



Bostäder behövs
**En rapport
om bostads-
marknaden i
Södermanland
2014**



Titel: Bostäder behövs - En rapport om bostadsmarknaden
i Södermanland 2014

Utgiven av: Länsstyrelsen i Södermanlands län

Utgivningsår: 2014

Författare: Bengt Nordström, Lucie Riad, Lina Devgun

Omslagsbild: Johnér Bildbyrå AB

Diarienummer: 405-6412-2013

Rapportnr: 2014:13

ISSN-nr 1400-0792

Reviderad version 1.1 (sid 28, 2014-09-17)

Förord

Södermanland som Selma Lagerlöf beskrev under rubriken ”Den sköna lustgården” har ett småbrutet landskap med vacker och omväxlande natur- och kulturmiljö. Till detta en underbar skärgård. Länet gränsar till Sveriges starkaste tillväxtregion, Stockholmsregionen som under 2013 växte med 36 000 invånare.

Även i Södermanland ökar befolkningen. Under förra året fick länet nästan 3 000 nya invånare. Det är mycket viktigt för tillväxten och utvecklingen i länet att attraktionskraften kan behållas. Den bidrar till att locka investerare och människor som vill bidra med sin kompetens och kreativitet till länet. Ett ökat bostadsbyggande är en förutsättning för detta.

Det råder en obalans på länets bostadsmarknad på grund av att det byggts för lite under flera år. Bostadsbristen är ett faktum och minst 1 000 nya bostäder kommer att behöva byggas varje år, under ett antal år framåt i tiden. Bristen på bostäder drabbar individer och hushåll som inte kan få bostad men även samhällsekonomiskt då företag får svårt att rekrytera.

En bostadsberedning tillsattes våren 2012 för att främja en fungerande bostadsmarknad i Södermanland. Beredningen har lämnat förslag på åtgärder i rapporten ”28 punkter för en bättre bostadsmarknad”. Dessa förslag bearbetades ytterligare vid ett möte med länets kommuner, finans- och byggbranschen under hösten 2013, då det bestämdes att gå vidare med två arbetsgrupper, en som arbetar med planfrågor och en med byggfrågor. Dessa grupperns arbete pågår och kommer att redovisas senare.

Länets kommuner står inför stora utmaningar. Bostadsförsörjning är en kommunal kärnuppgift. Länsstyrelsen hoppas att kommunerna kan använda denna rapport som en del av ett regionalt underlag i sin aktiva boendeplanering. Länsstyrelsen vill med rapporten tacka länets samtliga kommuner för uppslutningen kring årets bostadsmarknadsenkät och hoppas på ett fortsatt konstruktivt samarbete.

Nyköping i juni 2014

Liselott Hagberg
Landshövding



Innehåll

Sammanfattning	5
1 Bostadsmarknaden i länet	7
1.1 Befolkningen ökar	7
1.2 Bostadsbeståndet	9
1.3 Underskott på bostäder	10
1.4 Hur mycket behöver byggas?	11
1.5 Allmännyttan krymper	16
1.6 Priser på småhus	21
1.7 Tobins q och småhus	22
1.8 Produktionskostnader för flerbostadshus	23
2. Byggandet i länet	27
2.1 Vad har byggts?	27
2.2 Vad förväntas byggas?	30
2.3 Vad begränsar byggandet?	32
3. Grupper som har det svårt på bostadsmarknaden	39
3.1 Ungdomar	39
3.2 Studenter	39
3.3 Flyktingar	41
3.4 Äldre och funktionshindrade	47
3.5 De som inte blir godkända som hyresgäster på ordinarie bostadsmarknaden	51
4. Kommunernas arbete med bostadsförsörjningen	55
Riktlinjer för bostadsförsörjningen	
5. Källor	58

Sammanfattning

Befolkningstillväxten ökar i länet samtidigt som byggtakten avtar. Länets befolkning ökade med 2 846 invånare medan 450 nya lägenheter påbörjades under år 2013. Det behöver byggas minst 1 000 nya bostäder per år.

Det är av avgörande betydelse för länets fortsatta tillväxt att ha en väl fungerande bostadsmarknad. De fem senaste åren har befolkningen ökat med 9 600 personer samtidigt som enbart 2 800 nya bostäder har byggts. En befolkningsökning i Södermanlands län fram till år 2030 på minst 25 000 personer, kanske det dubbla, ställer stora krav på ett ökat bostadsbyggande. Risken är att befolkningsutvecklingen kommer att minska framöver eftersom länet inte kan erbjuda tillräckligt med bostäder.

Länets befolkningsutveckling sker i större delen av länet, inte bara på en centralort. Detta är både en tillgång och en begränsande faktor. Bostadsefterfrågan blir genom sin utspriddhet relativt marknadskänslig och småskalig.

Det har byggts för få bostäder under flera år. En ackumulerad bostadsbrist finns och det är stor konkurrens om de bostäder som efterfrågas. Ungdomar och flyktingar har nu svårast att få tag i bostad i länet. Fler hyreslägenheter behövs i länets alla kommuner. Den demografiska utvecklingen med en allt åldrande befolkning påverkar planeringen. Länsstyrelsen anser att det behöver byggas minst 1 000 nya bostäder per år fram till år 2030. Under en övergångsperiod på några år behöver ännu fler bostäder byggas för att täcka det ackumulerade behov som uppstått.

Varför byggs det inte mer? Bostadsmarknaden påverkas av flera faktorer. Marknadens olika aktörer anger olika orsaker till den låga byggtakten. Länsstyrelsen anser dock att det primära hindret idag i Södermanland är höga produktionskostnader. Svårigheter att få lån, bolånetaket och minskad efterfrågan har starka kopplingar till detta. Planberedskapen ses som relativt god i länet.

Kommunerna ska ha ett bostadsbestånd som möter alla gruppers behov, det är en stor utmaning. En medveten boendeplanering är ett viktigt instrument för kommunen då det gäller att möta medborgarnas behov och efterfrågan på bostäder i livets olika skeden.



1. Bostadsmarknaden i länet

1.1 Befolkningen ökar

Södermanlands befolkning ökar mer än någonsin. Den sista december 2013 fanns det 277 569 invånare i länet. Det blev en befolkningsökning på 2 846 invånare under 2013.

Den stora inflyttningen till länet, drygt 12 000 personer, ligger bakom denna ökning. Drygt en fjärdedel av de inflyttade till länet kom från andra länder. I Flen, Vingåker och Eskilstuna var denna andel högre. Befolkningsutvecklingen i länet skulle troligen gått ännu snabbare om det hade byggts fler bostäder.

Sveriges befolkning uppgick till 9 644 864 personer den sista december 2013. Det innebär en ökning med 88 971 personer jämfört med året innan. Denna folkökning är den antalsmässigt största som uppmätts mellan två enskilda år sedan 1946.

Invandringen till Sverige under 2013 var den högsta någonsin. Det är främst stor invandring från länder med oroligheter, bland annat Syrien och Somalia. Södermanland är ett av de län som i proportion till befolkningen tar emot flest nyanlända och så har det varit hela 2000-talet.

Enligt befolkningsprognosen för utvidgad Mälardalen 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.

Enligt basalternativet i en befolkningsprognos som TCO låtit Statistiska Centralbyrån (SCB) göra kommer Södermanlands län år 2030 ha över 306 000 invånare, vilket innebär en total ökning med omkring 28 000 personer de kommande 14 åren.

Ökning i åtta kommuner

Åtta av länets nio kommuner har haft en positiv befolkningstillväxt under 2013. Gnesta minskade med 33 invånare. Som en jämförelse kan nämnas att under 2012 minskade antalet invånare i tre av länets kommuner – Flen, Vingåker och Oxelösund.

Befolkningstillväxten fortsätter att vara hög. Länets folkökning under 2011 var 1 825, under 2013 ökade antalet invånare i länet med 2 846. I Eskilstuna ökade befolkningen med 964 invånare till 99 729 invånare. Eskilstuna, som är länets största stad, stod 2013 för cirka 1/3 av länets befolkningstillskott. Under 2001 svarade Eskilstuna för 70 procent av länets befolkningstillskott och under 2012 för 55 procent.



Under början av mars 2014 fick Eskilstuna sin 100 000:e invånare. Eskilstuna kommun är den enda av länets kommuner som haft stor inflyttning av ungdomar i åldersgruppen 20-29 år. Även Nyköping och Katrineholm kunde glädjas åt flyttningsöverskott i denna åldersgrupp. Många barnfamiljer flyttar till Strängnäs, Trosa, Gnesta och Eskilstuna. De lite äldre flyttar gärna till Nyköping, Trosa och Strängnäs.

Födelseöverskott och inflyttning

Södermanlands län har för fjärde året i följd ett positivt födelseöverskott. Totalt har 12 030 flyttat in i länet och 9 446 flyttat ut under 2013.

Växande Stockholm-Mälardalenregionen

Södermanland är del i den växande Stockholms-Mälardalenregionen. Enbart Stockholms län har under 2013 ökat sin befolkning med nästan 89 000 invånare. Södermanlands läns östra delar blir alltmer sammanlänkade med Stockholmsregionen och kan locka med relativt goda pendlingsmöjligheter till Stockholm och lägre bostadspriser.

Länsstyrelsen anser att det behövs en ny bostad per 1,8 nya invånare eftersom allt fler singelhushåll tillkommer, främst bland äldre.

Stockholms län har senaste tioårsperioden haft stor inflyttning och förhållandet mellan befolkningsökningen och nyproduktion av bostäder blir 3,6 nya invånare per nybyggd lägenhet. I Uppsala län har under denna period tre nya invånare tillkommit per nybyggd lägenhet. Motsvarande uppgift för vårt och Östergötlands län är 2,4. I Halland, Örebro och Kronobergs län ligger nivån mellan 1,7 till 1,9. I Västmanlands län har antalet invånare sjunkit sedan tio år tillbaka. Trycket på bostäder i dessa fyra läns centralorter är dock stort.

Antal nya invånare per nybyggd bostad

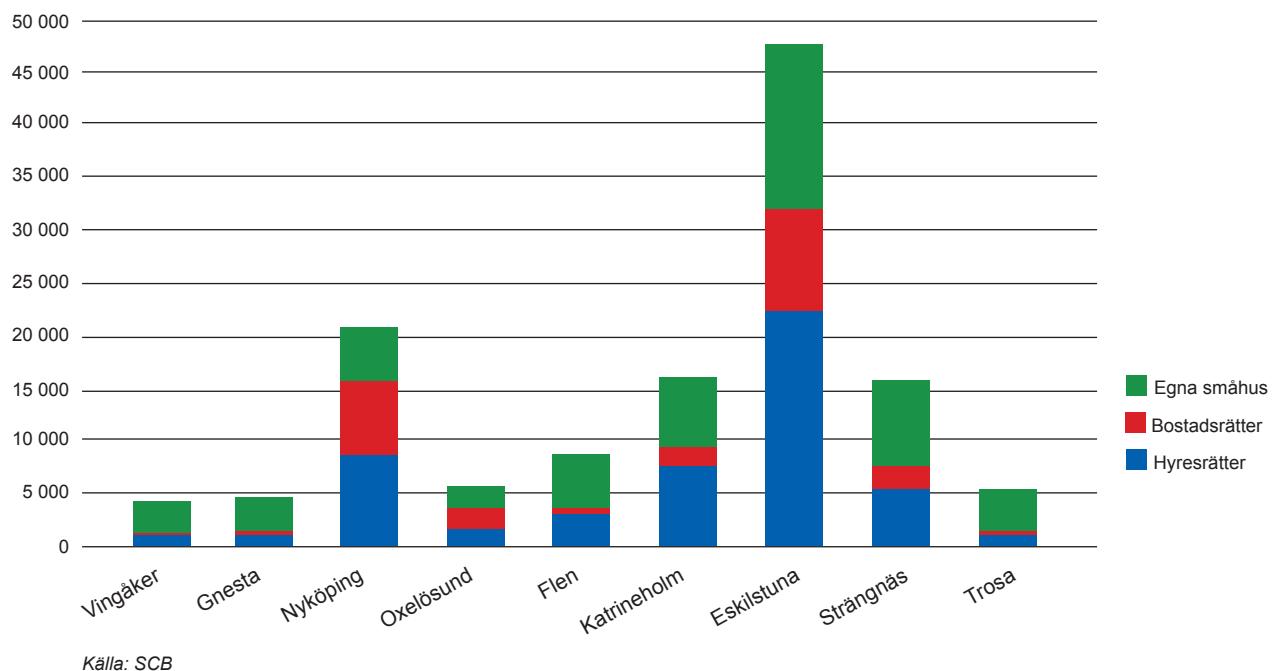
Län	2004-2013		
	Befolkningsökning	Nyproduktion antal bostäder	Antal nya invånare per ny bostad
Stockholms län	287 068	79 535	3,6
Uppsala län	42 641	14 128	3
Södermanlands län	16 224	6 675	2,4
Östergötlands län	21 505	8 656	2,4
Hallands län	22 783	11 664	1,9
Örebro län	11 248	6 215	1,8
Västmanlands län	- 2 205	4 965	-
Kronobergs län	8 663	4 989	1,7

1.2 Bostadsbeståndet

Det fanns drygt 132 100 lägenheter i länet den 31 december 2012. Av dessa är drygt 71 300 i flerbostadshus och cirka 60 800 i småhus. Andelen hyresrätter har minskat i länet då främst egna bostadsrätter byggts under de senaste tio åren.

Bostadsutbudet varierar i länets kommuner. Bostäder i flerbostadshus dominerar utbudet i Eskilstuna med 63 procent 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, mellan 66-68 procent här är småhus.

Bostadsbeståndet i länet – uppdelat efter upplåtelseform kommunvis, antal egna småhus, bostadsrätter och hyresrätter



De flesta bostadsrätter finns i flerbostadshus, cirka 4,5 procent av bostadsrätterna finns i småhus i länet. Oxelösund, Nyköping och Eskilstuna har högst procentuell andel bostadsrätter i småhusen. Oxelösund har 7,4 procent och Nyköping samt Eskilstuna cirka en procentenhet lägre. Minst andel finns i Strängnäs, där 1,9 procent av småhusen är bostadsrätter.

Andelen hyresrätter i flerbostadshusen är 71 procent, resten är bostadsrätter. Det är stora variationer i landet. I Stockholms län är andelen hyreslägenheter i flerfamiljshus 49 procent och i Kronobergs län 85 procent.



1.3 Underskott på bostäder

År 2000 var det bostadsbrist i två av länets kommuner, Trosa och Strängnäs. Behovet av bostäder har ökat och sedan flera år är det stor bostadsbrist i länet. Alla centralorter anses ha underskott på bostäder förutom i Vingåker och Flen där bostadsmarknadsläget på centralorten bedöms vara i balans. Länsstyrelsen anser att dock att alla centralorter behöver fler bostäder.

Endast i Flen finns ett överskott på bostäder i de övriga kommundelarna. Det är dock inte aktuellt att riva under 2014-2015 på grund av uthyrnings-svårigheter.

Definitionen på ”Balans” enligt Boverket i detta enkätsammanhang är när konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven.

Bostadsmarknadsläget i Södermanlands kommuner år 2014 enligt kommunerna

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

Källa: BME 2014

I Oxelösund räknar kommunen med att underskottet ökar inom fem år. Eskilstuna och Nyköping förutspår inte några påtagliga förändringar av läget på bostadsmarknaden inom fem år. I Flen och Strängnäs förväntas balans infinna sig och i Gnesta, Katrineholm och Trosa tros underskottet minska medan det i Vingåker förmodas uppstå underskott under kommande femårsperiod.

1.4 Hur mycket behöver byggas?

Kommunernas bedömning

Under de kommande fem åren anser kommunerna att det behöver byggas totalt cirka 6 200 nya bostäder i länet. Störst behov uppges det vara av hyresrätter, nästan 2 100 stycken. Därtill bedöms behovet av bostadsrätter ligga på cirka 1 950 stycken. Lika många egna småhus bedöms behövas och i Nyköping behövs dessutom 200 ungdomsbostäder.

Kommunernas bedömning av hur många bostäder som behöver tillkomma de kommande fem åren

	Hyresrätter	Bostadsrätter	Äganderätter	Annat	Totalt i kommunen
Vingåker	25	-	100	-	100
Gnesta	50	250	75	-	375
Nyköping	500	500	500	200	1 700
Oxelösund	17	150	70	-	237
Flen	-	-	-	-	-
Katrineholm	300	300	200	-	800
Eskilstuna	750	300	450	-	1 500
Strängnäs	300	350	350	-	1 000
Trosa	150	100	200	-	450
Totalt i länet	2 092	1 950	1 945	200	6 187

Källa: BME 2014

Under de senaste fem åren har det färdigställts drygt 2 800 nya bostäder i länet.

I Södermanland behövs det omkring 6 200 nya bostäder under fem år enligt kommunerna

Boverkets bedömning

Boverket har sett på bostadsbristen ur ett marknadsperspektiv och redovisade detta i en rapport november 2012. Ett marknadsmässigt sätt att analysera bostadsbristen har använts. Resultaten i rapporten ska tolkas som bostadsbristens storlek för Sveriges befolkning som helhet men utesluter inte att vissa grupper, till exempel studenter och låginkomsttagare, kan behöva speciallösningar.



De reala huspriserna ligger idag, på flera håll, på en historisk toppnivå och beräkningarna grundar sig på att bostadsbeståndet ännu inte anpassat sig i Sveriges olika län och kommuner för att eliminera de förändringar i de reala huspriserna som beror på befolkningstillväxten. Med utgångspunkt i de höga bostadspriserna har en ekonometrisk paneldatamodell använts för att beräkna storleken på det ackumulerade underskottet under 2000-talet. De höga huspriserna under 2000-talet beror på en kombination av ökade inkomster, låga bolåneräntor, allmän optimism, låga amorteringskrav, höga byggkostnader, förändrade preferenser, befolkningstillväxt samt ett lågt byggande generellt. Beräkningsmodell som tar hänsyn till alla förklarande variabler till de ökade priserna redovisas här. Den beräknade bostadsbristen/bostadsöverskottet för Sveriges olika län och kommuner sammanställdes i två delar.

En del avser bedömd nödvändig korrigering av bostadsbeståndet sett till ackumulerat underskott/överskott och den andra delen avser beräknad nödvändig justering av bostadsbeståndet de kommande fem åren med hänsyn tagen till befolkningstillväxt.

Södermanlands län har enligt dessa bedömningar och beräkningar ett ackumulerat underskott av 3 763 bostäder och ett behov av ytterligare 3 476 bostäder sett till befolkningstillväxten. Det innebär ett totalt behov av drygt 7 200 bostäder under fem år, över 1 400 bostäder per år. Då har den årliga befolkningstillväxten antagits vara 0,44 procent. Under år 2013 var den faktiska befolkningstillväxten i länet mer än det dubbla, strax över en procent.

I Södermanland behövs det under fem år enligt Boverket:

- 3 476 nya bostäder sett till befolkningstillväxten
- 3 763 nya bostäder pga ackumulerat underskott
- Totalt cirka 7 200 nya bostäder

Länsstyrelsens bedömning

Enligt befolkningsprognosen för utvidgad Mälardalen 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 mellan 15 000-30 000 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 de äldre. Enligt basalternativet i en befolkningsprognos som TCO låtit Statistiska Centralbyrån (SCB) göra kommer Södermanlands län år 2030 ha över 306 000 invånare, vilket innebär en ökning med omkring 28 000 personer under de kommande 16 åren.

Minst 15 000 nya bostäder skulle behövas sett till denna befolkningsökning.

Hänsyn har i dessa prognoser inte tagits till det ackumulerade behov som finns.

I tidigare prognoser som länsstyrelsen gjort har huvudalternativet grundat sig på att det byggs 1 000 nya bostäder per år i Södermanland. Det så kallade högalternativet var grundat på att det byggs omkring 1 400 nya bostäder årligen i länet.

Under de senaste 10 åren har närmare 670 nya bostäder byggts per år i länet, totalt 6 675 bostäder. Under denna period har befolkningen ökat med 16 224 invånare, drygt 1 600 nya invånare per år. Det innebär att för varje ny bostad har det faktiskt tillkommit 2,4 nya invånare. Länsstyrelsens bedömning är att det behövs en ny bostad per 1,8 nya invånare eftersom allt fler singelhushåll tillkommer främst bland äldre.

Under år 2013 ökade befolkningen i länet med 2 846 invånare och det färdigställdes 542 nya bostäder, det blev en ny bostad per fem nya invånare. Glappet mellan befolkningsutvecklingen och bostadsbyggandet har ökat. Boendetätheten ökar. En orsak är att en ökad andel nyinflyttade, stora familjer från andra länder flyttar in i, sett till deras behov, alltför små lägenheter. En annan orsak är ungdomsarbetslösheten som innebär att ungdomar tvingas bo kvar hemma. Permanentning av fritidshus förekommer också, enligt länsstyrelsens bedömning omkring 150 per år i länet mellan år 1990 och 2010.

En viss elasticitet finns i det befintliga bostadsbeståndet. En relativt stor befolkningsökning har kunnat tas upp utan önskvärt nytillskott av bostäder. Risken är dock att befolkningsutvecklingen kommer att minska framöver eftersom länet inte kan erbjuda tillräckligt med bostäder.

Länets befolkningsutveckling sker dessutom i större delen av länet, inte bara på en centralort. Detta är både en tillgång och en begränsande faktor. Bostadsefterfrågan blir genom sin utspriddhet relativt marknadskänslig och småskalig.

Länsstyrelsen anser att det behöver byggas minst 1 000 nya bostäder per år fram till år 2030. Under en övergångsperiod på några år behöver ännu fler bostäder byggas för att täcka det ackumulerade behov som uppstått.

Länsstyrelsen anser att minst 1 000 nya bostäder behövs per år i Södermanland. Under en övergångsperiod behövs ännu fler byggas.



Vilka bostäder behöver byggas?

Det saknas hyreslägenheter i alla kommuner. Det behövs över 2 000 nya hyreslägenheter under de närmaste fem åren enligt länets kommuner för att tillgodose efterfrågan.

	Hyresrätter					Bostadsrätter					Äganderätter				
	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok eller större	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok eller större	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok eller större
Vingåker			X	X										X	X
Gnesta			X	X	X			X	X				X	X	
Nyköping	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Oxelösund		X	X				X	X	X						
Flen	X	X													
Katrineholm		X	X	X	X	X	X	X	X					X	X
Eskilstuna	X	X	X			X	X	X	X					X	X
Strängnäs	X	X			X			X	X					X	X
Trosa	X	X	X	X	X		X	X	X				X	X	X

Källa: BME 2014

I Trosa och Nyköping behöver det byggas hyresbostäder i alla lägenhetsstorlekar, även större än fem rum och kök.

Det finns behov av nya bostadsrätter i alla kommuner utom Vingåker och Flen.

Länsstyrelsen har påtalat i tidigare rapporter att det trots en efterfrågan kan vara svårt att sälja nya bostadsrätter eller egnahem då priset kan ha satts utan att hänsyn tagits till den lokala bostadsmarknadens priskänslighet. Detta förhållande anses gälla fortfarande.



1.5 Allmännyttan krymper

Av länets drygt 52 100 hyresrätter finns nu nästan 34 procent hos länets allmännyttiga kommunala bostadsföretag. Dessa cirka 17 700 lägenheter utgör mindre än 14 procent av totala bostadsutbudet i länet. Allmännyttans betydelse för det totala utbudet på bostadsmarknaden är relativt begränsat i länets kommuner.

Antal lägenheter som allmännyttiga bostadsföretag ägde den 1 januari 2014 (kommunvis)

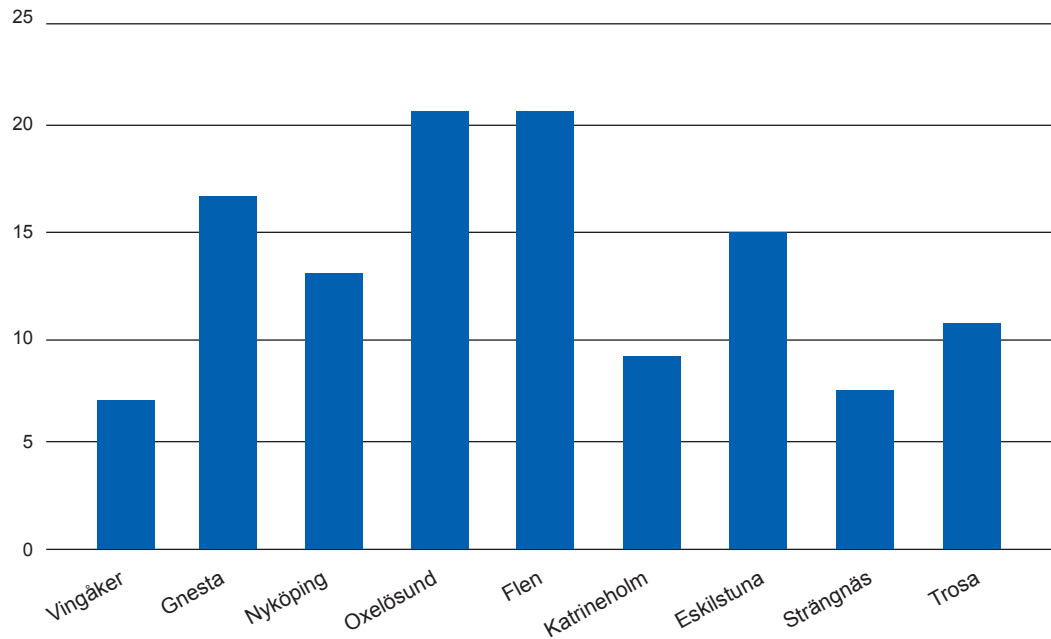
Vingåker	300
Gnesta	818
Nyköping	3 200
Oxelösund	1 250
Flen	1 736
Katrineholm	1 514
Eskilstuna	7 071
Strängnäs	1 195
Trosa	578
Totalt i länet	17 662

Källa: BME 2014

Andel av alla bostäder i kommunen

Hur stor andel av alla bostäder har de allmännyttiga bostadsföretagen i Södermanlands kommuner? Det varierar mellan sju procent i Vingåker till 21 procent i Oxelösund och Flen.

Allmännyttans andel i procent av alla bostäder i respektive kommun



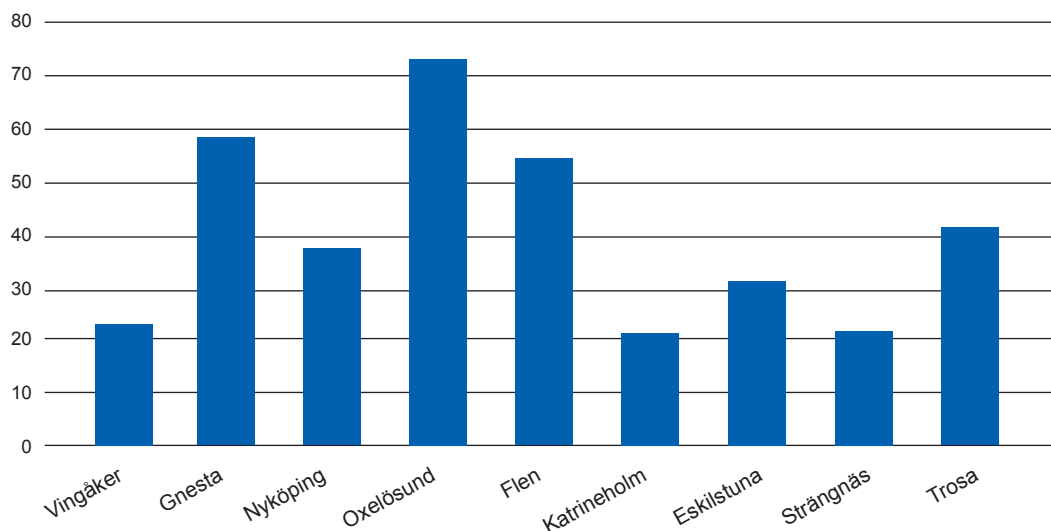
Källa: BME 2014 och SCB

Två tredjedelar av Södermanlands kommuner ligger under rikets snitt på 16,5 procent.

Andel av hyreslägenheterna i kommunen

Hur stor andel av hyreslägenheterna har de allmännyttiga bostadsföretagen i Södermanlands kommuner? Det varierar mellan 21 procent i Katrineholm till 74 procent i Oxelösund.

Allmännyttornas andel i procent av alla hyreslägenheter i respektive kommun



Källa: BME 2014 och SCB

Två tredjedelar av Södermanlands kommuner ligger under rikets snitt på 47 procent.



Nästan inga lediga lägenheter i allmännyttan

Totalt fanns det 90 outhyrda lägenheter i länet hos de allmännyttiga bostadsföretagen den 1 januari 2014. I Flen var 66 av dem.

Det finns få tomma lägenheter i länet. Alla kommuner utom Flen har inga eller väldigt få lediga lägenheter. I Vingåker, Gnesta, Oxelösund och Trosa kommun fanns inte en enda ledig lägenhet den 1 januari 2014. De tomma lägenheterna är oftast belägna utanför kommunens centralort.

En vakansgrad på en till två procent kan vara lämpligt för att få viss effektivitet och flexibilitet på bostadsmarknaden. I Flens kommun är vakansgraden nästan fyra procent.

När bostadsbristen ökar så minskar omsättningen i beståndet. I Nyköpingshem t ex har omsättningen nu sjunkit till ungefär 14 procent mot att tidigare varit omkring 20 procent. Detta innebär att omkring 200 färre lägenheter byter hyresgäst per år idag än bara för några år sedan i Nyköpingshems bestånd. Minskad omsättning på lägenheter påverkar möjligheterna att få tag i ny bostad och önskvärda flyttkedjor.

Försäljningar i allmännyttan

De tre senaste åren har totalt drygt 1 538 av allmännyttans bostäder i länet sålts, cirka åtta procent. Det handlar främst om tre stora affärer i Nyköping, Trosa och Katrineholm.

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

År 2012 skedde den enskilt största fastighetsaffären i Nyköpingshems historia, 895 lägenheter såldes till Rikshem och Dalhalls fastigheter.

2013 sålde KFAB, Katrineholms Fastighets AB, 223 lägenheter till en privat fastighetsägare för fortsatt uthyrning.

Företagen får i och med dessa försäljningar loss kapital till både utökad nyproduktion av hyresrätter och ett utökat underhåll.

Förändrade förutsättningar

Sedan den 1 januari 2011 gäller en ny lag (SFS 2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag. Avsikten med lagen är att den ska förtydliga definitionen av bolagen men också ställa nya krav på hur verksamheten bedrivs och vilka överföringar som kan göras till ägaren, d.v.s. kommunen. Ett kommunalt bostadsaktiebolags huvudsakliga uppgift ska vara att i allmännyttigt syfte förvalta fastigheter med hyresrätter, främja bostadsförsörjningen i kommunen och erbjuda hyresgästerna inflytande.

Den viktigaste förändringen från och med 2011 är att bolagen ska driva verksamheten enligt affärsmässiga principer med normala avkastningskrav. Vidare är begränsningen av utdelningsbegränsningar som fanns i den så kallade Allbolagen ersatt av en begränsning av värdeöverföringar från kommunala bostadsaktiebolag.

Ett kommunalt bostadsbolags vinster kan emellertid överföras från bolaget till kommunen om det görs för att finansiera åtgärder inom ramen för kommunens bostadsförsörjningsansvar. Det kan bland annat röra sig om att främja integration och social sammanhållning eller åtgärder för att tillgodose behovet av bostäder för personer för vilka kommunen har ett särskilt ansvar. Har då kommunen ändrat sina krav eller förväntningar eller i övrigt ändrat sina förhållningssätt till det kommunala bostadsbolaget efter den 1 januari 2011?

Endast i Nyköping och Eskilstuna kommun har det förändrats på ett märkbart sätt. I Nyköping har tydligare krav på nyproduktion av bostäder ställts, dock inte krav på ett visst antal per år.

I Eskilstuna har ett ökat krav på nybyggande och energieffektivisering märkts. Ett krav i ägardirektiven är att 150 nya hyreslägenheter per år under fem års tid ska byggas.

I länets övriga kommuner uppges att ingen eller marginell förändring av förhållningssättet skett.



FOTO: LILIAN ERIKSSON, GNESTA KOMMUN

1.6 Priser på småhus

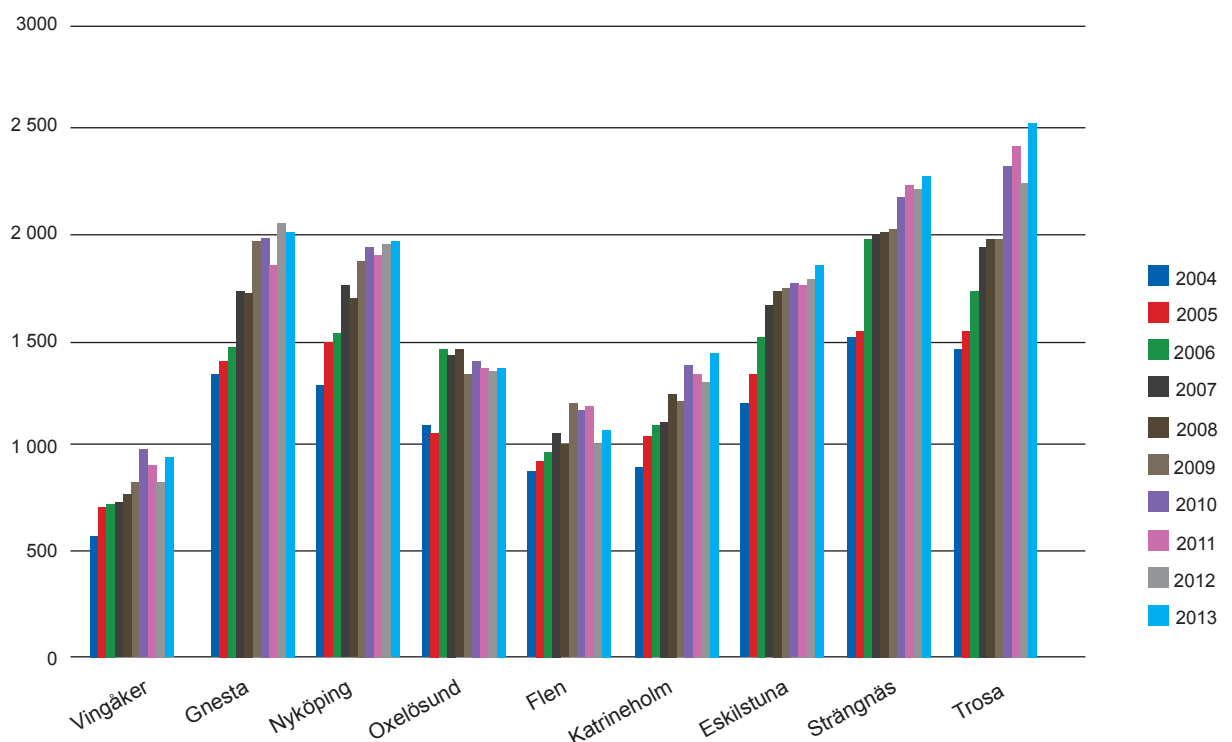
Bostadspriserna varierar kraftigt mellan kommunerna i Södermanland.

I alla kommuner utom Gnesta har småhuspriserna ökat under år 2013 efter att tillfälligt ha dalat under år 2012, i några fall även under 2011.

Högsta bostadspriserna för småhus finns i Trosa kommun, genomsnittspriset var där år 2013 över 2,5 miljoner kronor vilket innebär en ökning med över 70 procent på tio år.

I Vingåkers kommun är huspriserna lägst i länet, priset är drygt 950 000 kronor i genomsnitt för ett småhus. Priserna har stigit med drygt 60 procent där på tio år.

Köpeskilling för permanenta småhus kommunvis i Södermanlands län, medelvärde i tkr, år 2004-2013



Källa: SCB

Bolånetaket, som infördes hösten 2010, ställer högre krav på kontantinsats vid nya bolån, minst 15 procent. Bolånetaket får ses som ett skäl till prisutvecklingen de senaste åren.

Småhuspriserna 2014

Enligt Mäklarstatistik har priserna på småhus ökat i länet med sex procent senaste året, då jämförs perioderna februari-april 2013 och februari-april 2014. Prisökningen är densamma som för hela riket denna period.



1.7 Tobins q och småhus

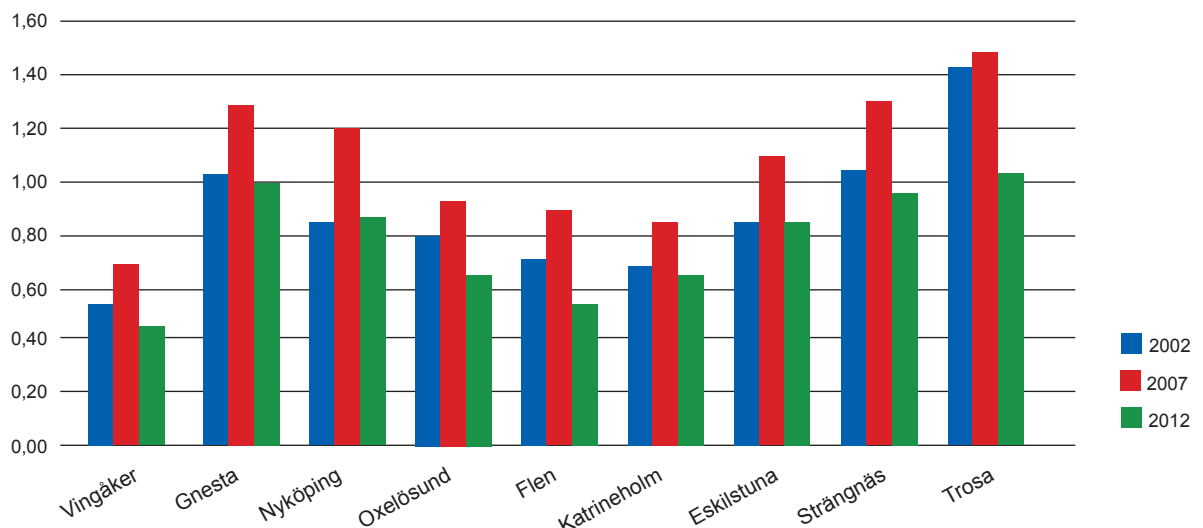
Rent hypotetiskt är det lönsamt att bygga bostäder på en lokal bostadsmarknad om priset för en befintlig bostad överstiger produktionskostnaden för en jämförbar ny bostad. Tobins q visar här kvoten mellan priset på ett begagnat och produktionspriset på ett nytt småhus av ungefär samma standard. James Tobin var en amerikansk nationalekonom som lanserade detta etablerade sätt att mäta och blev nobelpristagare i ekonomi 1981.

Tabellen visar Tobins q år 2012 och läget fem och tio år tidigare kommunvis. Om t ex priset på begagnade småhus varit stabilt och produktionspriserna gått upp så sjunker Tobins q. Tobins q är känsligt för variationer i genomsnittliga produktionspriser för tidvis låga volymer av nybyggda småhus.

År 2002 färdigställdes 129 nya småhus i Södermanland, år 2007 blev 475 nya småhus klara och under år 2012 byggdes 224 nya småhus. Under 2013 färdigställdes 160 småhus i länet.

Tobins q år 2012 är 1,05 för Trosa kommun och 1,00 för Gnesta kommun. Länets övriga kommuner har Tobins q under 1,0 år 2012. För samtliga kommuner i länet har Tobins q sjunkit mellan år 2009 och 2012.

Tobins q i Södermanland, för småhus och kommunvis



Källa: IBF och Boverket

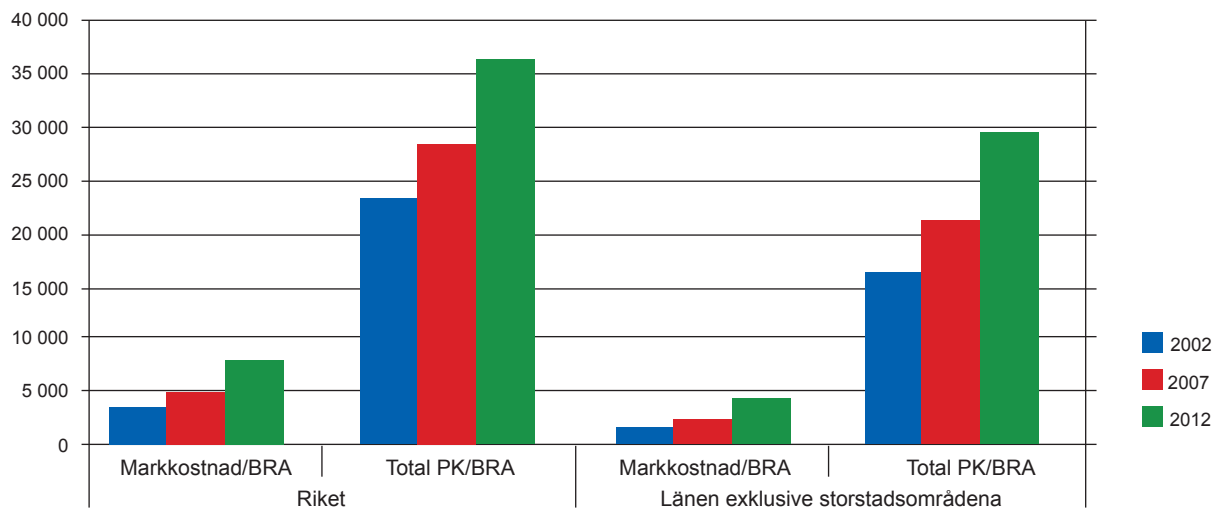
Sett till hela riket med undantag för storstadsregionerna har Tobins q sjunkit från 0,76 år 2009 till 0,72 år 2012. Snitt i hela riket under år 2012 var 0,9. Endast i 51 kommuner var priset för ett genomsnittligt begagnat småhus högre än eller lika med priset för ett nyproducerat småhus under 2012. Detta förhållande gäller till exempel 20 av de 26 kommunerna i Stockholms län. 202 av rikets 290 kommuner hade år 2012 värden på Tobins q under 0,8 vilket anses innebära sämre förutsättningar för nyproduktion.

1.8 Produktionskostnader för flerbostadshus

De svenska byggpriserna är högre än genomsnittet i EU enligt EUs statistikmyndighet Eurostat, 72 procent högre. Dock ger olika byggnormer i EU-länderna olika kostnader så jämförelsen är inte helt rättvisande.

Tabellen visar hur produktionskostnaderna stigit jämfört med fem och tio år sedan.

Markkostnad och total produktionskostnad per kvm lägenhetsarea (BRA) för nybyggda ordinära flerbostadshus i riket samt länen exklusive storstadsområdena år 2002, 2007 och 2012

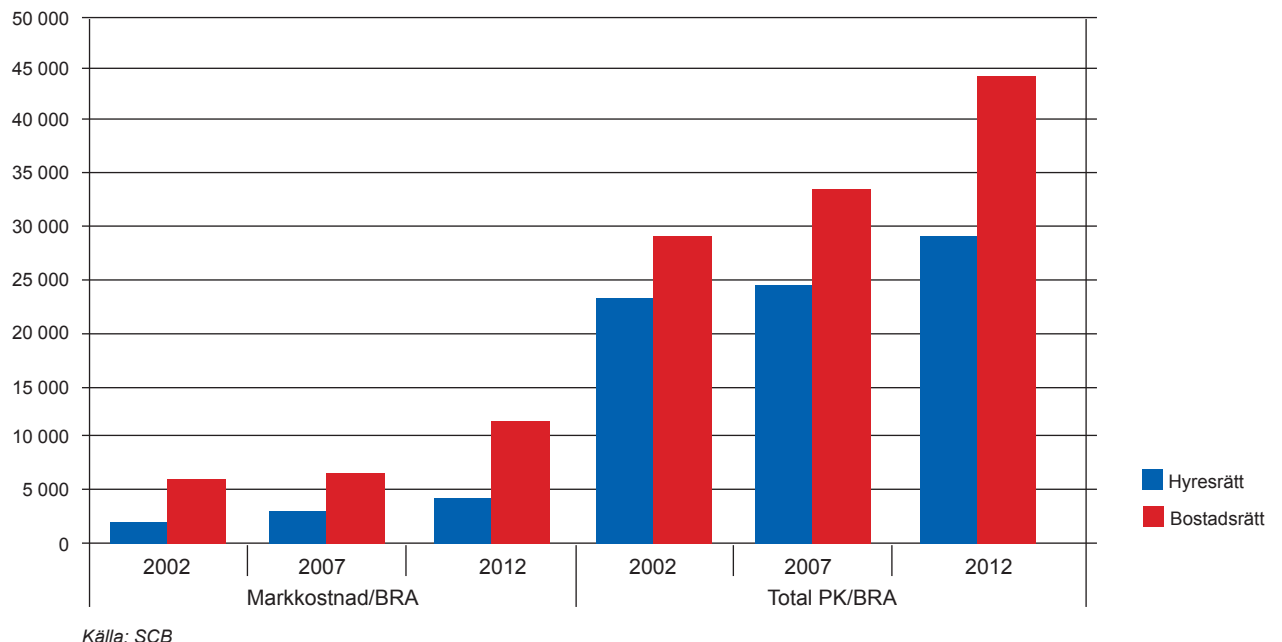


Källa: SCB

Prisnivåerna i Sverige är en begränsande faktor för ökad bostadsproduktion och konkurrenstrycket inom byggsektorn är inte tillräckligt högt.



Markkostnad och total produktionskostnad per kvm lägenhetsarea (BRA) för hyresrätter och bostadsrätter i nybyggda ordinära flerbostadshus i rikets tre storstadsområden år 2002, 2007 och 2012

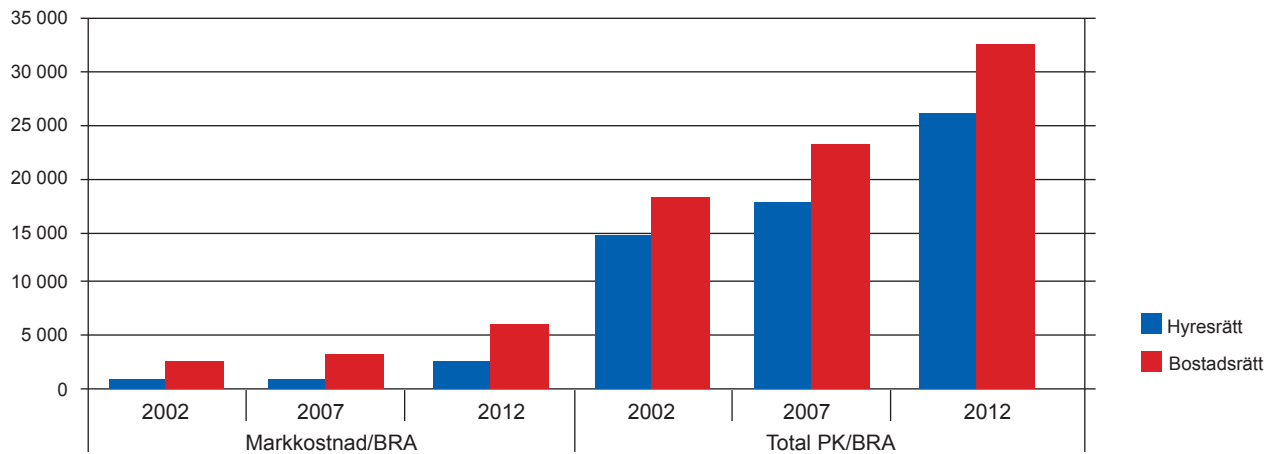


Den genomsnittliga totala produktionskostnaden för bostadsrätter i flerbostadshus var närmare 45 000 kronor per kvadratmeter år 2012 i landets storstadsområden. I landets övriga län låg den kostnaden på närmare 32 700 kronor.

Snittkostnaden för mark när bostadsrätter byggts i Sveriges storstadsområden under 2012 var nästan 12 000 kronor per kvm lägenhetsarea.

Markkostnaderna påverkar möjligheterna att bygga hyresrätter. I Växjö kommun har byggts förhållandevis många hyresrätter under flera år. Allmännyttan har i upphandling gjord år 2013 till exempel två objekt som byggs 2014 och 2015. Det ena är kvarteret Minnet som ligger centralt och är bullerutsatt. Det andra är kvarteret Teleborgsskogen, en träbyggnadssatsning. Dessa objekt har en total produktionskostnad per kvadratmeter bostadsarea på 20 160 samt 21 380 kronor. Tomtkostnaderna är 1 249 samt 1 196 kronor per kvadratmeter bostadsarea.

Markkostnad och total produktionskostnad per kvm lägenhetsarea (BRA) för hyresrätter och bostadsrätter i nybyggda ordinära flerbostadshus i länen exklusive storstadsområdena år 2002, 2007 och 2012



Källa: SCB

Om man ser till vad ett vanligt hushåll kan efterfråga i bostadsväg om inte mer än 30 procent av inkomsten efter skatt ska gå till boendet blir ekvationen svår att få ihop. Det finns ett behov av bostäder men inte alltid tillräckligt med människor som har möjlighet att efterfråga en ny bostad till de priser som marknaden har att erbjuda.

Ett normalhushåll med hyreslägenhet betalar idag runt 40-45 procent av disponibel inkomst till nybyggnadshyra i en residensstad utanför landets tre storstadsområden.

I Södermanlands kommuner lyfts de höga byggkostnaderna som ett stort hinder. För att få igång byggandet behövs mer än ändrade regler inom plan- och byggväsendet eller kommunala processer.



FOTO: KAJSA GILANDER, STRÄNGNÄS KOMMUN

2. Byggandet i länet

2.1 Vad har byggts?

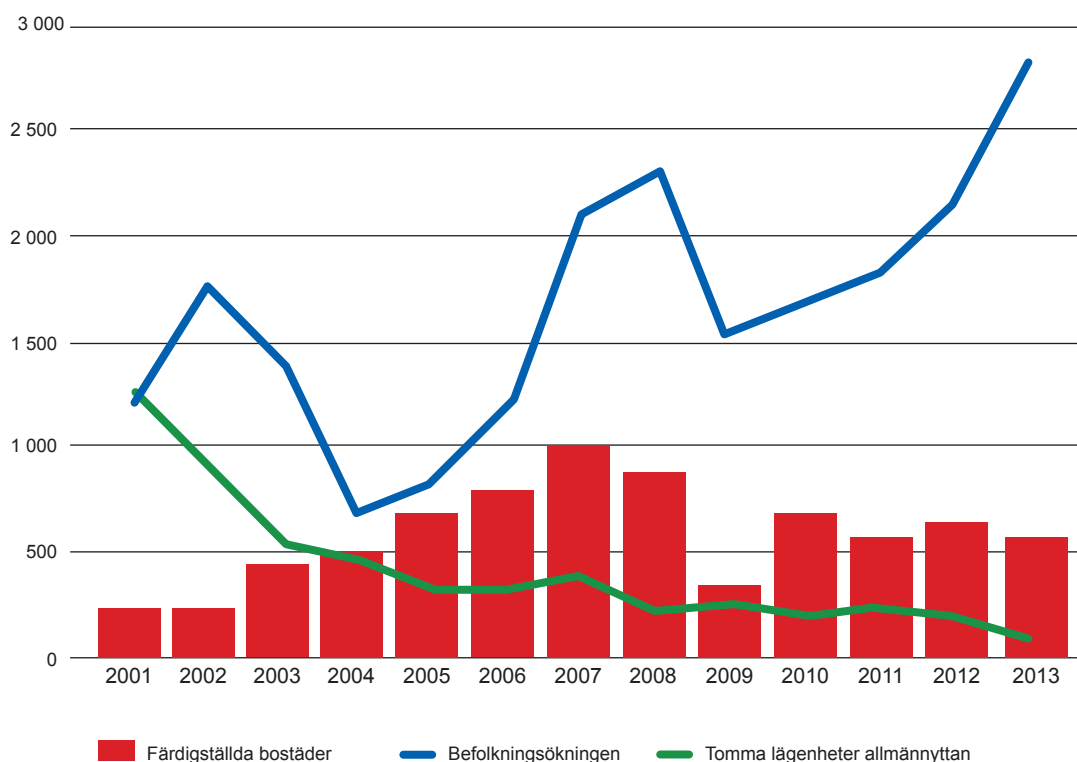
Byggtakten har varit låg i Sverige de senaste 20 åren. Antalet påbörjade bostäder per 1 000 invånare har sedan 1993 varit betydligt högre i Finland och Norge än i Danmark och i synnerhet Sverige.

Nästan 670 nya bostäder blev färdiga i snitt per år i Södermanland under de senaste tio åren. Under 2013 färdigställdes 542 nya bostäder medan endast 450 nya bostäder påbörjades.

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 brist på byggarbetskraft. År 2011 sjönk antalet färdigställda till 549 stycken.

Bostadsbyggande, befolkningsökning och tomma lägenheter hos allmännyttan i Södermanland under år 2001-2013



Källa: SCB och Länsstyrelsen

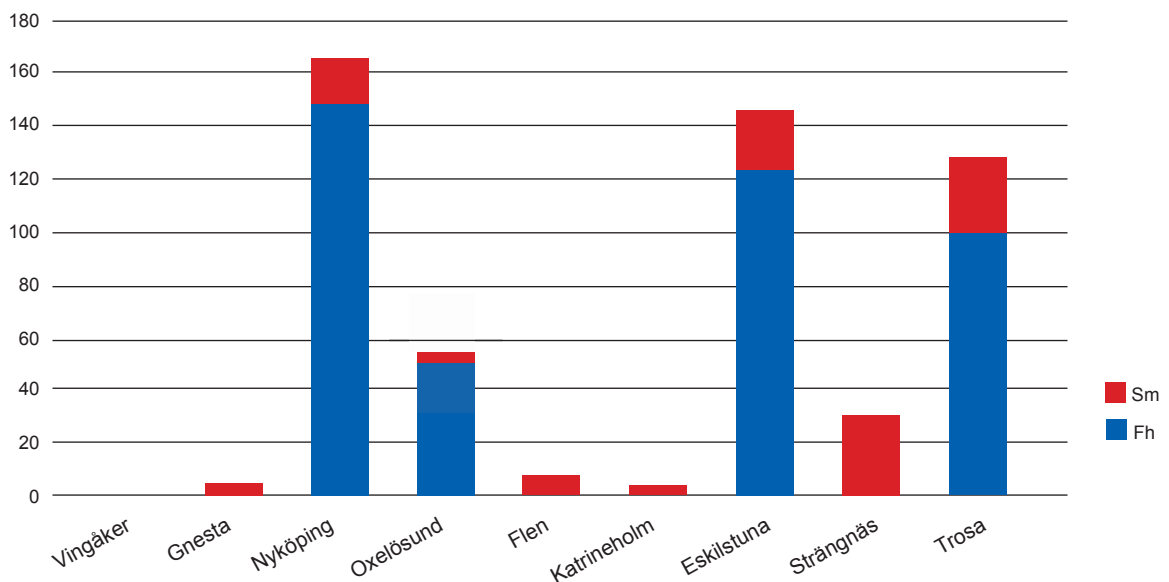


Det blev en viss uppgång igen år 2012, då 641 nya bostäder blev färdiga. Sedan har nyproduktionen sjunkit igen under 2013 då 542 bostäder färdigställdes.

Antalet tomma lägenheter hos länets allmännyttiga bostadsföretag har stadigt minskat.

Nyköping är den kommun det byggts mest i under år 2013 i Södermanland. Därefter följer Eskilstuna, Trosa och Oxelösund. Tabellen nedan visar kommunvis uppdelning av antalet nybyggda bostäder i länet.

Antal färdigställda nyproducerade bostäder i Södermanland år 2013, kommunvis



Källa SCB och Länsstyrelsen. (SCB:s uppgifter avseende Oxelösund har korrigerats av länsstyrelsen 2014-09-17)

Fördelningen sett till upplåtelseformer av dessa 542 nybyggda bostäder är 49 procent hyresrätter, 29 procent bostadsrätter och 22 procent äganderätter (eget ägda småhus).

Hyresrätter har under 2013 blivit klara i kommunerna Nyköping, Oxelösund, Eskilstuna och Trosa under 2013. I Oxelösund har bland annat ett trygghetsboende färdigställts. Det är ett trendbrott att flera hyresrätter nu färdigställs och att andelen hyresrätter i förväntad nyproduktion ökar.

Nyproduktionen av småhus har fortsatt att minska i länet, 120 nya småhus färdigställdes i Södermanland förra året. Under år 2012 blev 224 småhus klara och under 2011 blev 272 färdiga.

Påbörjade bostäder

453 stycken nya bostäder påbörjades i Södermanland år 2013, något fler än år 2012 då 422 startades. Det påbörjades 926 stycken år 2011. Sett till hela landet så ökade byggstarterna med nästan 50 procent från 2012 till 2013.

Enligt preliminär statistik från SCB har byggandet ökat i Sverige med 29 procent under första kvartalet 2014 jämfört med samma period 2013.

I Södermanland har däremot påbörjandet minskat, endast 31 nya bostäder påbörjades januari-mars 2014. Motsvarande period 2013 påbörjades 189 nya bostäder i länet. På grund av eftersläpning i rapporteringen är de senaste kvartalens siffror underskattade enligt SCB.



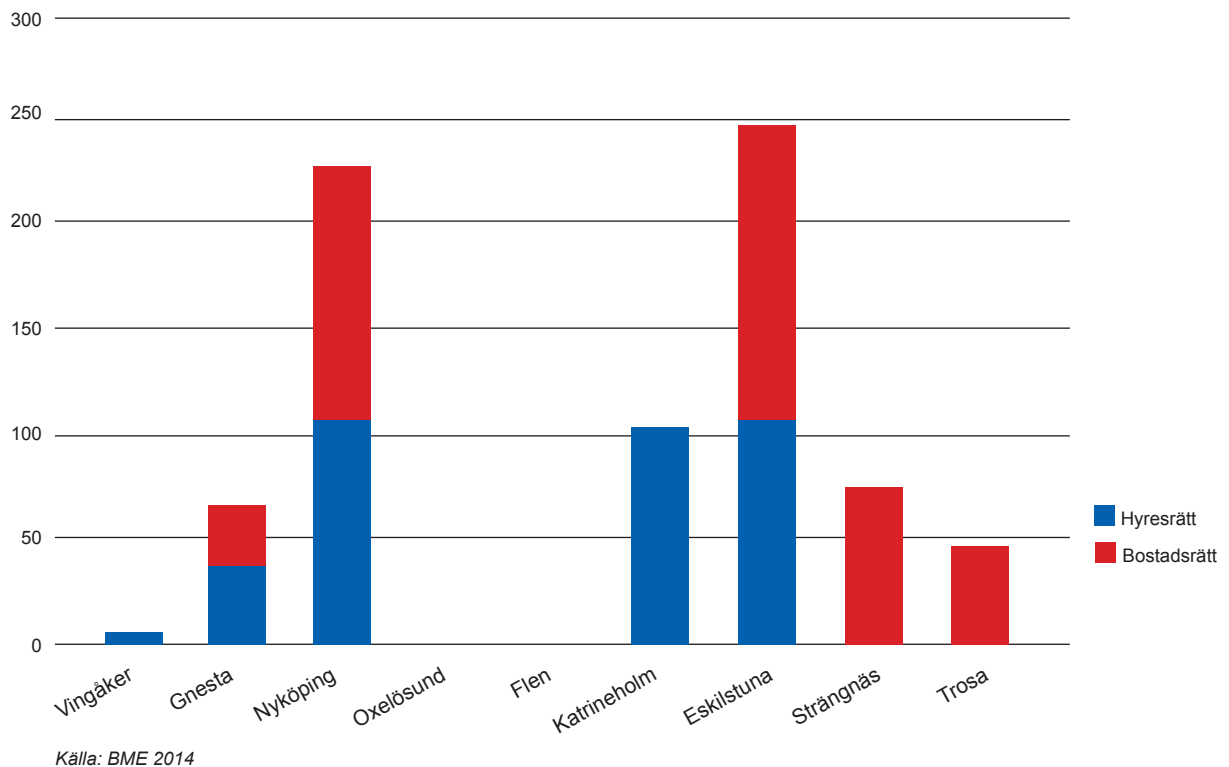
2.2 Vad förväntas byggas?

Hur många bostäder påbörjas 2104?

Kommunernas bedömningar av förväntat antal påbörjade nya bostäder under kommande år brukar överstiga faktiska utfallet. Länets kommuner bedömde att 875 nya bostäder skulle påbörjas under år 2013. Faktiskt utfall blev 450.

Kommunerna förväntar sig påbörjande av över 1 000 nya bostäder i länet under 2014, drygt 770 bostäder i flerfamiljshus och nästan 280 småhus. Kommunvis uppdelning framgår av följande två tabeller.

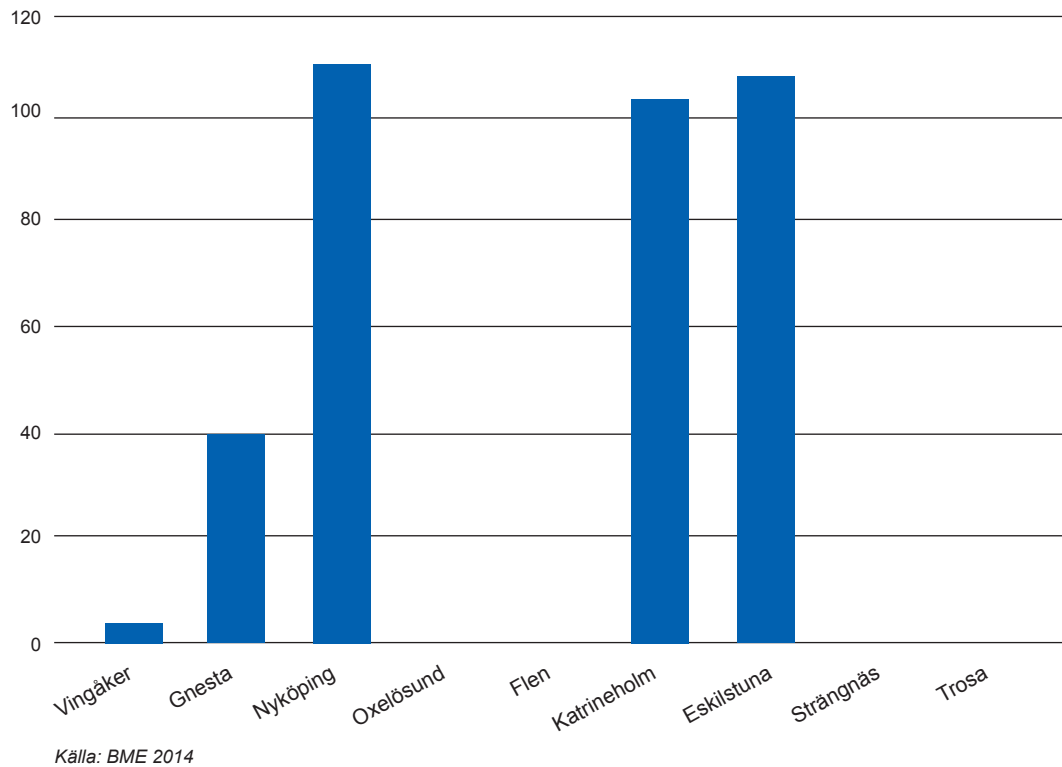
Förväntad påbörjad nybyggnation i flerbostadshus under 2014 enligt länets kommuner



Det har under flera år varit en förhållandevis låg produktion av hyresrätter i länet. Nu verkar byggandet av hyresrätter komma igång i Gnesta, Nyköping, Katrineholm och Eskilstuna.

Småhusbyggandet i länet har varit lågt i flera år, både i länet och riket.

Förväntad påbörjad nybyggnation av småhus under 2014 enligt länets kommuner



Enligt länsstyrelsens bedömning kommer drygt hälften av alla dessa projekt att påbörjas under 2014.



2.3 Vad begränsar byggandet?

De ekonomiska faktorerna är sedan flera år huvudsakliga hindren för bostadsbyggande enligt kommunernas svar. Höga boende- och produktionskostnader samt svårt att få lån uppges som främsta hindren idag.

Boverket ville i årets enkät identifiera de främsta hindren. Kommunerna har fått ange de tre främsta hindren som de kan påverka och de tre främsta hindren som de ej kan påverka.

Vad begränsar byggandet enligt kommunerna?

	Hinder som kommunen kan påverka		
	1	2	3
Vingåker	Gällande planer		
Gnesta	Kommunikationer	Ej tillräckligt attraktiv kommun med bra service	
Nyköping	Markföreningar	Fornlämningar	Byggherrar som skjuter upp sina projekt
Oxelösund			
Flen			
Katrineholm			
Eskilstuna	Planberedskap	Produktionskostnader	
Strängnäs			
Trosa			

Källa: BME 2014

	Hinder som kommunen INTE kan påverka		
	1	2	3
Vingåker	Länsstyrelsens påverkan i planläggningen		
Gnesta	Bolåneregler	Bygga billigare	
Nyköping	Bolånetaket	Höga produktionskostnader	Minskad efterfrågan på nya bostäder
Oxelösund	Byggherrens vilja till risktagande	Viljan flytta till nyproducerat hus med högre boendekostnad än dagens	
Flen	Svårt få lån, lågt Tobins q	Låg betalningsvilja/förmåga	
Katrineholm	Strandskydd	Höga kostnader för byggherrar pga Boverkets byggregler	Arkeologiska utredningar som krävs gör att processen drar ut på tiden, samt att kostnaderna blir stora. Speciellt i mindre projekt
Eskilstuna	Befolkningens inkomster	Produktionskostnader	
Strängnäs	Produktionskostnader	Möjlighet att låna pengar till boende	
Trosa	Nya på marknaden har svårt få lån	Byggherrar får inte lån förrän många bostäder sålts	Exploatörers höga krav på försäljning innan byggstart

Källa: BME 2014

Faktorerna som uppges begränsa byggandet varierar mellan kommunerna. De flesta kommunerna tar upp höga produktionskostnader och svårt att få lån. Svårigheterna att få lån avser både privatpersoner och företag. För privatpersoner är sedan en tid bolånetaket och hårdare låneregler begränsande faktorer. Byggföretag som till exempel uppför bostadsrätter har svårt att få lån innan många bostadsrätter sålts.

I Trosa tas bland annat exploatörernas höga krav på försäljning innan byggstart upp. Detta förekommer i varierande grad i de flesta kommunerna.

I Vingåker lyfts frågan om länsstyrelsens påverkan i planläggningen och här avses bebyggelse i strandnära lägen. Även Katrineholm tar upp strandskydd som ett hinder. De tar också, liksom Nyköping, upp arkeologiska utgrävningar.

Markföreningar ses som ett hinder för byggande i Nyköping. Endast Eskilstuna kommun tar upp sin planberedskap som en begränsande faktor på bostadsbyggandet.



Planberedskapen ganska god i länet

Planberedskapen i länet är i stort sett god. Under januari 2014 ligger den enligt länets kommuner på närmare 1 200 lägenheter i flerfamiljshus och drygt 650 småhus. Då avses de bostäder som kommunen bedömer med hänsyn till planläge, projektering med mera skulle kunna påbörjas under året.

Antal bostäder som med hänsyn till planläge m m skulle kunna påbörjas 2014

	Samtliga planerade att påbörjas i flerbo-stadshus under 2014	Samtliga planerade att påbörjas i flerbo-stadshus under 2014 Varav hyresrätter i allmännyttan	Samtliga planerade att påbörjas i flerbo-stadshus under 2014	Samtliga planerade småhus under 2014	Samtliga planerade småhus under 2014	Samtliga planerade småhus under 2014
	Hyresrätt		Bostadsrätt	Hyresrätt	Bostadsrätt	Eget ägande
Vingåker	4	-	-	0	0	0
Gnesta	40	40	75	0	0	40
Nyköping	249	50	233	0	16	46
Oxelösund	-	-	-	0	0	34
Flen	120	75	-	0	0	60
Katrineholm	105	70	0	8	0	63
Eskilstuna	108	60	140	0	0	245
Strängnäs	24	-	32	0	0	0
Trosa	0	10	48	0	0	152
Totalt i länet	650	305	528	8	16	640

Källa: BME 2014

Varför byggs inte om byggklara planer finns?

Företaget SWECO har i rapporten ”Hänger det ihop?” presenterat en studie av 25 kommuners planlagda mark för bostadsbyggande och möjliga skäl till varför det inte byggs. Nyköping var en av dessa kommuner.

Slutsatserna av denna studie är att planberedskapen är god. Att byggstarterna inte ligger i fas med byggklara planer kan bero på att det handlar om större utbyggnadsområden som av olika skäl kommer att byggas i etapper framöver. Marknaden och ekonomiska konjunkturen är den enskilt största faktor som, enligt de intervjuade i kommunerna, påverkar differensen mellan antalet bostäder i byggklara planer och de byggstarter som sker. Vissa av de större bolagen väljer att omlokalisera resurser från bostadsbyggande till infrastrukturbyggande under

lågkonjunktur för att maximera egen vinst. Så även om kommunerna presenterar en långsiktig plan för bostadsbyggande påverkas planernas förverkligande av globala faktorer som ligger utanför den enskilda kommunens kontroll. Kommunerna anser att de byggklara planer som finns möjliggör bostadsbyggande i attraktiva lägen. En fråga som väckts är om byggherrarnas samlade marknadsanalys är kongruent med behoven. De kanske inte alltid har tillräckligt god lokalkännedom för att förstå den lokala marknadens förutsättningar. Kommunernas erfarenheter är att byggherrar som känner den lokala marknaden genom lokal närvaro får oftare sina objekt sålda eller att det i färre fall blir svårsålda projekt.

Bullerlagstiftningen är den enskilt mest återkommande utmaningen bland de kommuner som intervjuats. De menar också att det är svårt att planera med alla riksintressen att ta hänsyn till.

Byggherrarna är beredd att betala marknadsmässiga priser för innerstadslägen, så kallade A-lägen. För att få byggherrar intresserade av bostadsproduktion i övriga lägen krävs att kommunen tar ut ett lägre pris än vad marken egentligen är värd till exempel med hänsyn till gjorda markförvärv, investeringar i gator eller andra exploateringsförberedande insatser.

Fem länsstyrelser, Stockholm, Uppsala, Östergötland, Västra Götaland och Skåne, har på regeringens uppdrag inventerat icke ianspråktagen detaljplanlagd mark för bostadsändamål. De har kommit till likartade slutsatser varför inte byggrätterna realiseras i fortare takt.

Det handlar i ett flertal fall om att byggherrarnas planerade produkt inte överensstämmer med det behov av bostäder som finns i kommunen.

Marknaden för erbjudna produkter finns inte *Kommentar från en kommun*

Detta hänger delvis ihop med att efterfrågan sjunkit, t ex till följd av bristande betalningsförmåga och krav på 15 procent kontantinsats. Det har visat sig att många detaljplaner är planerade för bostäder som kräver kapitalinsats, det vill säga bostadsrätter eller äganderätter.

Det handlar också om att merparten av de planerade bostäderna finns i större utvecklingsområden som kommer att byggas ut etappvis.

Den allmänna konjunkturen och därmed minskad efterfrågan på nyproducerade bostäder är den faktor som samtliga byggherrar nämner som den främsta anledningen till varför projekt inte byggstartas.



Boverket har i rapporten "Låst läge på bostadsmarknaden" lyft det ineffektiva utnyttjandet av de befintliga bostäderna i Sverige. De ser två huvudförklaringar till det dåliga utnyttjandet: Hyressättningssystemet samt värdestegringen på bostadsrätter och egnahem i kombination med reavinstskatten och borttagen möjlighet till räntefria uppskov på vinsten vid bostadsförsäljningar.

Regeringen arbetar med en avreglering inom bostadspolitik. Det handlar om bland annat förbättrad plan- och bygglag, enklare byggregler för studentbostäder, lättare att hyra ut, fler bygglovsbefriade åtgärder och samordnade bullerregler. Det finns idag inga förslag på att ändra regelverk kring reavinst, hyressättning, bosparande eller bolånetak. Regeringen brukar också lyfta kommunernas roll. Bostadsförsörjning är en kommunal kärnuppgift och en fråga för kommunledningen.

Sveriges Byggindustrier anser att det behövs en effektivare och kortare plan- och bygglovsprocess, en friare hyressättning och investeringar av infrastruktur på en långsiktigt hållbar nivå. Dessa tre politiska åtgärder skulle stärka konkurrensen, öka byggandet och öka rörligheten bland de som redan har bostad.

Fastighetsägarna, Hyresgästföreningen och SABO har i rapporten "Balanserade ekonomiska villkor – En skattereform för hyresrätten" belyst och analyserat obalansen mellan de olika upplåtelseformerna i regelverken för skatter och subventioner. Deras förslag till skattereform innehåller låg moms på bostadshyror, ingen fastighetsskatt på hyresrätter och skattefria underhållsfonder. Hyresgästföreningen har även föreslagit investeringsstimulans för hyresrätter som ett sätt att väsentligt förbättra förutsättningarna för att bygga hyresrätter.

Nybyggarkommissionen har rapporten "En bostadspolitisk agenda för Sverige" lämnat 63 förslag för ökat byggande. Sex reformområden ses som viktigast: Drivkrafterna på bostadsmarknaden måste förändras (till exempel lägre reavinstskatt och slopat bolånetak), beslutsprocesserna i kommuner, statliga myndigheter och domstolar måste snabbas upp (i nuläget kan det ta uppemot 10 år från markanvisning till färdigt hus), hyresmarknaden i Stockholm är inte fungerande vilket hämmar tillväxten i regionen, regionernas inflytande över planering och genomförande i bostadssektorn måste öka, staten måste återigen gå in och ta ansvar i bostadsfrågan (främst genom investeringar i infrastruktur), konkurrensen inom byggsektorn måste stärkas.

En rikstäckande undersökning om den svenska bostadsmarknaden gjord av Mäklarsamfundet stärker kommunernas svar i Bostadsmarknadsenkäten om svårigheterna att få lån. Mäklarna har angett vilka faktorer som har stor påverkan på småhusmarknaden länsvis. Södermanlands län hamnade på tredje plats i landet i listan avseende faktorn "Restriktiva banker".

Endast i Blekinge och Gotlands län upplever mäklarna att den faktorn har något större påverkan än i Södermanland.

Situationen är komplex och problembilden varierar på olika orter i landet.

Länsstyrelsen i Södermanland anser att det behöver byggas minst 1 000 nya bostäder per år i länet. Byggekostnaden är ett stort problem. Vi måste också skilja på kostnad och pris. Prissättningen på åtskillig nyproduktion av till exempel bostadsrätter är hög. Många av de som är i behov av en bostad har svårt att betala dagens marknadspriser i nyproduktionen. Även nybyggda hyresrätter genererar en hög boendekostnad.

Det behöver byggas mer, det behöver byggas till lägre pris och det behövs flyttkedjor.

Tyvärr saknar många äldre incitament att flytta. De kan bo i äldre hus eller stora bostadsrätter och skulle vilja flytta till en mindre bostad men väljer att bo kvar av skatteskal. Problembilden visar på olika lokala, regionala och nationella möjligheter att skapa lösningar.

Kostnader, incitament och regelverk påverkar bostadsmarknaden starkt. Länsstyrelsen tillsatte våren 2012 en bostadsberedning för att främja en fungerande bostadsmarknad i Södermanland. Beredningen var brett sammansatt av aktörer som på olika sätt kunde 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 för att möta följande utmaningar:

- Förtydliga Södermanlands attraktivitet och ta höjd för befolkningstillväxten i Mälardalen
- Mer förutsägbar planprocess
- Eftersträva en billigare bostadsproduktion

Resterande nio punkter tar upp de nationella utmaningarna och behandlar tillämpningen av regelverket samt ekonomiska och skattemässiga synpunkter.

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

Länsstyrelsens roll i detta är att genom landshövdingen hålla samman arbetet samt att särskilt tillsammans med kommunerna utveckla bygg- och planprocessen.

Hösten 2013 arrangerade länsstyrelsen ett möte om bostadsmarknaden i Södermanland. Representanter från länets kommuner, finans- och byggbranschen deltog. Bostadsberedningens punkter behandlades och det bestämdes att arbetet skulle gå vidare med två grupper, en som arbetar med planfrågor och en som arbetar med byggfrågor. Arbetet pågår i en grupp med att se över möjligheter till lägre produktionskostnader. Den andra gruppen som ska försöka att effektivisera planprocesserna lokalt och regionalt har haft ett möte. De har valt att avvakta utvecklingen inom området då många regeländringar är på gång. Dessa grupperns arbete kommer att redovisas framöver.



3. Grupper som har det svårt på bostadsmarknaden

Det är en utmaning för alla kommuner att möta olika gruppers behov av bostad.

Det saknas bostäder till ungdomar i länets alla kommuner och det behövs fler bostäder till studerande på högskola i Eskilstuna och Nyköping. Det saknas bostäder till flyktingar i alla kommuner utom Vingåker.

Det behövs fler särskilda boenden för äldre i Flen och Eskilstuna kommun. Fler bostäder med särskild service för funktionshindrade behövs i Nyköping, Oxelösund, Eskilstuna och Strängnäs kommun.

Den demografiska utvecklingen med en allt åldrande befolkning påverkar planeringen. 19 procent av Sveriges befolkning var 65 år eller äldre år 2012. I Södermanland skiljer det sig en del mellan kommunerna, andelen äldre varierar mellan 19 och 27 procent. I Eskilstuna kommun är det 19 procent av invånarna som utgör denna grupp. Oxelösunds kommun har 27 procent av sin befolkning i denna åldersgrupp.

3.1 Ungdomar

Det är underskott på bostäder för ungdomar (19-25 år) i länets alla kommuner. I Flen är de lediga bostäderna för stora för de flesta ungdomshushåll. I Vingåker, Oxelösund och Eskilstuna finns för få små lägenheter och i Nyköping och Oxelösund är de lediga mindre lägenheterna för dyra för ungdomar med förvärvsinkomst. I Eskilstuna och Trosa görs en generell satsning på bostadsbyggande som även skulle gynna ungdomar.

3.2 Studenter

Det är underskott på studentbostäder i högskoleorterna Eskilstuna och Nyköping. Det finns för få små lägenheter och de lediga mindre bostäderna är för dyra för studenter. Omkring 300 studentbostäder finns i Eskilstuna idag, inga i Nyköping. En privat aktör påbörjar byggande av 30 nya studentbostäder i Eskilstuna under 2014 och 60 stycken under 2015.

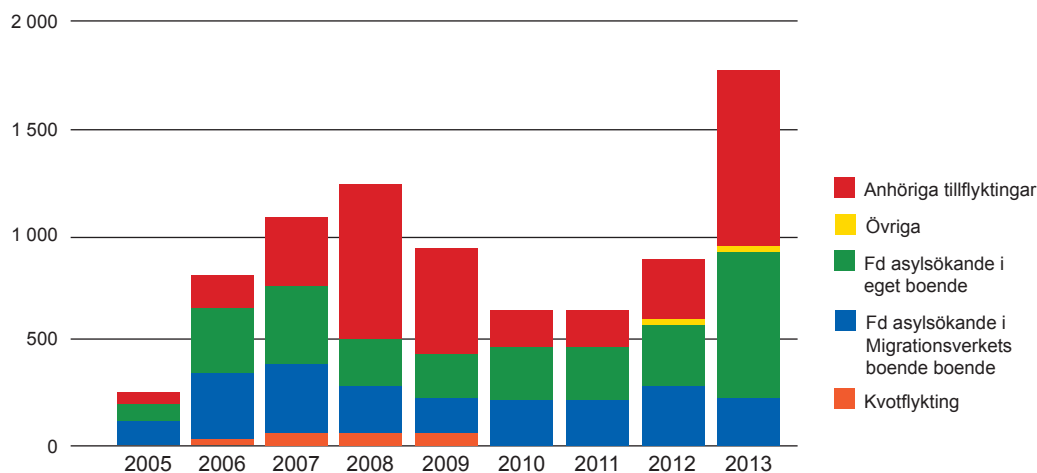


3.3 Flyktingar

Till följd av stor invandring från länder med oroligheter var invandringen till Sverige under år 2013 den högsta någonsin. Sedan statistik över Sveriges befolkning började sammanställas har befolkningen endast vid ett tillfälle ökat mer i antal, nämligen år 1946. Sedan början av 1980-talet har antalet immigranter ökat kontinuerligt från cirka 13 000 år 1980 till dagens närmare 117 000 år 2013.

Till Södermanlands län flyttade år 2013 cirka 12 000 människor. Av dem var närmare 1 800 flyktingar, vilket motsvarar 15 procent. Många människor flyttade också ut från länet, nämligen cirka 9 400. Flyttningsnettot i Södermanlands län år 2013 blev därmed cirka 2 600 personer. Sedan år 2005 har antalet flyktingar som kommit till länet varierat. År 2013 var ökningen mycket hög och dubbelt så många kom som året innan. Detta leder naturligtvis till en ökad efterfrågan på bostäder.

Antal flyktingar i Södermanlands län som har fått permanent uppehållstillstånd. Förklaring av begreppen ges i nästa tabell



Källa: Länsstyrelsen i Södermanlands län/Migrationsverket

Av alla som bor i Södermanlands län har 79 procent svensk och 21 procent utländsk bakgrund. En betydligt större andel av dem med en utländsk bakgrund bor i hyresrätter jämfört med andelen med svensk bakgrund (56 respektive 26 procent). Det omvända förhållandet gäller boende i villor där en stor andel av dem med svensk bakgrund bor jämfört med dem med utländsk bakgrund (58 respektive 30 procent). Ungefär lika stora andelar av dem med svensk som utländsk bakgrund bor i bostadsrätter (14 respektive 13 procent). Statistiken grundar sig på var personer är folkbokförda och inte var de faktiskt bor.



Begrepp och förklaringar

Begrepp	Förklaring
PERSON MED SVENSK ELLER UTLÄNDSK BAKGRUND	
Person med svensk bakgrund	Person som är inrikes född med två inrikes födda föräldrar eller med en utrikes och en inrikes född förälder
Person med utländsk bakgrund	Person som är utrikes född eller inrikes född med två utrikes födda föräldrar
FLYKTING	
Asylsökande	Asylsökande är den som tar sig till Sverige och ansöker om skydd (asyl) här, men som ännu inte har fått sin ansökan avgjord
Kvotflykting	Personer som har blivit uttagna i utlandet av Migrationsverket i samarbete med FNs flyktingorganisation UNHCR
Före detta asylsökande i Migrationsverkets boende	Före detta asylsökande som har beviljats uppehållstillstånd och som efter anvisning har bosatt sig i en kommun
Före detta asylsökande i eget boende	Före detta asylsökande som beviljats uppehållstillstånd och som ordnat boende på egen hand
Övriga	Främst personer som erhållit uppehållstillstånd efter synnerligen ömmande omständigheter
Anhörig till flykting	Anhörig som flyktingen har levt tillsammans med utanför Sverige och som är: make/maka/sambo, barn (om de är ogifta och under 20 år) eller föräldrar och syskon (om flyktingen är under 18 år)
NYANLÄND	
Nyanländ enligt bl a etableringslagen (2010:197)	Person som haft uppehållstillstånd i högst två år

Källa: Migrationsverket och SCB

Nyanlända flyktingar bor vanligen i hyresrätter antingen med egna kontrakt eller inneboende hos vänner, släktingar eller landsmän. Detta gäller även dem som är asylsökande och inte ingår i statistiken över folkbokförda i länet.

Enligt kommunernas svar i bostadsmarknadsenkäten råder ett underskott på bostäder för flyktingar i alla kommuner utom i Vingåker, som också är den kommun i länet som har den största inflyttningen av flyktingar i förhållande till sin folkmängd. Orsak som anges till underskotten i de övriga kommunerna är i första hand bristen på hyreslägenheter, men även brist på stora lägenheter eller att hyresvärdarna ställer höga krav på inkomst eller anställning.

Hur bedömer kommunerna utbudet på bostäder för nyanlända personer? Varför saknas det lägenheter?

	Hur bedömer kommunerna utbudet på bostäder för nyanlända personer?			Varför saknas det lägenheter till nyanlända personer?						
	Underskott	Balans	Överskott	Underskott på hyreslägenheter	Underskott på stora lägenheter	Underskott på små lägenheter	Underskott på lägenheter med rimlig hyresnivå	Hyresvärdarna ställer höga krav när det gäller inkomst eller anställning	Hyresvärdarna är obenäga att ta emot stora barnfamiljer	Annan orsak
Vingåker		X								
Gnesta	X			X						
Nyköping	X			X						
Oxelösund	X				X					
Flen	X							X		
Katrineholm	X			X	X					
Eskilstuna	X			X	X	X		X	X	
Strängnäs	X			X				X		
Trosa	X			X	X	X	X			
Totalt i länet	8	1	0	6	4	2	1	3	1	

Källa: BME 2014

Bristen på bostäder leder till risk för trångboddhet. Trångboddheten kan förväntas vara högre hos nyanlända flyktingar än hos andra och är troligen särskilt stor i större barnfamiljer.

På vissa av Migrationsverkets asylboenden lever människor mycket trångt. För närvarande bor cirka 1 600 personer i Migrationsverkets permanenta eller tillfälliga anläggningar i länet. I framtida upphandlingar kan det komma att bli ett krav på att varje person ska ha minst fem kvadratmeter boyta. Tanken är att en asylsökande person endast ska bo på ett asylboende under asyltiden, men då det råder stor brist på bostäder (i nästan hela Sverige) får det till följd att många personer och familjer blir kvar på anläggning lång tid efter det att de fått uppehållstillstånd. Detta innebär bland annat att barn börjar i förskola och skola i samhällen där det finns tillfälliga asylboenden men kanske inte arbeten eller möjligheter till studier för de vuxna.



Kommunernas utbud av boendelösningar för flyktingar utan egen försörjning varierar. Så gott som alla kommuner i länet har överenskommelser om mottagande av både asylsökande vuxna och ensamkommande barn. Alla kommuner uppfyller dock inte överenskommelserna.

Överenskommelser om mottagande av flyktingar (utom ensamkommande barn) och utfall hittills

	Antal anvisnings- bara platser i överenskommelse maj 2013-dec 2014	Antal flyktingar som anvisats maj 2013-mars 2014	Antal flyktingar som flyttat till respektive kommun maj 2013-mars 2014	För att upp- fylla överens- kommelsen krävs 2014
Vingåker	15	13	581	2
Gnesta	10	8	130	2
Nyköping	35	6	7	29
Oxelösund	2	0	197	2
Flen	20	4	224	16
Katrineholm	20	15	49	5
Eskilstuna	40	6	53	34
Strängnäs	30	20	17	10
Trosa	3	2	119	1
Länet	175	74	1377	101

Källa: Länsstyrelsen i Södermanlands län

I bostadsmarknadsenkäten uppger sju av länets kommuner att det förekommer ett regelbundet samarbete med det allmännyttiga bostadsföretaget. Nyköpings, Katrineholms och Oxelösunds kommuner har också regelbundet samarbete med privata fastighetsägare. I Eskilstuna, Nyköpings och Katrineholms kommuner förväntas hushållen själva lösa sina bostadsbehov. Framgångsfaktorer i andra kommuner i Sverige när det gäller att finna boenden till flyktingar har handlat om politisk vilja, genomtänkta strategier för flyktingmottagandet och goda relationer till såväl allmännyttiga som privata bostadsföretag.

Hur arbetar kommunerna för att säkerställa att det finns bostäder för nyanlända?

	Kommunen har ett regelbundet samarbete med det allmännyttiga bostadsföretaget	Kommunen har ett regelbundet samarbete med privata fastighetsägare	Kommunen tar vid behov kontakt med det allmännyttiga bostadsbolaget	Kommunen tar vid behov kontakt med privata fastighetsägare	Kommunen blockhyr fastigheter	Hushållen förväntas lösa sina bostadsbehov själva	Annat sätt	Kommunen arbetar med att målgruppen beaktas i bostadsförsörjningen
Vingåker	X							
Gnesta			X	X				
Nyköping	X	X				X		X
Oxelösund	X	X						
Flen	X		X	X				
Katrineholm	X	X				X		
Eskilstuna	X		X			X		
Strängnäs			X	X				X
Trosa	X							
Totalt i länet	7	3	4	3	0	3	0	2

Källa: BME 2014



3.4 Äldre och funktionshindrade

Äldre personer i behov av särskilt boende (enligt SoL)

Det saknas bostäder för äldre personer i behov av särskilt boende i Flen och Eskilstuna. Det finns överskott av sådana bostäder i Strängnäs, i länets övriga kommuner råder balans. I Eskilstuna påbörjas 66 nya lägenheter under 2014 och 54 stycken nya under 2015. Ytterligare 46 ska byggas om under 2015. I Gnesta påbörjas 40 nya lägenheter under 2015.

Särskilt boende för äldre

Särskild boendeform som avses i 5 kap 5 § socialtjänstlagen (2001:453). För att kunna bo i ett särskilt boende krävs en biståndsprövning och ett beslut av kommunen. Investeringsstöd finns för särskilt boende för äldre. Stödet har förlängts till den 31 december 2014.

Det är en utmaning för alla kommuner att möta olika gruppers behov av bostad. Den demografiska utvecklingen med en allt åldrande befolkning påverkar planeringen. I Södermanland skiljer det sig en del mellan kommunerna sett till andelen av befolkningen som är 65 år och äldre. I Eskilstuna kommun är det 19 procent av invånarna som utgör denna grupp. Oxelösunds kommun har 27 procent av sin befolkning i denna åldersgrupp.

Boende för seniorer

Det finns seniorboende i alla kommuner utom Trosa kommun. Kommunerna bedömer att byggande av seniorbostäder kommer igång i Vingåker, Nyköping, Oxelösund, Flen, Katrineholm och Strängnäs under 2014. Det finns ingen entydig definition på seniorboende, det förekommer t ex åldersgränser på både 55+ eller 65+.

Trygghetsbostäder

Det har sedan 1 januari 2010 funnits stöd till trygghetsbostäder. Dessa måste uppfylla vissa krav, se exempel på dessa i faktaruta intill. Sådana bostäder finns nu i Nyköping, Oxelösund, Flen, Katrineholm och Trosa. Alla dessa lägenheter är uthyrda. Inga nya trygghetsbostäder förväntas byggas under 2014 eller 2015.

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. Investeringsstöd finns för trygghetsbostäder. Stödformen har förlängts till den 31 december 2014. Stöd finns inte för seniorbostäder.



Anpassning av bostäder för att kunna bo kvar

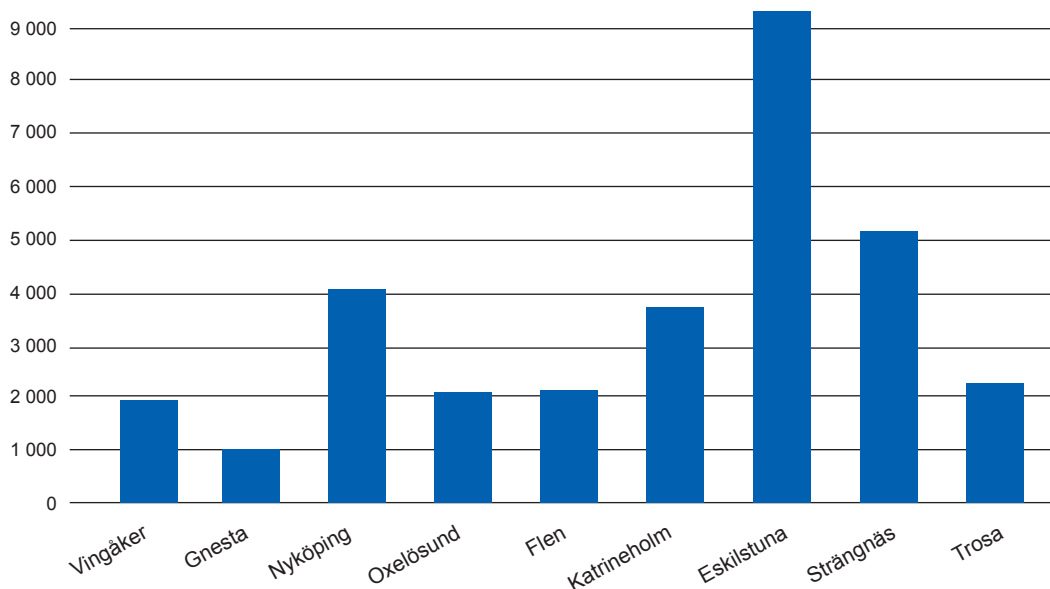
Idag finns möjlighet till ett bostadsanpassningsbidrag för individuella anpassningar av bostaden och närmiljön som bostadsinnehavaren behöver men som inte har krävts enligt bygglagstiftningen.

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.

I Södermanlands läns nio kommuner var den totala kostnaden för bostadsanpassningsbidraget drygt 32 miljoner kronor under år 2013.

Hur mycket kostade bostadsanpassningsbidragen totalt sett under år 2013? Belopp i tkr



Källa: BME 2014

I figuren ovan avses belopp som utbetalats i bostadsanpassningsbidrag under år 2013.

De beviljade bostadsanpassningsbidragen i länet har totalt legat på omkring 30 miljoner per år de senaste tre åren. Under år 2010 var det drygt 27 miljoner kronor. Av de närmare 30 miljoner kronor som beviljades i bostadsanpassningsbidrag under 2013 i länet gick drygt 42 procent till personer under 70 år, drygt 42 procent till personer i åldern 70-84 år och cirka 15 procent till personer som fyllt 85 år.

De vanligaste åtgärderna under år 2013 var dörrbreddning, borttagning av trösklar, ledstänger, timer till spis/ugn, automatiska dörröppnare, ramper och duschkabiner.

Bostadssituationen för äldre ses över

En statlig utredning ska se över möjligheterna för äldre personer att anpassa sitt boende till de behov man har eller att flytta till ett anpassat boende. Utredningen ska också se över kommunernas möjligheter att leva upp till bostadsförsörjningslagens krav.

Bakgrunden till utredningen är den förestående demografiska utvecklingen som kommer att ställa både staten och kommunerna inför stora utmaningar, inte minst på bostadsmarknaden. Om bostadsbeståndet förbättras och anpassas för äldre kvinnor och män, kan det vara ett stöd för bland annat för den kommunala äldreomsorgen.

Ur de äldres perspektiv innebär ett mer anpassat, och tekniskt rätt utformat befintligt eller nytt boende, mindre begränsningar och större möjligheter till livskvalitet och självbestämmande. Fler anpassade bostäder för äldre kan dessutom öka rörligheten på bostadsmarknaden och skjuta upp behovet av särskilt boende och hemtjänstinsatser.

Uppdraget ska redovisas senast den 1 oktober 2015.

Bostäder med särskild service för funktionshindrade (enligt SoL eller LSS)

Det saknas bostäder för personer med funktionsnedsättning som är i behov av särskilt boende i Nyköping, Oxelösund, Eskilstuna och Strängnäs kommun.

I övriga kommuner uppges det vara balans i nuläget.

I Eskilstuna påbörjas ny- och ombyggnation av 40 sådana bostäder under 2014 och 2015. I Strängnäs bedöms nybyggnad av sex nya lägenheter påbörjas 2015 och i Oxelösund bedöms fem lägenheter ordnas genom ombyggnad under 2015.

Människor med omfattande funktionsnedsättningar kan ha rätt att få boende som en insats enligt LSS-lagen om stöd och service till viss funktionshindrade.

En sådan bostad kan utformas som gruppboende, serviceboende eller annan särskilt anpassad bostad. En bostad enligt LSS ska vara personens privata hem. Den får inte likna en institution. I boendet ska också ingå omvårdnad.



Övriga grupper som kommunerna anser har det särskilt svårt att få bostad

I Nyköping kommun tas även nyinflyttade som fått arbete i kommunen upp som en grupp som har särskilt svårt att få bostad.

Strängnäs kommun vill här också lyfta gruppen ”Personer med låg eller ingen inkomst som har försörjningsstöd”. Denna grupp har svårt att få bostad då inte försörjningsstödet accepteras som inkomst och därför utesluts från bostadsmarknaden.

3.5 De som inte blir godkända som hyresgäster på ordinarie bostadsmarknaden

Alla människor har rätt till en bostad. Regeringen beslutade om en strategi för att motverka hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden år 2007.

Socialstyrelsens senaste nationella kartläggning av hemlösheten som genomfördes 2011 redovisas i rapporten ”Hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden 2011 – omfattning och karaktär”. Enligt denna mätning fanns det i Södermanland 923 personer i någon form av hemlöshet.

Hemlöshet delas upp i följande fyra kategorier av Socialstyrelsen:

Akut hemlöshet – Situation 1

Person hänvisad till akutboende, härbärge, 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 (till exempel 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.

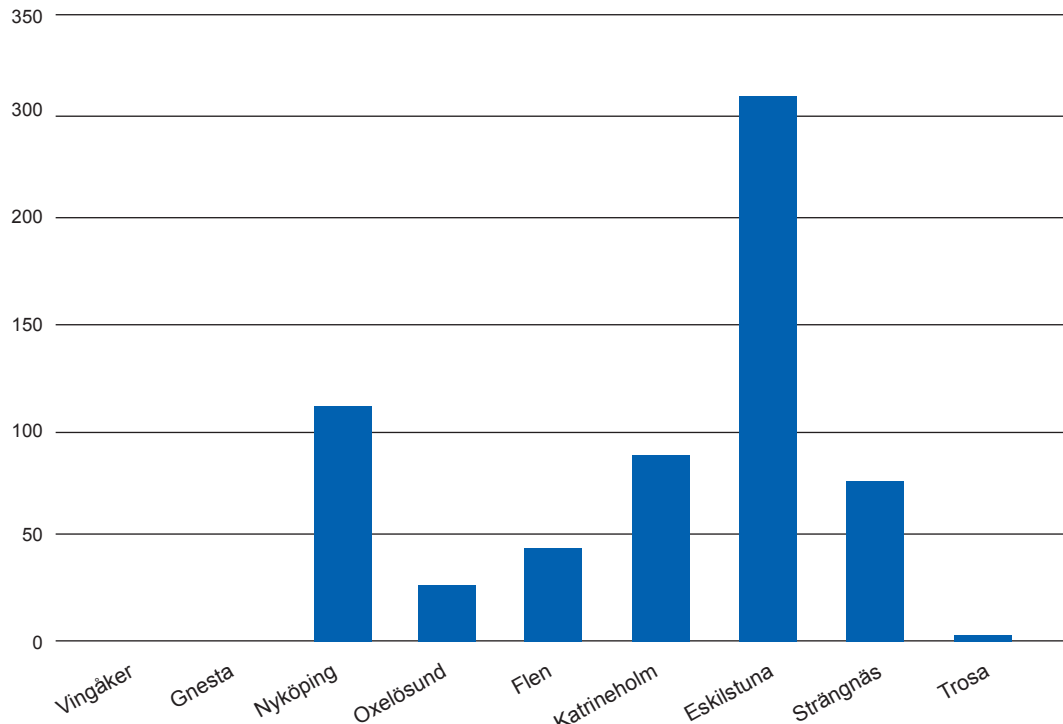
Hemlösheten i Södermanland

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

Enligt Bostadsmarknadsenkäten 2014 hyr länets kommuner ut 666 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 2013 fick 40 andrahandshyresgäster ta över sådana hyreskontrakt i länet. 35 hushåll flyttade till annan bostad med förstahandskontrakt.

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



Källa: BME 2014, läget den 1 januari 2014 avses

Det finns sammanlagt 428 hemmavarande barn under 18 år i hushållen som hyr i andra hand på detta sätt.

Tas hänsyn till hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden i kommunernas riktlinjer för bostadsförsörjning? En frågeställning för alla kommuner att reflektera kring här är bostäder till dem som inte blir godkända som hyresgäster på den ordinarie bostadsmarknaden.

Regeringen utsåg i december 2011 Michael Anefur till nationell hemlöshetssamordnare för perioden 2012-2013. Han ska ge kommunerna stöd i deras arbete med att skapa långsiktiga och hållbara strukturer och fungerande rutiner i arbetet mot hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden. Vräkningar av barnfamiljer utgör ett särskilt fokusområde i uppdraget som ska slutredovisas sommaren 2014.

Regeringens initiativ att utse en nationell hemlöshetssamordnare ger kommunerna signalen att frågan är prioriterad

*Michael Anefur, hemlöshetssamordnare
för perioden 2012-2013*



Länsstyrelserna har ett regeringsuppdrag att stödja kommunerna i arbetet med att motverka hemlöshet, i synnerhet bland barnfamiljer som drabbas av vräkning. Socialdepartementet har i samverkan med Länsstyrelserna arrangerat fyra regionala konferenser i landet under 2013. Konferenserna riktade sig till kommunala politiker och tjänstemän, kommunala och privata bostadsbolag samt idéburna organisationer. Länsstyrelsen i Södermanlands län ordnade en regional konferens i början av mars 2014 för dem som arbetar operativt med dessa frågor i kommunerna. 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 två sådana dialogmöten med hemlöshetssamordnaren.

Kommunerna arbetar på olika sätt för att motverka eller avhjälpa hemlöshet enligt Bostadsmarknadsenkäten 2014. Vingåker, Katrineholm och Strängnäs kommun arbetar med hyresgarantier.

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 5 000 kr per garanti. Detta statliga bidrag administreras av Boverket.

Uppsökande verksamhet för att förebygga vräkningar, till exempel med erbjudande om rådgivning eller särskilda insatser, används i de flesta av länets kommuner.

Överenskommelse med det allmännyttiga bostadsföretaget om att sänka kraven på de bostadssökande finns i Oxelösund och Eskilstuna kommun. Liknande överenskommelse med de privata fastighetsägarna finns också i Eskilstuna kommun.

I Södermanland verkställdes 91 avhysningar (vräkningar) år 2013. År 2012 verkställdes 116 avhysningar i länet.

Ansaret för bostadsförsörjningen ligger på landets kommunledningar. Men för att det ska fungera krävs god organisation och genomtänkta samarbeten. När det är på plats kan övriga aktörer bidra till att svaga hushåll får möjlighet till en egen bostad. Det är en av slutsatserna i rapporten "Bostad för alla – vem tar ansvar för att alla få en bostad?" utgiven av SABO, SKL, Fastighetsägarna och Hyresgästföreningen.

4. 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 till exempel 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 tabellen nedan finns uppgifter om länets kommuners riktlinjer.

Vilka kommuner har antagit riktlinjer för bostadsförsörjningen? När? Hur?

	Har kommunfullmäktige antagit riktlinjer för bostadsförsörjning?		Vilket år antogs riktlinjerna?	I vilket dokument finns de antagna riktlinjerna?		
	Ja	Nej		I ett särskilt program/särskild plan för bostadsfrågor	I den kommunomfattande ÖP:n	Annat dokument, nämligen
Vingåker		X				
Gnesta	X		2014			Framtidsplan som beslutas varje år
Nyköping	X		2011	X		
Oxelösund	X		2013	X		
Flen		X				
Katrineholm	X		2003	X		
Eskilstuna	X		2013	X		
Strängnäs	X		2008	X		
Trosa	X		2010		X	
Totalt i länet	7	2		5	1	1



I Gnesta, Nyköping, Oxelösund, och Eskilstuna kommun har riktlinjer antagits av kommunfullmäktige under mandatperioden. I Strängnäs finns förslag till nya riktlinjer som avses överlämnas till kommunfullmäktige för ställningstagande den 18 juni 2014.

Planmonopolet ger kommunerna ensamrätt på att planlägga mark i kommunerna. Alla kommuner i länet äger mark som är lämplig för bostadsbyggnation. Oxelösund kommun har år 2011 antagit policy för prissättning av mark. År 2009 antogs en policy för fördelning av mark i Strängnäs kommun. Ingen ytterligare kommun i länet har antagit någon sådan policy.

Kommunerna kan, om de äger mark, föra en aktiv markpolitik och t ex arbeta med markanvisningar. De två senaste åren har direktanvisning varit vanligast i länet, sex av länets kommuner har använt sig av det. I Eskilstuna och Trosa kommun har även tävlingsförfarande tillämpats.

Bostadsförsörjning är en kommunal kärnuppgift. Ett hinder för byggandet idag är de höga kostnaderna. En ökad konkurrens inom byggsektorn som innebär bostadsproduktion till lägre kostnader är önskvärd. Kan kommunen agera på något sätt för att bidra till detta? Kan kommunen bidra till att fler små och medelstora byggherrar och entreprenörer kan agera på den lokala marknaden? Och kan kommunen använda sitt allmännyttiga bostadsföretag på något sätt i detta sammanhang?

Allmännyttan får användas och bör användas

*...sagt om bostadsförsörjning av
bostadsminister Stefan Attefall*

Verktygen för att genomföra riktlinjerna för bostadsförsörjningen är framförallt kommunalt planmonopol genom översikts- och detaljplanering. Andra verktyg är kommunalt markinnehav i kombination med en aktiv markpolitik, marköverlåtelse och exploateringsavtal, allmännyttiga bostadsföretag samt kommunala bostadsförmedlingar. Hyresgarantier är ytterligare ett verktyg.

En medveten boendeplanering är ett viktigt instrument för kommunen då det gäller att möta medborgarnas behov och efterfrågan på bostäder i livets olika skeden.



5. Källor

Boverket: Bostadsbristen ur ett marknadsperspektiv, Rapport 2012:18

Boverket: Låst läge på bostadsmarknaden, Marknadsrapport maj 2014

Boverkets indikatorer, april 2014

Stockholms läns landsting, Tillväxt, miljö och regionplanering: Befolkning, sysselsättning och inkomster i Östra Mellansverige – reviderade framskrivningar till år 2050, Rapport 1:2012

Nybyggarkommissionen: 63 förslag för ökat byggande, rapport februari 2014

Bokriskommittén: Framtidens bostadsmarknad, rapport januari 2014

Socialstyrelsen: Hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden 2011, rapport januari 2012

Länsstyrelsen i Stockholms län: Outnyttjade detaljplaner för bostäder, Rapport 2014:7

Länsstyrelsen i Västra Götalands län, Obebyggda byggrätter, Rapport 2014:33
SABO, SKL, Fastighetsägarna och Hyresgästföreningen, Bostad för alla – vem tar ansvar för att alla får en bostad? Rapport februari 2014

Presentation under konferensen ”Bostad sökes”, april 2014:
- ”Ett hem åt alla”, bostadsminister Stefan Attefall

Presentationer under Plan- och bostadsdagarna, maj 2014:
- ”Aktuellt från Socialdepartementet”, statssekreterare Ulf Perbo
- ”Rapport från uppdragen om planberedskapen”, länsstyrelserna i Stockholm, Uppsala, Östergötland, Västra Götaland och Skåne

Presentation under länsstyrelsens arbetsmöte med länets kommuner och allmännyttiga bostadsbolag, maj 2014:
- ”Om Växjö kommun och dess allmännyttors arbete”, projektledare Kristina Thorvaldsson

Mäklarinsikt nr 4 2013

Länsstyrelsen i Södermanlands län: Bygg nu, Från planer till förverkligande av fler bostäder 2011, Rapport Sörmlandsbilder 15

Länsstyrelsen i Södermanlands län: Bostadsmarknadsanalys 2012,
Södermanland bygger, Rapport Sörmlandsbilder 16

Södermanlands Bostadsberedning: 28 punkter för en bättre bostadsmarknad, 2012,
Länsstyrelsen i Södermanlands län

Bostadsmarknadsenkäten år 2014 samt tidigare års enkäter, Länsstyrelsen
i Södermanlands län

Samtal med företrädare för kommuner i länet, bygg- och bostadsbolag samt
nationella hemlöshetssamordnaren på Socialdepartementet

Statistik från Länsstyrelsen i Södermanlands län, Boverket, Statistiska
Centralbyrån, IBF (Institutet för bostads- och urbanforskning, Uppsala
universitet), Migrationsverket, TCO och Mäklarstatistik



Länsstyrelsen i Södermanlands län ger årligen ut ett stort antal rapporter och publikationer som samlas i Länsstyrelsens rapportserie. Rapporter ur serien kan hämtas på följande webbadress

lansstyrelsen.se/sodermanland/publikationer

eller beställas hos

Länsstyrelsen i Södermanlands län
611 86 Nyköping
Tel: 010-223 40 00

Länsstyrelsen i Södermanlands län
611 86 Nyköping

Tel växel: 010-223 40 00
E-post: sodermanland@lansstyrelsen.se
lansstyrelsen.se/sodermanland

År 2014
Nr 13