



# Byggandet måste öka – om bostadsmarknaden i Södermanland 2013

Rapporten "Byggandet måste öka – om bostadsmarknaden i Södermanland 2013" vänder sig till alla som är intresserade av bostadsmarknadens utveckling i ett regionalt perspektiv.

Den utgör också länsstyrelsens årliga redovisning till Boverket och regeringen enligt förordningen (2011:1160) om regionala bostadsmarknadsanalyser. Redovisningen bygger bland annat på de uppgifter som kommunerna lämnat i årets bostadsmarknadsenkät.

Länsstyrelsen i Södermanlands län har som ambition att vartannat år göra en mer omfattande analys och redovisning av läget på bostadsmarknaden i länet. Förra året gjordes en sådan och ytterligare en rapport gavs ut då, "28 punkter för en bättre bostadsmarknad".

Titel: Byggandet måste öka – om bostadsmarknaden i Södermanland 2013

Utgiven av: Länsstyrelsen i Södermanlands län

Utgivningsår: 2013

Författare: Bengt Nordström och Lucie Riad (avsnittet "Om bostäder för flyktingar")

Omslagsbild: Bengt Nordström

Diariernr: 405-6783-2012

Rapportnr: 2013:10

ISSN-nr: 1400-0792

Rapporten finns på: [www.lansstyrelsen.se/sodermanland/publikationer](http://www.lansstyrelsen.se/sodermanland/publikationer)

## Förord

Södermanland är en del av Stockholm Mälarenregionen – den utvidgade huvudstadsregionen i Sverige. Inflyttningen till stadsregioner pågår i hela världen och beror främst på specialisering och stark koncentration av kunskapsintensiva tjänster.

Södermanland som ligger intill denna storstadskärna har en miljö som lockar med sin goda livskvalitet, betydligt lägre boendekostnader och ett tryggare och lugnare tempo än i storstadens kärna.

I ett globalt perspektiv är Stockholm–Mälarenregionen en av OECD-världens minsta storstadsregioner och Sveriges enda storstadsregion. Det är viktigt för länet att bibehålla sin attraktionskraft så att investerare och människor vill söka sig hit och bidra med sin kompetens och kreativitet. Brist på bostäder får då inte vara ett hinder.

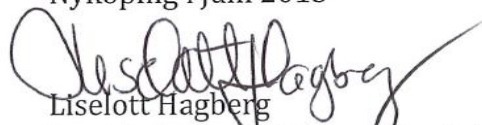
Länet har en bostadsmarknad i obalans. Ambitioner om bostad för alla blir allt svårare att uppnå. För att främja en fungerande bostadsmarknad i Södermanland arbetade Södermanlands bostadsberedning, med deltagare från alla delar av bostadskedjan, under 2012 fram ett åtgärdsprogram – *28 punkter för en bättre bostadsmarknad*. Resultatet presenterades i anslutning till mitt tillträde som landshövding. Södermanlands bostadsberedning finner att det inte finns en eller ett par åtgärder som ger tillräcklig effekt, utan det fordras ett system av åtgärder för att skapa en bättre fungerande bostadsmarknad och en högre nyproduktion av bostäder. Jag kommer fortsätta att vårda denna fruktbara dialog och vilja till samhandling som kommit fram genom detta arbete.

Förra årets intensiva och omfattande arbete med bostadsberedningen och bostadsmarknadsanalysen innebär att ambitionerna för årets rapport har kunnat lägga sig på en lägre nivå.

Bostadsbyggandet i Södermanland har varit lågt i mer än 15 år. Det behöver byggas mellan 1 000 – 1 500 nya bostäder i länet varje år för att möta befolkningstillväxten under de senaste åren. Det är mer än dubbelt mot vad länet har byggt i snitt under 2000-talet.

Länsstyrelsen tackar samtliga kommuner i länet för deras svar på årets bostadsmarknadsenkät. Vi hoppas att denna rapport kan bidra till fortsatt konstruktiva och kreativa samtal bland alla parter om vad som behöver göras för att få en bättre fungerande bostadsmarknad i Södermanlands län.

Nyköping i juni 2013

  
Liselott Hagberg  
Landshövding i Södermanlands län

## Innehållsförteckning

<b>Sammanfattning</b>	<b>5</b>
<b>Länets befolkning</b>	<b>6</b>
<b>Läget på bostadsmarknaden 2013</b>	<b>7</b>
<b>Vilken typ av bostäder behövs?</b>	<b>11</b>
<b>Läget i allmännyttan?</b>	<b>12</b>
<b>Stigande bostadspriser på länets småhus</b>	<b>13</b>
<b>Kommunernas förväntningar på bostadsbyggandet</b>	<b>15</b>
<b>Vad hindrar byggandet?</b>	<b>16</b>
<b>Hur kan länets byggande öka?</b>	<b>17</b>
<b>Bygg billiga hyresrätter</b>	<b>18</b>
<b>Bygg smart</b>	<b>19</b>
<b>Speciella frågor kommunerna jobbar med nu</b>	<b>20</b>
<b>Kommunernas arbete med bostadsförsörjningen</b>	<b>21</b>
<b>Grupper som har särskilt svårt att få bostad</b>	<b>22</b>
<b>Om bostäder för flyktingar</b>	<b>24</b>
<b>Bostäder för äldre och funktionshindrade</b>	<b>27</b>
<b>Bostadsanpassningsbidrag</b>	<b>29</b>
<b>Om hemlöshet</b>	<b>30</b>
<b>Källor</b>	<b>33</b>

## Sammanfattning

**Länets befolkning ökade under år 2012 samtidigt som byggtakten minskade. Invånarantalet ökade med 2 160 invånare och 385 nya lägenheter påbörjades. Länet bör få igång minst dubbelt, helst tre gånger så många bostäder per år fram till år 2020. Annars dämpas möjligheterna framöver för kommunerna att få en önskad befolkningstillväxt.**

En väl fungerande bostadsmarknad är av avgörande betydelse för länets fortsatta tillväxt. De fem senaste åren har befolkningen ökat med drygt 9 500 personer samtidigt som mindre än 3 200 nya bostäder har byggts. För Södermanlands län gäller det att förbereda för en befolkningsökning på upp till 60 000 personer fram till år 2030. Det ställer krav på upp till drygt 30 000 nya bostäder.

Bostadsbyggandet är för lågt. Det behöver t ex byggas nya hyresrätter nu i länets alla kommuner, sammanlagt minst 500 nya hyreslägenheter. Behovet har succesivt ökat under drygt 15 år med låg byggtakt. De ekonomiska faktorerna är sedan flera år huvudsakliga hindren för bostadsbyggande enligt länets kommuner. Svårigheter att få lån är främsta hindret idag. Höga produktionskostnader är också ett stort hinder sedan flera år. Både bygg- och markkostnader har stigit.

En stor utmaning för länets kommuner är nu att försöka åstadkomma en ökad bostadsproduktion till lägre priser. För att främja en fungerande bostadsmarknad i Södermanland tillsattes under våren 2012 en bostadsberedning.

En annan utmaning för kommunerna är att ha ett bostadsbestånd som möter alla gruppers behov. Alla kommuner arbetar med att kunna erbjuda bostäder i attraktiva lägen. Ingen av länets kommuner arbetar speciellt med bostadsförsörjning för ungdomar i nuläget. Många grupper har svårt att få bostad i länet, flyktingar och ungdomar i synnerhet.

Länet får år efter år en ökad andel äldre med förändrade bostadsbehov och önskemål för sitt boende. Alla kommuner ska enligt bostadsförsörjningslagen planera bostadsförsörjning i syfte att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder. Det handlar om t ex planering för nyproduktion av bostäder och att säkerställa boende för flyktingar, yngre samt äldre.

## Länets befolkning

**Södermanland hade 274 723 invånare den 31 december 2012. Det är en befolkningsökning på 2 160 invånare under senaste året. Befolkningstillväxten år 2012 är 0,79 procent, en aning högre än riket.**

Befolkningsökningen skulle troligen ha varit högre om det hade byggts fler bostäder. Antalet nybyggda bostäder i länet under 2012 är nästan på samma låga nivå som under 2011. Enligt befolkningsprognosen för utvidgad Mälardalenregion som togs fram 2012 beräknas Södermanlands län öka sin befolkning med 51 000-110 000 invånare fram till år 2050. Fram till år 2030 pekar då prognoserna på att länets befolkning ökar med 25 000-60 000 invånare. Detta innebär att upp till drygt 30 000 nya bostäder behövs i Södermanland under de närmaste 16 åren. Antalet bostäder grundar sig på bedömningen att det behövs en ny bostad per 1,8 nya invånare eftersom allt fler singelhushåll tillkommer, främst bland äldre.

### Ökning i sex kommuner

Sex av länets nio kommuner har hittills haft en positiv befolkningstillväxt i år. Under 2012 har främst Flen och Vingåker minskat sin befolkning.

Befolkningstillväxten fortsätter att vara hög. Länets befolkningstillväxt ökar år från år. Eskilstuna har ökat sin befolkning med 1 169 invånare till 98 765 invånare. Länets största stad står för cirka 55 procent av länets befolkningstillskott och fortsätter sin roll som draglok i länets befolkningsutveckling. Även Strängnäs, Gnesta och Nyköping har en befolkningstillväxt över rikets utveckling. Tre kommuner minskade sin befolkning år 2012 - Flen, Vingåker och Oxelösund.

### Födelseöverskott och inflyttning

Södermanland har för tredje året i följd ett positivt födelseöverskott. Södermanland är ett av sju län som har en positiv befolkningsinflyttning från övriga Sverige. Totalt har 11 159 flyttat in i länet och 9 081 flyttat ut under 2012.

### Växande Stockholm-Mälardalenregion

Södermanland är del i den växande Stockholms-Mälardalenregionen. Enbart Stockholms län har under 2012 ökat sin befolkning med 35 533 invånare. Stockholm- Mälardalenregionen stod för 65 procent av Sveriges samlade befolkningsökning. Denna befolkningstillväxt ligger väl i linje med den nya befolkningsprognosen för Stockholm – Mälardalenregionen (2012) där länets befolkning fram till år 2050 kommer att öka till 383 000 år 2050 och Mälardalenregionen med drygt 1,4 miljoner invånare under samma tid.

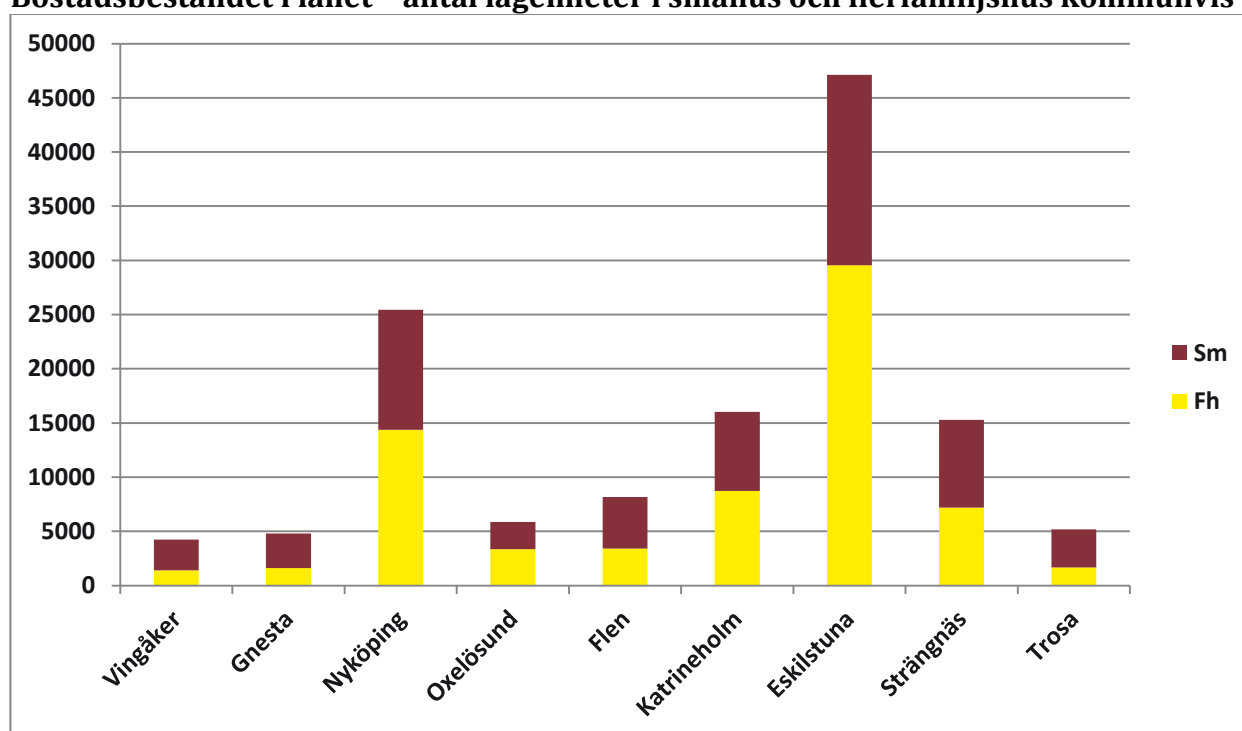
## Läget på bostadsmarknaden 2013

### Bostadsbeståndet

Totalt finns drygt 132 100 lägenheter i länet. Av dessa finns drygt 71 300 i flerbostadshus och lite över 60 800 i småhus. Andelen hyresrätter har minskat i länet då främst egnahem och bostadsrätter byggts under de senaste 10 åren.

Bostadsutbudet varierar i länets kommuner. Bostäder i flerbostadshus dominerar utbudet i Eskilstuna med nästan 65 % av beståndet. Detta förhållande gäller också, fast i mindre grad, i Nyköping, Katrineholm och Oxelösunds kommun. I de mindre kommunerna Trosa, Gnesta och Vingåker är bebyggelsen dominerad av småhus.

### Bostadsbeståndet i länet - antal lägenheter i småhus och flerfamiljshus kommunvis



Källa: Statistiska Centralbyrån (SCB) och Länsstyrelsen i Södermanlands län (Länsstyrelsen)

Merparten av bostäderna i småhusen är egnahem, 5 % är bostadsrätter och dessa ligger främst i Eskilstuna och Nyköping. 3 % utgör hyresrätter och är ganska jämnt fördelat i länets kommuner.

Andelen hyresrätter i flerbostadshusen är 71 %, resten är bostadsrätter. Det är stora variationer i landet. I Stockholms län är andelen hyreslägenheter i flerfamiljshus 48 % och i Kronobergs län 84 %.

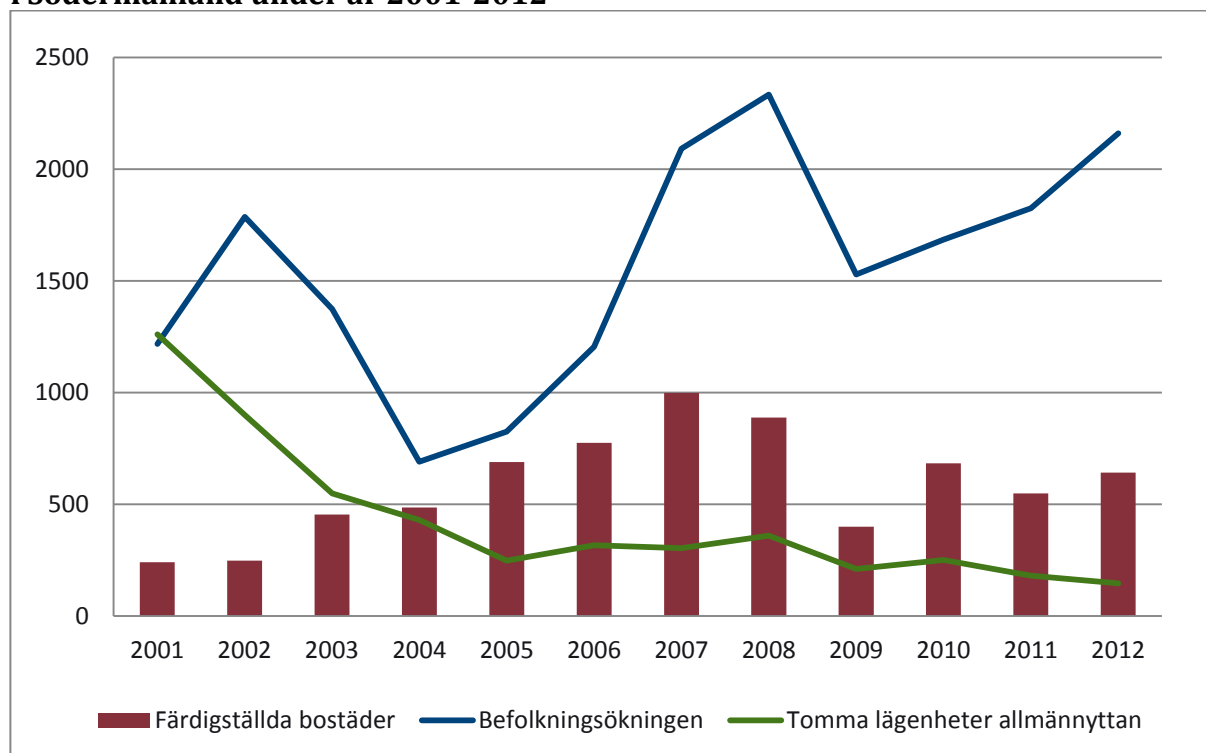
### Bostadsbyggandet för lågt

Ända sedan 1990 har antalet boende per bostad har ökat i Sverige. Antalet påbörjade bostäder per 1 000 invånare har sedan 1993 varit betydligt högre i Finland och Norge än i Danmark och i synnerhet Sverige.

Ett ökat bostadsbyggande har under lång tid varit ett av de strategiskt viktiga målen i Södermanlands utveckling. Ett kvantitativt mål omfattande minst 1 000 **färdigställda** nya bostäder per år har varit planeringsmålet för länet sedan 2003, något som enbart uppnåddes år 2007 med 998 färdigställda bostäder. Byggtakten avtog under hösten 2008. År 2009 blev endast 400 nya bostäder klara i länet. Bostadsproduktionen ökade sedan något och 683 bostäder färdigställdes under år 2010.

En viss avmattning förväntades under 2011 med anledning av kreditrestriktioner, bolånetaket, höjda räntor och nedgång på arbetsmarknaden.

### Bostadsbyggande, befolkningsökning och tomma lägenheter hos allmännyttan i Södermanland under år 2001-2012



Källa: SCB och Länsstyrelsen

År 2011 sjönk antalet färdigställda till 549 stycken. Det blev en viss uppgång igen år 2012, då 641 nya bostäder blev färdiga. 417 av dessa är lägenheter i flerbostadshus och 224 i småhus. Antalet tomma lägenheter hos länets allmännyttiga bostadsföretag har stadigt minskat.

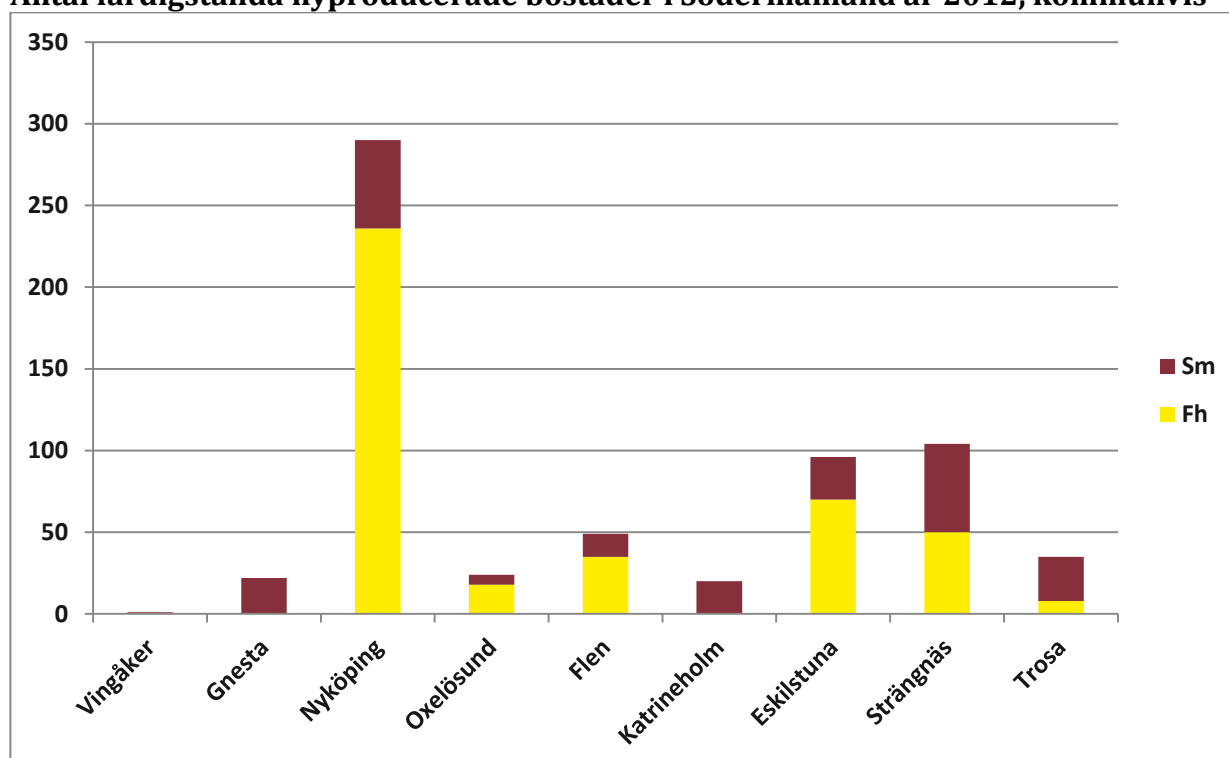


Enligt SCB:s statistik finns flest färdigställda lägenheter per invånare år 2012 på länsnivå i Örebro län, där färdigställdes 4,5 lägenheter per tusen invånare. I Gävleborgs län byggdes 0,6 lägenheter per tusen invånare, vilket var minst i landet. I Södermanlands län färdigställdes 2,3 lägenheter per tusen invånare.

I Södermanlands kommuner varierar färdigställandet år 2012 från 0,1 lägenhet per 1000 invånare i Vingåkers kommun till 6,3 lägenheter per 1000 invånare i Strängnäs kommun.

Kommunvis uppdelning av antalet nybyggda bostäder i länet framgår av figur nedan.

### Antal färdigställda nyproducerade bostäder i Södermanland år 2012, kommunvis



Källa: SCB och Länsstyrelsen

Fördelningen sett till upplåtelseformer av dessa 641 nybyggda bostäder är 17 % hyresrätter, 51 % bostadsrätter och 32 % äganderätter.

### Minskad byggtakt

Endast 385 stycken nya bostäder **påbörjades** år 2012. Det påbörjades 926 stycken år 2011. Det är en oroväckande minskning av nya projekt i vårt län, en minskning med över hälften. I hela riket minskade antalet påbörjade bostäder med i snitt 23 % under denna period.

Denna tendens förstärks sett till antalet lägenheter i bygglov i förhållande till befolkningsunderlaget. Under perioden februari 2012-januari 2013 beviljades bygglov för 535 lägenheter i länet. Det innebär bygglov för 1,9 lägenheter per 1 000 invånare i Södermanlands län. Motsvarande siffra för riket är 2,4 och för t ex Uppsala län är siffran 3,7. Detta är preliminära uppgifter från SCB då viss eftersläpning i inrapportering finns.

**Bostadsbrist i nästan hela länet**

År 2000 var det bostadsbrist i två av länets kommuner, Trosa och Strängnäs. Bristen har sedan spridit sig och sedan flera år är det stor bostadsbrist i länet. Alla centralorter behöver nu fler bostäder och endast i kommunerna Flen och Vingåker finns visst överskott på bostäder i de övriga kommundelarna. Det saknas hyreslägenheter i alla kommuner. Länsstyrelsen delar kommunernas bedömning.

Oxelösund, Katrineholm och Eskilstuna kommun räknar med att bostadsbristen ökar under år 2013-2014. Övriga kommuner, förutom Gnesta, förutspår inte några påtagliga förändringar av läget på deras bostadsmarknad. Gnesta kommun räknar med att bostadsbristen minskar.

**Bostadsmarknadsläget i Södermanlands kommuner år 2013**

Kommun	Totalt sett	På centralorten	I övriga kommundelar
Vingåker	BALANS	BRIST	ÖVERSKOTT
Gnesta	BRIST	BRIST	BALANS
Nyköping	BRIST	BRIST	BALANS
Oxelösund	BRIST	BRIST	BRIST
Flen	ÖVERSKOTT	BRIST	ÖVERSKOTT
Katrineholm	BALANS	BRIST	BALANS
Eskilstuna	BRIST	BRIST	BALANS
Strängnäs	BRIST	BRIST	BRIST
Trosa	BRIST	BRIST	BALANS

Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2013 i Södermanlands län (BME 2013) och Länsstyrelsen

Det är bostadsbrist om det hela tiden finns en efterfrågan som överstiger utbudet. Så är definitionen på bostadsbrist enligt Boverket i detta enkätsammanhang.

Olika metoder för att mäta bostadsbrist kan användas. I Boverkets rapport "Bostadsbristen ur ett marknadsperspektiv" (Rapport 2012:18) redovisar Boverket och Statens bostadskreditnämnd ett uppdrag i regleringsbrevet för år 2012 om att bl a utveckla en praktisk användbar definition av begreppet bostadsbrist. Oftast relateras befolkningens storlek till tillgången på bostäder. Men vad säger att boendetätheten ska vara konstant? Samhället utvecklas och befolkningen ändrar sina preferenser.

Bostadsbrist kan istället sägas existera "när bostadsstocken inte hunnit öka tillräckligt för att eliminera de ökningarna i huspriserna som beror på befolkningstillväxten sedan bostadsmarknaden var i balans". Detta och annat utvecklas i Boverkets rapport. En avslutande kommentar är att "det totala antalet bostäder idag är för få". Efterfrågan på bostäder har ökat snabbt det senaste decenniet, byggandet har inte hunnit med.

## Vilken typ av bostäder behövs?

Det behövs fler hyresrätter i alla kommuner. Brist på övriga typer av bostäder varierar mellan kommunerna. I tabellen syns vilka bostadstyper respektive kommun anser det primärt finns behov av. Siffrorna i kolumnen "Hyresrätter" avser kommunernas bedömning av hur många hyresrätter som behövs byggas det närmaste året för att tillgodose efterfrågan. Mer än 500 nya hyresrätter behöver byggas i länet nu enligt kommunernas bedömning.

**Vilka typer av bostäder anser kommunen att det är brist på? Se röda rutor**  
**Hur många nya hyresrätter behövs inom ett år? Se i kolumnen "Hyresrätter"**

Kommun	Hyresrätter	Bostadsrätter	Äganderätt Villor radhus kedjehus
Vingåker	20-49		
Gnesta	1-19		
Nyköping	Över 100		
Oxelösund	20-49		
Flen	20-49		
Katrineholm	50-99		
Eskilstuna	Över 100		
Strängnäs	50-99		
Trosa	20-49		

Källa: BME 2013 och Länsstyrelsen

Generellt saknas små hyresrätter, 1-2 rum och kök, i alla centralorter utom i Katrineholm där det behövs fler stora lägenheter. I Nyköping, Oxelösund och Strängnäs behöver det byggas alla lägenhetsstorlekar. Utöver små hyresrätter behövs det i Flen och Eskilstuna stora lägenheter, 4 rum och kök eller större. I Trosa behövs det även lägenheter med 3 rum och kök. Bostadsrätter i alla storlekar behövs i Gnesta, Nyköping, Flen och Trosa. I Oxelösund är bostadsrätter om 3 rum och kök en bristvara.

Det är brist på egnahem (äganderätt) i Gnesta, Nyköping, Katrineholm och Trosa enligt kommunerna. Det kan trots efterfrågan vara svårt att sälja nya bostadsrätter eller egnahem då kostnaderna är höga och priset kan ha satts utan att hänsyn tagits till den lokala bostadsmarknadens priskänslighet.

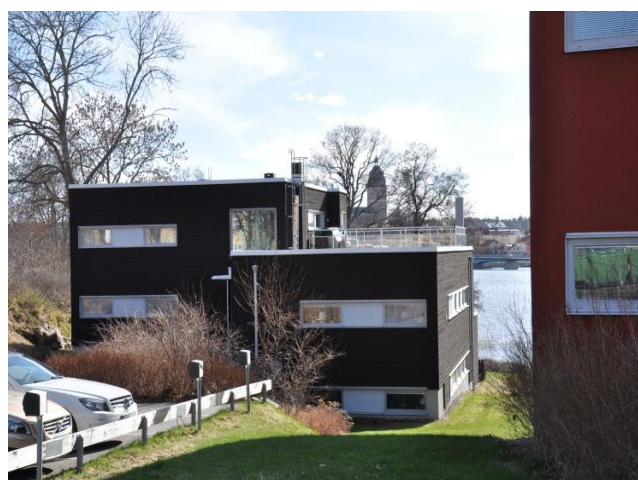


Foto: Kaj Hellner

Nytt på Tosterön i Strängnäs

## Läget i allmännyttan?

### Allmännyttan krymper

Av länets drygt 52 000 hyresrätter finns nu, efter två större försäljningar, cirka 35 % hos länets allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag. Dessa cirka 18 000 lägenheter utgör mindre än 15 % av länets totala antal bostäder. Allmännyttans betydelse för det totala utbudet på bostadsmarknaden är relativt begränsat i länets kommuner.

### Försäljningar i allmännyttan

De två senaste åren har närmare 7 % av allmännyttans bostäder i länet sålts. Det handlar främst om två stora affärer i Nyköping och Trosa.

Under 2011 såldes 400 lägenheter i Trosa kommun till HSB för fortsatt uthyrning. Två mindre försäljningar gjordes i Oxelösund och Strängnäs, 12 och 8 lägenheter.

År 2012 skedde den enskilt största fastighetsaffären i Nyköpingshem's historia. 895 lägenheter såldes till Rikshem samt Dalhalls fastigheter, också för fortsatt uthyrning. I och med försäljningen fås kapital till både utökad nyproduktion av hyresrätter och ett utökat underhåll.

Det finns beslut om försäljning av 220 allmännyttiga lägenheter under 2013-2014 i Katrineholms kommun.

### Outhyrda lägenheter i allmännyttan

Det finns inte många tomma lägenheter i länet. Alla kommuner utom Flen har få lediga lägenheter, i Gnesta och Trosa kommun finns inte en enda ledig lägenhet. De lediga lägenheterna är oftast belägna utanför kommunens centralort. En vakansgrad på 1-2 % kan vara lämpligt för att få viss effektivitet och flexibilitet på bostadsmarknaden.

I Flens kommun finns 74 outhyrda lägenheter, en vakansgrad på över 4 %, vilket upplevs som ett problem av kommunen.

Det finns ingen kommunal bostadsförmedling i länet. Alla allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag i länet, utom Flens Bostads AB, har egen kö.

## Stigande bostadspriser på länets småhus

Bostadspriserna varierar kraftigt mellan kommunerna i Södermanland. Högsta bostadspriserna för småhus finns i Trosa kommun, där medelpriset år 2012 var 2 262 000 kronor vilket innebär en ökning med 147 % på 20 år.



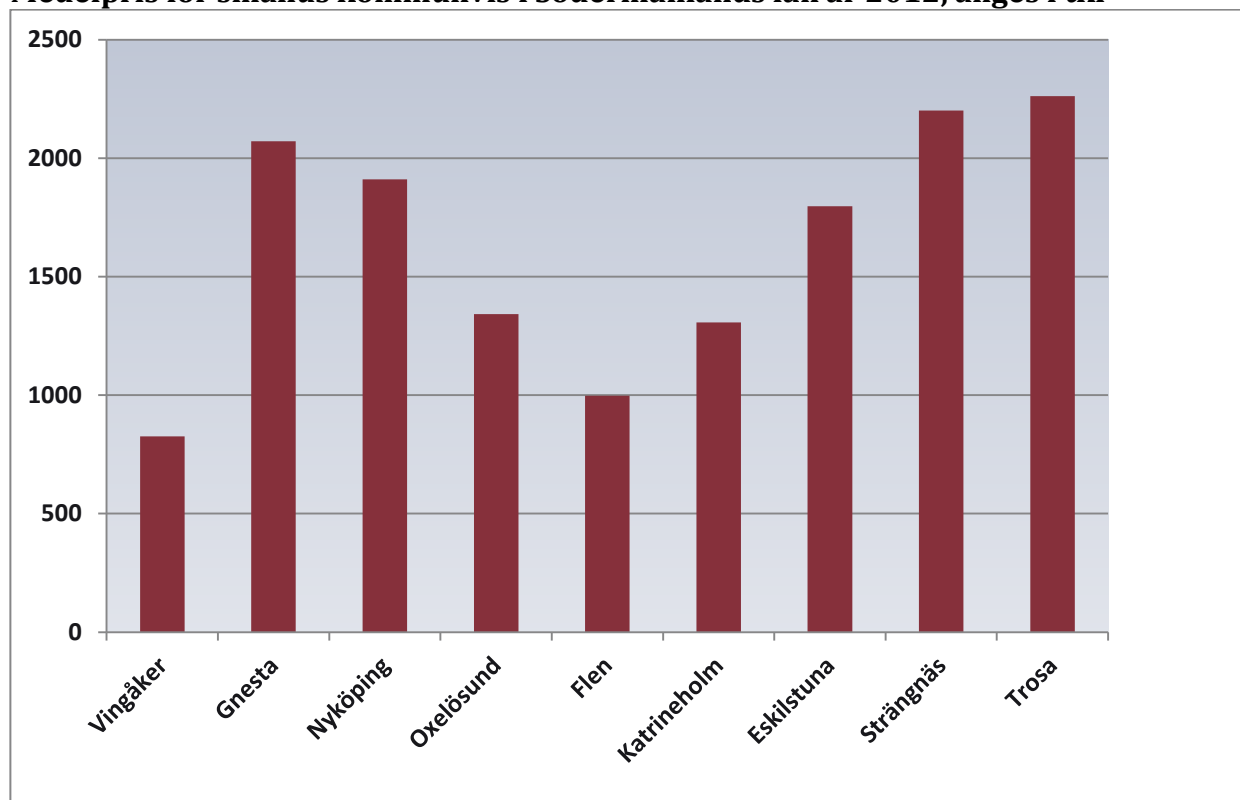
Foto: Jörgen Israelsson

Vy i Trosa

I Vingåkers kommun är huspriserna lägst i länet. Medelpriset år 2012 var där 826 000 kronor för ett småhus, en ökning med 36 % på 20 år.

Bolånetaket har haft stor påverkan på försäljning av småhus enligt Mäklarsamfundet . Ekonomiskt svaga grupper och förstagångsköparna har i princip försvunnit från marknaden.

Länsstyrelsen har i rapporter tidigare år visat att en förhållandevis hög permanentning av fritidshus sker i vårt län. Nu sker detta främst i Trosa, Gnesta och Nyköping.

**Medelpris för småhus kommunvis i Södermanlands län år 2012, anges i tkr**

Källa: SCB och Länsstyrelsen

Priserna ökar fortfarande på småhus enligt statistik från SCB. På årsbasis, perioden mars-maj år 2013 jämfört med motsvarande period ett år tidigare, steg priserna i 15 av landets 21 län. Mest i Östergötlands län, med 5 % följt av Blekinge och Södermanlands län med 4 %. I storstadsregionerna Stor-Stockholm, Stor-Göteborg och Stor-Malmö steg priserna mellan 1 och 2 %. Med småhus avses i denna undersökning småhus för permanentboende, även köp av fastigheter upplåtna med tomträtt är medtagna.

Medelpriset på ett småhus i Södermanlands län var 1 710 000 kr under mars-maj år 2013, i Stockholms län 3 887 000 kr, i Uppsala län 2 207 000 kr, i Örebro län 1 385 000 kr, i Västmanlands län 1 674 000 kr och i Östergötlands län 1 838 000 kr.

Nyproduktionen av småhus har sjunkit, endast drygt 200 nya småhus byggdes i Södermanland förra året. Enligt preliminär statistik från SCB påbörjades cirka 5 400 bostäder i småhus under år 2012 i hela riket, det lägsta antalet påbörjade småhus på 15 år.

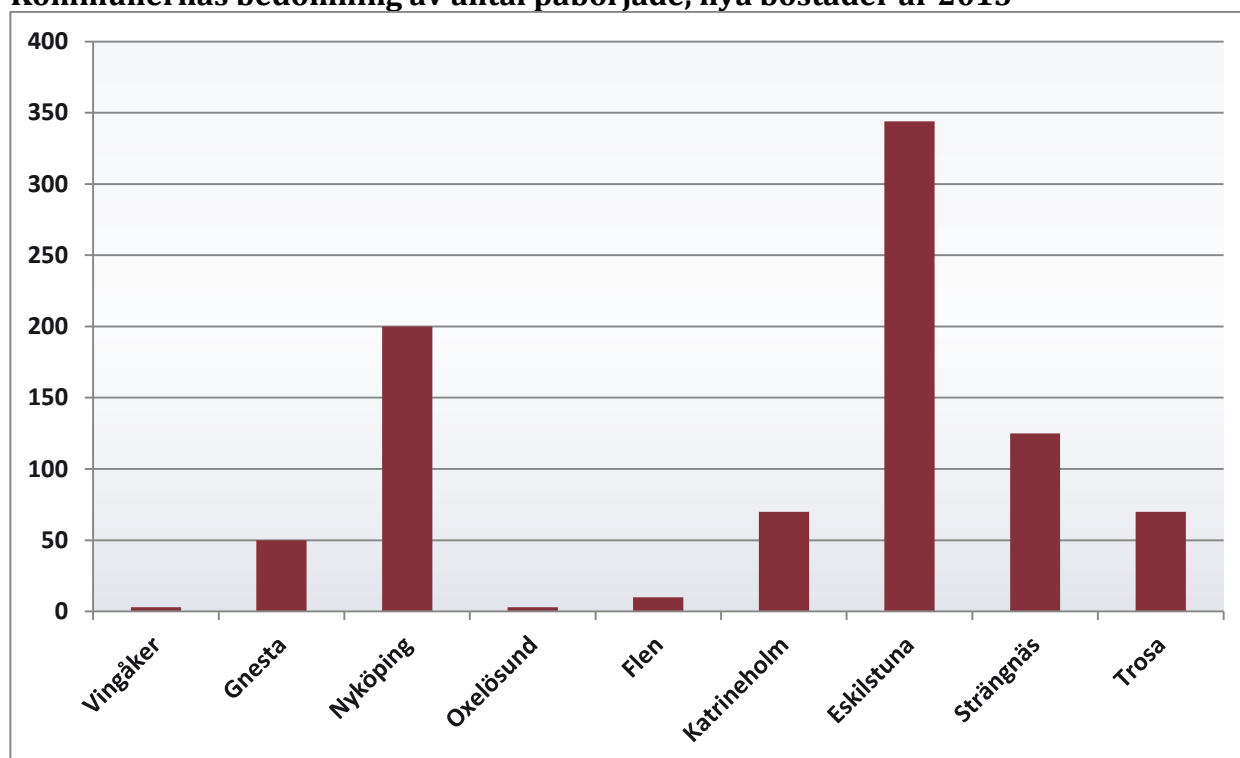
Denna låga nyproduktion tillsammans med befolkningsökningen skapar ett högt tryck på flera lokala bostadsmarknader i länet.

## Kommunernas förväntningar på bostadsbyggandet

Kommunernas bedömningar av förväntat antal påbörjade nya bostäder under kommande år brukar överstiga faktiska utfallet. År 2012 var förväntat påbörjande totalt 1 010 bostäder i länet medan det faktiskt påbörjades 385 stycken.

Länets kommuner bedömer att 875 nya bostäder kommer att påbörjas under år 2013. Med hänsyn till efterfrågan anser Nyköping, Oxelösund, Flen, Katrineholm och Eskilstuna kommun att det behöver byggas fler bostäder än det antal de bedömt kommer att påbörjas.

### Kommunernas bedömning av antal påbörjade, nya bostäder år 2013



Källa: BME 2013 och Länsstyrelsen

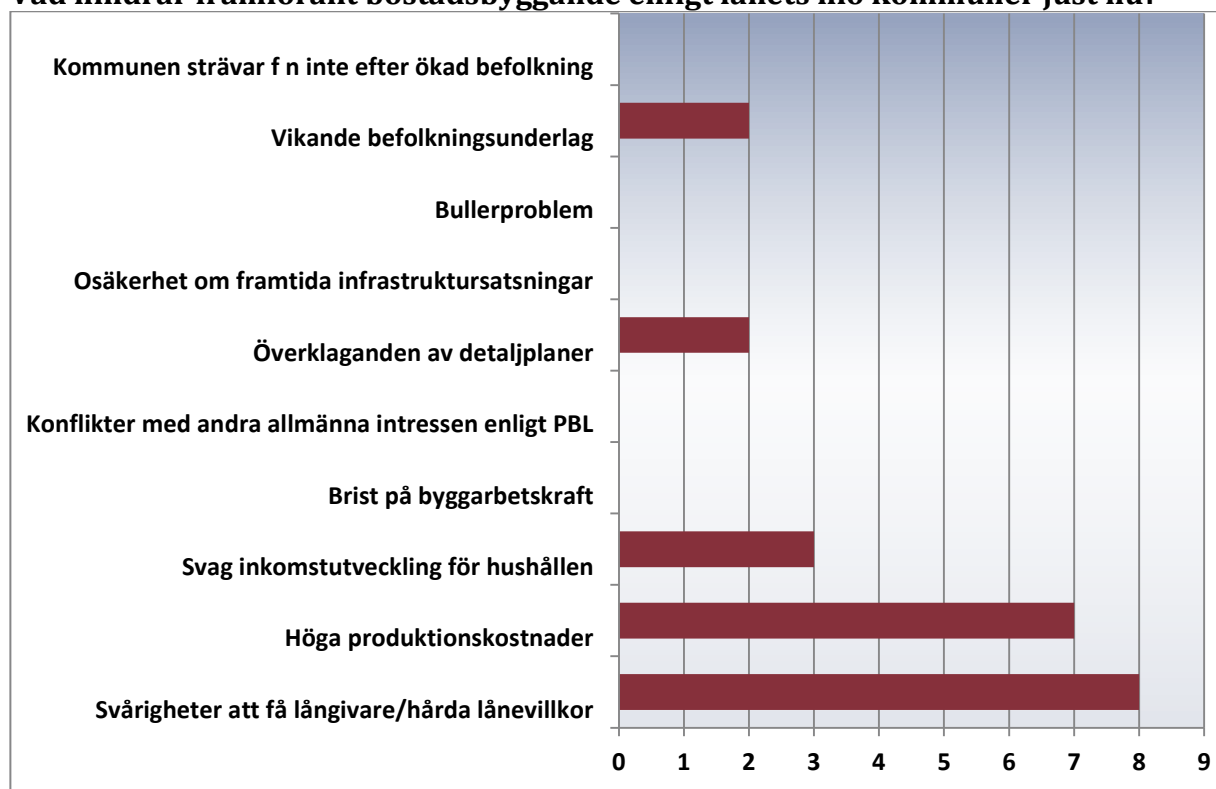
Av dessa totalt 875 lägenheter anses 600 lägenheter vara "säkra objekt". Det är positivt att det i år troligtvis börjar byggas nästan 170 nya hyresrätter, 57 av allmännyttiga och 112 av privata fastighetsbolag.

Kommunerna bedömer att antalet bostäder som påbörjas år 2014 blir färre, knappt 700 stycken.

## Vad hindrar byggandet?

De ekonomiska faktorerna är sedan flera år huvudsakliga hindren för bostadsbyggande enligt kommunernas svar. Svårigheter att få lån är främsta hindret idag enligt kommunerna. Bolånetaket har gett effekt på småhus- och bostadsrättsmarknaden. Kreditrestriktioner upplevs som hårda av mindre företag som vill bygga t ex hyresrätter. Höga produktionskostnader är också ett stort hinder sedan flera år.

### Vad hindrar framförallt bostadsbyggande enligt länets nio kommuner just nu?



Källa: BME 2013 och Länsstyrelsen

I Nyköpings och Trosa kommun anges även överklagande av detaljplaner som hinder.

I Vingåker och Flens kommun ses det vikande befolkningsunderlaget som ett hinder.

Inga kommuner har uppfattningen att konflikter med andra allmänna intressen enligt PBL skulle hindra bostadsbyggandet nu.



## Hur kan länets byggande öka?

Det behöver byggas nya bostäder i länets alla kommuner. Det kostar mycket att bygga nytt. Både bygg- och markkostnader har stigit. Flera av de grupper som har svårt att få bostad har inte råd att flytta in i dessa nybyggda bostäder. Därför behövs flyttkedjor. Många äldre väljer att bo kvar i sina villor på grund av "inlåsnings-effekten" som rea-vinstskatten ger. Denna problembild visar på olika lokala, regionala och nationella möjligheter att få till en lösning.



Silon i  
Nyköping

Foto: Bengt  
Nordström

Kostnader, incitament och regelverk påverkar bostadsmarknaden starkt.

För att främja en fungerande bostadsmarknad i Södermanland tillsattes våren 2012 en bostadsberedning. Beredningen är brett sammansatt av aktörer som på olika sätt kan bidra med perspektiv och erfarenhet kring bostadsfrågor. Beredningen skulle klargöra förutsättningarna och diskutera fram förslag till vad som krävs för att få stabila och långsiktiga spelregler. De skulle t ex se på hur aktörer kan samordna sina insatser där man har gemensam nytta och detta redovisades på länets bostadskonferens den 7 september 2012. Då delades även bostadsberedningens rapport "28 punkter för en bättre bostadsmarknad" ut. 19 av punkterna innehåller förslag på regionala och lokala åtgärder. De resterande 9 punkterna tar upp de nationella utmaningarna och behandlar tillämpningen av regelverket samt ekonomiska och skattemässiga synpunkter. Läs mer om detta i rapporten som finns på länsstyrelsens webbplats.

En stor utmaning för länets kommuner är nu att försöka åstadkomma en ökad bostadsproduktion till lägre priser.

Länsstyrelsen, Regionförbundet Sörmland och Tillväxtrådet har en gemensam ambition att tillsammans med företrädare för branschen och parterna på bostadsmarknaden öka antalet nyproducerade lägenheter.

#### Tillväxtrådet

Sedan 2011 ett rådgivande organ till landshövdingen och Regionförbundets nya presidium i deras gemensamma arbete med länets utvecklings- och tillväxtfrågor.

## Bygg billiga hyresrätter

Det behövs minst 500 nya hyresrätter i länet nu enligt kommunerna. Ett sätt för länets allmännyttor att producera nya, förhållandevis billiga hyresrätter är att bygga SABOs Kombohus, ett prispressat typhus för kompletteringsbebyggelse.

Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag, SABO, bjöd in entreprenadbranschen till tävlingen "SABOs Kombohus". I tävlingsuppdraget ingick att huset skulle vara i två plan, rymma 6-8 lägenheter, ha hiss och låg energiprestanda samt kunna uppföras var som helst i landet till ett fast pris på 12 000 kronor per kvadratmeter exklusive markarbeten och mervärdesskatt. I maj 2011 utsågs vinnare. Det här har slagit väl ut, januari 2012 stod det första Kombohuset i landet klart. Det finns i Iggesund och månadshyran för en nybyggd trerummare på 73 kvadratmeter är 7 500 kronor.

SABO erbjuder idag sina medlemmar att avropa ett nyckelfärdigt hus i två, tre eller fyra våningar till ett fast pris. Ett av typhusen som erbjuds är i två plan. Det innehåller fyra tvårumslägenheter och fyra trerumslägenheter med fasta priset 6 348 000 kronor exklusive markarbeten och mervärdesskatt, dvs 12 000 kronor per kvadratmeter bostadsarea. Rektangulär form och alternativa lägen för balkonger gör huset lätt att placera.

En förutsättning för att kunna bygga typhus var som helst i landet till denna kostnad är att inga kommunala särkrav utöver byggreglerna ställs.

Konceptet har utvecklats ytterligare. Den 13 december 2012 presenterades de tre byggföretag som erbjuds ramavtal om att leverera SABOs KombohusPlus. Detta avser ett nyckelfärdigt punkthus i åtta våningar med fyra-fem lägenheter per våningsplan.

## Bygg smart

Södermanland tillhör Stockholm Mälardalenregionen – den utvidgade huvudstadsregionen i Sverige. Inflyttning till stadsregioner sker runt om i världen och orsakas av specialisering och stark koncentration av kunskapsintensiva tjänster. Södermanland som ligger intill denna storstadskärna har en miljö som appellerar med sin goda livskvalitet, betydligt lägre boendekostnader och ett tryggare och lugnare tempo än i storstadens kärna.

Bostadsbyggandet behöver öka och tillväxten i länet bör förstärkas i de mer urbana stadsregionerna i länet på det sätt som länsstyrelsens landskapsstrategi signalerar.

Urbanitet är en grundläggande kvalitet för stadsliv och det förutsätter kollektivtrafik, grönområden, attraktioner samt både hög exploateringsgrad och hög befolkningstäthet.

Att bygga täta och koncentrerade städer ger flera fördelar:

- Det är ekologiskt hållbart, ett bättre markutnyttjande och minskat transportbehov
- Det är socialt hållbart, närhet till service, kultur och platser att mötas på
- Det är ekonomiskt hållbart, underlättar investeringar i infrastruktur och företagande



Foto: Maud Edhager

Rivning i centrala Nyköping

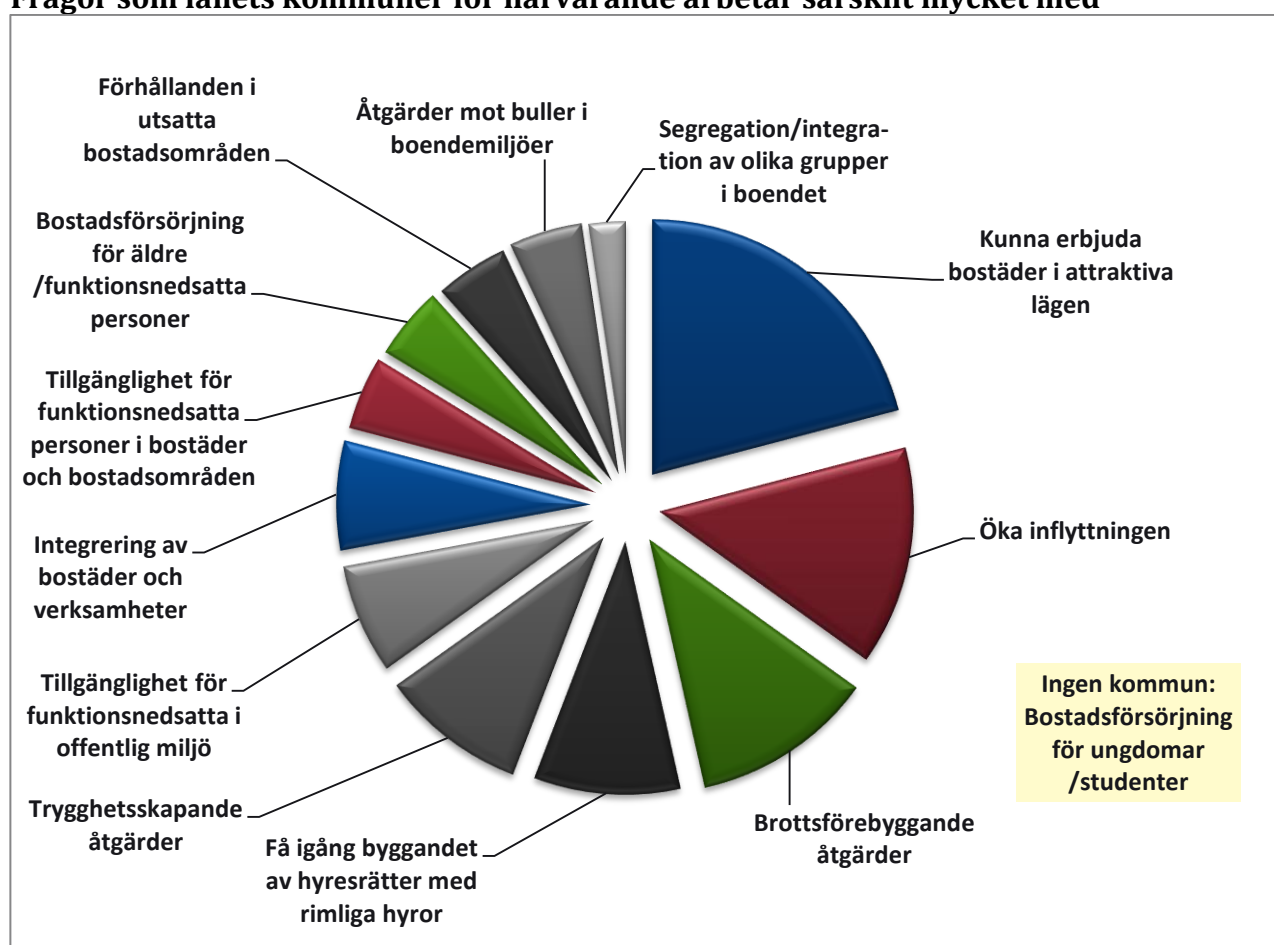
Ambitionen förutsätter också att det öppna och varierande landskapet inklusive stadslandskapet kan vårdas och brukas på ett hållbart sätt. Länets betydande och livskraftiga lantbruks- och landsbygdsföretag är här en positiv tillgång. Vi kan då utnyttja den stora regionens resurser och mångfald effektivare.

## Speciella frågor kommunerna jobbar med nu

Den mest aktuella bostadsfrågan enligt kommunernas svar i Bostadsmarknadsenkäten 2013 är att kunna erbjuda bostäder i attraktiva lägen. Alla nio kommuner menar att detta är en särskilt aktuell fråga. Det näst vanligaste som kommunerna arbetar särskilt mycket med nu är att försöka öka inflyttningen till kommunen.

Ingen av länets kommuner anger att man för närvarande arbetar särskilt mycket med bostadsförsörjning för ungdomar/studenter. Enligt enkätsvaren har ungdomar det särskilt svårt att få bostad i sju av länets kommuner.

## Frågor som länets kommuner för närvarande arbetar särskilt mycket med



Källa: BME 2013 och Länsstyrelsen

Samtliga kommunernas fokus på att kunna erbjuda bostäder i attraktiva lägen innebär en inriktning på byggande för relativt betalningsstarka grupper.

Länsstyrelsen besöker länets alla kommuner varje år under januari-februari för att gå igenom bostadsmarknadsenkäten. Då diskuteras också sammanställningen av uppgifterna och respektive kommun kan sätta sitt arbete i relation till länets övriga kommuner, t ex när det gäller särskilt aktuella frågor.

## Kommunernas arbete med bostadsförsörjningen

Regeringens bostadspolitiska mål är långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven.

Enligt bostadsförsörjningslagen ska varje kommun planera bostadsförsörjning i syfte att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder. Dessutom ska denna planering främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs. Kommunernas bostadsförsörjningsansvar omfattar alla invånare. Det avser t ex både planering av attraktiv nyproduktion av bostäder och att säkerställa äldres boende. Kommunerna måste se till att olika gruppers behov tillgodoses.

Riktlinjer för bostadsförsörjningen ska antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod. I figuren nedan syns vilka av länets kommuner som antagit riktlinjer och när.

### Har kommunfullmäktige antagit riktlinjer för bostadsförsörjningen?

Inga riktlinjer	Äldre riktlinjer	Aktuella riktlinjer
Vingåker	Katrineholm 2003	Gnesta 2012
Flen	Strängnäs 2008	Nyköping 2011
		Oxelösund 2012
		Eskilstuna 2013
		Trosa 2010

Källa: BME 2013 och Länsstyrelsen

Vingåker och Flens kommun har ambitionen att ta fram riktlinjer under mandatperioden men hade inte påbörjat arbetet januari 2013.

Planmonopolet ger kommunerna ensamrätt på att planlägga mark i kommunerna. Kommunerna kan, om de äger mark, föra en aktiv markpolitik och t ex arbeta med markanvisningar. Alla kommuner i länet, förutom Vingåker, äger delvis mark som är aktuell för bostadsbyggnation nu. Allmännyttan i Vingåker har köpt tre centralt belägna lokalfastigheter för att bygga om till hyreslägenheter. Under år 2013 kommer dessa att bli klara och innehålla totalt 13 lägenheter.

## Grupper som har särskilt svårt att få bostad

Under flera år har det byggts för lite bostäder i Sverige. En generell bostadsbrist försvårar flera gruppers möjlighet att konkurrera om bostäderna. Den grupp som har svårast att få bostad i länet enligt kommunerna är ungdomarna. Sju av länets kommuner har brist på sådana bostäder som ungdomarna efterfrågar.

Även gruppen flyktingar har enligt länsstyrelsen särskilt svårt att få tillgång till bostäder. Enligt länsstyrelsens bedömning har samtliga kommuner i länet svårt att kunna erbjuda flyktingar en bostad. De flesta kommuner som har avtal med länsstyrelsen kan inte tillgodose de avtalade behoven.

Av tabellen nedan framgår vilka grupper respektive kommun anser har särskilt svårt att få bostad nu.

### Grupper som har särskilt svårt att få en bostad *Markerat med röda rutor*

Kommun	Vingåker	Gnesta	Nyköping	Oxelösund	Flen	Katrineholm	Eskilstuna	Strängnäs	Trosa
<b>Ungdomar</b>									
<b>Studenter</b>									
<b>Stora barnfamiljer</b>									
<b>Ensamstående med barn</b>									
<b>Nyinflyttare</b>									
<b>Flyktingar med uppehållstillstånd</b>									
<b>Medelålders och äldre</b>									
<b>De med höga krav på tillgänglighet</b>									
<b>De med höga krav på attraktivt läge</b>									

Källa: BME 2013 och Länsstyrelsen

### Ungdomar

I Gnesta, Nyköping, Eskilstuna, Strängnäs och Trosa ses bristen på bostäder för ungdomar som en del av den generella bostadsbristen. I Flen och Vingåker är de lediga lägenheterna för stora för de flesta ungdomshushåll. I Strängnäs och Trosa är de lediga mindre lägenheterna för dyra, även för ungdomar med förvärvsinkomst.

I Nyköping finns 30 ungdomsbostäder, dvs. bostäder som enbart hyrs ut till personer under en viss ålder. I Katrineholm finns det 25 sådana bostäder och i Eskilstuna 99 stycken.

Det finns i nuläget inte några särskilda insatser på gång i någon kommun för att underlätta för ungdomar att skaffa en egen bostad. Länets ungdomar har svårt att få arbete och bostad.

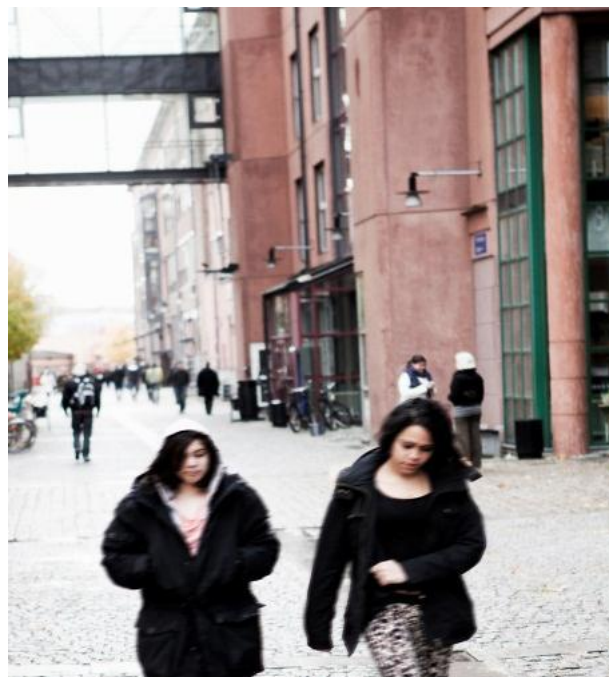


Foto: Bybloo Kommunikation

I Nyköpings kommun är det svårt för alla grupper att få bostad och kommunen har en ambition när det gäller ungdomsbostäder. I ägardirektiven för Nyköpingshem AB står att "Bolaget ska söka åstadkomma bostäder med enklare standard och lägre hyresnivå, lämpliga för yngre personer, som ska skaffa sig en första egen bostad, och som av olika orsaker kan ha svårt att erhålla en egen bostad på den privata hyresmarknaden".

### **Studenter**

Det finns cirka 200 studentbostäder i Eskilstuna. Nu är det återigen brist på studentbostäder i Eskilstuna efter två år av något minskad efterfrågan. Med studentbostäder avses studentlägenheter, korridorrum och liknande avsedda för studerande vid högskola eller universitet. "Mälardalens Högskola Västerås Eskilstuna" finns även representerat vid Campus Södertälje och Campus Nyköping. Flera fastighetsägare i Eskilstuna erbjuder vanliga hyreslägenheter till studenter.

### **Enklare regler på gång**

Regeringen har gett Boverket i uppdrag att se över reglerna som påverkar byggandet av student- och ungdomsbostäder. Syftet är att skapa regler som gör det lättare och snabbare att bygga bostäder för unga. Boverket har också i uppdrag att fördela ekonomiskt stöd för innovativt byggande av bostäder för unga samt ska se över reglerna för tidsbegränsade bygglov. Uppdraget redovisas till Regeringskansliet (Socialdepartementet) senast den 1 juli 2013.

## Om bostäder för flyktingar

Regeringens bostadspolitiska mål är långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven. För flyktingar, och många utrikesfödda över huvud taget, är det svårt att finna bostäder vilket huvudsakligen beror på begränsade ekonomiska resurser. Det beror i sin tur på att många saknar arbete och därmed inte är självförsörjande.

### Förvärvsfrekvens bland inrikes respektive utrikes födda i Södermanlands läns kommuner år 2011

Kommun	Andel förvärvsarbetande inrikes födda, 2011 (%)	Andel förvärvsarbetande utrikes födda, 2011 (%)
Vingåker	80,6	41,3
Katrineholm	80,4	47,7
Flen	77,7	48,6
Eskilstuna	79,8	50,3
Nyköping	83,8	57,9
Strängnäs	83,2	64,6
Oxelösund	81,2	65,6
Gnesta	83,3	67,0
Trosa	85,4	75,5

Källa: SCB och Länsstyrelsen

Många människor med begränsade ekonomiska resurser är hänvisade till hyresrätter samtidigt som det råder brist på hyresrätter i hela länet.

Under de två första åren i Sverige har de flesta flyktingar rätt till så kallad etableringsersättning från staten. Det kräver ett deltagande i de aktiviteter som ingår i den etableringsplan som flyktingen kommit överens med Arbetsförmedlingen om. Vissa bostadsbolag erkänner dock varken etableringsersättning eller försörjningsstöd som inkomst. Lägenhetsupplåtaren bedömer att garantier för hyran saknas, särskilt för tiden efter de två första åren. Flyktingar utan egen försörjning blir därmed inte godkända som hyresgäster på den öppna bostadsmarknaden. Kommunernas utbud av boendelösningar för dem varierar.

Många flyktingar som kommer till Sverige flyttar till platser där släktingar, vänner eller andra landsmän bor. Det är särskilt tydligt i vissa av länets kommuner. Där bor många inneboende hos släktingar, vänner eller andra, åtminstone inledningsvis. Trångboddheten är ett faktum även om den är självvald eller tillfällig.

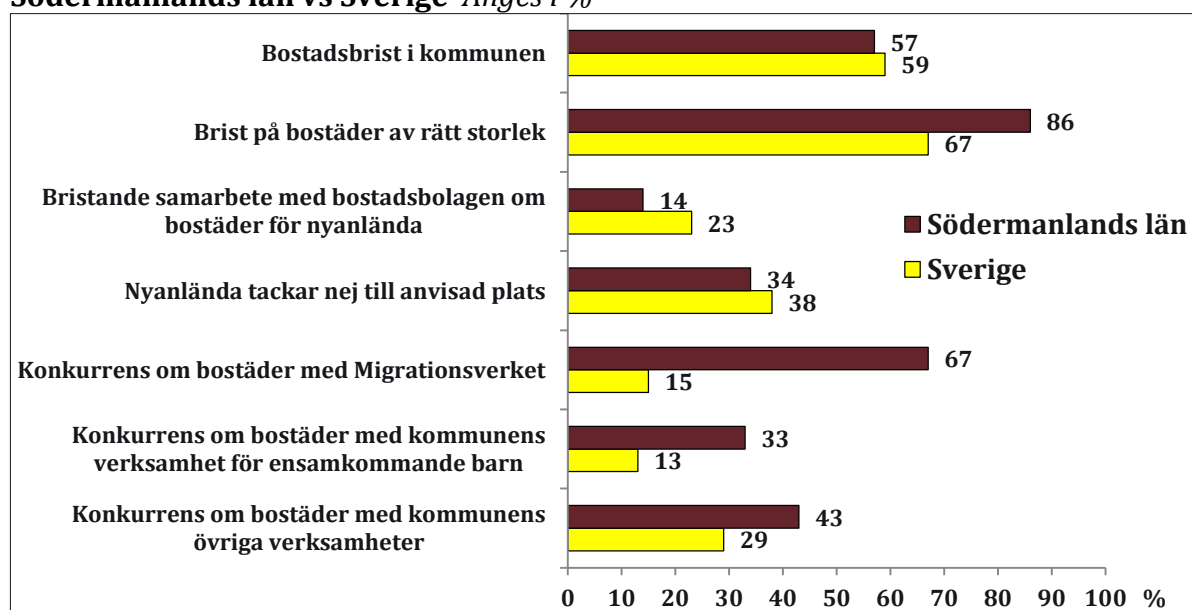
Eftersom hyresrätter i stor utsträckning är koncentrerade till länets miljonprogramsområden har också viss social och etnisk segregation i såväl boenden som i skolan uppkommit.



Flyktingar kan få hjälp med bosättning av Arbetsförmedlingen. Bosättning innebär att flyktingen tillsammans med en etableringshandläggare på Arbetsförmedlingen finner en kommun där det finns förutsättningar för att få såväl arbete som bostad. Kommunen i sin tur förbinder sig i överenskommelser med länsstyrelsen att ordna en bostad åt flyktingen och hans/hennes eventuella familj. I cirka 30 procent av fallen tackar den nyanlända flyktingen ändå slutligen nej till den anvisade platsen, vilket kan bero på flera olika saker. Detta gör det besvärligt för den kommun som förberett sig på ett mottagande.

I många kommuner har man svårigheter att finna lämpliga bostäder till flyktingar.

### Kommuners erfarenhet av stora hinder för bosättning av nyanlända flyktingar – Södermanlands län vs Sverige *Anges i %*



Källa: Länsstyrelsernas enkätundersökning kring mottagande och etablering av nyanlända 2012

Till vissa kommuner i länet har det kommit flera stora familjer och det är ofta svårt att hitta tillräckligt stora lägenheter till dem. Generellt saknas också små hyresrätter för ensamstående.

### De betydande problemen enligt länets nio kommuner när det gäller att tillgodose behovet av bostäder till flyktingar som deltar i kommunens flyktingmottagande

	Antal kommuner
Brist på hyreslägenheter	7
Brist på stora lägenheter	8
Brist på små lägenheter	5
Brist på lägenheter med rimlig hyresnivå	4
Hyresvärdarna ställer höga krav när det gäller inkomst eller anställning	3
Hyresvärdarna är obenägna att ta emot stora barnfamiljer	3

Källa: BME 2013 och Länsstyrelsen

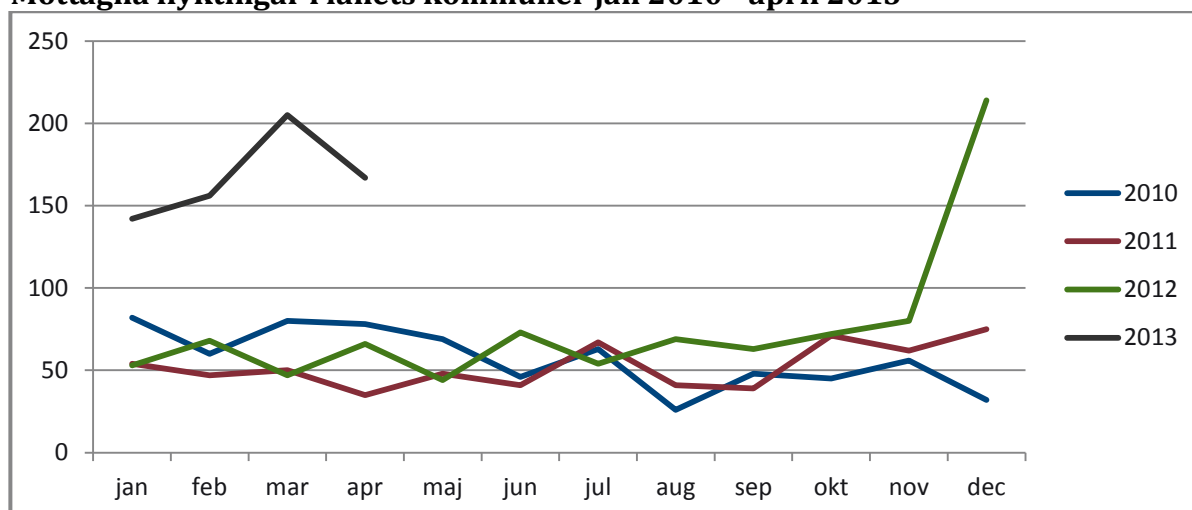
Det finns många målgrupper som har behov av bostäder såväl inom kommunernas socialtjänster som hos Migrationsverket. I två av länets kommuner, Flen och Vingåker, har Migrationsverket sedan lång tid tillbaka lägenheter till asylsökande flyktingar.

I en del andra finns tillfälliga boenden på t ex hotell. I takt med att det har blivit svårare att över huvud taget hitta boenden har allt fler flyktingar blivit kvar i Migrationsverkets boenden trots att de har fått permanent uppehållstillstånd. Detta visar att konkurrensen om bostäderna ökar.

Förutsättningar för en effektiv bosättning ökar med en långsiktig planering för mottagandet av nyanlända, förankrad inom kommunen. I ett fåtal kommuner i länet omnämns flyktingar i kommunens bostadsförsörjningsprogram eller i ägardirektiv till allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolaget. I en av kommunerna utfärdar dock kommunstyrelsen nu nya ägardirektiv till bostadsbolaget med krav på att försörjningsstöd ska räknas som godkänd inkomst.

Flyktingmottagandet ökade markant i december år 2012 och har under de första månaderna 2013 fortsatt att vara högre än under de senaste tre åren.

### Mottagna flyktingar i länets kommuner jan 2010 - april 2013



Källa: Migrationsverket och Länsstyrelsen

Det är möjligt att vi åter närmar oss situationen från åren 2007 till 2009 med ett stort flyktingmottagande. Cirka hälften av de nyanlända flyktingarna är under 18 år.

### Kommunmottagna flyktingar åren 2005 - april 2013

År	Kommunmottagna flyktingar	
	totalt	varav anvisade
2005	238	
2006	777	
2007	1 046	
2008	1 276	
2009	960	
2010	685	
2011	630	
2012	903	92
jan-apr 2013	673	14

Källa: Migrationsverket, Arbetsförmedlingen och Länsstyrelsen

## Bostäder för äldre och funktionshindrade

### Seniorbostäder

Ett antal bostadsprojekt med seniorbostäder i bostadsrättsform har byggts de senaste åren, t ex Culmen i Strängnäs och Seniorum utanför Nyköping. Exempel på seniorbostäder i hyresrättsform finns i Nyköping. Nyköpingshem AB färdigställde 34 sådana lägenheter i centrala Nyköping 2011 och har hösten 2013 ytterligare ett projekt klart med 18 lägenheter för dem som fyllt 65 år.

### Trygghetsbostäder

Det kommer att byggas trygghetsboende i Nyköping och Eskilstuna under de närmaste två åren. Nyproduktion i Nyköping av 42 stycken pågår och 18 lägenheter ska omvandlas. I Eskilstuna ska 20 lägenheter omvandlas till trygghetsboende.

Ett nybyggt trygghetsboende i Oxelösund med 36 lägenheter blev klart i februari 2013.

### Särskilt boende för äldre

I Flens kommun bedöms att det kommer att vara brist på särskilt boende för äldre de närmaste två åren. Samma bedömning görs i Eskilstuna kommun, även efter att aktuell utbyggnad med 66 lägenheter genomförts.

### Trygghetsbostäder

Bostäder med personal dagligen som kan stödja de boende under vissa angivna tider.

Bostäderna, hyresrätt eller bostadsrätt, ska innehåsa av minst en person som fyllt 70 år.

### Särskilt boende för äldre

Särskild boendeform som avses i 5 kap 5§ socialtjänstlagen (2001:453). För att kunna bo i ett särskilt boende krävs biståndsprövning och ett beslut av kommunen.

**Investeringsstöd** finns för trygghetsbostäder och särskilt boende för äldre. Stödformen har förlängts till den 31 december 2014.



Foto: Bengt Nordström

Trygghetsbostäder i Oxelösund

Nyköpings kommun räknar med att kunna täcka behovet genom den nybyggnation av 104 lägenheter som pågår nu.

I Gnesta, Oxelösund, Katrineholm, Strängnäs och Trosa kommun anses att behovet av denna boendeform är täckt. I Vingåkers kommun finns ett överskott på särskilt boende för äldre.

### Bostäder med särskild service för funktionshindrade

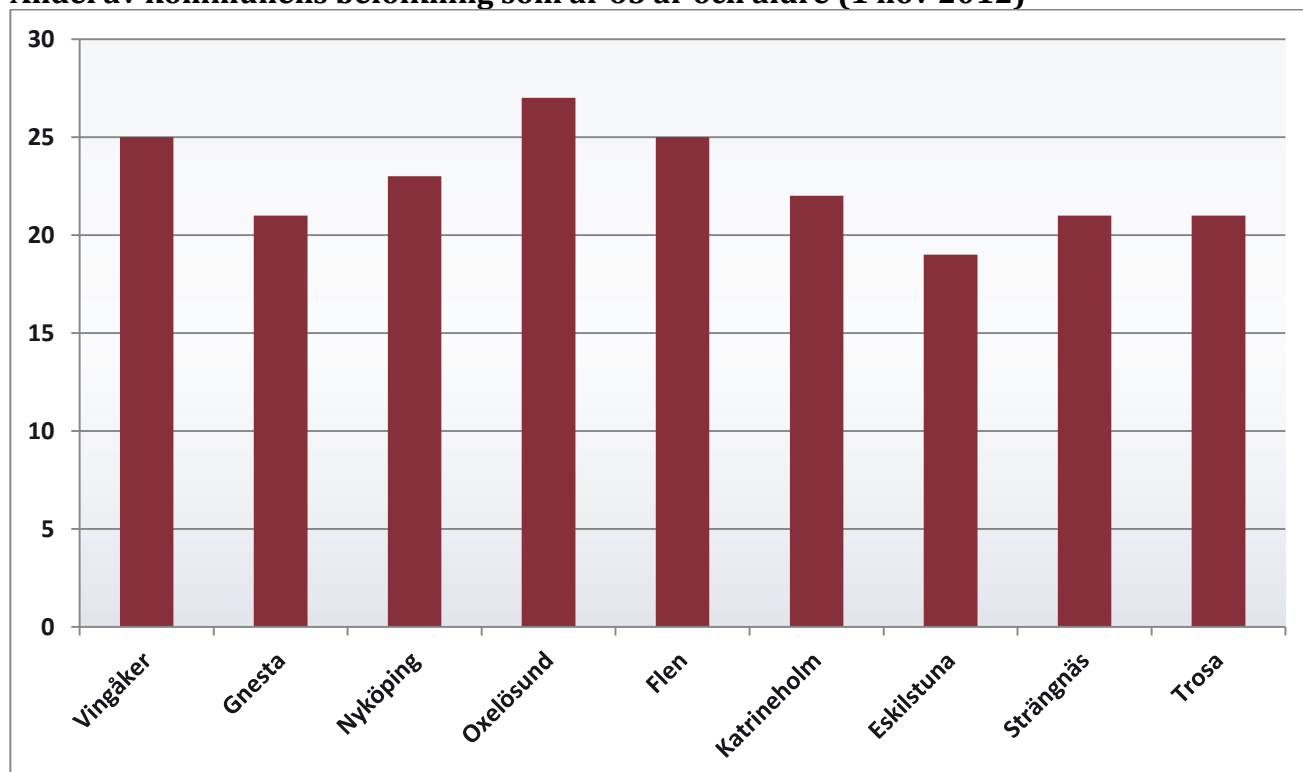
Kommunerna Vingåker, Nyköping, Eskilstuna och Strängnäs bedömer att det kommer att vara brist på bostäder med särskild service för funktionshindrade även efter eventuell planerad utbyggnad de närmaste två åren.

Gnesta, Flen, Katrineholm och Trosa kommun räknar med att kunna täcka behovet genom planerad utbyggnad inom två år. I Oxelösunds kommun finns ett överskott på bostäder i denna form.

### Andelen äldre ökar

Det är en utmaning för alla kommuner att möta olika gruppers behov av bostad. Den demografiska utvecklingen med en allt åldrande befolkning påverkar planeringen. 19 % av Sveriges befolkning var 65 år eller äldre år 2012. I Södermanlands kommuner varierar denna grups storlek mellan 19 och 27 %. I Eskilstuna kommun är det 19 %, 19 200 personer, som utgör denna grupp. Oxelösunds kommun har 27 % av sin befolkning i denna åldersgrupp, nästan 3 100 personer.

### Andel av kommunens befolkning som är 65 år och äldre (1 nov 2012)



Källa: SCB och Länsstyrelsen

## Bostadsanpassningsbidrag

Bidraget gör det möjligt för den enskilde att göra de individuella anpassningar av bostaden och närmiljön som han eller hon behöver för att kunna bo kvar. Det handlar om sådant som inte är krav enligt bygglagstiftningen.

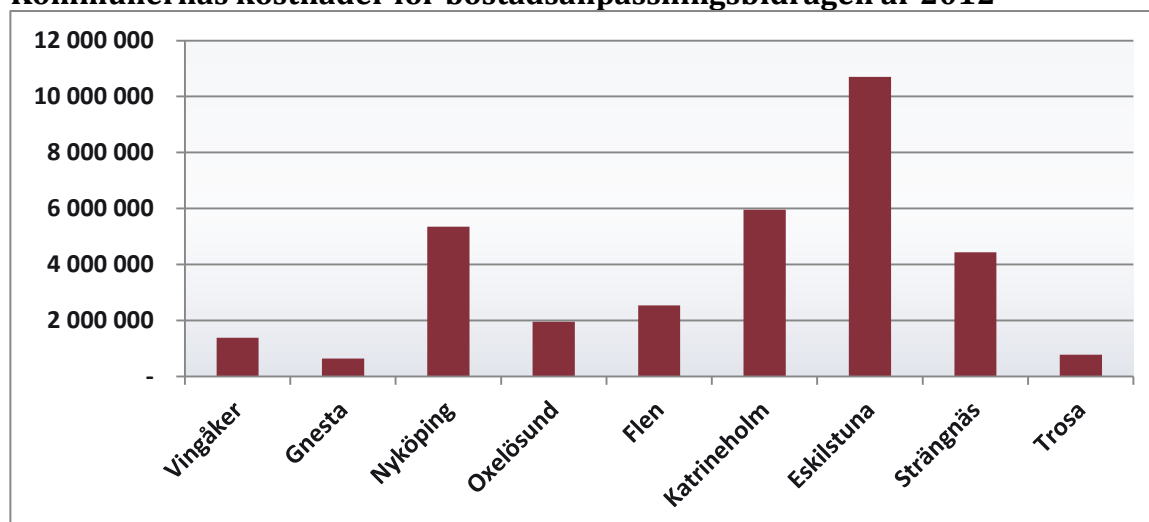
Vanliga exempel på bostadsanpassningar är att ta bort trösklar, installera duschplats istället för bad, göra en ramp till entrén, installera automatiska dörröppnare och spisvakter.

Något kostnadstak finns inte i lagen. Bostadsanpassningar kan innebära omfattande ombyggnationer till stora kostnader för att möjliggöra ett kvarboende. Bidraget lämnas med ett belopp som motsvarar skälig kostnad för åtgärderna. Kommunen är ansvarig för bidragsgivningen. Den totala kostnaden för kommunerna i landet för detta bidrag var under år 2011 drygt en miljard kronor. Merparten av bostadsanpassningsbidragen avser små belopp.

I Södermanlands läns nio kommuner var den totala kostnaden för bostadsanpassningsbidraget närmare 34 miljoner kronor under år 2012. Antalet bostadsanpassningsbidrag som beviljades i länet under år 2012 var 2 295 stycken. Största bidraget som beviljades i respektive kommun under år 2012 varierade från 110 000 kronor i Flens kommun till drygt 1,3 miljoner kronor i Strängnäs kommun.

År 2010 var länets kommuners sammanlagda kostnad för detta bidrag 27,4 miljoner. Kostnaden ökade år 2011 till 33,3 miljoner kronor.

### Kommunernas kostnader för bostadsanpassningsbidragen år 2012



Källa: BME 2013 och Länsstyrelsen

Staplar i figuren ovan visar belopp som utbetalats, förutom i Gnestas fall då beviljat belopp avses.

## Hemlöshet

Alla människor har rätt till en bostad. Regeringen beslutade om en strategi för att motverka hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden år 2007. Målen har inte uppnåtts ännu. Enligt Socialstyrelsens senaste mätning under år 2011 fanns det i Södermanland 923 personer i någon form av hemlöshet.

Regeringen har tillsatt en hemlöshetssamordnare för perioden 2012-2013. Uppgifterna är att ge kommunerna stöd i deras arbete med att skapa långsiktiga och hållbara strukturer och fungerande rutiner i arbetet mot hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden. I uppdraget ingår att särskilt uppmärksamma det vräkningsförebyggande arbetet.

### Hemlöshet i Sverige

Socialstyrelsens senaste nationella kartläggning av hemlösheten som genomfördes 2011 redovisas i rapporten *Hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden 2011 – omfattning och karaktär*.

Hemlöshet delas upp i följande fyra kategorier av Socialstyrelsen:

#### **Akut hemlöshet – situation 1**

Person hänvisad till akutboende, härbärke, jourboende, skyddat boende eller sover utomhus eller i offentliga utrymmen.

#### **Institutionsvistelse och kategoriboende – situation 2**

Person intagen eller inskriven på antingen kriminalvårdsanstalt, behandlingsenhet eller stödboende inom socialtjänsten, landstinget eller hos en privat vårdgivare, alternativt på HVB-hem eller SiS-institution, och att planen är att personen ska skrivas ut inom tre månader efter mätperioden, men att personen inte har någon egen bostad ordnad inför utskrivningen eller utflyttningen. Hit räknas även de personer som skulle ha skrivits ut eller flyttat ut, men som är kvar på grund av att de inte har någon egen bostad ordnad.

#### **Långsiktiga boendelösningar – situation 3**

Person boende i en boendelösning som kommunen har ordnat (t ex försökslägenhet, socialt kontrakt eller kommunalt kontrakt) på grund av att personen inte får tillgång till den ordinarie bostadsmarknaden. Boendelösningar med någon form av hyresavtal där boendet är förenat med tillsyn eller särskilda villkor eller regler.

#### **Eget ordnat kortsiktigt boende – situation 4**

Person boende tillfälligt och kontraktslöst hos kompisar, bekanta, familj eller släktingar eller har ett tillfälligt (mindre än tre månader efter mätperioden) inneboende- eller andrahandskontrakt hos släkt, vänner eller andra privatpersoner.

Kartläggningen av hemlösheten i Sverige genomfördes genom att landets kommuner fick besvara en enkät om verksamheten/enheten hade kännedom om personer som enligt definitionen ovan räknas som hemlösa. Mätperioden var under vecka 18 (2-8 maj) 2011. Enligt Socialstyrelsens definition har cirka 34 000 personer inrapporterats som hemlösa eller utestängda från den ordinarie bostadsmarknaden under mätperioden. Av dessa befann sig drygt 13 procent eller drygt 4 500 personer i akut hemlöshet. Omkring 280 personer av dessa sov ute eller i offentliga utrymmen.

I gruppen hemlösa finns personer som inte kan komma in på den ordinarie bostadsmarknaden, främst på grund av att de saknar förankring på arbetsmarknaden. Andra kan ha mer omfattande problematik och är i stort behov av stöd och hjälp från samhället. Socialstyrelsen har i sin senaste kartläggning konstaterat att hemlöshet förekommer i alla län men att problemen är av olika stor omfattning.

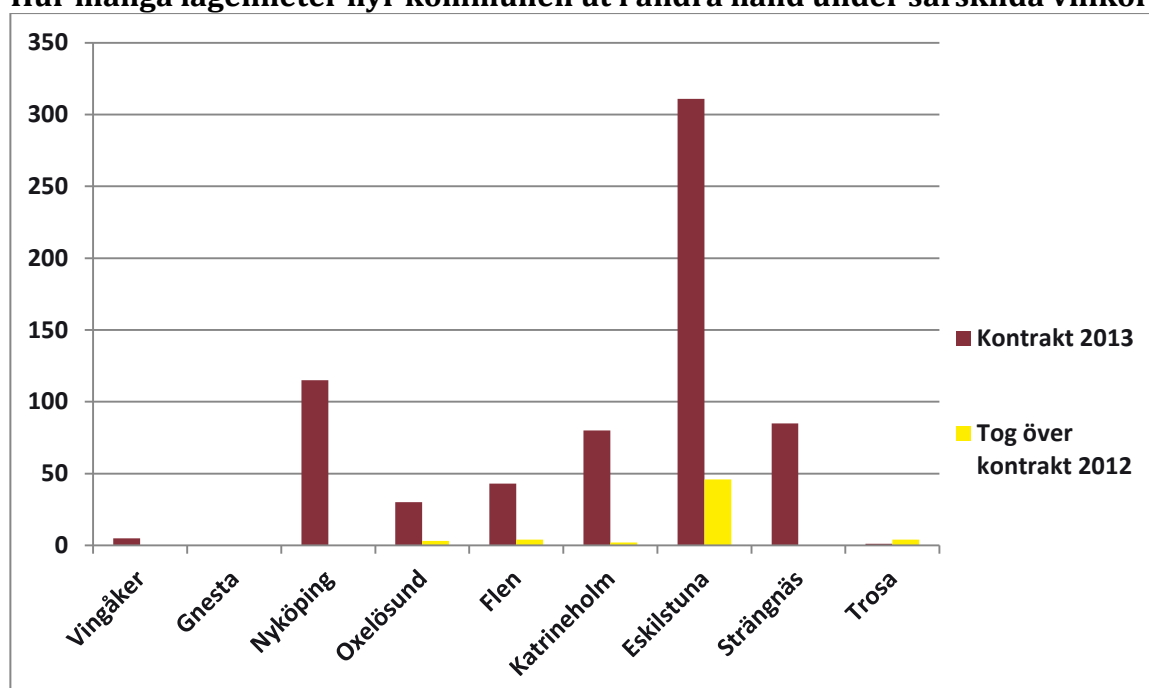
### Hemlöshet i Södermanland

I Södermanland fanns vid kartläggningen 2011 drygt 900 personer i någon form av hemlöshet. I gruppen med akut hemlöshet fanns 37 personer i Eskilstuna, 7 i Nyköping och 4 i Flen.

Enligt Bostadsmarknadsenkäten 2013 hyr 8 av länets kommuner ut 585 lägenheter i andra hand till hemlösa personer vars boende är förenat med tillsyn och eller speciella regler. Det är främst i Eskilstuna, Nyköping, Strängnäs och Katrineholm som dessa lägenheter finns.

Avsikten är i de flesta fall att den boende så småningom ska ta över hyreskontraktet och bo kvar utan tillsyn, särskilda villkor eller regler. Under år 2012 fick 59 andrahandshyresgäster ta över sådana hyreskontrakt i länet.

### Hur många lägenheter hyr kommunen ut i andra hand under särskilda villkor?



Källa: BME 2013 och Länsstyrelsen

I Gnesta kommun förekommer det inte att kommunen hyr lägenheter som sedan hyrs ut i andra hand till hemlösa.

Det finns hemmavarande barn i flera av hushållen som hyr i andra hand på detta sätt. Av Eskilstunas 311 lägenheter med dessa kontrakt bebos 107 stycken av hushåll med sammanlagt 179 hemmavarande barn under 18 år.

Det finns många frågeställningar för kommunerna att reflektera kring när det gäller bostäder till dem som inte blir godkända som hyresgäster på den ordinarie bostadsmarknaden. Hänsyn till hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden bör inarbetas i kommunernas riktlinjer för bostadsförsörjning.

Länsstyrelserna har ett regeringsuppdrag att stödja kommunerna i arbetet med att motverka hemlöshet, i synnerhet bland barnfamiljer som drabbas av vräkning. Slutredovisning av uppdraget ska ske senast den 31 januari 2015. Socialdepartementet har i samverkan med länsstyrelserna arrangerat fyra regionala konferenser i landet under våren 2013, i Stockholm 6 mars, Umeå 13 mars, Göteborg 20 mars och Malmö 10 april. Konferenserna riktade sig till kommunala politiker och tjänstemän, kommunala och privata bostadsbolag samt idéburna organisationer. Utöver dessa större konferenser pågår dialogmöten runt om i landet sedan 2012 där hemlöshetssamordnaren besöker kommuner och stödjer dem i arbetet med att förebygga hemlöshet och vräkningar. I Södermanlands län har Eskilstuna kommun haft ett sådant dialogmöte med hemlöshetssamordnaren.

Kommunerna arbetar på olika sätt för att motverka eller avhjälpa hemlöshet enligt Bostadsmarknadsenkäten 2013.

Nyköpings kommun är enligt enkätsvaren nu länets enda kommun som arbetar med hyresgarantier.

Enligt Boverket finns tidigare tecknade hyresgarantier i Gnesta och Strängnäs där statliga bidraget har använts.

Uppsökande verksamhet för att förebygga vräkningar, t ex med erbjudande om rådgivning eller särskilda insatser, används i länets alla kommuner utom Gnesta.

**En kommunal hyresgaranti** är ett borgensåtagande från kommunens sida som omfattar en hyresgästs skyldighet att betala hyra.

Kommuner som väljer att ställa ut kommunala hyresgarantier har möjlighet att få ett statligt bidrag på 5000 kr per garanti. Detta statliga bidrag administreras av Boverket.

Överenskommelse med det allmännyttiga bostadsföretaget om att sänka kraven på de bostadssökande finns i Oxelösund och Flens kommun. Nyköpings kommun har egna fastigheter med lägenheter som kan hyras ut med förstahandskontrakt till hemlösa för längre tid.

I Södermanland verkställdes 116 avhysningar (vräkningar) år 2012. Antalet avhysningar avser antal fysiska personer och enligt Kronofogdens register berördes 15 barn av de verkställda avhysningarna i länet.



## Källor

- Boverket: Bostadsbristen ur ett marknadsperspektiv, Rapport 2012:18
- Boverket: De allmännyttiga bostadsföretagens utveckling och roll på bostadsmarknaden 2011-2012, Rapport 2013:9
- Boverket: Ungdomars boende – lägesrapport 2013, Rapport 2013:17
- Boverket: Bostadsmarknaderna i Norden och regionalt, Regeringsuppdrag (1) M2009/4802/A (DELVIS), 2010
- Migrationsverket: Verksamhets- och kostnadsprognos, 2013-02-04
- Socialstyrelsen: Hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden 2011 – omfattning och karaktär, 2011
- Stockholms läns landsting, Tillväxt, miljö och regionplanering (TMR): Befolkning, sysselsättning och inkomster i Östra Mellansverige – reviderad framskrivning till år 2050, Rapport 1:2012
- Länsstyrelserna: Mottagande och etablering av nyanlända 2012, Resultatet av en enkätundersökning riktad till Sveriges kommuner, 2013
- Peter Eklund, Bengt Nordström: Bygg nu, Från planer till förverkligande av fler bostäder 2011, Sörmlandsbilder 15, Länsstyrelsen i Södermanlands län
- Peter Eklund, Bengt Nordström: Bostadsmarknadsanalys 2012, Södermanland bygger, Sörmlandsbilder 16, Länsstyrelsen i Södermanlands län
- Södermanlands Bostadsberedning: 28 punkter för en bättre bostadsmarknad, 2012, Länsstyrelsen i Södermanlands län
- Pleiborn Maria, WSP: Bostadsmarknaden 2013 – reflektioner, en ppt-presentation
- Sofia Linder, Mäklarsamfundet: Två år med bolånetaket, en ppt-presentation
- Mattias Frithiof/Mikael Wallin, WSP: Förtätning – hur stor är potentialen?, en ppt-presentation
- Stellan Lundström, KTH: Hinder och möjligheter för ett ökat bostadsbyggande, en ppt-presentation
- Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag (SABO): Information kring Kombohus och Kombohus Plus
- Bostadsmarknadsenkäten år 2013 samt tidigare års bostadsmarknadsenkäter, Länsstyrelsen i Södermanlands län
- Samtal med företrädare för kommuner i länet, bygg- och bostadsbolag samt nationella hemlöshetssamordnaren på Socialdepartementet
- Statistik från Arbetsförmedlingen, Statistiska Centralbyrån, Migrationsverket, Kronofogden och Länsstyrelsen i Södermanlands län



LÄNSSTYRELSEN  
Södermanlands län

[www.lansstyrelsen.se/sodermanland](http://www.lansstyrelsen.se/sodermanland)

