



Alla behöver bostad

en rapport om
bostadsmarknaden
i Södermanland
år 2015



Denna rapport vänder sig till länets kommuner samt alla andra aktörer som intresserar sig för bostadsmarknadens utveckling i ett regionalt perspektiv. Samtidigt är rapporten en årlig redovisning till Boverket och regeringen i enlighet med länsstyrelsernas uppdrag i förordningen (2011:1160) om regionala bostadsmarknadsanalyser.

Flera uppgifter om läget i kommunerna kommer från Boverkets årliga Bostadsmarknadsenkät. Länsstyrelsen ansvarar för att samla in dessa uppgifter från länets kommuner och göra en sammanställning av dessa.

Titel: Alla behöver bostad – en rapport om bostadsmarknaden i Södermanland år 2015

Utgiven av: Länsstyrelsen i Södermanlands län

Utgivningsår: 2015

Författare: Bengt Nordström, Lucie Riad (avsnitt 3.3 Flyktingar) samt

Bo Wictorin, Regionförbundet Sörmland (avsnitt 1.7 Utvecklingstendenser i Södermanland)

Omslagsbild: Samuel Borges, Mostphotos

Diariennr: 405-3144-2015

Rapportnr: 2015:9

ISSN-nr: 1400-0792

Rapporten finns på: www.lansstyrelsen.se/sodermanland/publikationer

Eller kan beställas hos

Länsstyrelsen i Södermanlands län

611 86 Nyköping

Tel: 010-223 40 00

Förord

Södermanland har ett unikt läge mellan Mälaren och Östersjön. Här finns vacker natur- och kulturmiljö samt en lockande skärgård. Länet gränsar till en av Europas främsta tillväxtregioner, den pulserande Stockholmsregionen.

En stark befolkningsökning och brist på bostäder kännetecknar vanligtvis regioner med en stark attraktionskraft. Platser och regioners förmåga att utveckla sin attraktivitet för boende, att bedriva verksamhet på eller som besöksmål ses som strategiskt viktiga utvecklingsfaktorer. Under år 2014 ökade Södermanlands befolkning med över 3 000 personer. Endast i Stockholms och Hallands län ökade antalet invånare i snabbare takt.

Att människor och företag väljer att flytta till Södermanlands län är en viktig och avgörande fråga för länets utveckling och tillväxt. Ett ökat bostadsbyggande är en förutsättning för detta. Förbättrade kommunikationer är också en viktig förutsättning.

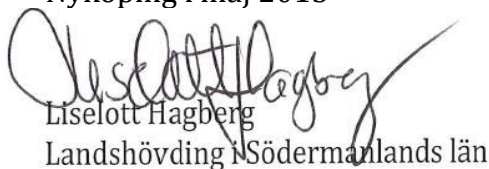
Byggtakten behöver ökas till det dubbla i länet och det är stor brist på hyresrätter. Detta innebär att rörligheten på bostadsmarknaden begränsas vilket både försvårar för de ekonomiskt svaga grupperna och för företag som får svårt att rekrytera.

Denna rapport ger en aktuell bild av läget på länets bostadsmarknad och belyser också bredden på bostadsproblematiken. Många faktorer påverkar bostadsmarknaden och nya investeringar.

Länsstyrelsen hoppas att rapporten ska bidra till både inspiration och ökad medvetenhet om länets bostadsmarknad hos flera aktörer.

Länsstyrelsen tackar länets samtliga kommuner i länet för deras arbete med årets bostadsmarknadsenkät och hoppas på fortsatt konstruktivt samarbete för att främja en bättre fungerande bostadsmarknad i Södermanlands län.

Nyköping i maj 2015



Liselott Hagberg
Landshövding i Södermanlands län

Innehåll

	Sammanfattning	5
1	Bostadsmarknaden i länet	
1.1	Befolkningen ökar	7
1.2	Bostadsbeståndet	10
1.3	Underskott på bostäder	13
1.4	Hur mycket behöver byggas?	14
1.5	Allmännyttan bygger	21
1.6	Priser på småhus	25
1.7	Utvecklingstendenser i Södermanland	27
2	Byggandet i länet	
2.1	Vad har byggts?	34
2.2	Vad förväntas byggas?	37
2.3	Vad begränsar byggandet?	40
3	Grupper som har det svårt på bostadsmarknaden	
3.1	Ungdomar	42
3.2	Studerande	43
3.3	Flyktingar	43
3.4	Äldre och funktionshindrade	47
3.5	De som inte blir godkända som hyresgäster på ordinarie bostadsmarknaden	52
4	Kommunernas arbete med bostadsförsörjningen	
4.1	Riktlinjer för bostadsförsörjning	55
5	Källor	58

Sammanfattning

Länets befolkning ökade med nästan 3 100 nya invånare förra året. Under hela 2000-talet har Södermanland hört till de delar av landet som har den kraftigaste befolkningstillväxten. En väl fungerande bostadsmarknad är avgörande för länets fortsatta tillväxt.

Delmålet för regeringens bostadspolitik är långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven. Visionen för byggandet är bland annat att nyproduktion ska komplettera befintliga områden och skapa förutsättningar för bra service och bra gemensamma miljöer. 250 000 nya bostäder ska byggas i Sverige till och med 2020. Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar fastställer att varje kommun ska planera bostadsförsörjningen i syfte att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder.

Bostadsbrist på alla centralorter i länet

Det är obalans på länets bostadsmarknad och ett underskott av bostäder på alla kommuners centralorter. De fem senaste åren har befolkningen ökat med 11 613 personer samtidigt som enbart 3 014 nya bostäder har byggts. En befolkningsökning på minst 25 000 personer, kanske det dubbla, fram till år 2030 ställer stora krav på ett ökat bostadsbyggande. Länets kommuner bedömer att det behöver byggas 6 200 nya bostäder i länet under de kommande fem åren. Länsstyrelsen har under flera år ansett att det behöver byggas minst 1 000 nya bostäder per år i Södermanland. Förra året blev 616 nya bostäder klara.

Vad är de främsta hindren för byggandet? Det handlar till stor del om höga priser och bolåneregler. Länets kommuner lyfter också t ex bristande kommunikationer, att byggherrar som är villiga att bygga saknas och att byggherrar har svårt att få lån. Länets befolkningsutveckling sker i större delen av länet, inte bara på centralorterna. Detta är positivt samtidigt som det utgör en begränsande faktor. Bostadsefterfrågan blir utspridd, relativt marknadskänslig och småskalig vilket driver upp priserna.

Ungdomar och flyktingar hårdast drabbade

Det är underskott på bostäder för ungdomar (19-25 år) och flyktingar i länets alla kommuner nu. Det saknas också bostäder för äldre personer med behov av särskilt boende och bostäder med särskild service för funktionshindrade i de flesta av länets kommuner. Den demografiska utvecklingen med en allt åldrande befolkning påverkar planeringen. Kommunerna har här en stor utmaning, att skapa förutsättningar för att möta medborgarnas behov och efterfrågan på bostäder i livets olika skeden.

Fler hyreslägenheter behövs i länets alla kommuner. Enligt kommunerna är det störst behov av hyresrätter under de kommande fem åren. En ackumulerad bostadsbrist finns och det är stor konkurrens om de hyreslägenheter som blir lediga. Det är här viktigt att skilja på behov och efterfrågan. Flera grupper har inte råd att bosätta sig i nyproducerade och dyra lägenheter. För att behov och efterfrågan ska komma i samklang behöver flyttkedjor komma igång.

Vad kan göras lokalt och regionalt för att underlätta en ökad rörlighet på bostadsmarknaden? Fler billiga hyresrätter behövs för att underlätta inträdet för flera på bostadsmarknaden, fler billiga hyresrätter kan locka äldre att flytta från sina villor till mindre men bekväma boenden, fler hyresrätter behövs för att företag lättare ska kunna rekrytera personal. Rörligheten på bostadsmarknaden är viktig för att utnyttja bostadsbeståndet bättre utifrån konsumentens behov.

Allmännyttorna har en nyckelroll

Ett av kommunernas verktyg är allmännyttorna som har en nyckelroll att spela när det gäller att pressa priserna framöver och möjliggöra för fler att bosätta sig i nyproducerade lägenheter. Under år 2013 påbörjades byggande av fler hyresrätter än bostadsrätter i Södermanland. Denna trend fortsatte under förra året och enligt kommunernas förväntningar blir det så även under 2015 och 2016. De allmännyttiga bostadsföretagen förväntas stå för 60-65 procent av hyresrättsbyggandet då.

Det behöver byggas fler bostäder, det behöver byggas fler billigare hyresrätter och det behövs ett mer effektivt utnyttjande av det befintliga beståndet.

1 Bostadsmarknaden i länet

1.1 Befolkningen ökar

Södermanlands befolkning ökade med över 3 000 invånare under år 2014. Den sista december 2014 fanns det 280 666 invånare i länet.

Ökningen beror på en stor inflyttning till länet, nästan 12 700 personer under 2014. 28 procent av de inflyttade till länet kom från andra länder. I Flen, Vingåker och Eskilstuna var denna andel högre, både under 2013 och 2014. Södermanland är ett av de län som i proportion till befolkningen tar emot flest nyanlända och så har det varit under hela 2000-talet. Länet skulle ha en negativ befolkningsutveckling utan invandringen. Barn och unga under 18 år utgör en betydande del av de nyanlända. Den höga andelen yngre personer dämpar effekten av en i övrigt åldrande befolkning.

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.

Befolkningsökningen i Sverige

Befolkningsökningen i Sverige var under 2014 den största någonsin, 102 491 personer. Av ökningen kan 74 procent relateras till invandringsöverskottet medan 26 procent beror på födelseöverskottet. Sedan 1974 har Sverige haft större invandring än utvandring. Från 2013 till 2014 ökade den med närmare 10 procent till rekordsiffran 126 966 personer och huvudorsaken är det fortsatta kriget i Syrien. Var femte invandrad – drygt 26 000 personer – var Syrienfödd.

Befolkningsökning i länets alla kommuner

Alla länets nio kommuner har haft en positiv befolkningstillväxt under 2014.

Befolkningstillväxten fortsätter att öka i länet år efter år. Folkökningen under 2011 var 1 825 och under 2014 ökade antalet invånare i länet med nästan 3 100. I Eskilstuna ökade befolkningen med 1 194 invånare till 100 923 invånare. Eskilstuna, som är länets största kommun, stod 2014 för 38 procent av länets befolkningstillskott.

Födelseöverskott och flyttningsnetto

Södermanlands har för femte året i följd ett positivt födelseöverskott, 3 151 födda och 2 769 döda ger ett födelseöverskott på 382. Även flyttningsnettot är positivt, 2 696. Totalt har 12 658 flyttat in i länet och 9 962 flyttat ut under 2014.

Växande Stockholm-Mälardalen

Södermanland är del i den växande Stockholms-Mälardalenregionen. 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 femårsperioden haft stor inflyttning och förhållandet mellan befolkningsökningen och nyproduktion av bostäder blir 4,5 nya invånare per nybyggd bostad. I Uppsala län har det under denna period tillkommit 2,5 nya invånare per nybyggd bostad. Motsvarande uppgift för vårt och Östergötlands län är 3,9. I Västmanlands län gäller för denna period 3,8. I Halland, Örebro och Kronobergs län ligger nivån mellan 2,5 till 2,9.

Antal nya invånare per nybyggd bostad 2010-2014

Län	2010-2014		
	Befolknings- ökning	Nyproduktion antal bostäder	Antal nya invånare per ny bostad
Stockholms län	178 862	39 952	4,5
Uppsala län	17 044	6 739	2,5
Södermanlands län	11 613	3 014	3,9
Östergötlands län	14 999	3 861	3,9
Hallands län	13 840	5 215	2,7
Örebro län	9 268	3 719	2,5
Västmanlands län	10 350	2 736	3,8
Kronobergs län	5 966	2 092	2,9

Källa: SCB

Femårsperioden dessförinnan, åren 2005-2009, fick Stockholms län 3,4 nya invånare per ny bostad, Uppsala fick 2,1 liksom Södermanland. Östergötland fick 2,3.

Antal nya invånare per nybyggd bostad 2005-2009

Län	2005-2009		
	Befolknings- ökning	Nyproduktion antal bostäder	Antal nya invånare per ny bostad
Stockholms län	146 282	42 583	3,4
Uppsala län	15 778	7 569	2,1
Södermanlands län	7 983	3 750	2,1
Östergötlands län	11 116	4 786	2,3
Hallands län	13 037	6 486	2,0
Örebro län	4 962	3 141	1,6
Västmanlands län	3 904	2 248	1,7
Kronobergs län	4 877	3 027	1,6

Källa: SCB

Kommentar till tabellen:

Heby kommun övergick år 2007 från Västmanlands län till Uppsala län. Heby kommun hade då 13 556 invånare.

I kolumnen "Befolkningsökning" har dessa läns befolkningsförändring med anledning av länsbytet ej beaktats.

Detta för att få mer rättvis jämförelse i denna tabell.

Stark inflyttning till länet ökar trycket på bostäder

Antal nya invånare per ny bostad har ökat med 32 % senaste femårsperioden i Stockholms län. I Södermanlands län är ökningen 86 %. Den ökande inflyttnings-takten i länet ställer än högre krav på att fler bostäder byggs.

1.2 Bostadsbeståndet

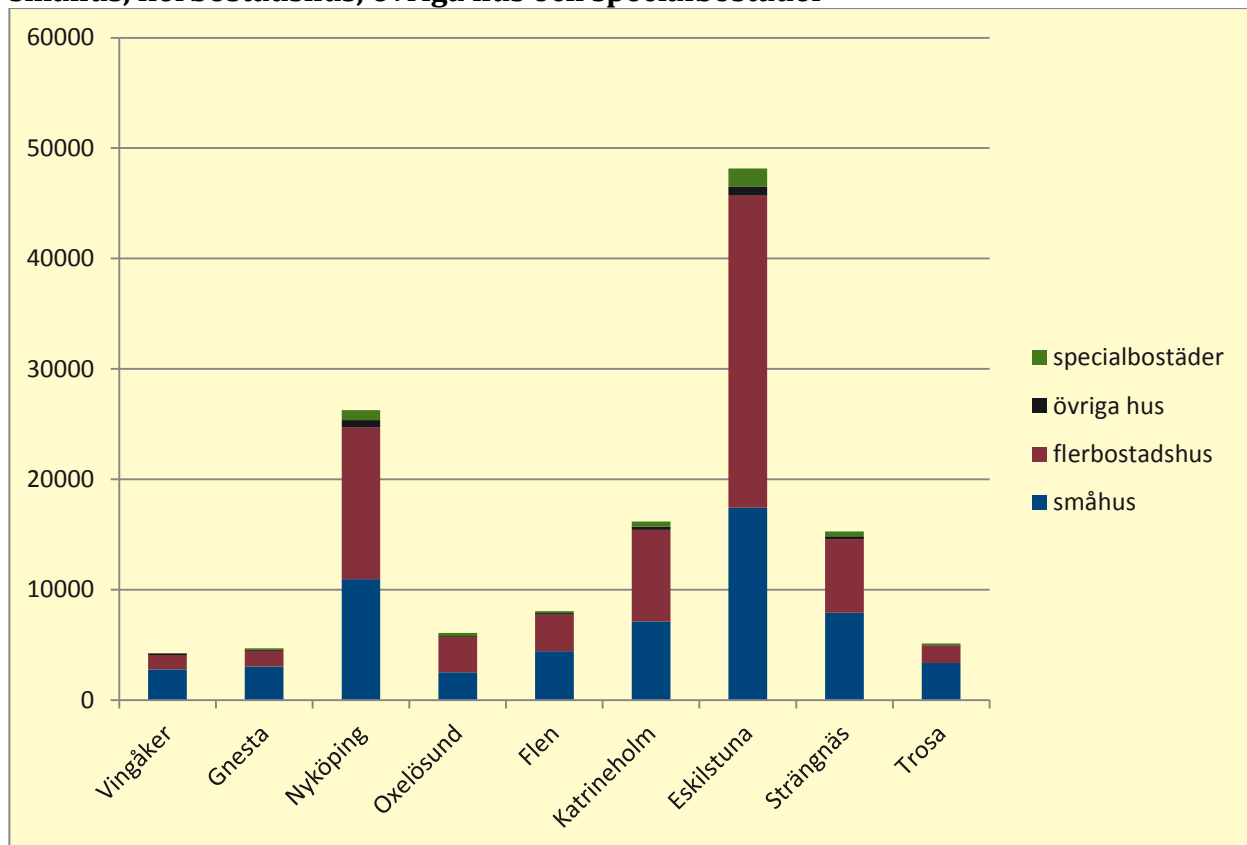
Det fanns totalt drygt 134 000 bostäder i länet den 31 december 2014. Antalet bostäder varierar stort mellan länets kommuner, från drygt 4 200 i Vingåker till nästan 48 200 i Eskilstuna.

I hela Sverige fanns knappt 4,7 miljoner bostäder vid årsskiftet. 50 procent av dessa fanns i flerbostadshus och 43 procent i småhus. Denna fördelning av hustyper är ungefär densamma som i Södermanlands län. Däremot är variationen stor mellan kommunerna.

Hustyper

Om uppdelning i Södermanland görs utifrån hustyper är nästan 59 500 av bostäderna (44 procent) i småhus och drygt 67 800 bostäder (51 procent) i flerbostadshus. Det finns dessutom över 4 200 specialbostäder och 2 500 bostäder i övriga hus.

Antal bostäder kommunvis i länet – uppdelat efter hustyper småhus, flerbostadshus, övriga hus och specialbostäder¹



Källa: SCB

¹ Förklaringar:

- Småhus avser friliggande en- och tvåbostadshus samt par-, rad- och kedjehus (exklusive fritidshus).
- Flerbostadshus avser bostadsbyggnader innehållande tre eller flera bostäder inklusive loftgångshus.
- Övriga hus avser byggnader som inte är avsedda för bostadsändamål, t.ex. byggnader avsedda för verksamhet eller samhällsfunktion.
- Specialbostäder avser bostäder för äldre/funktionshindrade, studentbostäder och övriga specialbostäder.

Observera att SCB's metodförändringar vid framtagning av statistik innebär svårigheter att göra direkta jämförelser med tidigare statistik.

Bostäder i flerbostadshus dominerar utbudet i Eskilstuna med 59 procent av beståndet. Detta förhållande gäller också, fast med mindre dominans, i Nyköping, Katrineholm och Oxelösunds kommun.

I Trosa, Gnesta och Vingåkers kommun är bebyggelsen dominerad av småhus, omkring 65 procent här är småhus. I Strängnäs och Flens kommuner utgör småhusen 52 respektive 55 procent.

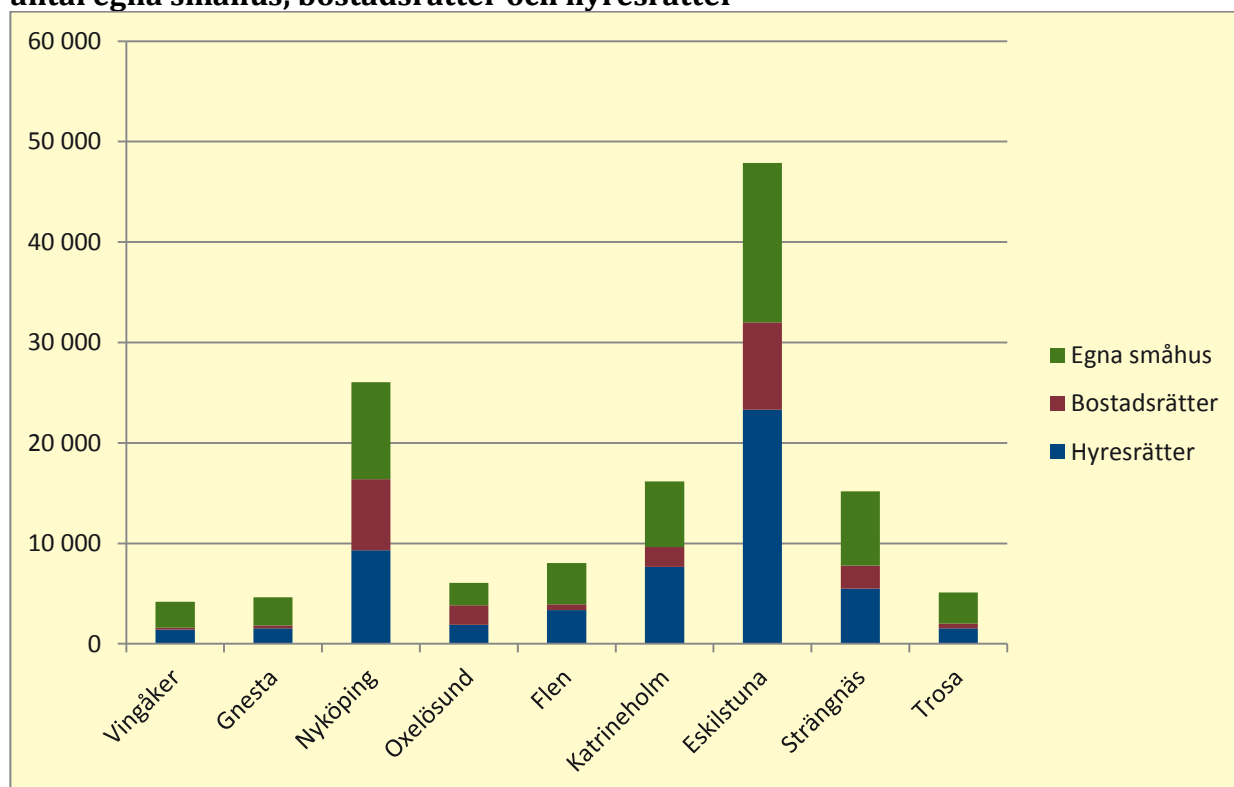
Upplåtelseformer

I Södermanlands län är 69 procent av bostäderna i flerbostadshusen hyresrätter och 31 procent är bostadsrätter. I Sverige är i snitt 60 procent av bostäderna i flerbostadshusen hyresrätter. Variationen är dock stor, i Vallentuna kommun t ex utgör 9 procent hyresrätter och i Uppsala kommun är 37 procent hyresrätter.

När det gäller småhusen i Södermanlands län är 92 procent eget ägda, 4 procent är hyresrätter och 5 procent bostadsrätter. Denna fördelning är lika som för hela Sverige.

Det finns stora skillnader mellan länets kommuner när det gäller upplåtelseformer också.

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

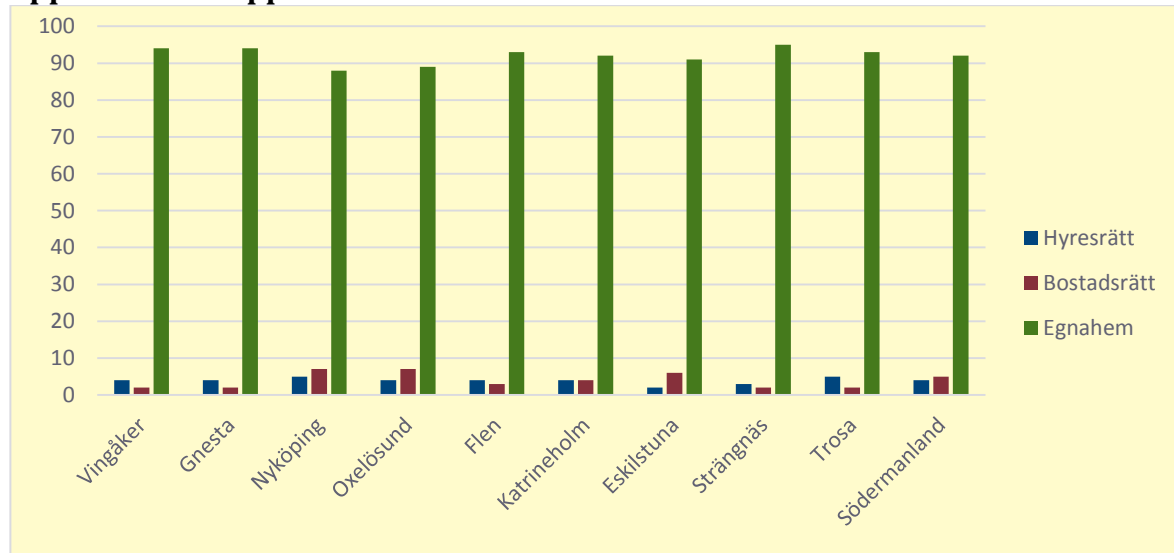


Källa: SCB

Av diagrammet framgår andelen av respektive upplåtelseform i länets kommuner.

Det kan också vara intressant att se på hur upplåtelseformerna fördelar sig kommunvis mellan hus typerna småhus och flerbostadshus.

Andel hyresrätt, bostadsrätt och eget ägande av småhusen – uppdelat efter upplåtelseform kommunvis



Källa: SCB

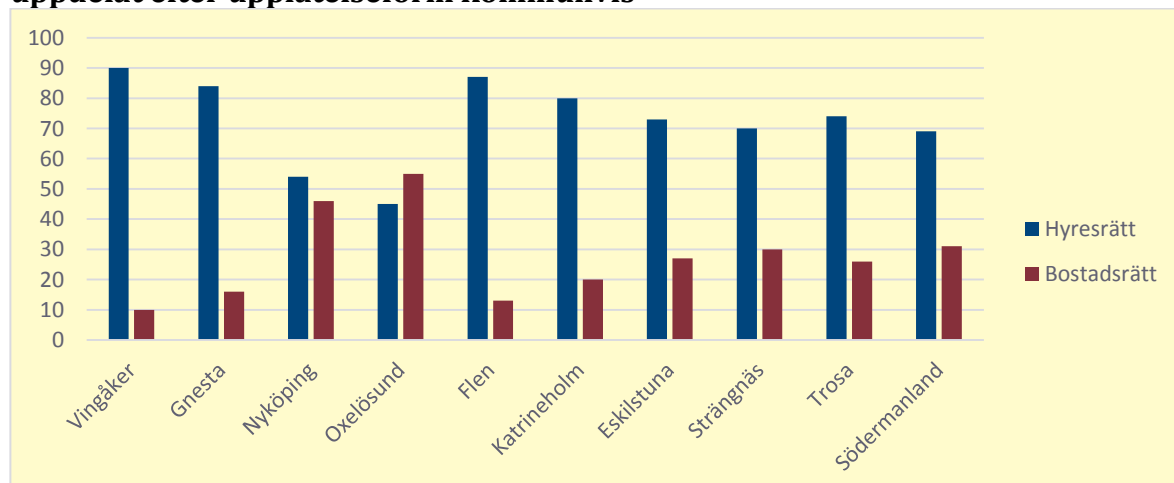
Merparten av småhusen är eget ägda, så kallade egnahem. Andelen eget ägda småhus är störst i Strängnäs, 95 procent, och lägst i Nyköping, 88 procent.

Oxelösund, Nyköping och Eskilstuna kommun har högst procentuell andel bostadsrätter, 6-7 procent, i småhusen. I de övriga kommunerna ligger andelen mellan 2 och 4 procent.

I Nyköping och Trosa kommun är andelen hyresrätter bland småhusen högst, cirka 5 procent. Andelen i länets övriga kommuner mellan 2 och 4 procent.

Merparten av bostäderna i flerbostadshusen är hyresrätter, se diagram nedan. Störst andel av dessa finns i Vingåker, 90 procent. Endast i Oxelösunds kommun finns det fler bostadsrätter än hyresrätter i flerbostadshusen.

Andel hyresrätt och bostadsrätt av flerbostadshusen – uppdelat efter upplåtelseform kommunvis



Källa: SCB

1.3 Underskott på bostäder

År 2000 var det bostadsbrist i två av länets kommuner, Trosa och Strängnäs. Behovet av bostäder har ökat konstant. Sedan flera år är det stor bostadsbrist i länet. Samtliga kommuner i länet anser att det behövs fler bostäder på deras centralorter.

Definitionen på "Balans" enligt Boverket i detta enkätsammanhang är när utbudet av bostäder motsvarar konsumenternas behov och efterfrågan.

Underskott på bostäder innebär att behov och efterfrågan är större än utbudet. Har kommunen underskott på bostäder är det till exempel svårt att flytta till eller inom kommunen.

Överskott på bostäder innebär att det ständigt finns fler lediga hyresbostäder eller bostäder till salu än vad som efterfrågas. Att det finns outhyrda bostäder i något enstaka bostadsområde behöver inte innebära att den lokala bostadsmarknaden som helhet har överskott.

Bostadsmarknadsläget i Södermanlands kommuner år 2015 enligt kommunerna

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

Källa: BME 2015

I Nyköping, Oxelösund och Strängnäs bedömer kommunerna att bostadsmarknadsläget på centralorten kommer att vara i balans om fem år. Länets övriga kommuner bedömer att det fortfarande är underskott på bostäder på centralorterna om fem år.

1.4 Hur mycket behöver byggas?

Kommunernas bedömning på fem års sikt

Det behöver byggas totalt cirka 6 200 nya bostäder i länet under de kommande fem åren anser länets kommuner. Behovet av hyresrätter anses fortfarande vara störst, nästan 2 200 stycken. Behovet av bostadsrätter och egna småhus bedöms vara omkring 1 900 vardera. I Nyköping ses dessutom behovet av 200 ungdomsbostäder. Det behöver byggas nya bostäder även i Flen men kommunen kan ej uppge behov av antal bostäder i nuläget då arbetet med en bostadsförsörjningsplan nyligen har inletts.

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

	Hyresrätter	Bostadsrätter	Äganderätter	Annat	Totalt i kommunen
Vingåker	75		50		125
Gnesta	50	250	75		375
Nyköping	500	500	500	200	1 700
Oxelösund	50	125	75		250
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	2 175	1 925	1 900	200	6 200

Källa: Samtal med uppgiftslämnare till BME 2015 i samband med kommunbesök

Under de senaste fem åren har det färdigställts drygt 3 000 nya bostäder i länet.

Boverkets bedömning – över 1 400 nya bostäder per år i länet ...

Boverket använde i en rapport november 2012 ett marknadsmässigt sätt att analysera bostadsbristen. Resultaten i rapporten ska tolkas som bostadsbristens storlek för Sveriges befolkning som helhet men utesluter inte att vissa grupper, t ex 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.

Boverket ser då ett totalt behov i Södermanland av drygt 7 200 bostäder under 5 år, över 1 400 bostäder per år. Då har den årliga befolkningstillväxten antagits vara 0,44 procent. Under år 2014 var faktiska befolkningstillväxten i länet över 1,1 procent.

.... och 426 000 nya bostäder i hela landet under perioden 2015-2020

Boverket har sedan i "Rapport 2015:18, Behov av bostadsbyggande" tagit fram en långtidsprognos över hur många nya bostäder som behöver byggas fram till år 2025. Sammantaget innebär utvecklingen att det långsiktiga behovet av bostäder under 2015-2020 uppskattas till 426 000 bostäder, eller 71 000 per år. Sverige har delats in i 72 funktionella analysregioner (FA-regioner). Det totala byggbehovet för varje FA-region tas fram med komplicerade ekvationer som främst grundar sig på förändringar i antalet hushåll. Det kvantitativa byggbehovet mätt per 1 000 invånare redovisas och behovet i och kring storstäderna är störst.

Boverkets slutsats är att det behöver byggas nya bostäder i volymer Sverige inte varit i närheten av på väldigt länge. Dessa behov är som störst nu även om de förväntas vara höga ganska lång tid framöver. Boverket lyfter att den största utmaningen är den finansiella. Här kommer skillnaden mellan behov och efterfrågan in. De nya bostäderna som behövs blir verklighet först när dessa bostäder kan efterfrågas till rådande pris- och kostnadsläge. I stor del av Södermanland samt i storstadsregionerna finns årligt behov på 4-7,55 nya bostäder per 1 000 invånare. Det innebär mellan 1 100 till 2 100 nya bostäder per år.

Länsstyrelsens bedömning – minst 1 000 nya bostäder per år i länet

År 2012 togs befolkningsprognosen för en utvidgad Mälardalen fram. Enligt den beräknas Södermanlands län öka sin befolkning med 25 000-60 000 invånare fram till år 2030. Det innebär mellan 1 400-3 300 nya invånare varje år. År 2014 ökade Södermanland med nästan 3 100 nya invånare.

Länsstyrelsen bedömer att det behövs en ny bostad per 1,8 nya invånare eftersom allt fler singelhushåll tillkommer, främst bland de äldre. Om det ökade invånarantalet enligt befolkningsprognosen används skulle mellan 14 000–33 000 nya bostäder behövas i Södermanland under de närmaste 15 åren.



Foto: Angel Nieto, Mostphotos

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 25 000 personer under de kommande 15 åren. Omkring 14 000 nya bostäder skulle behövas sett till denna befolkningsökning.

I dessa prognoser har inte hänsyn tagits till det ackumulerade behov som finns.

Under de senaste fem åren har drygt 3 000 nya bostäder byggts i länet, 603 per år i snitt. Under denna period har befolkningen ökat med 11 613 invånare, drygt 2 300 nya invånare per år. Det innebär att för varje ny bostad har det tillkommit nästan 4 nya invånare. Länsstyrelsen bedömer att behovet är en ny bostad per 1,8 nya invånare eftersom allt fler singelhushåll tillkommer främst bland äldre.

Under år 2014 ökade befolkningen i länet med 3 097 invånare och det färdigställdes 616 nya bostäder, en ny bostad per 5 nya invånare. Glappet mellan befolkningsutvecklingen och bostadsbyggandet ökar hela tiden. Boendetätheten ökar hela tiden.

Länet har en ökad andel nyinflyttade. Närmare 30 procent av dem som flyttade till länet under 2014 kom från andra länder. Det handlar ibland om stora familjer och sett till deras behov bor de ofta i alltför små lägenheter. En annan orsak är att ungdomar inte får tag i egen bostad som innebär att de tvingas bo kvar hemma. Babyboomen under slutet av 1980-talet och början av 1990-talet innebär att en stor grupp unga sedan en tid efterfrågar små och billiga hyresrätter i länet. Detta vill också den ökande andelen äldre ha.

Den elasticitet som finns i det befintliga bostadsbeståndet är nu väldigt liten. Hos de allmännyttiga bostadsbolagen finns i princip inga lediga lägenheter. En relativt stor befolkningsökning har hittills kunnat tas upp utan önskvärt nytillskott av bostäder. Risken framöver är att befolkningsutvecklingen kommer att minska eftersom länet inte kan erbjuda tillräckligt med bostäder.

Länets befolkningsutveckling sker i större delen av länet, inte primärt bara på en centralort som i flera andra län. Detta är både en tillgång och en begränsande faktor. Bostadsefterfrågan blir utspridd, relativt marknadskänslig och småskalig.

En annan begränsande faktor är invånarnas låga betalningsförmåga. Behovet av fler bostäder är stort men de bostäder som byggs måste kunna efterfrågas. Tendenser till en mättad bostadsrättsmarknad finns med de priser som aktörerna begär. Även nya hyresrätter kostar mycket att producera. Det är inte givet att alla som behöver bostad kan efterfråga denna nyproduktion. Medelinkomsten för kvinnor och män var i riket 277 tkr år 2013, i Södermanland 261 tkr. Till detta kommer att antalet helårsekvivalenter² i åldrarna 20-64 som försörjdes i Södermanland med sociala ersättningar och bidrag år 2013 utgör 18,1 procent av länets befolkning. Det är näst högst i landet. Endast Gävleborgs län har högre andel med 18,8 procent. Snitt för riket är 14,7 procent. Sedan år 2007 har arbetslösheten i länet ökat med 3 procentenheter och är idag cirka 9 procent. Det är klart över genomsnittet för landet.

² En helårsekvivalent motsvarar en person som försörjs med full ersättning under ett år. Om två personer är arbetslösa i sex månader vardera och får full ersättning räknas dessa som en helårsekvivalent. Måttet visar alltså på försörjningsbördan i ersättningssystemet.

Länet har även en sysselsättningsgrad som ligger betydligt under rikssnittet. Det är alltså inte givet att alla som behöver bostad kan efterfråga nyproduktion. Då uppstår större behov av flyttkedjor.

Enligt t ex Bokriskommittén hindrar reavinstskatten människor från att flytta och byta boende. Resultatet blir att människor bor kvar i bostäder som inte längre passar dem. Flera väljer att inte byta bostad då skatteeffekten är så stor. Reavinstbeskattningen hämmar byte av bostad samtidigt som flyttkedjorna behövs. Rörligheten på bostadsmarknaden är mycket viktig för att utnyttja bostadsbeståndet bättre utifrån konsumentens behov. Nybyggarkommissionen har i rapporten "En bostadspolitisk agenda för Sverige" lämnat 63 förslag för ökat byggande. Ett av de sex reformområden som anses viktigast är: *"Drivkrafterna på bostadsmarknaden måste förändras (t ex lägre reavinstskatt och slopat bolånetak)"*.

Frågan om reavinstskatt är nationell. Hur kan inlåsningsseffekten mildras och flyttkedjor skapas med regionala och lokala åtgärder? För att underlätta en ökad rörlighet på bostadsmarknaden och en ökad efterfrågan ser länsstyrelsen det som viktigt att fler billiga hyresrätter byggs. Det ger fler möjlighet till inträde på bostadsmarknaden.

Länsstyrelsen anser att det behöver byggas minst 1 000 nya bostäder per år fram till år 2030.

Stimulanser för byggande på gång

Regeringen har som målsättning att öka byggandet i Sverige till 250 000 bostäder under perioden 2015-2020. För att öka nybyggnationen av hyresrätter föreslår regeringen att en stimulans för nybyggnation införs. Förslaget kommer att ingå i budgetpropositionen för 2016 och beräknas uppgå till 3,2 miljarder kronor per år.

Därutöver kommer ett paket presenteras i höstens budgetproposition som omfattar 3,0 miljarder med fokus på att:

- Stimulans till kommuner för ökat byggande och effektiviserad handläggning
- Energieffektivisering av miljonprogrammet
- Ett nytt och mer effektivt stöd till byggande av äldreboenden

Regeringen ser bostadsbristen som det största hotet mot hållbar tillväxt. Detta är en av de tuffaste utmaningar kommunerna kan ha. När det gäller social hållbarhet ser regeringen det som viktigt att rusta miljonprogramsområden. Det är viktigt att ha en öppen politisk dialog när det gäller t ex rörligheten på bostadsmarknaden. Reavinstskatten är ett exempel på "redan ingångna avtal" som regeringen i nuläget inte anser lämplig att röra.

Vilka bostäder behöver byggas?

Det saknas hyreslägenheter i alla kommuner. Det behövs nästan 2 200 nya hyreslägenheter under de närmaste fem åren enligt länets kommuner.

Vilka typer av bostäder anser kommunen att det är störst behov av?**Hur många rum och kök (rok) i olika upplåtelseformerna anges**

	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	X	X
Nyköping	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Oxelösund		X	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
Strängnäs	X	X			X			X	X					X	X
Trosa	X	X	X	X	X		X	X	X				X	X	X

Källa: BME 2015

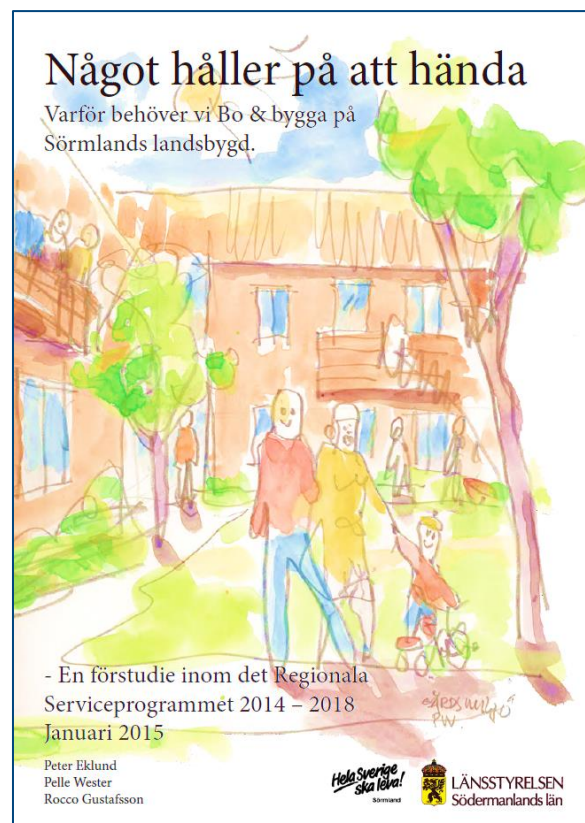
I Trosa och Nyköping behöver det byggas hyresbostäder i alla storlekar.

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

Länsstyrelsen vill här lyfta, precis som i tidigare rapporter, att även om efterfrågan finns kan det bli svårt att sälja nya bostadsrätter eller egnahem om priset satts utan att hänsyn tagits till den lokala bostadsmarknadens priskänslighet.

Nya bostäder behövs även på landsbygden

Länsbygderådet i Sörmland har på uppdrag av Länsstyrelsen genomfört en förstudie när det gäller att bygga och bo på landsbygden i länet. När länet ökar sin befolkning med 2000-3000 invånare per år och det bara byggs nya bostäder för en tredjedel så är det främst bristen på bostäder på central-orterna som uppmärksammas. Det finns nybyggnadsbehov i de mindre tätorterna på landsbygden också och förstudien visar att mellan tusen och tvåusen bostäder skulle behövas byggas där nu. Det handlar främst om hyresbostäder. Förstudien "Något håller på att hända" gavs ut januari 2015 och finns på Länsstyrelsens hemsida.



Attraktionskraft och kommunikationer

Attraktionskraft har under senare år lyfts fram som ett centralt begrepp inom den regionala utvecklingspolitiken. Platser och regioners förmåga att utveckla sin attraktivitet för boende, att bedriva verksamhet på eller som besöksmål ses därmed som strategiskt viktiga utvecklingsfaktorer.

Historiskt har bosättningsmönstren och de platser människor valt att flytta till i stort sett varit desamma. Där villkoren för att bedriva verksamhet varit goda har man också bosatt sig. Man slog sig exempelvis ned i områden där det funnits god tillgång på jordbruksmark, råvaror, vattenkraft eller marknadsplatser. Förändringar i näringsstrukturen påverkade därmed även bosättningsmönstren på ett direkt och omedelbart sätt.

I takt med utvecklingen på kommunikationsområdet har detta starka samband gradvis kommit att försvagas. För allt fler har det blivit möjligt att bo och arbeta på olika platser. Resor mellan bostad och arbete kan idag ske över långt större avstånd än som tidigare varit möjligt. För att detta ska utvecklas ytterligare är infrastrukturen en viktig komponent vid all nyproduktion av bostäder.

1.5 Allmännyttan bygger

Av länets drygt 55 600 hyresrätter finns nu nästan 32 procent hos länets allmännyttiga kommunala bostadsföretag. Dessa nästan 17 700 bostäder utgör drygt 13 procent av det 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 2015 (kommunvis)

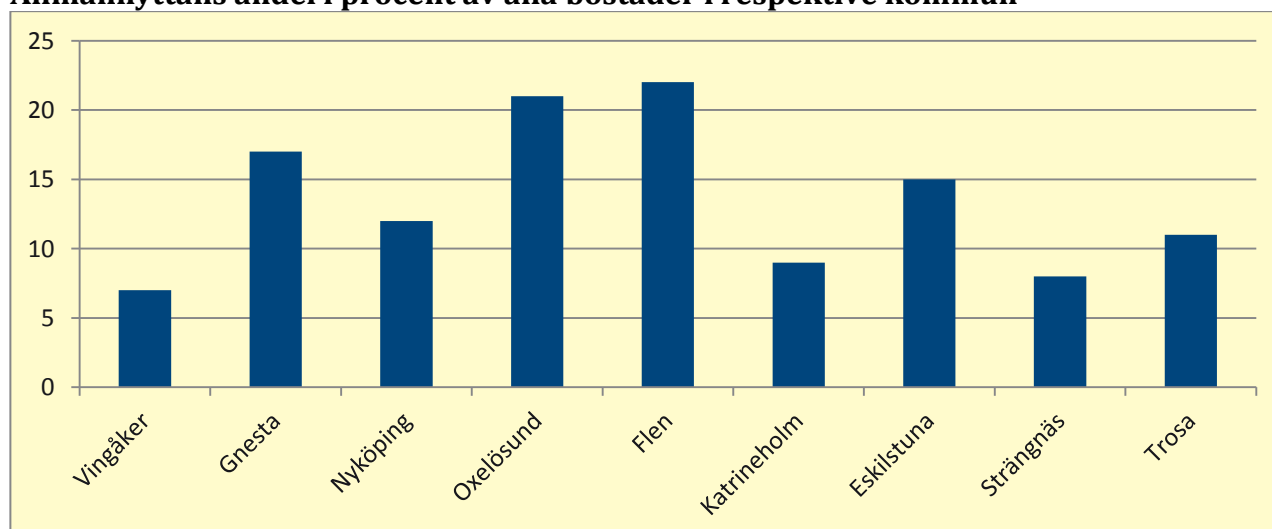
Vingåker	305
Gnesta	818
Nyköping	3 200
Oxelösund	1 250
Flen	1 736
Katrineholm	1 527
Eskilstuna	7 080
Strängnäs	1 195
Trosa	578
Totalt i länet	17 689

Källa: BME 2014 och BME 2015

Andel av alla bostäder i kommunen

Hur stor andel av **alla bostäder** har de allmännyttiga bostadsföretagen i Södermanlands kommuner? Det varierar mellan 7 procent i Vingåker till 22 procent i Flen.

Allmännyttans andel i procent av alla bostäder i respektive kommun



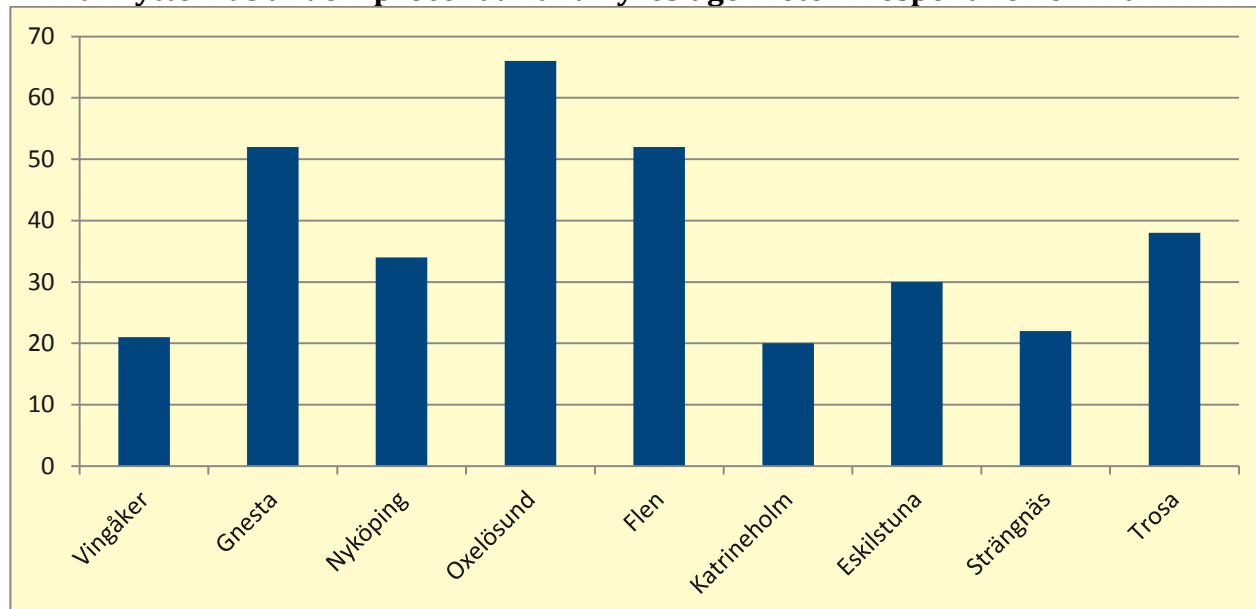
Källa: SCB

Två tredjedelar av Södermanlands kommuner ligger under rikets snitt på nästan 18 procent.

Andel av hyreslägenheterna i kommunen

Hur stor andel av **hyreslägenheterna** har de allmännyttiga bostadsföretagen i Södermanlands kommuner? Det varierar mellan 21 procent i Vingåker till 66 procent i Oxelösund.

Allmännyttornas andel i procent av alla hyreslägenheter i respektive kommun



Källa: SCB

Två tredjedelar av Södermanlands kommuner ligger under rikets snitt på drygt 46 procent.

Nästan inga lediga lägenheter i allmännyttan

Det fanns 89 outhyrda lägenheter i länet hos de allmännyttiga bostadsföretagen den 1 januari 2015. Merparten, 74 stycken, av dem fanns i Flen men över hälften av dessa lägenheter var då avställda för renovering eller ombyggnad. En vakansgrad på 1-2 procent kan vara lämpligt för att få viss effektivitet och flexibilitet på bostadsmarknaden. Om hänsyn tas till de avställda lägenheterna är nu vakansgraden i Flens kommun närmare 2 procent.

Outhyrda lägenheter i länets allmännyttiga bostadsföretag den 1 januari 2015 (kommunvis)

Vingåker	0
Gnesta	0
Nyköping	0
Oxelösund	2
Flen	74
Katrineholm	0
Eskilstuna	13
Strängnäs	0
Trosa	0
Totalt i länet	89

Källa: BME 2015

Alla kommuner utom Flen har inga eller få lediga lägenheter. I sex av länets kommuner fanns inte en enda ledig lägenhet den 1 januari 2015. De tomma lägenheterna är oftast belägna utanför kommunens centralort.

När bostadsbristen ökar så minskar omsättningen i beståndet. Minskad omsättning på lägenheter påverkar möjligheterna att få tag i ny bostad och önskvärda flyttkedjor.

Förändringar i allmännyttans lägenhetsbestånd

Under perioden 2011-2013 såldes drygt 1 538 av allmännyttans bostäder i länet, cirka 8 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, 12 och 8 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 fick i och med dessa försäljningar loss kapital till både utökad nyproduktion av hyresrätter och ett utökat underhåll.

År 2014 har det allmännyttiga beståndet ökat något i tre kommuner. 5 lägenheter har tillkommit genom ändring av byggnad i Vingåker, 13 lägenheter har tillkommit genom inköp i Katrineholm och 9 lägenheter genom ändring av byggnad i Eskilstuna. Inga försäljningar eller rivningar gjordes.

Andelen nyproducerade hyresrätter har ökat

Från 90-talet till och med år 2011 var hyresrättsbyggandet lågt i länet och avsåg ofta kategoriboende, t ex äldreboende. År 2012 var andelen hyresrätter av alla nybyggda bostäder i länet 17 %. År 2013 och år 2014 var nästan hälften hyresrätter.

Andelen hyresrätter av totalt förväntat påbörjade bostäder i länet år 2015 är 43 %. Allmännyttornas andel av det förväntade påbörjandet av nya hyreslägenheter år 2015 är nästan 60 % år 2015 och 65 % år 2016.

Länsstyrelsen anser att de allmännyttiga bostadsföretagen har en nyckelroll när det gäller att få fart på hyresrättsbyggandet i länet. De kan förhoppningsvis få igång större volymer av bostäder som efterfrågas och till lägre priser. De har byggt en del med SABOs Kombi-hus och en ökad samordning mellan de allmännyttiga bostadsföretagen vid upphandling av byggprojekten kan pressa priserna. Det finns också möjligheter att t ex via partneringsavtal kunna få ner priserna något. Länsstyrelsen har tidigare arbetat med en beredningsgrupp för att främja bostadsbyggandet i länet. Det arbetet resulterade i rapporten "28 punkter för en bättre bostadsmarknad". Nu finns två grupper, en för planfrågor och en för byggfrågor. Plangruppen verkar för att få effektiva planprocesser regionalt och lokalt när det gäller planfrågor medan bygggruppen fokuserar på att försöka öka hyresrättsbyggandet, främst genom de allmännyttiga bostadsföretagen.

Fakta om Kombohus

Bransch- och intresseorganisationen Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag, SABO, bjöd hösten 2010 in entreprenadbranschen till tävlingen SABOs Kombohus. I tävlingsuppdraget ingick att huset skulle vara i två plan, rymma 6–8 lägenheter, ha hiss, låg energiprestanda (60 kWh/kvm och år i klimatzon III) och kunna uppföras var som helst i landet till ett fast pris på 12 000 kronor/kvadratmeter exklusive markarbeten, anslutningskostnader och mervärdesskatt.

Denna första Kombohustävling vanns av JSB AB, ett mindre byggföretag från Asarum, som nu kan titulera sig Sveriges största leverantör av hyresrätter. Prognosen på 500 nya lägenheter inom det första ramavtalet blev vida överträffat. När det första ramavtalet gick ut vid årsskiftet 2014-2015 var slutprognosen 3 000 nya lägenheter.

SABOs Kombohus finns eller håller på att byggas i över 60 kommuner i Sverige.

De finns i tre utföranden nu:

- Bas – ett mindre kompletteringshus i 2-4 våningar
- Plus – ett större punkthus upp till 8 våningar
- Mini – yteffektiva ettor och tvåor på 35-45 kvadratmeter

Bilden nedan visar ett exempel på Plus-utförandet.

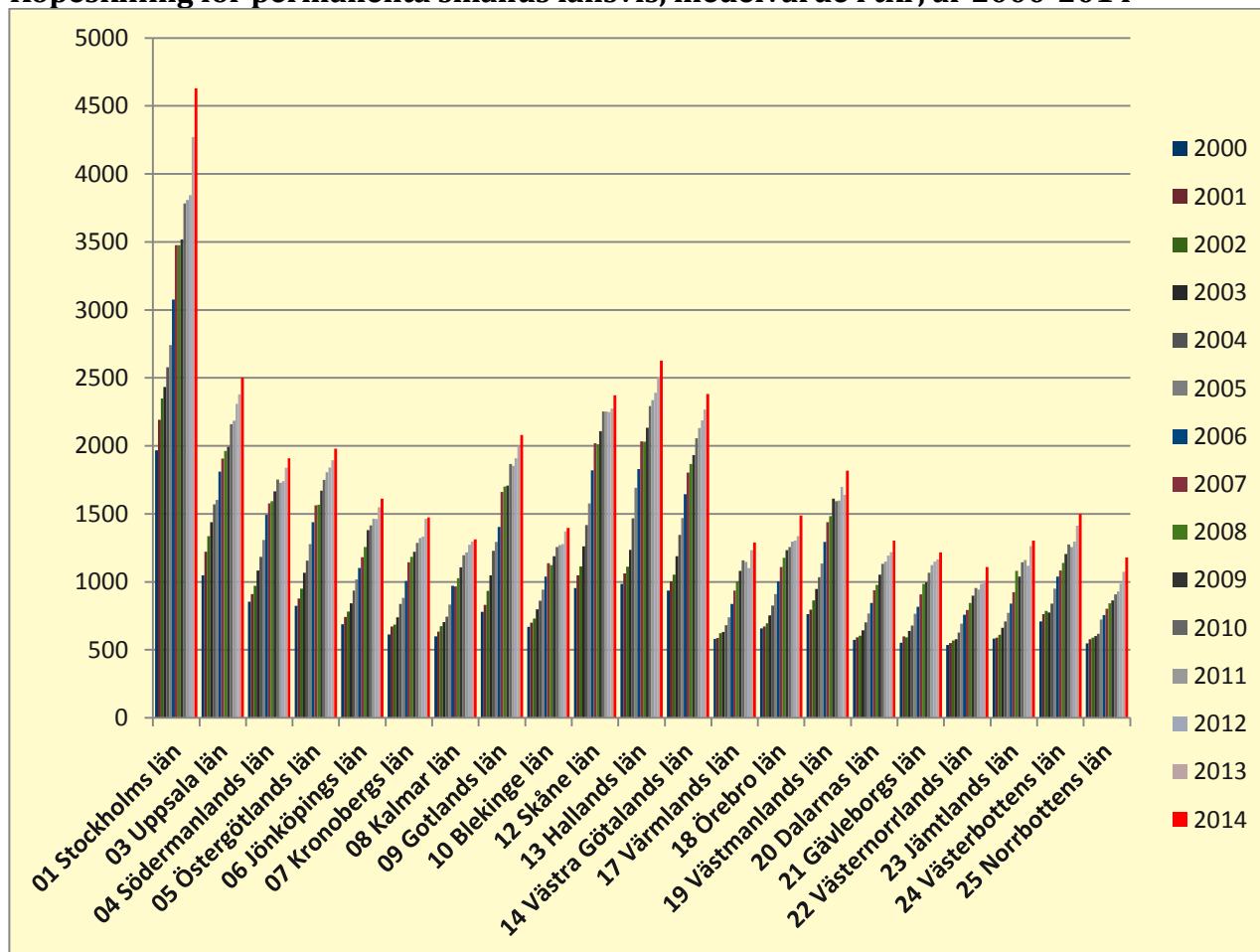


Pressbild från SABO

1.6 Priser på småhus

Medelpriset på ett småhus (inte nybyggt) i Södermanland var drygt 1,9 miljoner kronor år 2014. Utvecklingen sedan år 2000 framgår i tabellen nedan.

Köpeskilling för permanenta småhus länsvis, medelvärde i tkr, år 2000-2014



Källa: SCB

Småhuspriserna fortsätter att stiga. Enligt SCB's senaste uppgifter har uppgången varit 9 procent under första kvartalet 2015 jämfört med motsvarande kvartal ett år tidigare. I Södermanland har priserna ökat med 10 procent och medelpriset under första kvartalet 2015 var drygt 2,1 miljoner kronor.

Svensk Mäklarstatistik skrev under april 2015 om nya rekordnivåer och accelererande prisökningar och kraftiga uppgångar på samtliga bostadstyper, i samtliga regioner och samtliga uppmätta tidsperioder. 85 procent av de tillfrågade mäklarna i Södermanland uppger att den faktor som påverkar småhusmarknaden mest just nu är det låga utbudet.

Enligt Svensk Mäklarstatistik har både hus- och bostadsrättspriserna i länet ökat med 13 procent de senaste 12 månaderna, tom april 2015. Det ligger i nivå med snittet för riket. Sett till skillnader kommunvis i länet sticker Eskilstuna ut under denna period. Villapriserna har där ökat med 16 procent och bostadsrättspriserna med 24 procent.

Signalen från landets fastighetsmäklare är tydlig – bostadsbristen har aldrig varit mer påtaglig samtidigt som försäljningarna sker snabbare. De korta försäljningstiderna är inte längre bara ett storstadsfenomen och det är bekymmersamt ur ett konsumentperspektiv, säger Ingrid Eiken, VD på Mäklarsamfundet.

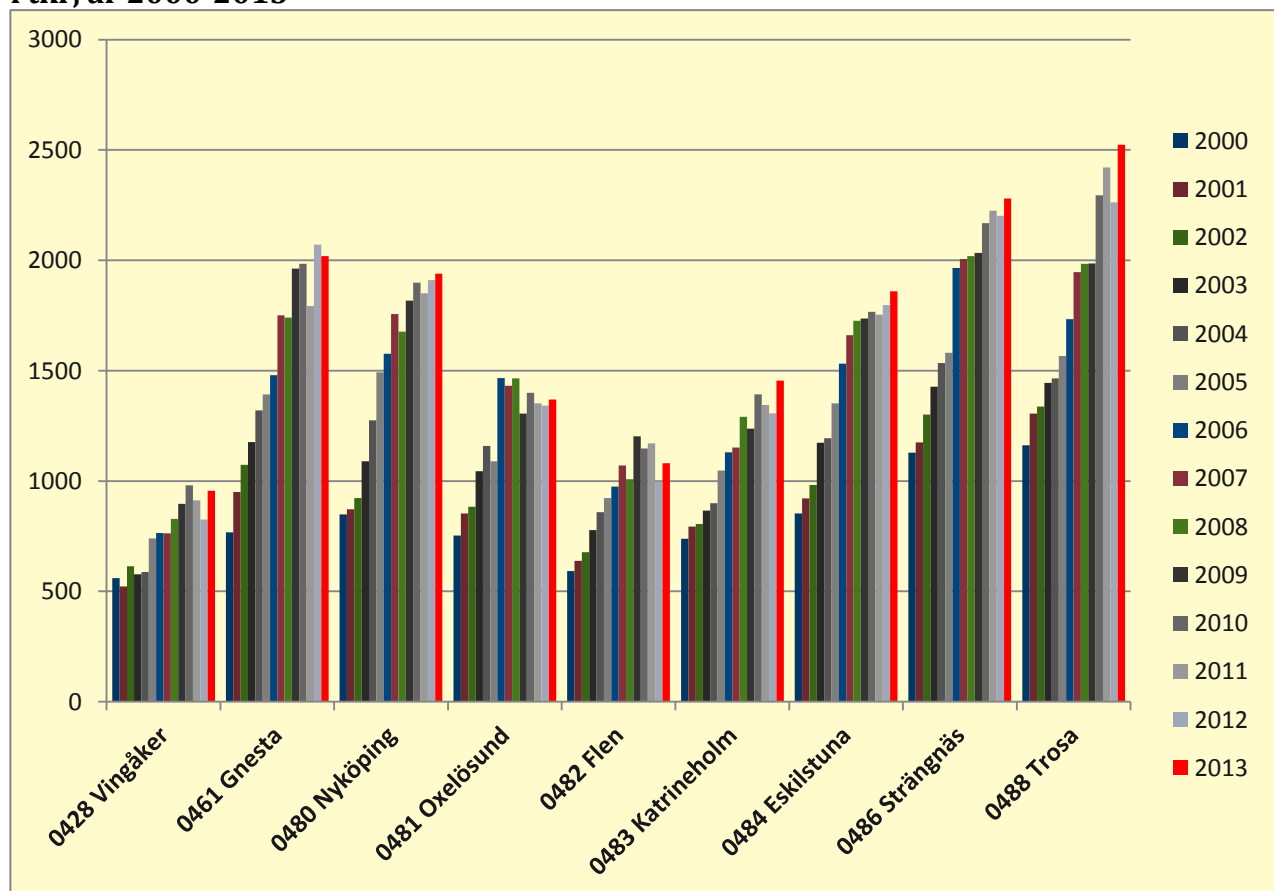
Lågt bostadsutbud och låga räntor har drivit upp bostadspriserna. De ökade priserna har inneburit att totala bolåneskulden i Sverige ökar. Enligt Barbro Wickman Parak, fd vice Riksbankschef och deltagare i Bokriskommittén, kräver en tillvaro som bygger på lån eftertanke. Räntans betydelse är stor. Sämre konjunktur kan också leda till lägre priser.

Bostadspriserna varierar kraftigt mellan kommunerna i Södermanland.

De 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 10 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 10 år.

Köpeskilling för permanenta småhus kommunvis i Södermanlands län, medelvärde i tkr, år 2000-2013



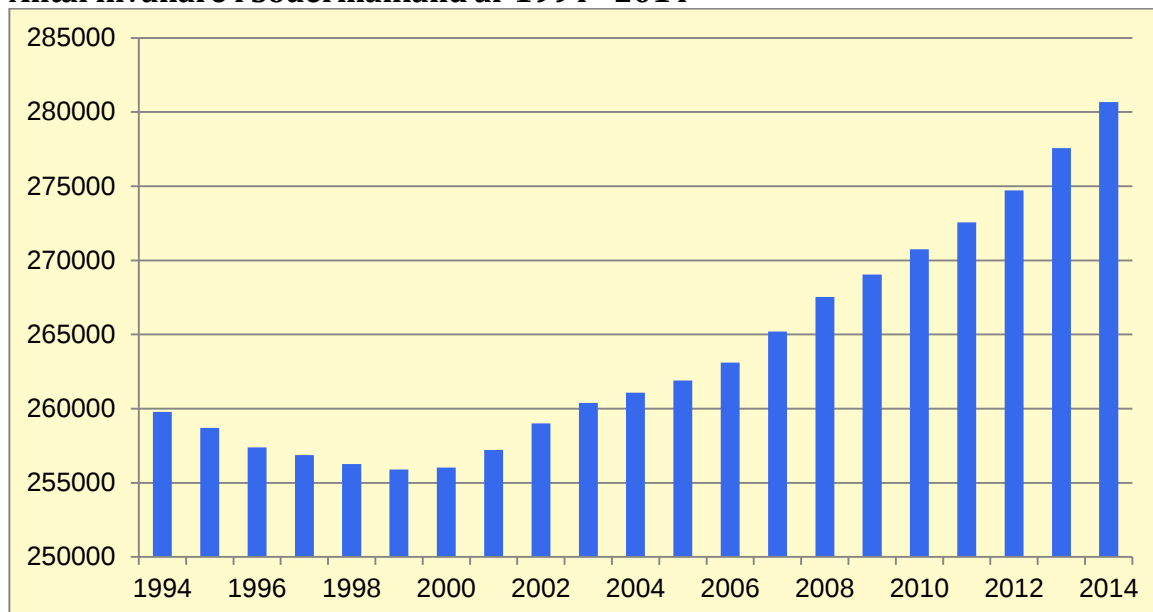
Källa: SCB

1.7 Utvecklingstendenser i Södermanland

Befolkningsutveckling

Sedan början av 2000- talet har Södermanland, vid sidan om storstadsregionerna, hört till de delar av landet som har den kraftigaste befolkningstillväxten. Detta gäller även under det senaste året, då endast Stockholms och Hallands län ökat antalet invånare i en snabbare takt. Huvudorsaken till denna positiva utveckling har varit de betydande invandringsöverskotten som Sverige haft under senare år.

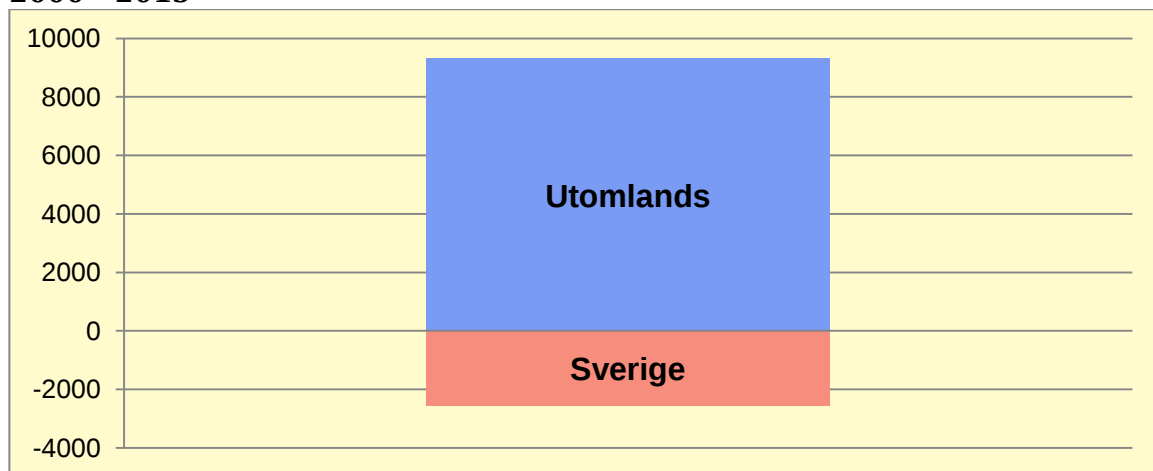
Antal invånare i Södermanland år 1994 - 2014



Källa: Regionförbundet/SCB

Inte minst har detta inneburit att antalet invånare i arbetsför ålder ökat, vilket varit en grundläggande förutsättning för den sysselsättningsökning som härigenom skett.

Förändring av antalet invånare i arbetsför ålder (20 - 64 år) i Södermanland år 2000 - 2013



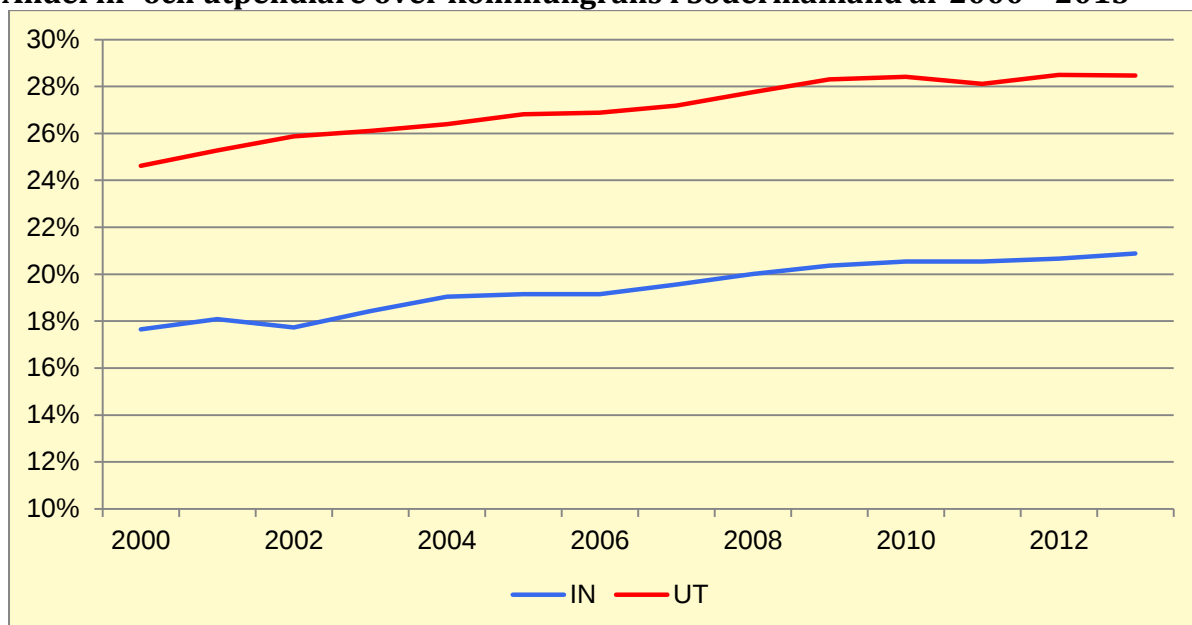
Källa: Regionförbundet/SCB

Regionförstoring

Förbättringar av kommunikationsinfrastrukturen och den ökade integreringen med främst Stockholmsregionen har på ett påtagligt sätt bidragit till den positiva trenden. Södermanlands bostads- som arbetsmarknader blir successivt allt mer integrerade delar i en väsentligt större funktionell region.

Såväl in- som utpendling till och från kommunerna i regionen har ökat trendmässigt under större delen av 2000- talet. Ökningen av andelen utpendlare har dock bromsats upp något under den senaste femårsperioden.

Andel in- och utpendlare över kommungräns i Södermanland år 2000 – 2013



Källa: Regionförbundet/SCB

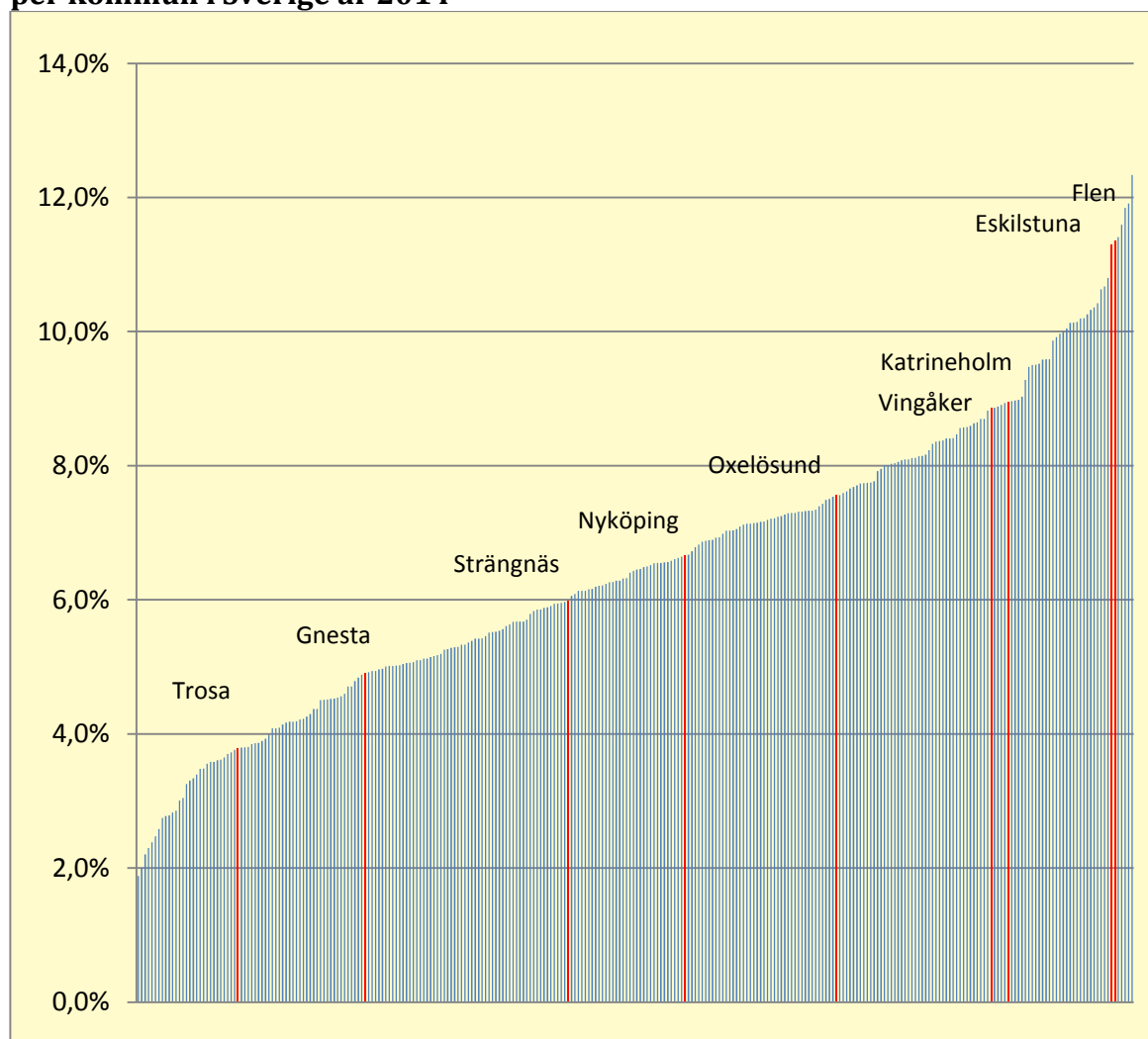
Orsaken till uppbromsningen har Regionförbundet ännu inte fullt ut analyserat. Det är dock möjligt att de radikala tillgänglighetsförbättringar som skedde i slutet av 1990- talet fick en momentan effekt i början av perioden och att andelen ut- och inpendlare därefter ökar i ett lugnare tempo. Härtill kommer också den bostadsbrist som finns i många delar av länet idag, till skillnad från i början av 2000- talet, vilket också skulle kunna påverka inflyttningen av mer pendlingsbenägna grupper. I viss mån kan också den osäkerhet som skapades kring trafikeringen på järnvägssystemet framöver spelat en roll under de senaste två åren. Det gäller särskilt kommunerna utmed västra stambanan.

På sikt räknar Regionförbundet dock med att de investeringar som nu sker och planeras i en bättre kommunikationsinfrastruktur ska ge radikalt bättre förutsättningar för en fortsatt integrering med i första hand Stockholmsregionen, men även andra delar av östra Mellansverige. Hit hör inte minst de åtgärder som nu genomförs för att underlätta trafikeringen på järnväg in mot Stockholms central, dubbelspår på fler sträckor längs Svealandsbanan och inte minst byggandet av Ostlänken.

Arbetslöshet, sysselsättning och ekonomisk tillväxt

Skillnaderna i andel arbetslösa och sysselsättningsutveckling mellan olika delar av länet är betydande. Exempelvis hör några av länets kommuner till de som har den högsta arbetslösheten i landet, medan motsatsen gäller för andra. Tillgängligheten till Stockholmsregionen framstår här som en viktig faktor, då kommunerna i östra Södermanland har en väsentligt lägre andel arbetslösa än i västra delen länet.

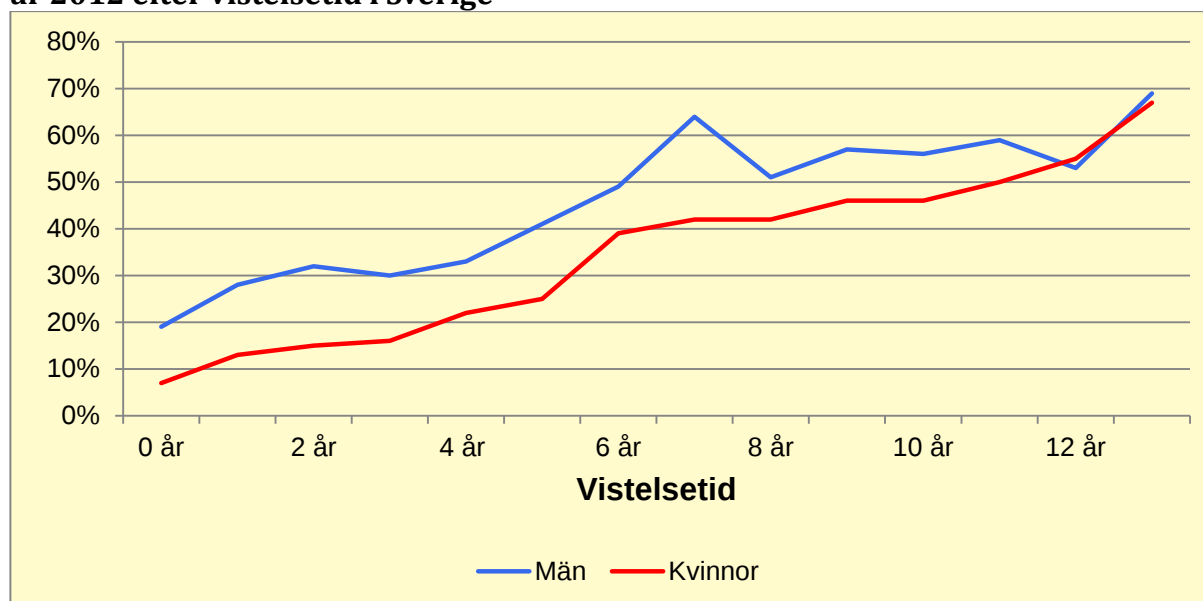
Genomsnittlig andel arbetslösa (öppet + i program) av befolkningen 20 – 64 år per kommun i Sverige år 2014



Källa: Regionförbundet/Tillväxtverket (rAps)/SCB

Den högre arbetslösheten i västra delen av länet har både historiska och strukturella orsaker, men är delvis också resultatet av en mycket omfattande flyktingmottagning under de allra senaste åren. Det senare skapar kortsiktiga effekter för arbetslöshetsnivån. Regionförbundets undersökningar hittills visar dock att flertalet nyanlända får jobb efterhand, även om det många gånger tar lång tid.

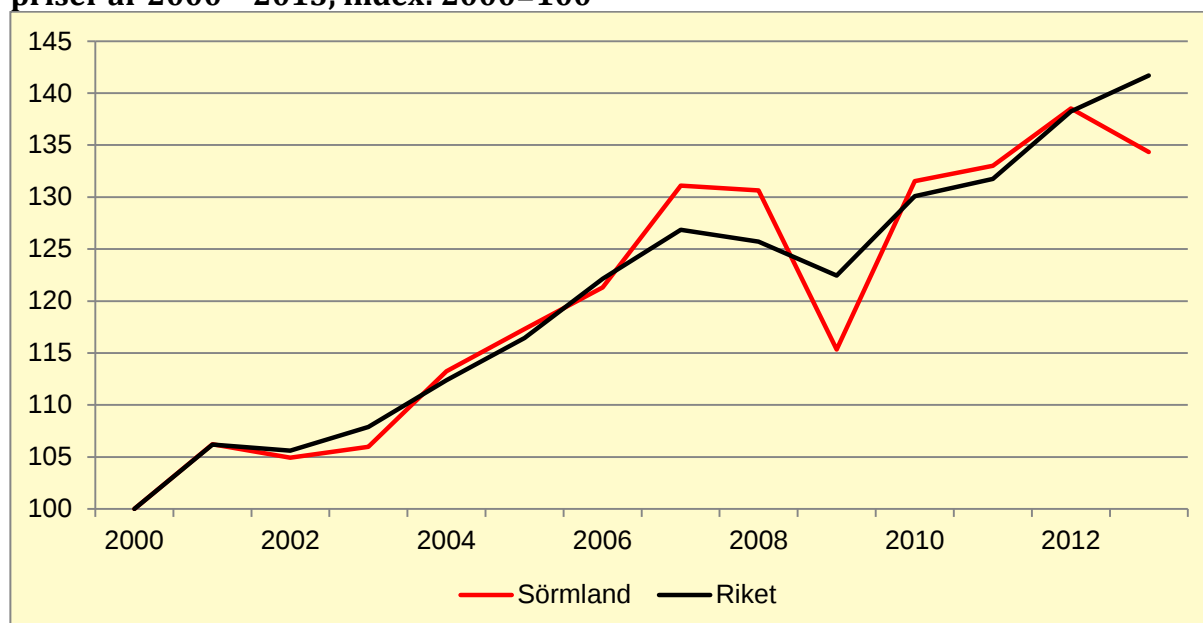
Andel sysselsatta kvinnor och män 16 – 64 år födda utomlands i Södermanland år 2012 efter vistelsetid i Sverige



Källa: Regionförbundet/Sörmlandsdatabasen

De strukturella orsakerna till den höga arbetslöshetsnivån synes vara av en långsiktigare natur. I synnerhet västra delen av länet har återkommande, sedan 1970- talet fram till idag, påverkats starkt av den strukturomvandling skett och sker inom industrin. Allt jämnt är dock tillverkningsindustrin en stor och betydande näring. Det innebär också att länets ekonomi i hög grad är exportberoende och att konjunktursvängningar ofta får återverkningar på sysselsättning och ekonomisk tillväxt i en högre omfattning än i många andra delar av landet. Det demonstrerades särskilt tydligt under finanskrisen år 2008/2009.

Förändring av bruttoregionprodukten (BRP) i Södermanland och riket i fasta priser år 2000 – 2013, index: 2000=100

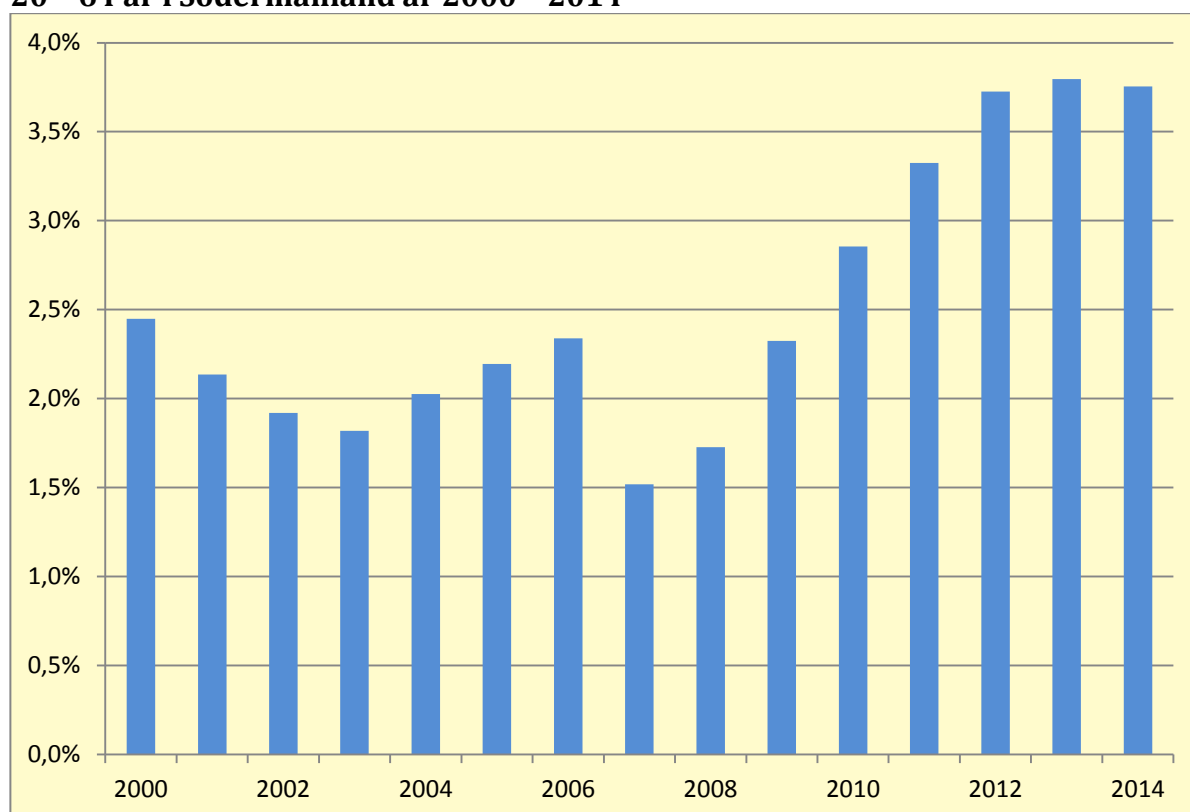


Källa: Regionförbundet/SCB

Den senaste finanskrisen drabbade i synnerhet fordons- och stålindustrin, vilka tillsammans dominerar tillverkningsindustrin i länet. Den ekonomiska återhämtning som därefter skedde innebar dock inte att antalet sysselsatta ökade i en motsvarande omfattning. Till stor del skedde den ekonomiska expansionen genom produktivitetsförbättringar.

Det finns en klar risk för att andelen arbetslösa ökar trappstegvis för varje mer omfattande strukturomvandling. Exempelvis har antalet långtidsarbetslösa inte minskat alls under de senaste tre åren, trots att andelen arbetslösa totalt sett minskat under år 2014.

Genomsnittlig andel långtidsarbetslösa (öppet + i program) av befolkningen 20 – 64 år i Södermanland år 2000 – 2014



Källa: Regionförbundet/Tillväxtverket (rAps)/SCB

En förhållandevis hög arbetslöshet i kombination med en tilltagande brist på arbetskraft kan framstå som en paradox. Åtskilliga undersökningar under senare år visar emellertid att *brist på arbetskraft med relevant kompetensbakgrund* hör till näringslivets främsta tillväxthinder.

Vid sidan om att underlätta rörligheten på arbetsmarknaden, inte minst genom att förbättra förutsättningarna för arbetspendling, spelar utbildningssystemets anpassning till arbetsmarknadens behov och en effektivare integration av nyanlända en väsentlig roll för att få till stånd en fungerande matchning mellan utbud och efterfrågan på arbetsmarknaden.

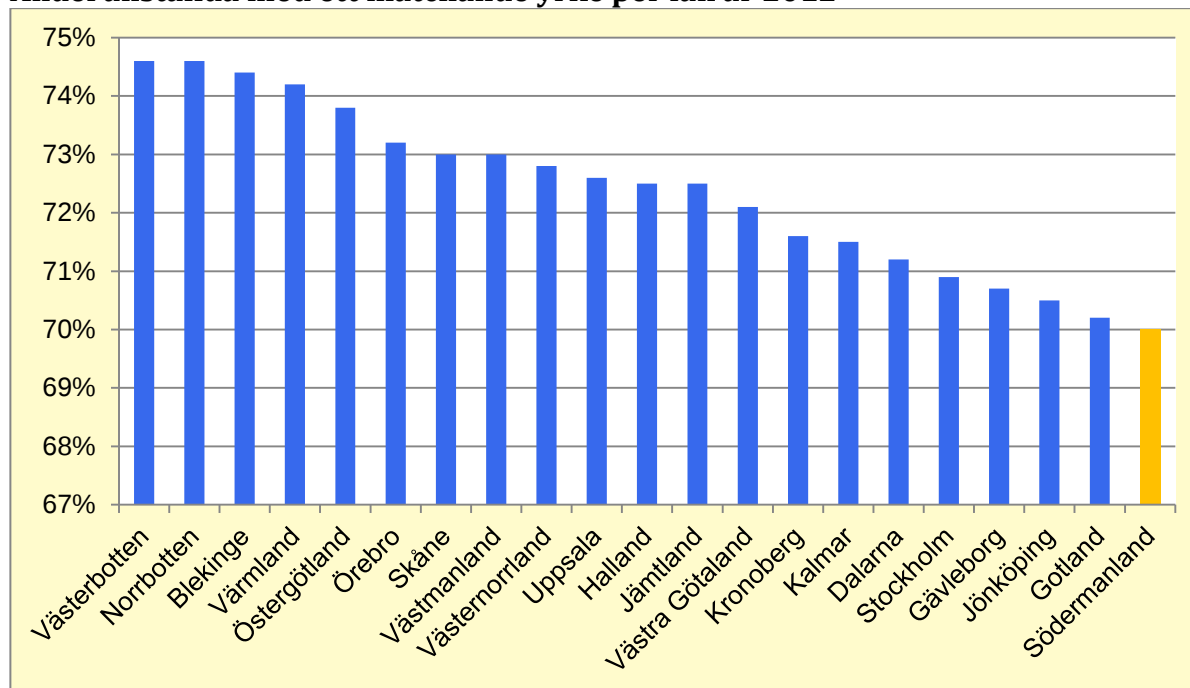
Matchning mellan utbildning och arbetsmarknad

Bristande kunskaper om arbetsmarknadsutsikterna för olika yrken eller överhuvudtaget kännedom arbetslivet generellt bedömer Regionförbundet som en starkt bidragande orsak till den mismatchning som idag finns mellan många ungdomars val av utbildning och hur efterfrågan på arbetsmarknaden ser ut. Särskilt stor synes bristen på arbetskraft vara inom flertalet vårdyrken och många hantverksyrken. Därtill kommer exempelvis brist på tekniker eller vissa grupper av lärare.

Idag framstår en fullgjord gymnasieutbildning som mer eller mindre en grundförutsättning för att få ett jobb. Mot denna bakgrund utgör självklart den stora grupp ungdomar som idag inte fullgör sina gymnasiestudier ett betydande problem. Andelen ungdomar som inte fullgör gymnasiet är något lägre i Södermanland än i riket som helhet, men skillnaderna är stora mellan olika delar av regionen. Orsaken till skillnaderna består främst i hur väl ungdomar med svagare socioekonomiska förutsättningar klarar sina studier. I detta avseende kan skillnaderna inte bara vara stora mellan kommuner, utan även mellan olika platser inom dem.

I vilken mån man lyckas etablera sig på arbetsmarknaden och om man får ett jobb som motsvarar utbildningen påverkas också av vilken utbildningsinriktning man väljer. Undersökningar som finns gjorda av matchningen mellan utbildningsbakgrund och arbete tyder på att Södermanland har en lägre andel sysselsatta där utbildningsbakgrunden motsvarar de arbetsuppgifter man har.

Andel anställda med ett matchande yrke per län år 2012



Källa: Regionförbundet/RegLab

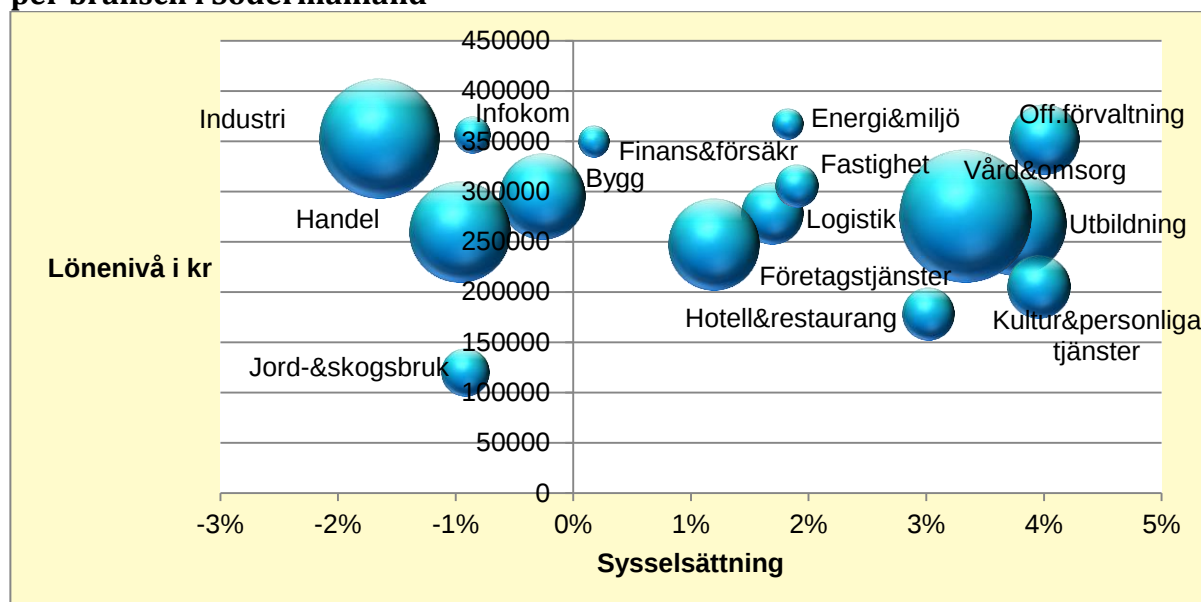
Även när det gäller den eftergymnasiala utbildningen är det uppenbart att det lokala/ regionala utbudet av högre utbildning i hög grad är styrande för vilka utbildningar man väljer. I vilken utsträckning man är beredd att söka sig till utbildningar på större avstånd från hemorten varierar starkt mellan olika grupper.

Strukturomvandlingen i länets näringsliv

I genomsnitt har antalet sysselsatta i Södermanland ökat med 900 personer per år under den senaste tioårsperioden. Det är omkring 350 personer fler än den genomsnittliga ökningen av antalet personer i arbetsför ålder. Därmed har andelen sysselsatta gradvis kunnat öka något, eller från 75 till 76 procent under perioden. Strukturomvandlingen har dock varit mer omfattande än vad sysselsättningsuppgifterna låter antyda.

Av följande diagram framgår sysselsättningsutvecklingen per bransch år 2013 samt den genomsnittliga lönenivån. Till stor del stämmer mönstret Regionförbundet ser för år 2013 med hur den långsiktiga utvecklingen varit för olika näringar. Exempelvis framgår att antalet sysselsatta inom industrin minskade, men att det fortfarande är en stor och sysselsättningsmässigt betydande näring i regionen. En viss del av denna minskning beror dock på att *företagstjänster* växer.

Förändring av antalet sysselsatta år 2013 och lönesumma per sysselsatt år 2012 per bransch i Södermanland



Källa: Regionförbundet/Tillväxtverket (rAps)/SCB

Anmärkning: Bubblornas storlek är i proportion till antalet sysselsatta år 2013

De mest betydande sysselsättningsmotorerna är *vård & omsorg* respektive *utbildningssektorerna*.

Ett mönster som det finns anledning att särskilt uppmärksamma är den skillnad i lönenivå som finns mellan växande och minskande branscher. Det talar för att det skulle kunna finnas en allmän trend där jobb med en högre lönenivå skulle ersättas med jobb med en lägre. Det mönster Regionförbundet kan se på branschnivå tyder i alla fall på att så skulle vara fallet. Den genomsnittliga lönenivån inom industrin är drygt 40 procent högre än inom företagstjänster eller 30 procent högre än i utbildningssektorn.

För att få ett säkert svar på den frågan krävs dock att man också studerar de förändringar som sker inom branscherna. Det kan också ge anledning till att utveckla arbetet ytterligare för att gynna en utveckling av kunskapsintensiva näringar och stimulera en mer innovationsledd tillväxt.

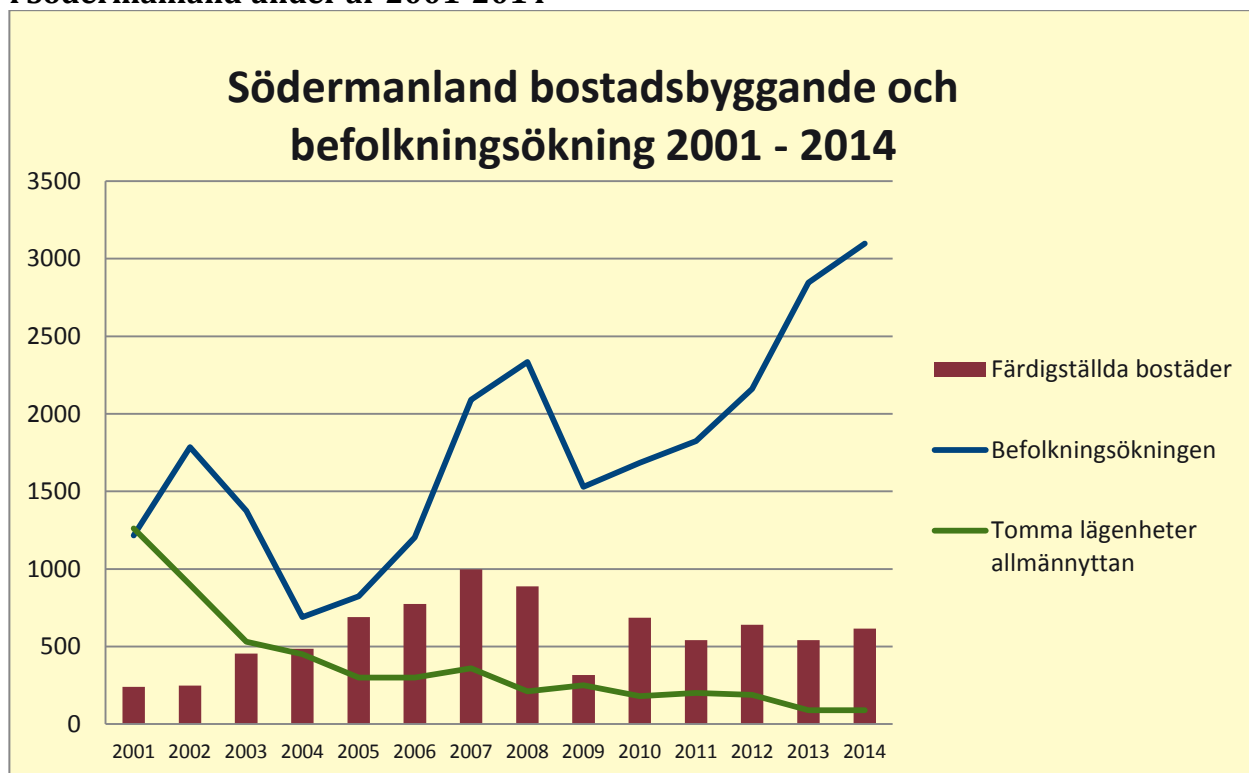
2 Byggandet i länet

2.1 Vad har byggts?

Drygt 600 nya bostäder blev färdiga i snitt per år i Södermanland under de senaste fem åren. Under 2013 färdigställdes 525 nya bostäder och 450 nya bostäder påbörjades. År 2014 blev 616 nya bostäder klara och 592 påbörjades.

Ett av de strategiskt viktiga målen för Södermanlands utveckling har under lång tid varit ökat bostadsbyggande. Ett kvantitativt mål omfattande minst 1 000 färdigställda nya bostäder per år har varit planeringsmålet för länet sedan 2003. Målet uppnåddes år 2007 med 998 färdigställda bostäder. Byggtakten avtog sedan 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, bolånetak, höjda räntor och brist på byggarbetskraft. År 2011 sjönk antalet färdigställda till 549 stycken. Det blev en viss uppgång igen år 2012, då 641 nya bostäder blev färdiga. Sedan har nyproduktionen sjunkit igen under 2013 då 525 bostäder färdigställdes. År 2014 blev 616 nya bostäder klara.

Bostadsbyggande, befolkningsökning och tomma lägenheter hos allmännyttan i Södermanland under år 2001-2014

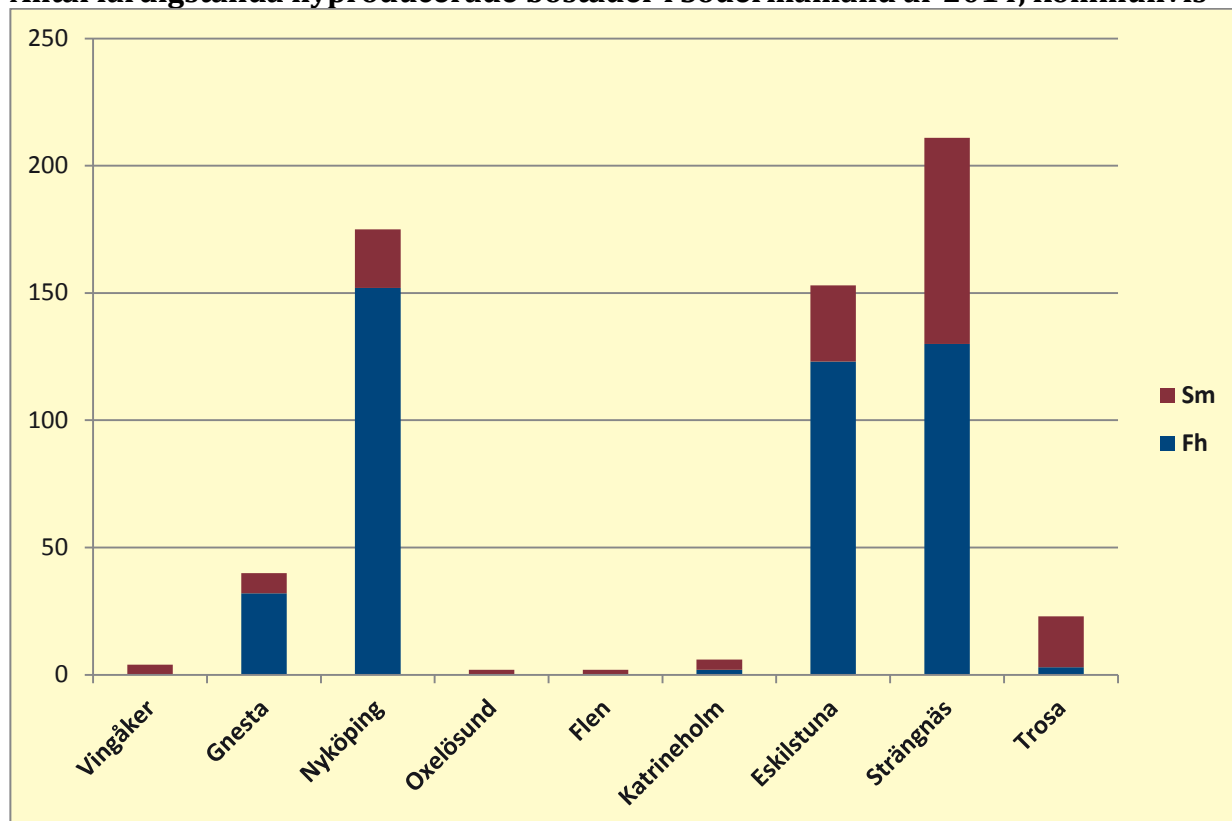


Källa: SCB och Länsstyrelsen

Bland länets allmännyttor är det bara hos Flens Bostads AB det finns lediga lägenheter, 74 stycken. Drygt hälften av dessa lägenheter är avställda för renovering eller ombyggnad. och resterande lägenheter utgör en lämplig vakansgrad.

Det har byggts mest bostäder i Strängnäs, Eskilstuna och Nyköpings kommun under år 2014 i Södermanland. Tabellen nedan visar antalet nybyggda bostäder i länet per kommun.

Antal färdigställda nyproducerade bostäder i Södermanland år 2014, kommunvis



Källa: SCB

Sett till hustyper av 2014 års nyproducerade bostäder utgör småhusen 28 procent (174 bostäder) och 72 procent (442 bostäder) finns i flerbostadshus.

Fördelningen sett till upplåtelseformer av dessa 616 nybyggda bostäder är något över 47 procent hyresrätter, lite över 25 procent bostadsrätter och drygt 27 procent äganderätter i eget ägda småhus.

Alla nybyggda småhus år 2014 är äganderätt utom 6 stycken i Eskilstuna som är hyresrätt. Nyproduktionen av småhus har ökat något men är fortsatt låg i länet. 159 nya småhus färdigställdes i Södermanland 2013 och under år 2014 blev 174 småhus klara. Under de senaste 20 åren sticker 2006 ut som ett toppår, 501 nya småhus färdigställdes då.

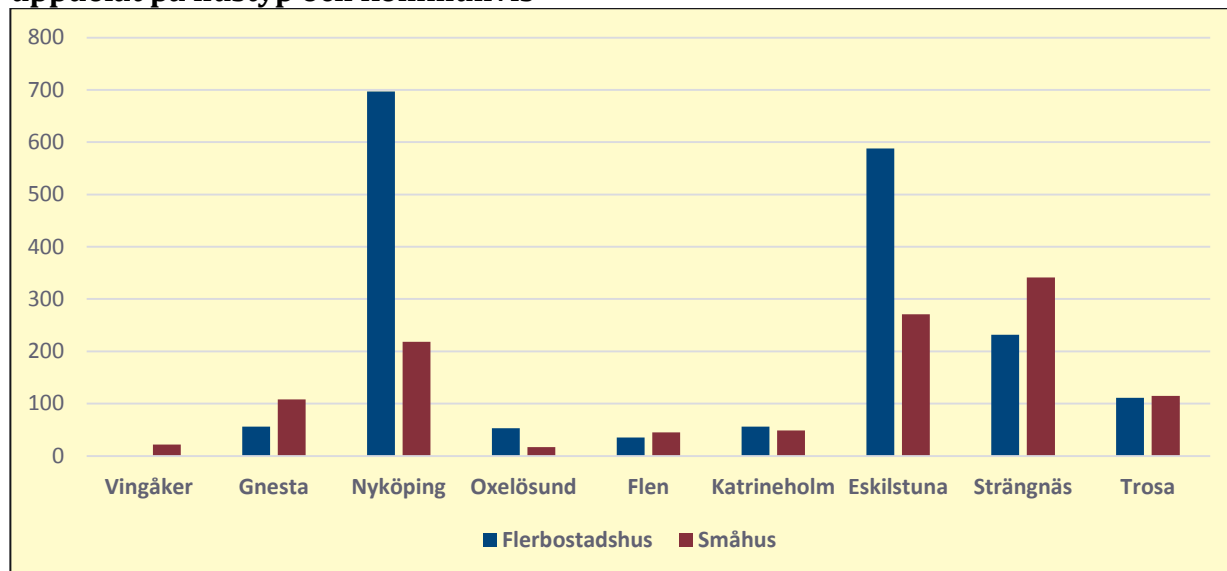
Hyresrätterna ökar

Under 2014 har hyresrätter blivit klara i kommunerna Nyköping, Katrineholm, Eskilstuna, Strängnäs och Trosa. Från 1990-talet till år 2011 var hyresrättsbyggandet relativt lågt i länet. Ofta handlade det om kategoriboende. Enligt uppdaterad statistik färdigställdes totalt 525 nya bostäder under år 2013 och 616 nya bostäder år 2014, nästan hälften av dessa är hyresrätter.

Senaste femårsperioderna kommunvis

Under senaste femårsperioden har länets främsta produktion av bostäder i flerbostadshus genomförts i Nyköpings kommun medan flest småhus har uppförts i Strängnäs kommun. I snitt byggdes 602 bostäder per år i länet denna period.

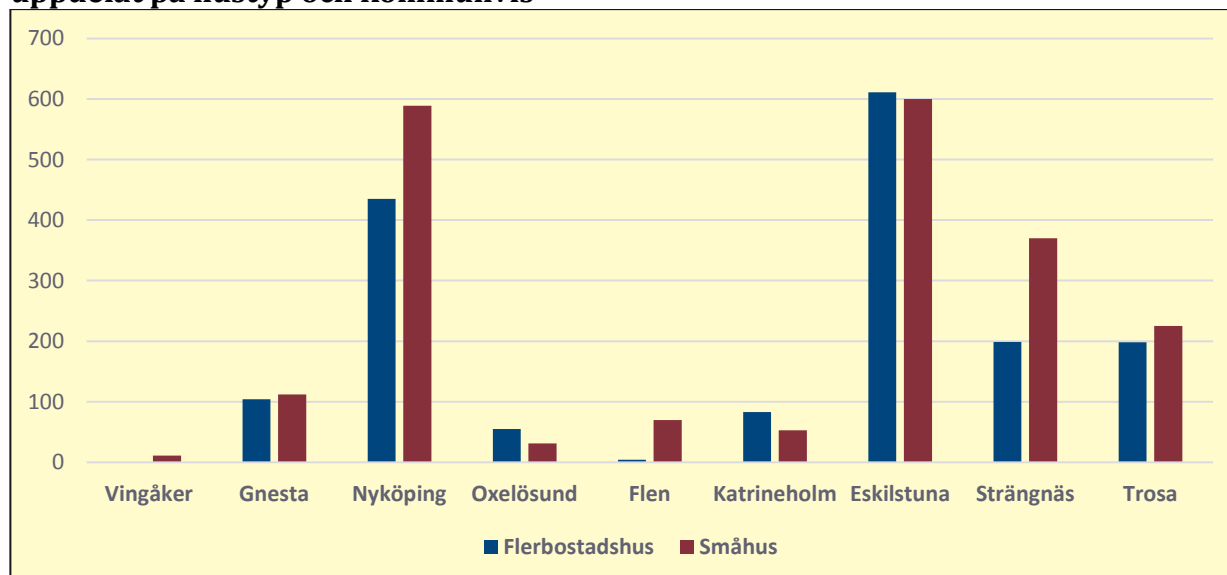
Antal färdigställda nyproducerade bostäder i Södermanland år 2010-2014, uppdelat på hustyp och kommunvis



Källa: SCB

Femårsperioden dessförinnan byggdes nästan 25 procent fler bostäder i länet. Flest bostäder i både flerbostadshus och småhus byggdes då i Eskilstuna kommun. Småhusproduktionen var betydligt större denna period. I Trosa kommun byggdes förhållandevis mycket denna period. I snitt byggdes 750 nya bostäder per år i länet under dessa fem år.

Antal färdigställda nyproducerade bostäder i Södermanland år 2005-2009, uppdelat på hustyp och kommunvis



Källa: SCB

Antalet påbörjade bostäder ökat

577 stycken nya bostäder påbörjades i Södermanland år 2014, 26 procent fler än år 2013 då 457 startades.

Sett till hela landet påbörjades 30 402 nya bostäder år 2013 och 34 049 år 2014, en ökning med 12 procent.

Hyresrätterna utgjorde 53 procent av de påbörjade bostäderna i flerbostadshus under år 2013 i Södermanland och 68 procent under år 2014. Motsvarande uppgifter för hela landet är 50 samt 49 procent.

2.2 Vad förväntas byggas?

Hur många bostäder påbörjas 2015?

Kommunernas bedömningar av förväntat antal påbörjade nya bostäder under kommande år brukar överstiga faktiska utfallet. Länets kommuner bedömde att drygt 1 000 nya bostäder skulle påbörjas under år 2014. Faktiskt utfall blev 592.

Trenden med relativt stor andel hyresrättsbyggande verkar kunna fortsätta. Kommunerna förväntar sig att det påbörjas närmare 1 400 nya bostäder i länet under 2015, nästan 1 100 bostäder i flerfamiljshus och drygt 300 småhus. Av total förväntad nyproduktion i flerbostadshusen år 2015 förväntas 56 procent utgöra hyresrätter. De allmännyttiga bostadsföretagen står för merparten av förväntad total hyresrättsproduktion i länet på drygt 600 lägenheter år 2015 och cirka 550 lägenheter år 2016.

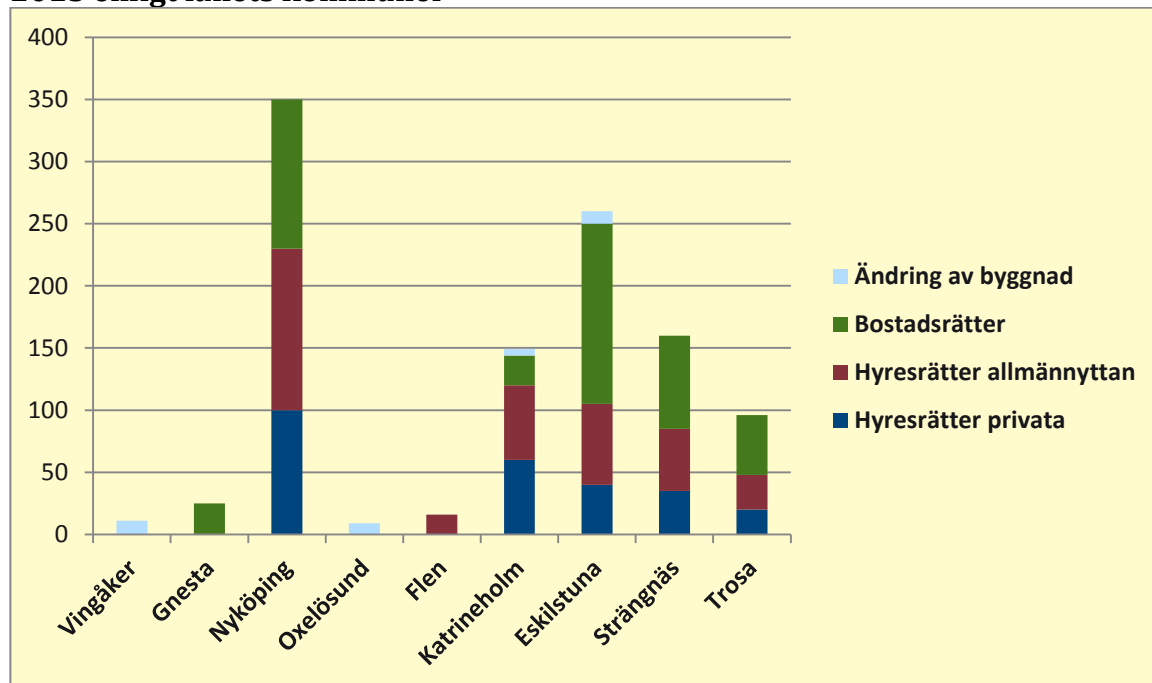


Foto: Bengt Nordström

Nyköpingshem bygger nu bland annat 104 lägenheter med centralt läge mellan hamnens nöjes- och rekreationsstråk samt Nyköpings stadskärna. Inflyttning blir i två etapper under år 2015.

Kommunvis uppdelning av förväntat påbörjande under år 2015 och 2016 framgår av följande diagram.

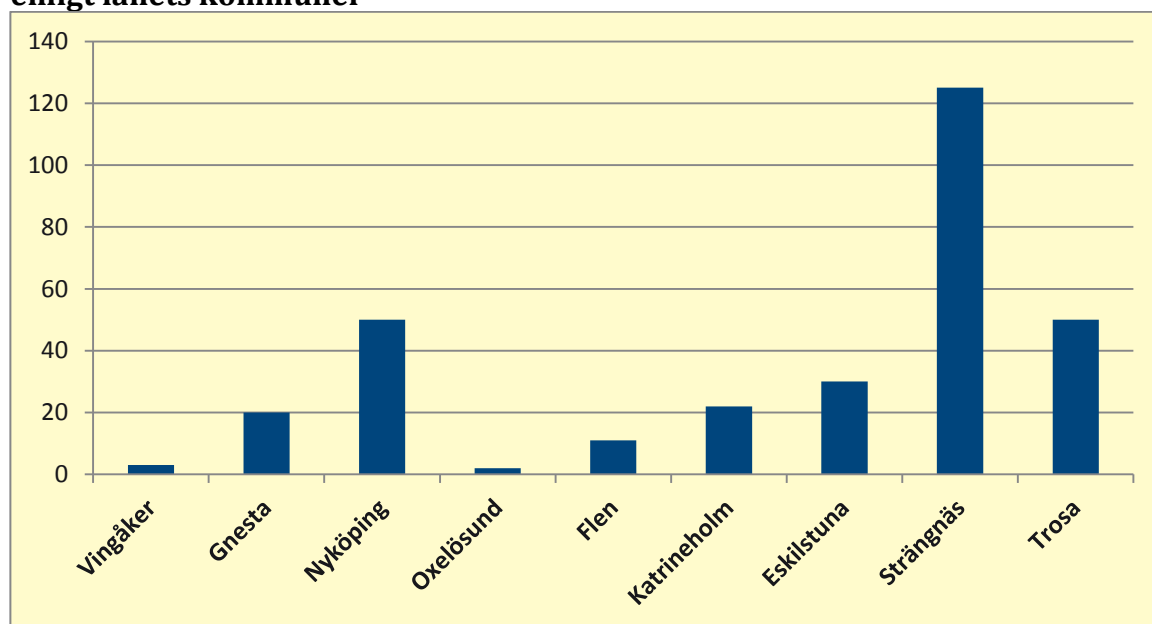
Förväntat antal bostäder som kommer att påbörjas i flerbostadshus under 2015 enligt länets kommuner



Källa: BME 2015

Andelen hyresrätter av total förväntad nyproduktion av bostäder i flerbostadshusen ligger år 2015 på 56 procent. De kommunala bostadsföretagen förväntas stå för nästan 60 procent av hyresrättsproduktionen detta år.

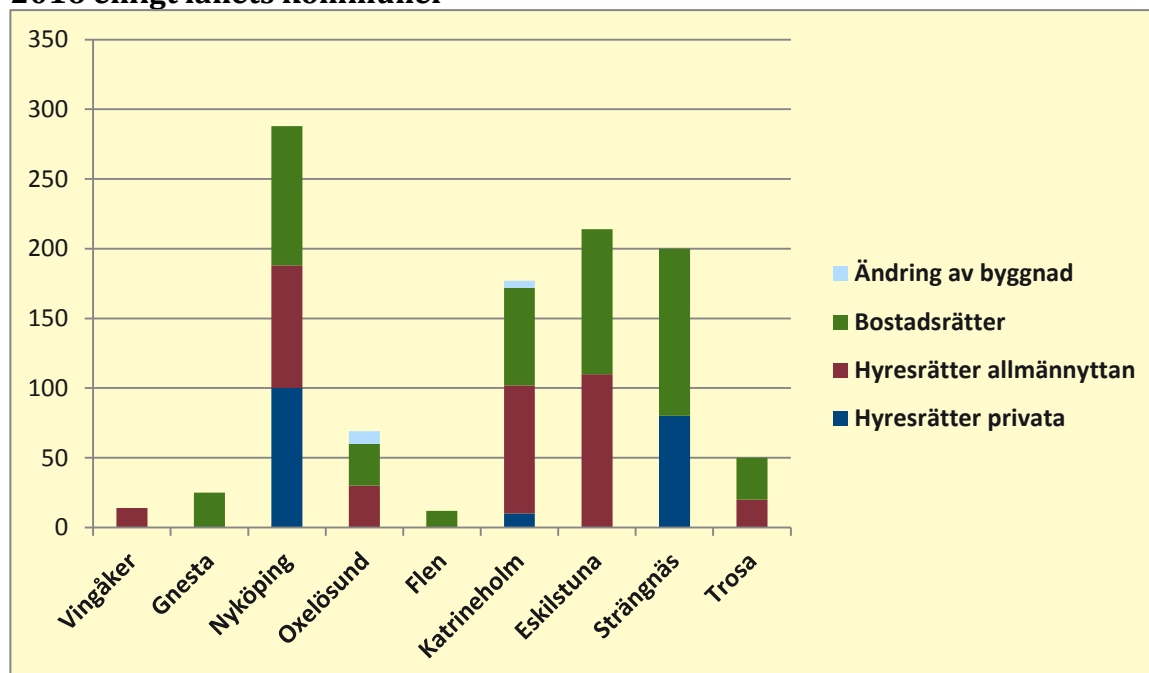
Förväntat antal bostäder som kommer att påbörjas i småhus under 2015 enligt länets kommuner



Källa: BME 2015

Samtliga avser eget ägande.

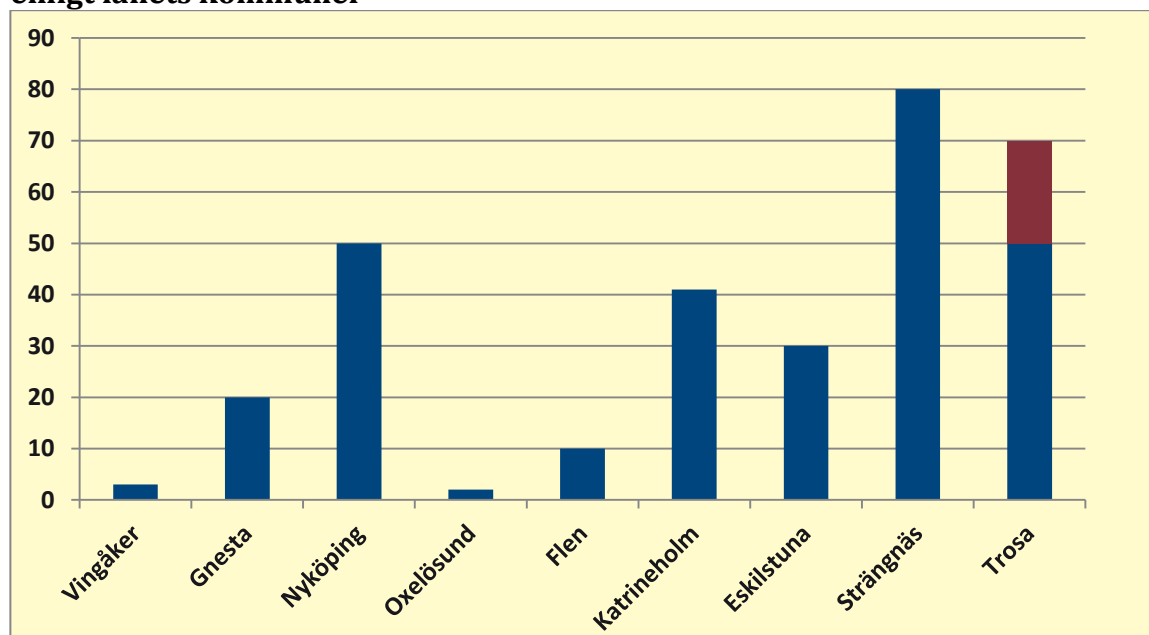
Förväntat antal bostäder som kommer att påbörjas i flerbostadshus under 2016 enligt länets kommuner



Källa: BME 2015

Andelen hyresrätter av total förväntad nyproduktion av bostäder i flerbostadshusen ligger år 2016 på 52 procent. De kommunala bostadsföretagen förväntas stå för 65 procent av hyresrättsproduktionen då.

Förväntat antal bostäder som kommer att påbörjas i småhus under 2016 enligt länets kommuner



Källa: BME 2015

Blåmarkerat avser eget ägande och rödmarkerat bostadsrättsform.

2.3 Vad begränsar byggandet?

I Bostadsmarknadsenkäten 2015 får kommunerna ange de främsta hindren.

De främsta faktorerna som för närvarande begränsar bostadsbyggandet i kommunen

I vilken grad kan kommunen påverka dessa hinder för bostadsbyggande?

Svarsalternativ: Inte alls, Ganska lite, Ganska mycket, Helt och hållet

Vingåker	Hög VA-taxa (inkopplingsavgift) <i>Ganska lite</i>	Osäkert arbetsmarknadsläge <i>Ganska lite</i>	-
Gnesta	Bristande kommunikationer <i>Ganska lite</i>	Bolåneregler <i>Inte alls</i>	Höga produktionskostnader <i>Inte alls</i>
Nyköping	Höga produktionskostnader <i>Ganska lite</i>	Bolåneregler <i>Inte alls</i>	Marknaden för nya bostadsrätter börjar bli mättad <i>Inte alls</i>
Oxelösund	Saknar byggherre som är villig att påbörja byggnation <i>Ganska lite</i>	Det kommunala fastighetsbolagets ekonomi <i>Ganska mycket</i>	Byggbar mark i sjönära lägen till låg kostnad <i>Inte alls</i>
Flen	Bankernas finansieringspolicy för Flens kommun <i>Ganska lite</i>	Bolåneregler <i>Inte alls</i>	Attityd hos kommuninvånare <i>Helt och hållet</i>
Katrineholm	Strandskydd <i>Ganska lite</i>	Höga produktionskostnader <i>Inte alls</i>	Omfattande utredningar (buller, markföroreningar, arkeologi mm) ger kostnader i tidigt skede som skrämmar framförallt små exploatörer <i>Inte alls</i>
Eskilstuna	Brist på detaljplaner <i>Ganska mycket</i>	Låg betalningsförmåga <i>Ganska lite</i>	Låg lönsamhet <i>Ganska lite</i>
Strängnäs	Höga kostnader. Standardkrav som särskilt drabbar smålägenheter <i>Inte alls</i>	Avkastningskrav för allmännyttan <i>Ganska mycket</i>	Exploatörer avvaktar trots god planreserv. Läget anses ofta inte tillräckligt attraktivt. <i>Ganska lite</i>
Trosa	Nya på marknaden har svårt att få lån <i>Inte alls</i>	Byggherrar får inte lån förrän många bostäder sålts <i>Inte alls</i>	Exploatörers höga krav på försäljning innan byggstart <i>Ganska lite</i>

Källa: BME 2015

Faktorerna som anses begränsa byggandet varierar mellan kommunerna.

Flera kommuner tar upp höga produktionskostnader. Slutpriset till kund menas här då det är skillnad på kostnad och pris. Även bolånereglerna tas upp. Då avses svårigheterna att få lån både för privatpersoner och företag.

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

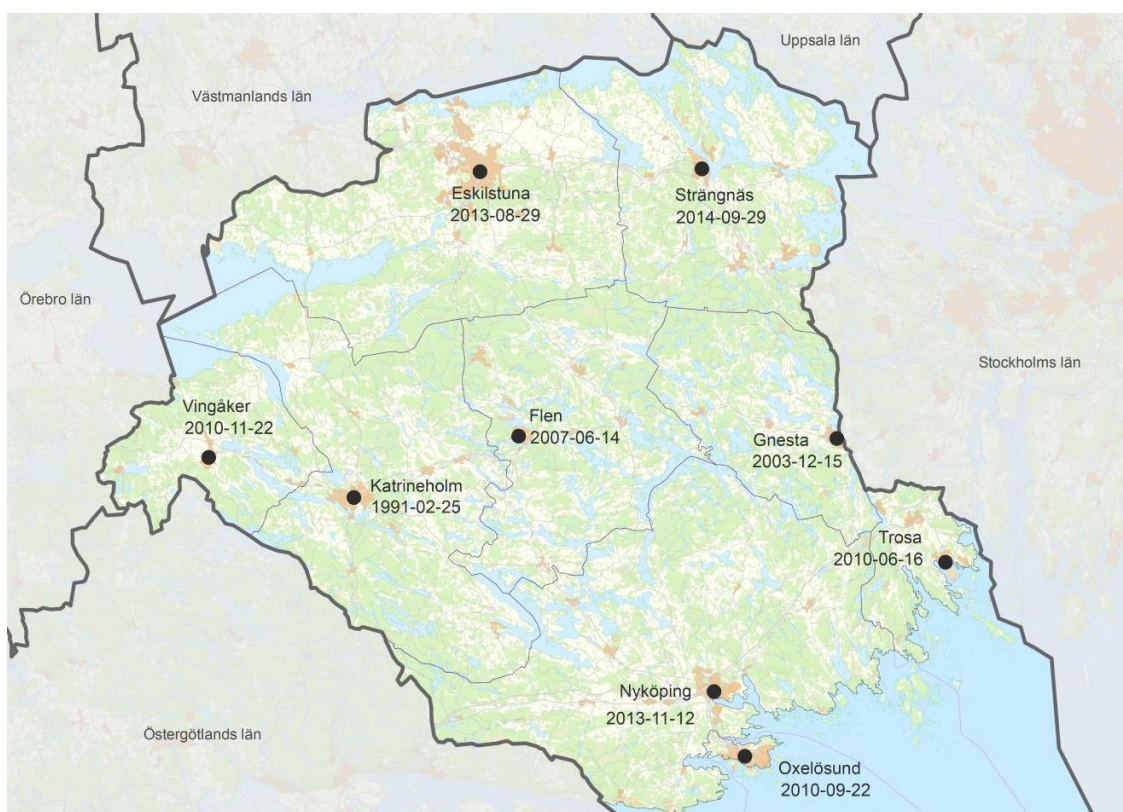
Katrineholm tar upp strandskydd och utredningar kring t ex arkeologi som hinder.

Eskilstuna kommun tar som enda kommun i länet upp bristen på detaljplaner som en begränsande faktor för bostadsbyggandet.

Planberedskapen

Planberedskapen i länet bedöms av länsstyrelsen som relativt god. I januari 2014 låg den enligt länets kommuner på närmare 1 200 lägenheter i flerfamiljshus och drygt 650 småhus. Då avsågs de bostäder som kommunen, med hänsyn till planläge, projektering med mera, bedömde skulle kunna påbörjas under 2014. Sedan dess har t ex detaljplan för kvarteret Nätet med cirka 1 000 bostäder i Eskilstuna antagits och en detaljplan med cirka 1 200 bostäder i Läggesta har påbörjats.

Länets kommuner bedriver även en aktiv översiktlig planering. Hur aktuell översiktsplan respektive kommun i länet har framgång av bild nedan. Kommunerna Flen, Katrineholm, Trosa och Gnesta har påbörjat arbete med ny översiktsplan.



Källa: Länsstyrelsen

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.

Det saknas bostäder till nyanlända i länets alla kommuner.

Den demografiska utvecklingen med en allt åldrande befolkning påverkar planeringen. Fler särskilda boenden för äldre behövs i Vingåker, Oxelösund, Flen, Eskilstuna och Strängnäs kommun.

Det behövs fler bostäder med särskild service för funktionshindrade i alla kommuner utom Flen och Trosa.

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 och det är stor konkurrens om små, billiga bostäder nära service och tåg. I Strängnäs finns för få små lägenheter. I Eskilstuna och Trosa görs en generell satsning på bostadsbyggande som även skulle gynna ungdomar. Det finns särskilda ungdomsbostäder i Nyköping (45 stycken), Katrineholm (25 stycken) och Eskilstuna (54 stycken). Länets kommuner bedömer att det inte kommer att påbörjas byggande av några särskilda ungdomsbostäder under 2015 eller 2016.



Foto: Nejron, Mostphotos

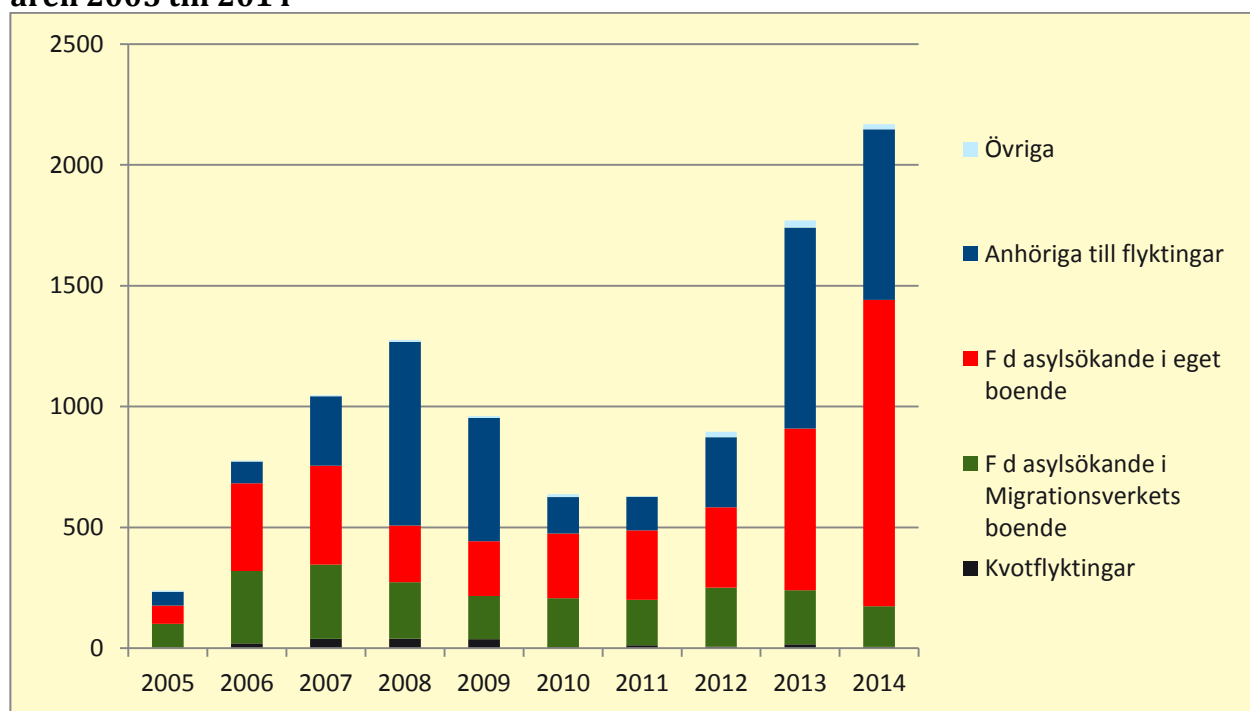
3.2 Studerande

Det är underskott på bostäder för studenter i alla kommuner utom Oxelösund, Eskilstuna och Trosa. Det finns för få små lägenheter och de lediga mindre bostäderna är för dyra för studenter. Studentbostäder avsedda för studerande vid universitet eller högskola i länet finns endast i Eskilstuna kommun. Omkring 300 sådana studentbostäder finns i Eskilstuna idag och under delar av året finns där lediga studentlägenheter.

3.3 Flyktingar

Antalet flyktingar³ som flyttar till Södermanlands län ökar från år till år. Under år 2014 flyttade knappt 2 200 flyktingar som hade fått permanent uppehållstillstånd till länet, vilket är en ökning med 23 procent från föregående år, se diagram nedan.

Antal flyktingar i Södermanlands län som har fått permanent uppehållstillstånd åren 2005 till 2014



Källa: Länsstyrelsen i Södermanlands län/Migrationsverket

Om en nyanländ⁴ flykting inte kan försörja sig under den första tiden i Sverige har han/hon rätt till etableringsersättning under förutsättningen att han/hon under de två första åren deltar i de etableringsinsatser som Arbetsförmedlingen beslutar om. Insatserna omfattar huvudsakligen utbildning i det svenska språket⁵. Detta innebär att nyanlända flyktingar oftast behöver boenden som inte kräver någon kapitalinsats och som är någorlunda billiga.

³ Med flykting avses här såväl asylsökande som f d asylsökande samt anhöriga om inget annat anges

⁴ Med nyanländ flykting eller nyanländ avses f d asylsökande som har haft uppehållstillstånd i högst två år

⁵ Länsstyrelsen i Södermanlands län 2014:19

Enligt bostadsmarknadsenkäten råder ett underskott på bostäder för flyktingar i länets samtliga kommuner, se tabell nedan. Den orsak som anges till underskotten är densamma i alla kommuner, nämligen att det råder brist på hyreslägenheter. Situationen har förvärrats sedan förra året. Då rådde ännu inget underskott på bostäder för flyktingar i Vingåkers kommun, men däremot i alla andra. När det gäller just hyreslägenheter rådde det förra året ingen brist i vare sig Flens, Oxelösunds eller Vingåkers kommuner.

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

				Läget år 2015 visas och år 2014 redovisas inom parentes						
	Underskott år 2015 (år 2014)	Balans år 2015 (år 2014)	Överskott år 2015 (år 2014)	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 obenägna att ta emot stora barnfamiljer	Annan orsak
Eskilstuna	1 (1)			1 (1)	0 (1)	0 (1)	1 (0)	1 (1)	0 (1)	
Flen	1 (1)			1 (0)			1 (0)	1 (1)		
Gnesta	1 (1)			1 (1)	1 (0)	1 (0)	1 (0)	1 (0)		
Katrineholm	1 (1)			1 (1)	1 (1)					
Nyköping	1 (1)			1 (1)						
Oxelösund	1 (1)			1 (0)	0 (1)					
Strängnäs	1 (1)			1 (1)		1 (0)	1 (0)	0 (1)		
Trosa	1 (1)			1 (1)	1 (1)	1 (1)	1 (1)			
Vingåker	1 (0)	0 (1)		1 (0)	1 (0)					Brist på kvalitativt bra bostäder
Totalt i länet	9 (8)	0 (1)	0 (0)	9 (6)	4 (4)	3 (2)	5 (1)	3 (3)	0 (1)	

Källa: BME 2015, BME 2014

I fem kommuner anges att det råder brist på lägenheter med rimlig hyresnivå. Detta gäller Gnesta, Strängnäs och Trosa, men även Eskilstuna och Flen. Året innan uppgavs denna brist råda endast i Trosa kommun. Flera kommuner uppger också att det råder brist på lagom stora lägenheter. I både Gnesta och Trosa kommuner finns ett underskott av såväl stora som små lägenheter. I Vingåkers och Katrineholms kommuner finns ett underskott av stora lägenheter och i Eskilstuna och Flens kommuner av små lägenheter. Dessa förhållanden skiftar över tid. Att hyresvärdarna ställer höga krav när det gäller inkomst eller anställning är ytterligare ett skäl till underskottet på bostäder för nyanlända enligt kommunerna Eskilstuna, Flen och Gnesta.

Av de flyktingar som flyttade till länet år 2014 bodde redan 60 procent i eget boende under asyltiden, dvs under den tid de väntade på att deras ansökan om asyl skulle behandlas. Man kan utgå från att de var inneboende⁶ hos släktingar eller vänner under den tiden. 30 procent var anhöriga, som troligen också var inneboende.

⁶ Asylsökandes eget boende, EBO – en kartläggning, Boverket december 2008

En stor andel av dessa personer fortsätter att vara inneboende under lång tid efter erhållandet av uppehållstillstånd eftersom de har svårt att hitta någon bostad att flytta till. Förmodligen är trångboddheten därför omfattande bland nyanlända flyktingar i Södermanlands län. I flera kommuner finns det exempel på stora barnfamiljer som bor i små lägenheter.

Trångbodda är också de flesta av de flyktingar som inte bor i eget boende under asyltiden utan i någon av Migrationsverkets lägenheter eller anläggningar. Migrationsverket har både permanenta och tillfälliga boenden i länet. I vissa fall bor familjer eller ensamstående i lägenheter och i andra fall i omgjorda konferensanläggningar eller andra typer av anläggningar.

Eftersom det är lika svårt för dem som för de inneboende att hitta en bostad har en ökande andel av de flyktingar som har fått uppehållstillstånd inte kunnat flytta till ett eget boende utan blir kvar i Migrationsverkets boenden, som egentligen är avsedda för asylsökande. Den första januari år 2015 rörde det sig om 446 personer i Södermanlands län. Vid samma tidpunkt, den första januari år 2015, fanns det närmare 2 700 asylsökande personer i länet.

Den genomsnittliga handläggningstiden är idag över sju månader i ett normalärende⁷ och beräknas stiga framöver till upp emot tio månader. Handläggningstiderna väntas inte minska förrän år 2017. Detta innebär att många vuxna asylsökande i praktiken går sysslolösa under många månader. Barnen går dock i skolan.



Foto: Frugan, Mostphotos

⁷ Verksamhets- och utgiftsprognos. Migrationsverket. april 2015

I länet bor också asylsökande ensamkommande barn⁸ och ensamkommande barn som har fått uppehållstillstånd. De bor antingen i familjehem eller i hem för vård och boende. När de blir äldre behöver de hjälp för att kunna flytta till egna bostäder. Kommunerna tillhandahåller i många fall någon typ av utslusningslägenheter under en övergångsperiod. De flesta kommuner upplever dock tilltagande svårigheter med att finna utslusningslägenheter⁹.

Kommunerna i länet arbetar med boendefrågan för flyktingar på olika sätt och har också delvis förändrat sitt sätt sedan förra året, se tabell nedan. Från att ha haft regelbunden kontakt med det kommunala bostadsbolaget har nu varken Eskilstuna, Katrineholms eller Vingåkers kommuner det längre. Eskilstuna kommun tar kontakt vid behov och de andra två överlåter åt hushållen att lösa sina bostadsbehov själva. Det gör även Nyköpings kommun som dock tar kontakt med privata hyresvärdar vid behov. Tre kommuner i länet har regelbunden kontakt med privata hyresvärdar, nämligen Flens, Oxelösunds och Strängnäs kommuner.

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

Läget år 2015 visas och år 2014 redovisas inom parentes							
	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
Eskilstuna	0 (1)		1 (1)			0 (1)	
Flen	1 (1)	1 (0)	1 (1)	1 (1)	1 (0)		
Gnesta	1 (0)		0 (1)	1 (1)			Kommunen tar emot nyanlända endast då det finns lediga lägenheter, främst i det allmännyttiga bostadsföretaget
Katrineholm	0 (1)	0 (1)				1 (1)	
Nyköping	1 (1)	0 (1)		1 (0)		1 (1)	
Oxelösund	1 (1)	1 (1)	1 (0)	1 (0)			
Strängnäs	1 (0)	1 (0)	0 (1)	0 (1)			
Trosa	1 (1)						
Vingåker	0 (1)					1 (0)	
Totalt i länet	6 (7)	3 (3)	3 (4)	4 (3)	1 (0)	3 (3)	

Källa: BME 2015, BME 2014

⁸ Ett ensamkommande barn är under 18 år och har kommit till Sverige och sökt asyl utan sina legala vårdnadshavare

⁹ META 2014 Södermanland – Enkätundersökning om mottagande och etablering av nyanlända. Länsstyrelsen i Södermanlands län

Sammanfattningsvis kan man konstatera att det blir allt svårare att på gängse sätt lösa boendefrågan för flyktingar som kommer till länet. Riskerna är stora för långvariga problem när många människor utestängs från den ordinarie bostadsmarknaden.

3.4 Äldre och funktionshindrade

Den demografiska utvecklingen med en allt åldrande befolkning påverkar kommunernas planering. Alla kommuner i Södermanland har högre andel av befolkningen som är 65 år eller äldre än för riket i snitt.

Äldre personer i behov av särskilt boende¹⁰

Det är balans i utbudet av bostäder för äldre personer i behov av särskilt boende i Gnesta, Nyköping, Katrineholm och Trosa. I länets övriga kommuner är det underskott.

Kommunerna bedömer att nya särskilda boenden för äldre kommer att påbörjas under 2015 i Gnesta och Flen kommun. I Eskilstuna kommun förväntas påbörjande av sådana bostäder både under 2015 (54 bostäder) och 2016 (90 bostäder).

Kommunerna bedömning av om behovet av dessa bostäder kommer att vara täckt om två respektive fem år framgår av följande diagram.

Kommer behovet av särskilda boendeformer för äldre att vara täckt...

	... om 2 år?		... om 5 år?	
	Ja	Nej	Ja	Nej
Vingåker		X		X
Gnesta	X		X	
Nyköping	X		X	
Oxelösund		X	X	
Flen	X		X	
Katrineholm	X		X	
Eskilstuna		X	X	
Strängnäs		X	X	
Trosa	X			X
Totalt i länet	5	4	7	2

Källa: BME 2015

¹⁰ Särskilt boende för äldre – en 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.

Boende för seniorer

Det finns seniorbostäder i Nyköping, Flen, Katrineholm och Eskilstuna kommun idag. Nya trygghetsbostäder förväntas påbörjas under 2015 i Nyköpings kommun och 2016 i Flens kommun.

Trygghetsbostäder

För projekt påbörjade mellan 1 januari 2010 och 31 december 2014 fanns det stöd till så kallade trygghetsbostäder. De främsta kraven på dessa trygghetsbostäder är att det ska finnas personal dagligen som kan stödja de boende under vissa angivna tider. Vidare ska bostäderna innehåsa av minst en person som fyllt 70 år. Sådana bostäder finns nu i Nyköping, Oxelösund, Flen, Eskilstuna och Trosa. Alla dessa lägenheter är uthyrda. Nya trygghetsbostäder förväntas påbörjas under 2015 eller 2016 i Gnesta, Nyköping, Flen och Strängnäs kommun.



Foto: Wavebreakmedia, Mostphotos

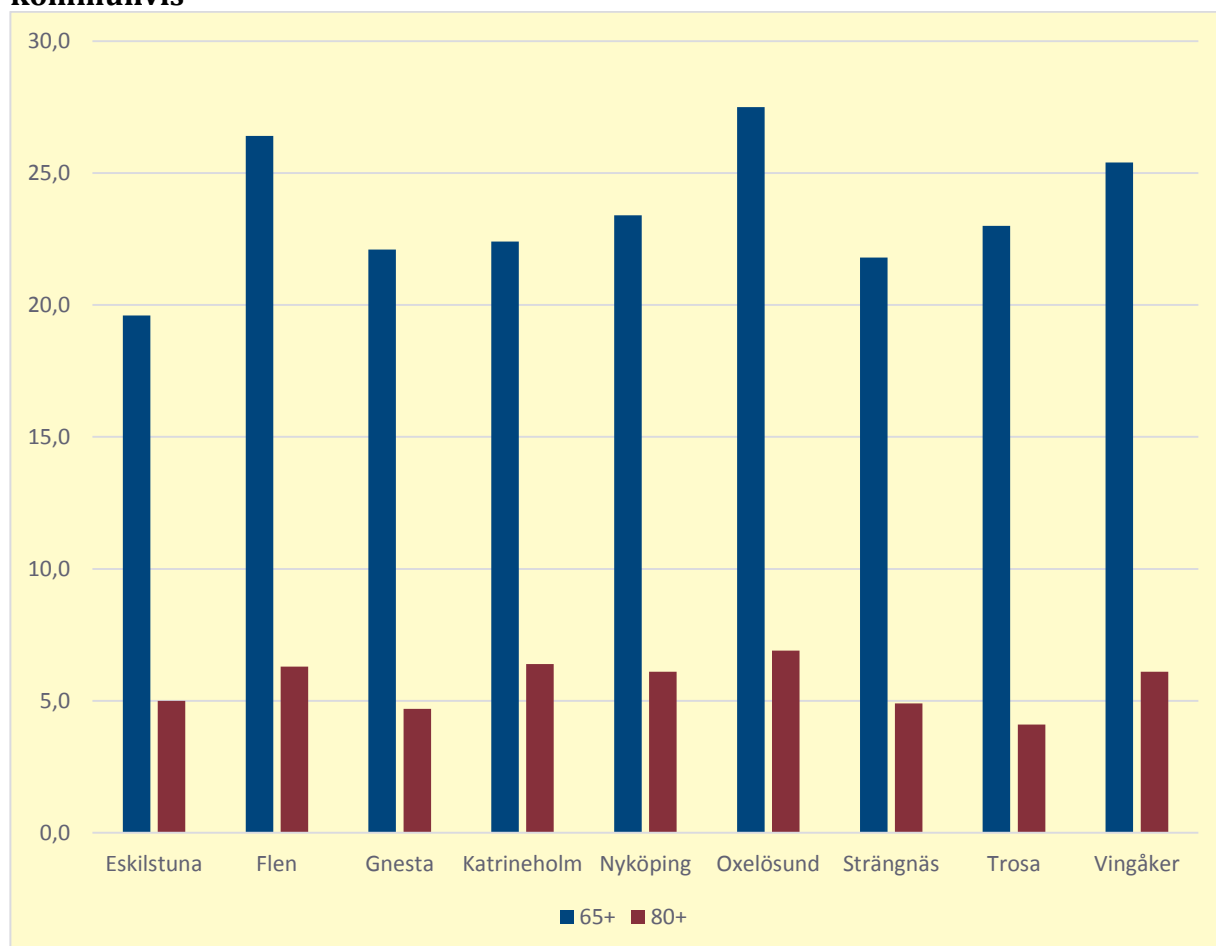
Många äldre bor kvar

Den demografiska utvecklingen med en allt åldrande befolkning påverkar planeringen. Nästan 20 procent av Sveriges befolkning var 65 år eller äldre den 31 december 2014.

I Södermanlands län är andelen äldre drygt 22 procent. Stockholms län har lägst andel äldre, där är nästan 16 procent 65 år eller äldre. Högst andel äldre finns i Kalmar län, 24 procent.

Det skiljer det sig en hel del mellan kommunerna i Södermanland. Andelen som är 65 år eller äldre varierar mellan närmare 20 procent i Eskilstuna kommun och nästan 28 procent i Oxelösunds kommun.

Andel av invånare som är 65 år eller äldre samt 80 år eller äldre – kommunvis



Källa: SCB

Flera äldre väljer att bo kvar trots att de skulle föredra att flytta till ett lämpligare boende. För äldre som bor i egna hem och ofta har låga kostnader för boendet verkar det inte förmånligt att flytta. Många pensionärer har inte möjlighet att betala de insatser och avgifter eller hyror som blir i dagens nyproduktion av bostäder. Andelen ensamstående ökar med stigande ålder och majoriteten är kvinnor med låga pensioner. År 2012 hade 61 procent av kvinnorna och 15 procent av männen garantipension, en pension som betalas ut till den som haft låg inkomst eller helt saknat arbetsinkomst under livet. Många äldre, i synnerhet kvinnor, har inte ekonomisk möjlighet att flytta till en nyproducerad lägenhet. Enligt äldreboendedelegationens utredning är 75 procent av bostäderna i Sverige otillgängliga för personer med rullstol. Ofta saknas det hiss. Nästan hälften av alla som är 80 år eller äldre bor i en bostad med bristande tillgänglighet. När personen inte kan bo kvar på grund av den bristande tillgängligheten blir ibland lösningen ett särskilt boende. Detta trots att en vanlig lägenhet med bättre tillgänglighet skulle räcka.

Anpassning av bostäder för att kunna bo kvar

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

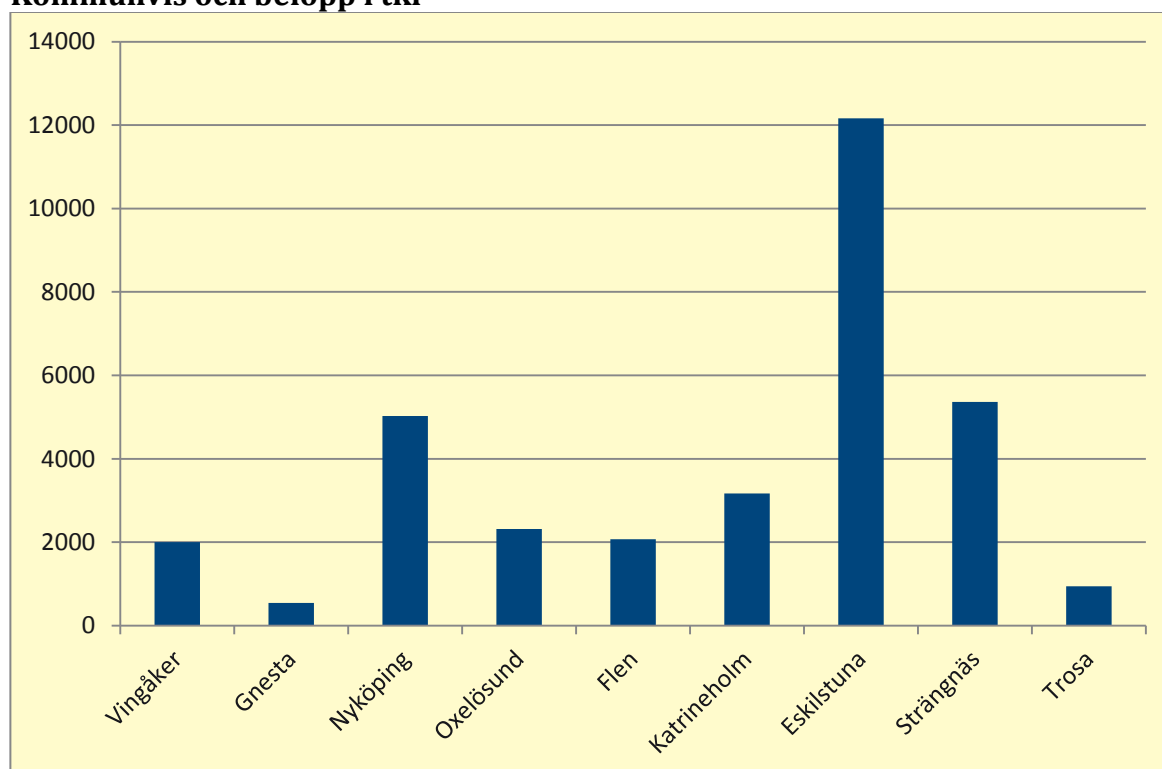
Ofta handlar det om att ta bort trösklar, installera duschplats istället för bad, göra en ramp till entrén, installera automatiska dörröppnare och spisvakter.

Det finns inget kostnadstak 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 33,6 miljoner kronor under år 2014.

I diagram nedan redovisas belopp som länets kommuner utbetalat i bostadsanpassningsbidrag under år 2014.

Hur mycket kostade bostadsanpassningsbidragen totalt sett under år 2014? Kommunvis och belopp i tkr



Källa: BME 2015

De beviljade bostadsanpassningsbidragen har totalt i länet varit omkring 30 miljoner per år under de senaste fyra åren. Under år 2010 var det drygt 27 miljoner kr.

Bostäder med särskild service för funktionshindrade¹¹

Det saknas bostäder för personer med funktionsnedsättning som är i behov av särskilt boende i alla länets kommuner utom i Flen och Trosa. Där anses det vara balans i nuläget.

Alla länets kommuner, utom Flen, Trosa och Nyköping, bedömer att nya bostäder med särskild service för funktionshindrade kommer att påbörjas under år 2015 eller 2016.

Kommunerna bedömning av om behovet av dessa bostäder kommer att vara täckt om två respektive fem år framgår av följande diagram.

Kommer behovet av särskilda boendeformer för personer med funktionsnedsättning att vara täckt...

	... om 2 år?		... om 5 år?	
	Ja	Nej	Ja	Nej
Vingåker		X		X
Gnesta		X	X	
Nyköping		X		X
Oxelösund		X	X	
Flen	X			X
Katrineholm		X		X
Eskilstuna	X		X	
Strängnäs	X		-	
Trosa	X			X
Totalt i länet	4	5	3	5

Källa: BME 2015

¹¹ Med särskilda boendeformer för funktionsnedsatta avses boende enligt Lag (1993:387) om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS), eller SoL (5 kap. 7 § Socialtjänstlagen). En sådan bostad kan utformas som gruppboende, servicebostad 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.

3.5 De som inte blir godkända som hyresgäster på ordinarie bostadsmarknaden

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

Hemlöshet delas upp i fyra kategorier av Socialstyrelsen.

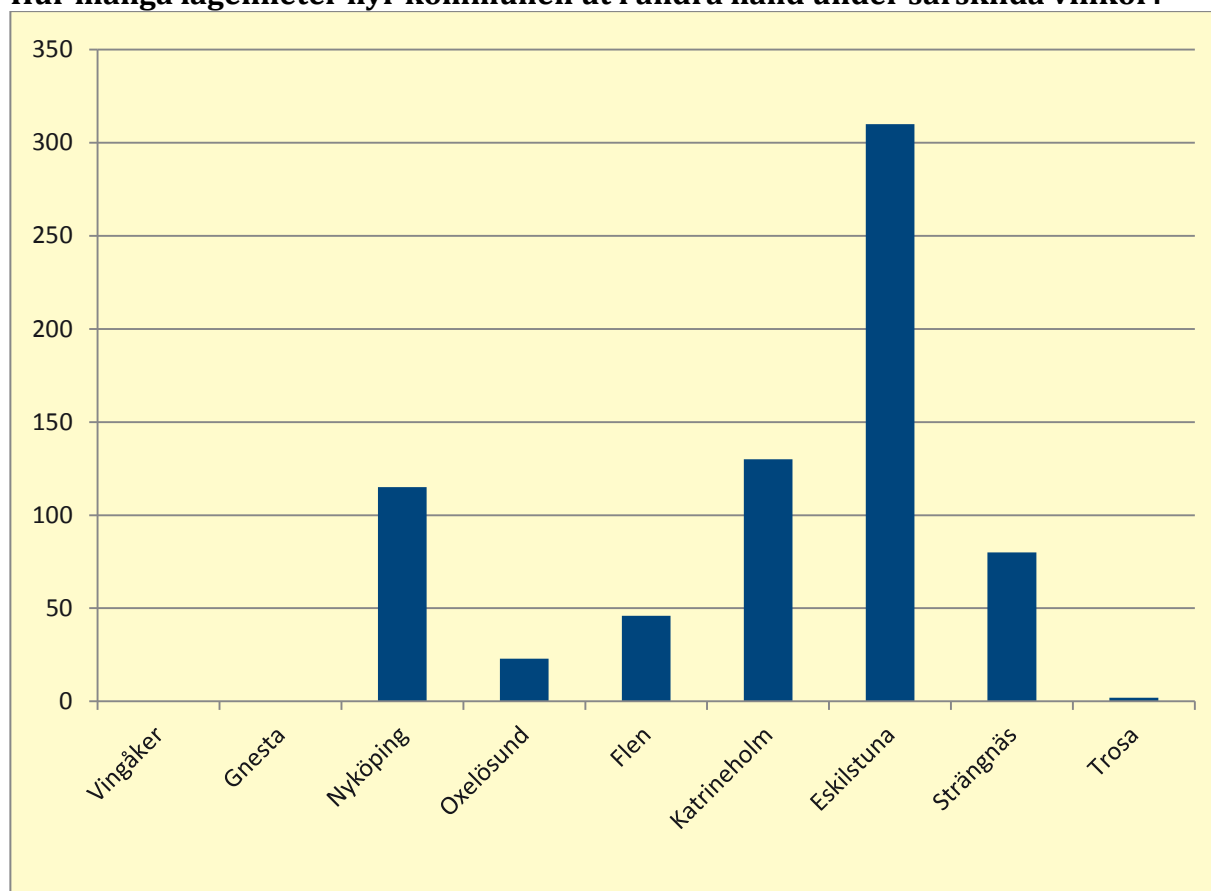
- Situation 1 handlar om akut hemlöshet och avser personer som är hänvisade till akutboende, härbärge, jourboende, skyddat boende eller sover utomhus eller i offentliga utrymmen.
- Situation 2 gäller personer som är intagna eller inskrivna på någon form av institution (t ex kriminalvårdsanstalt, behandlingsenhet eller stödboende inom socialtjänsten) Dessa personer 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.
- Situation 3 avser personer 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. Detta är den vanligaste formen av hemlöshet.
- Situation 4 innefattar personer som varit i kontakt med socialtjänsten men själva ordnat en kortsiktig boendelösning, t ex hos släkt, vänner eller andra privatpersoner.

Vid mätillfället befann sig 11 700 kvinnor och 21 200 män, totalt cirka 34 000 personer i hemlöshet sett till hela Sverige. 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. EU-migranter ingick inte i denna mätning.

I Södermanland fanns då 923 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 2015 hyr länets kommuner ut 706 lägenheter i andra hand, en ökning med 6 procent sedan 2014. Detta boende till hemlösa personer 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.

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

Källa: BME 2015, läget den 1 januari 2015 avses

I januari 2014 fanns det sammanlagt 428 hemmavarande barn under 18 år i hushållen som hyrde i andra hand på detta sätt.

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

Uppsökande verksamhet för att förebygga vräkningar (avhysningar), t ex med erbjudande om rådgivning eller särskilda insatser, används i de flesta av länets kommuner.

112 personer berördes av verkställda avhysningar år 2011 i Södermanland. År 2012 var 116 personer berörda och sedan har antalet sjunkit till 91 år 2013 och 88 år 2014. 25 barn var berörda av verkställda avhysningar år 2011 i länet. Åren 2012-2014 har antalet varierat mellan 15-22.

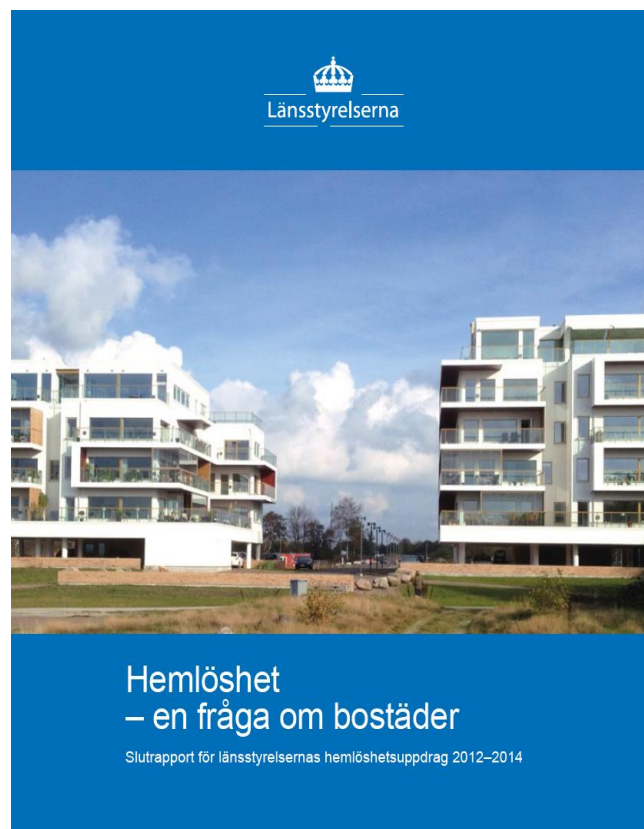
Nyköpings kommun äger egna fastigheter med lägenheter som kan hyras ut lång tid, med förstahandskontrakt, till personer som inte blir godkända som hyresgäster på den ordinarie bostadsmarknaden.

Modellen "Bostad först" används i Nyköping och Eskilstuna kommun. Denna modell innebär att en person först erbjuds en permanent bostad, därefter stöd på egna villkor.

Länsstyrelserna fick år 2012 ett treårigt regeringsuppdrag att stödja kommunerna i arbetet med att motverka hemlöshet, i synnerhet bland barnfamiljer som drabbas av vräkning. En gemensam slutrapport som tagits fram av en arbetsgrupp från länsstyrelserna har överlämnats till regeringen.

Samtidigt som länsstyrelserna fick detta uppdrag utsåg regeringen en nationell hemlöshetssamordnare. Länsstyrelserna inledde ett samarbete med samordnaren som bland annat omfattade gemensamma kommunbesök och konferenser. Dialogmöten har pågått runt om i landet sedan 2012 då hemlöshetssamordnaren besökt kommuner och stöttat dem i arbetet med att förebygga hemlöshet och vräkningar. I Södermanlands län har genomförts två sådana dialogmöten i Eskilstuna kommun med hemlöshetssamordnaren. Länsstyrelsen i Södermanlands län ordnade en regional konferens under 2014 för dem som arbetar operativt med dessa frågor i kommunerna. En uppföljande konferens hålls under slutet av 2015.

Hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden kan inte lösas enbart via insatser från socialtjänsten, så som är fallet i många kommuner i Sverige idag. Frågan är betydligt bredare och berör i hög grad också kommunernas planering av bostadsförsörjningen. Ansvar för bostadsförsörjningen ligger på landets kommunledningar. När det handlar om att motverka hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden måste socialtjänsten och stadsbyggnadsförvaltningen i kommunerna samverka. Det behöver också finnas en väl uppbyggd samverkan mellan kommunen och kommunala bostadsbolag och privata fastighetsägare, och företrädesvis också med intresse- och frivilligorganisationer av olika slag och det övriga civila samhället. Många grupper konkurrerar om bostäderna. Då krävs överblick över den totala bostadsituationen i kommunen och ett samlat grepp om frågorna.



Även i rapporten "Bostad för alla – vem tar ansvar för att alla få en bostad?" utgiven av SABO, SKL, Fastighetsägarna och Hyresgästföreningen lyfts att ansvaret för bostadsförsörjningen ligger på landets kommunledningar. En viktig slutsats i den rapporten var att det krävs god organisation och genomtänkta samarbeten för att bostadsförsörjningen ska fungera. När det väl är på plats kan övriga aktörer bidra till att svaga hushåll får möjlighet till en egen bostad.

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.

Idag ställs stora krav på kommunernas planering. Den i allt snabbare takt ökande befolkningen ställer omfattande krav på en god, långsiktig och situationsanpassad planering. Kommunerna har ansvar för att alla invånare har bostäder av rimlig kvalitet i ett rimligt sammanhang i form av livsmiljö och service. Marknadskrafterna har ett starkt inflytande på för vem och vilka bostäder som byggs. Bostadsfrågan är komplex och påverkar flera andra frågor av kommunalt intresse och är en viktig del i kommunens strategiska utvecklingsplanering.



Foto: Syda Productions, Mostphotos

4.1 Riktlinjer för bostadsförsörjning

Enligt bostadsförsörjningslagen ska varje kommun planera bostadsförsörjning i syfte att *"skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och för att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs"*.

Riktlinjer för bostadsförsörjningen ska antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod. De bör visa vad kommunen vill med det befintliga bostadsbeståndet och planering av nya bostäder.

Varje kommun ska i riktlinjer antagna från och med 2014 redovisa vilka hänsyn de har tagit till nationella och regionala mål, och till andra planer och program, som har betydelse för bostadsförsörjningen. Det regionala perspektivet ska finnas med i riktlinjerna. Länsstyrelsen och andra regionala organ ska också ha möjlighet att yttra sig över kommunens planering av bostadsförsörjningen. Om en kommuns riktlinjer inte motsvarar kraven kan regeringen förelägga kommunen att arbeta fram nya. Detta förtydligades i reglerna om kommunernas ansvar för bostadsförsörjning (Lag 2000:1383) som ändrades från den 1 januari 2014 (Lag 2013:866).

Riktlinjerna ska också vara underlag för kommunerna i deras uppgift att främja bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet i sitt arbete med planläggning. Bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet är sedan den 1 januari 2014 ett sådant allmänt intresse som kommunerna ska främja enligt plan- och bygglagen (2010:900).

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. Vidare finns regional samverkan och samverkan med bostadsföretag. Hyresgarantier är ytterligare ett verktyg.

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	X	
Flen		X				
Katrineholm	X		2014	X		Antaget bostadsförsörjningsprogram kompletterat med avsnitt i ÖP 2030 - DEL STADEN
Eskilstuna	X		2013	X		
Strängnäs	X		2014	X		
Trosa	X		2010		X	
Totalt i länet	7	2		5	2	2

Källa: BME 2015

I Vingåker och Flen har arbete med riktlinjer för bostadsförsörjningen påbörjats.

Bostadsförsörjning är en kommunal kärnuppgift. Kommunernas bostadsförsörjningsansvar omfattar alla invånare. Det handlar t ex om att säkerställa äldres boende och att planera för nyproduktion. Kommunerna måste se till att alla gruppers behov tillgodoses. I bostadsbristens spår ställs alla grupper mot varandra i konkurrensen om lediga hyreslägenheter. Det behövs fler hyreslägenheter till t ex ungdomar, nyanlända och dem som inte blir godkända på ordinarie bostadsmarknaden.

De senaste åren har kännetecknats av arbetslöshet på en relativt hög nivå, särskilt bland unga. Andelen hushåll med relativt låga inkomster ökar. Ungdomar och nyanlända har svårt att ta sig in på bostadsmarknaden. Barnfamiljer med låga inkomster har en svag ställning på bostadsmarknaden. Detta drabbar framförallt många ensamstående kvinnor med barn. Det behövs fler flyttkedjor som startar med att de äldre flyttar. När de flyttar till moderna bostäder med bättre tillgänglighet frigörs billiga bostäder. Men flera äldre idag har en svag ekonomi och kan inte flytta till ett boende som motsvarar deras behov. Här finns en stor utmaning.

Bostadsförsörjningsprogrammet ska ses som en strategi för såväl volym som sociala ambitioner för bostadsförsörjningen. En medveten boendeplanering är ett viktigt instrument för kommunen då det gäller att möta invånarnas behov och efterfrågan på bostäder i livets olika skeden.

Källor

Boverket: Asylsökandes eget boende, EBO – en kartläggning, december 2008

Boverket: Bostadsbristen ur ett marknadsperspektiv, Rapport 2012:18

Boverket: Behov av bostadsbyggande, Rapport 2015:18

Boverket: Markpriser, markbrist och byggande, Marknadsrapport mars 2015

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

Landsbygderådet Sörmland: Något håller på att hända – en förstudie inom det regionala Serviceprogrammet 2014-2018, förstudie januari 2015

Länsstyrelserna: Hemlöshet – en fråga om bostäder, Slutrapport för länsstyrelsernas hemlöshetsuppdrag 2012-2014, Rapport 2015:2

Länsstyrelsen i Södermanlands län: Från förväntningar till utfall – etableringsreformen på lokal nivå, Rapport 2014:19

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

Länsstyrelsen i Södermanlands län: Bostadsmarknadsenkäten år 2015 samt tidigare års enkäter

Länsstyrelsen i Södermanlands län: META 2014 Södermanland – Enkätundersökning om mottagande och etablering av nyanlända

Migrationsverket: Verksamhets- och utgiftsprognos, rapport april 2015

Mäklarsamfundet: Riksrapport 2015 nr 2

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

SABO, SKL, Fastighetsägarna och Hyresgästföreningen, Bostad för alla – vem tar ansvar för att alla får en bostad?, rapport februari 2014

Presentationer under konferensen "Bostadsforum 2015", i Stockholm maj 2015:

- "Penningpolitikens inverkan på bostadskonsumtion och prisbubblor", Barbro Wickman Parak, fd vice Riksbankschef och deltagare i Bokriskommittén

- "Den bostadspolitiska agendan de närmaste åren", Mehmet Kaplan, Bostads-, stadsutvecklings- och IT-minister

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

Statistik/information från Länsstyrelsen i Södermanlands län, Boverket, Statistiska Centralbyrån, SABO, Regionförbundet, Tillväxtverket (rAps), Sörmlandsdatabasen, RegLab, Migrationsverket och Mäklarstatistik



LÄNSSTYRELSEN
Södermanlands län

www.lansstyrelsen.se/sodermanland

