

Bostadsmarknaden i Södermanlands län år 2023

Rapport 2023:18



LÄNSSTYRELSEN
Södermanlands län

Titel: Bostadsmarknaden i Södermanlands län år 2023

Utgiven av: Länsstyrelsen i Södermanlands län

Utgivningsår: 2023

Författare: Bengt Nordström och Isabell Söderlund

Omslagsfoto: Isabell Söderlund

Diariernr: 405-4148-2023

Rapportnr: 2023:18

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

Denna rapport är en årlig redovisning till Boverket och regeringen i enlighet med länsstyrelsernas uppdrag i förordningen (2011:1160) om regionala bostadsmarknadsanalyser. Rapporten vänder sig till Boverket, regeringen, riksdagen, länets kommuner samt alla andra aktörer som intresserar sig för bostadsmarknadens utveckling i ett regionalt perspektiv. Kommunerna bidrar med uppgifter kring hur den lokala bostadsmarknaden i den egna kommunen ser ut när de svarar på Boverkets årliga bostadsmarknadsenkät. Länsstyrelserna ansvarar för att samla in dessa uppgifter och analysera det regionala bostadsmarknadsläget.

Det är fortfarande underskott på bostäder i Södermanlands län och bostadsbristen är utbredd. Konsumenternas efterfrågan möter inte ett utbud av bostäder som faktiskt svarar mot de behov som finns. Alla aktörer behöver samverka för att lösa de bostadssociala utmaningarna som står i vägen för att nå regeringens mål.

Ambitionen är att denna rapport ska bidra till både inspiration och en ökad medvetenhet kring länets bostadsmarknad hos flera aktörer.

Länsstyrelsen vill tacka länets kommuner för deras arbete med årets bostadsmarknadsenkät samt för inspirerande dialoger kring allt som rör bostadsmarknaden. Länsstyrelsen ser även fram emot fortsatt samarbete för att främja bostadsförsörjningen i länet.

Nyköping juni 2023



Christina Gustavsson
Länsarkitekt

Innehållsförteckning

| | |
|---|----|
| Sammanfattning | 5 |
| 1 Bostadsmarknaden i Södermanland..... | 7 |
| 1.1 Länets befolkning ökar | 7 |
| 1.2 Bostadsbeståndet..... | 10 |
| 1.3 Läget på bostadsmarknaden | 13 |
| 1.4 Bostadsbehovet..... | 16 |
| 1.5 Allmännyttan..... | 19 |
| 1.6 Priser på småhus | 22 |
| 1.7 Hög arbetslöshet i Södermanlands län..... | 24 |
| 2 Byggnad i Sverige och länet..... | 27 |
| 2.1 Vad har byggts? | 27 |
| 2.2 Vad förväntas byggas?..... | 36 |
| 2.3 Vad begränsar byggandet? | 39 |
| 3 Grupper som har det svårt på bostadsmarknaden | 41 |
| 3.1 Ungdomar | 41 |
| 3.2 Studerande..... | 41 |
| 3.3 Nyanlända | 42 |
| 3.4 Äldre personer..... | 44 |
| 3.5 Personer med funktionsnedsättning | 49 |
| 3.6 De som inte blir godkända som hyresgäster på den ordinarie bostadsmarknaden..... | 51 |
| 3.7 Redovisning av regleringsbrevsuppdrag 3.B.10 2022 och uppdrag i regeringens hemlöshetsstrategi | 56 |
| 4 Bostadsförsörjningen..... | 58 |
| 4.1 Övergripande mål och utmaningar | 58 |
| 4.2 Länsstyrelsens roll och arbete kring bostadsförsörjningen..... | 61 |
| 4.3 Kommunernas roll och arbete kring bostadsförsörjningen | 63 |
| 5 Källhänvisning | 67 |

Sammanfattning

Fortsatt högt bostadsbyggande

År 2022 landade befolkningsökningen i Södermanlands län på 765 personer, den lägsta sedan år 2004 och en följd av befolkningsminskning i fyra av nio kommuner. Det färdigställdes samtidigt 1 631 nya bostäder under året vilket gör att det tillkom drygt två nya bostäder per ny invånare detta år.

Bostadsbyggandet i länet har de senaste åren legat på en hög nivå och det byggdes under 2022 i den takt som behövdes för att inte trångboddheten skulle öka. I hela landet har antalet påbörjade bostäder minskat med 55 procent om jämförelse görs mellan kvartal 1 2022 och samma kvartal 2023. I länet är minskningen endast 15 procent. Bostadsbyggandet ser därmed hittills inte ut att ha bromsat i lika stor utsträckning i Södermanlands län som i landet som helhet. Byggtakten behöver fortsätta hållas på en hög nivå då det finns ett stort uppdymt behov av bostäder som skapats under längre tid.

Underskott i sju av nio kommuner

Länets kommuner har sedan år 2016 konsekvent gjort bedömningen att det är underskott på bostäder. År 2023 gör sju av nio kommuner denna bedömning. Kommunerna Oxelösund och Katrineholm bedömer nu att bostadsmarknaden i kommunen är i balans. Anledningen till detta uppges vara att nybyggnationen de senaste åren har varit relativt hög men också att det finns många pågående projekt som snart kommer att färdigställas.

Begränsande faktorer

De stora förändringar som skett i omvärlden påverkar bostadsmarknaden på många sätt. Det råder stor oro och osäkerhet kopplat till inflation, stigande räntor, ökade levnadskostnader samt höga byggproduktionskostnader. Höga byggproduktionskostnader är just den faktor som två tredjedelar av kommunerna i länet anser är begränsande för bostadsbyggandet. Antalet kommuner som uppger detta har för tredje året i rad ökat. Fyra kommuner anger även att konflikt i relation till allmänna eller nationella intressen enligt plan och bygglagen (riksintressen, strandskydd, hälsa och säkerhet, mellankommunal samordning eller MKN) är en faktor som begränsar bostadsbyggandet. En ökning har även skett i antalet kommuner som anser att svårigheter för privatpersoner att få lån och svårigheter för byggherrar att få långivare är begränsande faktorer.

Målområde 5 inom folkhälsopolitiken slår fast att ekonomiskt överkomliga bostäder där det finns förutsättningar för social gemenskap bidrar till både trygghet, tillit och en god och jämlik hälsa. Investeringsstödet till hyresbostäder syftade till att minska den ekonomiska utsattheten genom att projekten skulle säkerställa relativt lägre boendekostnader. Många kommuner i landet anser att den snabba avvecklingen av investeringsstödet är en stor begränsande faktor för byggandet som också leder till höjd hyressättning. Detta kan i sin tur leda till att nyproducerade bostäder står outhyrda då flertalet hushåll annars inte har den betalningsförmåga som krävs. En bidragande faktor till att det färdigställts relativt många hyresrätter i Södermanlands län är också att det statliga investeringsstödet blev väl utnyttjat i länet, främst av privata fastighetsägare men även av allmännyttiga bostadsbolag. Det är omöjligt för en enskild kommun att lösa allas inträde på bostadsmarknaden. De bostadssociala verktygen som till exempel bostadsbidrag, bostadstillägg, försörjningsstöd och sociala kontrakt hjälper inte om hyreslägenheter saknas.

Fortsatta utmaningar

Bostadsmarknaden är fortfarande i obalans och bostadsbristen är utbredd. Konsumenternas efterfrågan möter inte ett utbud av bostäder som faktiskt svarar mot de behov som finns. Flera grupper, såväl unga som äldre, har redan en utsatt ställning på bostadsmarknaden. Samtidigt har antalet avhysningar såväl som den strukturella hemlösheten ökat. Strukturell hemlöshet uppstår när hushåll utan social problematik inte kan ta sig in på bostadsmarknaden av egen kraft, exempelvis på grund av ekonomisk utsatthet till följd av svag förankring på arbetsmarknaden. En stor utmaning inom bostadspolitiken är att skapa möjligheter för alla människor, oavsett betalningsförmåga, att ta sig in på bostadsmarknaden. Unga personer kan inte starta sina vuxenliv då det saknas bostäder och bor i stället kvar hos sina föräldrar i högre utsträckning. Människor tvingas tacka nej till arbetstillfällen då det inte finns bostäder på orten, alternativt tvingas till långa pendlingsavstånd. Samma sak gäller personer som vill studera. Samtidigt är andelen äldre högre i Södermanlands län än riksgenomsnittet och denna grupp ökar stadigt. En ökad andel äldre personer ställer även högre krav på boende avseende tillgänglighet och trygghet. Sex av länets nio kommuner har fortfarande underskott på utbudet av särskilt boende för äldre. Länet har även landets högsta arbetslöshet samt hög försörjningskvot. Detta innebär stora utmaningar kopplat till kommunernas planering framåt. Det krävs att alla tar ansvar för bostadsförsörjningen. Kommuner, verksamma aktörer och staten behöver alla samarbeta för att klara arbetet med bostadsförsörjning åt alla.

1 Bostadsmarknaden i Södermanland

1.1 Länets befolkning ökar

Efter en stark inflyttning till länet under det senaste decenniet har nu takten minskat i Södermanlands län. Under år 2022 ökade antalet invånare med 0,3 procent, i hela landet ligger ökningen på 0,7 procent. Befolkningen i länet uppgår nu till 302 566 personer, vilket ger placering nio sett till högsta invånarantalet bland landets alla län. Under de senaste 25 åren har befolkningen i länet ökat med 17,8 procent och i hela landet med 18,9 procent.

Högst befolkningsökning i östra delarna

Befolkningen har ökat i fem av länets nio kommuner under det senaste året. Strängnäs kommun har för tredje året i rad den största befolkningsökningen antalsmässigt. Därefter följer kommunerna Nyköping och Eskilstuna. Procentuellt sett, i förhållande till antal invånare, är befolkningsökningen högst i Strängnäs kommun med 1 procent. Ökningen i Gnesta kommun är 0,9 procent medan antalet invånare i både Trosa och Nyköpings kommun ökade med 0,7 procent. Befolkningen har däremot minskat i kommunerna Vingåker, Oxelösund, Flen och Katrineholm under år 2022.

Invånarantal kommunvis i Södermanlands län den 31 december 2022 och förändringen under det senaste året

| Kommun | Antal invånare 31 december år 2022 | Förändring 2021-2022 Antal | Förändring 2021-2022 Procent |
|---------------------|--|----------------------------------|------------------------------------|
| Vingåker | 8 981 | -82 | -0,9 |
| Gnesta | 11 612 | 99 | 0,9 |
| Nyköping | 58 021 | 388 | 0,7 |
| Oxelösund | 12 086 | -46 | -0,4 |
| Flen | 16 058 | -258 | -1,6 |
| Katrineholm | 34 604 | -160 | -0,5 |
| Eskilstuna | 107 918 | 325 | 0,3 |
| Strängnäs | 38 526 | 397 | 1 |
| Trosa | 14 760 | 102 | 0,7 |
| Södermanland | 302 566 | 765 | 0,3 |
| Riket | 10 521 556 | 69 230 | 0,7 |

Källa: SCB

Invånarantal kommunvis i Södermanlands län den 31 december 2022 uppdelat efter kön

| Kommun | Kvinnor | Män |
|---------------------|----------------|----------------|
| Vingåker | 4 337 | 4 644 |
| Gnesta | 5 755 | 5 857 |
| Nyköping | 29 211 | 28 810 |
| Oxelösund | 5 938 | 6 148 |
| Flen | 7 831 | 8 227 |
| Katrineholm | 17 259 | 17 345 |
| Eskilstuna | 53 738 | 54 180 |
| Strängnäs | 19 151 | 19 375 |
| Trosa | 7 356 | 7 404 |
| Södermanland | 150 576 | 151 990 |

Källa: SCB

Den 31 december 2022 fanns det 150 576 kvinnor och 151 990 män i länet. Det har sedan 2016 funnits fler män än kvinnor i länet. Sett till hela landet bestod befolkningen av något fler kvinnor än män till år 2015 då antalet män för första gången var större än antalet kvinnor.

Inflytningen till länet fortsätter

De östra delarna av länet påverkas av närheten till Stockholmsregionen. Lägre bostadspriser än i Stockholm och förhållandevis bra pendlingsmöjligheter har bidragit till att inflytningen till länet från Stockholm dominerar. Under år 2017 till och med år 2021 var 49 procent av inflyttarna till Södermanlands län från just Stockholms län.

Södermanlands län har fortfarande positivt flyttningsnetto. Under år 2022 flyttade 12 409 personer in i länet medan 11 571 personer flyttade ut.

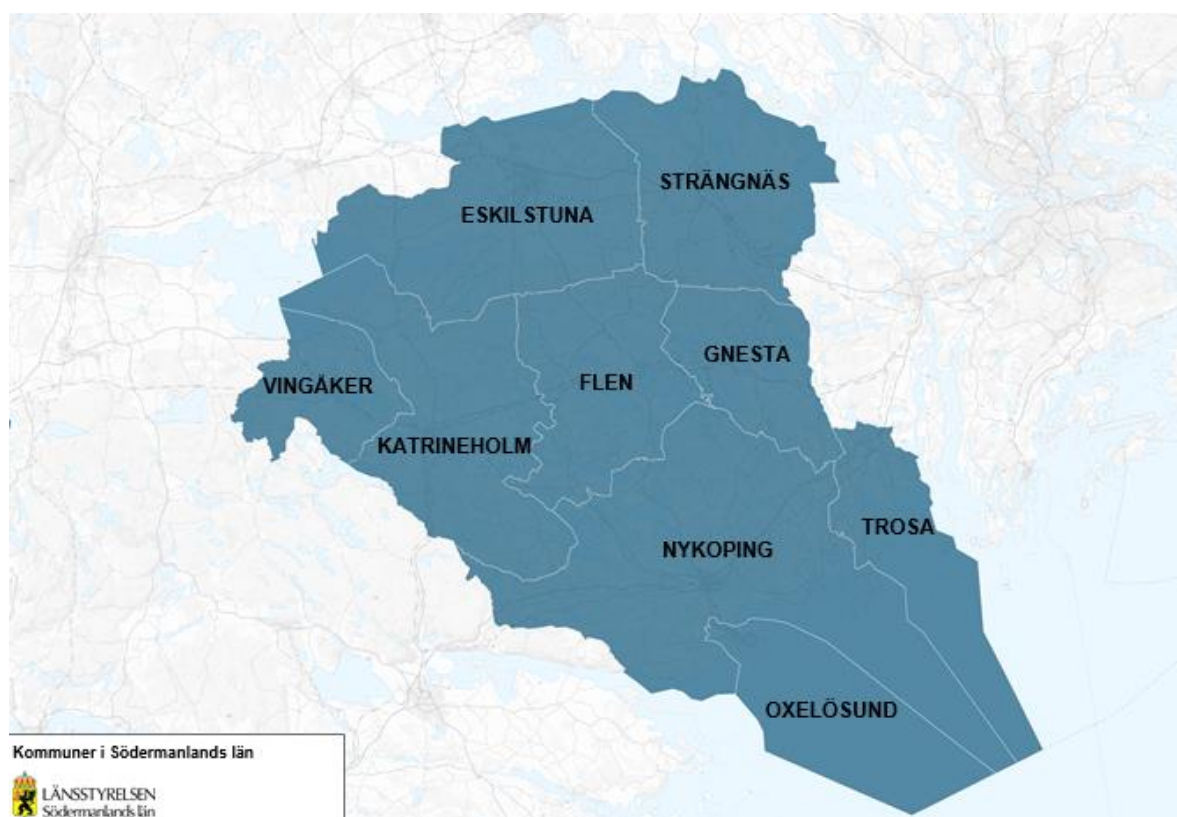
Det föddes 2 876 barn i länet under 2022 medan 3 100 personer avled vilket ger ett negativt födelsenetto för tredje året i rad. Åren 2010 till och med 2019 hade länet ett positivt födelsenetto.

Befolkningsökningen under år 2022 är 765 personer, vilket är en minskning jämfört med året innan då länets befolkning ökade med 2 400 personer.

Befolkningsförändringar i Södermanlands län år 2022

| | Totalt | Kvinnor | Män |
|-------------------------------|-----------------|----------------|----------------|
| Födda | 2 876 | 1 408 | 1 468 |
| Avlidna | - 3 100 | - 1 516 | - 1 584 |
| Födelsenetto | - 224 | - 108 | - 116 |
| Inflyttade | 12 409 | 6 053 | 6 356 |
| <i>Därav från andra län</i> | <i>10 625</i> | <i>5 174</i> | <i>5 451</i> |
| <i>Därav från utlandet</i> | <i>1 784</i> | <i>879</i> | <i>905</i> |
| Utflyttade | - 11 571 | - 5 683 | - 5 888 |
| <i>Därav till andra län</i> | <i>- 10 402</i> | <i>- 5 092</i> | <i>- 5 310</i> |
| <i>Därav till utlandet</i> | <i>- 1 169</i> | <i>- 591</i> | <i>- 578</i> |
| Flyttningsnetto | 838 | 370 | 468 |
| Folkökning | 765 | 335 | 430 |
| Antal invånare, totalt | 302 566 | 150 576 | 151 990 |

Källa: SCB



Bearbetning: Länsstyrelsen i Södermanlands län

1.2 Bostadsbeståndet

Sverige

Bostadsbeståndet i landet uppgick den 31 december 2022 till 5 158 699 bostadslägenheter¹.

Lägenheter i flerbostadshus utgör 52 procent medan drygt 41 procent finns i småhus. Resten utgör lägenheter i specialbostäder eller övriga hus.

Hyresrätten är den vanligaste upplåtelseformen i flerbostadshus då den uppgår till drygt 58 procent. Hyresrätten dominerar som upplåtelseform i 258 av landets 290 kommuner. Endast 32 kommuner har större andel bostadsrätter än hyresrätter. De flesta av dessa kommuner ligger i Stockholms län. Av landets småhus upplåts 90,6 procent med äganderätt, 4,5 procent som hyresrätt och 4,9 procent är bostadsrätter.

Södermanlands län

För Södermanlands län uppgår det totala bostadsbeståndet till 148 069 bostadslägenheter år 2022.

Av dessa är 51,9 procent bostäder i flerbostadshus medan 42,5 procent utgör bostäder i småhus.

Även i Södermanlands län är hyresrätten är den vanligaste upplåtelseformen i flerbostadshusen.

Hyresrätten utgör 69 procent av länets flerbostadshusbestånd, medan bostadsrätterna uppgår till 31 procent. Länet har en något större andel småhus än landet totalt. 36 procent av länets totala bostadsbestånd finns i Eskilstuna kommun och 20 procent finns i Nyköpings kommun. Följande tabell visar fördelningen av länets lägenheter per kommun uppdelat efter hustyp.

Antal lägenheter kommunvis efter hustyp i Södermanlands län den 31 december 2022

| Kommun | Småhus ² | Flerbostadshus ³ | Övriga hus ⁴ | Specialbostäder ⁵ | Totalt antal lägenheter |
|---------------------|---------------------|-----------------------------|-------------------------|------------------------------|-------------------------|
| Vingåker | 2 862 | 1 426 | 103 | 156 | 4 547 |
| Gnesta | 3 245 | 1 726 | 96 | 187 | 5 254 |
| Nyköping | 11 566 | 15 714 | 682 | 1 077 | 29 039 |
| Oxelösund | 2 575 | 3 438 | 54 | 323 | 6 390 |
| Flen | 4 450 | 3 399 | 184 | 188 | 8 221 |
| Katrineholm | 7 414 | 9 257 | 358 | 601 | 17 630 |
| Eskilstuna | 18 150 | 31 849 | 947 | 2 126 | 53 072 |
| Strängnäs | 8 912 | 7 881 | 286 | 669 | 17 748 |
| Trosa | 3 742 | 2 201 | 28 | 197 | 6 168 |
| Södermanland | 62 916 | 76 891 | 2 738 | 5 524 | 148 069 |

Källa: SCB

¹ Med bostadslägenhet avses en lägenhet avsedd att helt eller till en inte oväsentlig del användas som bostad, oavsett i vilken hustyp den ligger. Även bostäder i småhus definieras således som lägenheter.

² Småhus definieras som friliggande en- och tvåbostadshus samt par-, rad- och kedjehus (exklusive fritidshus).

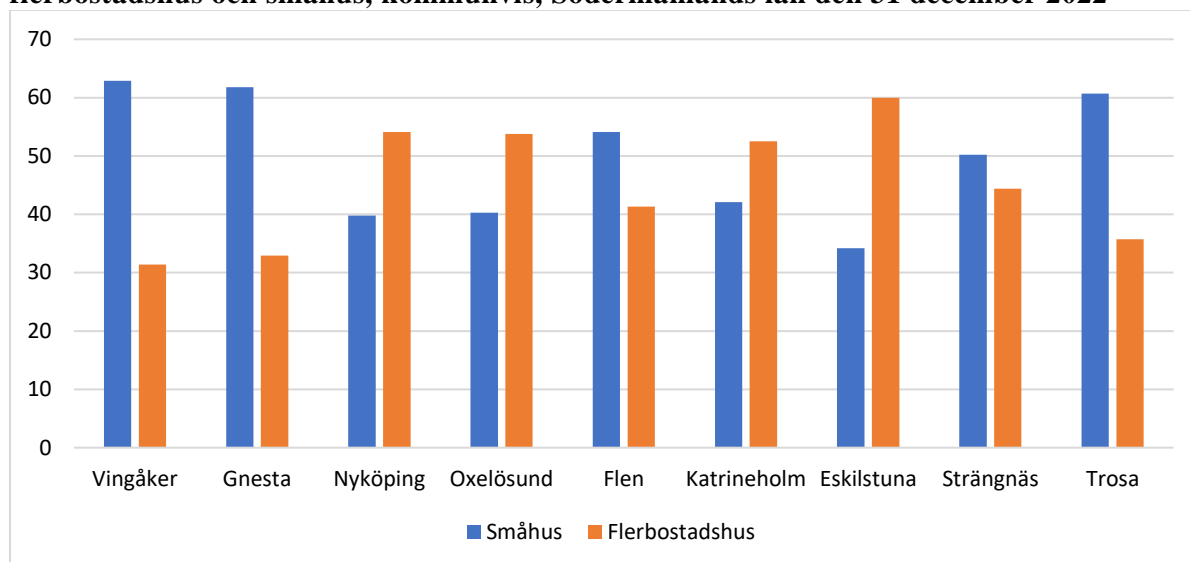
³ Flerbostadshus definieras som bostadsbyggnader innehållande tre eller flera lägenheter inklusive loftgångshus.

⁴ Övriga hus definieras som byggnader som inte huvudsakligen är avsedda för bostadsändamål men ändå innehåller vanliga bostadslägenheter, till exempel byggnader avsedda för verksamhet eller samhällsfunktion.

⁵ Specialbostäder definieras som bostäder för äldre/funktionshindrade, studentbostäder och övriga specialbostäder.

Eskilstuna kommun har den största andelen bostäder i flerbostadshus, 60 procent. Även kommunerna Nyköping, Oxelösund och Katrineholm har ett bostadsbestånd som till övervägande del utgörs av flerbostadshus. Vingåkers kommun har den största andelen bostäder i småhus med 63 procent. Kommunerna Gnesta och Trosa har ett bostadsbestånd där drygt 60 procent utgörs av bostäder i småhus.

Procentuell andel av kommunernas totala bostadsbestånd uppdelat i hustyperna flerbostadshus och småhus, kommunvis, Södermanlands län den 31 december 2022



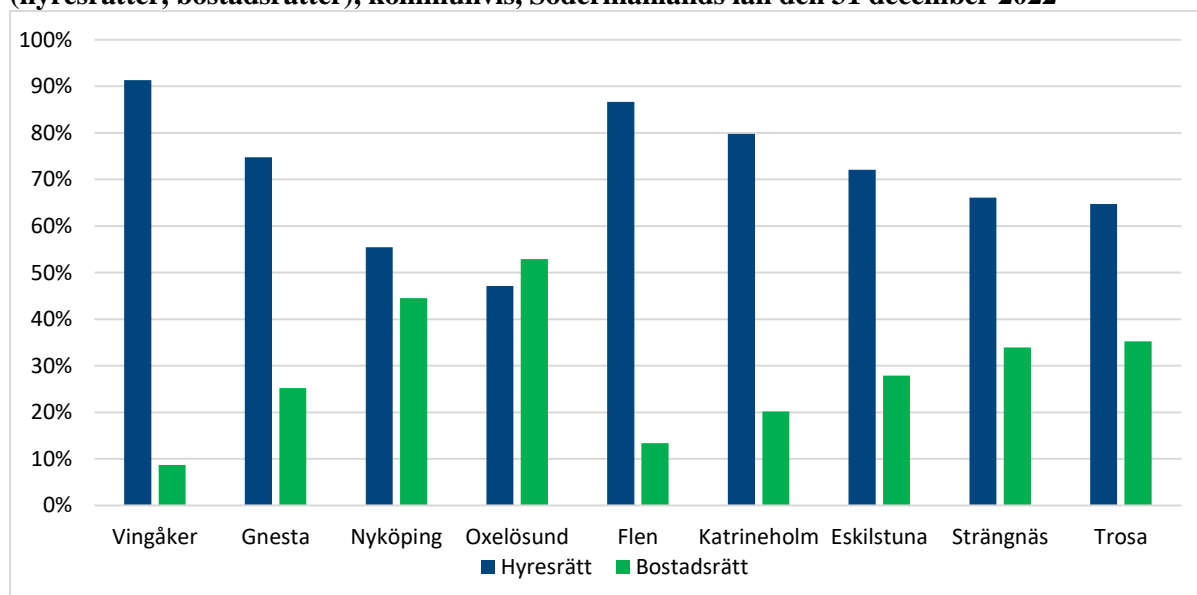
Källa: SCB

Länets flerbostadshus

Hyresrätten är den främst förekommande upplåtelseformen i länets flerbostadshus med 68,7 procent medan bostadsrätternas andel uppgår till 31,3 procent. Kommunvis finns det stora variationer, fördelning framgår av följande diagram.

Den största andelen bostadsrätter i flerbostadshus finns i Oxelösunds kommun, med 52,9 procent. I länets övriga kommuner dominerar hyresrätten som upplåtelseform bland flerbostadshusen. Vingåkers kommun har störst andel hyresrätter i flerbostadshusen, 91,3 procent, medan 8,7 procent upplåts som bostadsrätter.

Procentuell andel av kommunernas flerbostadshusbestånd uppdelat efter upplåtelseform (hyresrätter, bostadsrätter), kommunvis, Södermanlands län den 31 december 2022



Källa: SCB

Länets småhus

90,5 procent av länets småhus är äganderätter, eller eget ägda småhus. 5,4 procent utgör bostadsrätter och 4,1 procent är hyresrätter. Södermanlands län har därmed en något högre andel bostadsrätter i småhus än snittet för riket.

Andelen eget ägda småhus varierar mellan länets kommuner. Vingåkers kommun har högst andel, 94,2 procent, och Nyköpings kommun har lägst andel, 87,8 procent. Andelen bostadsrätter i småhusbeståndet varierar från 7,3 procent i Oxelösunds kommun ned till 1,5 procent i Vingåkers kommun. Ett antal av lägenheterna i kommunernas småhusbestånd upplåts med hyresrätt, högsta andelen hyresrätter bland småhusen finns i Trosa kommun, 6,5 procent, och lägsta andelen i Eskilstuna kommun, 2,6 procent.

Upplåtelseformer sett till totala bostadsbeståndet

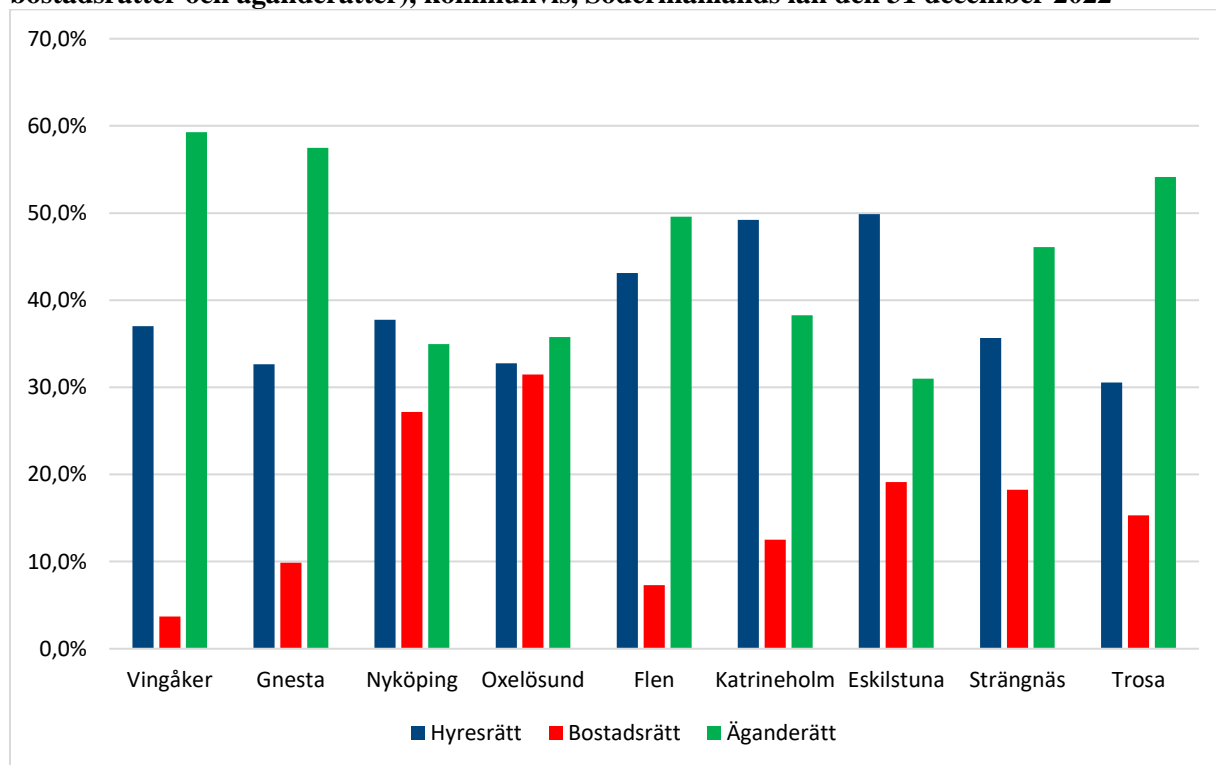
42,8 procent av de 148 069 bostadslägenheterna i det totala bostadsbeståndet i länet är hyresrätter, medan 18,7 procent utgör bostadsrätter och 38,5 procent är äganderätter. Av nedanstående diagram framgår procentuell andel av det totala bostadsbeståndet i respektive kommun uppdelat efter upplåtelseform.

Närmare hälften av det totala bostadsbeståndet i Eskilstuna och Katrineholms kommun utgörs av hyresrätter. Den lägsta andelen hyresrätter finns i Trosa kommun, 30 procent av det totala bostadsbeståndet.

I Vingåkers kommun finns den största andelen äganderätter, eget ägda småhus, med 59,3 procent.

Där finns också den lägsta andelen bostadsrätter med 3,7 procent av kommunens bostadsbestånd. Högst andel bostadsrätter finns i Oxelösunds kommun med 31,5 procent.

Procentuell andel av kommunernas bostadsbestånd uppdelat efter upplåtelseform (hyresrätter, bostadsrätter och äganderätter), kommunvis, Södermanlands län den 31 december 2022



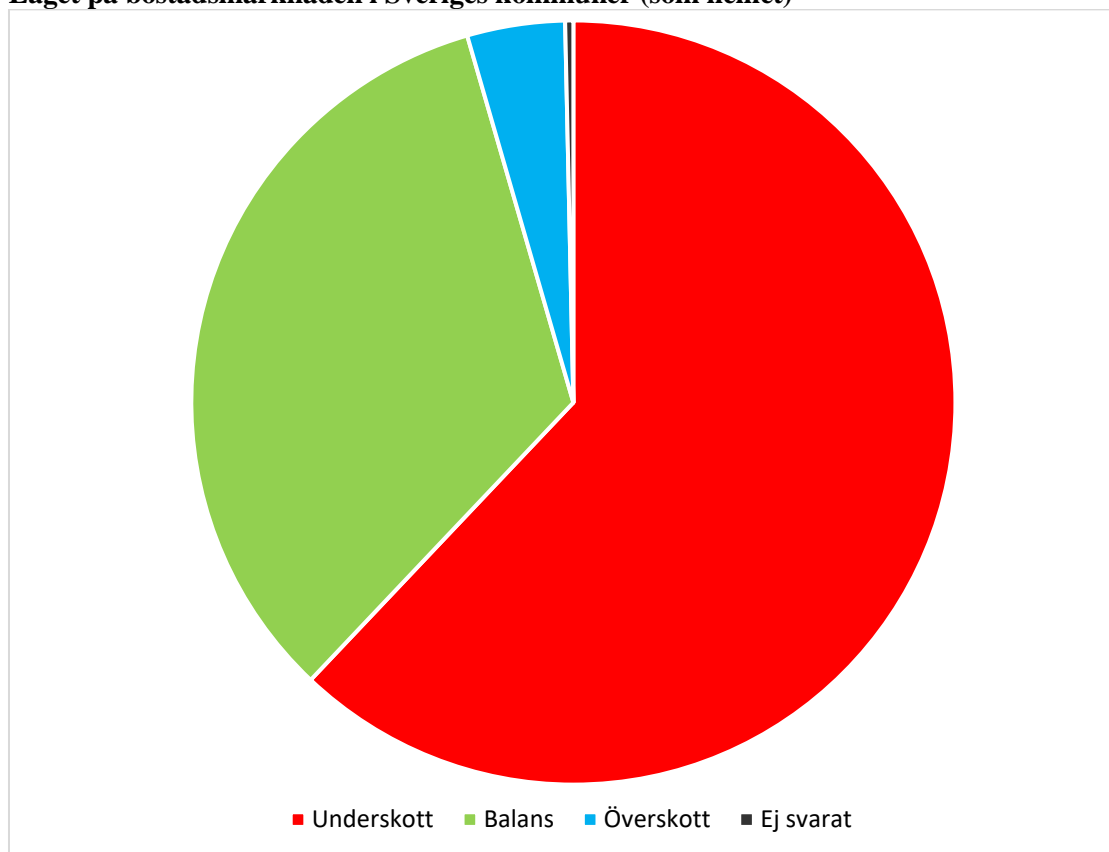
Källa: SCB

1.3 Läget på bostadsmarknaden

Bostadsmarknaden i Sverige

289 av landets kommuner har besvarat frågan i årets bostadsmarknadsenkät om hur de för närvarande bedömer den egna kommunens bostadsmarknadsläge⁶ i kommunen som helhet. 180 kommuner uppger nu att det är underskott⁷ på bostäder vilket är en relativt stor minskning från förra året då 204 kommuner gjorde bedömningen att det var underskott på bostäder på den lokala bostadsmarknaden som helhet. Jämförelsevis bedömde 255 kommuner att det var underskott på bostäder år 2017, vilket är året då flest kommuner hittills bedömt att det varit underskott. Jämfört med förra året gör även 31 fler kommuner bedömningen att det nu är balans⁸ på bostäder i kommunen som helhet medan två kommuner färre bedömer att det är överskott⁹.

Läget på bostadsmarknaden i Sveriges kommuner (som helhet)



Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2023

62 procent av kommunerna i landet uppger att det är underskott på bostäder på den lokala bostadsmarknaden. De främsta orsakerna till underskottet bedöms vara att det är underskott på stora bostäder och att det är underskott på bostäder med rimliga boendekostnader, dessa orsaker har uppgetts av omkring 80 procent av kommunerna som uppgett underskott av bostäder i någon del av kommunen.

⁶ Bostadsmarknadsläget bedöms utifrån termerna balans, underskott och överskott och kommunen uppger hur läget ser ut i kommunen som helhet, på centralorten samt i kommunens övriga delar.

⁷ Definitionen av underskott på bostäder i Bostadsmarknadsenkäten är att behov och efterfrågan är större än utbudet. Har kommunen underskott på bostäder är det till exempel svårt att etablera sig på bostadsmarknaden och flytta till eller inom kommunen.

⁸ Balans definieras som att utbudet av bostäder motsvarar konsumenternas behov och efterfrågan.

⁹ Överskott på bostäder definieras i Bostadsmarknadsenkäten som 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.

Bostadsmarknaden i Södermanlands län

Samtliga kommuner i Södermanlands län som besvarat frågan gällande hur de bedömer bostadsmarknadsläget i kommunen som helhet har sedan år 2016 gjort bedömningen att det är underskott på bostäder. I årets bostadsmarknadsenkät gör däremot både Oxelösund och Katrineholms kommun bedömningen att det nu råder balans på bostadsmarknaden både i kommunen som helhet, på centralorten och i kommunens övriga delar. Båda kommunerna har bland annat nämnt att anledningen till att det numera råder balans är för att nybyggnationen de senaste åren har varit relativt hög men också att det finns många pågående projekt som snart kommer att färdigställas, vilket påverkar bostadsmarknadsläget framöver. Det råder dock samtidigt ett osäkert ekonomiskt läge som är svårt att förutsäga vilket bidrar till att marknaden är avvaktande. Detta påverkar kommunernas bedömningar.

Att Eskilstuna kommun gör bedömningen att bostadsmarknadsläget på centralorten är i balans har också sin förklaring i att det är här den största nyproduktionen har skett. Under åren 2015 till 2022 gjorde samtliga kommuner i länet konsekvent bedömningen att det var underskott på bostäder på kommunens centralort.

Trosa kommun har sedan år 2019 bedömt att bostadsmarknadsläget i kommunens övriga delar är i balans, de har balans på landsbygden och ser en efterfrågan på de mindre centralorterna, Trosa och Vagnhärad. Tabellen nedan visar hur kommunerna bedömer bostadsmarknadsläget i kommunen som helhet, på centralorten samt i kommunens övriga delar.

Bostadsmarknadsläget år 2023 enligt Södermanlands kommuner

| Kommun | I kommunen som helhet | På centralorten | I kommunens övriga delar |
|-------------|-----------------------|-----------------|--------------------------|
| Vingåker | UNDERSKOTT | UNDERSKOTT | UNDERSKOTT |
| Gnesta | UNDERSKOTT | UNDERSKOTT | UNDERSKOTT |
| Nyköping | UNDERSKOTT | UNDERSKOTT | UNDERSKOTT |
| Oxelösund | BALANS | BALANS | BALANS |
| Flen | UNDERSKOTT | UNDERSKOTT | UNDERSKOTT |
| Katrineholm | BALANS | BALANS | BALANS |
| Eskilstuna | UNDERSKOTT | BALANS | UNDERSKOTT |
| Strängnäs | UNDERSKOTT | UNDERSKOTT | UNDERSKOTT |
| Trosa | UNDERSKOTT | UNDERSKOTT | BALANS |

Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2023

De huvudsakliga orsakerna till att det är underskott uppges vara att det är underskott på små bostäder, vilket har uppgetts av fem av kommunerna med underskott i någon del av kommunen. Fyra kommuner uppges att det underskott på stora bostäder samt att det är lång kötid i kommunen för att erhålla ett förstahandskontrakt.

Andra kommentarer avseende läget på bostadsmarknaden handlar bland annat om att rörligheten på bostadsmarknaden är för låg, att det är brist på hyresrätter som inte är nyproducerade och att det krävs fler lägenheter som är ekonomiskt tillgängliga för fler personer. Den åldrande befolkningen spelar också in och bidrar till en ökad efterfrågan på olika typer av bostäder som är tillgängliga för äldre personer. Några kommuner ser också ett ökat intresse av att personer önskar flytta in till kommunen, där troligtvis pandemin har varit en bidragande faktor till intresset att bygga bostäder på landsbygden, vilket också medför en ökad efterfrågan på framför allt småhus.

Bostadsmarknaden om tre år

I stort bedömer länets kommuner att bostadsmarknadsläget ser likartat ut även om tre år. Det som skiljer är att även Flens kommun bedömer att bostadsmarknaden kommer att vara i balans både i kommunen som helhet som på centralorten och i övriga kommundelar. Strängnäs kommun bedömer också att bostadsmarknadsläget i kommunens övriga delar då kommer att vara i balans. Trenden syns även nationellt där 14 fler kommuner bedömer att bostadsmarknaden då är balans i kommunen som helhet.



Foto: Bengt Nordström

1.4 Bostadsbehovet

Hur behovet av bostäder ser ut och vilken typ av bostäder som efterfrågas påverkas av allt från människors sätt att leva, hushållsstrukturer, till antal invånare och dess åldersfördelning. Enligt Boverkets uppskrivning av byggbehovet, till följd av SCB:s befolkningsframskrivning där befolkningen bedöms vara 63 000 personer fler år 2030 än bedömningen som gjorts ett år tidigare, behöver det årligen tillkomma 63 400 bostäder mellan år 2022 fram till och med år 2030. 37 000 av dessa bostäder behövs för att klara den förväntade befolkningsökningen. Förutsatt att alla dessa bostäder byggs på rätt plats. Men det finns även ett stort uppdämt behov av bostäder sedan långt tillbaka i tiden. Det uppdämda behovet av bostäder har dock minskat de senaste åren då bostadsproduktionen varit hög i förhållande till den befolkningsökning som skett i landet. Byggtakten är dock fortfarande för låg för att kunna komma i kapp det underskott som det uppdämda behovet innebär. Det finns behov av nya bostäder men de bostäder som byggs måste också kunna efterfrågas. Många människor kan inte, eller vill inte, efterfråga dyr nyproduktion.

Utmaningen för ett flertal år sedan handlade om att få till en högre byggtakt då det länge byggts allt för få bostäder. Det har nu byggts i den takt som långsiktigt behövs, utmaningarna handlar däremot om att fortsätta hålla byggtakten och samtidigt se till att rätt bostäder byggs på rätt plats, där de kan efterfrågas. Utmaningarna handlar även om att göra det möjligt för personer med sämre betalningsförmåga att finna en bostad samt hitta sätt att utnyttja det befintliga beståndet mycket bättre.

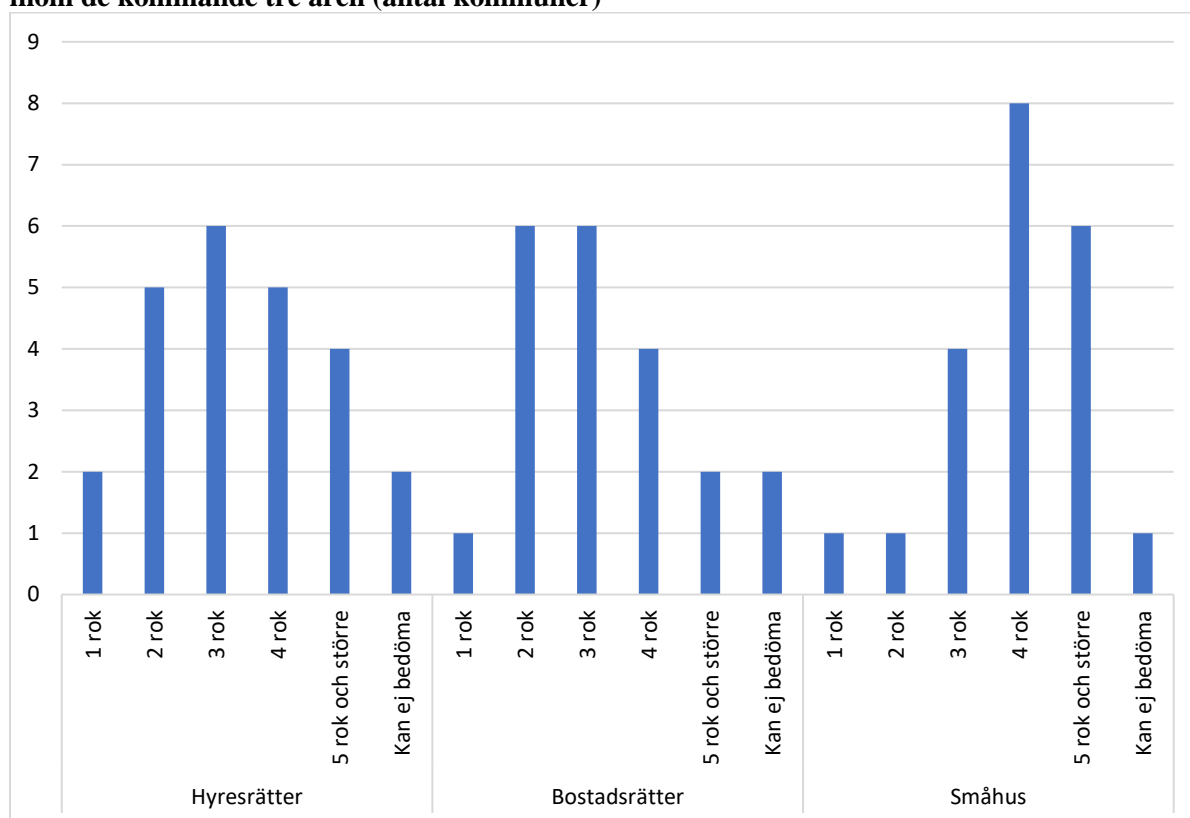
Den sista december 2022 fanns drygt 148 000 bostäder i Södermanlands län, invånarantalet närmar sig 303 000 vilket innebär två invånare per bostad. Befolkningsökningen i länet de tre senaste åren landar på 1,7 procent, lägre än åren innan och numera den åttonde högsta i Sverige. År 2022 var befolkningsökningen 765 personer, den lägsta sedan år 2004 och en följd av befolkningsminskning i fyra av nio kommuner. Jämförelsevis ökade befolkningen år 2021 med 2 400 personer. Det färdigställdes drygt 1 600 bostäder år 2022 vilket gör att det tillkom drygt två nya bostäder per ny invånare detta år. Det byggdes därmed även under 2022 i den takt som behövdes för att inte trångboddheten skulle öka i länet. Samtidigt finns det även i Södermanlands län ett stort uppdämt behov av bostäder som skapats under längre tid, då det länge byggts för få bostäder. År 2016, då befolkningen i länet ökade med närmare 4 400 personer främst till följd av en hög invandring, tillkom till exempel 5,8 nya invånare för varje nyproducerad bostad i länet.

Medelåldern i länet har ökat till 42,8 år och är fortsatt den tionde högsta i Sverige. Människor blir även allt äldre vilket kommer fortsätta att ställa stora krav på lämpliga boendelösningar sett till bland annat tillgänglighet, trygghet och gemenskap. I två tredjedelar av länets kommuner råder det även underskott på bostäder för äldre personer.

Behov av upplåtelseformer och lägenhetsstorlekar

Vilka upplåtelseformer och storlekar på lägenheter som kommunerna bedömer behöver tillkomma de kommande åren framgår av följande diagram. Det finns en stor variation på vilka typer av lägenheter som behövs. Det är dock fortsättningsvis större lägenheter som kommunerna bedömer behöver tillkomma jämfört med ett antal år sedan. Alla länets kommuner gjorde år 2019 och 2020 bedömningen att det behövde tillkomma hyresrätter med två rum och kök. I årets bostadsmarknadsenkät är det fem kommuner som uppger detta, vilket också är samma antal som förra året. År 2020 gjorde även sju kommuner bedömningen att det behövde tillkomma lägenheter med ett rum och kök, jämförelsevis är det nu två kommuner. Något fler kommuner uppger också att det är svårt att bedöma vilka upplåtelseformer och lägenhetsstorlekar som behöver tillkomma de kommande åren. En trolig anledning kan vara den allmänna osäkerheten som finns på bostadsmarknaden i nuläget bland annat kopplat till inflation, räntehöjningar och höga kostnader, se mer under avsnittet om vad som begränsar bostadsbyggandet.

Upplåtelseform och storlek på lägenheter som länets kommuner bedömer behöver tillkomma inom de kommande tre åren (antal kommuner)



Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2023

Nyköpings kommun har till exempel under flera år bedömt att det behöver tillkomma fler bostäder i alla storlekar och upplåtelseformer. I Eskilstuna kommun är det främst mindre och mycket större hyresrätter samt större småhus som saknas. Två kommuner kommenterar även att det kan finnas intresse av, och de vill därmed uppmuntra, kooperativa hyresrätter och byggemenskap.

Bostadsmarknad i obalans

En bostadsmarknad som är så pass i obalans som den nu är gör att personer som redan har en utsatt ställning på bostadsmarknaden hamnar i en ännu sämre situation. Unga personer kan inte starta sina vuxenliv då det saknas bostäder och bor i stället kvar hos sina föräldrar i högre utsträckning. Människor tvingas tacka nej till arbetstillfällen då det inte finns bostäder på orten, alternativt tvingas till långa pendlingsavstånd. Samma sak gäller personer som vill studera. Det saknas till exempel bostäder för ungdomar i fem av länets kommuner, de efterfrågar ofta små, men främst lägenheter med rimligare boendekostnader vilka det ofta råder stor konkurrens om. Det blir även ännu svårare för personer som av olika anledningar behöver separera från sin partner men tvingas till att bo kvar för att det över huvud taget inte finns tillgängliga bostäder vare sig till rimliga boendekostnader eller ej. Totalt är det underskott på bostäder i sju av länets nio kommuner, att de två andra kommunerna bedömer att det råder balans handlar främst om att det finns pågående nybyggnation som kommer att färdigställas framöver.

Bostadsbristen

Ändringar i lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar trädde i kraft den 1 oktober 2022 med syftet att riktlinjerna för bostadsförsörjningen ska få en tydligare inriktning mot bostadsbristen. Uppgifterna i riktlinjerna ska även särskilt grundas på en analys av vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden. Analysen ska genomföras med stöd av ett underlag som Boverket förser kommunerna med. Ytterligare underlag som kommunerna behöver för sin analys får också användas. Underlaget som Boverket tagit fram innehåller mått på behovsbaserad bostadsbrist som visar antalet hushåll som saknar en rimlig bostad utifrån en uppsättning kriterier och normer. Åtta kvantitativa mått visar andelen hushåll vars boendesituation inte uppfyller de olika kriterierna. Modellen bakom underlaget togs fram och redovisades i Boverkets rapport till regeringen ”Mått på bostadsbristen – förslag på hur återkommande bedömningar ska utföras” år 2020. I rapporten framgår att två mått, antalet trångbodda hushåll och antalet hushåll med ansträngd boendeekonomi, tillsammans bäst sammanfattar bostadsbristen. Med ansträngd boendeekonomi menas att hushållet har en inkomst som inte räcker till att täcka en baskonsumtion beräknad utifrån genomsnittshyror på orten och riksnormen¹⁰. Enligt definitionen är ett hushåll trångbott om det inte har sovrum utöver vardagsrum och kök eller kokvrå. Två barn kan dela sovrum, men med beaktande av stigande ålder och personlig integritet behöver barn över elva år ett eget rum. Vuxna som inte är sambor delar inte sovrum. Ensamstående utan barn anses inte som trångbodda. För de hushåll där antalet rum saknas, främst småhus, används boendeyta per person. Har hushållet mindre än 20 kvm per person räknas hushållet som trångbott. Modellen och beräkningarna uppdateras och ska fortsättningsvis kunna användas av kommunerna i deras analys och därmed underlätta arbetet med att planera, utföra och följa upp åtgärder mot bostadsbristen. Beräkningarna är inga mått på hur många bostäder som behöver byggas och ska inte blandas ihop med det så kallade byggbehovet.

Boverkets underlag har uppdaterats med siffror avseende år 2020. För hela landet är fortfarande 1,2 procent sådana hushåll som både är trångbodda och har ansträngd boendeekonomi. Det motsvarar 57 711 hushåll. År 2020 uppgick andelen hushåll i Södermanlands län som både var trångbodda och hade ansträngd boendeekonomi till 1,5 procent, motsvarande 2 124 hushåll. Andelen är densamma som år 2018, däremot har antalet ökat med närmare 150 hushåll. Kommunvis är andelen år 2020 högst i kommunerna Flen och Eskilstuna med 2,4 respektive 2,1 procent och lägst i Trosa och Gnesta kommun där 0,5 respektive 0,6 procent är hushåll som är både trångbodda och har ansträngd boendeekonomi.

¹⁰ Enligt 2 kap 1 § Socialtjänstförordning (2001:937): Riksnormen för beräkning av skäligena kostnader enligt 4 kap. 3 § första stycket 1 socialtjänstlagen (2001:453) grundar sig på Konsumentverkets senaste pris- och konsumtionsundersökningar och delas upp på olika hushållstyper och åldersintervaller. Riksnormen för ett hushåll under 2023 utgör summan av de personliga kostnaderna för samtliga medlemmar i hushållet och de gemensamma hushållskostnaderna enligt tabeller.

1.5 Allmännyttan

Med allmännyttan avses kommunala bostadsbolag över hela Sverige. Under 1930-talet blev de statens verktyg för att förverkliga målen att stabilisera byggandet, minska trångboddhet och bostadsbrist samt höja bostadsstandarden. Den 1 januari 2011 trädde en ny lag om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag i kraft som innebär att de allmännyttiga bostadsbolagen skulle drivas enligt affärsmässiga principer och med normala avkastningskrav. Dessa bolag ser fortfarande som sin viktigaste uppgift att bygga och tillhandahålla hållbara, prisvärda bostäder för alla. Ungefär 30 procent av alla invånare i Sverige hyr sin lägenhet. Av alla hyreslägenheter i Sverige ägs ungefär hälften av privata hyresföretag och hälften av allmännyttan.

De allmännyttiga bostadsbolagen utgör en del av den lokala bostadspolitiken och har en viktig roll inom bostadsförsörjningen. Deras betydelse för det totala utbudet på bostadsmarknaden är dock begränsad då de endast äger 14 procent av det totala bostadsbeståndet i Södermanlands län.

Tabellen nedan visar bostadsbeståndet i länets allmännyttiga bostadsbolag och det totala antalet hyresrätter kommunvis vid årsskiftet.

Antal bostäder de allmännyttiga bostadsbolagen ägde och det totala antalet hyresrätter, kommunvis, i Södermanlands län den 31 december 2022

| Kommun | Allmännyttan | Totalt antal hyresrätter |
|--------------------------|---------------|--------------------------|
| Vingåker | 321 | 1 683 |
| Gnesta | 945 | 1 716 |
| Nyköping | 4 050 | 10 964 |
| Oxelösund | 1 283 | 2 092 |
| Flen | 1 799 | 3 545 |
| Katrineholm | 2 228 | 8 677 |
| Eskilstuna | 7 865 | 26 470 |
| Strängnäs | 1 267 | 6 329 |
| Trosa | 843 | 1 885 |
| Södermanlands län | 20 601 | 63 361 |

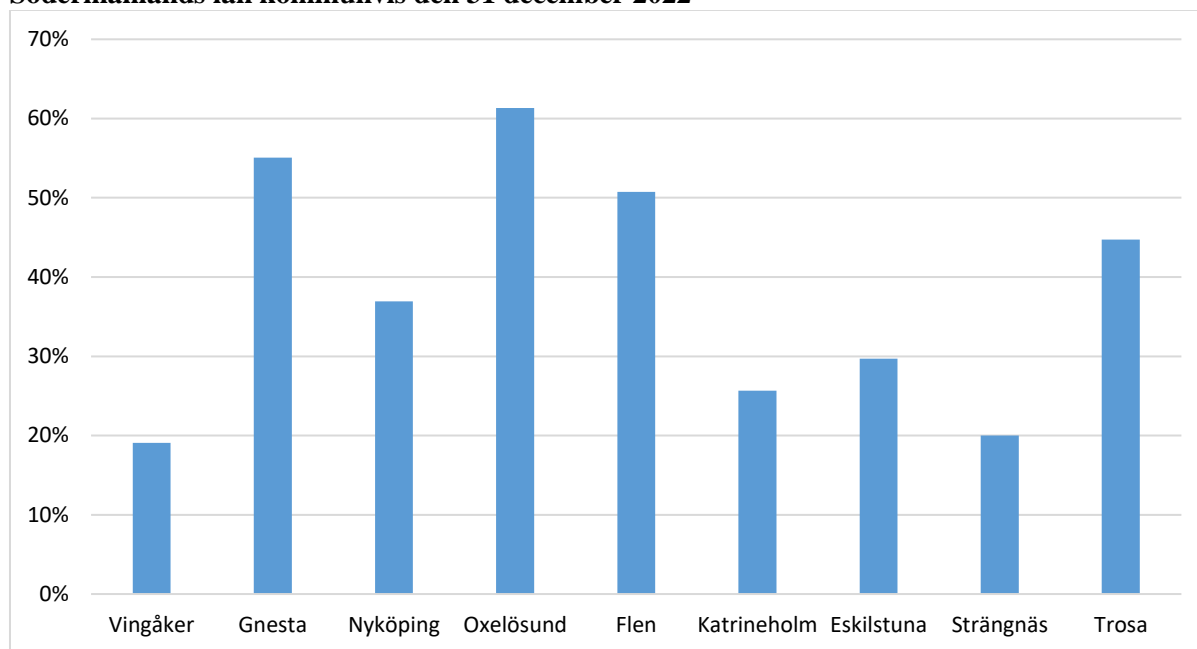
Källa: SCB



Foto: Isabell Söderlund

Det finns totalt 63 361 hyresrätter i länet, de allmännyttiga bostadsbolagen äger 33 procent av dessa. Allmännyttans andel varierar dock stort i länets kommuner, se diagram nedan. Högst andel har allmännyttan i Oxelösunds kommun, där det allmännyttiga bostadsbolaget äger 61 procent av hyresrätterna i kommunen. Även i kommunerna Gnesta och Flen äger allmännyttan över hälften av hyresrätterna. Lägsta andelen finns i Vingåkers kommun, 19 procent.

Andel bostäder de allmännyttiga bostadsbolagen ägde av det totala antalet hyresrätter i Södermanlands län kommunvis den 31 december 2022



Källa: SCB

Förändringar i allmännyttans bostadsbestånd

För att möjliggöra nyproduktion och ökat underhåll av det befintliga beståndet såldes 1 500 bostäder under perioden 2011-2013. De allmännyttiga bostadsbolagens bestånd i länet minskade då med 8 procent. Åren 2014-2019 ökade allmännyttans bostadsbestånd med drygt 1 150 bostäder.

År 2020 förändrades bostadsbeståndet hos länets allmännyttor i sju av nio kommuner. 377 bostäder tillkom genom ny- och ombyggnation samt köp. Samtidigt såldes 577 bostäder i Eskilstuna kommun till privata fastighetsägare för fortsatt uthyrning.

Under år 2021 ökade allmännyttans bestånd i fyra kommuner med totalt 314 nya lägenheter och köp av 13 bostäder. Störst ökning skedde i Eskilstuna kommun med nybyggnation av 240 bostäder.

År 2022 fortsatte det allmännyttiga bostadsbolaget i Eskilstuna kommun att utöka sitt bestånd med 46 nybyggda bostäder. Länets övriga allmännyttor färdigställde ej några nya lägenheter under detta år.

Länets kommuner har även uppgett att varken rivning eller försäljning av allmännyttans bostäder har förekommit under år 2022.

Det finns beslut om försäljning av del av det allmännyttiga bostadsbolagets bestånd i Oxelösunds kommun 2023. Vilka fastigheter och antalet bostäder som ska säljas under år 2023 hade ännu ej fastställts då kommunen besvarade frågan.

Renoveringar i allmännyttan

Nästan hälften av bostadsbeståndet som ägs av medlemsföretagen i Sveriges Allmännyttan är byggt under de så kallade rekordåren 1960–1975. Ett stort renoveringsarbete har pågått under flera år i landet. Det handlar om allt från total upprustning av bostadsområden till renovering av badrum.

I länets alla kommuner, förutom Trosa kommun, har det sedan 2018 genomförts någon typ av större renovering inom det allmännyttiga bostadsbeståndet.

De flesta av länets allmännyttiga bostadsbolag erbjuder samråd och dialog med hyresgästerna inför större renoveringar och anser att det bidrar till en bättre relation till hyresgästerna innan och under renoveringen. Det planeras att genomföras större renoveringar under åren 2023 och 2024 i sju av länets kommuner. Samråd/dialog kommer att genomföras i samband med dessa renoveringar i sex av kommunerna, ej i Eskilstuna kommun. Ingen större renovering uppges vara planerad i Trosa kommun. Vingåkers kommun har ej besvarat denna fråga.



Foto: Isabell Söderlund

1.6 Priser på småhus

Småhuspriser i Sverige

Småhuspriserna i Sverige har stigit med 0,9 procent under den senaste tremånadersperioden februari – april 2023, jämfört med den föregående perioden, november 2022 – januari 2023, enligt statistik från Svensk Mäklarstatistik. Priserna har sjunkit med 13 procent sett till tremånadersperioden februari – april 2023, jämfört med motsvarande period ett år tidigare.

Medelpriset för ett småhus för permanent boende i landet var 3,8 miljoner kronor för perioden februari – april 2023. På länsnivå varierade medelpriset under denna period från 1,8 miljoner kronor i Västernorrlands län till 6,8 miljoner kronor i Stockholms län.

Enligt Joakim Lusensky, kommunikationschef på Mäklarsamfundet, var det stillastående eller stigande priser i april 2023 trots den ekonomiska oron. Hushållens marginaler har krympt och konsumtionen har minskat men statistiken visar att svenskarna prioriterar sitt boende.

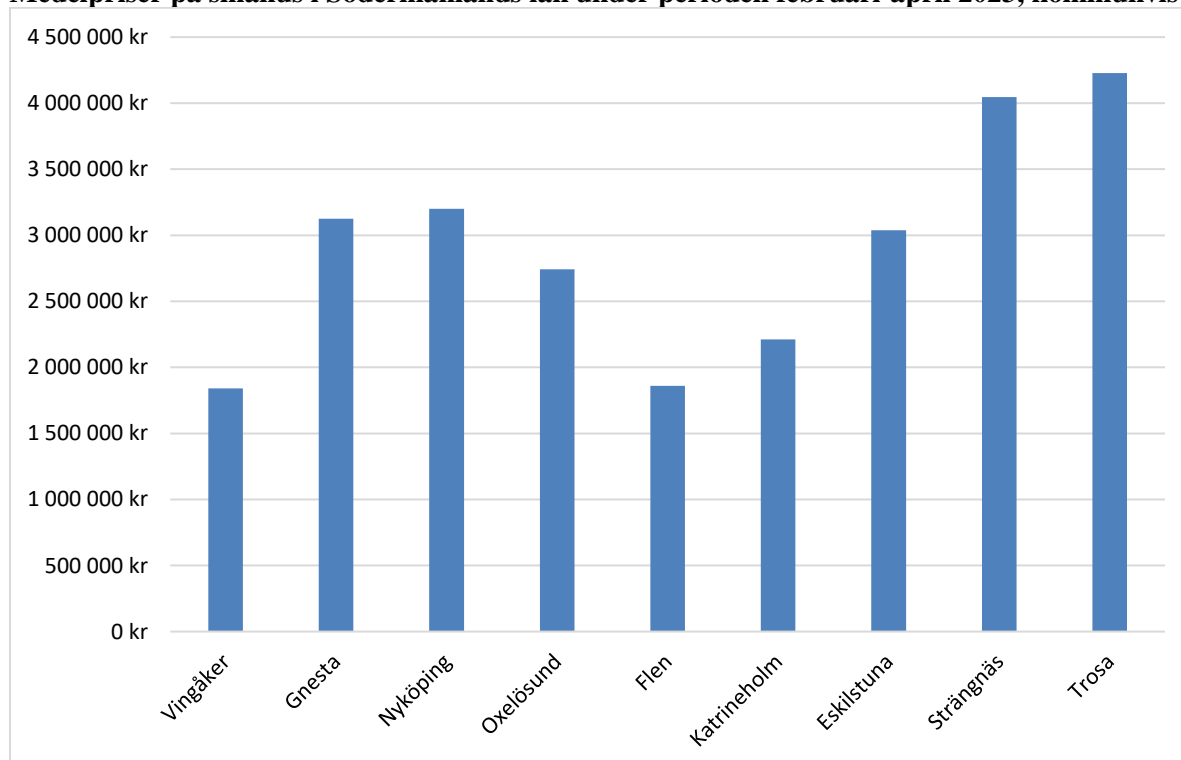
Småhuspriser i Södermanlands län

Småhuspriserna i Södermanland ökade, precis som i hela landet, med 0,9 procent under den senaste tremånadersperioden februari – april 2023, jämfört med den föregående perioden, november 2022 – januari 2023.

Priserna har sjunkit med 16,1 procent i länet, sett till tremånadersperioden februari – april 2023 jämfört med motsvarande period ett år tidigare. Priserna har endast sjunkit mer i Västmanlands län där de sjönk med 16,6 procent vid jämförelse av dessa perioder.

Medelpriset för ett småhus för permanent boende i länet uppgick till 3,1 miljoner kronor under perioden februari – april 2023. Medelpriset i Vingåkers kommun låg på drygt 1,8 miljoner kronor under denna period medan det i Trosa kommun var 4,2 miljoner kronor. Medelpriserna i länets kommuner framgår av följande diagram.

Medelpriser på småhus i Södermanlands län under perioden februari-april 2023, kommunvis



Källa: Svensk Mäklarstatistik

Ett sätt att följa prisutvecklingen är via den så kallade köpeskillingskoefficienten, K/T-talet, som är kvoten mellan köpeskillingen och taxeringsvärdet för de överlåtna fastigheterna. Enligt Svensk Mäklarstatistik har K/T-talet under perioden 2017-2019 varit omkring 1,40 i Södermanlands län för att sedan öka till som högst 1,99 under mars 2022. Det har sedan sjunkit till 1,65 under april 2023.

Räntehöjningar, elpriser, stigande kommunala avgifter och taxor samt inflationstryck har påverkat prisutvecklingen. Hushållens bolåneräntor har stigit. Snitträntan på nya bolåneavtal var 1,58 procent under mars 2022. De nya avtalen under mars 2023 nådde en snittränta på över 4 procent för första gången sedan december 2011 enligt statistik från SCB.



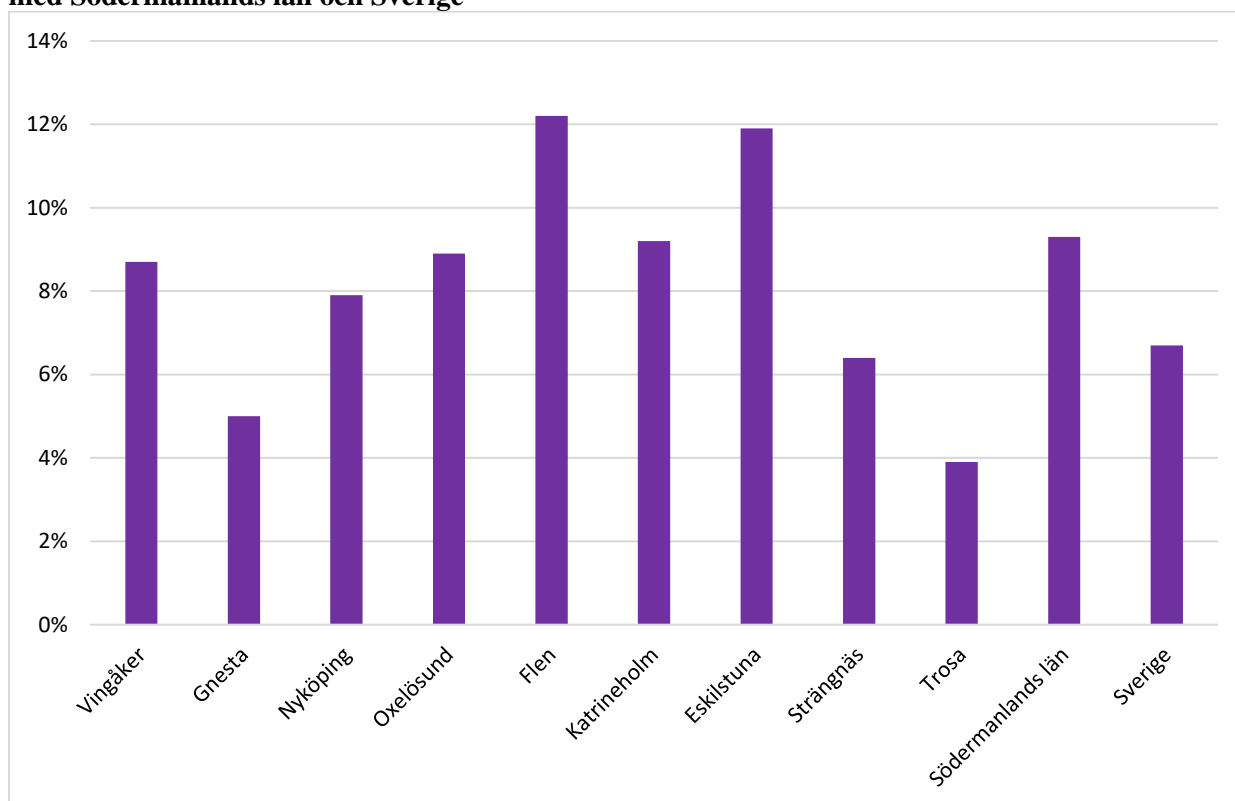
Foto: Isabell Söderlund

1.7 Hög arbetslöshet i Södermanlands län

Södermanlands län har under många år haft en hög arbetslöshet och år 2022 hade länet också den högsta arbetslösheten i landet med 9,3 procent. Snittet för hela Sverige är 6,7 procent.

Dessa siffror avser den procentuella andelen av den registerbaserade arbetskraften personer 16-64 år som är öppet arbetslösa eller sökande i program med aktivitetsstöd, se även kommunvis uppdelning i diagram nedan. Detta baseras på Arbetsförmedlingarnas registerdata och skiljer sig från SCB:s arbetskraftsundersökningar (AKU)¹¹. Södermanlands län har dock även enligt AKU den högsta arbetslösheten i landet år 2022, här med 12,6 procent. Snittet för landet är 7,5 procent.

Procentuell andel av den registerbaserade arbetskraften år 2022, 16-64 år, kommunvis jämfört med Södermanlands län och Sverige



Källa: Arbetsförmedlingen

Kommunerna Flen och Eskilstuna hade under år 2022 den tredje och fjärde högsta arbetslösheten i Sverige med 12,2 och 11,9 procent enligt Arbetsförmedlingens siffror. Kommunen med högst arbetslöshet i landet var Malmö kommun med 12,5 procent.

Högre andel kvinnor, 9,6 procent, var i arbetslöshet i länet under 2022 jämfört med andelen män, 9 procent.

Arbetslöshetsnivån har däremot minskat i länet under kvartal 1 år 2023 om jämförelse görs med samma kvartal ett år tidigare, det gäller både bland långtidsarbetslösa och ungdomar inskrivna hos Arbetsförmedlingen. Det finns flera förklaringar till detta, bland annat att kommuner och Arbetsförmedlingen satsat på fler utbildningar inom specifika yrken där det saknas arbetskraft med rätt kompetens. En större efterfrågan hos stora arbetsgivare i länet har också bidragit till fler arbetsmöjligheter.

¹¹ Statistiken beskriver utvecklingen på arbetsmarknaden för Sveriges befolkning i åldern 15–74 år. AKU visar bland annat antal och andel sysselsatta respektive arbetslösa per månad, kvartal och år. En person räknas som arbetslös om denna inte är sysselsatt men kan börja ett arbete inom 14 dagar och aktivt har sökt arbete under de senaste fyra veckorna eller inväntar att börja ett arbete inom tre månader efter mätveckan.

Generellt är utbildningsnivån i Södermanlands län lägre än landet i övrigt. Personer som saknar gymnasieutbildning har mycket svårt att ta sig in på arbetsmarknaden och arbetslösheten för denna grupp är hög. 45 procent av det totala antalet inskrivna arbetslösa i länet under kvartal 1 2023 var personer med en som högst förgymnasial utbildning. Det är en högre andel än siffran för landet som jämförelsevis låg på 36 procent. I Flens kommun finns den högsta andelen inskrivna arbetslösa som saknar gymnasieutbildning i länet, 56 procent.

Arbetslöshetsnivån bland ungdomar kvartal 1 2023 låg i Södermanlands län på 10,6 procent, vilket är den näst högsta nivån bland alla 21 län, endast Gävleborgs län hade en högre nivå. Jämförelsevis låg den relativa arbetslöshetsnivån bland ungdomar på 7,6 procent i hela landet. Länet hade även en högre andel arbetslösa unga män än kvinnor under detta kvartal.

Arbetsförmedlingen har skapat ett projekt specifikt avsett för att locka arbetssökande från just Södermanlands län, med den högsta arbetslösheten i landet, till att under sommaren prova på att arbeta och bo i Norrbottens och Västerbottens län. I dessa län sker det stora investeringar i svensk industri i samband med den gröna omställningen. På detta sätt ges arbetsmöjligheter till personer i behov av arbete samtidigt som information sprids om möjligheterna att arbeta och bo i norra Sverige.



Foto: Isabell Söderlund

Pendlingen till och från länet

Södermanland är ett län där fler personer pendlar ut än in. Pendlingen till och från länets kommuner har även ökat under år 2021. Utpendlingen från länets kommuner har ökat med närmare 7 procent sedan året innan. Arbetsmarknadsområden i omkringliggande län, främst Stockholms län men också Östergötland, Västmanland och Örebro, har stor påverkan på utpendlingen. Inpendlingen över kommungräns har år 2021 ökat med 5,4 procent jämfört med år 2020.

Oxelösunds kommun är fortfarande den enda kommunen i länet där fler personer pendlar in än ut ur kommunen. I kommunerna Gnesta och Trosa pendlar en större andel av den förvärvsarbetade totala befolkningen ut över kommungräns jämfört med hur många som arbetar och bor i kommunen. Av könsuppdelad statistik framgår att det endast i Gnesta kommun är fler kvinnor som pendlar ut över kommungräns än som bor och arbetar i kommunen. I kommunerna Gnesta, Strängnäs och Trosa är det fler män som pendlar ut över kommungräns än som bor och arbetar i kommunen.

I nedanstående tabell framgår den totala in- och utpendlingen i länets kommuner, uppdelat på kvinnor och män år 2021. Tabellen visar även hur många som både bor och arbetar i kommunen.

Förvärvsarbetande pendlare över kommungräns, ålder 16-74 år, år 2021

| | | Inpendlare över kommungräns | Utpendlare över kommungräns | Bor och arbetar i kommunen |
|--------------|---------------------|-----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Vingåker | män | 515 | 1 001 | 1 092 |
| | kvinnor | 409 | 789 | 1 111 |
| Gnesta | män | 532 | 1 812 | 1 040 |
| | kvinnor | 525 | 1 389 | 1 223 |
| Nyköping | män | 2 752 | 4 687 | 8 894 |
| | kvinnor | 2 662 | 2 688 | 10 441 |
| Oxelösund | män | 1 610 | 1 130 | 1 664 |
| | kvinnor | 819 | 1 194 | 1 258 |
| Flen | män | 992 | 1 571 | 1 992 |
| | kvinnor | 740 | 989 | 2 023 |
| Katrineholm | män | 1 922 | 2 361 | 5 839 |
| | kvinnor | 1 504 | 1 515 | 6 023 |
| Eskilstuna | män | 4 620 | 5 711 | 19 497 |
| | kvinnor | 3 821 | 3 293 | 19 957 |
| Strängnäs | män | 1 724 | 4 718 | 4 629 |
| | kvinnor | 1 157 | 3 681 | 4 970 |
| Trosa | män | 810 | 2 138 | 1 482 |
| | kvinnor | 540 | 1 676 | 1 742 |
| Södermanland | män | 15 477 | 25 129 | 46 129 |
| | kvinnor | 12 177 | 17 214 | 48 748 |
| | totalt antal | 27 654 | 42 343 | 94 877 |

Källa: SCB

Tidsseriebrott, fr.o.m. referensår 2019 används en ny datakälla och metod för att ta fram statistiken. De månatliga arbetsgivardeklarationerna på individnivå (AGI) ersätter de årliga kontrolluppgifterna (KU) och förvärvsarbetande klassificeras numera efter utbetald lön i november. Mer information om förändringarna finns på scb.se. Från och med 2020 kan förändringar i Försvarsmaktens redovisning påverka jämförelser med tidigare år.

2 Byggnade i Sverige och länet

2.1 Vad har byggts?

Bostadsbyggandet i Sverige

Det har under år 2022 totalt färdigställts 54 018 nya bostäder i landet. En ökning sedan föregående år med närmare 8 procent. Drygt 76 procent utgör nybyggda bostäder i flerbostadshus medan närmare 24 procent är nybyggda småhus. De senaste tio åren har andelen färdigställda bostäder i flerbostadshus legat på omkring 70 till 80 procent av det totala färdigställandet varje år. Hyresrätten har sedan år 2018 varit den upplåtelseform som är främst förekommande bland de bostäder som färdigställts i flerbostadshus. År 2022 var 65 procent av de bostäder som färdigställdes i flerbostadshus hyresrätter, vilket också är den största andelen sedan år 1998. Åren innan dess låg andelen hyresrätter i de färdigställda flerbostadshusen på drygt 70 till 88 procent.

År 2022 har antalet färdigställda bostäder minskat med närmare 9 procent i Stockholms län jämfört med året innan. I övriga fyra län som gränsar till Södermanlands län har det däremot skett en ökning i antalet färdigställda bostäder, mellan 29 och 59 procent, jämfört med året innan. Den största ökningen, på 59 procent fler färdigställda bostäder jämfört med år 2021, har skett i Örebro län.

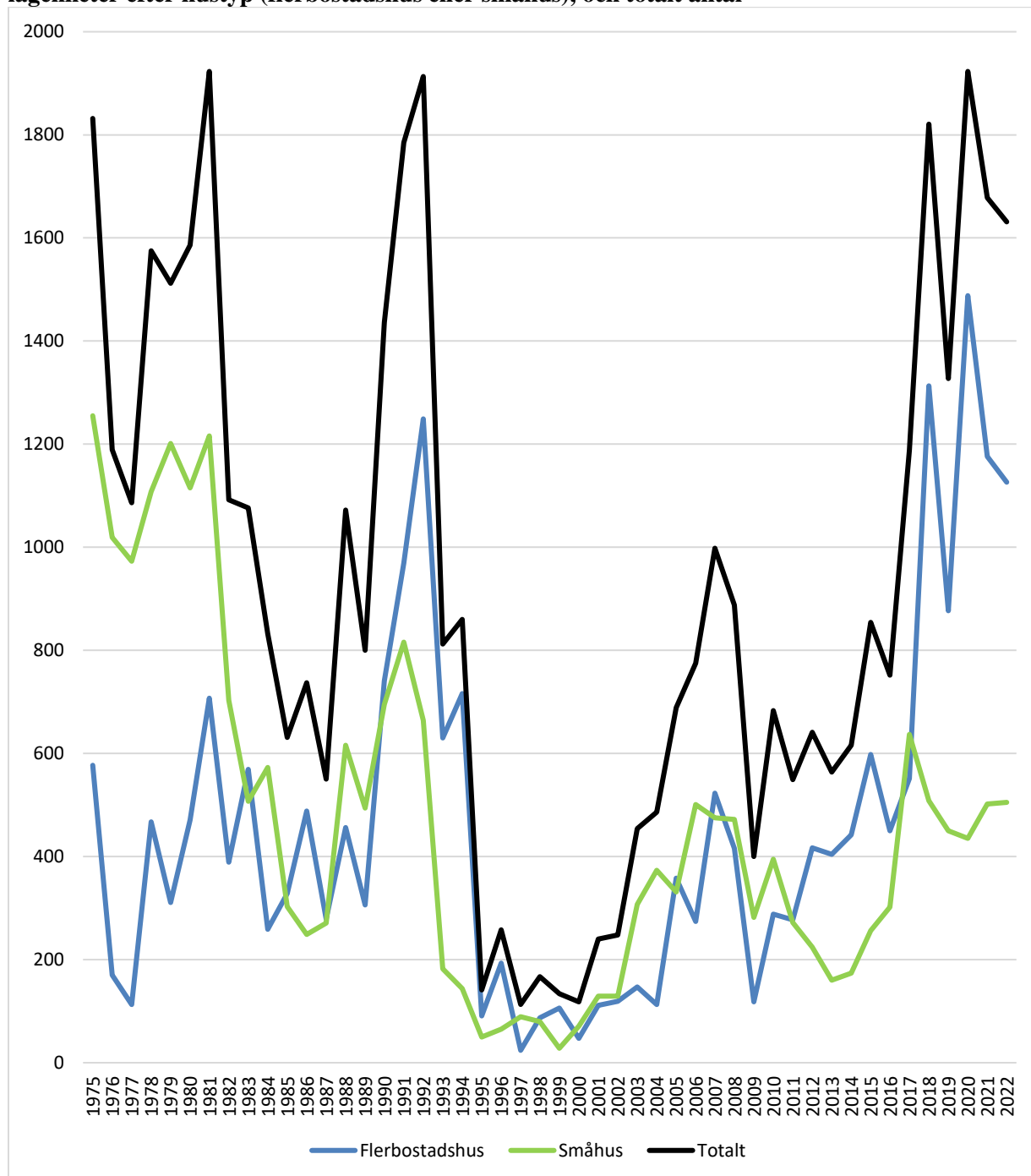


Foto: Bengt Nordström

Bostadsbyggandet i Södermanland

I Södermanlands län har det under år 2022 färdigställts 1 631 nya bostäder. Av de färdigställda bostäderna är övervägande del, 69 procent, bostäder i flerbostadshus medan 31 procent utgör bostäder i småhus. Antalet färdigställda bostäder har minskat med knappt 3 procent jämfört med år 2021. Bostadsbyggandet i länet ligger dock fortfarande på en hög nivå sett till de senaste åren, se diagram nedan. Antalet färdigställda bostäder toppar fortfarande år 1981 och 2020, då det båda dessa år färdigställdes 1 923 nya bostäder i länet. Det färdigställdes jämförelsevis 1 913 bostäder år 1992.

Antal färdigställda nya lägenheter i Södermanlands län åren 1975-2022, uppdelat på antal lägenheter efter hustyp (flerbostadshus eller småhus), och totalt antal



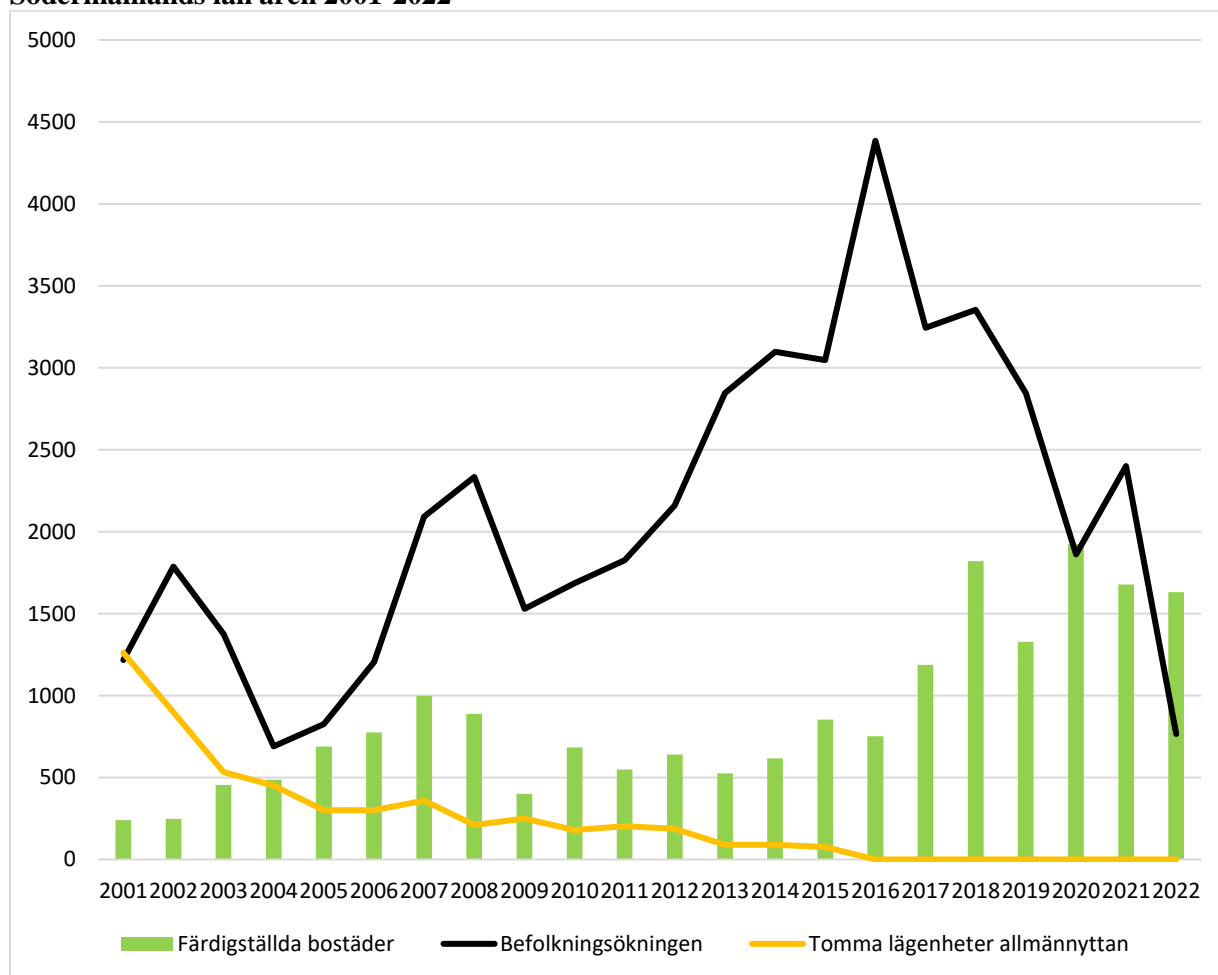
Källa: SCB

Befolkningsökningen och bostadsbyggandet

Om hänsyn endast tas till befolkningsökningen och den nyproduktion som skett i länet de senaste drygt 20 åren har det tidigare bara byggts tillräckligt med bostäder under åren 2004-2005 samt år 2020, se diagram nedan. År 2022 var befolkningsökningen 765 personer, den lägsta ökningen sedan år 2004 och en följd av befolkningsminskning i fyra kommuner. Befolkningen ökade samtidigt i fem kommuner. Det färdigställdes 1 631 bostäder, därmed tillkom drygt två nya bostäder per nyinflyttad invånare år 2022.

År 2001 var ett intressant år då befolkningen i länet ökade i princip lika mycket som det fanns lediga lägenheter i allmännyttornas bestånd, se diagram nedan. De senaste åren har det däremot endast funnits lediga lägenheter under en kortare tid, en normal vakansgrad. Det saknas sammanhållen statistik avseende detta men enligt de flesta av länets allmännyttiga bostadsbolags hemsida finns det i nuläget ett flertal lediga lägenheter i deras bestånd. Det har samtidigt färdigställts en hel del nya hyresbostäder i länet, både av allmännyttorna och i privat regi. Detta kan vara en bidragande faktor till att det i nuläget finns fler lediga lägenheter för uthyrning, även i det befintliga beståndet.

Bostadsbyggande, befolkningsökningen samt lediga lägenheter hos allmännyttorna i Södermanlands län åren 2001-2022



Källa: SCB

Hyresrätten dominerar

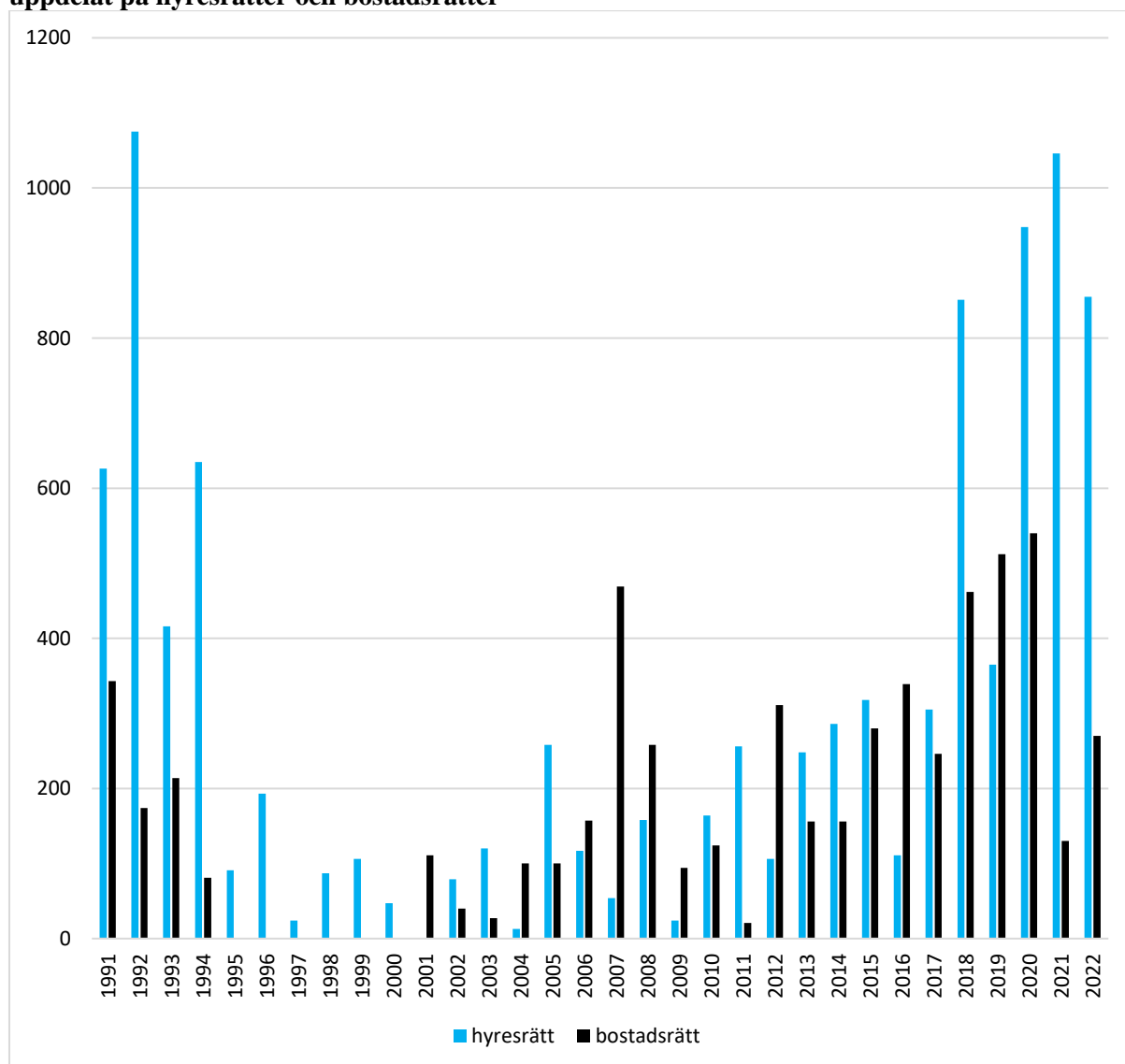
Hyresrätten har de senaste sex åren dominerat i de flerbostadshus som färdigställts i länet, bortsett från år 2019 då det färdigställdes något fler bostadsrätter. Det har totalt färdigställts närmare 4 400 nya hyresrätter sedan år 2017 i länet. År 2022 utgör hyresrätten 76 procent av de nya bostäderna i flerbostadshus och år 2021 utgjordes hela 89 procent av hyresrätter.

Knappt 23 procent av de färdigställda hyresrätterna år 2022 ägs av något allmännyttigt bostadsföretag, resterande står privata fastighetsägare för. En bidragande faktor till att det färdigställts relativt många hyresrätter i länet är också att det statliga investeringsstödet till hyresrätter blev ett väl utnyttjat stöd i länet, främst av just privata fastighetsägare men även av allmännyttiga bostadsbolag. Flest antal hyresrätter under denna tidsperiod färdigställdes dock fortfarande år 1992, se även diagram nedan.

Hyresrätten är främst förekommande i de färdigställda flerbostadshusen under 2022 i alla kommuner i länet förutom i Strängnäs och Trosa kommun. Flest antal hyresrätter har under året färdigställts i Nyköpings kommun. I Trosa kommun är, precis som föregående år, samtliga bostäder som färdigställts i flerbostadshus upplåtna med bostadsrätt.

Antalet färdigställda bostadsrätter har ökat sedan föregående år men ligger fortsatt på en relativt låg nivå jämfört med de senaste åren.

Totalt antal färdigställda nya bostäder i flerbostadshus åren 1991-2022 i Södermanlands län, uppdelat på hyresrätter och bostadsrätter

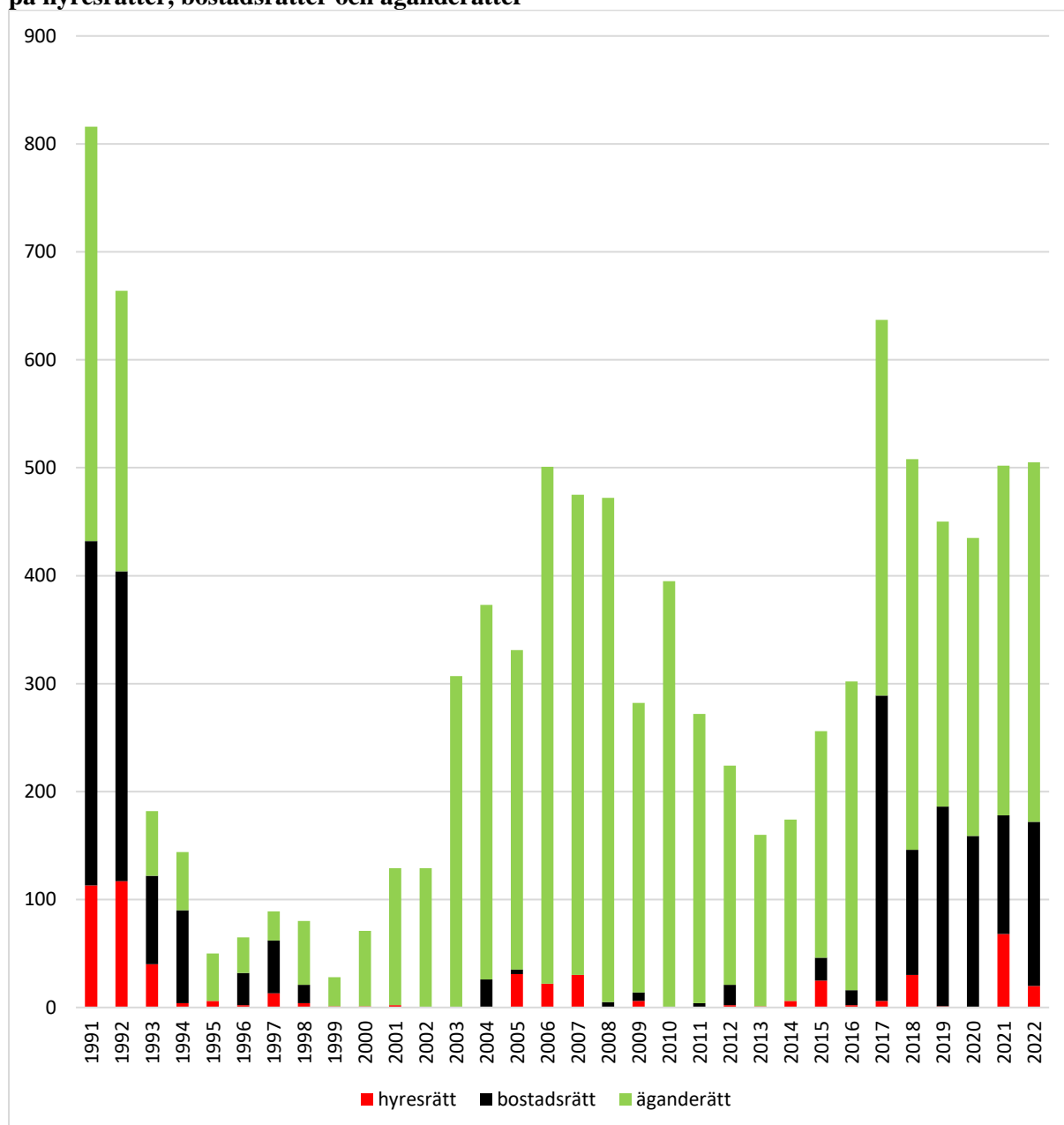


Källa: SCB

Småhusbyggandet

Färdigställandet av nya småhus i länet ligger kvar på ungefär samma nivå som de senaste fem åren. Under 2022 har det färdigställts 505 bostäder i småhus i länet. Det är fortsättningsvis en stor del av dem som upplåts med bostadsrätt, se den svarta delen av staplarna i diagram nedan. År 2022 är 30 procent av bostäderna som färdigställts i småhus under året upplåtna med bostadsrätt. Trenden har hållit i sig sedan år 2017 då totalt 45 procent av länets färdigställda bostäder i småhus var bostadsrätter. Det har under 2022 färdigställts bostadsrätter i småhus i fyra kommuner. I Flens kommun utgör bostadsrätterna närmare 70 procent av de färdigställda bostäderna i småhus. Jämförelsevis är 26 procent av samtliga färdigställda småhus i landet under år 2022 upplåtna med bostadsrätt.

Totalt antal färdigställda nya bostäder i småhus åren 1991-2022 i Södermanlands län, uppdelat på hyresrätter, bostadsrätter och äganderätter



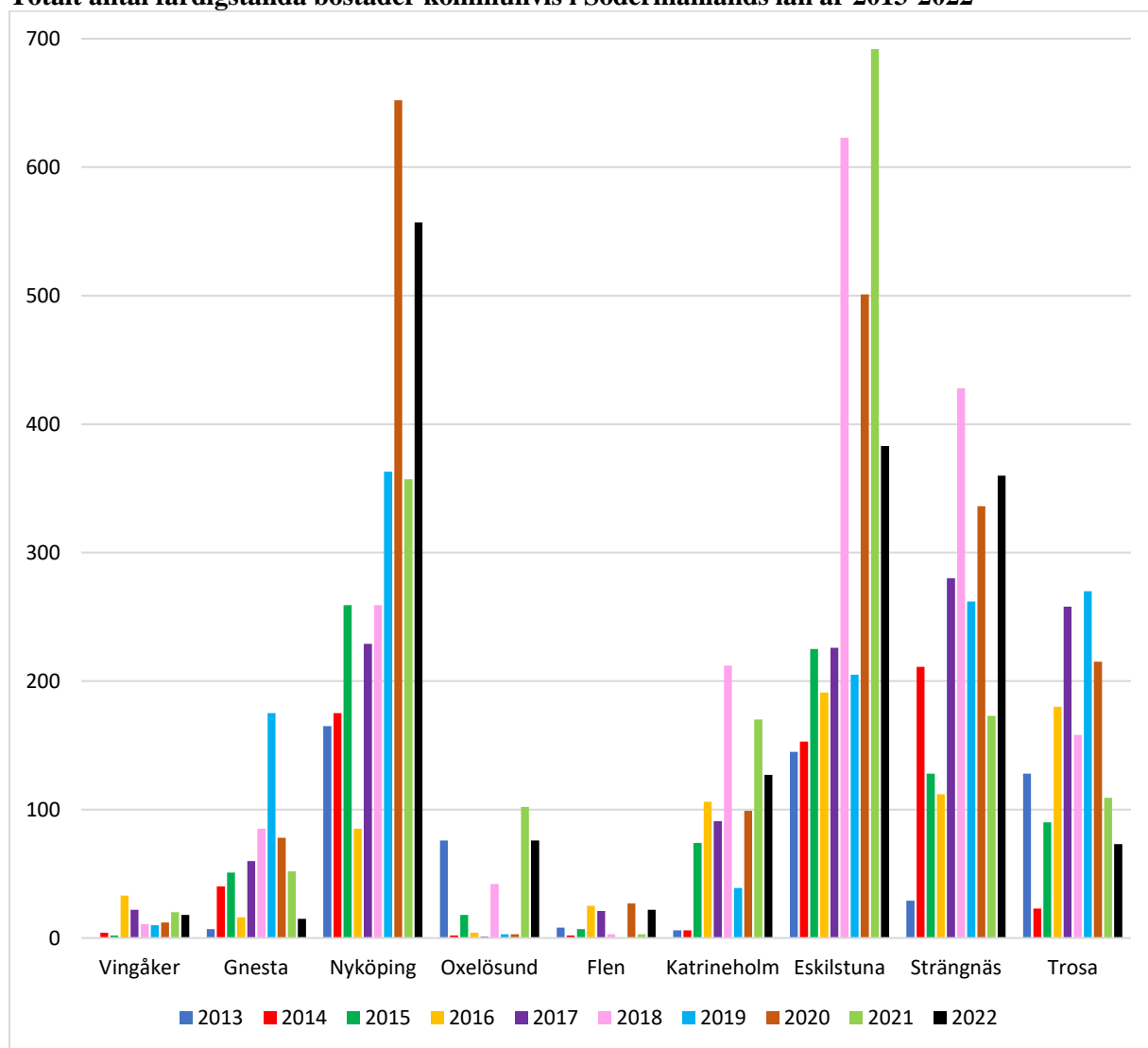
Källa: SCB

Färdigställda bostäder kommunvis

De senaste tio åren har det totalt färdigställts närmare 12 400 bostäder i Södermanlands län. Flest färdigställdes, som tidigare nämnts, år 2020 då det färdigställdes nästan 2 000 nya bostäder i länet. Det högsta antalet färdigställda bostäder i en enskild kommun, under denna tidsperiod, var år 2021 då det färdigställdes närmare 700 bostäder i Eskilstuna kommun. År 2022 färdigställdes det flest bostäder i Nyköpings kommun, närmare 560 bostäder. Det är det näst högsta antalet färdigställda bostäder på ett år i Nyköpings kommun under perioden, se diagram nedan. Närmare 78 procent av bostäderna färdigställda i Nyköpings kommun år 2022 är bostäder i flerbostadshus, 86 procent av dessa är även hyresrätter.

År 2022 har det totalt färdigställts 5,4 nya bostäder per tusen invånare i länet, en marginell minskning sedan föregående år då det färdigställdes drygt 5,5 nya bostäder per tusen invånare i länet. Flest färdigställda bostäder per tusen invånare i en kommun finns år 2022 i Nyköpings kommun där det färdigställts 9,6 nya bostäder per tusen invånare. Även i kommunerna Strängnäs och Oxelösund har det under året färdigställts fler bostäder per tusen invånare än snittet för länet. I dessa kommuner har det färdigställts 9,3 respektive 6,3 nya bostäder per tusen invånare i kommunen. I hela landet har det jämförelsevis under år 2022 färdigställts 5,1 nya bostäder per tusen invånare, en ökning sedan föregående år. Jämfört med övriga län har det under år 2022 färdigställts flest nya bostäder per tusen invånare i Uppsala län där siffran är 7,7.

Totalt antal färdigställda bostäder kommunvis i Södermanlands län år 2013-2022



Källa: SCB

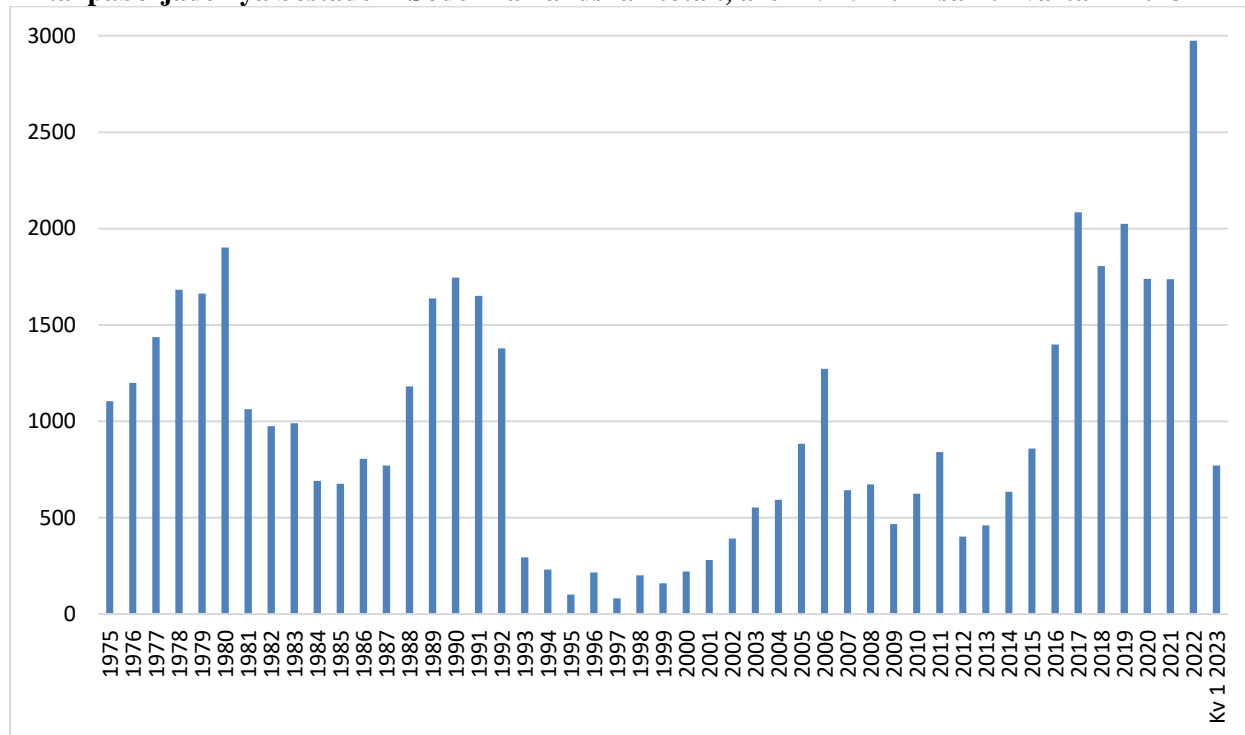
Påbörjade bostäder

Under de senaste tio åren har det totalt påbörjats drygt 15 700 nya bostäder i Södermanlands län, enligt SCB:s kvartalsstatistik. Länet har även de senaste sex åren haft ett väldigt högt påbörjande varje år. Statistiken gällande antalet påbörjade bostäder kommer alltid att vara preliminär då det förekommer att den justeras i efterhand. Det finns även två definitioner av påbörjande för statistiken som lämnas, antingen då påbörjandet av byggnationen faktiskt sker, i form av gjutning av platta eller dylikt, eller datum då startbesked lämnas. Det är därmed troligast att statistiken visar datum för startbesked, då statistiken lämnas av kommunen, och därmed inte att faktiskt byggnation påbörjats. Enligt statistiken för år 2022 påbörjades det dock preliminärt 2 970 bostäder i länet vilket är det högsta påbörjandet under ett år sedan det började föras statistik över detta år 1975, se diagram nedan. Det är också en markant ökning, med närmare 72 procent, sedan föregående år.

Om jämförelse görs mellan kvartal 1 2022 och samma kvartal 2023 så har antalet påbörjade bostäder minskat med 55 procent i landet som helhet. I Södermanlands län har det däremot preliminärt påbörjats 771 bostäder enligt kvartalsstatistiken, en minskning med endast 15 procent.

Bostadsbyggandet ser därmed hittills inte ut att ha bromsat i lika stor utsträckning i Södermanlands län som i landet som helhet.

Antal påbörjade nya bostäder i Södermanlands län totalt, åren 1975-2022 samt kvartal 1 2023



Källa: SCB

Av dessa närmare 3 000 bostäder som påbörjats 2022 utgörs 80 procent av bostäder i flerbostadshus. Det är även en ökning sedan föregående år. Av dessa bostäder utgörs 85 procent av hyresrätter, vilket också är den främst förekommande upplåtelseformen avseende påbörjade nya bostäder i flerbostadshus de senaste åren i länet.

Det högsta antalet påbörjade bostäder återfinns i Nyköpings kommun, där drygt 1 000 bostäder påbörjats under år 2022. Drygt 950 är bostäder i flerbostadshus och av dessa är drygt 90 procent hyresrätter. Nästan alla är hyresrätter som byggs i privat regi. Det har även påbörjats omkring 850 bostäder i Eskilstuna kommun, 78 procent av dessa är bostäder i flerbostadshus varav 80 procent utgörs av påbörjade hyresrätter. Ett stort antal bostäder har även påbörjats i kommunerna Strängnäs och Katrineholm, omkring 470 respektive 320 bostäder. Ett stort antal hyresrätter finns även här. I Strängnäs kommun är 75 procent bostäder i flerbostadshus, samtliga hyresrätter, och i Katrineholm är 96 procent bostäder i flerbostadshus varav närmare 63 procent också är hyresrätter.

35 procent av de bostäder som preliminärt påbörjats i småhus under år 2022 är bostadsrätter. Det är också en relativt hög andel, jämfört med de senaste fyra åren då andelen varierat mellan 18 och 32 procent.

Investeringsstöd för hyresbostäder och bostäder för studerande

Den 1 december 2021 fattade Riksdagen beslut om avveckling av investeringsstödet för hyresbostäder och bostäder för studerande. Det innebär att en ansökan om stöd skulle ha kommit in till länsstyrelsen senast den 31 december 2021 för att stöd skulle kunna lämnas. Regeringen fullföljer avvecklingen av investeringsstödet genom att i förslag i budgetpropositionen för 2023, som Riksdagen sa ja till den 20 december 2022, inte avsätta några nya medel för detta ändamål utan endast tillföra medel för att kunna utbetala stöd till de projekt som beviljats stöd senast den 31 december 2022. Investeringsstödet till hyresbostäder och bostäder för studerande syftar till att det ska byggas fler bostäder av denna sort. Projekten ska bidra till ett långsiktigt hållbart byggande då byggnaderna ska ha lägre energianvändning än övrig nyproduktion. Ett höjt stöd med 75 procent utgår om byggnadsprojektet medför en energianvändning som är högst 56 procent av gällande krav i Boverkets byggregler. Bostäderna ska även ha relativt lägre boendekostnader, detta säkerställs genom att projektet ska förhålla sig till en högsta tillåtna normhyra. Investeringsstödet till hyresbostäder och bostäder för studerande finansieras delvis av medel från EU (Next Generation EU) som har som syfte att reparera de akuta ekonomiska och sociala skadorna till följd av covid-19. Investeringsstödet ingår i den återhämtningsplan genom vilken Sverige ansökt om medel hos kommissionen. Detta innefattar att den som tar emot stöd ska uppfylla vissa villkor, till exempel att synliggöra att projektet finansieras av EU, bland annat genom att i tillämpliga fall visa upp unionens emblem och en lämplig finansieringsförklaring med lydelsen ”Finansieras av Europeiska unionen – NextGenerationEU”, se figur nedan. Stödmottagaren ska även tillåta Ekonomistyrningsverket att göra kontroller på plats. I återhämtningsplanen ingår även stödet till energieffektivisering i flerbostadshus som även det är avvecklat för nya ansökningar.



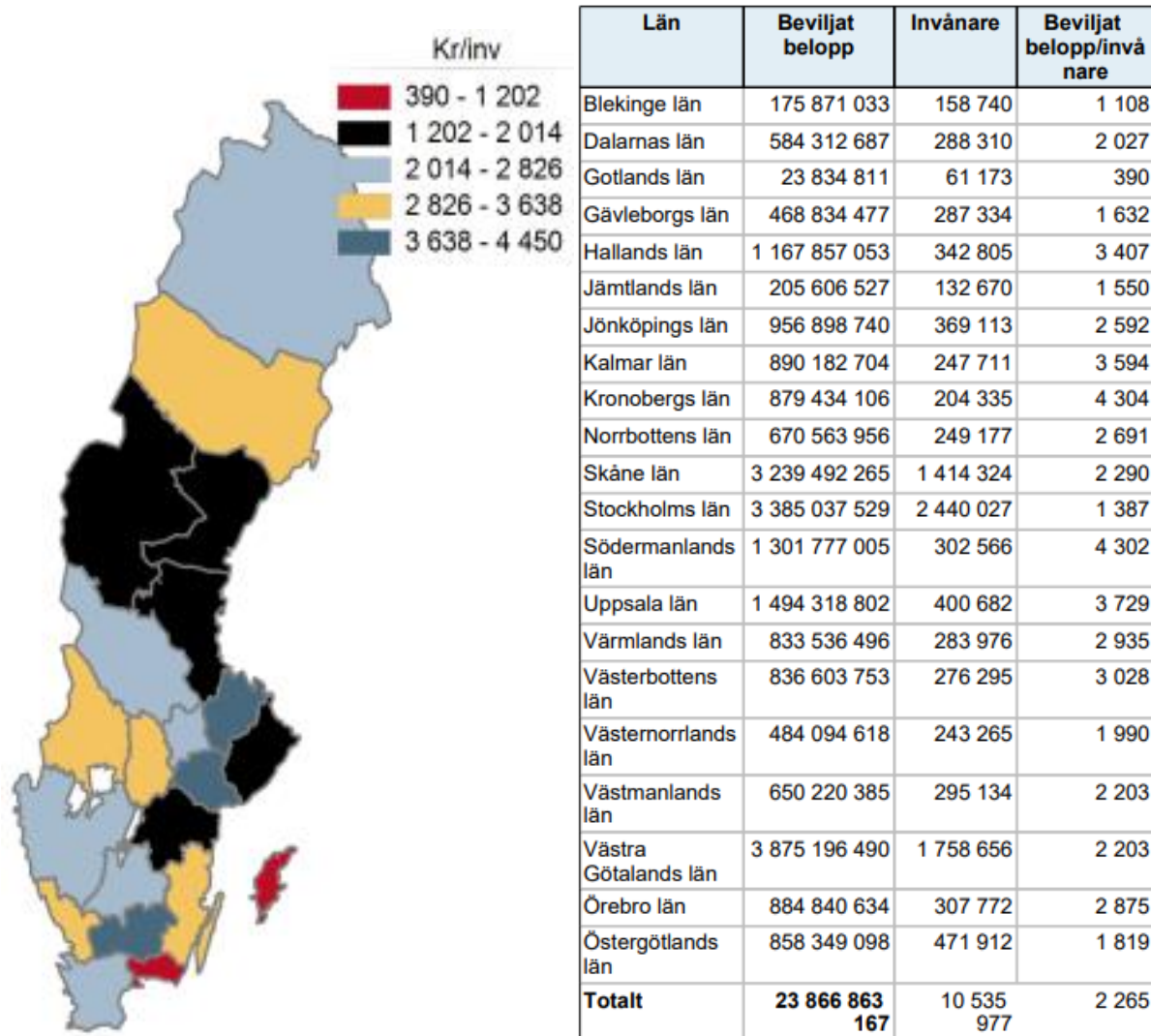
**Funded by
the European Union**
NextGenerationEU

Källa: Europeiska kommissionens vägledning ”Användning av EU:s emblem i samband med EU-program 2021-2027”, mars 2021

Investeringsstödet till hyresbostäder och bostäder för studerande blev ett väl utnyttjat stöd i Södermanlands län. Närmare 90 projekt har beviljats stöd till byggandet av omkring 3 600 bostäder. Det har möjliggjort bostäder för många förstagångshyresgäster, personer som är nya på bostadsmarknaden, till exempel unga personer. Men det har även möjliggjort för människor som vill sälja sina hus att flytta till ett mer tillgängligt och lättskött boende. Många som flyttar till nyproduktion som finansieras av investeringsstödet är även personer som bor i det befintliga beståndet och tar chansen att flytta till nyproduktion med rimligare boendekostnader bland annat då de är oroliga för hyreshöjningar i samband med kommande renoveringar i dagens osäkra läge. De kan då flytta från en bostad med renoveringsbehov i det befintliga beståndet till en nyproducerad bostad i samma kommun med relativt oförändrad hyra.

Länsstyrelsen i Södermanlands län har sedan investeringsstödet för hyresbostäder och bostäder för studerande infördes i november 2016 totalt beviljat 1,3 miljarder kronor till byggandet av drygt 3 600 nya sådana bostäder i länet, vilket också är det näst högsta beviljade beloppet per invånare, se kartan nedan. Vid stödets avveckling fanns det även 31 ansökningar med ett totalt sökt belopp om 644 miljoner kronor avseende 1 651 lägenheter som väntade på medel men som inte kan beviljas. Troligtvis är det ett stort antal av dessa bostäder som inte kommer att byggas, eller får annan upplåtelseform, om projektet är beroende av stödet för att gå ihop.

Investeringsstöd för hyresbostäder och bostäder för studerande (SFS 2016:881), beviljat belopp per invånare för varje län från bidragets start till och med 2023-06-01



Källa: Boverkets statistiksystem

2.2 Vad förväntas byggas?

Förväntat påbörjande år 2023 i Sverige

Boverket bedömde i prognos från december 2022 att det skulle påbörjas 33 000 bostäder år 2023. I Boverkets prognos från juni 2023 är bedömningen att 27 000 bostäder påbörjas under 2023.

Förväntat påbörjande år 2023 i Södermanlands län

Länets kommuner bedömer att det under år 2023 kommer att påbörjas totalt 1 523 nya bostäder med hänsyn till planläge, projektering och marknadsförutsättningar. Bedömningen är att det påbörjas 323 bostäder i småhus samt 1 200 bostäder i flerbostadshus, uppdelat på 914 hyresrätter och 286 bostadsrätter. Hyresrätten fortsätter att dominera som upplåtelseform bland nybyggda bostäder i flerbostadshus.

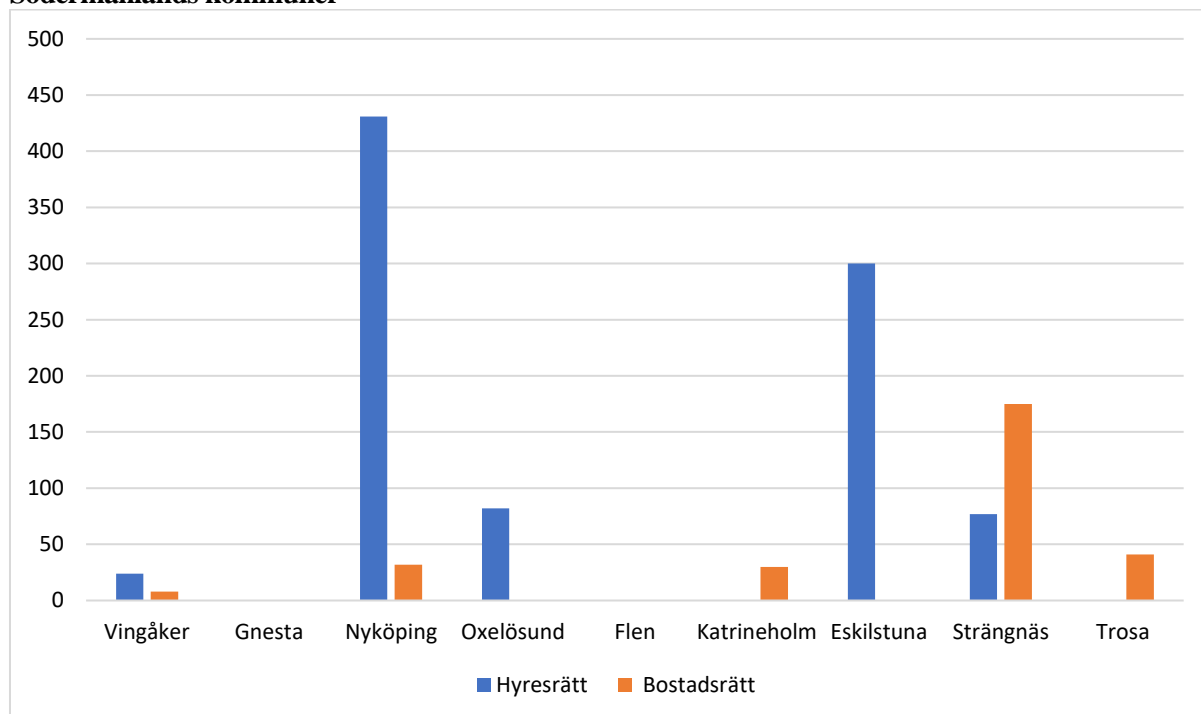
Flerbostadshus kommunvis

I Nyköpings kommun bedöms 463 bostäder i flerbostadshus påbörjas under 2023, av dessa är 431 hyresrätter. Eskilstuna kommun bedömer att 300 hyresrätter kommer att påbörjas. I Strängnäs och Katrineholms kommun förväntas det främst påbörjas bostadsrätter. Inga ägarlägenheter förväntas påbörjas i någon av länets kommuner under år 2023.

Gnesta kommun bedömer att inga bostäder alls kommer att påbörjas i flerbostadshus under år 2023. Skälet är att det behövs en ny vattenförsörjning då den befintliga grundvattentäkten inte längre räcker till. Arbetet med ny vattenförsörjning pågår och nytt vattenverk planeras vara i drift under år 2026.

Följande diagram visar hur många bostäder kommunerna bedömer kommer att påbörjas i flerbostadshus under 2023 i länet, uppdelat på upplåtelseformer.

Bedömning av antal bostäder som kommer att påbörjas i flerbostadshus år 2023, enligt Södermanlands kommuner

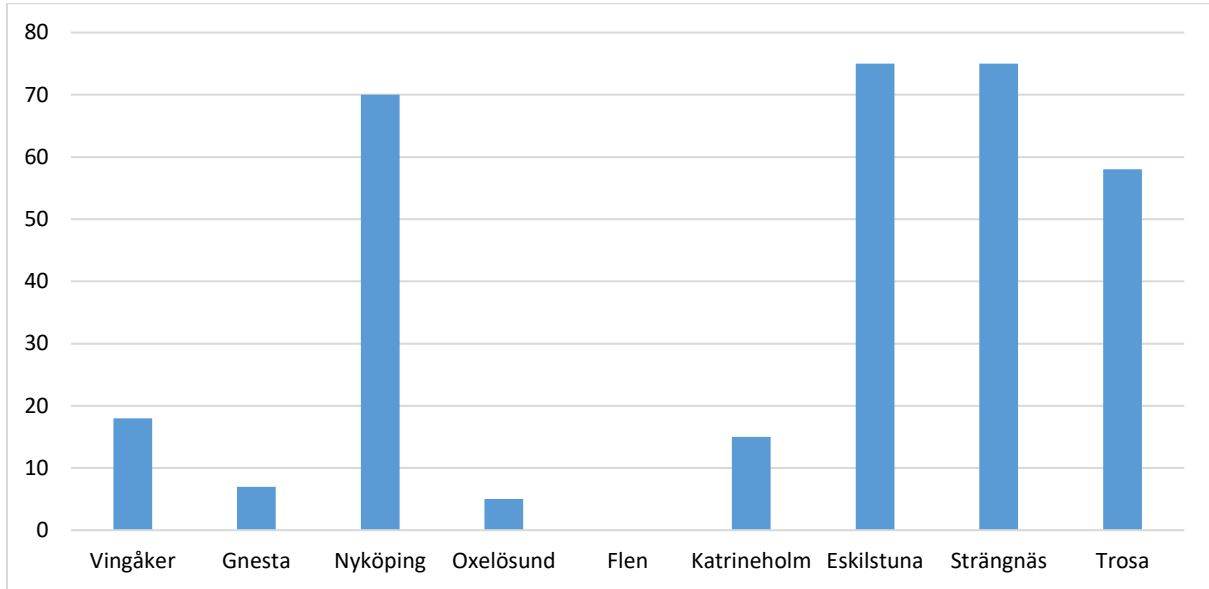


Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2023

Småhus kommunvis

Södermanlands kommuner bedömer att 323 småhus kommer att påbörjas i länet under 2023. Flest bedöms påbörjas i kommunerna Nyköping, Eskilstuna, Strängnäs och Trosa. Bedömt påbörjande, kommunvis i länet, framgår av följande diagram.

Bedömning av antal bostäder som kommer att påbörjas i småhus år 2023, enligt Södermanlands kommuner



Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2023



Foto: Bengt Nordström

Förväntat påbörjande år 2024 i Södermanlands län

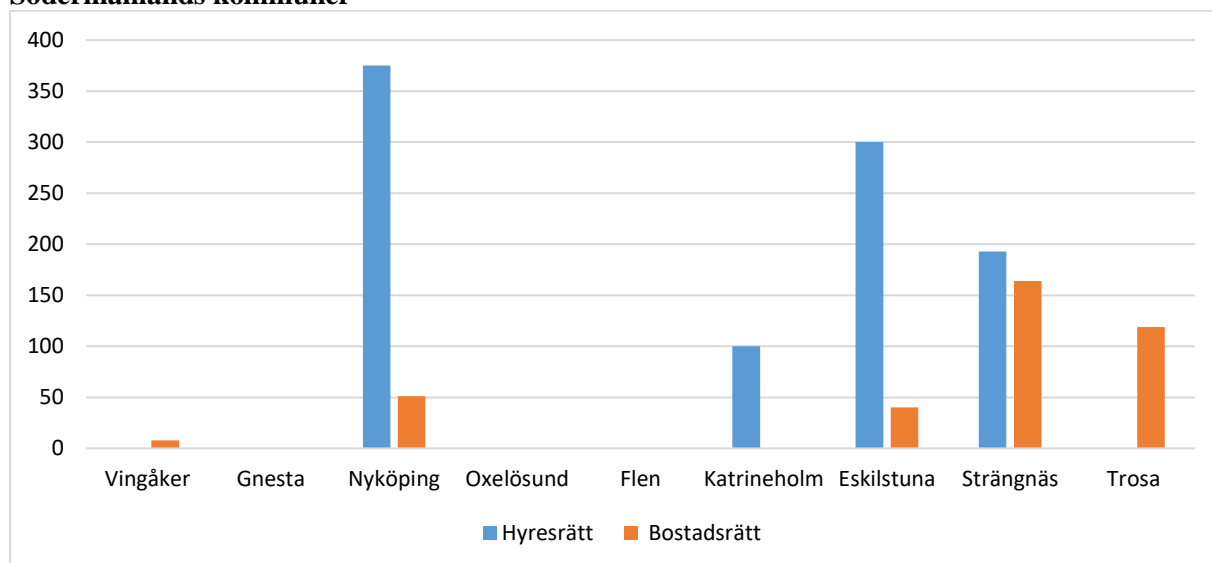
Länets kommuner bedömer att det under år 2024 kommer att påbörjas totalt 1 768 nya bostäder. Av dessa bostäder förväntas 76 procent, 1 350 bostäder, påbörjas i flerbostadshus och 24 procent i småhus.

Flerbostadshus kommunvis

Fler hyresrätter än bostadsrätter förväntas påbörjas i flerbostadshus under år 2024. Hyresrätterna dominerar fortfarande och utgör 72 procent av dessa bostäder.

Flest bostäder i flerbostadshus bedöms även detta år påbörjas i Nyköpings kommun, 375 hyresrätter och 51 bostadsrätter. Kommunernas bedömningar framgår av följande diagram.

Bedömning av antal bostäder som kommer att påbörjas i flerbostadshus år 2024, enligt Södermanlands kommuner



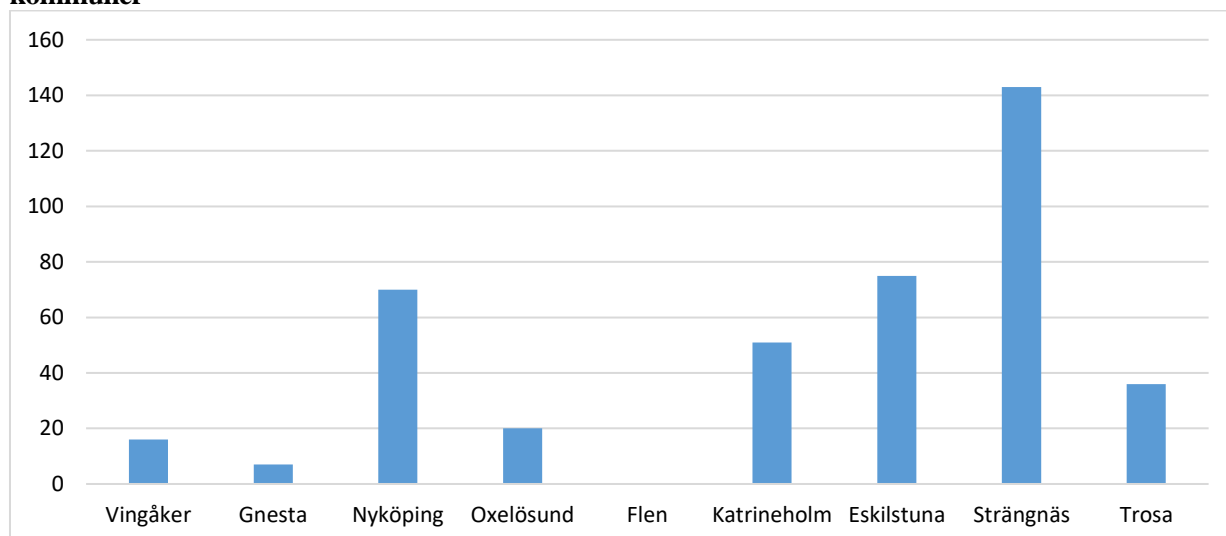
Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2023

Småhus kommunvis

Kommunerna bedömer att det kommer att påbörjas 418 nya bostäder i småhus i länet under 2024. De flesta av dessa bostäder bedöms påbörjas i kommunerna Strängnäs, Eskilstuna och Nyköping.

Diagram nedan visar kommunvis fördelning.

Bedömning av antal bostäder som kommer att påbörjas i småhus år 2024, enligt Södermanlands kommuner



Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2023

2.3 Vad begränsar byggandet?

De stora förändringar som skett i omvärlden påverkar bostadsmarknaden på många sätt. Det råder stor oro och osäkerhet kopplat till inflation, stigande räntor och höga byggproduktionskostnader.

Produktionskostnaderna har bland annat ökat till följd av att kostnaderna för byggmaterial ökat, samt på grund av materialbrist, och samtidigt har byggherrekostnaderna ökat på grund av stigande räntor. För vissa byggmaterial, som till exempel trä, har däremot materialpriset minskat något den senaste tiden.

Höga produktionskostnader är fortsättningsvis den faktor som flest kommuner i landet anser är begränsande för bostadsbyggandet. Antalet kommuner som uppger detta har även ökat rejält från föregående års 48 procent till årets 80 procent. Därefter återfinns såväl svårigheter för privatpersoner att få lån som byggherrar att få långivare. Även dessa faktorer har ökat sedan föregående år, så även i Södermanlands län. Dessa faktorer har stor påverkan huruvida planerade byggprojekt över huvud taget kan påbörjas eller ej.

Många kommuner framhåller även i årets bostadsmarknadsenkät att en stor begränsande faktor för byggandet är att investeringsstödet för hyresbostäder så snabbt avvecklats. Detta har stor påverkan på osäkerheten i finansieringen av flertalet byggprojekt. Det leder därmed till höjd hyressättning och en minskad efterfrågan av bostäderna då flertalet hushåll inte har den betalningsförmåga som då krävs vilket kan leda till att många nyproducerade bostäder står outhyrda.

Hushållens köpkraft minskar även fortsättningsvis men kan komma att stärkas igen under 2024 enligt Boverkets indikatorer från december 2022. Om inflationstakten fortsätter falla som den gjort under 2023 kan det bidra till att det sker en stabilisering av räntor och bostadspriser framöver.

I tabellen nedan framgår de faktorer som Södermanlands kommuner bedömer begränsar bostadsbyggandet. Den främsta faktorn som begränsar bostadsbyggandet i länet är fortsatt höga produktionskostnader. Antalet kommuner som uppger detta har för tredje året i rad ökat och är nu en av de främsta faktorerna som begränsar bostadsbyggandet i sex kommuner i länet. Utöver detta anger fyra kommuner att konflikt i relation till allmänna eller nationella intressen enligt plan och bygglagen (riksintressen, strandskydd, hälsa och säkerhet, mellankommunal samordning eller MKN) är en faktor som begränsar bostadsbyggandet. En ökning har även skett i antalet kommuner som anser att svårigheter för privatpersoner att få lån och svårigheter för byggherrar att få långivare är begränsande faktorer.

Trosa kommun anger, som den enda kommunen i länet, för sjunde året i rad att det för närvarande inte finns några faktorer som begränsar bostadsbyggandet i kommunen. Totalt är det tio kommuner i hela landet som anger detta.

Faktorer som för närvarande begränsar bostadsbyggandet i Södermanlands kommuner, anges utan rangordning¹²

| | |
|-----------------|--|
| Vingåker | <ul style="list-style-type: none">- Brist på rätt kompetens inom kommunen (exempelvis planarkitekter, bygglovshandläggare, mark- och exploateringsingenjörer)- Konflikt i relation till allmänna eller nationella intressen enligt plan och bygglagen (riksintressen, strandskydd, hälsa och säkerhet, mellankommunal samordning eller MKN)- Svårigheter i genomförande av detaljplaner i samband med andra prövningar t.ex. fornlämningar, vattenverksamhet, artskydd- Svag infrastruktur/osäkerhet kring framtida infrastruktursatsningar |
|-----------------|--|

¹² Två svarsalternativ har i årets bostadsmarknadsenkät blivit utbytta. Svarsalternativen *konflikter med statliga intressen enligt miljöbalken* och *konflikter med allmänna intressen enligt PBL* har ersatts med *konflikt i relation till allmänna eller nationella intressen enligt plan och bygglagen (riksintressen, strandskydd, hälsa och säkerhet, mellankommunal samordning eller MKN)* och *svårigheter i genomförande av detaljplaner i samband med andra prövningar till exempel fornlämningar, vattenverksamhet, artskydd etc.*

| | |
|--------------------|---|
| Gnesta | <ul style="list-style-type: none"> - Brist på detaljplanelagd mark för bostäder som marknaden (alt marknadsaktörer) vill bebygga - Andra faktorer: Brist på dricksvatten. En ny vattentäkt är under projektering. |
| Nyköping | <ul style="list-style-type: none"> - Höga produktionskostnader - Överklaganden av detaljplaner - Andra faktorer: Svårigheter för byggherrar att köpa in byggnadsmaterial till rimliga priser |
| Oxelösund | <ul style="list-style-type: none"> - Svårigheter för privatpersoner att få lån/hårda lånevillkor - Svårigheter för byggherrar att få långivare/hårda lånevillkor - Krav på nedskrivning/direktavskrivning - Höga produktionskostnader - Konflikt i relation till allmänna eller nationella intressen enligt plan och bygglagen (riksintressen, strandskydd, hälsa och säkerhet, mellankommunal samordning eller MKN) - Svårigheter i genomförande av detaljplaner i samband med andra prövningar t.ex. fornlämningar, vattenverksamhet, artskydd - Överklaganden av detaljplaner |
| Flen | <ul style="list-style-type: none"> - Svårigheter för privatpersoner att få lån/hårda lånevillkor - Svårigheter för byggherrar att få långivare/hårda lånevillkor - Krav på nedskrivning/direktavskrivning - Höga produktionskostnader - Svag andrahandsmarknad för bostäder - Svag inkomstutveckling för hushållen - Vikande befolkningsunderlag - Kommunen och/eller det allmännyttiga bostadsföretaget saknar ekonomiska resurser eller möjligheter till bostadsbyggande |
| Katrineholm | <ul style="list-style-type: none"> - Höga produktionskostnader - Svag andrahandsmarknad för bostäder - Brist på detaljplanelagd mark för bostäder som marknaden (alt marknadsaktörer) vill bebygga - Konflikt i relation till allmänna eller nationella intressen enligt plan och bygglagen (riksintressen, strandskydd, hälsa och säkerhet, mellankommunal samordning eller MKN) - Överklaganden av detaljplaner - Andra faktorer: Den övergripande faktorn just nu är ekonomiska situationen med stigande räntor och höga elpriser och en allmän osäkerhet på vad som väntar. |
| Eskilstuna | <ul style="list-style-type: none"> - Krav på nedskrivning/direktavskrivning - Höga produktionskostnader - Svag inkomstutveckling för hushållen |
| Strängnäs | <ul style="list-style-type: none"> - Svårigheter för privatpersoner att få lån/hårda lånevillkor - Svårigheter för byggherrar att få långivare/hårda lånevillkor - Höga produktionskostnader - Konflikt i relation till allmänna eller nationella intressen enligt plan och bygglagen (riksintressen, strandskydd, hälsa och säkerhet, mellankommunal samordning eller MKN) - Svårigheter i genomförande av detaljplaner i samband med andra prövningar t.ex. fornlämningar, vattenverksamhet, artskydd - Svag infrastruktur/osäkerhet kring framtida infrastruktursatsningar |
| Trosa | <ul style="list-style-type: none"> - Det finns inga faktorer som för närvarande begränsar bostadsbyggandet i kommunen |

Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2023

3 Grupper som har det svårt på bostadsmarknaden

3.1 Ungdomar

Det är svårt för ungdomar att få en bostad. Stor konkurrens råder om små hyreslägenheter i det äldre befintliga beståndet med ofta lägre boendekostnader. Då många ungdomar varken har stått lång tid i bostadskö eller har råd att köpa bostäder har de ett sämre utgångsläge på bostadsmarknaden.

Svårigheterna med att hitta en bostad får flera unga att tveka inför flytt för jobb eller studier. Av en undersökning som SBAB (Statens Bostadsfinansieringsaktiebolag) gjort framgår att situationen på bostadsmarknaden påverkar ungas livsval. Den visar till exempel att bland de unga mellan 18-24 år har 68 procent låtit bli att söka ett arbete på grund av bostadssituationen och 67 procent har tackat nej till en utbildningsplats.

Underskottet minskar fortfarande i landets kommuner

År 2022 uppgav 172 av landets kommuner att det råder underskott på bostäder för ungdomar i respektive kommun. I årets enkät uppgav 154 av kommunerna att det råder underskott. Antalet kommuner som uppgav underskott minskar nu för sjätte året i rad.

Underskott på bostäder för ungdomar i länet

Det råder underskott på bostäder för ungdomar i fem av länets kommuner, en minskning sedan förra året. Vingåkers kommun har dock ej besvarat denna fråga i enkäten. Kommunerna bedömer att underskottet främst beror på att det finns för få små lägenheter, att det generellt finns för få lediga bostäder och att lediga bostäder är för dyra för ungdomar. Det finns särskilda ungdomsbostäder i kommunerna Nyköping och Katrineholm. Det underlättas för ungdomar att skaffa egen bostad i kommunerna Trosa, Strängnäs, Nyköping och Gnesta genom nyproduktion av bostäder med överkomliga hyror. I Nyköpings kommun sker en generell satsning på bostadsbyggande som även gynnar ungdomar. Strängnäs kommun uppgav att det byggts många hyresrätter med investeringsstöd, vilka kommer de unga till del.

3.2 Studerande

Knappt hälften av landets 38 kommuner med högskola bedömer att det råder underskott på bostadsmarknaden för studenter vid högskola eller universitet.

Sveriges nyaste universitet, Mälardalens universitet, har campus i Eskilstuna och Västerås. Universitetet har cirka 17 000 studenter. Särskilda studentbostäder, avsedda för studerande vid universitet och högskola, finns endast i Eskilstuna kommun i Södermanlands län. Där finns 449 särskilda studentbostäder och många av dessa uppges finnas lediga för uthyrning under delar av året.

Kommunerna Trosa, Eskilstuna och Flen bedömer att läget på bostadsmarknaden för studerande är i balans. I kommunerna Gnesta och Nyköping råder det underskott på bostäder för studerande. Gnesta kommun uppgav att kommunen inte är en studentstad samt att underskottet beror på att lediga bostäder ligger i områden som inte är attraktiva för studenter. För Nyköpings kommuns del beror underskottet på att det generellt finns för få lediga lägenheter, att det finns för få små lägenheter, att lediga bostäder är för dyra för studenter och att det är lång kötid.

3.3 Nyanlända

Kommunernas ska enligt lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar planera för att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder. Personer som kommer nya till Sverige ska kunna få stöd för att utifrån sina egna förutsättningar lära sig svenska, finna arbete och bostad och därmed försörja sig själva. Dessa personer är även nya på bostadsmarknaden, saknar kötid och kontakter och hamnar därför oftare i trångboddhet i boenden som kan vara både osäkra och kortvariga.

År 2022 skulle samtliga kommuner i länet, förutom Flens kommun, ta emot anvisade nyanlända i enlighet med bosättningslagen (2016:38). Samtliga kommuner i länet som ska ta emot anvisade nyanlända uppger att de har goda eller mycket goda möjligheter att erbjuda bostäder för denna grupp. Fem kommuner uppger dessutom att de har bättre förutsättningar för detta sedan föregående år. Detta varierar dock då tre kommuner samtidigt uppger att de har lite sämre möjligheter till att erbjuda bostäder till anvisade nyanlända sedan föregående år. Jämförelsevis har även fler kommuner i hela landet bedömt att de har goda eller mycket goda möjligheter för att erbjuda bostäder till denna grupp. Några kommuner i länet framhåller att situationen ofta löses med hjälp av det allmännyttiga bostadsbolaget då det har varit få personer som anvisats till kommunen, skulle antalet däremot öka kan möjligheterna att erbjuda bostäder snabbt försämrats. Det är just ett regelbundet samarbete med det allmännyttiga bostadsbolaget som är det vanligaste arbetssättet för att säkerställa att det finns bostäder för nyanlända i kommunerna, sex kommuner uppger att så är fallet. Fyra kommuner har dessutom ett regelbundet samarbete med privata fastighetsägare. Tre kommuner uppger även att det allmännyttiga bostadsbolaget har i uppdrag att avsätta lägenheter för bostadssociala ändamål som även kan omfatta anvisade nyanlända men det är endast i en kommun där det allmännyttiga bostadsbolaget har i uppdrag att avsätta lägenheter för specifikt anvisade nyanlända.

Vid bosättning av anvisade nyanlända tillämpas olika typer av kontrakt i kommunerna då detta inte regleras i bosättningslagen, se tabell nedan. I årets enkät är de två främsta svaren att det erbjuds tillsvidarekontrakt eller förstahandskontrakt i samband med mottagandet eller att tidsbegränsade kontrakt erbjuds till dess att personen har etablerat sig på den ordinarie bostadsmarknaden. Svaren skiljer sig något från föregående år för tre kommuner, det kan dock handla om att det är flera typer av kontrakt som tillämpas men att det nu är dessa som är främst förekommande. Katrineholms kommun kommenterar även att tillsvidarekontrakt i vissa fall har upprättats men att det dock endast är vid enstaka tillfällen. Totalt i landet är det drygt 100 kommuner som erbjuder förstahandskontrakt. Av de kommuner som har tidsbegränsade kontrakt ligger hälften av dem i en storstadsregion.

Vilka tidsperspektiv har kommunen vid bosättning av anvisade nyanlända?

| Typ av kontrakt/boende | Kommun |
|--|-------------------------------|
| Tillsvidarekontrakt/förstahandskontrakt erbjuds i samband med mottagandet eller efter en kortare tid ¹³ | Vingåker, Nyköping, Strängnäs |
| Tidsbegränsade kontrakt kan efter en längre tid ¹⁴ övergå i, eller följas av, tillsvidarekontrakt/förstahandskontrakt | Eskilstuna |
| Tidsbegränsade kontrakt erbjuds till dess att nyanlända på egen hand har etablerat sig på bostadsmarknaden i anvisningskommunen | Oxelösund, Katrineholm, Trosa |
| Tidsbegränsade kontrakt upphör efter en specificerad tid och nyanlända hänvisas till ordinarie bostadsmarknad | Gnesta |

Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2023

¹³ Kortare tid avser mindre än ett år, exempelvis efter en provtid, eller när bostad finns tillgänglig. Avser hyreskontrakt i anvisningskommunen.

¹⁴ Längre tid avser minst ett år. Avser hyreskontrakt som erbjuds av kommunen i den egna kommunen, vanligtvis under vissa förutsättningar eller efter provning.

Migrationsverket föreslog i slutet av 2022 att färre nyanlända skulle anvisas till kommunerna år 2023, detta efter regeringens besked att Sverige ska ta emot färre kvotflyktingar under mandatperioden.

I och med att EU aktiverat massflyktsdirektivet kan personer som är på flykt från kriget i Ukraina få tidsbegränsat uppehålls- och arbetstillstånd inom EU. I nuläget gäller detta tillfälliga skydd till och med den 4 mars 2024, som längst kan det gälla i tre år. I Migrationsverkets senaste prognos från april 2023 utgår de från att kriget i Ukraina kommer att pågå en längre tid och att EU troligen förlänger det tillfälliga skyddet så långt som det är möjligt, det vill säga till 2025. Många kommer troligtvis även att vilja stanna kvar i Sverige efter att det tillfälliga skyddet gått ut och därmed ansöka om asyl eller arbetstillstånd. Migrationsverkets prognos är att 44 000 personer är inskrivna med tillfälligt skydd den 4 mars 2025, varav ungefär hälften förväntas söka asyl och 25 procent antas ansöka om uppehållstillstånd på annan grund, resterande förväntas lämna landet. Kommunerna har nu ansvar för att ordna boende till personer från Ukraina som fått uppehållstillstånd enligt massflyktsdirektivet. Anvisningarna görs enligt separat fördelning som gäller utöver anvisning av nyanlända enligt bosättningslagen.

Den 27 juli 2022 infördes en förordning (2022:1056) som medgav ett tidsbegränsat undantag från vissa bestämmelser om uthyrning av färdigställda bostäder som byggts med investeringsstöd till hyresbostäder och bostäder för studerande. Det innebar en möjlighet för fastighetsägare att hyra ut dessa bostäder till Migrationsverket eller en kommun med syfte att tillhandahålla bostäder till asylsökande eller personer som ansökt om, eller som har beviljats, uppehållstillstånd med tillfälligt skydd eller uppehållstillstånd efter tillfälligt skydd och som inte är folkbokförda här i landet. I förordningarna om investeringsstöd för hyresbostäder och bostäder för studerande finns bland annat bestämmelser gällande att förmedlingen av bostäderna ska ske genom öppna, transparenta och allmännyttiga principer och att bostäderna ska vara avsedda för permanent bruk genom hyresavtal utan inskränkningar i besittningsskyddet, för vilka undantag därmed kunde medges. För att få göra undantag från detta gällde att avtalet ingåtts innan den 1 juni 2023 och anmälts till länsstyrelsen senast inom två veckor från det att hyresavtalet ingåtts. I Södermanlands län har ingen fastighetsägare använt sig av denna möjlighet.

Den största delen nyanlända personer är dock de som själva väljer att på egen hand hitta bostad i en kommun. I Bostadsmarknadsenkäten 2022 svarade fyra kommuner i länet att det var underskott på bostäder för självbosatta nyanlända, året innan det uppgavs detta av totalt sex kommuner i länet. I årets enkät är det nu endast två av totalt åtta kommuner som besvarat frågan som anser att det finns för få bostäder för denna grupp. Om hänsyn endast tas till svaren i årets bostadsmarknadsenkät ser därmed situationen för självbosatta nyanlända ut att ha blivit något bättre över tid. Några kommuner uppger även att det erbjuds bostadsrelaterad service i kommunen i form av exempelvis ett kontaktcenter som stöd eller i form av en Boskola men att denna service finns tillgänglig för samtliga kommuninvånare och är inte riktad till enbart nyanlända personer.

3.4 Äldre personer

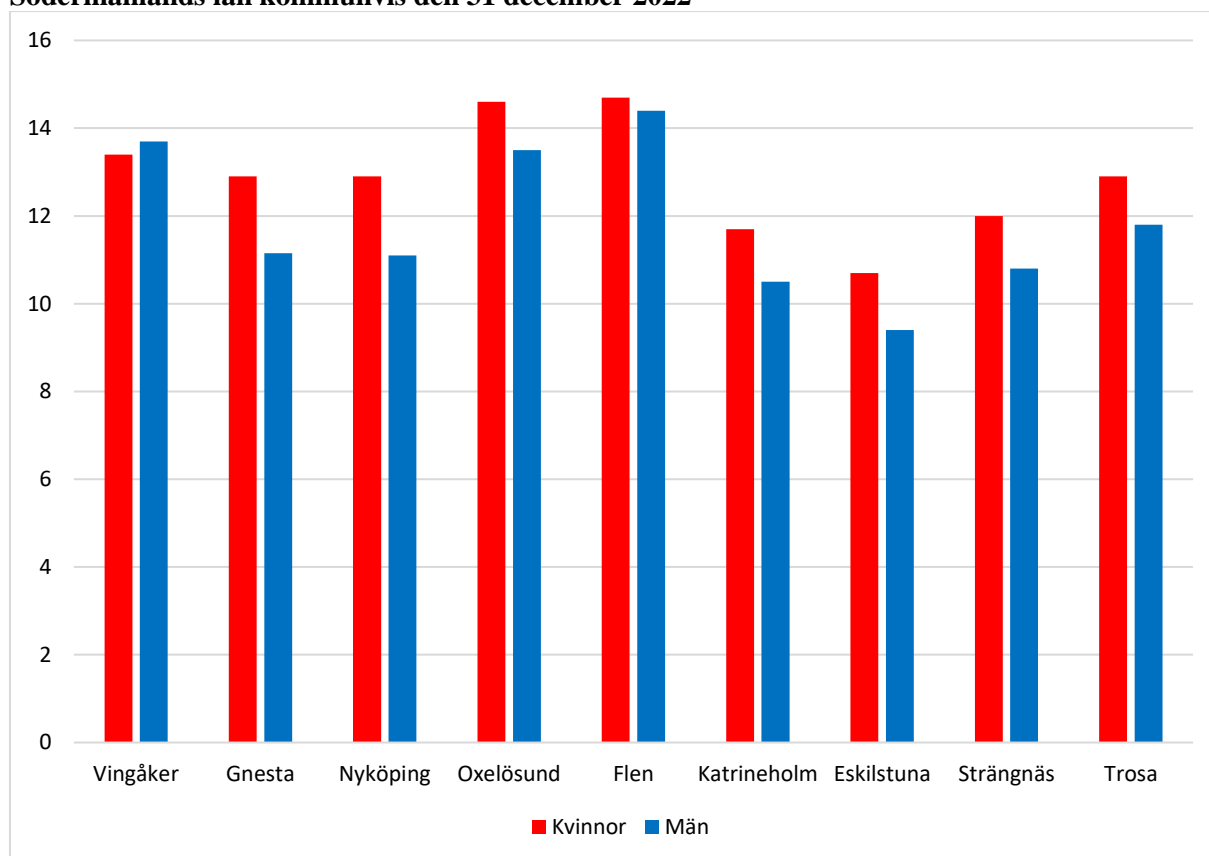
De stora barnkullarna under 1940-talet och ökad medellivslängd innebär att andelen äldre personer fortsätter att öka. Mellan 1970 och 2022 ökade medellivslängden från 77 år till 85 år för kvinnor och från 72 år till 81 år för män.

Högre andel äldre i Södermanland

Andelen äldre är högre i Södermanlands län än riksgenomsnittet. Andelen 65 år och äldre är 23 procent i länet jämfört med 20,4 procent i landet. Andelen varierar även mellan länets kommuner. Högsta andelen 65 år och äldre har Flens kommun med 29,1 procent och lägsta andelen har Eskilstuna kommun med 20,1 procent.

Andelen kvinnor och män, 65 år eller äldre, i respektive kommun i länet framgår av följande diagram. Andelen kvinnor varierar från 10,7 procent i Eskilstuna kommun till 14,7 procent i Flens kommun. Andelen män varierar från 9,4 procent i Eskilstuna kommun till 14,4 procent i Flens kommun.

Andel av totalt invånarantal som är 65 år eller äldre, uppdelat på kvinnor och män i Södermanlands län kommunvis den 31 december 2022

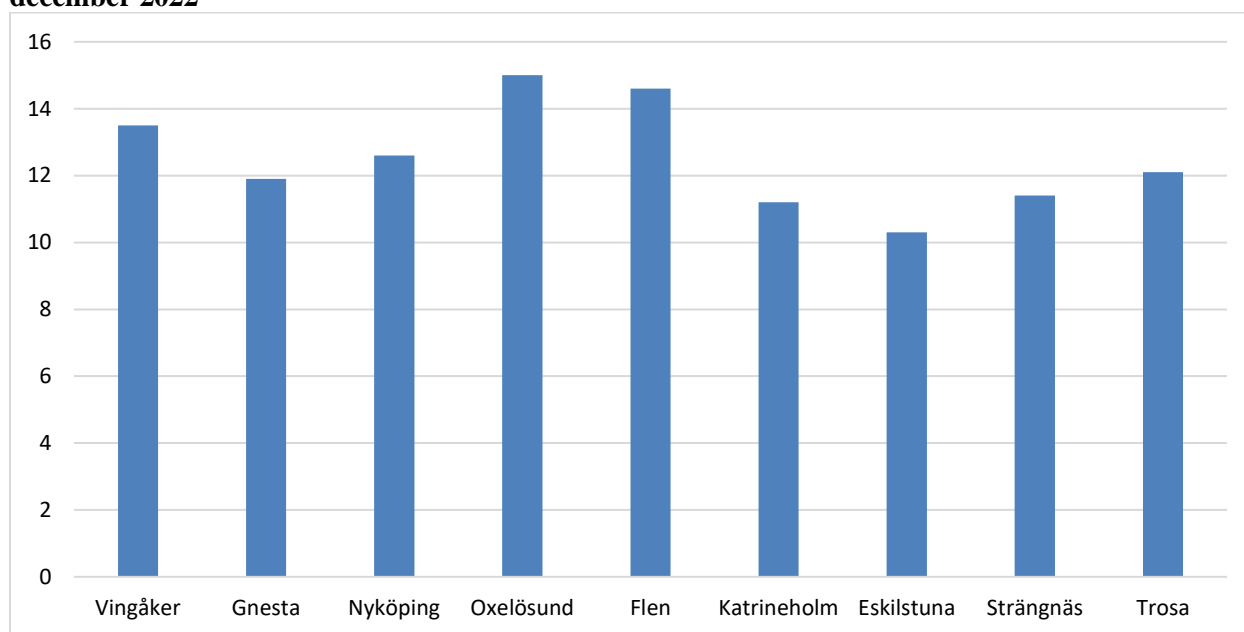


Källa: SCB

Samtidigt som befolkningen blir äldre så är allt fler friskare högre upp i åldrarna. Detta påverkar även hur människor lever och bor. Fler erbjuds möjlighet att bo kvar med en ökad tillgång till vård och service i hemmet.

Idag har Sverige drygt 10,5 miljoner invånare och av dessa är 10,3 procent 75 år eller äldre. En ökad andel äldre personer ställer högre krav på boenden avseende tillgänglighet och trygghet. Andelen av befolkningen som fyllt 75 år varierar i länets kommuner, se följande diagram. Högst andel finns i Oxelösunds kommun med 15 procent och lägst andel finns i Eskilstuna kommun med 10,3 procent.

Andel av totalt invånarantal som är 75 år eller äldre, i Södermanlands län kommunvis den 31 december 2022



Källa: SCB

Försörjningskvot

Både antalet unga och äldre ökar snabbare än befolkningen i arbetsför ålder. När allt färre arbetar i förhållande till de som inte gör det innebär det stora utmaningar för ekonomin och skapar problem med finansiering av vår välfärd i form av exempelvis skolor och äldreomsorg. Den demografiska försörjningskvoten¹⁵ visar hur många individer en person i arbetsför ålder behöver försörja utöver sig själv. En försörjningskvot på 75 innebär att det på 100 personer i de förvärvsaktiva åldrarna 20-64 år finns 75 personer som är yngre eller äldre. Ju högre detta tal är desto tyngre blir försörjningsbördan för de i åldersgruppen 20-64 år. Försörjningskvoten varierar i länets kommuner, se följande tabell. Det är även viktigt att i detta sammanhang tänka på sysselsättningsgraden. Alla i åldersgruppen 20-64 år beaktas i försörjningskvoten men i denna grupp finns ett stort antal personer som ej är sysselsatta. Det handlar om bland annat heltidsstuderande, arbetslösa och sjukskrivna. Södermanlands län har den femte högsta försörjningskvoten i landet. Högst har Dalarnas län med 91,5 och lägst har Stockholms län med 66,9.

Demografisk försörjningskvot per 100 invånare år 2022

| Kommun/Region | Antal 0-19 år och 65+ | Antal 20-64 år | Försörjningskvot |
|-------------------|-----------------------|----------------|------------------|
| Vingåker | 4 457 | 4 524 | 98,5 |
| Gnesta | 5 555 | 6 057 | 91,7 |
| Nyköping | 27 680 | 30 341 | 91,2 |
| Oxelösund | 6 089 | 5 997 | 101,5 |
| Flen | 8 234 | 7 824 | 105,2 |
| Katrineholm | 16 318 | 18 286 | 89,2 |
| Eskilstuna | 48 101 | 59 817 | 80,4 |
| Strängnäs | 18 226 | 20 300 | 89,8 |
| Trosa | 7 171 | 7 589 | 94,5 |
| Södermanlands län | 141 831 | 160 735 | 88,2 |
| Sverige | 4 579 077 | 5 942 479 | 77,1 |

Källa: SCB

¹⁵ Den demografiska försörjningskvoten beräknas som summan av antal personer 0-19 år och antal personer 65 år och äldre dividerat med antal personer 20-64 år och därefter multiplicerat med 100.

Äldre personer i behov av särskilt boende

Kommunen har ansvar för att inrätta särskilda boendeformer för service och omvårdnad för äldre människor som behöver särskilt stöd. Det krävs en biståndsprövning och ett beslut från kommunen för att få bo i ett särskilt boende. Särskilt boende för äldre är en särskild boendeform som framgår av 5 kap. 5 § Socialtjänstlagen (2001:453).

109 kommuner i Sverige uppger under januari 2023 att de har underskott i antalet platser på särskilt boende. Det är 26 fler kommuner än året innan.

År 2021 uppgav fyra av Södermanlands kommuner att de hade underskott på dessa boendeformer. Januari 2022 hade läget förvärrats och sex kommuner, alltså två tredjedelar av länets kommuner, ansåg att de hade underskott på utbudet av särskilt boende för äldre. Läget är detsamma januari 2023 enligt årets bostadsmarknadsenkät. Totalt finns det 2 945 bostäder avseende särskilt boende för äldre i länet.

Antal bostäder/platser i särskilt boende för äldre samt hur utbudet är i kommunen av särskilt boende för äldre, kommunvis i Södermanlands län, januari 2023

| Kommun | Antal | Utbud |
|-------------|-------|------------|
| Vingåker | 73 | Underskott |
| Gnesta | 87 | Balans |
| Nyköping | 610 | Underskott |
| Oxelösund | 130 | Underskott |
| Flen | 137 | Underskott |
| Katrineholm | 417 | Balans |
| Eskilstuna | 1 031 | Balans |
| Strängnäs | 348 | Underskott |
| Trosa | 112 | Underskott |

Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2023

Insatserna som görs i kommunerna för att motverka underskott varierar. I Vingåkers kommun påpekas behovet för det kommunala bolaget. Flens kommun hyr platser i andra kommuner medan kommunerna Nyköping, Oxelösund och Strängnäs uppger att det ska byggas nya äldreboenden. I Trosa kommun motverkas underskottet genom ökade insatser i exempelvis hemtjänsten.

I kommunerna Gnesta, Katrineholm och Eskilstuna bedöms det vara balans och finnas tillräckligt antal platser i förhållande till behovet.

Under 2023 förväntas det påbörjas 22 bostäder i Oxelösunds kommun avseende särskilda boendeformer för äldre och år 2024 förväntas det påbörjas 100 i Nyköpings kommun, 10 i Trosa kommun samt 160 i Eskilstuna kommun.

Behovet av särskilda boendeformer för äldre bedöms vara täckt inom två år i kommunerna Gnesta, Oxelösund, Katrineholm, Strängnäs och Trosa. Behovet bedöms inte vara täckt inom två år i Vingåkers kommun där antalet äldre ökar betydligt fortare än bostäder byggs. I de bostäder som byggs flyttar också en stor andel äldre från andra kommuner in. Behovet bedöms ej heller vara täckt i Nyköpings kommun inom två år då det tar längre tid än så att få till ett nytt särskilt boende. Eskilstuna kommun ansåg sig under januari 2023 inte kunna bedöma läget om två år. De ser två scenarier. Antingen utvecklas behovet av platser som tidigare vilket i så fall riskerar att leda till underskott, eller så blir behovet av platser inte lika stort som tidigare vilket skulle kunna leda till balans. Det här möjliga skiftet kunde de ännu inte riktigt bedöma.

Seniorbostäder

Seniorboende är helt vanliga bostäder med möjlighet till gemenskap, ofta med bra läge och närhet till kommunikationer. Dessa bostäder kan variera stort i utformning och sett till vad de kan erbjuda. Det finns seniorboenden vars enda utmärkande drag är att alla som bor i fastigheten är över en viss ålder medan andra boenden erbjuder ett utbud av service och aktiviteter.

Det finns seniorbostäder i 186 kommuner i Sverige. I 72 av dessa uppges det vara underskott på seniorbostäder.

I Södermanlands län finns det seniorbostäder i kommunerna Vingåker, Gnesta, Nyköping, Flen, Eskilstuna och Strängnäs. Flest finns i Eskilstuna och Nyköping.

Antal seniorbostäder samt hur utbudet av dessa är i kommunen, kommunvis i Södermanlands län, januari 2023

| Kommun | Antal | Utbud |
|-------------|-------|------------|
| Vingåker | 53 | Underskott |
| Gnesta | 52 | Underskott |
| Nyköping | 301 | Underskott |
| Oxelösund | - | - |
| Flen | 263 | Balans |
| Katrineholm | - | - |
| Eskilstuna | 644 | Överskott |
| Strängnäs | 93 | Balans |
| Trosa | - | - |

Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2023

Kommunerna Oxelösund och Trosa uppger att det finns ett behov av denna boendeform. Eskilstuna kommun kommenterar överskottet med att det i vissa bostadsområden hos allmännyttan inte finns några bostadssökande till denna boendeform.

Under 2023 förväntas nya seniorbostäder i bostadsrättsform påbörjas, 24 i Oxelösunds kommun och 43 i Trosa kommun.

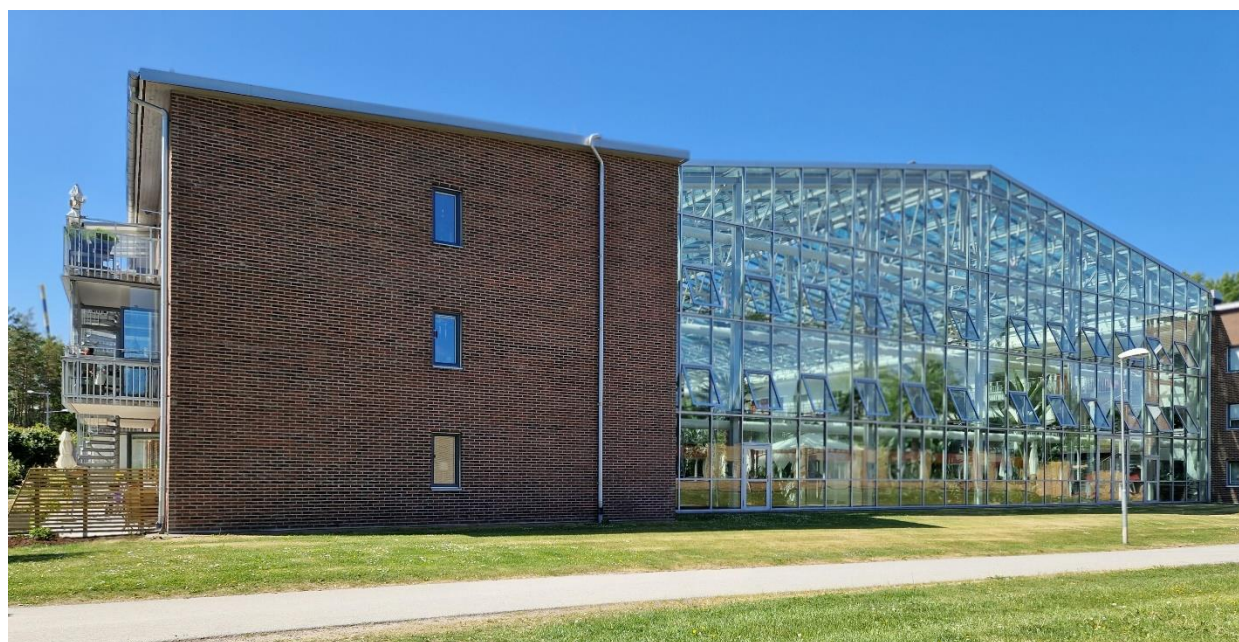


Foto: Bengt Nordström

Trygghetsbostäder

Trygghetsbostäder är en boendeform som ska ge möjlighet till en ökad gemenskap, trygghet och tillgänglighet. Bostaden är ett mellanting mellan vanligt boende och särskilda boenden och det krävs inget biståndsbeslut enligt socialtjänstlagen för att flytta in. Dessa boenden finns i olika upplåtelseformer och med stora variationer.

Det finns trygghetsbostäder i 160 av landets kommuner. 43 procent av dessa kommuner uppger att de har underskott på denna boendeform.

I länet finns det trygghetsbostäder i Nyköping, Oxelösund, Flen, Eskilstuna, Strängnäs och Trosa kommun. Det bedöms vara underskott på denna typ av bostäder i kommunerna Nyköping, Eskilstuna och Strängnäs.

Kommunerna Oxelösund och Trosa uppger att utbudet av trygghetsbostäder är i balans medan Flens kommun bedömer att de har ett överskott av denna bostadsform.

Antal trygghetsbostäder samt hur utbudet är av dessa i kommunen, kommunvis i Södermanlands län, januari 2023

| Kommun | Antal | Utbud |
|-------------|------------|------------|
| Vingåker | - | - |
| Gnesta | - | - |
| Nyköping | 48 | Underskott |
| Oxelösund | 37 | Balans |
| Flen | 30 | Överskott |
| Katrineholm | - | - |
| Eskilstuna | Inget svar | Underskott |
| Strängnäs | 82 | Underskott |
| Trosa | 30 | Balans |

Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2023

Kommunerna Vingåker, Gnesta och Katrineholm, som uppger att denna boendeform inte finns i kommunen, uppger dock att det finns ett behov av den.

År 2023 förväntas det påbörjas 78 nya trygghetsbostäder i Katrineholms kommun och 150 i Eskilstuna kommun, samtliga i hyresrättsform.

Under 2024 bedömer Nyköpings kommun att 130 trygghetsbostäder med upplåtelseformen hyresrätt påbörjas. Strängnäs kommun förväntar sig att åtta trygghetsbostäder i bostadsrättsform påbörjas under 2024.

Trygghetsboende, biståndsbedömt

Kommunernas möjlighet att inrätta boendeformen biståndsbedömt trygghetsboende förtydligades genom ändringar som trädde i kraft april 2019, se 5 kap. 5 § tredje stycket Socialtjänstlagen (2001:453). Denna boendeform kan beviljas efter individuell behovsbedömning och är anpassad för äldre som inte behöver vård dygnet runt men som inte är trygga med att bo hemma. Boendeformen bryter också den isolering som många äldre lider av när de bor hemma. Det är frivilligt för kommunen att inrätta denna boendeform och i Södermanlands län finns ännu inte denna boendeform i någon kommun.

I Katrineholms kommun förväntas denna boendeform inrättas inom tre år. Länet övriga kommuner har för närvarande inga sådana planer.

29 kommuner i hela landet har svarat att de inrättat biståndsbedömt trygghetsboende och 44 kommuner uppger att det finns behov av denna boendeform.

3.5 Personer med funktionsnedsättning

Bostäder med särskild service för personer med funktionsnedsättning är boende enligt lagen (1993:387) om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS), eller boende enligt 5 kap. 7 § Socialtjänstlagen (2001:453), SoL. Dessa bostäder kan till exempel vara i form av servicebostäder¹⁶, gruppboendestäder¹⁷ eller annan särskilt anpassad bostad¹⁸.

I 2023-års bostadsmarknadsenkät uppger fem av nio kommuner i Södermanlands län att det är underskott på dessa boendeformer för personer med funktionsnedsättning. Det är en minskning sedan föregående år då hela sju av de åtta kommunerna som då svarat på frågan uppgav att det var underskott på dessa boendeformer. Underskottet ser därmed ut att minska men gör det också från ett mycket allvarligt läge där det under lång tid varit underskott på dessa boendeformer.

Endast Trosa kommun uppgav år 2022 att utbudet på dessa boendeformer var i balans. I årets bostadsmarknadsenkät uppger Trosa kommun, men också kommunerna Gnesta, Oxelösund och Katrineholm, att det nu råder balans på bostadsmarknaden avseende dessa boendeformer, se tabell nedan. Kommunerna uppger även närmare en fördubbling i antalet platser som finns tillgängliga inom dessa boendeformer jämfört med förra året. År 2023 ligger siffran på drygt 1 000 platser mot 2022-års siffra om omkring 570 platser. En förklaring kan vara att det finns en otydlighet i frågans formulering och att frågan föregående år har tolkats som att antalet boenden, och inte antalet platser, ska uppges. Troligtvis är årets uppgivna siffra därmed något mer korrekt.

Antal bostäder inom särskilda boendeformer för personer med funktionsnedsättning samt hur utbudet av dessa bostäder är i kommunen, kommunvis i Södermanlands län, januari 2023

| Kommun | Antal | Utbud |
|---------------|--------------|--------------|
| Vingåker | 28 | Underskott |
| Gnesta | 37 | Balans |
| Nyköping | 221 | Underskott |
| Oxelösund | 33 | Balans |
| Flen | 42 | Underskott |
| Katrineholm | 165 | Balans |
| Eskilstuna | 420 | Underskott |
| Strängnäs | 76 | Underskott |
| Trosa | 7 | Balans |

Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2023

Kommunerna i länet kommenterar bland annat att det finns för få boenden, både servicebostäder och gruppboendestäder, med särskild service enligt LSS men att det dock är störst underskott på gruppboendestäder. Insatser som görs i kommunerna för att motverka underskottet handlar bland annat om att hyra externa platser i andra kommuner eller om nyproduktion av dessa boendeformer. Det har dock under flera år kommenterats att det finns planer på projekt men det är svårt att komma så långt i processen som till färdigställda bostäder, bland annat på grund av för låg byggtakt. I andra kommuner anses det i stället vara planeringen för dessa bostäder som inte är tillräcklig. Nyproduktionen av dessa boendeformer förväntas uppgå till sammanlagt omkring 30 nya bostäder under 2023 och 2024, fördelat på tre kommuner.

¹⁶ **Servicebostäder** består av ett antal lägenheter som har tillgång till gemensam service och en fast bemanning, som genom ett visst fast basstöd kan ge omfattande service och vård dygnet runt. Lägenheterna är i regel anpassade efter den enskildes behov och ligger oftast i samma eller kringliggande hus. Varje boende ska erbjudas dygnet-runt-stöd i den egna lägenheten i den omfattning som han eller hon behöver. I en bostad med särskild service ingår omvårdnad.

¹⁷ **Gruppboendestäder** kan erbjudas personer som har så stora behov av tillsyn och omvårdnad, att det är nödvändigt att personal finns nära till hands hela tiden. Gruppboendestaden består av ett mindre antal lägenheter som är samlade kring gemensamma utrymmen. En fast personalgrupp ska täcka de boendes hela stödbehov inklusive fritidsintressen och kulturella intressen.

¹⁸ **Annan särskilt anpassad bostad** är en egen bostad som den bostadssökande beviljas och som är anpassad till den boendes behov och som är anvisad av kommunen. Ingen fast personalgrupp ingår. I denna boendeform ingår inte omvårdnad och inte heller fritidsverksamhet och kulturella aktiviteter.

Underskottet har även minskat något totalt i landets kommuner. Det är nu 141 kommuner som anger att det finns ett underskott på dessa boendeformer, jämfört med 152 föregående år. Under de senaste fem åren har underskottet varit som störst under år 2018, då 169 kommuner angav att det var underskott på dessa boendeformer, varefter underskottet minskade något under tre år för att åter öka i bostadsmarknadsenkäten 2022. Att underskottet då minskade berodde troligtvis på att personer avvaktade med att söka nytt boende under pandemin på grund av smittorisken.

Fem kommuner i länet uppger i årets bostadsmarknadsenkät att behovet av särskilda boendeformer för personer med funktionsnedsättning kommer att vara täckt om två år. Situationen är alltså omvänd hur det såg ut förra året då fem kommuner uppgav att behovet inte kommer att vara täckt inom två år. Det är fortsatt fyra kommuner som anger att behovet kommer att vara täckt om fem år, två kommuner anger att det inte kommer att vara det. Kommunerna har dock svårare att bedöma om behovet av särskilda boendeformer för personer med funktionsnedsättning kommer att vara täckt inom de närmaste fem åren. Det finns en stor osäkerhet kring hur situationen kommer att utvecklas.

I tabell nedan redovisas hur länets nio kommuner besvarat frågan gällande behovet av dessa särskilda boendeformer de närmaste åren.

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

| | Vingåker | Gnesta | Nyköping | Oxelösund | Flen | Katrineholm | Eskilstuna | Strängnäs | Trosa |
|-------------|---------------|--------|----------|---------------|---------------|-------------|------------|-----------|-------|
| ...om 2 år? | Nej | Ja | Nej | Ja | Kan ej bedöma | Ja | Ja | Nej | Ja |
| ...om 5 år? | Kan ej bedöma | Ja | Nej | Kan ej bedöma | Kan ej bedöma | Ja | Ja | Nej | Ja |

Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2023

3.6 De som inte blir godkända som hyresgäster på den ordinarie bostadsmarknaden

Tillgång till en bostad ses som självklarhet för många och alla har rätt till en lämplig bostad enligt FN-konventioner om mänskliga rättigheter som Sverige har förbundit sig att förverkliga. Sveriges grundlag slår fast att det allmänna ska trygga rätten till bostad. Enligt lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar är det kommunernas ansvar att skapa förutsättningar för att alla i kommunen ska kunna leva i goda bostäder. Detta innebär dock inte någon ovillkorlig rätt till bostad för enskilda medborgare.

Nationell kartläggning av hemlösheten

Antalet hemlösa är stort. Enligt Socialstyrelsens senaste hemlöshetsräkning från 2017 lever 33 000 människor i hemlöshet i Sverige. Det är fler än så som står långt ifrån den ordinarie bostadsmarknaden då de inte räknas in i Socialstyrelsen fyra definierade hemlöshetsituationer.

Situation 1 avser de som lever i akut hemlöshet vilket innebär att personer sover utomhus, i offentliga lokaler eller är hänvisade till akutboenden, härberge, jourboenden eller skyddade boenden. EU-medborgare och papperslösa som hör till denna grupp räknas dock inte med.

Situation 2 omfattar personer som är inskrivna eller intagna på någon typ av institution som exempelvis kriminalvårdsanstalt samt annat stödboende eller familjehem med behov som hamnar inom exempelvis socialtjänstens eller landstingets ansvarsområde. Även personer som skulle ha skrivits ut eller flyttat ut, men saknar den möjligheten då de inte har en annan bostad ordnad, räknas till denna grupp.

Situation 3 innefattar inskrivna eller intagna på någon typ av institution som exempelvis kriminalvårdsanstalt samt annat stödboende eller familjehem med behov som hamnar inom exempelvis socialtjänstens eller landstingets ansvarsområde. Även personer som skulle ha skrivits ut eller flyttat ut, men saknar den möjligheten då de inte har en annan bostad ordnad, räknas till denna grupp. Här ingår även boenden enligt modellen Bostad Först.

Situation 4 avser personer som har varit i kontakt med socialtjänsten men som tillfälligt och utan kontrakt ordnat boende hos familj, vänner, bekanta eller har ett tillfälligt andrahandskontrakt hos privatperson.

För att kunna räknas in i en av de fyra boendesituationerna måste personen i fråga ha sökt hjälp eller på annat sätt kommit i kontakt med en verksamhet som rapporterar till Socialstyrelsen. Personer som inte är kända av Socialstyrelsen syns alltså inte i statistiken.

Ökad strukturell hemlöshet

Det finns olika sätt att definiera hemlöshet. Ett sätt är att använda begreppen social respektive strukturell hemlöshet. Social hemlöshet innebär att det finns en bakomliggande problematik som exempelvis beroende eller psykisk ohälsa. Den som befinner sig i social hemlöshet kan ha möjlighet att få stöd av socialtjänsten enligt socialtjänstlagen. Strukturell hemlöshet uppstår när hushåll utan social problematik inte kan ta sig in på bostadsmarknaden av egen kraft. Dessa personer har inte samma möjlighet till stöd enligt socialtjänstlagen annat än akuta insatser. Skälen till att de inte kan ta sig in på bostadsmarknaden kan vara flera, ofta handlar det om ekonomisk utsatthet. Stadsmissionen har verksamhet i tio regioner i landet, Eskilstuna–Nyköping, Göteborg, Kalmar, Skåne, Stockholm, Umeå, Uppsala, Västerås, Örebro och Östergötland. Tillsammans möter deras 1 250 medarbetare flera tusen deltagare varje dag. Stadsmissionen har i flera hemlöshetsrapporter beskrivit hur utmaningarna med strukturell hemlöshet har ökat. Det handlar om människor som lever i ekonomisk utsatthet, ofta med svag förankring på arbetsmarknaden, som inte själva kan ordna sitt boende och därför hamnar i en hemlöshetsituation.

Ny kartläggning av hemlöshet 2023

Socialstyrelsen har på uppdrag av regeringen kartlagt hemlösheten i Sverige vart sjätte år sedan 1993. Den senaste kartläggningen genomfördes 2017. Under 2023 kartläggs hemlösheten igen på ett delvis nytt sätt. Kartläggningen är ett av uppdragen i regeringens nationella strategi för att motverka hemlöshet 2022-2026. Hemlösheten kartläggs under 2023 genom två olika enkätundersökningar. Socialstyrelsen hade i Bostadsmarknadsenkäten 2023 med ett antal frågor om personer i hemlöshetsituation 3, de som bor i socialtjänstens långsiktiga boendelösningar, den 1 januari 2023. De hade sedan en egen enkätundersökning med kartläggning av personer som är i akut hemlöshet, personer som saknar boende efter institutionsvistelse, HVB eller liknande och personer som har eget ordnat kortsiktigt boende hos privatpersoner, det vill säga personer som befinner sig i hemlöshetsituation 1, 2 och 4, avseende perioden 17-23 april 2023. Slutredovisning ska lämnas till regeringen senast den 1 februari 2024.

Nationell strategi mot hemlöshet

Under 2022 presenterade regeringen en ny nationell strategi mot hemlöshet 2022-2026. Regeringens syfte med den nationella hemlöshetsstrategin är att tydliggöra inriktningen för regeringens insatser för att minska antalet vuxna och barn som befinner sig i hemlöshet samt insatser för att förebygga att människor blir hemlösa. Det sker genom flera åtgärder som ska motverka hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden såsom förebyggande och uppsökande arbete, åtgärder mot akut hemlöshet och en satsning på metoden Bostad först. Strategin omfattar även att stärka det sociala perspektivet i samhällsplaneringen.

Strategin är främst inriktad på socialtjänstens arbete. I strategin anges följande fyra mål för att motverka hemlöshet:

1. Hemlöshet ska förebyggas
2. Ingen ska bo eller leva på gatan
3. Bostad Först ska införas nationellt
4. Det sociala perspektivet i samhällsplaneringen ska stärkas

Utöver de fyra målen ingår även ett antal regeringsuppdrag till Länsstyrelserna, Kronofogdemyndigheten och Socialstyrelsen för att stödja de mål som är satta i strategin. Redovisning av Länsstyrelsens uppdrag kring detta finns i *kapitel 3.7* i denna rapport.

Statsbidrag till kommuner för att stärka arbetet med att motverka hemlöshet enligt metoden Bostad först

Bostad först är en metod som utgår från att en egen bostad är en grundläggande mänsklig rättighet och att människor behöver ett tryggt boende för att kunna göra något åt sina livsproblem. Människor i akut hemlöshet erbjuds ett eget kontrakt. Detta kombineras sedan med frivilliga och individuellt anpassade hjälpinsatser. Regeringens bedömning är att fler kommuner bör använda sig av denna metod för att motverka hemlöshet. För att öka användningen av metoden riktas statsbidrag till kommunerna under strategiperioden 2022-2026. Socialstyrelsen har fått i uppdrag att fördela statsbidrag till kommunerna för insatser enligt metoden Bostad först för att motverka hemlöshet. Kommunerna kan söka detta bidrag och den 18 april 2023 beslutade Socialstyrelsen om fördelningen av statsbidrag för 2023 till kommuner för att starta, utöka eller förbättra verksamhet enligt metoden Bostad först.

I Södermanlands län beviljades kommunerna Eskilstuna, Nyköping och Vingåker detta bidrag.

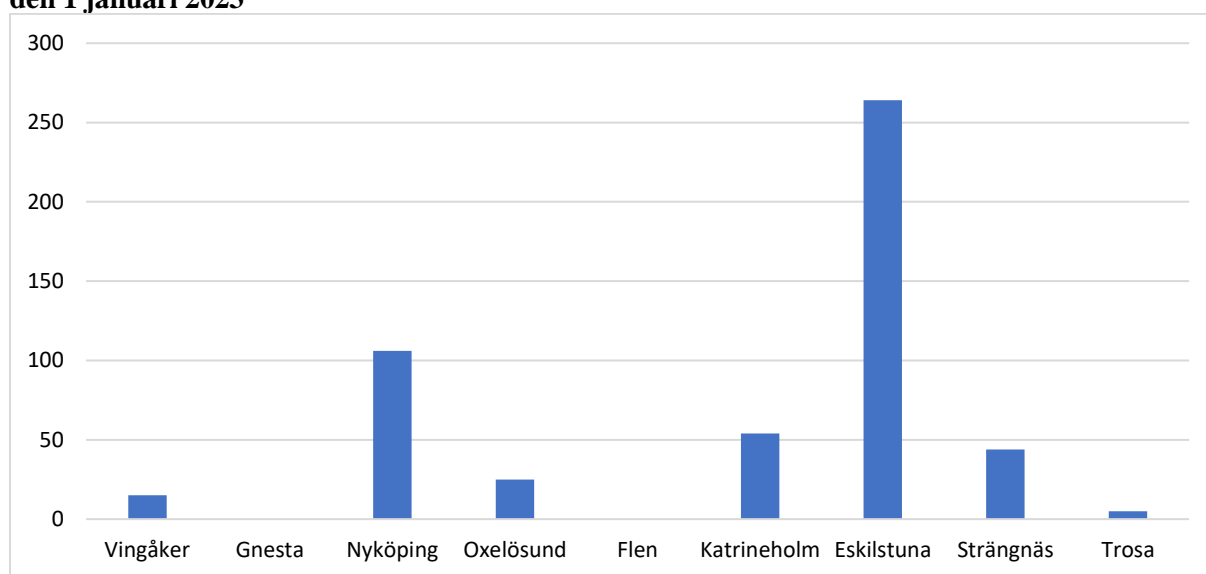
Minskat antal lägenheter som kommunerna hyr ut i andra hand under särskilda villkor

Enligt Socialstyrelsens kartläggning av hemlösheten år 2017 uppgavs drygt var femte person, som befann sig i någon av de fyra hemlöshetsituationerna, inte vara i behov av någon annan hjälp än att komma in på den ordinarie bostadsmarknaden. Den vanligaste formen av hemlöshet är människor som befinner sig i Situation 3, långsiktiga boendelösningar, med vanligtvis så kallade sociala kontrakt, lägenheter som kommunen hyr ut i andra hand. Enligt kartläggningen utgör denna grupp nästan hälften av det totala antalet personer som lever i hemlöshet i Sverige.

Antalet lägenheter som hyrs ut med socialt kontrakt fortsätter att minska i Sverige. 259 kommuner i landet uppger att de hyr ut sammanlagt 15 000 lägenheter i andra hand med biståndsbeslut den 1 januari 2023, att jämföra med cirka 17 500 året innan. Då statistik ibland saknas på vilka grunder andrahandskontrakt beviljats är det oklart kring fördelningen mellan personer med socialt biståndsbeslut respektive nyanlända. Antalet lägenheter med sociala kontrakt har minskat sedan 2019.

I Södermanlands län uppger kommunerna i årets bostadsmarknadsenkät att totalt 513 lägenheter hyrs ut i andra hand efter biståndsbeslut till personer som inte blivit godkända på den ordinarie bostadsmarknaden. Diagram nedan visar antalet lägenheter kommunvis som hyrs ut på detta sätt. Antalet har, precis som i hela landet, minskat sedan förra årets bostadsmarknadsenkät då kommunerna svarade att 785 lägenheter hyrdes ut på detta sätt i länet den 1 januari 2022. Flens kommun har ej besvarat denna fråga i årets enkät, enligt förra årets enkät hade de 65 sådana lägenheter. Gnesta kommun har inga lägenheter som hyrs ut på detta sätt.

Antal lägenheter som kommunerna hyr ut i andra hand under särskilda villkor den 1 januari 2023



Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2023

Kommunernas arbete med hemlöshet och särskilda boendelösningar

Arbetet i kommunerna för att motverka eller avhjälpa hemlöshet varierar. Det finns uppsökande verksamhet för att förebygga vräkning, till exempel med hjälp av rådgivning eller särskilda insatser, i länets alla kommuner. Samtliga kommuner i länet arbetar även med vräkningsförebyggande åtgärder. De flesta samverkar med kommunens allmännyttiga bostadsföretag och arbetar med särskilda vräkningsförebyggande åtgärder för barnfamiljer. Samverkan med privata fastighetsägare sker i tre av länets kommuner.

Katrineholms kommun använder en egen variant av hyresgarantier. Vingåkers och Eskilstuna kommun använder metoden Bostad först.

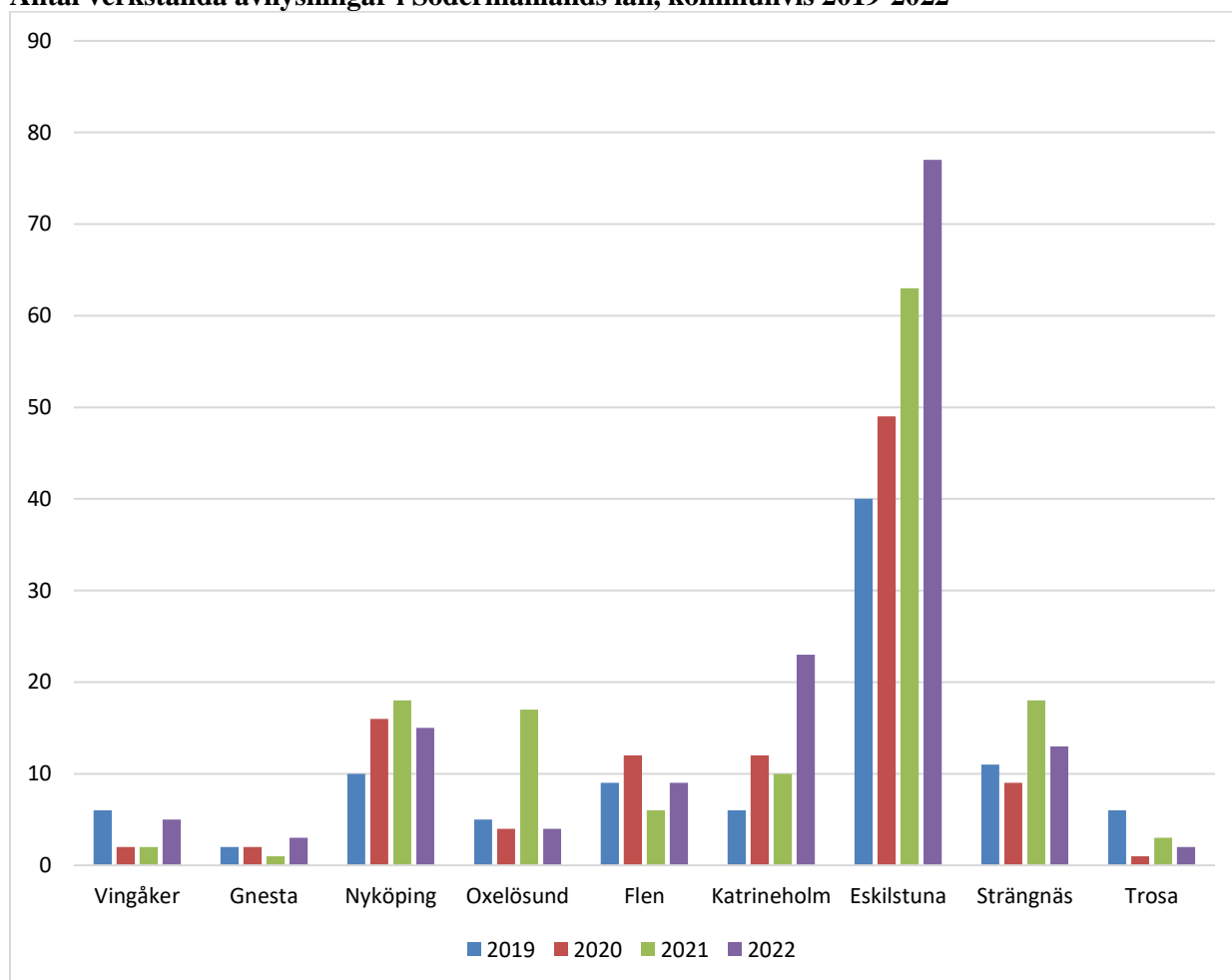
Avhysningarna fortsätter att öka

Det finns många olika anledningar till att människor blir avhysta från sin bostad. Den vanligaste orsaken är att det finns obetalda hyror. Andra orsaker kan vara att den boende på något sätt stör sina grannar eller att bostaden används på något otillåtet sätt.

År 1994 verkställdes 7 615 avhysningar avseende både fysiska och juridiska personer i landet. Därefter minskade det totala antalet avhysningar stadigt i Sverige fram till år 2017 då 2 091 avhysningar verkställdes. Sedan år 2018 har antalet avhysningar däremot ökat igen. År 2022 verkställdes 2 620 avhysningar varav 2 523 avsåg avhysningar av fysiska personer. Antalet barn berörda av verkställd avhysning minskade från 716 barn år 2008 till 387 barn år 2016, därefter har antalet ökat igen och år 2022 blev 575 barn berörda av verkställd avhysning i landet, den högsta siffran sedan år 2011.

I Södermanlands län verkställdes 151 avhysningar under år 2022, en ökning med 9 procent sedan föregående år. Flest avhysningar verkställdes i kommunerna Eskilstuna och Katrineholm. Antalet verkställda avhysningar i länet har ökat varje år sedan år 2019 då 95 avhysningar verkställdes. Av det totala antalet ansökningar om avhysning som inkommer till Kronofogden är det omkring hälften av dem som faktiskt verkställs. I nedanstående diagram framgår antalet verkställda avhysningar i länets kommuner under de senaste fyra åren.

Antal verkställda avhysningar i Södermanlands län, kommunvis 2019-2022



Källa: Kronofogden

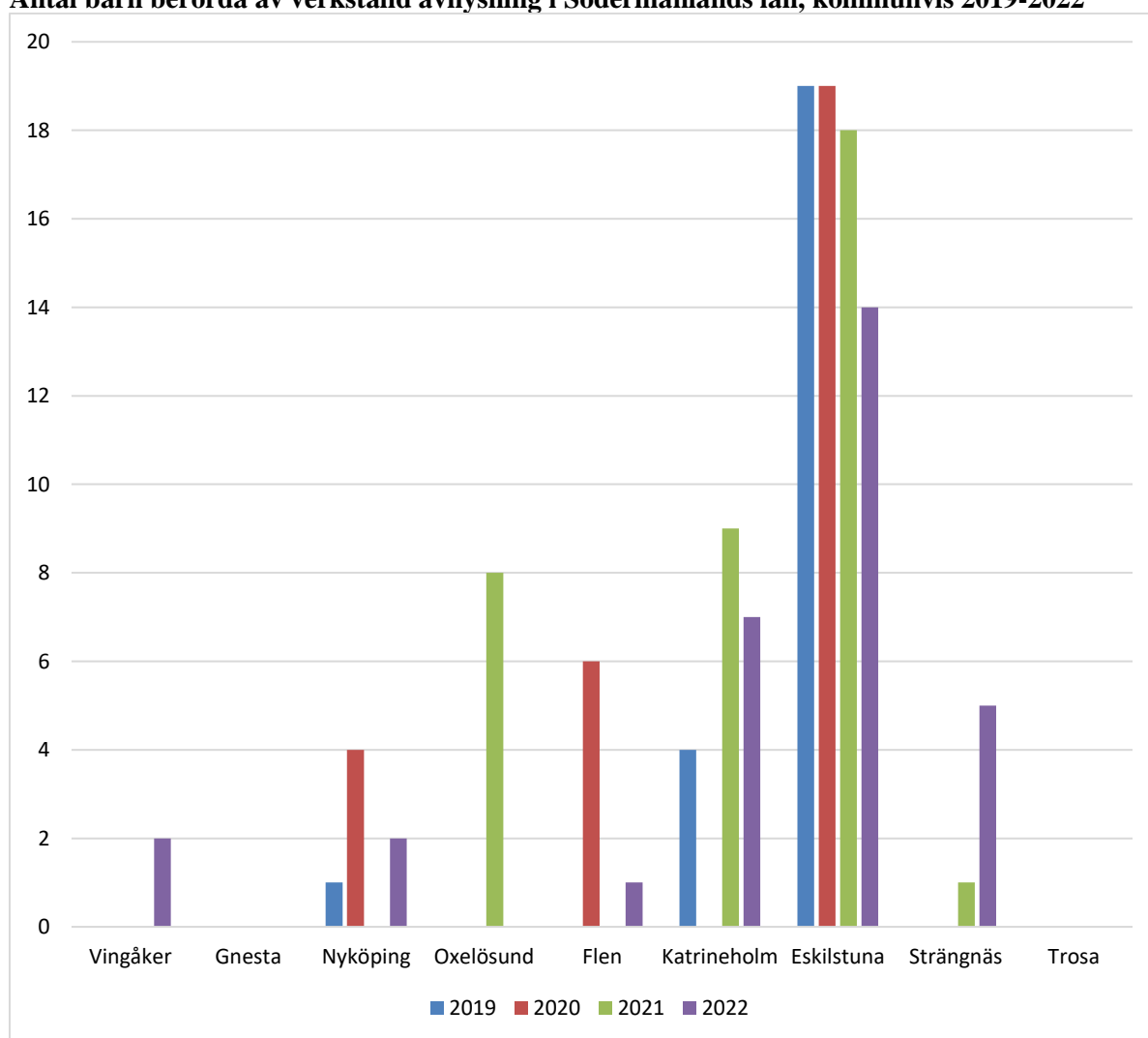
I fyra av länets kommuner har det enligt Bostadsmarknadsenkäten 2023 även förekommit avhysningar bland de hushåll som hyr i andra hand av kommunen, där boendet är förknippat med tillsyn och/eller särskilda villkor, under år 2022. Avhysningarna har avsett både hushåll med barn och hushåll utan barn.

Det totala antalet barn berörda av verkställd avhysning i Södermanlands län har dock minskat till 31 barn år 2022 jämfört med 36 barn året innan.

Kronofogden har i regeringens strategi för att motverka hemlöshet fått i uppdrag att verka för att ett avhysningsförebyggande samarbete etableras med socialtjänst och hyresvärdar i samtliga kommuner. Det arbetet ska särskilt inriktas mot att förebygga avhysningar som berör barn.

I diagram nedan framgår det totala antalet barn som berörts av verkställd avhysning under de senaste fyra åren i länet. I kommunerna Gnesta och Trosa har inga barn berörts av verkställd avhysning de senaste åren.

Antal barn berörda av verkställd avhysning i Södermanlands län, kommunvis 2019-2022



Källa: Kronofogden

3.7 Redovisning av regleringsbrevsuppdrag 3.B.10 2022 och uppdrag i regeringens hemlöshetsstrategi

Länsstyrelsernas hantering av uppdragen

Länsstyrelserna fick i 2022 års regleringsbrev i uppdrag att stödja kommunerna i deras arbete med att förebygga och motverka avhysningar utifrån de framgångsfaktorer som Socialstyrelsen identifierat i rapporten *Förebygga och motverka hemlöshet* (2021-9-7582). Uppnådda resultat ska redovisas i den rapport som, enligt förordningen (2011:1160) om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar, ska lämnas 2023.

De uppdrag som länsstyrelserna har fått kring att stödja kommunerna i deras arbete med att förebygga avhysningar och motverka hemlöshet i regleringsbreven under 2020, 2021 samt 2022 har bäring på varandra och på länsstyrelsernas uppdrag i den nationella hemlöshetsstrategin. Aktiviteter som har utförts samt påbörjats kring detta arbete fortsätter vidare inom uppdragen i hemlöshetsstrategin. Länsstyrelsernas uppdrag i regeringens nationella hemlöshetsstrategi innebär att länsstyrelserna ska stödja kommunerna i deras arbete för att motverka hemlöshet genom att:

- Stödja kunskaps- och metodutveckling i kommunerna samt främja erfarenhetsutbyte om effektiva metoder och goda exempel för att förebygga avhysningar och motverka hemlöshet.
- Stödja samverkan på lokal och regional nivå, till exempel genom att sprida goda exempel på hur kommun, bostadsföretag, olika myndigheter och civila samhället samverkar.
- Ge stöd till kommunernas arbete med att uppmärksamma och stötta grupper som har svårt att komma in på bostadsmarknaden, till exempel i arbetet med att analysera och rapportera hur bostadsmarknaden ser ut i länet och i arbetet att stödja kommunerna i att ta fram riktlinjer för bostadsförsörjning.

Länsstyrelsen i Södermanlands län har i samband med kommunbesök i länets samtliga nio kommuner informerat om dessa regleringsbrevsuppdrag och uppdrag i regeringens hemlöshetsstrategi. Socialstyrelsens framgångsfaktorer från rapporten *Förebygga och motverka hemlöshet (2021)* har då spridits inom kommunerna. Länsstyrelsen har i detta sammanhang ställt ett antal frågor som kopplar till både regleringsbrevsuppdragen och hemlöshetsstrategin till alla länets kommuner. Dialog har då förts kring hur Länsstyrelsen kan möta kommunernas behov avseende detta arbete. Kommunerna har bland annat fört fram att samverkan mellan bostadsbolag, kommunen och Kronofogdemyndigheten behöver stärkas. Önskemål om att ta del av mer kunskap kring olika beprövade metoder som bland annat Södertäljemodellen och metoden Bostad först finns också. Länsstyrelsen fortsätter att föra dessa dialoger med länets kommuner och strävar efter ett kontinuerligt samarbete kring dessa frågor.

Länsstyrelserna har haft varierande resurser att arbeta med uppdraget och Rysslands invasion av Ukraina har fortsatt medfört att omprioriteringar har varit nödvändiga för att bemanna de sakområden som arbetar med att säkerställa beredskap för ett bra mottagande av skyddsbehövande flyktingar i landets kommuner.

Kommunernas resurser påverkar arbetet

Det förebyggande arbetet kräver både resurser och prioriteringar, något som flertalet kommuner uppger att det inte alltid finns utrymme till. Avgörande för kommunernas möjlighet att arbeta strukturerat utifrån Socialstyrelsens framgångsfaktorer är att det finns tilldelade resurser och tålamod för att bära det förebyggande uppdraget långsiktigt.

Det ekonomiska läget är särskilt oroande för hushåll med svagare ekonomi

Det ekonomiska omvärldsläget med stigande livsmedelspriser, räntehöjningar och ökad inflation påverkar hushållen i hög grad. Särskilt bekymmersamt är det för hushåll som redan innan denna situation levde med små ekonomiska marginaler. Socialstyrelsen redovisar i *Förebygga och motverka hemlöshet (2021)* att den vanligaste orsaken till att hyresvärdar ansöker om avhysning är obetalda hyror. En hyresskuld är grund för avhysning i omkring 85–90 procent av fallen. Utvecklingen under kommande år blir därför särskilt viktig att följa. Flertalet kommuner lyfter även en oro över att antalet hushåll som riskerar avhysning ökar.

Nationell samverkan

Länsstyrelserna har haft en nationell samverkan och en kontinuerlig dialog om uppdragen vid handläggartreffar och seminarium. Samverkan och erfarenhetsutbyte har också skett externt tillsammans med Kronofogdemyndigheten, Socialstyrelsen, Boverket, Finansdepartementet och Sveriges Allmännyttan samt internt inom länsstyrelserna mellan olika sakområden.

Sorteringsmall för att hitta kommuner med liknande förutsättningar

För att möjliggöra länsöverskridande samverkan och dialogmöten med kommuner från olika län som har liknande förutsättningar har det tagits fram en mall för att kunna jämföra olika kommuner. Mallen har spridits till alla länsstyrelser och syftar till att bidra med stöd i det fortsatta arbetet. Underlag i sorteringsmallen är Socialstyrelsens *Sorteringsnyckeln*¹⁹, Socialstyrelsens *Öppna jämförelser av socialtjänst och kommunal hälso- och sjukvård 2022* och delar av Boverkets öppna data *Bedömning av bostadsbrist*.

Arbete har påbörjats kring länsöverskridande samverkan mellan Södermanlands, Stockholms och Uppsala län. Flera kommuner i Södermanlands län har bland annat efterfrågat något typ av samverkansforum där flera kommuner, som är i ungefär samma storlek och har liknande problematik, kan utbyta erfarenheter. Det kan till exempel handla om kommuner som implementerat metoden Bostad först och kan dela erfarenheter vidare till andra kommuner.

Nationella webinarium

Länsstyrelsen i Södermanlands län har även spridit inbjudningar avseende flera nationella webinarium till länets kommuner. Bland annat Socialstyrelsens webinarium den 30 mars 2023 som handlade om modellen Bostad först. Detta webinarium tog exempelvis upp olika framgångsfaktorer och förutsättningar för en lyckad start och långsiktig verksamhet inom området, flera konkreta exempel och erfarenheter bland annat från en kommun som arbetar med Bostad först men också exempel från egen erfarenhet av att bo i Bostad först. Den 2 februari släppte Stadsmissionen sin hemlöshetsrapport 2023 och höll också i samband med detta ett webinarium som handlade om deras förslag för att bryta den strukturella hemlösheten.

I samverkan med Kronofogdemyndigheten och Socialstyrelsen arrangerade Länsstyrelserna också den 20 april 2023 ett nationellt webinarium med stort deltagande från kommuner runt om i landet. Detta webinarium lyfte olika perspektiv på kommunernas arbete med att förebygga och motverka hemlöshet med både en historisk tillbakablick, Socialstyrelsens framgångsfaktorer, aktuell forskning samt råd och stöd i arbetet framåt.

¹⁹ I Socialstyrelsens öppna jämförelser finns det med en socioekonomisk sorteringsnyckel, graderad från 1–8. Den socioekonomiska sorteringsnyckeln har tagits fram från Statistiska centralbyråns, (SCB) register. Nyckeln är primärt ett mått på kommuners och stadsdelars relativa socioekonomiska status och mäter avståndet till den kommun som har högst socioekonomisk status. Nyckeln baseras på invånarnas arbetsmarknadsanknytning och inkomst vilka samvarierar med ekonomiskt bistånd. Sorteringsnyckeln kan således tolkas som en indikation på behov av ekonomiskt bistånd i en kommun eller stadsdel jämfört med övriga kommuner eller stadsdelar. Socioekonomisk sorteringsnyckel kan användas för att hitta kommuner med liknande socioekonomiska förutsättningar. De framräknade värdena har rangordnats och delats in i åtta grupper (1–8), där grupp 1 indikerar relativt låg risk och grupp 8 indikerar relativt hög risk för behov av ekonomiskt bistånd, jämfört med kommuner och stadsdelar i stort.

4 Bostadsförsörjningen

4.1 Övergripande mål och utmaningar

Mål

Det övergripande målet för samhällsplanering, bostadsmarknad, byggande och lantmäteriverksamhet är att ge alla människor i alla delar av landet en från social synpunkt god livsmiljö där en långsiktigt god hushållning med naturresurser och energi främjas samt där bostadsbyggande och ekonomisk utveckling underlättas. Målet är också långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven.

Det övergripande målet för folkhälsopolitiken är att skapa samhälleliga förutsättningar för en god och jämlik hälsa i hela befolkningen och sluta de påverkbara hälsoklyftorna inom en generation. Det folkhälsopolitiska ramverket består även av åtta målområden där målområde 5 behandlar boende och närmiljö. I detta målområde tas det bland annat upp att ha tillgång till en god och ekonomiskt överkomlig bostad, i ett område som ger samhälleliga förutsättningar för social gemenskap, bidrar till trygghet, tillit och en god och jämlik hälsa. Socialt hållbara bostadsområden bör vara centralt i samhällsplaneringen där segregation ska motverkas och god luftkvalitet främjas.

Det finns även kopplingar i detta målområde till flera av de globala målen i Agenda 2030, till exempel det globala målet 11, hållbara städer och samhällen samt det globala målet 3, god hälsa och välbefinnande.

Det internationella arbetet för mänskliga rättigheter tar sin utgångspunkt i FN:s allmänna förklaring om de mänskliga rättigheterna från år 1948. Rätten till bostad tas upp i artikel 25 i denna förklaring. Sverige har anslutit sig till de centrala konventionerna om mänskliga rättigheter allteftersom de har tillkommit. Rätten till bostad tas även upp i den internationella konventionen om ekonomiska, sociala och kulturella rättigheter, den internationella konventionen om avskaffande av alla former av rasdiskriminering, barnkonventionen och den senast tillkomna konventionen om rättigheter för personer med funktionsnedsättning. Rätten till bostad tas även upp i Agenda 2030. Flera av de 17 globala målen behöver beaktas direkt eller indirekt inom samhällsplaneringsområdet. De globala målen och Agenda 2030 syftar till att utrota fattigdom och hunger, förverkliga de mänskliga rättigheterna för alla, uppnå jämställdhet och egenmakt för alla kvinnor och flickor samt säkerställa ett varaktigt skydd för planeten och dess naturresurser. De tre dimensionerna av hållbar utveckling (ekonomisk, social och miljömässig hållbarhet) tas upp i de 17 globala målen. Sverige har åtagit sig att verka för att uppfylla målen i Agenda 2030 och flera av målen involverar arbetet med bostadsförsörjning.



Källa: globalamalen.se

Att alla invånare har rätt till bostad slås fast i Sveriges grundlag, Regeringsformen 1 kap. § 2, som säger att det allmänna särskilt ska trygga rätten till bland annat bostad.

Fokus för bostadspolitiken är nu följande punkter;

1. Bättre utnyttjande av det befintliga beståndet
2. Bidra till flyttkedjor och ökad rörlighet mellan olika boendeformer. Det behöver finnas ett utbud som passar i olika skeden av livet.
3. Det ska tas fram reformer som möjliggör för fler att äga sitt boende
4. Reformerna för att öka tillgången till byggbar mark ska tas fram och reglerna för att bygga ska förenklas betydligt
5. Kommuner ska uppmanas och stimuleras att höja sin planberedskap, särskilt vad gäller småhus
6. Reformerna som ger incitament till ökat byggande, inte minst för grupper som har svårt att komma in på bostadsmarknaden
7. Barnets rättigheter samt behov för personer med funktionsnedsättning och äldre beaktas vid fysisk planering och stadsutveckling. En hållbar politik för samhällsplanering, byggande och bostäder som möter utmaningar i såväl storstäder, mindre städer och tätorter som på landsbygd

Kommunerna har, enligt lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar, ett ansvar att skapa förutsättningar för att alla i kommunen ska kunna leva i goda bostäder. Kommunernas ansvar för bostadsförsörjningen enligt bostadsförsörjningslagen innebär dock inte någon ovillkorlig rätt till bostad för enskilda medborgare. I vissa fall ger annan lagstiftning, till exempel Socialtjänstlagen, en utkrävbar rätt till bostad.



Foto: Isabell Söderlund

Utmaningar

Bostadsmarknaden är i obalans och bostadsbristen är utbredd. Sju av nio kommuner i Södermanlands län har underskott på bostäder. Konsumenternas efterfrågan möter inte ett utbud av bostäder som faktiskt svarar mot de behov som finns. Flera grupper, såväl unga som äldre, har redan en utsatt ställning på bostadsmarknaden. Samtidigt har antalet avhysningar såväl som den strukturella hemlösheten ökat. Strukturell hemlöshet uppstår när hushåll utan social problematik inte kan ta sig in på bostadsmarknaden av egen kraft, exempelvis på grund av ekonomisk utsatthet till följd av svag förankring på arbetsmarknaden. En stor utmaning inom bostadspolitiken är att skapa möjligheter för alla människor, oavsett betalningsförmåga, att finna en bostad samt hitta sätt att utnyttja det befintliga beståndet bättre.

Målområde 5 inom folkhälsopolitiken slår fast att ekonomiskt överkomliga bostäder där det finns förutsättningar för social gemenskap bidrar till både trygghet, tillit och en god och jämlik hälsa. Investeringsstödet till hyresbostäder syftade till att minska den ekonomiska utsattheten genom att projekten skulle säkerställa relativt lägre boendekostnader. Många kommuner anser att den snabba avvecklingen av investeringsstödet är en stor begränsande faktor för byggandet som leder till höjd hyressättning. Detta kan i sin tur leda till att nyproducerade bostäder står outhyrda då flertalet hushåll inte har den betalningsförmåga som krävs. Det är omöjligt för en enskild kommun att lösa allas inträde på bostadsmarknaden. De bostadssociala verktygen som till exempel bostadsbidrag, bostadstillägg, försörjningsstöd och sociala kontrakt hjälper inte om hyreslägenheter saknas.

Omvärldsbilden påverkar bostadsmarknaden starkt då det råder stor osäkerhet kopplat till bland annat stigande räntor och inflation med ökade levnadskostnader som följd. Länet har samtidigt landets högsta arbetslöshet samt hög försörjningskvot. Andelen äldre ökar stadigt i länet och två tredjedelar av länets kommuner har underskott på bostäder för äldre. Detta innebär stora utmaningar kopplat till kommunernas planering framåt.

Höga produktionskostnader är den faktor som flest kommuner i landet anser är begränsande för bostadsbyggandet. En bidragande faktor är också svårigheter att få lån, både för privatpersoner och byggherrar. Dessa faktorer har stor påverkan huruvida planerade byggprojekt över huvud taget kan påbörjas eller ej. Det finns fortfarande ett stort behov av bostäder samtidigt som det skapats ett stort uppdämt behov av bostäder sedan långt tillbaka i tiden till följd av för låg byggtakt.

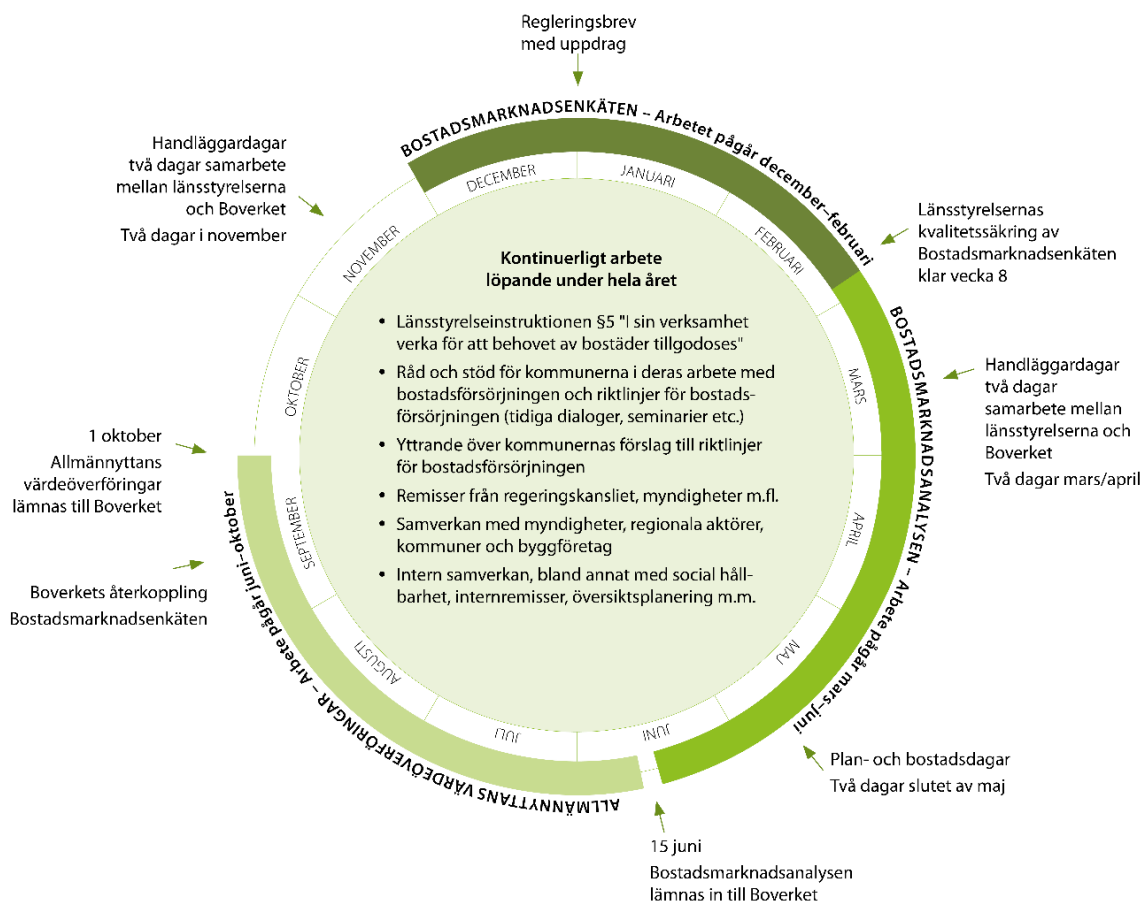
Det krävs att alla tar ansvar för bostadsförsörjningen. Kommuner, verksamma aktörer och staten behöver alla samarbeta för att klara arbetet med bostadsförsörjning åt alla.

4.2 Länsstyrelsens roll och arbete kring bostadsförsörjningen

Länsstyrelsens arbete med bostadsförsörjning styrs till stor del av länsstyrelseinstruktionen. Där framgår att länsstyrelsen ska verka för att nationella mål får genomslag i länet, samtidigt som hänsyn ska tas till regionala förhållanden och förutsättningar. Länsstyrelsen ska arbeta sektorsövergripande, främja länets utveckling och noga följa tillståndet i länet. Länsstyrelsen ska även underrätta regeringen om dels det som är särskilt viktigt för regeringen att ha vetskap om, dels händelser som inträffat i länet. Länsstyrelsen ska främja samverkan mellan kommuner, regioner, statliga myndigheter och andra relevanta aktörer i länet. Vidare ska länsstyrelserna även enligt länsstyrelseinstruktionen § 5 pkt 9 i sin verksamhet verka för att behovet av bostäder tillgodoses.

Enligt förordning (2011:1160) om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar har länsstyrelsen uppdraget att i en skriftlig rapport analysera bostadsmarknaden i länet. Inför det arbetet gör Länsstyrelsen i Södermanlands län varje år kommunbesök hos alla länets kommuner och för en dialog angående läget på den lokala bostadsmarknaden och kring arbetet med bostadsförsörjning i respektive kommun. Det är även ett sätt att kvalitetssäkra svaren i Bostadsmarknadsenkäten. Denna rapport om läget på bostadsmarknaden är tillsammans med Bostadsmarknadsenkäten exempel på information som vänder sig till kommuner, byggföretag och andra aktörer. Det pågår även ett kontinuerligt samarbete mellan länsstyrelserna och Boverket i syfte att utveckla arbetet med bostadsförsörjningen.

Årscykel för länsstyrelsernas arbete kring bostadsförsörjningen



Källa: Länsstyrelsen i Stockholms län

Enligt 3 § lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska länsstyrelsen lämna kommunerna i länet råd, information och underlag för deras planering av bostadsförsörjningen. Länsstyrelsen ska uppmärksamma kommunerna på behovet av samordning mellan kommuner i frågor om bostadsförsörjning och verka för att sådan samordning kommer till stånd.

Länsstyrelsen har ofta tidig dialog med kommunerna i deras arbete med att ta fram nya riktlinjer för bostadsförsörjningen. Det pågår ett kontinuerligt arbete med yttrande över kommunernas förslag till riktlinjer för bostadsförsörjningen, yttrande över översiktsplaner samt fördjupningar av översiktsplaner och andra remisser. Länsstyrelsen samverkar både internt och externt med kommuner, myndigheter och andra aktörer genom bland annat nätverksträffar och årliga kommunbesök.

Länsstyrelsen samlar också in och bedömer de allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolagens värdeöverföringar från föregående räkenskapsår i enlighet med vad som regleras i lagen (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag.

Länsstyrelserna har också, kopplat till bostadsförsörjning, under flera år haft i uppdrag att stödja kommuner och andra aktörer med arbetet att underlätta inträde på bostadsmarknaden för resurssvaga hushåll och i arbetet med att förebygga avhysningar och motverka hemlöshet. Inom dessa uppdrag har länsstyrelserna tagit fram ett flertal rapporter, se figur nedan. Ett filmat utbildningsmaterial om vräkningsförebyggande arbete har också tagits fram och finns tillgängligt på alla länsstyrelsers hemsida. Materialet är till för att sprida information och kunskap för kommuner och andra aktörers arbete. Där finns också broschyren Hemma som är ett metodstöd för vräkningsförebyggande arbete som tagits fram i samarbete med Kronofogden. Aktuellt arbete inom detta område redovisas i *kapitel 3.7 Redovisning av regleringsbrevsuppdrag 3.B.10 2022 och uppdrag i regeringens hemlöshetsstrategi.*



Rapporten till vänster (Slutrapport hemlöshetsuppdrag år 2012-2014). Till höger (Regeringsuppdrag att stödja kommuner och andra aktörer i arbetet med att underlätta inträde på bostadsmarknaden år 2018).

Stöd till byggande

Länsstyrelsen handlägger även ett flertal stödformer som syftar till att fortsätta att stimulera och underlätta bland annat byggandet av hyresbostäder och bostäder för äldre samt stödformer avseende energieffektivisering. Mer om detta arbete finns under *kapitel 2.1 Vad har byggts?*

4.3 Kommunernas roll och arbete kring bostadsförsörjningen

Kommunerna har det övergripande bostadsförsörjningsansvaret. De ska bland annat skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och i sin planering främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs.

Enligt lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska varje kommun med riktlinjer planera för bostadsförsörjningen i kommunen. Riktlinjer för bostadsförsörjningen ska antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod. Förändras förutsättningarna för de antagna riktlinjerna ska nya riktlinjer upprättas och antas av kommunfullmäktige.

Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen ska vara vägledande vid tillämpningen av 2 kap. 3 § första stycket 5 plan- och bygglagen (2010:900). Där framgår att planläggning enligt denna lag ska, med hänsyn till natur- och kulturvärden, miljö- och klimataspekter samt mellankommunala och regionala förhållanden, bland annat främja bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet. Riktlinjerna ska alltså utgöra underlag för den översiktliga fysiska planeringen.

I lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar framgår de delar som riktlinjerna för bostadsförsörjning ska innehålla. Riktlinjerna måste till exempel innehålla kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet, hur det befintliga bostadsbeståndet anpassas till kommuninvånarnas behov, vilka insatser som planeras för att nå kommunens uppsatta mål, och hur kommunen har tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen. Riktlinjerna är därmed ett sätt för kommunen att kartlägga sina bostadspolitiska mål och ambitioner. De utgör även ett bra underlag för kommunerna att använda för att sprida information om den lokala bostadsmarknaden, befolkningsutvecklingen samt kommunens egna visioner och planer. Riktlinjerna kan då bland annat bidra till att få bostadsbolag intresserade av att investera i bostadsbyggande på orten.

Det är viktigt att kommunerna gör en analys kring vilka de största utmaningarna kopplat till bostadsförsörjningen är i kommunen. En analys ska också göras av den demografiska utvecklingen, marknadsförutsättningarna i kommunen och kring vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden. Här ska analysen genomföras med stöd av ett underlag som Boverket förser kommunen med men får också kompletteras med ytterligare underlag som behövs för att göra analysen. Underlaget i form av Boverkets mått på bostadsbrist finns på Boverkets hemsida och kommer uppdateras kontinuerligt. Det kan även vara lämpligt att riktlinjerna för bostadsförsörjning årligen tas upp i kommunfullmäktige för eventuellt beslut om översyn.

Andra verktyg som kommunerna har till sitt förfogande för att genomföra bostadsplaneringen handlar till exempel om uppdrag i ägardirektiv till det kommunala bostadsföretaget, kommunal översikts- och detaljplanering, förturssystem och hyresgarantier, markpolitik och riktlinjer för markanvisning. Intern och extern samverkan, så som regional samverkan med andra kommuner och aktörer, som till exempel bostadsbolag och civilsamhällesorganisationer, är också viktiga verktyg för kommunen i deras arbete kring bostadsförsörjningen. Bilden på nästa sida illustrerar flera av kommunernas verktyg kopplat till detta.

Kommunernas verktyg
för bostadsförsörjningen.



Källa: Länsstyrelsen i Stockholms län

Riktlinjer för bostadsförsörjningen hos kommunerna i Södermanlands län

Bostadsfrågan är komplex och påverkar flera frågor av kommunalt intresse. Den är en viktig del i kommunens strategiska utvecklingsplanering och påverkar kommunens tillväxt. Riktlinjer för bostadsförsörjningen, eller ett bostadsförsörjningsprogram, ska ses som en strategi för såväl volym som sociala ambitioner för bostadsförsörjningen. En medveten boendeplanering är ett viktigt verktyg för kommunen då det är av stor betydelse att kunna möta invånarnas behov och efterfrågan på bostäder i livets olika skeden.

I tabell nedan framgår kommunernas svar avseende vilket år kommunfullmäktige senast antog riktlinjer för bostadsförsörjningen i kommunen.

Vilket år antog kommunfullmäktige senast riktlinjer för bostadsförsörjningen i kommunen?

Kommunernas svar

| Kommun | År |
|-------------|------|
| Vingåker | 2019 |
| Gnesta | 2021 |
| Nyköping | 2021 |
| Oxelösund | 2018 |
| Flen | 2018 |
| Katrineholm | 2022 |
| Eskilstuna | 2021 |
| Strängnäs | 2020 |
| Trosa | 2022 |

Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2023

Vingåkers kommun uppger att riktlinjerna antogs år 2019. Detta var dock året då remissutgåvan togs fram och som Länsstyrelsen sedermera yttrade sig om under år 2020. Innan dess antogs riktlinjer för bostadsförsörjningen av kommunfullmäktige år 2016 i Vingåkers kommun.

Oxelösunds kommun uppgav i Bostadsmarknadsenkäten 2022 att riktlinjerna antogs under år 2019 men enligt kommentar från kommunen är det korrekta svaret nu att de senast antagna riktlinjerna är från 2018 då en revidering gjordes. Däremot beräknar Oxelösunds kommun att nya riktlinjer för bostadsförsörjningen kommer att antas under 2023.

Flens kommuns riktlinjer för bostadsförsörjning beräknades antas under år 2022 men blev återremitterade och beräknas nu antas under år 2023.

I Katrineholms kommun antogs riktlinjerna år 2016 men det har under 2022 beslutats att förlänga giltighetstiden till 2026. Nya riktlinjer ska tas fram i samband med att nya översiktsplanen tas fram.

Länsstyrelsen fortsätter att påminna kommunerna om vikten av att ha aktuella riktlinjer för bostadsförsörjningen i varje kommun samt att fortsätta följa upp arbetet.

Mellankommunal samverkan kring bostadsförsörjningsfrågor

Alla kommuner i Södermanlands län uppger att de samverkar internt inom kommunen mellan olika förvaltningar och sakområden kring planeringen av bostadsförsörjningen. I årets bostadsmarknadsenkät har fem kommuner i Södermanlands län uppgett att de även samverkar med andra kommuner i planeringen för bostadsförsörjningen, föregående år var siffran fyra. Vingåkers kommun besvarade inte enkäten år 2022 men uppger i år att de samverkar med andra kommuner i planeringen för bostadsförsörjningen varför det alltså är en kommun mer än föregående år som uppger att det finns en samverkan i detta avseende. I hela landet har i år 142 kommuner uppgett att de samverkar med andra kommuner i planeringen för bostadsförsörjningen, det är en minskning sedan föregående år med tio kommuner.

De fem kommunerna i Södermanlands län som samverkar med andra kommuner i planeringen för bostadsförsörjningen samverkar alla med kommuner inom det egna länet, kommunerna Eskilstuna och Strängnäs samverkar dessutom med kommuner utanför det egna länet. I tabell nedan framgår vilken regional samverkan som sker mellan kommunerna.

Om samverkan sker, vilken typ av regional samverkan handlar det om?

| | |
|--------------------|---|
| Eskilstuna | Gemensam exploatering vid kommungränsen Utbyte av information om bostadsbyggande och bostadsbehov Annat: Business arena tillsammans etc. Möjlighet till studentbostad i Eskilstuna eller Västerås. Eskilstuna är med i samarbetet 4 Mälarstäder tillsammans med Västerås, Strängnäs och Enköping. |
| Katrineholm | Gemensam regionplanering Gemensamma analyser av bostadsmarknaden |
| Strängnäs | Utbyte av information om bostadsbyggande och bostadsbehov Annat: Gemensam kommunöverskridande planering i "Gemensam utvecklingsplan för Fyra mälarstäder (4M)". Information i olika nätverksträffar med regionen och kommunerna samt i 4M. |
| Trosa | Gemensam regionplanering |
| Vingåker | Gemensam regionplanering Gemensamma analyser av bostadsmarknaden Utbyte av information om bostadsbyggande och bostadsbehov |
| Flen | <i>Ingen samverkan sker med andra kommuner i planeringen för bostadsförsörjningen</i> |
| Gnesta | <i>Ingen samverkan sker med andra kommuner i planeringen för bostadsförsörjningen</i> |
| Nyköping | <i>Ingen samverkan sker med andra kommuner i planeringen för bostadsförsörjningen</i> |
| Oxelösund | <i>Ingen samverkan sker med andra kommuner i planeringen för bostadsförsörjningen</i> |

Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2023

Alla kommuner i länet samverkar däremot med någon annan aktör i planeringen för bostadsförsörjningen, främst det kommunala bostadsbolaget. Detta har angetts av alla länets kommuner. Samverkan sker också med byggbolag samt privata bostadsbolag, detta har uppgetts av sju respektive fem kommuner. Tre kommuner ser även Länsstyrelsen och civilsamhälleorganisationer som samarbetspartners.

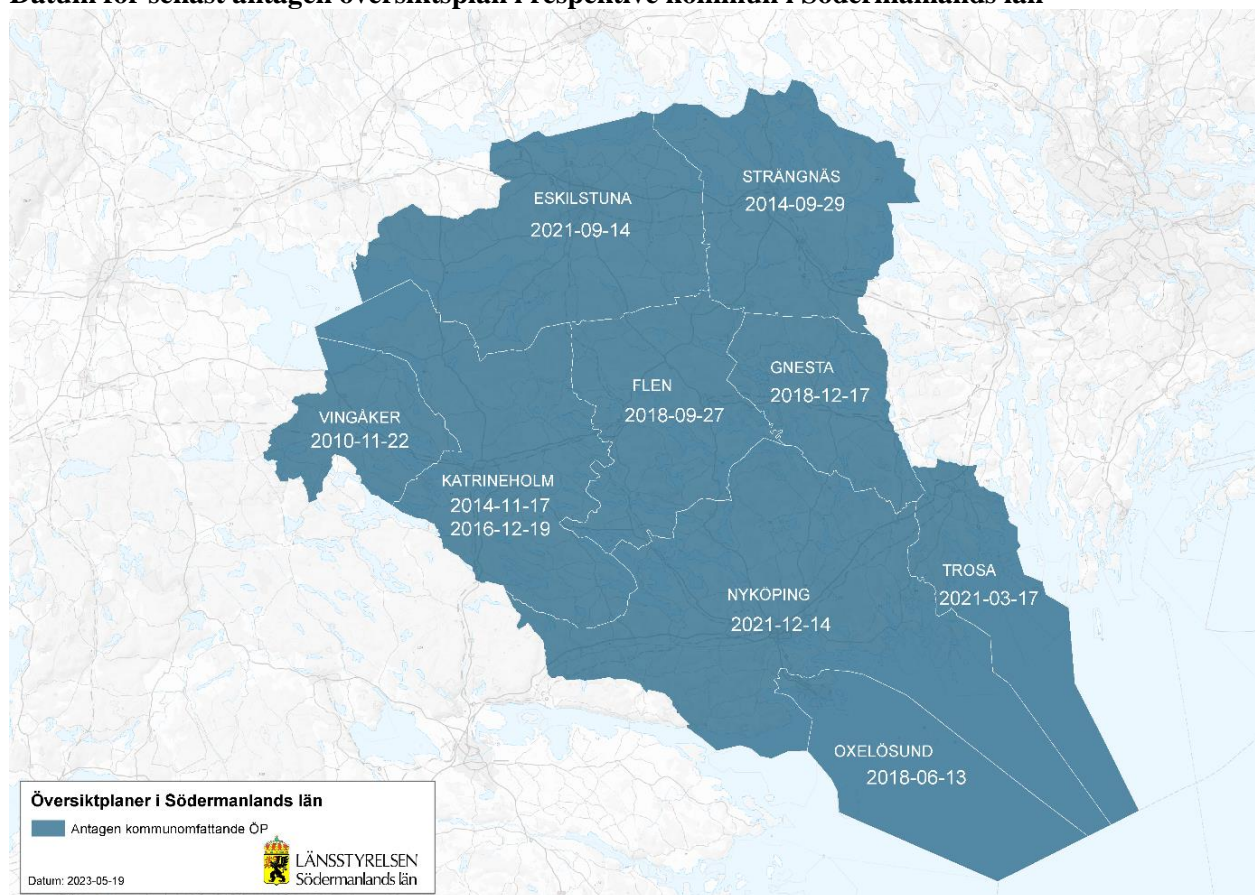
Aktuella översiktsplaner

Flera av länets kommuner bedriver en aktiv översiktlig planering. Av kartan nedan framgår datum då den senaste översiktsplanen antogs i respektive kommun. Kommunerna Trosa, Eskilstuna och Nyköping antog översiktsplaner under år 2021.

Den ena delen av Översiktsplan 2030 Katrineholms kommun – del staden antogs den 17 november 2014 medan Översiktsplan 2030 Katrineholms kommun – del landsbygd antogs den 19 december 2016, kartan visar därmed båda dessa datum. Arbete pågår även med framtagandet av ny översiktsplan i Katrineholms kommun och enligt kommunens hemsida är förhoppningen att samråd kommer ske under hösten 2023.

Samråd pågår fram till och med den 11 juni 2023 för den reviderade versionen av översiktsplanen i Strängnäs kommun.

Datum för senast antagen översiktsplan i respektive kommun i Södermanlands län



Bearbetning: Länsstyrelsen i Södermanlands län

5 Källhänvisning

Boverket (2022). Behov av bostadsbyggande 2022-2030. [Behov av bostadsbyggande 2022–2030 - Boverket](#)

Boverket (2022). Boverkets indikatorer december 2022. [Boverkets indikatorer - Nummer 2 - December 2022](#)

Boverket (2023). Byggprognos analys juni 2023. [Byggprognos analys juni 2023 - Boverket](#)

Boverket (2022). Öppna data – Bedömning av bostadsbrist. [Öppna data – Bedömning av bostadsbrist - Boverket](#)

Boverket (2023). Öppna data – Boverkets bostadsmarknadsenkät. [Öppna data - Boverkets bostadsmarknadsenkät - Boverket](#)

Europeiska kommissionen (mars 2021). Användning av EU:s emblem i samband med EU-program 2021-2027. Vägledning för mottagare av EU-medel. [Användning av EU:s emblem i samband med EU-program \(europa.eu\)](#)

Initiativet Bygg i tid (november 2022). Reformagenda: 16 förslag för kortare ledtider i plan- och byggprocesser. [Start | initiativetbygggitid.se](#)

Migrationsverket (2023). Verksamhets- och utgiftsprognos 2023-04-25. [Verksamhets- och utgiftsprognos april 2023 P2-23 \(migrationsverket.se\)](#)

Regeringen (2022). Regeringens strategi för att motverka hemlöshet 2022-2026. [Nationell hemlöshetsstrategi 2022 - 2026 \(regeringen.se\)](#)

SCB, Statistiska centralbyrån (2023). Arbetsmarknadssituationen för befolkningen, 15-74 år, AKU 2022. [Arbetsmarknadssituationen för befolkningen 15-74 år, AKU 2022 \(scb.se\)](#)

Socialstyrelsen (2017) Hemlöshet 2017 – omfattning och karaktär, november 2017. [Hemlöshet 2017 – omfattning och karaktär \(socialstyrelsen.se\)](#)

Socialstyrelsen (2022) Öppna jämförelser av att motverka hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden. [Öppna jämförelser av att motverka hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden - Socialstyrelsen](#)

Stadsmissionen (2023) Hemlös 2023. Tema: Svårare att få stöd? En granskning av tio kommuners stöd till människor i hemlöshet, februari 2023. [Hemlös 2023 \(sverigesstadsmissioner.se\)](#)

Övrig statistik och information från: Dialoger med samtliga kommuner i Södermanlands län, Länsstyrelsen i Södermanlands län, Arbetsförmedlingen, Boverket, Statistiska centralbyrån, Svensk Mäklarstatistik, Kronofogden, Tillväxtverket, Socialstyrelsen, Migrationsverket, Regeringen, SBAB (Statens Bostadsfinansieringsaktiebolag) och Sveriges Allmännytt



LÄNSSTYRELSEN
Södermanlands län

Länsstyrelsen Södermanlands län

Besöksadress: Stora Torget 13 • Postadress: 611 86 Nyköping

010-223 40 00 • sodermanland@lansstyrelsen.se • www.lansstyrelsen.se/sodermanland