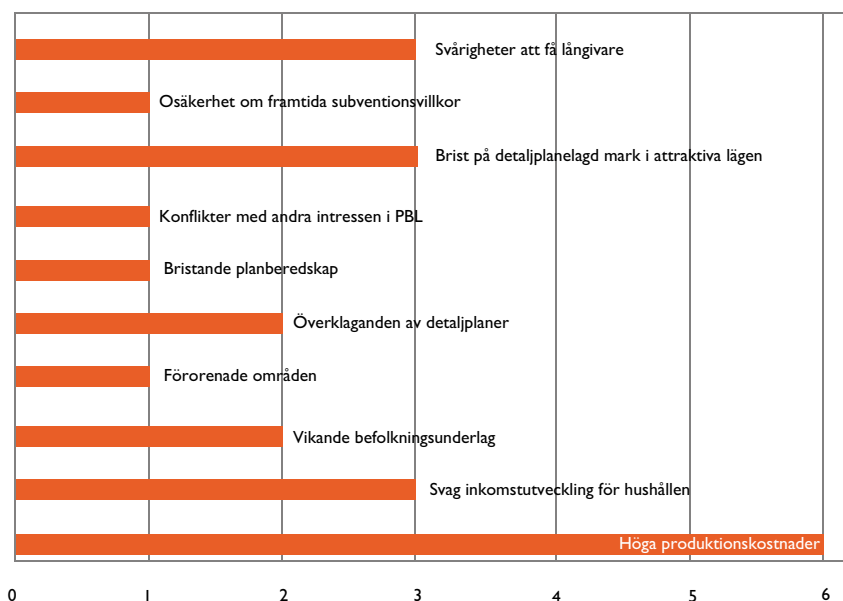
Länets kommuner har angett vilka hinder de ser nu för ökat bostadsbyggande. Dominerande aspekt bland hindren är ekonomiska faktorer – höga produktionskostnader, svårighet att få långgivare och svag inkomstutveckling för hushållen. Ett annat hinder är brist på mark i attraktiva lägen, där kommuner oftast menar sjönära lägen. Även kommunernas bristande planberedskap och överklaganden tas upp.

Respektive hinder som kommunerna tagit upp i Bostadsmarknadsenkäten följer här punktvis med kommentarer och ger en bild över delvis lokala bekymmer.

Svårigheter att få långgivare

Problem med att få lån tas upp av kommunerna Vingåker, Flen och Strängnäs. BKN:s kreditgaranti är en försäkring som långgivare kan teckna för lån till ny- och ombyggnad av bostäder och vid förvärv av fastighet som ombildas till kooperativ hyresrätt. Garantin kan tecknas *både före och efter färdigställande* och ger långgivaren ett skydd mot kreditförluster och minskar behovet av topplån eller egen kapitalinsats för den som bygger bostäder.

Hinder för bostadsproduktion enligt Södermanlands kommuner (antal) 2010



Källa: Länsstyrelsen i Södermanland

Kreditgaranti kan lämnas till ny- eller ombyggnad av småhus och flerbostadshus som upplåts med hyres- eller bostadsrätt, till nybyggnad av egnahem, till ägarlägenheter samt vid ombildning till kooperativ hyresrätt. Kreditgarantier kan lämnas för lån upp till 90 procent av ett långsiktigt hållbart marknadsvärde, dock högst två miljoner kronor per lägenhet. För hus som upplåts med kooperativ hyresrätt kan garanti lämnas upp till 95 procent av marknadsvärdet. I regioner med låga marknadsvärden får kreditgarantis belopp motsvara ett schablonberäknat belopp.

Garanti kan tecknas på valfritt belopp. Det görs när låntagare och långgivare är överens om finansieringen och efter att långgivaren slutit avtal med BKN i det enskilda projektet. För kreditgarantin utgår en avgift. Avgiftens storlek för den enskilda garantin beror på riskerna i det specifika projektet. Det finns två typer av garantier: basgaranti och tidsbestämd garanti. En basgaranti löper tillsvidare, dock längst under lånets löptid. Basgarantin kan närsomhelst minskas eller sägas upp av långgivaren. En tidsbestämd garanti kan, efter prövning förlängas.

Kreditgarantin träder in om låntagaren inte fullgör sina åtaganden mot långgivaren och fastigheten därför måste säljas.

I vissa fall kan ersättning lämnas utan att fastigheten säljs men då krävs BKN:s godkännande. I och med att garantin infrias övertar BKN långgivarens fordran på låntagaren.

Det finns även möjlighet för långgivare att teckna kreditgaranti vid avlösen av kommunala borgensåtaganden samt för lån till kommuner. De sistnämnda förutsätter att det finns ett avtal om omstrukturering av kommunens bostadsbolag mellan BKN och kommunen.

Över 1 000 garantier avseende nybyggnad finns nu i stocken gällande hela Sverige, se tabell på föregående sida. Ingen av dessa utställda garantier avser i nuläget (början av maj 2010) något objekt i Södermanland enligt BKN. Intresset för dessa kreditgarantier är svagt i vårt län. Ett problem är att vid villa-byggen i till exempel Flen och Vingåker kan inte BKN:s kreditgaranti tecknas. Kostnaden för nyproduktion överstiger marknadsvärdena och de två miljoner som utgör tak för kreditgaranti vid nybyggnad av egnahem överstigs oftast. Det är för snäva begränsningar på upp till vilken nivå kreditgarantin kan gälla för att den i praktiken ska kunna underlätta denna typ av bostadsbyggande. Vid byggande av hyresrätter däremot ser länsstyrelsen kreditgarantin som ett sätt

Upplåtelseform	Antal garantier	Antal lägenheter	Garanti-belopp
Bostadsrätt	177	6 105	760
Hysesrätt	217	4 096	611
Egna hem	642	640	119
Summa nybyggnad	1 036	10 841	1 490

Källa: BKN

att möjliggöra utlåning till privata, mindre aktörer. När garantier under byggtiden infördes den 1 juli 2009 kunde BKN se en ökad efterfrågan på kreditgarantier. Det hade blivit svårare att få finansiering till nya projekt, framförallt finansiering under byggtiden var svårt och det krävdes en högre andel eget kapital för att kunna påbörja ett projekt. För framförallt mindre eller nyetablerade byggherrar finns det ett behov av kreditgarantier även om alla typer av bolag och projekt finns representerade bland BKN:s ärenden.

BKN träffar löpande både byggherrar och banker som uppger att kreditgarantin är en viktig pusselbit för att möjliggöra finansiering. Garantin minskar bankens risk vilket innebär att lånefinansieringen kan bli något högre än vad som annars hade varit möjligt men också att lånekostnaderna kan sänkas tack vare kreditgarantin.

Sett ur ett bankperspektiv är det stora hindret för bostadsbyggande just nu finansieringen. Det är oftast inga problem för de stora aktörerna. Det är de små bolagen som kan ha svårt att klara en balansräkning, speciellt när det gäller byggande av hyresrätter. Det har funnits tillfällen då eventuellt BKN:s kreditgaranti skulle komma ifråga men då har andra omständigheter gjort att det inte blivit aktuellt. En viktig aspekt vid byggande är lokal kännedom. Byggföretag från till exempel Stockholm har ofta helt andra perspektiv än de som kan vara gångbara i Nyköping. Vid utlåning till bostadsrättsprojekt kräver bankerna att 75 procent eller mer av lägenheterna har sålts. BKN:s kreditgaranti för ett

projekts byggkreditiv skulle kunna underlätta finansieringen även i vissa bostadsrättsprojekt. Likviditetsproblemet under byggtiden gäller ju flertalet av de små byggherrarna, oavsett om hyres- eller bostadsrätter ska byggas. Det är viktigt att möjligheten till kreditgaranti även före färdigställande blir känd bland små byggherrar för att underlätta deras etablering på marknaden. Ett visst informationsbehov verkar finnas.

Osäkerhet om framtida subventionsvillkor

Oxelösunds kommun ser denna osäkerhet, tillsammans med dagens höga produktionskostnader, som aktuella hinder för bostadsbyggande.

Brist på detaljplanlagd mark i attraktiva lägen

Vingåker, Katrineholm och Eskilstuna anser att denna brist hindrar byggande hos dem.

Attraktiviteten är hög i samtliga kommuner i länet med ett visst undantag för KFV-regionen enligt en studie bland 2 800 företag som länsstyrelsen genomförde 2007/2008.

I den senaste konjunkturbarometern bland länets företag i april 2010 uppgav över 50 procent av företagen att de tänker nyrekrytera och över 80 procent av företagen uppger att det är svårt att rekrytera kompetent personal. Om just bostadsbristen bidrar till detta är svårt att påvisa, dock skulle en ökad dynamik på bostadsmarknaden säkert bidra till en ökad dynamik på arbetsmarknaden liksom att kommunerna kan erbjuda sina medborgare en effektiv och god service.

Konflikter med andra allmänna intressen enligt Plan- och Bygglagen

Endast Katrineholm tar upp detta som ett av sina hinder för byggande i år.

Bristande planberedskap

Eskilstuna som enda kommun i länet tar upp detta, nu för andra året i rad.

Överklaganden av detaljplaner

Nyköping och Trosa tar upp detta som hinder. I Trosa förlängs byggprocesserna rejält på grund av långa processer med överklaganden. I februari 2010 hade Trosa sju överklagade detaljplaner hos regeringen. Då ska man komma ihåg att Trosa är en av länets små kommuner med omkring 11 500 invånare.

Höga produktionskostnader

Detta är den dominerande faktorn som kommunerna tar upp som hinder för byggande i nuläget. Gnesta, Nyköping, Oxelösund, Katrineholm, Strängnäs och Trosa har angett det som delfaktor.

Vikande befolkningsunderlag

I Vingåker och Flen ses detta som bidragande faktor till deras låga byggande.

Svag inkomstutveckling för hushållen

Gnesta, Flen och Eskilstuna anser att den svaga inkomstutvecklingen i deras kommuner påverkar bostadsbyggandet.

Förorenade områden

Eskilstuna anger detta för andra året i rad som ett hinder. De höga kostnader som saneringen medför har stoppat även centrala projekt som med sitt attraktiva läge kan klara en högre kostnad.

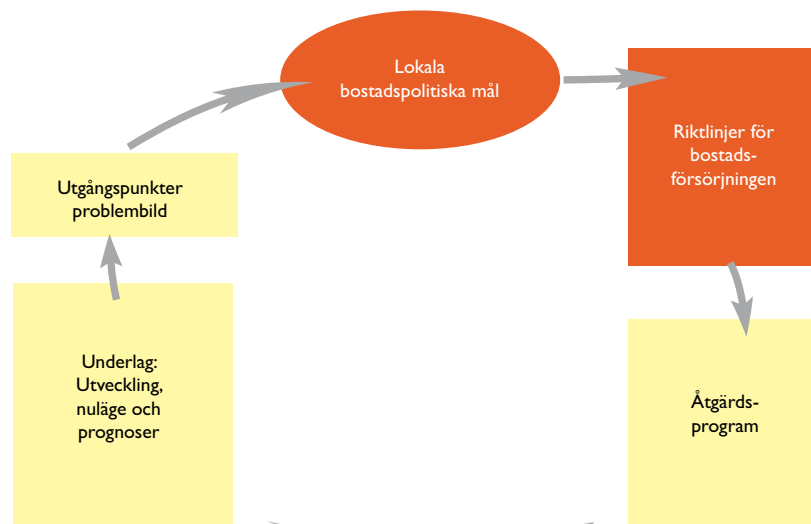
Det strategiska arbetet med bostadsförsörjning

Idag ställs stora krav på kommunernas planering. Den ökande befolkningen och de snabba förändringarna på marknaden ställer omfattande krav på en god, långsiktig och situationsanpassad planering. Kommunen har ansvar för att alla medborgare har bostäder av rimlig kvalitet i ett rimligt sammanhang i form av livsmiljö och service. Samtidigt har marknadskrafterna fått ett allt starkare inflytande för vem och vilka bostäder som byggs. Bostadsfrågan är komplex och påverkar flera andra frågor av kommunalt intresse och är en viktig del i kommunens strategiska utvecklingsplanering. En medveten boendeplanering är ett viktigt instrument för kommunen då det gäller att möta medborgarnas behov och efterfrågan på bostäder i livets olika livsskeden.

Kommunerna har under flera år bedömt att det behöver byggas betydligt fler hyresrätter. Ändå har det varit så att det till avgörande del har byggts marknadsanpassade bostäder i form av egna hem eller bostadsrätter. Att finna former för att fler hyresrätter kommer till för olika målgrupper är den stora utmaningen för de flesta sömländska kommunerna. Att skjuta undan problemet till någon annan är inte hållbart längre utan kommunerna måste finna någon form av handlingsväg. Det finns runt om i landet en mängd exempel på hur kommuner själva eller ofta i samspel med andra aktörer har kommit igång med en viss produktion av hyresrätter.

Ett led i det strategiska arbetet med kommunens utveckling är att skapa riktlinjer för bostadsförsörjningen.

Boendeplanering – en strategisk fråga för kommunen



Källa: Länsstyrelsen i Södermanland/Boverket

Lagen om bostadsförsörjning (2000:1383) som trädde i kraft år 2001 innebär att kommunerna ska skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder. Enligt lagen ska riktlinjer för bostadsförsörjningen antas av kommunfullmäktige minst en gång per mandatperiod. Figuren illustrerar hur de olika stegen i att ta fram bostadsförsörjningsriktlinjer kan hänga samman.

Bakgrunden till införande av kravet att kommunerna ska anta riktlinjer för bostadsförsörjningen är att initiera processer som leder till en strategisk boendeplanering för att skapa goda boendemiljöer till alla grupper i kommunen. Förutom det formella antagandet av fullmäktige är själva processen att ta fram underlag och genomföra analyser viktiga led.

Boendeplanering handlar om att analysera och bedöma vilka förändringar som behövs i bostadsbeståndet till följd av hur kraven och önskemålen från befolkningen förväntas utvecklas. Ett bra underlag är avgörande för kvaliteten i planeringen.

Länsstyrelsen har tagit del av ett antal kommuners antagna riktlinjer och funnit att dessa innehåller stor variation när det gäller omfattningen och hur de utformats. Några givna formkrav finns inte uppställda.

Ett sätt att följa hur bostadsmarknaden utvecklas är att se hur kommunerna själva ser på sin situation. Enligt kommunernas bedömningar i bostadsmarknadsenkäten 2010 har sju av länets kommuner bostadsbrist på centralorterna. Vingåker och Eskilstuna kommun anser att det råder balans på såväl centralorten som i övriga kommundelar.

Överskott av bostäder uppges finnas endast hos en kommun och det är i området "övriga delar av Flens kommun", centralorten Flen har bostadsbrist.

Riktlinjer för bostadsförsörjning har beslutats av kommunfullmäktige i sex av länets kommuner, Gnesta, Nyköping, Oxelösund, Eskilstuna, Strängnäs och Trosa. I de övriga tre kommunerna är byggaktiviteten så låg att dessa riktlinjer inte anses behövas.

Ett bostadsförsörjningsprogram kan visa kommunens intentioner och fungera

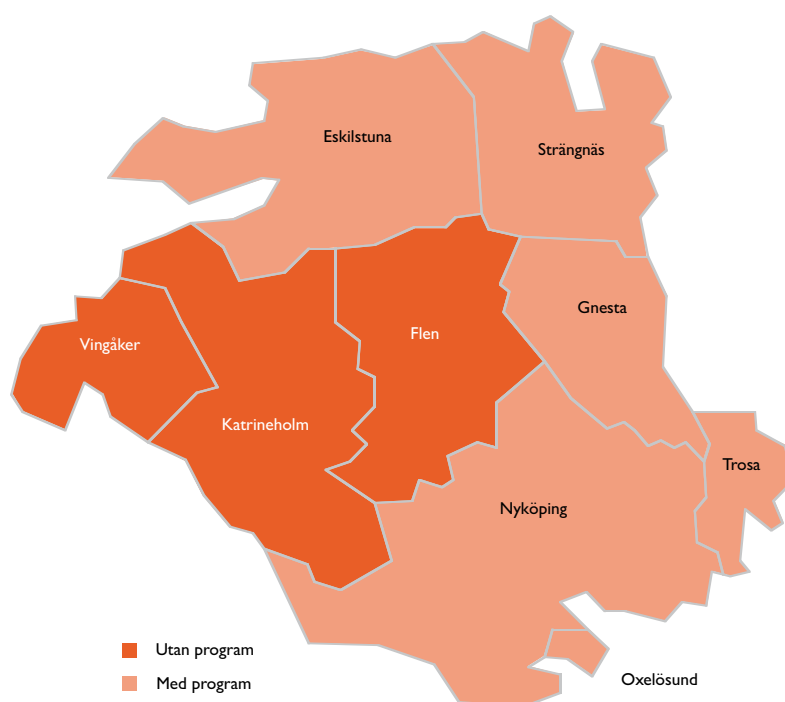
era som styrinstrument för tjänstemän och politiker. Programmet kan också fungera som informationsmaterial till, och stöd i dialog med, de olika intressenterna på bostadsmarknaden. Men det kräver omvärldskunskap och omvärldsbevakning.

En viktig utgångspunkt i arbetet med riktlinjer för bostadsförsörjning är statistik kring befolkningssammansättningen samt befolkningsprognoser. Det är också viktigt att kommunen har kunskap om det befintliga bostadsbeståndet. Andra viktiga underlag är sysselsättningsprognoser, pendlingsstudier, studier av flyttmönster och efterfrågeanalyser. Det är även viktigt att underlaget visar på utvecklingen i kommunen men också på utvecklingen i delregionen och regionen som helhet.

Den kommunala översiktsplanen är också ett viktigt underlag för arbetet med riktlinjer till bostadsförsörjningen. Översiktsplaner och fördjupningar av översiktsplanen kan vara en bra utgångspunkt i arbetet med riktlinjerna och riktlinjerna kan i sin tur tillföra fakta och underlag till arbetet med översiktsplaneringen.

Även överskott av bostäder och åtgärder i bostadsbestånd som har till exempel med tillgänglighet att göra ska hanteras av kommunerna. Om de äldre kan bo kvar i sina lägenheter längre, till exem-

Kommuner i Södermanland där riktlinjer för bostadsförsörjning har beslutats av kommunfullmäktige



Källa: Länsstyrelsen i Södermanland bearbetning BME 2010

pel med hjälp av hissar i allmännyttans bostäder, kan oftast tidpunkten för behov av flytt till särskilt äldreboende skjutas framåt i tiden.

Kommunal eller privat bostadsförmedling finns inte i någon av länets kommuner. Allmännyttiga bostadsföretag har egen kö i alla kommuner utom i

Flen, Katrineholm och Eskilstuna.

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.

Källor

- Boverket

Boendeplanering en strategisk fråga för kommunen 2006

- Peter Eklund, Daniel Hallencreutz, Bo Wictorin
Sörmlandsbilder 1, I rörelse – Människor och boende i Sörmland 2002, Länsstyrelsen i Södermanlands län

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

- Peter Eklund, Bengt Nordström
Sörmlandsbilder 12, Ihållande bostadsbrist 2009, Länsstyrelsen i Södermanlands län

- Peter Eklund, Peter Bjerkesjö, Cecilia Bodström, Daniel Hallencreutz
Strukturanalys Rapport 4: Näringslivet i Södermanlands län 2008 – Företagens villkor och utveckling, E-enkät, Länsstyrelsen i Södermanlands län

- Peter Eklund, Peter Bjerkesjö, Daniel Hallencreutz:
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, Länsstyrelsen i Södermanlands län

- Peter Eklund, Patrik Tornberg, Åsa Östling
FÖM rapport 3. 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

- NUTEK
Bostadsmarknaden och ekonomisk tillväxt 2007

- 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

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

- Örtqvist Jonas
Sörmlandsbilder 13, RAJO – tillståndet om integration i Södermanland, 2010, Länsstyrelsen i Södermanlands län

Samt material från Länsstyrelsen i Södermanlands län, SCB, Raps, Migrationsverket och Institutet för bostadsforskning.



LÄNSSTYRELSEN Södermanlands län

Länsstyrelsen i Södermanlands län
Stora Torget 13, 611 86 Nyköping
Tel 0155-26 40 00 Fax 0155-26 71 25
www.lansstyrelsen.se/sodermanland