



Bostadsmarknaden i Södermanlands län år 2018

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

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

Titel: Bostadsmarknaden i Södermanlands län år 2018

Utgiven av: Länsstyrelsen i Södermanlands län

Utgivningsår: 2018

Författare: Isabell Söderlund, Bengt Nordström, Josefin Religio (avsnitt 3.3 Nyanlända) samt Jon Wiggh, Regionförbundet Sörmland (avsnitt 1.7 Utvecklingstendenser i Södermanland)

Omslagsbild: Isabell Söderlund

Diariennr: 405-3972-2018

Rapportnr: 2018:12

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

Södermanlands län har sedan millennieskiftet en stark befolkningstillväxt som väntas fortsätta. Länet har en dynamisk utveckling och präglas av närheten till Stockholmsområdet.

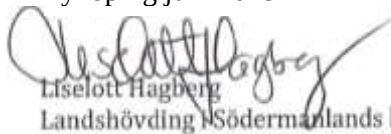
Byggtakten har ökat men inte tillräckligt. Närmare 1 200 nya bostäder stod klara förra året, så mycket har inte byggts i länet sedan 1992.

Regionen står inför stora utmaningar när det gäller behovet av bostäder. Bostadsbristen innebär till exempel att unga inte kan flytta hemifrån, nyanlända har problem att få tag i bostad och företagens tillväxtmöjligheter hämmas. Speciellt påverkas olika grupper som inte har råd att efterfråga en nyproducerad bostad.

Denna rapport ger en aktuell bild av läget på länets bostadsmarknad, en komplex marknad som påverkar och påverkas av många faktorer. Länsstyrelsen hoppas att rapporten kan bidra till både inspiration och ökad medvetenhet om länets bostadsmarknad hos flera aktörer.

Länsstyrelsen tackar alla kommuner i länet för deras arbete med årets bostadsmarknadsenkät och ser fram emot fortsatt konstruktivt samarbete för att främja en bättre fungerande bostadsmarknad i Södermanlands län.

Nyköping juni 2018



Liselott Hagberg
Landshövding Södermanlands län

Innehåll

	Sammanfattning	5
1	Bostadsmarknaden i länet	
1.1	Fortsatt befolkningsökning	7
1.2	Bostadsbeståndet	9
1.3	Underskott på bostäder	13
1.4	Hur mycket behöver byggas?	14
1.5	Allmännyttan bygger	18
1.6	Priser på småhus	20
1.7	Utvecklingstendenser i Södermanland	21
2	Byggande i Sverige och länet	
2.1	Vad har byggts?	27
2.2	Vad förväntas byggas?	34
2.3	Vad begränsar byggandet?	37
3	Grupper som har det svårt på bostadsmarknaden	
3.1	Ungdomar	39
3.2	Studerande	39
3.3	Nyanlända	40
3.4	Äldre och funktionshindrade	43
3.5	De som inte blir godkända som hyresgäster på ordinarie bostadsmarknaden	46
4	Bostadsförsörjningen	
4.1	Övergripande mål och bostadssociala utmaningar	49
4.2	Länsstyrelsens roll	49
4.3	Kommunernas roll	51
5	Källor	54

Sammanfattning

Bostadsbyggandet i länet ökar. Trots detta uppger samtliga kommuner i Södermanland att de har underskott på bostäder. Länet har sedan millennieskiftet haft en kraftig befolkningstillväxt och en väl fungerande bostadsmarknad behövs för att gynna länets fortsatta utveckling och tillväxt.

Regeringens bostadspolitiska inriktning är åtgärder som leder till långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven. Ur ett samhällsekonomiskt perspektiv är det viktigt att utbudet på bostadsmarknaden matchar efterfrågan, annars kan bostadsbristen leda till att tillväxten i den svenska ekonomin hämmas och att den ekonomiska stabiliteten äventyras.

Enligt bostadsförsörjningslagen ska varje kommun planera för sin bostadsförsörjning. Syftet med planeringen ska vara att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder. Bra bostäder och goda boendemiljöer bidrar till hela kommunens utveckling.

Bostadsbrist i hela länet

Samtliga kommuner i länet har underskott på bostäder, både på centralort och övriga kommundelar. Vid millennieskiftet var det endast bostadsbrist i två av länets kommuner, Trosa och Strängnäs.

Denna obalans på bostadsmarknaden i hela länet med ett underskott av bostäder i alla kommuner förväntas finnas även om tre år enligt kommunernas bedömningar.

Det behöver främst byggas fler hyresrätter, detta gäller i länets alla kommuner. Den ackumulerade bostadsbristen innebär stor konkurrens om de hyreslägenheter som blir lediga. Det är här viktigt att skilja på behov och efterfrågan. Flera personer har inte ekonomisk möjlighet att efterfråga nybyggda bostäder. Det behövs en större rörlighet på bostadsmarknaden.

Byggtakten ökade

Det färdigställdes 1 188 nya bostäder i länet under år 2017, en ökning med 58 procent från året innan och det högsta antalet sedan 1992.

Byggtakten sett till påbörjande har ökat ytterligare. Under 2017 påbörjades preliminärt 2 327 nya bostäder, en ökning med 80 procent jämfört med 2016.

Det byggs förhållandevis många småhus nu, 54 procent av alla nya bostäder i länet 2017 är småhus och av dessa är 44 procent bostadsrätter. I de färdigställda flerbostadshusen är fördelningen 55 procent hyresrätter och 45 procent bostadsrätter.

Hinder för byggande

De främsta faktorerna som begränsar bostadsbyggandet i länet är höga produktionskostnader, svårt att få lån, hårda lånevillkor, brist på detaljplaner på attraktiv mark samt brist på arbetskraft inom byggbranschen. En kommun anser att det inte finns några begränsande faktorer för bostadsbyggandet i sin kommun.

Särskilt svårt för ungdomar, nyanlända, äldre och personer med funktionsnedsättning

Att möta medborgarnas behov och efterfrågan på bostäder i livets olika skeden är en stor utmaning för kommunerna.

Det saknas bostäder för ungdomar (19-25 år) i länets alla kommuner. Det finns för få små lägenheter och generellt sett finns för få lediga bostäder. Dessutom har ungdomar ett sämre utgångsläge på bostadsmarknaden då de ofta saknar kontakter eller tid i bostadskö.

Det saknas bostäder för nyanlända i länets alla kommuner. De nyanlända är i stort behov av billiga hyresrätter där hyresvärden godkänner etableringsersättning som inkomst. De som anvisats till kommunerna i Södermanlands län har alla fått tak över huvudet men bostadsformen skiljer sig åt. Vissa får permanenta bostäder som underlättar för en etablering medan andra bor i tillfälliga lösningar under olika lång tid där möjligheten till etablering försvåras. De självbosatta är en extra utsatt grupp på bostadsmarknaden då de inte får hjälp med bostad i samma utsträckning som de anvisade nyanlända.

Andelen äldre ökar i länet och det är underskott på utbudet av särskilda boendeformer för äldre i fem av länets kommuner. Läget i länet förväntas totalt sett inte förbättras under de närmaste fem åren.

Sju av länets nio kommuner, 78 procent, har underskott på gruppboendestäder för personer med funktionsnedsättning som behöver särskilt boende. Underskottet på särskilt boende för personer med funktionsnedsättning har ökat under ett flertal år i hela landet. Situationen anses nu av Boverket som allvarlig då omkring 58 procent av kommunerna i hela landet uppger att det råder underskott på bostäder till denna grupp.

Allmännyttorna

Länsstyrelsen har under flera år ansett att allmännyttorna har en nyckelroll inom bostadsförsörjningen. De förväntas kunna bygga större volymer av bostäder som efterfrågas och till lägre priser. Under år 2017 stod allmännyttorna för 56 procent av de nyproducerade hyresrätterna. År 2018 förväntas de allmännyttiga bostadsföretagen i länet påbörja nästan 60 procent av länets totala hyresrättsproduktion.

Utmaningar

Vi står nu inför stora bostadssociala utmaningar när det gäller bostadsförsörjningen, såväl lokalt som nationellt. Dessa handlar om att:

- Bygga ett samhälle som motverkar segregation och ökade inkomstklyftor
- Producera hyresbostäder till rimliga priser i stor skala
- Tillgängliggöra bostäder i det befintliga beståndet
- Tillhandahålla bostäder för nyanlända både på kort och lång sikt

Utöver detta måste samhället förhålla sig till att en permanent bostad är en förutsättning för att skapa en trygg uppväxt för alla barn samt det faktum att det finns låg betalningsförmåga hos de ekonomiskt svagare och låg betalningsvilja hos de ekonomiskt starkare som ofta har låga boendekostnader.

1 Bostadsmarknaden i Södermanland



Källa: Länsstyrelsen i Södermanlands län

1.1 Fortsatt befolkningsökning

Södermanlands befolkning har ökat stadigt sedan millennieskiftet och länet fick under år 2017 drygt 3 200 nya invånare. Det fanns 291 341 invånare i länet den sista december 2017.

Befolkningen i Södermanlands alla kommuner ökade under 2017 och främsta skälet till ökningen är inflyttning från andra länder. De flesta nya invånarna flyttade till Eskilstuna och Nyköping. I Trosa kommun ökade antalet invånare mest procentuellt sett, en ökning med 469 personer vilket innebär 3,8 procent.

De östra delarna av länet sammanlänkas successivt med Stockholmsregionen. Det är lägre bostadspriser här och finns bra möjligheter till pendling.

Invånarantal kommunvis i Södermanland den 31 december år 2017 och förändring under senaste året

Kommun	Antal invånare	Förändring 2016-2017	
	år 2017	Antal	Procent
Vingåker	9 180	81	0,9
Gnesta	11 019	158	1,5
Nyköping	55 467	543	1,0
Oxelösund	12 008	87	0,7
Flen	16 864	34	0,2
Katrineholm	34 133	411	1,2
Eskilstuna	104 709	1 025	1,0
Strängnäs	35 045	436	1,3
Trosa	12 916	469	3,8
Södermanland	291 341	3 244	1,1
Riket	10 120 242	125 089	1,3

Källa: SCB

Födelseöverskott och flyttningsnetto

Södermanlands län har för åttonde året i följd ett positivt födelseöverskott, 3 291 födda och 2 968 döda innebär ett födelseöverskott på 323.

Även länets flyttningsnetto är positivt, 2 759. Totalt har 13 364 flyttat in i länet och 10 605 flyttat ut under 2017.

Befolkningsförändringar i Södermanland år 2017

Födda	+ 3 291
Döda	– 2 968
Födelsenetto	+ 323
Inflyttade	+ 14 364
<i>Därav från andra län</i>	<i>9 559</i>
<i>Därav från utlandet</i>	<i>3 805</i>
Utflyttade	– 10 605
<i>Därav till andra län</i>	<i>9 716</i>
<i>Därav till utlandet</i>	<i>889</i>
Flyttningsnetto	+ 2 759
Folkökning	+ 3 244
Antal invånare	291 341

Källa: SCB



Foto: Isabell Söderlund

1.2 Bostadsbeståndet

Över 4,8 miljoner bostäder i landet

Det fanns 4 859 252 bostäder i Sverige den 31 december 2017. Fördelningen bland de fyra hustyperna i SCB:s uppdelning var följande: 43 procent i småhus, 51 procent i flerbostadshus, 5 procent i specialbostäder samt 2 procent i övriga hus.

Hyresrätt är den vanligaste upplåtelseformen i Sveriges flerbostadshus. Hyresrätterna utgör i snitt 59 procent av beståndet medan 41 procent är bostadsrätter.

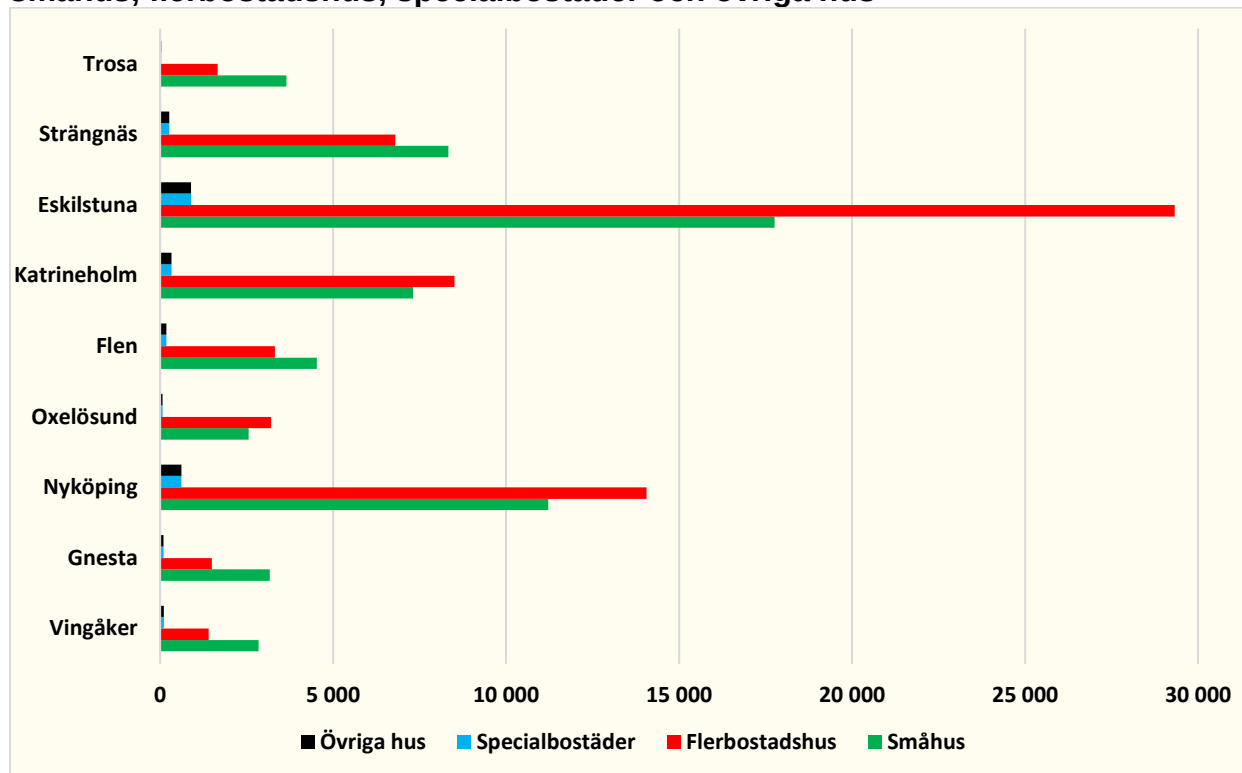
138 000 bostäder i Södermanlands län

Den 31 december 2017 fanns drygt 138 000 bostäder i länet. Antalet bostäder varierar stort mellan länets kommuner, från nästan 4 400 i Vingåker till 49 700 i Eskilstuna.

Sett till Södermanland och hustyper fanns vid årsskiftet 61 361 av bostäderna i småhus och 69 770 bostäder i flerbostadshus. Det fanns dessutom 4 691 specialbostäder och strax över 2 566 bostäder i övriga hus.

Hyresrätt är den vanligaste upplåtelseformen även i länets flerbostadshus. Hyresrätterna utgör 69 procent av beståndet medan 31 procent är bostadsrätter.

Antal bostäder kommunvis i länet den 31 dec 2017 – uppdelat efter hustyp småhus, flerbostadshus, specialbostäder och övriga hus



Källa: SCB

Andelen bostäder i flerbostadshus är högst i Eskilstuna kommun, de utgör där 59 procent av hela bostadsbeståndet. I kommunerna Nyköping och Oxelösund är andelen 52 procent.

I Trosa kommun finns länets högsta andel av bostäder i småhus, 66 procent. Andelen småhus i kommunerna Vingåker och Gnesta är 65 procent.

DEFINITIONER HUSTYPER

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

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

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.

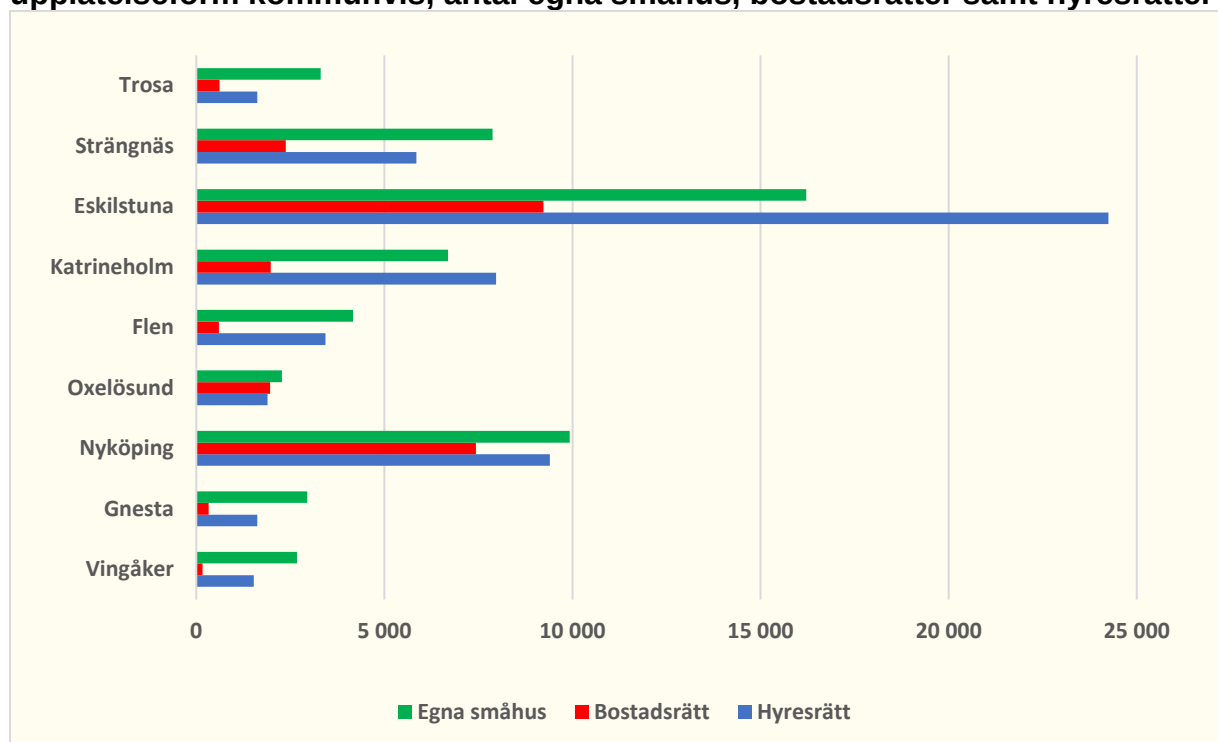
Specialbostäder definieras som bostäder för äldre/funktionshindrade, studentbostäder och övriga specialbostäder

Upplåtelseformer

Länets kommuner uppvisar även stora skillnader när det gäller upplåtelseformer. Vid årsskiftet fanns det i länet 56 090 eget ägda småhus, 57 557 hyresrätter och 24 703 bostadsrätter. Uppgifter saknades för 38 lägenheter.

Av följande diagram framgår andelen av respektive upplåtelseform kommunvis i länets bostadsbestånd.

Totala bostadsbeståndet i länet den 31 december 2017 – uppdelat efter upplåtelseform kommunvis, antal egna småhus, bostadsrätter samt hyresrätter



Källa: SCB

Sett till andelen eget ägda småhus av totala bostadsbeståndet har Vingåkers kommun högst andel, 61 procent, medan Eskilstuna har lägst, 33 procent.

Det finns störst andel hyresrätter av bostadsbeståndet i Eskilstuna kommun, 49 procent och lägst andel i Trosa kommun, 29 procent.

Största skillnaderna mellan länets kommuner när det gäller upplåtelseformer hittas bland andelen bostadsrätter i bostadsbeståndet. Lägst andel har Vingåkers kommun, 4 procent. Gnesta kommuns andel är 7 procent. I Oxelösunds kommun återfinns högsta andelen, 32 procent. Nyköpings kommun har 28 procent. I länets övriga kommuner varierar andelen bostadsrätter mellan 7 och 19 procent.

Hur upplåtelseformerna sedan fördelar sig i småhus respektive flerbostadshus varierar också mellan kommunerna.

Småhusbeståndet

Merparten av länets småhus, 91,4 procent, är eget ägda småhus, så kallade egnahem. 3,9 procent av småhusen är hyresrätter och 4,6 procent utgörs av bostadsrätter.

Andelen eget ägda småhus i respektive kommuns småhusbestånd är störst i Strängnäs (94,6 procent) och lägst i Nyköping (88,5 procent).

I Oxelösunds kommun finns högst procentuell andel bostadsrätter bland småhusen (7,3 procent). Lägst andel finns i Vingåker (1,5 procent).

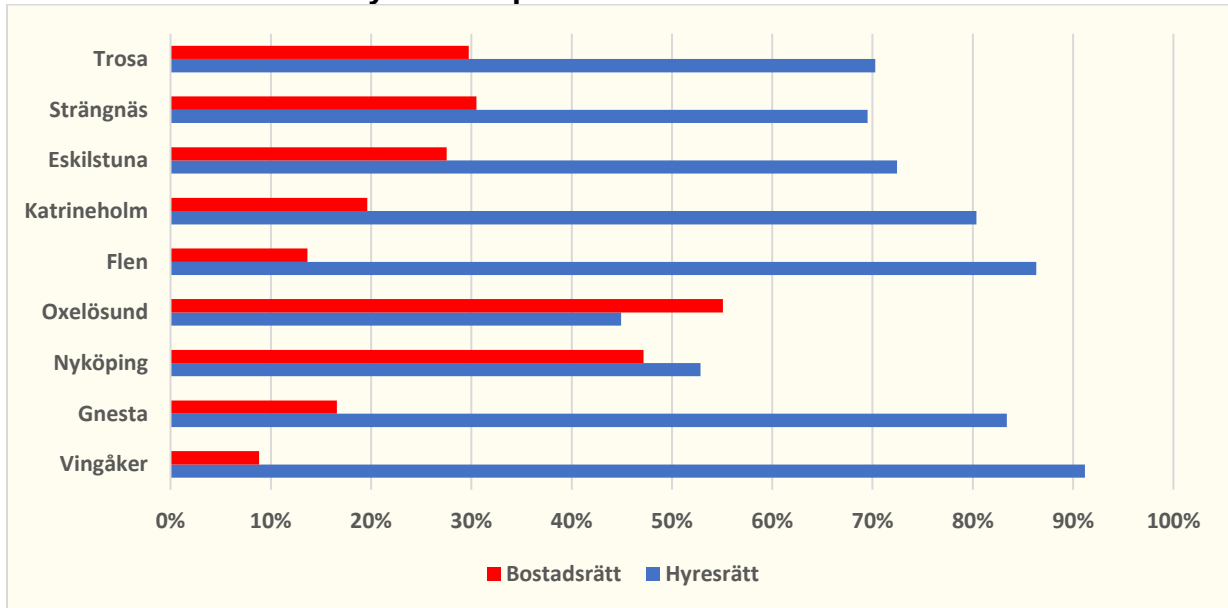
I Trosa kommun är andelen hyresrätter bland småhusen högst (6,4 procent). Andelen är lägst i Eskilstuna, (4,4 procent).

Flerbostadshusbeståndet

I snitt är 69 procent av bostäderna i flerbostadshusen hyresrätter och 31 procent bostadsrätter i Södermanlands län. Andelar hyres- och bostadsrätter varierar dock stort mellan länets kommuner.

Störst andel hyresrätter i flerbostadshus finns i Vingåkers kommun, 91 procent. Andelen hyresrätter i flerbostadshusen dominerar i länets alla kommuner utom i Oxelösund där andelen bostadsrätter är 55 procent, se diagram nedan.

Flerbostadshusbeståndet i länet den 31 dec 2017 – uppdelat kommunvis, andel bostadsrätt och hyresrätt i procent



Källa: SCB



Foto: Isabell Söderlund

1.3 Underskott på bostäder

Bostadsbrist i stora delar av Sverige

Underskottet på bostäder är stort i landet. 243 av landets 290 kommuner svarar i årets bostadsmarknadsenkät att de har underskott på bostäder nu. 196 kommuner förutspår att de har underskott på bostäder om tre år.

Underskott på bostäder i Södermanlands alla kommuner

Samtliga kommuner i länet anser nu att det är underskott på bostäder såväl på centralort som i övriga kommundelar. Detta gäller år 2018 och även om tre år enligt kommunernas bedömningar. Behovet av bostäder har accelererat sedan år 2000 då det endast var bostadsbrist i två av länets kommuner, Trosa och Strängnäs.

Bostadsmarknadsläget i Södermanlands kommuner år 2018 enligt kommunerna

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

Källa: BME 2018, reviderat svar från Katrineholms kommun den 25 maj 2018

DEFINITIONER BALANS, ÖVERSKOTT OCH UNDERSKOTT

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

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

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

1.4 Hur mycket behöver byggas?

Boverket bedömde juli 2017 att det behövs 600 000 nya bostäder under perioden 2017-2025. En större del av dessa, 322 000 bostäder, bedöms behövas redan 2020 vilket innebär en genomsnittlig årstakt om drygt 80 000 nya bostäder för perioden 2017-2020. Dessa bostäder behövs för att möta den förväntade befolkningsökningen framöver och för att byggandet under flera år inte svarat mot behovet.

Det byggs inte i den takt som behovet kräver, cirka 60 000 bostäder förväntas färdigställas under både 2017 och 2018 enligt Boverkets prognos.

Boverkets byggbehovsprognos 2017-2025

Tidsperiod	Totalt	Per år
2017-2020	322 000	80 500
2021-2025	278 000	55 600
2017-2025	600 000	66 700

Källa: Boverket

I Tillväxt- och regionplaneförvaltningens rapport 2017:2 "Framskrivningar av befolkning och sysselsättning i östra Mellansverige" finns befolknings- och sysselsättningsframskrivningar fram till 2060, med nedslag för åren 2020, 2030, 2040 och 2050. Tre alternativa scenarier har beräknats fram, Låg, Bas och Hög för att fånga in ett möjligt spann. Skillnaderna mellan scenarierna ligger till största del i antaganden om nettomigrationen, som är det mest svåra att göra antaganden kring. Enligt dessa tre scenarier skulle befolkningsökningen i Södermanlands län vara följande mellan år 2015-2050: Låg 35 000, Bas 77 000, Hög 120 000. Bas utgör huvudscenariot i rapporten.

Det konstateras i rapporten att befolkningen blir både äldre och yngre. Under framskrivningsperioden beräknas den arbetsföra delen av befolkningen i östra Mellansverige minska som andel av totalbefolkningen. Andelen unga (0–19 år) ökar i alla län i samtliga tre framskrivningsscenarier, undantaget Stockholm och Uppsala i scenario Låg. Andelen äldre (65+ år) ökar också i alla län i samtliga tre scenarier och bland dessa är det andelen 85+ år som ökar mest. Andelen 65–74 år är relativt stabil, eller minskar något. Sammantaget betyder det att den arbetsföra andelen av befolkningen minskar och att den andel av befolkningen som är mest vårdkrävande ökar. Södermanlands län beräknas ha den högsta andelen unga år 2050 med 23–26 procent.

Den demografiska försörjningskvoten, det vill säga antalet ungdomar och äldre (0–19 år, 65+ år) per person i arbetsför ålder (20–64 år), beräknas bli större i samtliga län i östra Mellansverige i och med de ökande andelarna yngre och äldre i befolkningen. I alla tre scenarier stiger kvoten mellan åtta och fjorton procentenheter i de flesta län. Hög-scenariot ger en ökning på endast fyra procentenheter i Södermanland beroende på att den äldre befolkningen inte ökar lika kraftigt i det utvecklingsscenariot.

Enligt framskrivningen (Bas) skulle Södermanlands län ha 307 000 invånare år 2020. Invånarantalet var drygt 291 000 år 2017 och en ökning på 16 000 invånare under treårsperioden 2018-2020 ses nu som mindre troligt. Framskrivningen (Bas) uppvisar sedan 361 000 invånare år 2050. En prognos ska alltid tolkas med försiktighet. Det gäller såväl befolkningsprognos som byggbehovsprognos där befolkningsprognosen är central.

Befolkningen i Södermanlands län ökade med 3 244 nya invånare 2017. Det borde tillkommit minst 1 600 bostäder år 2017. Det färdigställdes 1 188 stycken, drygt två tredjedelar av behovet. Beaktas tillskott genom ombyggnad borde minst 1 500 nya bostäder byggts klart i länet under 2017.

För varje år som går ökar det ackumulerade behovet av bostäder. Bedömningen är att det behövs byggas minst 1 500 nya bostäder, sådana som kan efterfrågas, per år under de närmaste åren.

Länsstyrelsen avvaktar nu Boverkets enhetliga modell för mer detaljerade och återkommande bedömningar av bostadsbyggnadsbehoven. Se mer om detta i förslag till ny bostadsförsörjningslag i slutet av detta kapitel.

Behov och efterfrågan

En begränsande faktor för nybyggnation är invånarnas betalningsförmåga alternativt betalningsvilja. Detta är viktigt att tänka på när vi talar om bostadsbehov. Det finns behov av nya bostäder men de bostäder som byggs måste också kunna efterfrågas. Alla som behöver en bostad kan inte, eller vill inte, efterfråga nyproduktion. Bostadsbristen har inneburit ökade priser i det befintliga beståndet, ett bestånd som utnyttjas dåligt, och det blir allt svårare för utsatta grupper att ta sig in på bostadsmarknaden.

Skärpta amorteringskrav för bostadslån efter 1 mars 2018 kopplat till skuldkvot och belåningsgrad påverkar efterfrågan, främst i det högre prissegmentet.

Tor Borg, JLL, menar att det är viktigt att ha koll på balansen mellan utbud och efterfrågan på lokal nivå. Behovet av bostäder är större än efterfrågan och utbudet är i dagsläget större än efterfrågan på vissa håll. Maria Pleiborn, WSP, lyfter liksom Tillväxt- och regionplaneförvaltningen att invandringen är den faktor som numera mest påverkar vår befolkningsutveckling. Enligt henne har det aldrig varit svårare att göra prognoser än det är idag och politiken styr utvecklingen. På lokal nivå är det väldigt svårt att planera då det är vanligt att flytta från den kommun man invandrat till. Redan efter ett år har 12 procent flyttat och efter fem år har 51 procent flyttat.



Foto: Bengt Nordström

Fler invånare per bostad

Vid årsskiftet fanns drygt 138 000 bostäder i Södermanlands län vilket innebär 2,1 invånare per bostad.

Under år 2017 ökade befolkningen i länet med 3 244 invånare och det färdigställdes 1 188 nya bostäder. Det ger 2,7 nya invånare för varje ny bostad under år 2017. Det är en klar förbättring jämfört med år 2016 då motsvarande siffra var 5,8 nya invånare för varje ny bostad.

Vilka bostäder behöver byggas?

Ungdomar tvingas bo kvar hemma för att de inte får tag i egen bostad. De efterfrågar ofta små och billiga hyresrätter. Det är konkurrens om dessa bostäder som efterfrågas av fler grupper. Det saknas bostäder för ungdomar i alla kommuner i länet.

Nyanlända har behov av både små och stora bostäder. Det är många ensamkommande men också många stora familjer med behov av större lägenheter. Det saknas bostäder för nyanlända i alla kommuner i länet.

Det saknas bostäder för personer med funktionsnedsättning i sju av länets kommuner och det är underskott på särskilda boendeformer för äldre i fem av länets kommuner.

För låg byggtakt leder till ökad trångboddhet och ökad hemlöshet. Det blir svårt för nyanlända, unga och studenter att få tag i bostad. Det påverkar också prisbilden på bostadsmarknaden.

Det behöver främst byggas fler hyreslägenheter. Behoven framgår av följande tabell.

Vilka typer och storlekar av bostäder bedömer länets kommuner behöver tillkomma under de kommande tre åren?

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

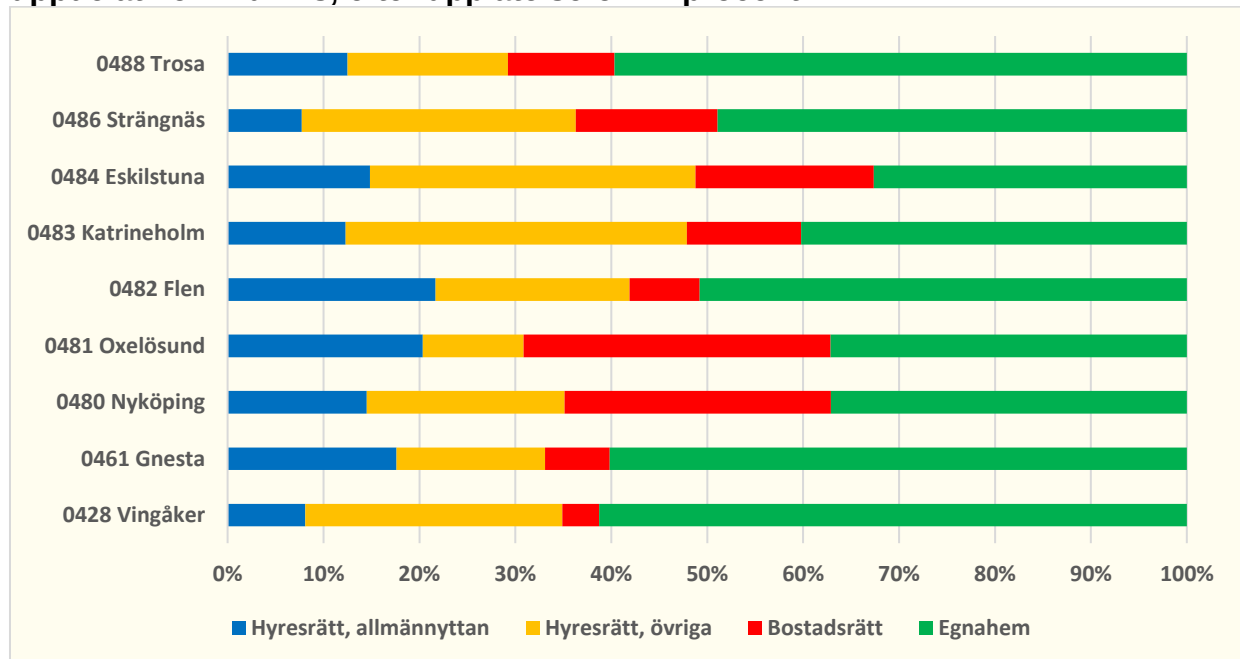
Källa: BME 2018

Alla kommuner har behov av små hyreslägenheter. De flesta kommuner behöver även fler större hyresrätter. Alla kommuner anser att det behövs fler bostadsrätter, primärt med storleken 2-4 rum och kök. Behovet av fler eget ägda småhus bedöms vara störst i Nyköping.

Som tidigare påtalats finns det förhållandevis flest hyresrätter i flerbostadshusen i Vingåker, Flen och Gnesta. Av diagram nedan framgår andelarna:

- hyresrätter i allmännyttan
 - hyresrätter hos övriga fastighetsägare
 - bostadsrätter
 - egna hem
- i respektive kommun.

Totala bostadsbeståndet i länet den 31 december 2017 – uppdelat kommunvis, efter upplåtelseform i procent



Källa: SCB

Sett till hela bostadsbeståndet i respektive kommun har Eskilstuna och Katrineholm högst andel hyresrätter.

FÖRSLAG TILL NY BOSTADSFÖRSÖRJNINGSLAG

Bostadsminister Peter Eriksson har den 7 maj 2018 tagit emot förslag till nytt arbetssätt för ett bättre fungerande arbete med bostadsförsörjningsfrågor. I fokus står hushåll som har svårt att få en bostad på marknadens villkor. Utredningen föreslår en ny lag om bostadsförsörjning och de samlade förslagen syftar till att ge kommunerna bättre förutsättningar och ett skarpare yttre tryck att åtgärda bostadsbristen.

Förslaget innebär ett nytt arbetssätt där Boverket, länsstyrelserna, regionerna och kommunerna ges olika roller och förväntas bidra till att skärpa och förfina bilden av bostadsbristens omfattning, och vad som är effektiva insatser för att åtgärda den.

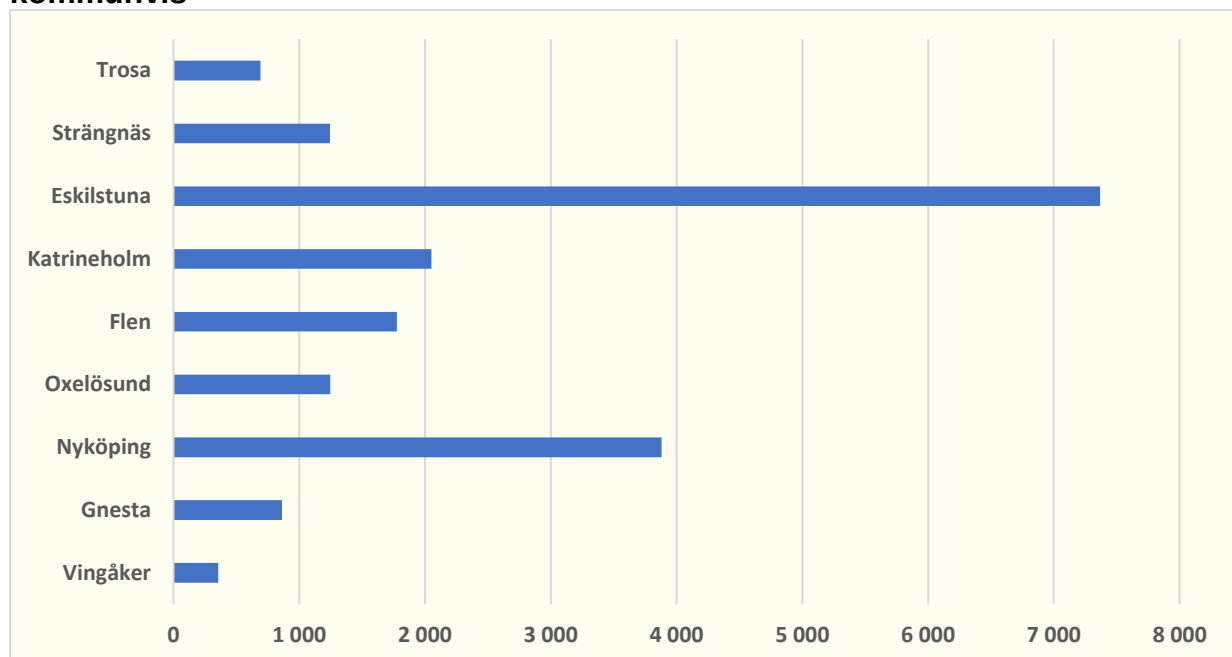
Utredningen visar t ex att det i kommunerna saknas en samlad bild av vilka bostadsbehov som inte tillfredsställs på marknaden. Förslaget till ny bostadsförsörjningslag innebär bl a att Boverket ska ta ansvar för att definiera, beskriva och kvantifiera bostadsbristen på nationell- och länsnivå.

Mer om förslaget går att läsa på regeringens hemsida och i slutbetänkandet SOU 2018:35.

1.5 Allmännyttan bygger

Totalt finns det drygt 138 000 bostäder i länet. Allmännyttornas betydelse för det totala utbudet på bostadsmarknaden är relativt begränsad i länet. De allmännyttiga kommunala bostadsföretagen har sammanlagt drygt 18 000 lägenheter. Länsstyrelsen har sedan några år ansett att de allmännyttiga bostadsföretagen har en nyckelroll när det gäller att få fart på hyresrättsbyggandet i länet. De kan förhoppningsvis få igång större bostadsprojekt med hyresrätter som efterfrågas.

Antal lägenheter som allmännyttiga bostadsföretag ägde den 1 januari 2018 kommunvis



Källa: SCB

Färdigställda bostäder

Från 1990 till och med år 2012 var hyresrättsbyggandet lågt i länet. År 2013 och 2014 var nästan hälften av alla nya bostäder hyresrätter. Av 2015 års alla nyproducerade bostäder i länet var andelen hyresrätter 40 procent. Av dessa nya hyresrätter stod allmännyttorna för 78 procent. Andelen hyresrätter minskade till 15 procent av alla färdigställda bostäder i länet år 2016. Allmännyttorna stod då för 68 procent av de nya hyresrätterna.

År 2017 ökade andelen hyresrätter till 26 procent av alla färdigställda bostäder i länet. Allmännyttornas andel av dessa var 56 procent.

Andelen hyresrätter bland de färdigställda bostäderna under 2018 kommer troligtvis fortsätta att öka.

Påbörjade bostäder

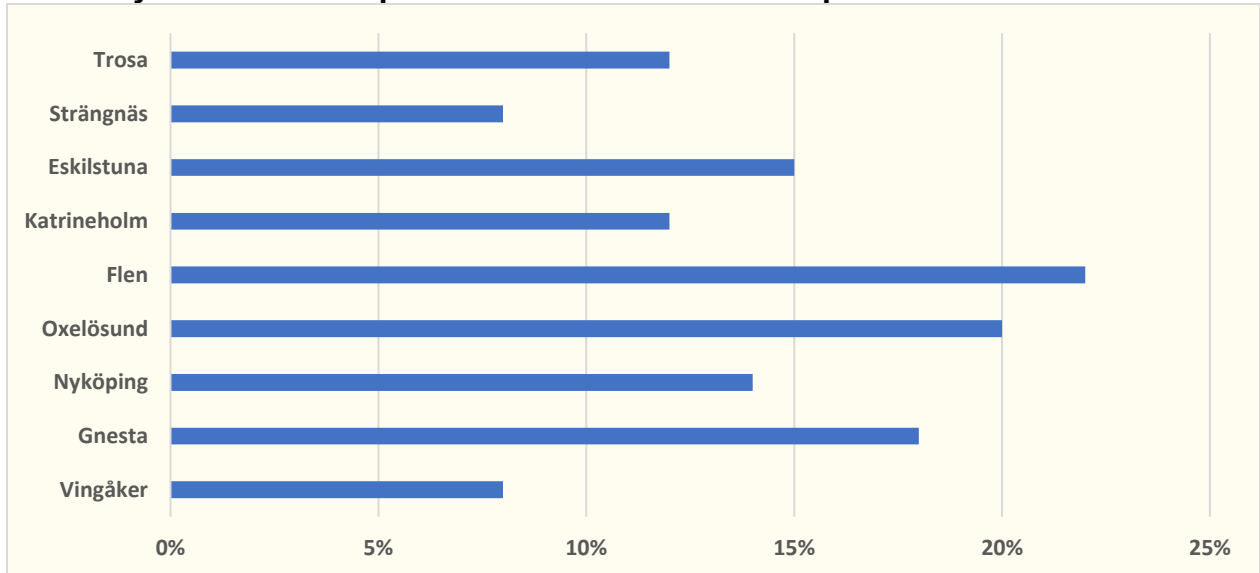
Under 2017 stod hyresrätterna för 38 procent av de totalt 2 327 påbörjade nya bostäderna i länet. Allmännyttorna stod för 34 procent av dessa påbörjade hyresrätter.

År 2018 förväntar sig länets kommuner att över 2 800 nya bostäder påbörjas. 35 procent, 1 000 av dessa, är hyresrätter. Allmännyttorna förväntas påbörja nästan 60 procent av dessa nya hyreslägenheter.

Andel av alla bostäder i kommunen

Hur stor andel av **alla bostäder** har de allmännyttiga bostadsföretagen i Södermanlands kommuner? Det varierar mellan 8 procent i Vingåker och Strängnäs till 22 procent i Flen.

Allmännyttornas andel i procent av alla bostäder i respektive kommun

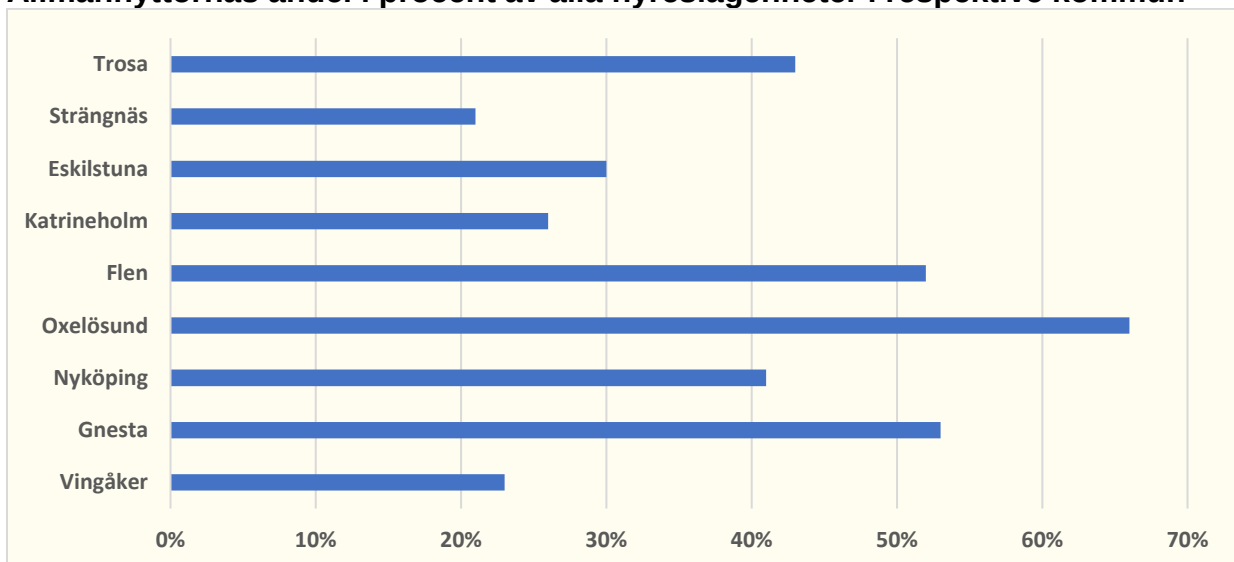


Källa: SCB

Andel av hyreslägenheterna i kommunen

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

Allmännyttornas andel i procent av alla hyreslägenheter i respektive kommun



Källa: SCB

Förändringar i allmännyttans lägenhetsbestånd

Under perioden 2011-2013 såldes drygt 1 500 av allmännyttans bostäder i länet, cirka 8 procent. Företagen fick genom dessa försäljningar loss kapital till både utökad nyproduktion av hyresrätter och ett utökat underhåll. Åren 2014-2017 ökade det allmännyttiga beståndet i länet med 628 nya lägenheter.

Under 2017 skedde ökningen i Vingåker (16 lgh), Katrineholm (23 lgh) och Eskilstuna (139 lgh).

1.6 Priser på småhus

Småhuspriser i Sverige

Enligt statistik från SCB sjönk småhuspriserna med nästan 1 procent under den senaste tremånadersperioden mars – maj 2018, jämfört med den föregående perioden december 2017 – februari 2018.

På årsbasis, senaste tremånadersperioden jämfört med motsvarande period ett år tidigare, har priserna stigit med drygt 3 procent i Sverige. Priserna i Stor-Stockholm har sjunkit med 4 procent under senaste året.

Det genomsnittliga priset för ett småhus för permanent boende i landet uppgick till nästan 3,1 miljoner kronor under perioden mars – maj 2018 enligt SCB. På länsnivå spänner priset från 1,6 miljoner kronor i Västernorrlands län till nästan 5,6 miljoner kronor i Stockholms län.

Småhuspriser i Södermanland

Småhuspriserna sjönk med 2 procent under den senaste tremånadersperioden mars – maj 2018, jämfört med den föregående perioden december 2017 – februari 2018.

På årsbasis, senaste tremånadersperioden jämfört med motsvarande period ett år tidigare, har priserna stigit med 3 procent i länet.

Det genomsnittliga priset för ett småhus för permanent boende i länet uppgick till nästan 2,7 miljoner kronor under perioden mars – maj 2018 enligt SCB. I Nyköping var medelpriset 3,1 miljoner kronor och i Eskilstuna 2,8 miljoner kronor under denna period.

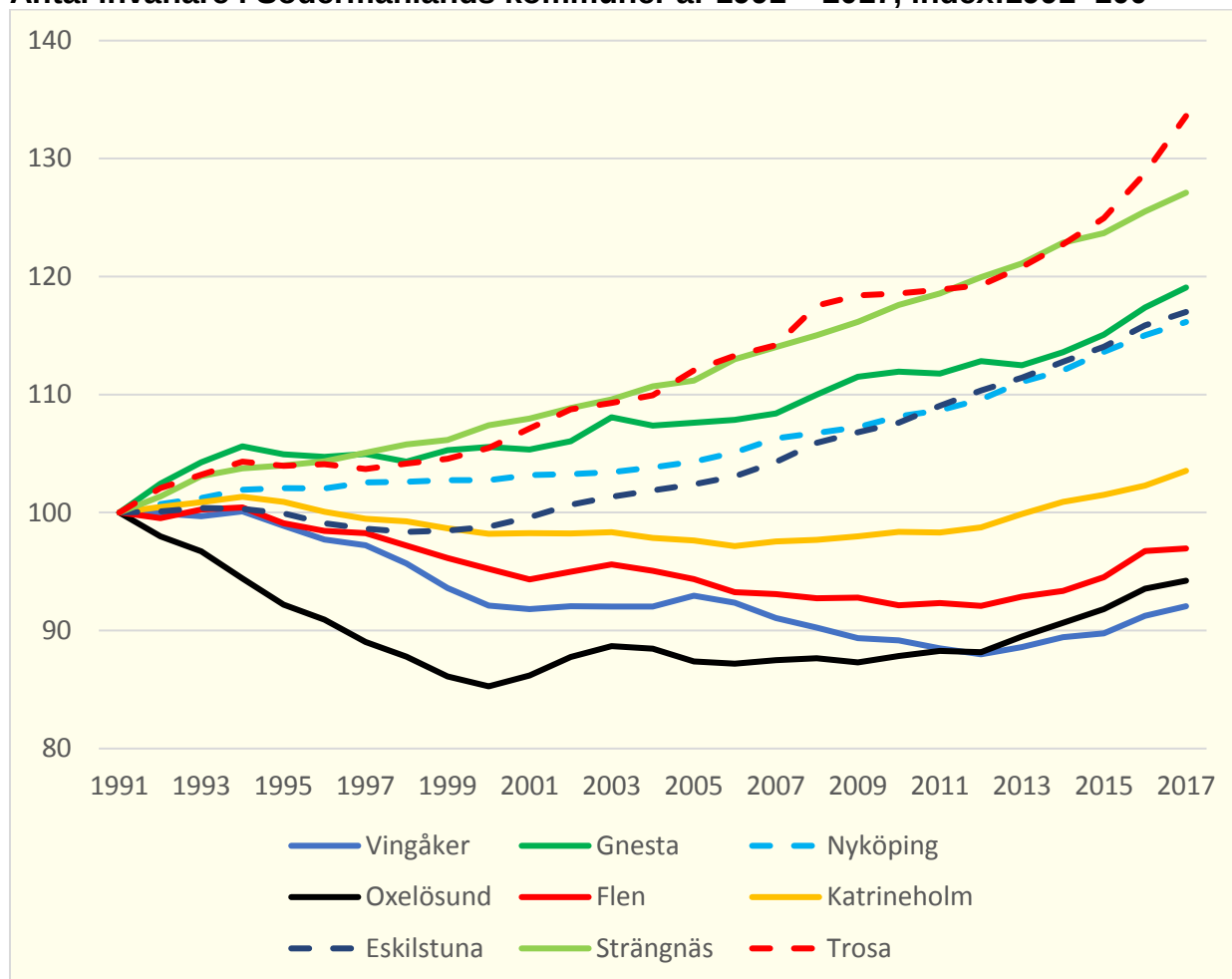


Foto: Bengt Nordström

1.7 Utvecklingstendenser i Södermanland

Den positiva befolkningsutvecklingen, såväl i Södermanland som i riket som helhet, har fortsatt under 2017 även om ökningen avtagit. Antalet invånare i länet ökade med drygt 3 200 personer vilket kan jämföras med 4 400 för 2016. Befolkningen ökade i länets samtliga kommuner. Snabbast ökade antalet invånare i Trosa kommun och långsammast i Flen. Orsaken till befolkningsökningen, såväl i Södermanland som i övriga landet, kan helt och hållet kopplas till de stora invandringsöverskotten Sverige har haft under de senaste åren. Variationerna i befolkningstillväxten mellan olika år förklaras till omkring 70 procent av variationer i rikets invandringsöverskott.

Antal invånare i Södermanlands kommuner år 1991 – 2017, index:1991=100



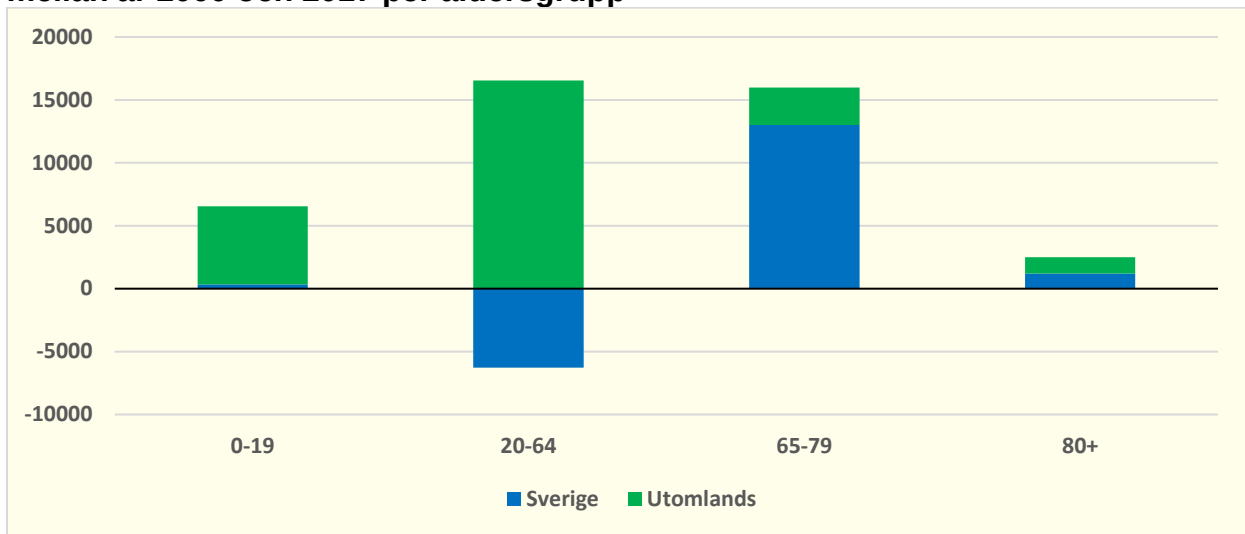
Källa: Regionförbundet Sörmland/SCB

Även under år 2018 beräknas den positiva befolkningstrenden fortsätta, i takt med att den stora flyktinggruppen som sökte asyl i Sverige under år 2015 successivt får beslut om uppehållstillstånd eller avslag på asylansökningarna. Omfattningen av kommande års invandring är svårbedömd.

Sedan millennieskiftet har stora grupper födda på 1940-talet uppnått pensionsåldern och antalet ”yngre äldre” (65 – 79 år) har ökat kraftigt. Fram till år 2030 ökar följaktligen antalet invånare över 80 år, enligt befolkningsframskrivningens basalternativ en ökning med nästan 70 procent.

Den ökning som skett hittills i yngre åldrar beror på de betydande invandraröverskott som funnits under perioden 2000-2017. Antalet utrikes födda har framför allt ökat bland dem i arbetsför ålder, men också i gruppen barn och ungdomar. Ökningen av antalet utrikes födda har bidragit till att minska tilltagande skevheter i åldersstrukturen.

Förändring av antalet invånare i Södermanland födda in- respektive utrikes mellan år 2000 och 2017 per åldersgrupp



Källa: Regionförbundet Sörmland/Sörmlandsdatabasen/SCB

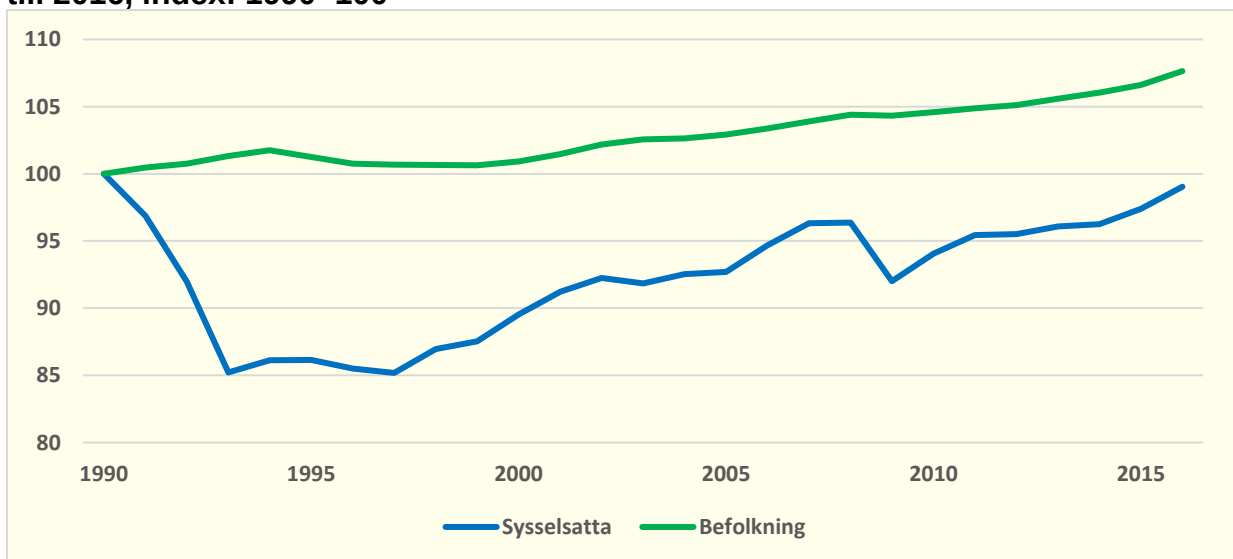
En annan omständighet som gör bedömningen av den framtida befolkningsutvecklingen osäker är bostadsbristen. I Södermanlands län är det underskott på bostäder i samtliga kommuner. Mycket talar för att bostadsbristen kommer att bidra till att rörligheten på bostadsmarknaden minskar. Det kan i sin tur påverka framtida flyttmönster inrikes.

Tidigare erfarenheter visar att stora invandraröverskott också påverkar omflyttningen inrikes under påföljande år. Tidigare perioder har detta generellt i landet lett till att man successivt sökt sig mot storstadsregionerna. Det är inte självklart att den omfattande invandringen de senaste åren kommer att leda till ett likartat omflyttningssmönster inrikes, åtminstone inte under de närmaste åren.

Sysselsättning och arbetsmarknad

Antalet sysselsatta i länet har ökat under de senaste åren. En viktig förklaring till detta är ett ökat antal invånare i arbetsför ålder. Efter en nedgång i finanskrisens spår år 2009 har dock antalet sysselsatta utvecklats förhållandevis svagt under flera år.

Förändring av antal sysselsatta respektive befolkning i Södermanland år 1990 till 2016, index: 1990=100



Källa: Regionförbundet Sörmland/Sörmlandsdatabasen/SCB

Trots detta är Södermanland fortfarande en region med en låg andel sysselsatta och hög andel arbetslösa i jämförelse med andra regioner i landet. Andelen arbetslösa (öppet arbetslösa och arbetslösa i aktivitet) i Södermanlands län var drygt tio procent i genomsnitt under år 2017. Motsvarande uppgift för riket är sju procent. Det är dock stora skillnader inom regionen. Arbetslösheten är högst i Flen (15,2 procent) och lägst i Trosa (4,1 procent).

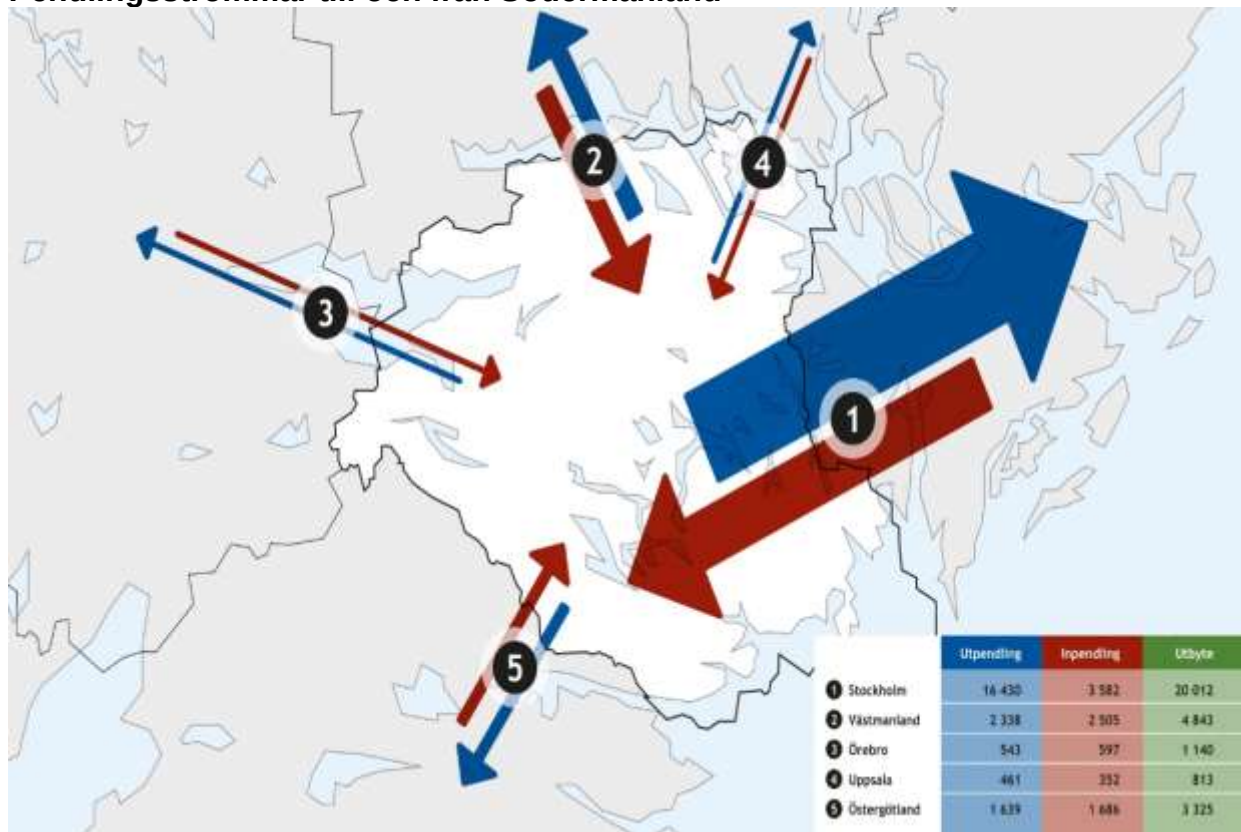
En viktig orsak till skillnaderna är att de kommuner som har högst arbetslöshet också tagit emot många flyktinginvandrare som inte hunnit etablera sig på arbetsmarknaden ännu. Västra delarna av länet har också påverkats mer av den strukturomvandling som skett inom industrin. Sysselsättningen i de östra kommunerna har gynnats av en högre tillgänglighet till Stockholmsregionens arbetsmarknad.

Regionförstoring

Förbättringar av kommunikationsinfrastrukturen har på ett påtagligt sätt bidragit till den positiva trenden under i synnerhet 2000-talets första årtionde. Det gäller inte minst den ökade integreringen som skett med Stockholmsregionen.

In- som utpendling till och från kommunerna i regionen har ökat under större delen av 2000-talet.

Pendlingsströmmar till och från Södermanland



Källa: Regionförbundet Sörmland/SCB

Utpendlingen är mest omfattande i regionens östra kommuner, vilka i statistisk mening räknas som delar av Stockholms funktionella arbetsmarknad, se karta på nästa sida. Inpendlingen till dessa kommuner är av betydligt mindre omfattning och de har i högre grad än i övriga delar av länet karaktären av boendekommuner. Bland Södermanlands övriga kommuner är skillnaderna mellan andelen ut- och inpendlare mindre.

Eskilstuna, Katrineholm, Flen och Vingåker, respektive Nyköping och Oxelösund, definieras statistiskt idag som två separata funktionella arbetsmarknader. På sikt talar dock det mesta för att även dessa kommer att integreras med Stockholms arbetsmarknadsregion.

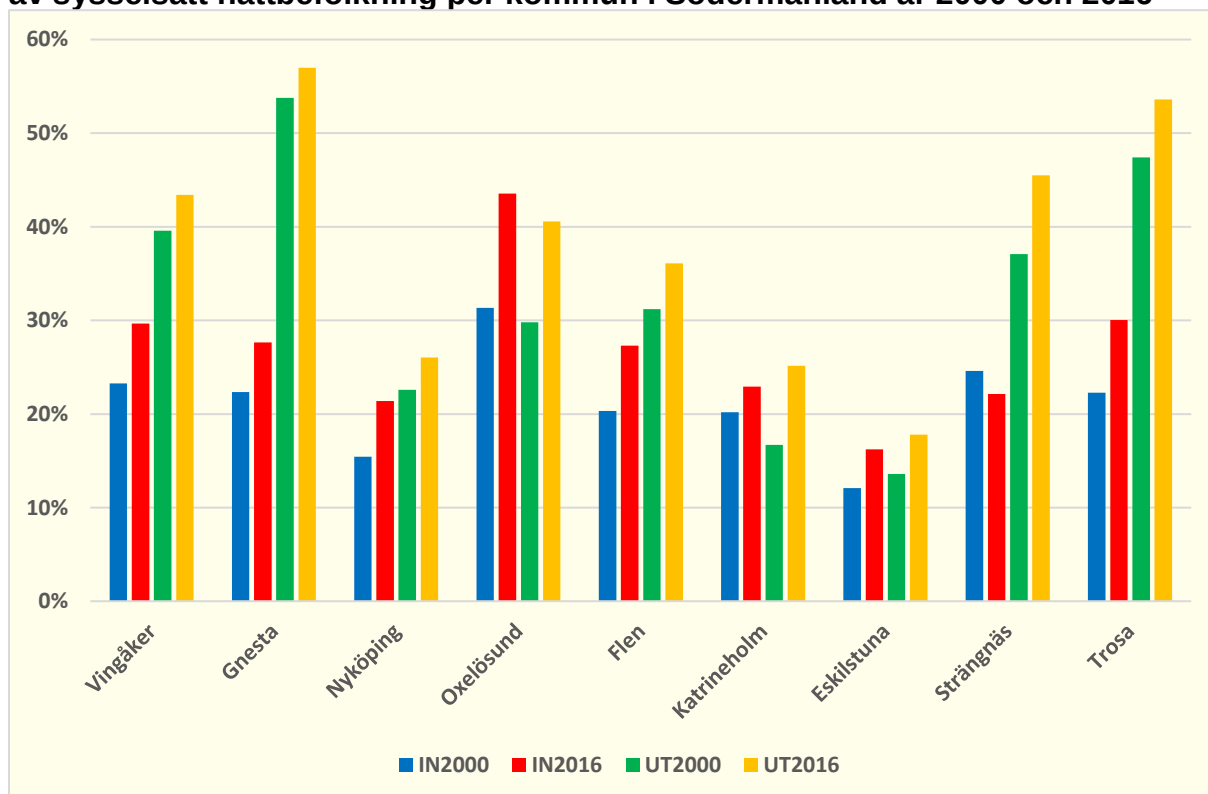
Funktionella arbetsmarknadsregioner i Södermanland



Källa: Regionförbundet Sörmland/SCB

Pendlingen har ökat mycket starkt under perioden i flertalet kommuner, se diagram nedan. Det är uppenbart att de förbättringar i restider som skedde i stråket Eskilstuna – Strängnäs – Södertälje – Stockholm bidrog till en snabbare ökning av såväl ut- som inpendling än som annars hade varit fallet.

Inpendlare som andel av sysselsatt dagbefolkning och utpendlare som andel av sysselsatt nattbefolkning per kommun i Södermanland år 2000 och 2016



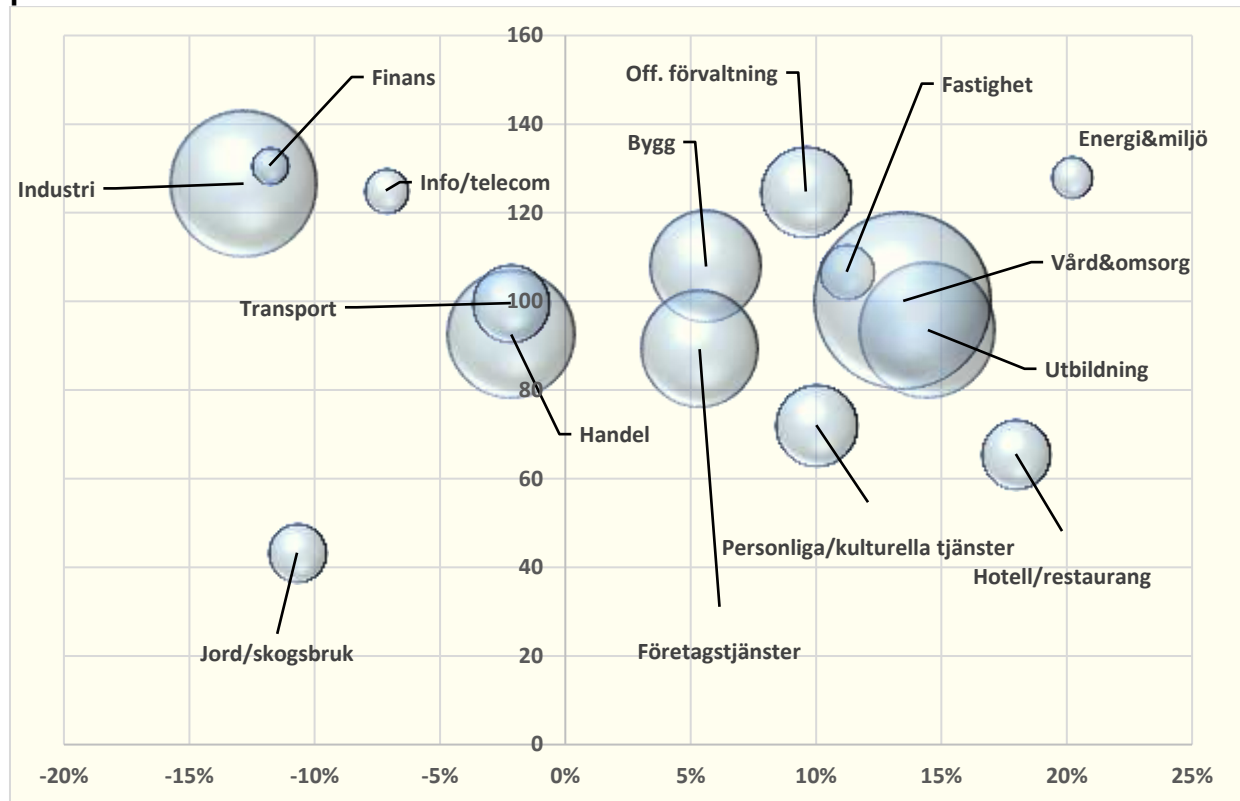
Källa: Regionförbundet Sörmland/SCB

På sikt kan vi räkna med att de investeringar som nu sker och planeras i ett bättre transportsystem ger radikalt bättre förutsättningar för en fortsatt integrering med i första hand Stockholmsregionen, men även med andra delar av östra Mellansverige.

Strukturomvandling i näringslivet

Efter den återhämtning som skedde i finanskrisens spår år 2010 har tillväxten i Södermanlands näringsliv bromsat upp. Minskningen av antalet sysselsatta i industrin har fortsatt mellan år 2010 och 2017. Såväl i relativa tal som i absoluta (se diagram nedan) var industrin den bransch där minskningen var mest omfattande. Även handeln har fått vidkännas en tillbakagång.

Förändring av antal sysselsatta per bransch i Södermanland år 2011–2016, procent och antal



Källa: Regionförbundet Sörmland/SCB

De snabba förändringarna inom industrin kan förväntas fortsätta, inte minst som en följd av snabb teknisk utveckling. Det gäller såväl produkter som produktionsmetoder. Även om antalet sysselsatta minskar, ökar behovet av mer kvalificerad arbetskraft.

Utvecklingen har dock varit motsatt i flera tjänstenäringsar, där hotell- och restaurangbranschen ökade antalet sysselsatta med 18 procent under femårsperioden. Antalet sysselsatta ökade mest i absoluta tal inom vård- och omsorgsbranschen som utgör den enskilt största branschen idag. Den svarar för närmare en femtedel av regionens totala sysselsättning. Även företagstjänster respektive utbildningssektorn är betydande och växande sektorer.

Matchning mellan utbildning och arbetsmarknad

Trots en hög arbetslöshet i delar av Södermanland ökar bristen på arbetskraft med relevant kompetens. Bristen på arbetskraft gäller många delar av arbetsmarknaden, i synnerhet inom vård- och omsorgssektorn samt inom skolan. Brist på arbetskraft med relevant kompetensbakgrund ses som det främsta tillväxtproblemet inom näringslivet.

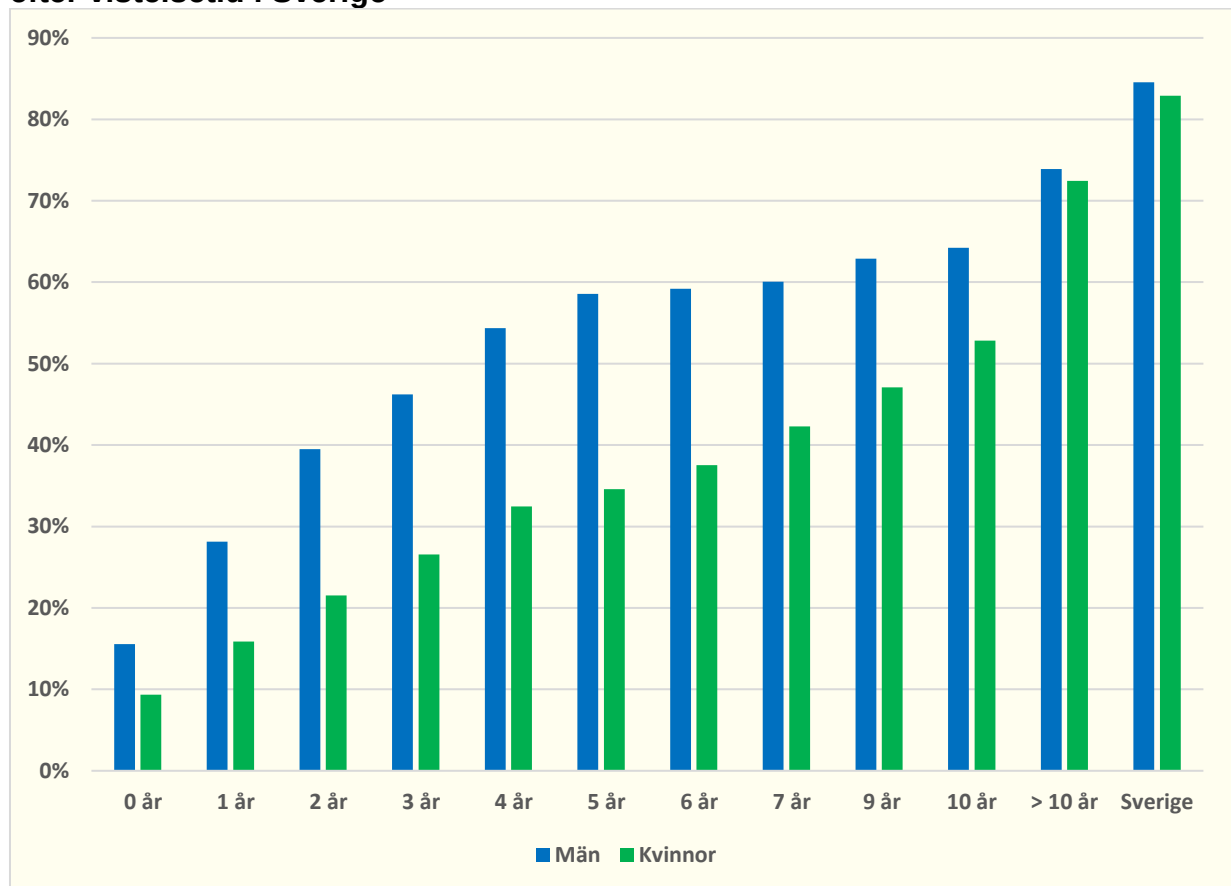
Det behövs en fungerande matchning mellan utbud och efterfrågan. Det handlar om att underlätta rörligheten på arbetsmarknaden, inte minst genom att förbättra förutsättningarna för arbetspendling. Utbildningssystemets anpassning till arbetsmarknadens behov och en effektivare integration av nyanlända spelar också en väsentlig roll. Bristande kunskaper om arbetsmarknadsutsikterna för olika yrken, eller överhuvudtaget kännedom om arbetslivet generellt, är sannolikt en starkt bidragande orsak till dagens obalans mellan många ungdomars val av utbildning och hur efterfrågan på arbetsmarknaden ser ut.

En fullgjord gymnasieutbildning ses som mer eller mindre en grundförutsättning för att få ett jobb. Den stora grupp ungdomar som idag inte fullgör sina gymnasiestudier utgör ett betydande problem. Andelen ungdomar som inte fullgör gymnasiet är något lägre i Södermanland än i riket som helhet, skillnaderna är dock stora mellan olika delar av regionen. Orsaken till skillnaderna består främst i hur väl ungdomar med svagare socioekonomiska förutsättningar klarar sina studier.

Det lokala och regionala utbudet av högre utbildning är i hög grad styrande för vilka utbildningar man väljer. I vilken utsträckning man är beredd att söka sig till utbildningar på större avstånd från hemorten varierar starkt mellan olika grupper.

Arbetsmarknadsläget för inrikes födda kan beskrivas som nära full sysselsättning, medan motsatsen gäller för dem som är födda utomlands. Det är långa ledtider fram till dess att man etablerar sig på arbetsmarknaden. Andel sysselsatta män och kvinnor mellan 30 och 45 år födda utomlands efter vistelsetid i Sverige framgår av diagram nedan. Omkring hälften av alla män var sysselsatta efter 3 – 4 år i Sverige. Andelen sysselsatta kvinnor är väsentligt lägre.

Andel sysselsatta män och kvinnor födda utomlands i Södermanland år 2016 efter vistelsetid i Sverige



Källa: Regionförbundet Sörmland/Sörmlandsdatabasen

2 Byggande i Sverige och länet

2.1 Vad har byggts?

Bostadsbyggandet i Sverige

Det färdigställdes 48 227 nya bostäder under 2017 i Sverige. Det är 14 procent fler färdigställda lägenheter än under 2016 och det högsta antalet sedan 1992.

Av de färdigställda bostäderna under 2017 fanns 35 783 lägenheter i flerbostadshus och 12 444 i småhus. Utöver detta så gav även ombyggnationer i flerbostadshus ett tillskott på 3 368 lägenheter. Det totala tillskottet av bostäder genom ny- och ombyggnad 2017 uppgår då till 51 595 lägenheter.

Ungefär lika många av de nybyggda lägenheterna i flerbostadshus är upplåtna med bostadsrätt som med hyresrätt, 49 procent är hyresrätter och 51 procent bostadsrätter. Regionalt är variationen mellan upplåtelseformerna dock större.



Foto: Isabell Söderlund

I småhus blir bostadsrätter vanligare. Från att det endast färdigställts några hundra lägenheter i småhus upplåtna med bostadsrätt årligen under en längre period har det ökat under de senaste åren. Under 2017 var över 3 000 nybyggda lägenheter i småhus upplåtna som bostadsrätter vilket är mer än var fjärde småhus som färdigställts under året.

I flerbostadshus var den vanligaste lägenhetstypen som färdigställdes en lägenhet med 2 rum och kök. Över 13 000 sådana lägenheter blev klara 2017, vilket är mer än var tredje lägenhet. Något färre större lägenheter färdigställdes under 2017 än året innan. Drygt 500 lägenheter med 5 eller fler rum i flerbostadshus stod klara under 2017.

Bostadsbyggandet i Södermanland

1 188 nya bostäder färdigställdes i Södermanlands län under 2017. Det är en ökning med 58 procent jämfört med 2016 och det högsta antalet sedan 1992. Utöver denna nyproduktion så gav ombyggnationer i flerbostadshus ett tillskott på 108 lägenheter. Det totala tillskottet av bostäder genom ny- och ombyggnad 2017 är 1 296 lägenheter.

Den vanligaste lägenhetstypen som färdigställdes i länet var 3 rum och kök. Denna typ utgjorde 44 procent av lägenheterna i flerbostadshus som blev klara 2017.

Nyproduktionen av små lägenheter har varierat i länet under de senaste åren. År 2017 var andelen lägenheter med två rum och kök 34 procent och andelen med ett rum och kök var 12 procent. Av bostadsproduktionen i Södermanland år 2016 hade 30 procent av de nya lägenheterna i flerbostadshusen två rum och kök eller mindre. Däremot byggdes det i länet en större andel sådana små lägenheter under föregående två år. Andelen var 35 procent under 2015 och hela 69 procent under 2014 i Södermanlands län.

Under år 2017 byggdes det 4,1 lägenheter per tusen invånare i Södermanlands län. Om vi jämför med andra län låg Örebro län i topp. Där färdigställdes 7,9 nybyggda lägenheter per tusen invånare. Därefter kommer Uppsala län med 7,4 lägenheter. I Västernorrlands län byggdes 0,9 lägenheter per tusen invånare vilket var minst i landet. Motsvarande siffra för hela riket är 4,8 nybyggda lägenheter per tusen invånare.

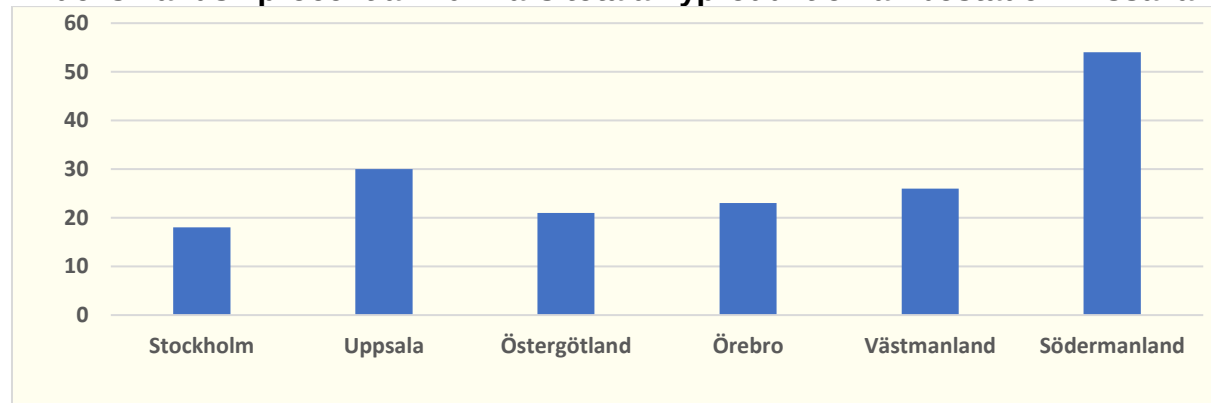
Andelen nya hyresrätter ökat igen

Andelen hyresrätter av de färdigställda bostäderna i flerbostadshusen år 2017 är 55 procent, en ökning från år 2016 då andelen var 25 procent och en återgång till andelen år 2015 som då låg på 57 procent. Snittet under de senaste 10 åren är 50 procent.

Småhusbyggandet ökar stort

Byggandet av småhus har ökat kraftigt och 2017 färdigställdes 637 småhus i länet. Det är mer än dubbelt så många som blev klara 2016. Det är 25 år sedan nyproduktionen av småhus i länet var på denna nivå. Av länets nybyggda bostäder 2017 utgör småhusen 54 procent medan 46 procent finns i flerbostadshus. Detta förhållande avviker mot snittet i Sverige där en fjärdedel av 2017 års bostadsproduktion skedde i småhus och tre fjärdedelar i flerbostadshus. Även länen kring Södermanlands län hade under 2017 ett förhållandevis lägre småhusbyggande, mellan 18 och 30 procent.

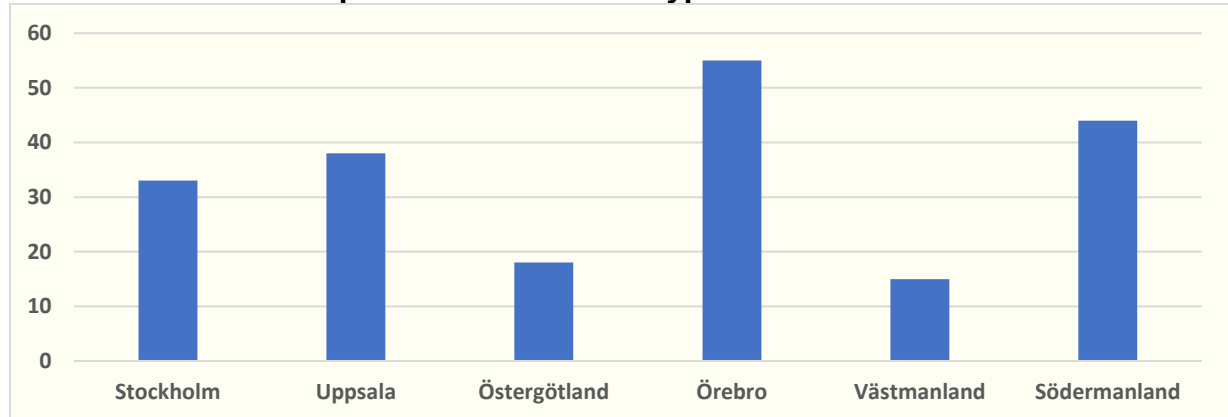
Andel småhus i procent av 2017 års totala nyproduktion av bostäder i vissa län



Källa: SCB

Trenden att småhus byggs som bostadsrätter blir vanligare. I Sverige är 27 procent av de småhus som färdigställt under 2017 bostadsrätter. I Södermanland är trenden ännu tydligare, 44 procent av de nybyggda småhusen är bostadsrätter. 55 procent är äganderätter, det vill säga eget ägda småhus. Endast 1 procent av 2017 års småhusproduktion i länet är hyresrätter. Som framgår av diagram nedan var andelen bostadsrätter av de nybyggda småhusen större i Örebro län än i Södermanlands län.

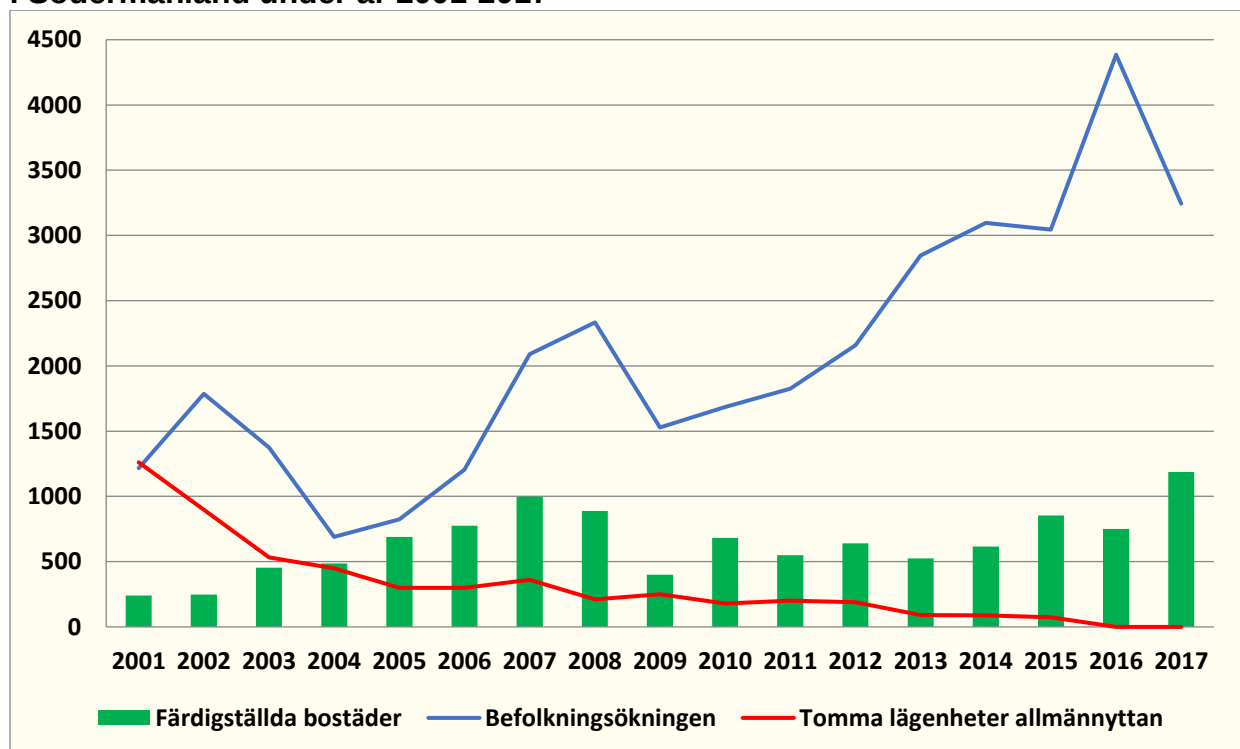
Andel bostadsrätter i procent av 2017 års nyproduktion av småhus i vissa län



Källa: SCB

Under hela 2000-talet, bortsett från åren 2004-2006, har det byggts färre bostäder än vad som behövts.

Bostadsbyggande, befolkningsökning och tomma lägenheter hos allmännyttan i Södermanland under år 2001-2017



Källa: SCB och Länsstyrelsen i Södermanland

År 2001 fanns det över 1 200 tomma lägenheter hos länets allmännyttor. Sedan några år finns det i princip inga lediga lägenheter hos allmännyttorna. Vakansgraden på 1-2 procent, som kan vara lämplig för att få viss effektivitet och flexibilitet på bostadsmarknaden, saknas.

Det har byggts flest bostäder i Strängnäs, Trosa, Nyköping och Eskilstuna under 2017. Följande tabell visar antalet nybyggda bostäder i länet kommunvis år 2017.

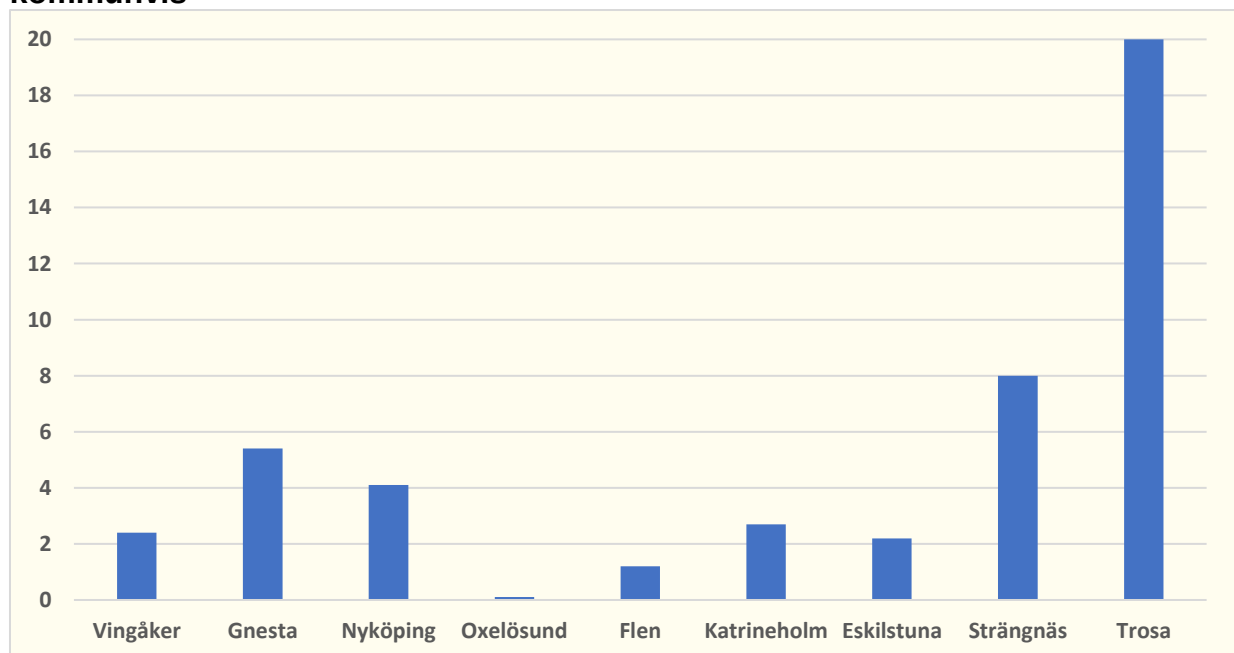
Antal färdigställda nya bostäder i Södermanland år 2017, kommunvis och uppdelat på antal lägenheter efter hustyp, flerbostadshus eller småhus



Källa: SCB

Sett till kommunernas invånarantal byggdes det år 2017 förhållandevis mest i Trosa, 20 nybyggda bostäder per tusen invånare och minst i Oxelösund. Se diagram nedan. Snitt för länet är 4,1 bostäder per tusen invånare.

Antal färdigställda nya bostäder per tusen invånare i Södermanland år 2017, kommunvis



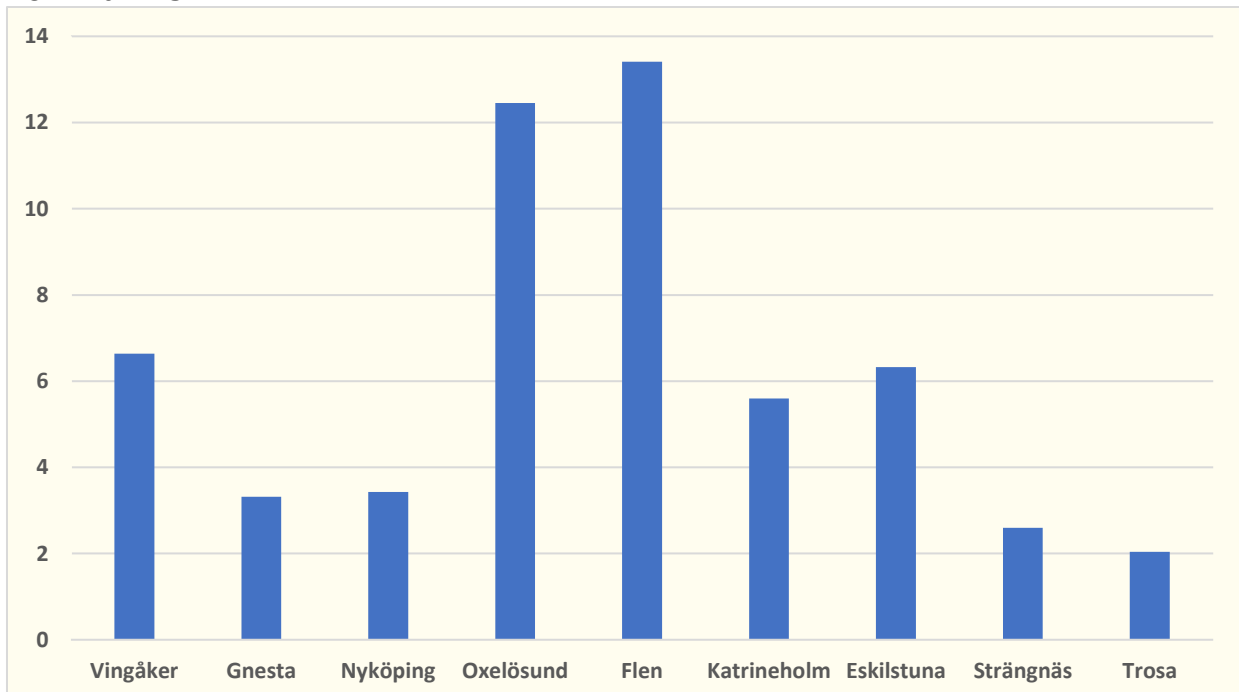
Källa: SCB



Foto: Bengt Nordström

Byggandet kan även beskrivas genom att uppge antal nya invånare per nybyggd bostad. Då byggtakten varierar år från år väljer vi här att visa senaste femårsperioden.

Antal nya invånare per färdigställd ny bostad under perioden 2013-2017, kommunvis



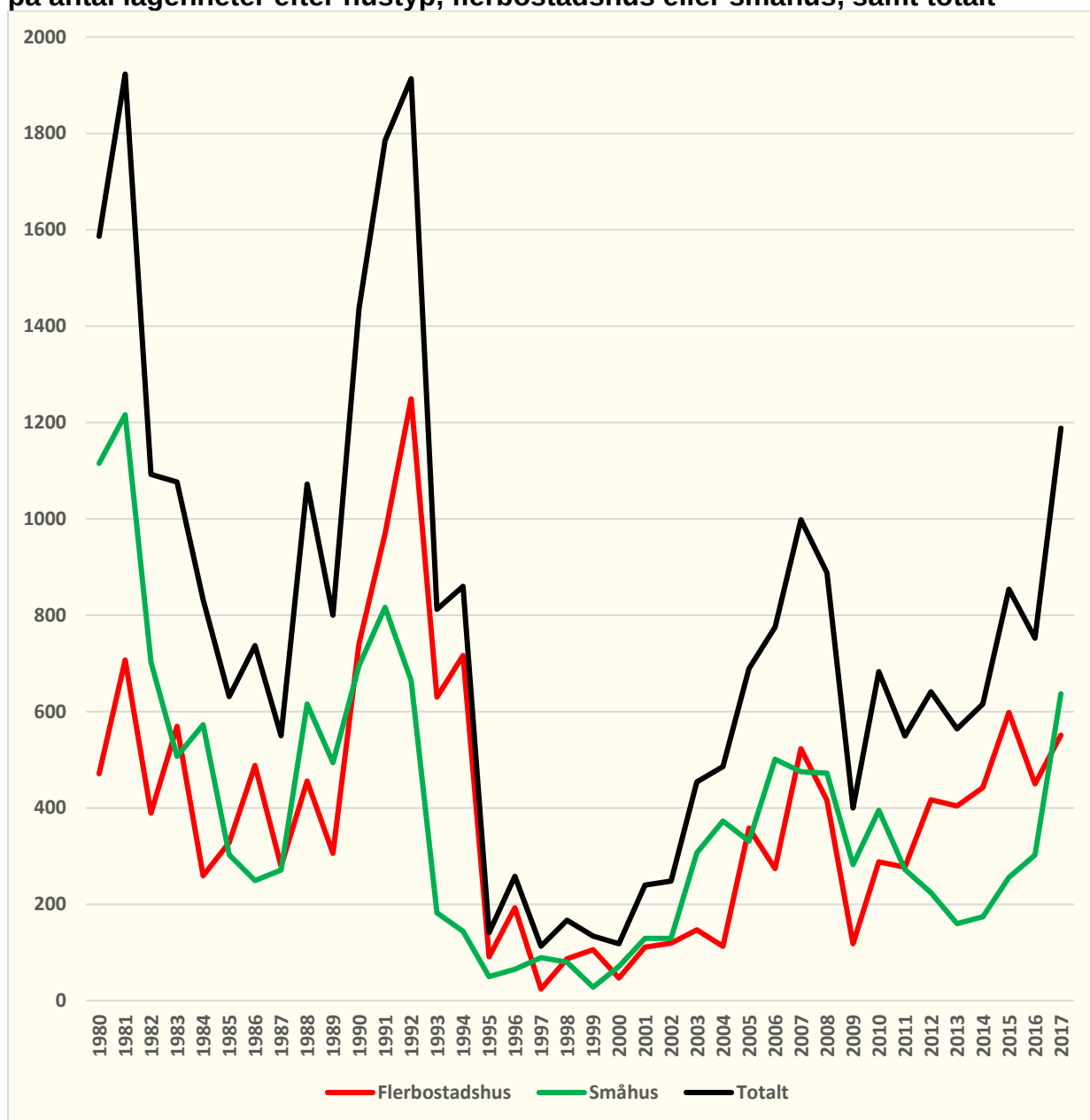
Källa: SCB

I kommunerna Flen och Oxelösund har det tillkommit flest nya invånare per nybyggd bostad under de senaste fem åren. I Trosa kommun, där det förhållandevis byggs mest, har det tillkommit två nya invånare per nybyggd bostad under perioden 2013-2017.

Fördelning småhus och flerbostadshus sedan 1980

Andelen nyproducerade bostäder i småhus och flerbostadshus i länet har varierat stort genom åren. Nedan visas antal och fördelning under perioden 1980-2017.

Antal färdigställda nya lägenheter i Södermanland åren 1980 – 2017, uppdelat på antal lägenheter efter hustyp, flerbostadshus eller småhus, samt totalt



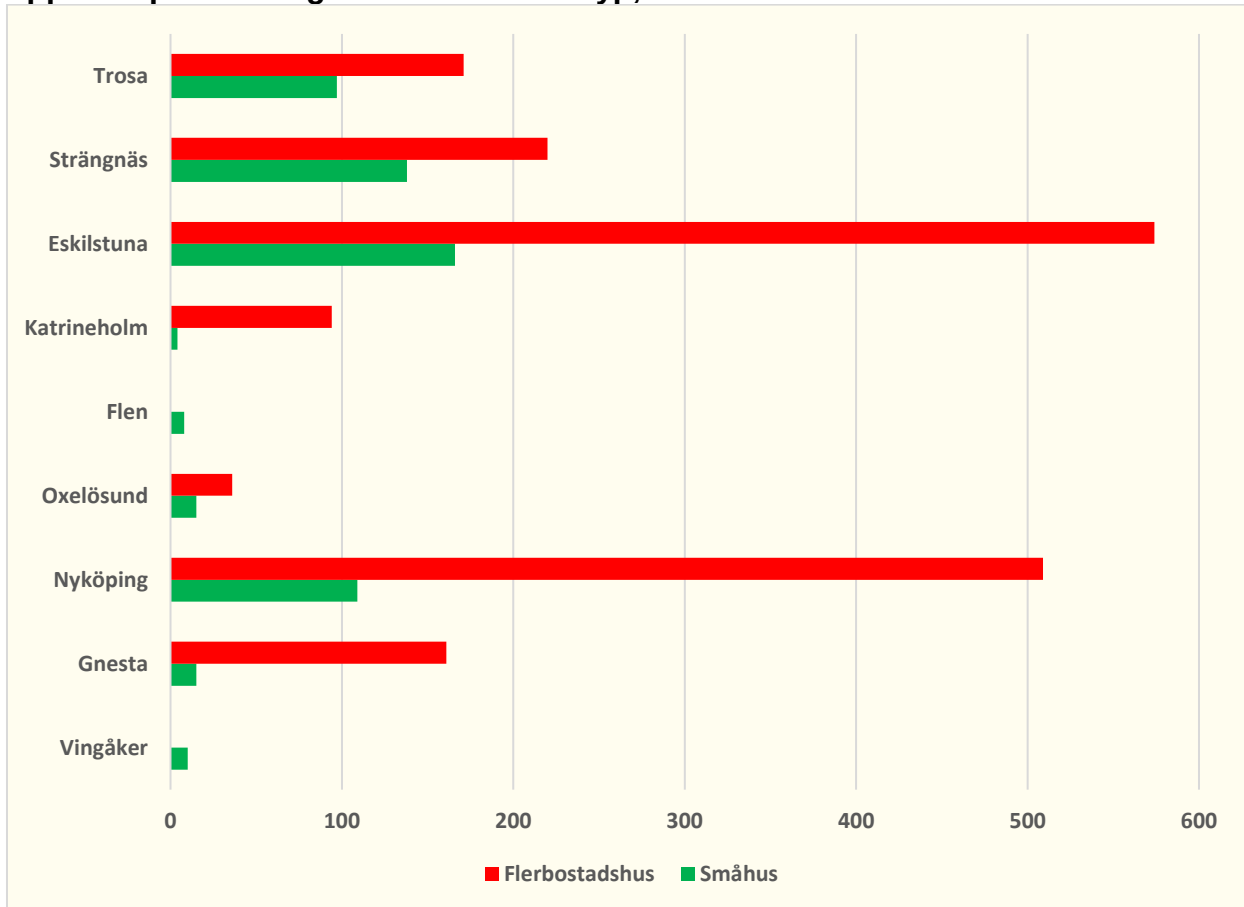
Källa: SCB

Totalt antal färdigställda bostäder framgår av den svarta linjen. År 2017 färdigställdes 1 188 nya bostäder i länet, det högsta antalet sedan 1992 då 1 913 bostäder blev klara.

Antalet påbörjade bostäder ökar stadigt

2 327 nya bostäder påbörjades i länet under år 2017. Under år 2016 påbörjades cirka 1 300 bostäder, en ökning med 54 procent jämfört med 2015.

Antal påbörjade nya bostäder i Södermanland år 2017, kommunvis och uppdelat på antal lägenheter efter hustyp, flerbostadshus eller småhus



Källa: SCB

Av de totalt 1 765 påbörjade lägenheterna i flerbostadshusen är det ungefär lika många hyresrätter som bostadsrätter. Eget ägda småhus utgör merparten av de totalt 562 nya påbörjade småhusen, fyra är hyresrätter och 109 är bostadsrätter.

DEFINITIONER

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.

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

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

Ombyggnad avser skillnaden mellan antalet lägenheter som tillkommer och antalet som försvinner vid ombyggnationer eller ändrad användning.

2.2 Vad förväntas byggas?

Enligt Boverkets prognos kommer det år 2018 att påbörjas cirka 60 000 bostäder i Sverige, cirka 56 000 genom nybyggnad och 3 500 netto genom ombyggnad. Boverket bedömer att antalet påbörjade bostäder kommer att ligga på samma nivå år 2019. Läget är dock svårbedömt och det finns osäkerhet kring hur försäljningen av nya bostadsrätter utvecklas.

Kommunerna i Södermanland bedömde att sammanlagt 2 600 nya bostäder skulle påbörjas under år 2017. Faktiskt utfall blev preliminärt 93 procent av dessa, 2 327 stycken påbörjades.

Hur många bostäder förväntas påbörjas 2018 i Södermanland?

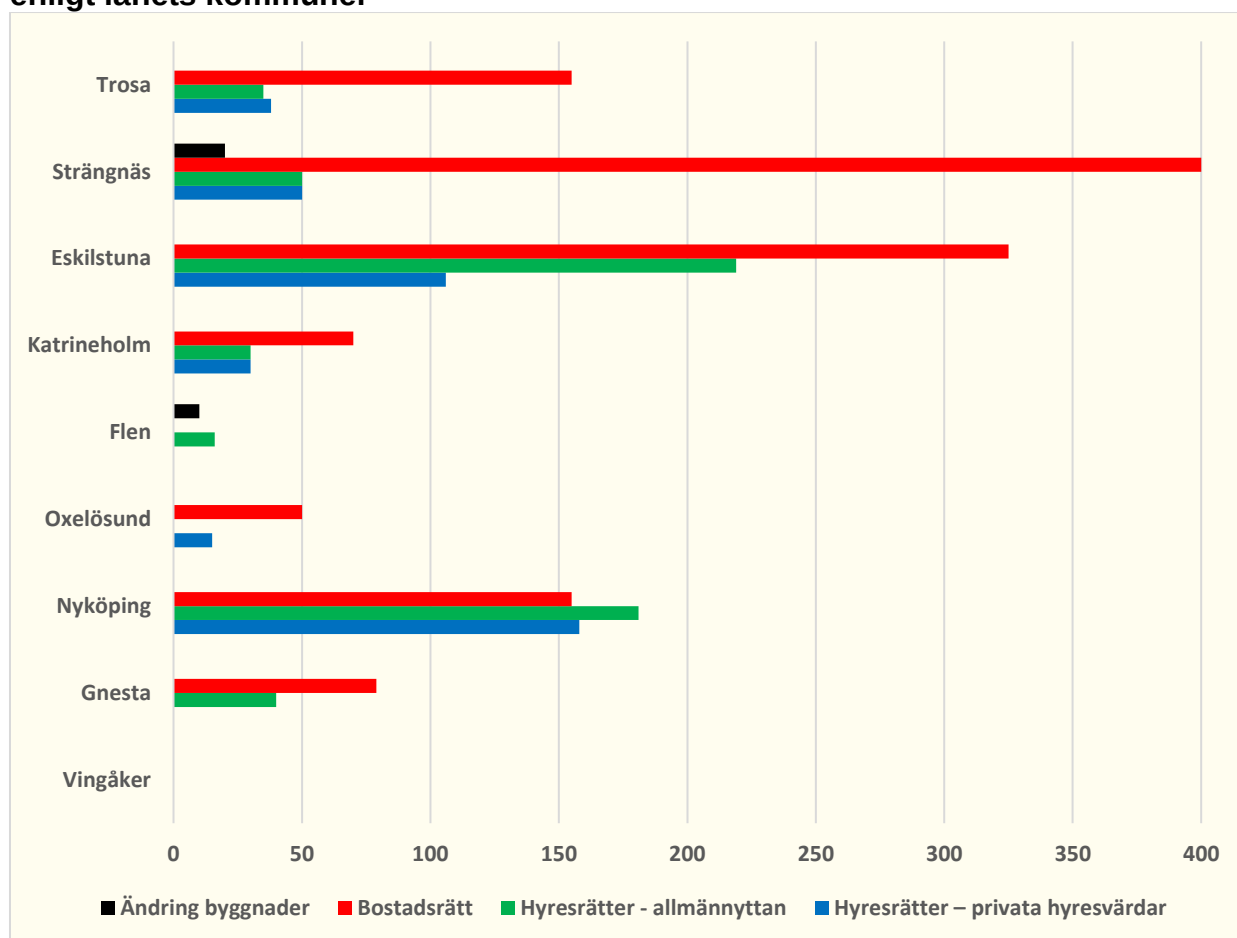
Kommunerna förväntar sig att det påbörjas drygt 2 800 nya bostäder i länet under 2018.

Uppdelningen är 2 200 bostäder i flerbostadshus och 600 i småhus.

Nettotillskottet genom ändring av byggnader förväntas bli 30 bostäder.

Förväntat påbörjande kommunvis under år 2018 av bostäder i flerbostadshus och småhus visas i följande två diagram.

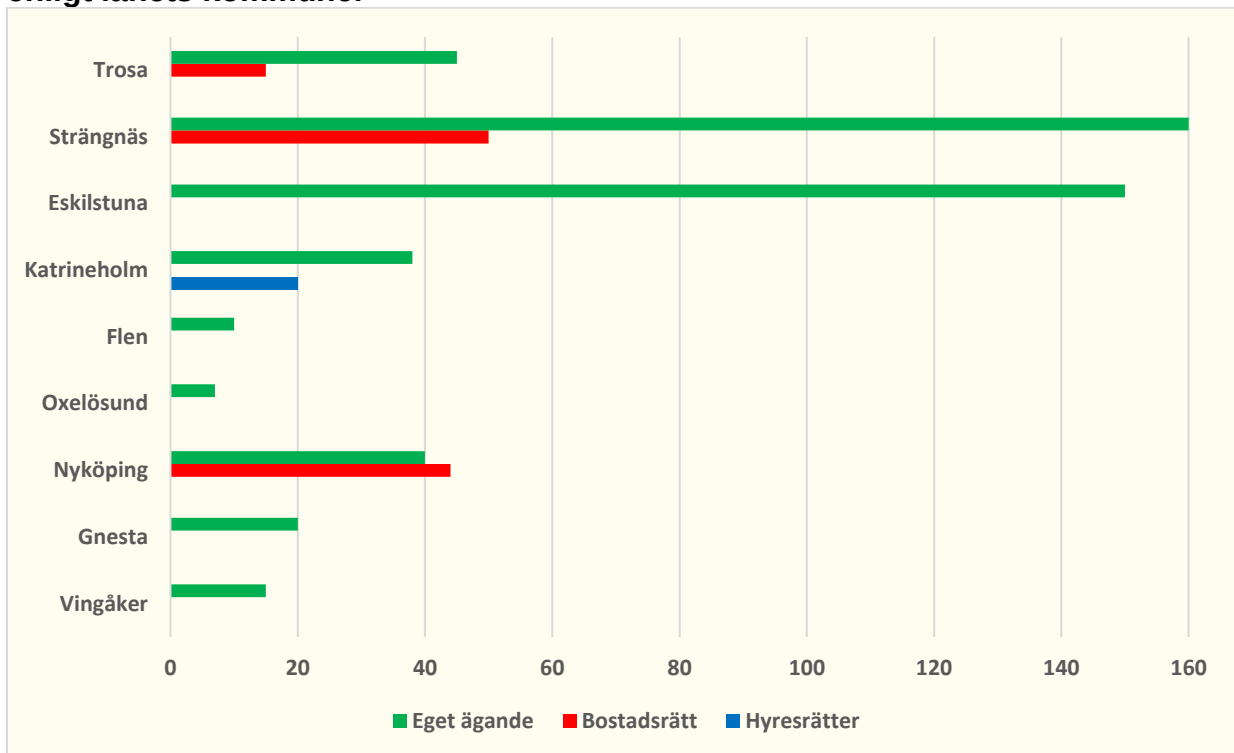
Förväntat antal bostäder som kommer att påbörjas i flerbostadshus under 2018 enligt länets kommuner



Källa: BME 2018

Närmare 1 000 av de förväntade bostäderna i flerbostadshus avser hyresrätter. De allmännyttiga bostadsföretagen förväntas stå för 58 % av denna förväntade totala hyresrättsproduktion i länet.

Förväntat antal bostäder som kommer att påbörjas i småhus under 2018 enligt länets kommuner



Källa: BME 2018

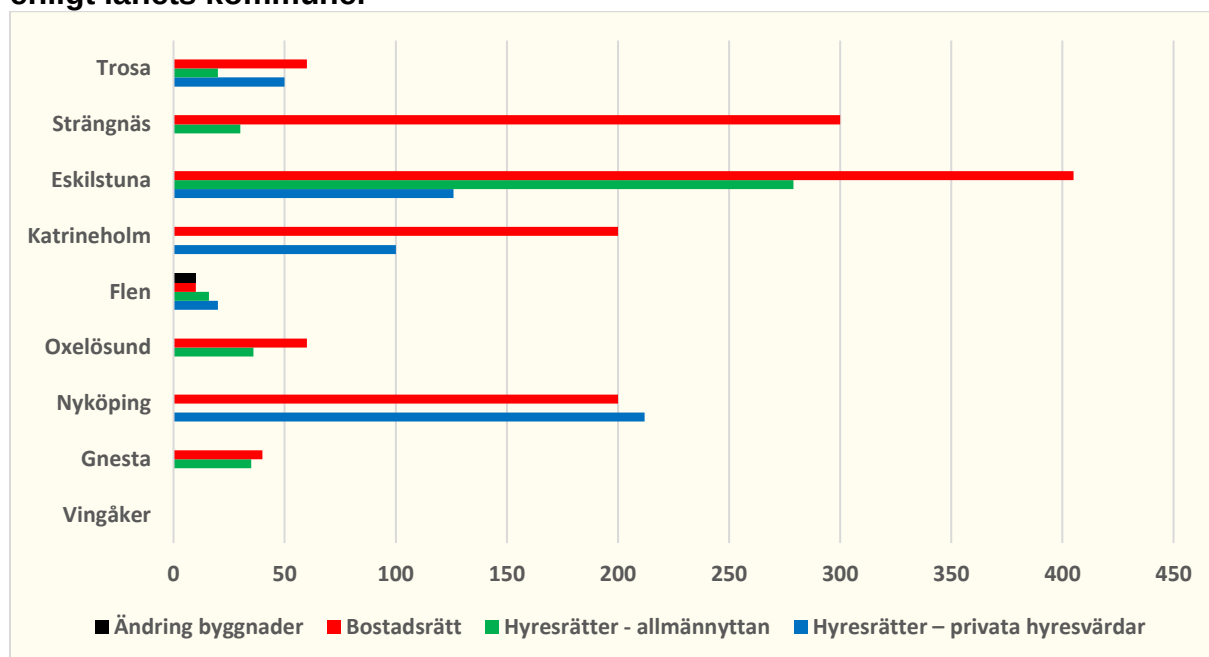
Av dessa drygt 600 nya småhus är 20 hyresrätter och 109 bostadsrätter. Majoriteten är eget ägda småhus, 485 stycken. Under 2018 förväntas det påbörjas flest småhus i Strängnäs, liksom under föregående två år.



Foto: Bengt Nordström

Förväntat påbörjande kommunvis under år 2019 av bostäder i flerbostadshus och småhus visas i följande två diagram.

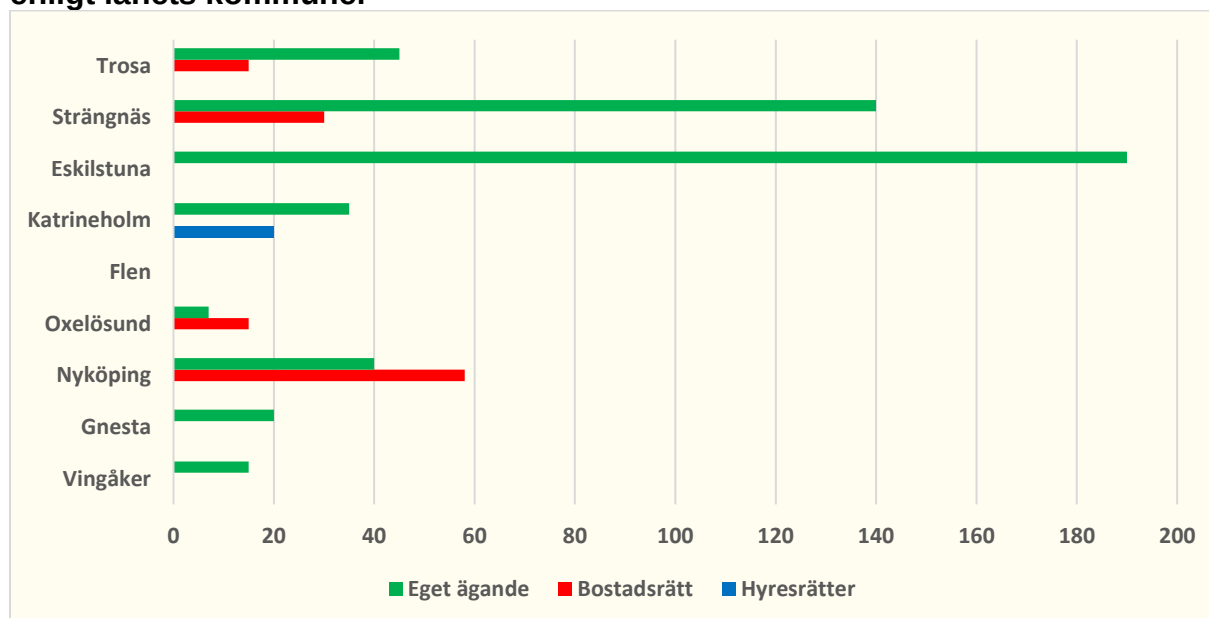
Förväntat antal bostäder som kommer att påbörjas i flerbostadshus under 2019 enligt länets kommuner



Källa: BME 2018

Sammanlagt förväntas det byggas omkring 950 hyresrätter och 1 400 bostadsrätter i flerbostadshus under 2019.

Förväntat antal bostäder som kommer att påbörjas i småhus under 2019 enligt länets kommuner



Källa: BME 2018

Av dessa 630 nya småhus är 20 hyresrätter och 120 bostadsrätter. Majoriteten, 490 stycken, är eget ägda småhus. Under år 2019 förväntas det påbörjas flest småhus i Eskilstuna kommun.

2.3 Vad begränsar byggandet?

I bostadsmarknadsenkäten får kommunerna uppge primära hinder för bostadsbyggandet.

Främsta faktorerna som för närvarande begränsar bostadsbyggandet i kommunen

Vingåker	Svårigheter för privatpersoner att få lån/hårda lånevillkor	Brist på detaljplan på attraktiv mark	Byggherrars brist på intresse att bygga
Gnesta	Brist på detaljplan på attraktiv mark	-	-
Nyköping	Brist på byggarbetskraft	Höga produktionskostnader	Byggherrars brist på intresse att bygga
Oxelösund	Höga produktionskostnader	Svårigheter för byggherrar att få lån/hårda lånevillkor	Bullerproblem
Flen	Svårigheter för privatpersoner att få lån/hårda lånevillkor	Brist på byggklar tomtmark	Svag inkomstutveckling för hushållen
Katrineholm	Svårigheter för privatpersoner att få lån/hårda lånevillkor	Konflikter med andra allmänna intressen enligt PBL	Ökade kostnader för att ta fram detaljplaner då det ständigt blir högre krav på att ta fram utredningar, framförallt när det gäller arkeologi
Eskilstuna	Brist på byggarbetskraft	Höga produktionskostnader	Svag inkomstutveckling för hushållen
Strängnäs	Svårigheter för byggherrar att få långivare/hårda lånevillkor	Höga produktionskostnader	Brist på detaljplan på attraktiv mark
Trosa	Det finns inga begränsande faktorer för bostadsbyggande i kommunen	-	-

Källa: BME 2018

Kommunerna tar upp olika begränsande faktorer för byggandet. De flesta tar upp ekonomiska incitament som svårigheter att få lån för såväl privatpersoner som byggherrar samt höga produktionskostnader.

Tre av länets kommuner lyfter bristen på detaljplaner på attraktiv mark och en kommun har brist på byggklar tomtmark. Katrineholms kommun tar upp konflikter med andra allmänna intressen enligt PBL som ett hinder.

Två kommuner tar upp bristen på arbetskraft. Detta togs även upp vid besök hos Trosa kommun då bostadsmarknadsenkätsvaran gicks igenom. I stort anser dock Trosa kommun att det inte finns några begränsande faktorer för bostadsbyggandet i sin kommun.

Sedan 2013 har bristen på arbetskraft ökat kraftigt och brett över näringslivets olika delar enligt Konjunkturinstitutet. Det sista kvartalet 2017 noterades dock sjunkande bristtal för näringslivet som helhet. Tillverkningsindustrin visade dock fortsatt ökande bristtal. Fortfarande är bristen mest påtaglig inom byggbranschen där nästan 60 procent av arbetsgivarna uppger att de har brist på arbetskraft.

En begränsande faktor för nybyggnation är invånarnas betalningsförmåga alternativt betalningsvilja. Det finns behov av bostäder men de bostäder som byggs måste kunna efterfrågas. Alla som behöver bostad kan inte eller vill inte efterfråga nyproduktion. Det befintliga bostadsbeståndet kan utnyttjas annorlunda än idag. Då uppstår behov av en ökad rörlighet på bostadsmarknaden, flyttkedjor. De allmännyttiga bostadsbolagen har i princip inga lediga lägenheter och omsättningen har minskat.

Enligt exempelvis Bokriskommittén hindrar reavinstskatten människor från att flytta och byta boende. Det innebär att människor bor kvar i bostäder som inte längre passar dem. Reavinstskatt, fastighetsskatt och ränteavdrag styrs av nationell politik. Vad kan göras lokalt och regionalt för att mildra inlåsningseffekten och skapa flyttkedjor? För att underlätta en ökad rörlighet på bostadsmarknaden och en ökad efterfrågan anser länsstyrelsen att det behöver byggas fler billiga hyresrätter. Det ökar möjligheten för fler till inträde på bostadsmarknaden. Hyresrätter gav upphov till förhållandevis långa flyttkedjor i en analys gjord av professor Lena Magnusson Turner. Hennes slutsats, som framgår av boken "Den delade staden", är att kedjor som startar i hyresrätter även gynnar hushåll som inte är resursstarka. Hon menar att hyresrätter är effektivast att bygga om syftet är att åstadkomma långa flyttkedjor.

Betalningsvilja och köpkraft varierar i olika kommuner. I områden med låga marknadsvärden kan Boverkets kreditgaranti inte alltid tecknas. Svårigheter för byggherrar att få lån är då en faktor som begränsar byggandet. Skuldkvotstak på 5-5,5 gånger bruttoinkomst som kom 2017 och fjärde skärpningen av amorteringskrav som kom mars 2018 påverkar försäljningen. Risker för något sänkta prisnivåer framöver påverkar också intresset för att teckna kontrakt långt innan färdigställande och inflyttning. Inbromsningen av byggandet kan bli markant i Stockholm där högre prissegment finns. Byggandet förväntas öka på andra håll, till exempel i Göteborg. Boverket gör dock under april 2018 bedömningen att antalet påbörjade bostäder blir oförändrat år 2019 jämfört med 2018.

BOVERKETS KREDITGARANTI

Kreditgaranti beskrivs enklast som en försäkring som kan tecknas för lån till ny- och ombyggnad av bostäder. Garantin ger ett skydd mot kreditförluster och minskar därför behovet egen kapitalinsats eller topplån för den som vill bygga. Något som gynnar såväl byggherren som banken. Kreditgarantier kan lämnas för lån för upp till 90 procent av marknadsvärdet som Boverket bedömer utan hänsyn till spekulativa eller tillfälliga förhållanden. Boverkets beslut grundar sig på en bedömning av ett långsiktigt hållbart marknadsvärde på objektet.

För mindre byggherrar, och nystartade verksamheter, kan kreditgarantin ibland vara en förutsättning för att få finansiering överhuvudtaget. Och i de fall man har ett par olika projekt igång samtidigt, då bankerna vill kunna täcka av riskerna, underlättar kreditgarantin möjligheterna till upplåning.

I områden med låga marknadsvärden får kreditgarantin motsvara ett schablonberäknat belopp. Boverket gör även en bedömning av låntagarens betalningsförmåga, projektets kassaflöde, säkerheter och marknadsförutsättningar.

3 Grupper som har det svårt på bostadsmarknaden

3.1 Ungdomar

Det råder underskott på bostäder för ungdomar i alla länets kommuner. Orsaken till detta bedöms av kommunerna främst bero på att det finns för få små lägenheter samt att det generellt finns för få lediga bostäder. Då det råder stor konkurrens om bostäder har just gruppen ungdomar ett sämre utgångsläge på bostadsmarknaden då de ofta saknar viktiga kontakter eller tid i bostadskö. I kommunerna Nyköping, Katrineholm och Eskilstuna finns det däremot ett flertal särskilda ungdomsbostäder, bostäder som då är speciellt avsedda för ungdomar. Det finns 30 stycken särskilda ungdomsbostäder i Nyköping och 49 stycken i Katrineholm. Eskilstuna kommun uppger att allmännyttan innehar 16 stycken ungdomsbostäder.

För att göra det lättare för ungdomar att ta sig in på bostadsmarknaden satsar ett flertal av kommunerna främst på ett generellt bostadsbyggande, vilket i förlängningen även gagnar gruppen ungdomar. Två kommuner uppger även att nyproduktion bestående av främst små bostäder med överkomliga hyror byggs.

Föregående år uppgav 251 av landets kommuner att det råder underskott på bostäder för ungdomar i respektive kommun, i år uppger 240 av kommunerna att det råder underskott. I år är det dock fler kommuner än föregående år som inte lämnat något svar på frågan.



Foto: Isabell Söderlund

3.2 Studerande

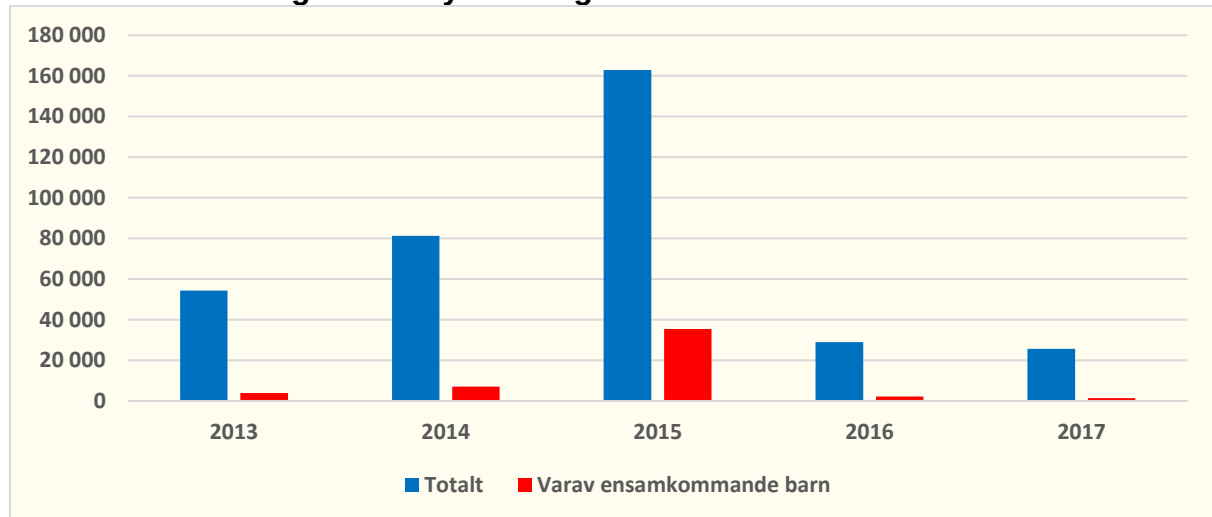
Kommunerna Vingåker, Oxelösund, Flen och Trosa bedömer läget på bostadsmarknaden för studerande som att vara i balans. I kommunerna Gnesta, Nyköping, Eskilstuna och Strängnäs råder det dock obalans på bostadsmarknaden då det saknas bostäder för studerande. Precis som för bostäder för ungdomar anses detta bero på att det i allmänhet finns för få små lägenheter samt generellt för få lediga lägenheter på bostadsmarknaden.

Särskilda studentbostäder, avsedda för studerande vid universitet och högskola, finns dock endast i Eskilstuna kommun som även i årets bostadsmarknadsenkät uppger att det pågår nyproduktion av 86 stycken nya studentbostäder.

3.3 Nyanlända

Under åren 2014 och 2015 ökade antalet personer som sökte skydd i Sverige till historiska nivåer. Under 2015 var det cirka 163 000 personer som sökte asyl i Sverige. Efter hösten 2015 infördes restriktioner såsom skärpt lagstiftning, både inom EU och i Sverige. Antalet asylsökande minskade och antalet beviljade uppehållstillstånd för de kommande åren förväntas ligga på en stabil nivå.

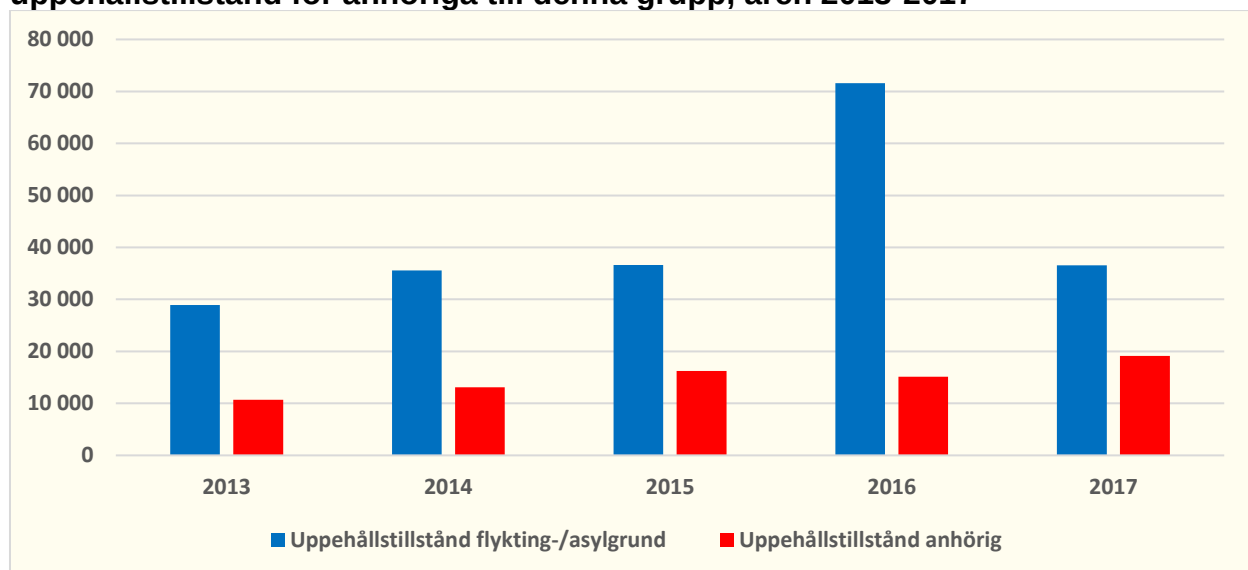
Inkomna ansökningar om asyl i Sverige åren 2013-2017



Källa: Migrationsverket

Det finns olika grund för att få uppehållstillstånd i Sverige. Den grupp som brukar benämnas nyanländ är den som fått uppehållstillstånd på flykting- eller asylgrund samt anhöriga till denna grupp. En person räknas som nyanländ under tre år efter uppehållstillståndet och har rätt att delta i Arbetsförmedlingens etableringsprogram i 24 månader. Där förväntas de delta i aktiviteter på heltid, såsom studier eller arbetsförberedande aktiviteter, och får en ekonomisk ersättning. En förutsättning för att påbörja etableringen är bland annat att den nyanlände är folkbokförd i en kommun, det vill säga har ett ordnat boende.

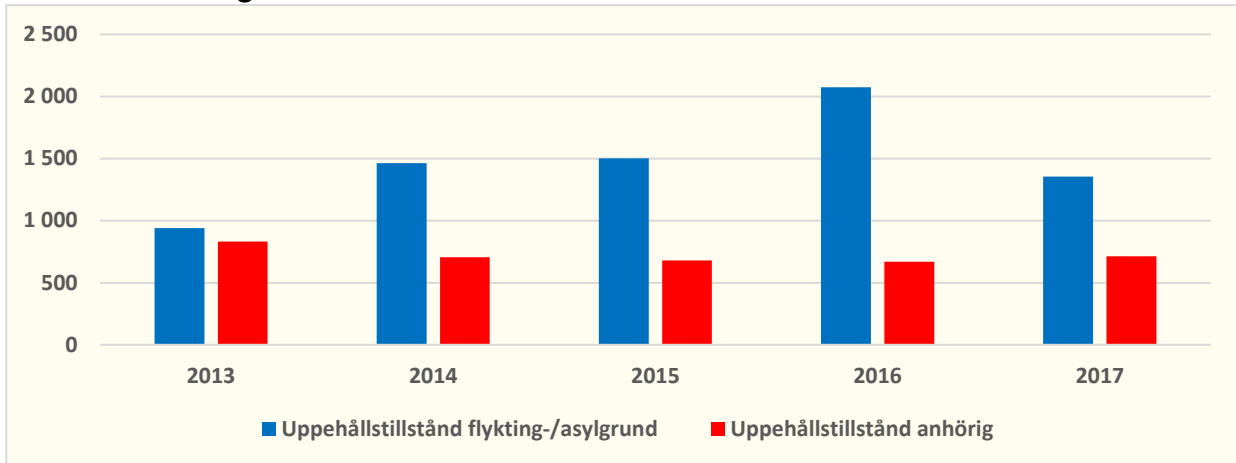
Beviljade uppehållstillstånd i Sverige på flykting-/asylgrunder och beviljade uppehållstillstånd för anhöriga till denna grupp, åren 2013-2017



Källa: Migrationsverket

En majoritet av de nyanlända ordnar boende på egen hand och bor antingen kvar i den kommun de bott i under asylperioden eller flyttar till en annan kommun, så kallade självbosatta. Genom bosättningslagen som trädde i kraft 2016 kan nyanlända, som inte på egen hand kan ordna en bostad, erbjudas ett boende i en kommun. Lagen innebär att en kommun årligen är skyldig att efter anvisning ta emot ett visst antal nyanlända som har beviljats uppehållstillstånd. Både självbosatta och anvisade nyanlända som flyttar in i en kommun ryms inom begreppet kommunmottagna. I tabellen nedan syns antalet kommunmottagna i Södermanlands kommuner åren 2013–2017.

Kommunmottagna i Södermanlands län åren 2013-2017



Källa: Migrationsverket

Samtliga kommuner i Södermanlands län uppger i bostadsmarknadsenkäten ett underskott på lägenheter för nyanlända. Detta beror på det generella underskottet på lägenheter för alla utsatta grupper i samhället. Tre kommuner uppger att hyresvärdar ställer höga krav på inkomst eller anställning för att få hyra bostad och en av dessa anger även att hyresvärdar inte accepterar etableringsersättning som inkomst. Bostadsbristen för nyanlända påverkar deras möjlighet till etablering i det svenska samhället, då det blir svårt att delta och ta till sig av de insatser som erbjuds.

Anvisade nyanlända

För att underlätta integrationen av de som fått uppehållstillstånd trädde en ny lag om bosättning i kraft 2016. Syftet med bosättningslagen är att nyanlända snabbare ska tas emot för bosättning i en kommun och därmed kunna påbörja etableringen i samhällslivet och på arbetsmarknaden. De ska ses som vilka kommuninvånare som helst som är i behov av bostadsförsörjning. Det antal personer som en kommun ska ordna bostäder åt under ett år kallas för kommunal. Fördelningen av kommunal i Södermanlands län ser ut enligt följande:

Fördelning av kommunal bland Södermanland läns kommuner 2017 och 2018

Kommun	kommunal 2017	kommunal 2018
Eskilstuna	2	0
Flen	0	0
Gnesta	36	17
Katrineholm	30	13
Nyköping	135	73
Oxelösund	0	0
Strängnäs	92	56
Trosa	52	45
Vingåker	0	0
Totalt	347	205

Källa: Länsstyrelsen

Av Södermanlands läns nio kommuner var det tre som inte hade några anvisade nyanlända under 2017 och fyra utan anvisade nyanlända 2018. De övriga anger i bostadsmarknadsenkäten att de har ett regelbundet samarbete med det allmännyttiga bostadsföretaget och två kommuner anger även att de har ett regelbundet samarbete med privata fastighetsägare. Rapporten ”Bosättningslagen i praktiken” från SABO visar att en viktig faktor för att få ett hållbart och långsiktigt mottagande av anvisade nyanlända är just ett gott samarbete mellan kommun och det allmännyttiga bostadsföretaget. Som komplement till detta har de sex kommunerna i Södermanlands län som tog emot anvisade nyanlända även hittat andra lösningar för att lösa bostadssituationen. Exempel på lösningar är att en kommun blockhyr en större fastighet, en annan kommun har egna bostadsrätter och/eller småhus samt hyr rum på hotell och vandrarhem och i en tredje kommun har lokaler byggts om till bostäder. En annan lösning för att få fram fler bostäder till anvisade är att bygga modulhus. Detta sker i flera kommuner i länet.

I en tidigare kartläggning beskriver fyra kommuner att de oftast, eller alltid, erbjuder förstahands- eller tillsvidarekontrakt till de anvisade medan två kommuner väldigt sällan erbjuder förstahands- eller tillsvidarekontrakt till denna grupp. Den generella bostadsbristen försvårar möjligheterna att erbjuda permanenta bostäder och många gånger får kommunerna hitta andra boendelösningar. Hur kommunerna anser att bostadslösningarna påverkar integrationen skiljer sig också åt. De flesta anser att möjligheterna till etablering och integration är god för de anvisade nyanlända, men i den kommun där många anvisade bor på vandrarhem och hotell anses förutsättningarna för en god integration saknas.

Självbosatta nyanlända

Enligt bostadsmarknadsenkäten är det få kommuner i Södermanlands län som arbetar aktivt med nyanlända som själv bosatt sig i kommunen. Tidigare kartläggning visar att de kommuner i Södermanland som har en hög andel självbosatta upplever att den ansträngda boendesituationen försvårar för den enskilde att tillgodogöra sig etableringsinsatser för de vuxna och skolgång för barnen. En kommun lyfter särskilt utsattheten hos ensamstående mammor med barn på grund av trångboddhet och därmed svårigheter för barnen att till exempel läsa läxor. Omsättningen av självbosatta är också hög på vissa ställen och det försvårar möjligheterna för kommunerna till ett långsiktigt arbete med gruppen. Bilden av utmaningar med självbosatta överensstämmer med vad som redovisas i länsstyrelsernas nationella rapport ”Bostadsförsörjning mer än bostadsbyggande”. Här beskrivs att många av Sveriges kommuner upplever att självbosättningen kan leda till ökad segregation, undermåliga bostäder, trångboddhet, oseriösa hyresvärdar och tillfälliga lösningar som följd av självbosättningen. Kommunerna i Södermanlands län har beskrivit att i många fall söker självbosatta hjälp hos socialtjänsten om de inte kan bo kvar i bostaden, men socialtjänsten har svårt att hjälpa till på grund av den generella bristen på hyreslägenheter. Vissa kommuner använder dock så kallade sociala kontakt till målgruppen i nödfall, till exempel för barnfamiljer. Trots att kommuner uppger att de sällan arbetar aktivt med självbosatta pågår det arbete runt om i länet som involverar denna grupp. Det bedrivs bland annat olika projekt för att få fler privatpersoner att hyra ut bostäder eller del av bostäder till självbosatta.

DEFINITIONER

Nyanländ – en person som sökt asyl och fått uppehållstillstånd i Sverige och har haft detta i högst två år. Asylskälen kan vara att personen är flykting (enligt FN:s flyktingkonvention, svensk lag och EU-regler), alternativt skyddsbehövande (enligt EU-regler), övrigt skyddsbehövande (enligt svensk lag) eller ha synnerligen eller särskilt ömmande omständigheter (enligt svensk lag).

Anvisad nyanländ – den nyanländ som en kommun enligt bosättningslagen (2016:38) ska ordna boende åt.

Självbosatt nyanländ – den nyanländ som på egen hand har bosatt sig i en kommun.

Kommunmottagen – den nyanländ som antingen anvisas, eller själv bosätter sig i en kommun efter uppehållstillstånd.

Kommuntal – antal anvisade nyanlända som kommunen måste ordna en bostad åt under året.

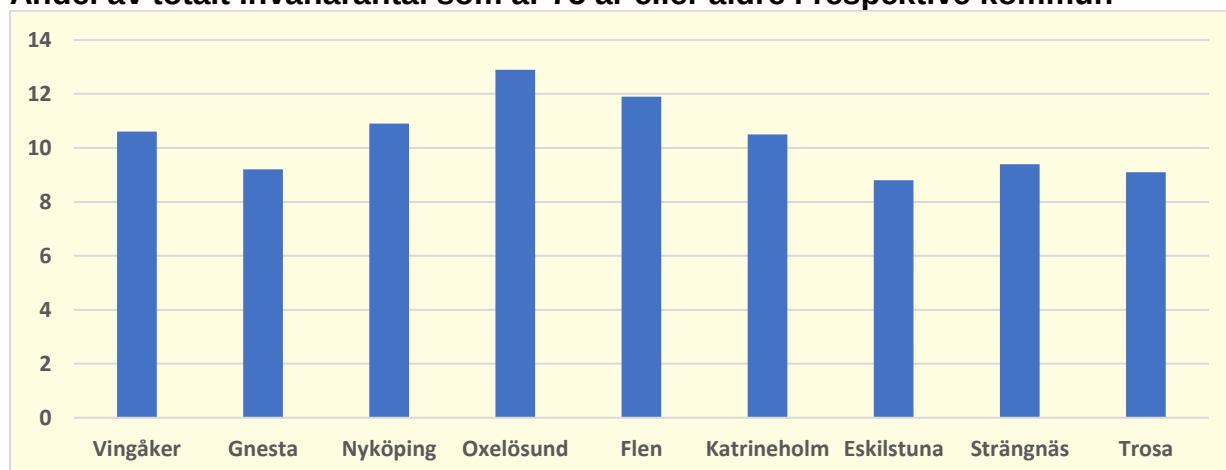
Ensamkommande barn – ett barn under 18 år som söker asyl utan föräldrar eller andra vårdnadshavare i landet.

Etableringsersättning – den månatliga ersättning nyanlända får vid deltagande i Arbetsförmedlingens etableringsprogram.

3.4 Äldre och funktionshindrade

Omkring 8,9 procent av Sveriges befolkning är äldre än 75 år. I Södermanland uppgår andelen äldre än 75 år till 9,9 procent. I nedanstående diagram visas även andelen personer i respektive kommun i länet som är 75 år eller äldre. Andelen varierar då från 8,8 procent i Eskilstuna kommun till 12,9 procent i Oxelösund kommun. Föregående år låg andelen personer äldre än 75 år i Södermanland på 9,6 procent. En procentuell ökning, sedan föregående år, av andelen äldre över 75 år kan även ses i alla kommuner i Södermanland.

Andel av totalt invånarantal som är 75 år eller äldre i respektive kommun



Källa: SCB

Andelen äldre personer tros även fortsätta att öka markant de kommande åren, utöver detta ökar även medellivslängden hos befolkningen, vilket ställer högre krav på människors boende bland annat i avseenden som tillgänglighet och trygghet.

Seniorbostäder

Det finns seniorbostäder i kommunerna Gnesta, Nyköping, Flen, Eskilstuna och Strängnäs. 56 stycken i Gnesta, 230 stycken i Nyköping, 250 stycken i Flen, 628 stycken i Eskilstuna samt ett fåtal i Strängnäs. Med seniorbostäder menar man i allmänhet bostäder där de boende ska ha fyllt 65 år samt där det ofta finns en ökad tillgänglighet och gemenskap.

Under 2018 förväntas det påbörjas tolv nya seniorbostäder i form av bostadsrätter i Vingåkers kommun samt en seniorbostad i form av hyresrätt i Flens kommun. Det förväntas även år 2019 påbörjas 24 nya seniorbostäder i form av hyresrätter i Eskilstuna. Samtidigt förväntas 30 nya seniorbostäder påbörjas i Strängnäs samt tolv seniorbostäder i Vingåker, då bostadsrätter.

Trygghetsbostäder

Trygghetsbostäder, eller bostäder där det finns möjlighet till en ökad gemenskap och trygghet, finns i Gnesta, Nyköping, Oxelösund, Flen och Trosa kommun. I Strängnäs kommun pågår det byggnation av trygghetsbostäder som beräknas vara klar i slutet av 2018.

Äldre personer i behov av särskilt boende

Kommunerna Vingåker, Nyköping, Oxelösund, Flen och Eskilstuna bedömer att det råder underskott avseende särskilt boende för äldre. I de fyra resterande kommunerna i länet, Gnesta, Katrineholm, Strängnäs och Trosa bedöms det finnas en balans avseende denna boendeform.

Det förväntas under 2018 påbörjas byggnation av särskilda boendeformer för äldre i form av 72 nya lägenheter i Nyköping, 96 stycken i Katrineholm och 220 stycken i Eskilstuna, fördelade på privata byggherrar, allmännyttan och kommunen. I Strängnäs planeras nybyggnation av särskilt boende för äldre till år 2023.

Tabellen nedan visar hur kommunerna bedömer behovet av särskilda boendeformer för äldre, om två respektive fem år.

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

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

Källa: BME 2018

Drygt hälften av kommunerna uppger att behovet av särskilda boendeformer för äldre inte kommer att vara uppfyllt inom två år. Det samma gäller även inom fem år. Detta beror enligt kommunerna främst på att befolkningen blir allt äldre och att det därmed uppstår en efterfrågan som inte motsvarar utbudet i bestånden samt att byggnation inte hinner planeras, påbörjas och slutföras i samma takt som befolkningen åldras.

Samtidigt som befolkningen blir äldre så är allt fler friskare högre upp i åldrarna. Detta påverkar även hur människor lever och bor då fler har möjlighet att bo kvar med en ökad tillgång till vård och service i hemmet. Detta innebär även att andelen äldreboenden under tid har minskat. Utöver detta ökar även andelen av de allra äldsta, personer som är över 85 år. Då det är denna grupp som är i störst behov av särskilt boende är det viktigt att planering för detta påbörjas i tid.

För många äldre med en svag ekonomi finns det få alternativ på bostadsmarknaden och att bo kvar i en bostad med sämre tillgänglighet, till exempel utan hiss eller närhet till vård och service, innebär en stor begränsning i personens liv. Att flytta till nyproduktion som därmed ofta medför en stor ökning på hyra eller avgift är heller inte en möjlighet för många äldre med låga pensioner. För att därmed möjliggöra kvarboende för de personer som vill handlar en stor del om att analysera, planera och anpassa det befintliga beståndet och dess olika boendeformer för detta.

SÄRSKILT BOENDE FÖR ÄLDRE

Särskilt boende för äldre – en särskild boendeform som avses i 5 kap 5§ socialtjänstlagen (2001:453). Kommunen har ansvar för att inrätta särskilda boendeformer för service och omvårdnad för äldre människor som behöver särskilt stöd. För att kunna bo i ett särskilt boende krävs en biståndsprövning och ett beslut av kommunen.

Särskilt boende för personer med funktionsnedsättning

Underskottet på särskilt boende för personer med funktionsnedsättning har ökat under ett flertal år i hela landet. Situationen på bostadsmarknaden för personer med funktionsnedsättning anser Boverket nu vara allvarlig då omkring 58 procent av kommunerna i hela landet uppger att det råder underskott på bostäder till denna grupp. I Södermanland uppger hela 78 procent av kommunerna att det råder underskott på bostäder för personer med funktionsnedsättning. Endast i Gnesta och Trosa kommun är det nu balans. Detta kan jämföras med föregående år då omkring 55 procent av kommunerna i Södermanland uppgav att det ansågs vara underskott på särskilt boende för personer med funktionsnedsättning. Kommunerna Vingåker, Nyköping, Eskilstuna och Strängnäs uppger i årets bostadsmarknadsenkät att det avses påbörjas nybyggnation av totalt ett fyrtiotal bostäder för personer med funktionsnedsättning under året. Tabellen nedan visar hur kommunerna bedömer behovet av särskilda boendeformer för personer med funktionsnedsättning, om två respektive fem år.

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

	... om 2 år?		... om 5 år?	
	Ja	Nej	Ja	Nej
Vingåker		X		X
Gnesta	X		X	
Nyköping		X		X
Oxelösund		X	X	
Flen		X		X
Katrineholm		X		X
Eskilstuna		X		X
Strängnäs		X		X
Trosa	X		X	
Totalt i länet	2	7	3	6

Källa: BME 2018

I årets bostadsmarknadsenkät uppger sju av nio kommuner att behovet av särskilda boendeformer för personer med funktionsnedsättning inte kommer att vara täckt om två år. Året innan, i 2017 års bostadsmarknadsenkät, bedömde fyra av nio kommuner att behovet inte skulle vara täckt inom två år. Dock såg man även då ett större behov framåt i tiden. I dagsläget tror sex av nio kommuner att behovet inte heller är täckt om fem år. Det råder enligt Flens kommun en ökad efterfrågan av särskilda boendeformer för personer med funktionsnedsättning medans byggnation av dessa är otillräcklig. Nyköpings kommun menar även att nyproduktion av särskilt boende för personer med funktionsnedsättning är svår att få igång. I Katrineholms kommun har behovet länge varit stort och de lediga platser som finns täcker inte det aktuella behovet. Eskilstuna kommun kommenterar att planering, byggnation och handlägningsprocesser av dessa bostäder tar lång tid. Strängnäs kommun förklarar att de i dagsläget köper externa platser av denna insatsform.

SÄRSKILDA BOENDEFORMER FÖR FUNKTIONSNEDSATT

Med särskilda boendeformer för funktionsnedsatta avses boende enligt Lag (1993:387) om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS), eller SoL (5 kap. 7 § Socialtjänstlagen). En sådan bostad kan utformas som gruppboende, servicebostad eller annan särskilt anpassad bostad. En bostad enligt LSS ska vara personens privata hem. Den får inte likna en institution. I boendet ska också ingå omvårdnad.

3.5 De som inte blir godkända som hyresgäster på ordinarie bostadsmarknaden

År 2016 fick Socialstyrelsen återigen i uppdrag att genomföra en kartläggning av hemlösheten i Sverige. Denna kartläggning genomfördes under en vecka, den 3–9 april 2017, och resulterade i en rapport som publicerades samma år. Socialstyrelsen har tidigare publicerat ett flertal kartläggningar av hemlösheten i Sverige, den föregående utkom år 2011.

Socialstyrelsen delar för sin kartläggning upp och definierar följande fyra situationer för att beskriva olika typer av hemlöshet.

Situation 1 innefattar de som lever i akut hemlöshet, vilket innebär att personer sover utomhus, i offentliga lokaler eller är hänvisade till akutboenden, härbärge, jourboenden eller skyddade boenden.

Situation 2 innefattar 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 avser personer som bor i en av kommunen ordnad mer långsiktig lösning. Här avses personer som av olika anledningar inte får tillgång till den ordinarie bostadsmarknaden och därmed erbjuds tränings- eller försökslägenhet, socialt kontrakt eller likande. Det handlar då om boendeavtal kopplade till särskilda villkor, regler och tillsyn.

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

Kartläggningen innefattar personer som har ett svenskt medborgarskap alternativt ett permanent eller tillfälligt uppehållstillstånd i Sverige samt befinner sig i någon av de ovanstående situationerna av hemlöshet och som Socialtjänsten har kontakt med. Personer från andra EU- och EES-länder som under tre månader får vistas i Sverige utan uppehållstillstånd ingår inte i kartläggningen, utan redovisas separat.

Under den senaste kartläggningens mättillfälle uppgavs totalt drygt 33 250 personer leva i någon typ av hemlöshet i Sverige enligt definitionen ovan. Av dessa personer uppgavs 12 486 stycken vara kvinnor och 20 165 stycken vara män. Detta är en ökning av antalet kvinnor samt en sänkning av antalet män som rapporterats leva i hemlöshet sedan kartläggningen 2011. Under denna tid levde omkring 6 000 personer, ungefär 18 procent, i akut hemlöshet. Av dessa 6 000 personer sov omkring 650 personer utomhus eller i offentliga utrymmen. De flesta av personerna i akut hemlöshet återfanns dock på hotell, vandrarhem, härbärgen eller jourboenden. I Södermanland levde under mättillfället 824 personer i någon form av hemlöshet, vilket är en sänkning sedan förra mätningen 2011. Omkring 13 procent av de 824 personerna levde då i situation 1, akut hemlöshet.

Drygt en fjärdedel av den totala andelen personer som befann sig i akut hemlöshet uppgavs göra det på grund av att de inte godkännts på den ordinarie bostadsmarknaden. Orsaker till detta handlar enligt kartläggningen främst om att personerna hade en av hyresvärdarna icke godkänd inkomst, eller att den inkomst man hade var för låg. Därmed var nyttjandet av ekonomiska bidrag en bidragande orsak till att inte bli godkänd som hyresgäst, men det kunde även handla om att personen hade någon typ av betalningsanmärkning.

En annan orsak till att människor enligt kartläggningen hamnat i hemlöshet berodde på att de påverkats av avhysningar, eller vräkningar, från sina tidigare boenden. Antalet verkställda avhysningar i Södermanland har dock minskat under åren 2012 till 2017.

Verkställda avhysningar år 2012 uppgick till 116 stycken, 2013 handlade det om 91 personer som påverkades och 2014 berördes 88 personer. År 2015 verkställdes 83 stycken avhysningar i Södermanland. År 2016 hade siffran sjunkit till 78 verkställda avhysningar och 2017 handlade det om 73 stycken, enligt Kronofogden. Barn berörda av verkställda avhysningar följer samma trend, från att 2014 beröra 22 stycken barn, 19 stycken 2015 och lika många 2016 till 10 stycken år 2017.

Den vanligaste formen av hemlöshet är enligt kartläggningen den tredje situationen där människor bor i långsiktiga boendelösningar med vanligtvis sociala kontrakt som kommunen hyr ut i andra hand. Enligt kartläggningen utgörs denna grupp av nästan hälften av det totala antalet personer som lever i hemlöshet i Sverige. Detta speglar även hur läget ser ut i Södermanland. Majoriteten av personerna som lever i denna situation i hela landet är ensamstående kvinnor med barn under 18 år.

I takt med att bostadsbristen har ökat har även just denna sekundära bostadsmarknad vuxit. Omkring 40 procent av personerna som bodde i långsiktiga boendeformer under kartläggningen uppges inte ha blivit godkända på den ordinarie bostadsmarknaden.

Grupper som utgörs av unga, nyanlända eller äldre personer som ofta har det sämre ekonomiskt ställt, där försörjningsstöd eller en generellt låg inkomst är vanligt, tillhör de grupper där behoven av bostäder är som störst. Då det även under många år inte har byggts tillräckligt med bostäder för att täcka de behov som finns, samtidigt som höga produktionskostnader bidrar till att hyror för nyproducerade bostäder blir för höga, har dessa grupper inte möjlighet att efterfråga de bostäder som faktiskt byggs. Många upplever även att fler hyresvärdar ställer högre krav på blivande hyresgäster än tidigare, vilket då ökar svårigheten att ta sig in på den ordinarie bostadsmarknaden. Enligt Socialstyrelsens kartläggning uppgavs drygt var femte person, som befann sig i någon av de fyra hemlöshetssituationerna, inte vara i behov av annan hjälp eller stöd utöver boendet och att därmed komma in på den ordinarie bostadsmarknaden.

Kommunerna har ett ansvar för planering av bostadsförsörjning samt ska även ha antagit riktlinjer för sin bostadsförsörjning. Kommunerna har då även möjlighet att i dessa riktlinjer analysera och titta på vilka grupper som är mest utsatta på bostadsmarknaden och samtidigt undersöka hur behovet av goda bostäder kan tillgodoses. Detta genom att bland annat utreda det befintliga beståndet samt hur nybyggnation även ska kunna vara till nytta för dessa grupper. För att göra detta behövs en större överblick av bostadssituationen genom en ökad samverkan mellan kommuner och dess förvaltningar tillsammans med allmännyttiga och privata bostadsbolag och med hjälp av politiskt förankrade strategier och planer.

Länsstyrelserna ska även agera stöttande för kommunerna i genomförandet av deras arbete inom ansvaret för bostadsförsörjningen. År 2015 hade även samtliga länsstyrelser i uppdrag att stödja kommunerna i arbetet med att underlätta inträdet på bostadsmarknaden för resurssvaga personer och personer som har svårt att etablera sig på den ordinarie bostadsmarknaden, samt motverka hemlöshet och förebygga avhysningar. Länsstyrelserna skulle då även framföra vikten och behovet av att kommunerna i ägardirektiv till de kommunala bostadsföretagen betonar dess allmännyttiga och sociala roll. Detta redovisades i rapporten *Ägardirektiv till allmän nytta – kommunernas styrning av bostadsaktiebolagen*.

Det allmännyttiga bostadsföretaget är ett verktyg för kommunerna att exempelvis besluta angående byggande och renoveringar, uthyrningspolicys av lägenheter för bostadssociala ändamål och därmed även hur bostadsföretaget kan arbeta för att underlätta för personer som har svårt att ta sig in på den ordinarie bostadsmarknaden.

Läget i Södermanland

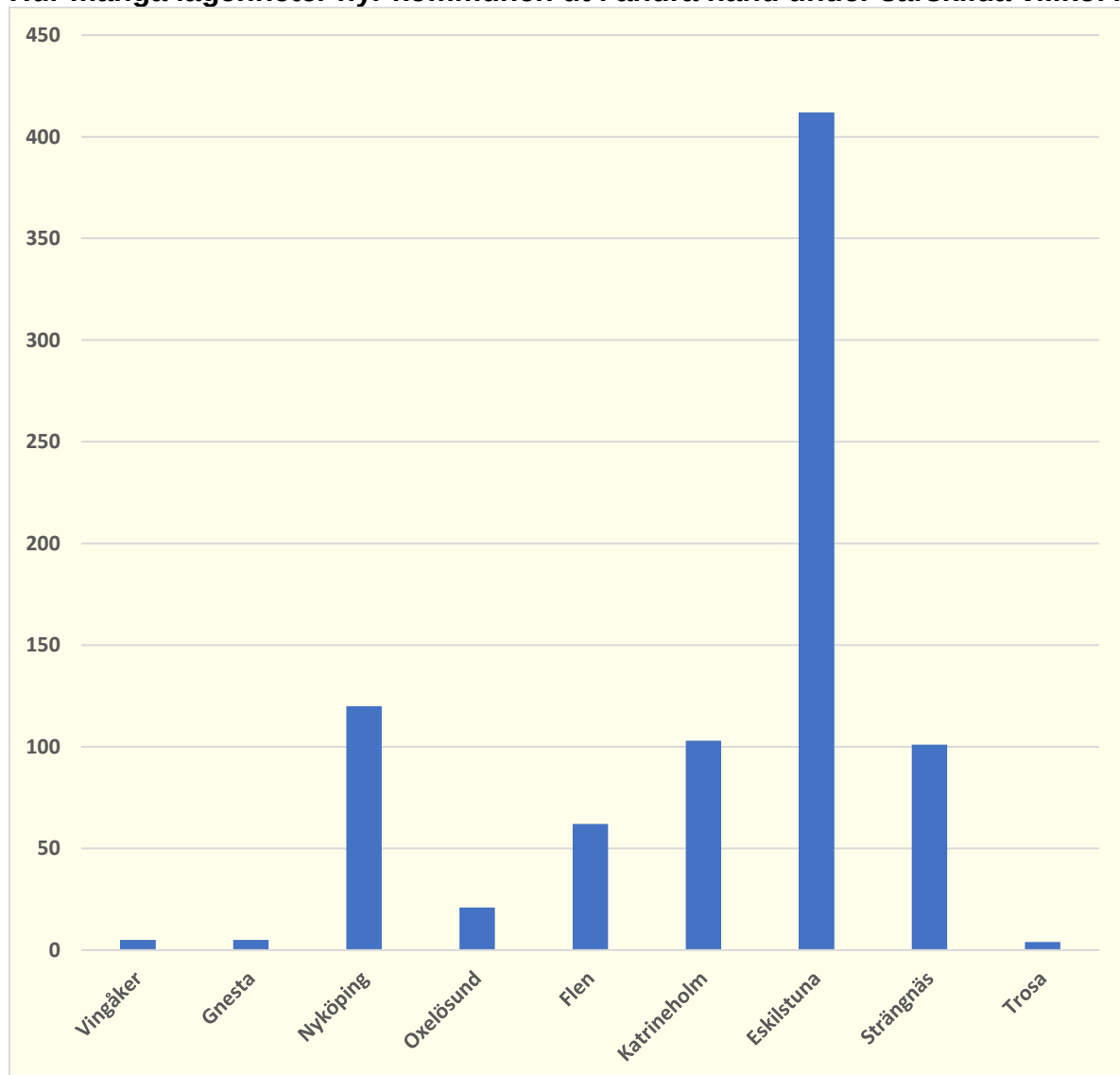
Länets kommuner arbetar för att motverka och avhjälpa hemlöshet främst genom uppsökande verksamhet för att förebygga vräkning, till exempel med hjälp av rådgivning eller särskilda insatser.

Det förekommer även överenskommelser med det allmännyttiga bostadsföretaget, och även privata fastighetsägare, att kraven för de som söker en bostad ska sänkas samt att försörjningsstöd ska kunna vara en godtagbar inkomst.

Samtliga nio kommuner i Södermanland hyr även ut lägenheter med tillsyn och särskilda villkor eller regler i andra hand till personer som inte blivit godkända på den ordinarie bostadsmarknaden. I förra årets bostadsmarknadsenkät uppgav kommunerna att totalt 666 stycken lägenheter hyrdes ut i andra hand med särskilda villkor eller regler. Detta är att jämföras med årets bostadsmarknadsenkät då kommunerna uppger att totalt 833 stycken lägenheter, alltså en ökning på 25 procent sedan föregående år, hyrs ut i andra hand på detta sätt. Dessa lägenheter benämns vid olika namn, exempelvis genomgångsboende, provboende eller lägenheter med sociala hyreskontrakt. Det de har gemensamt är att särskilda villkor och eventuell tillsyn från Socialtjänsten gäller, samt att hyresgästen inte har fullt besittningsskydd. Intentionen är att hyresgästen på längre sikt ska kunna överta kontraktet samt bo kvar utan särskilda villkor.

Nedanstående diagram visar antalet av dessa lägenheter i respektive kommun.

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



Källa: BME 2018

4 Bostadsförsörjningen

4.1 Övergripande mål och bostadssociala utmaningar

Det övergripande politiska målet 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. Ett ökat bostadsbyggande ska lösa bostadsbristen, det befintliga beståndet ska nyttjas på bästa sätt och de bostäder som byggs ska vara hållbara och vackra. Detta ska leda till delmålet för bostadspolitik, långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven. Idag finns för få bostäder i Sverige i förhållande till efterfrågan vilket har lett till stigande bostadspriser. Ur ett samhällsekonomiskt perspektiv är det viktigt att utbudet på bostadsmarknaden matchar efterfrågan, annars kan bostadsbristen leda till att tillväxten i den svenska ekonomin hämmas och att den ekonomiska stabiliteten äventyras.

Kommunerna står inför stora utmaningar när det gäller bostadsförsörjningen. Sverige har en positiv befolkningsutveckling med både födelseöverskott och nettoinvandring. Under de senaste åren har flyktningars andel av invandringen ökat. Befolkningsökningen är ojämnt fördelad över landet. Osäkerheten på arbetsmarknaden, ekonomisk utsatthet och små hushåll skapar efterfrågan på såväl små som stora och billiga hyresrätter. Samhället står inför bostadssociala utmaningar, till exempel:

- Bygga ett samhälle som motverkar segregation och ökade inkomstklyftor
- Producera hyresbostäder till rimliga priser i stor skala
- Tillgängliggöra bostäder i det befintliga beståndet
- Tillhandahålla bostäder för nyanlända både på kort och lång sikt

Utöver detta måste samhället förhålla sig till att en permanent bostad är en förutsättning för att skapa en trygg uppväxt för alla barn samt det faktum att det finns låg betalningsförmåga hos de ekonomiskt svagare och låg betalningsvilja hos de ekonomiskt starkare som ofta har låga boendekostnader.

4.2 Länsstyrelsens roll

Länsstyrelsen har en utpekad roll i bostadsförsörjningslagen. Länsstyrelsen ska ge kommunerna råd, information och underlag för deras arbete med bostadsförsörjning.

Den här rapporten om läget på bostadsmarknaden är tillsammans med Bostadsmarknadsenkäten exempel på information som vänder sig till kommuner, byggföretag och andra aktörer. För att utveckla arbetet med bostadsförsörjning pågår ett kontinuerligt arbete mellan länsstyrelserna och Boverket.

Enligt lagen ska länsstyrelserna ges tillfälle att yttra sig över kommunernas planering för bostadsförsörjningen. Länsstyrelsen ska också uppmärksamma kommunerna på behov av samordning mellan kommuner i frågor om bostadsförsörjning samt se till att en sådan samordning kommer till stånd.

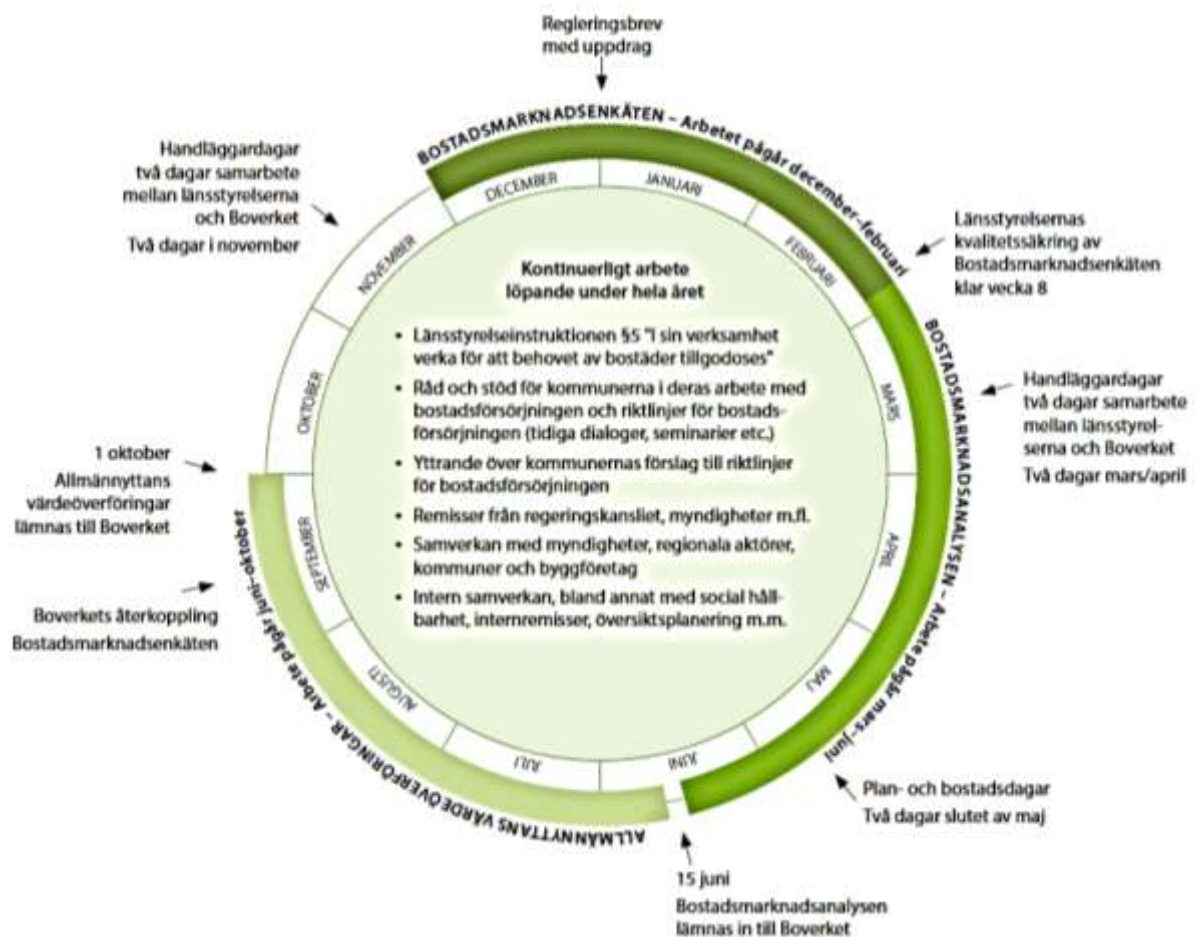
Länsstyrelsen yttrar sig också kring boendeplaneringen i kommunernas förslag till översiktsplaner och fördjupningar av översiktsplaner.

Länsstyrelsernas arbete med bostadsförsörjning

Förra året gjordes en ändring i länsstyrelsens instruktion. I instruktionen står nu under myndighetens sektorsövergripande ansvarsområde att länsstyrelsen i sin verksamhet ska verka för att behovet av bostäder tillgodoses.

Årshjulet nedan beskriver länsstyrelsernas arbete med bostadsförsörjning. I länsstyrelsernas regleringsbrev finns vanligen en eller ett par uppdrag som rör bostadsförsörjning. I år har länsstyrelserna haft i uppdrag att samla in och analysera kommunernas riktlinjer för bostadsförsörjning. Tyngdpunkten ligger emellertid på återkommande uppdrag. Årligen samlar vi in och kvalitetssäkrar Bostadsmarknadsenkäten och sammanställer en rapport om bostadsmarknaden i länet. Vi samlar också in de allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolagens värdeöverföringar föregående räkenskapsår där vi bedömer om värdeöverföringarna är i enlighet med vad som regleras i den så kallade Allbolagen (lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag). Därutöver pågår ett ständigt arbete med kommunbesök, remisser, nätverksträffar, seminariearrangemang och externa och interna samverkansprojekt. Länsstyrelserna kan också få särskilda uppdrag direkt från ansvarigt departement. Ett sådant uppdrag var Hemlöshetsuppdraget som pågick mellan 2012–2016. Länsstyrelserna fick därefter två liknande uppdrag, varav det sista slutrapporterades januari 2018.

Årscykel för länsstyrelsernas arbete med bostadsförsörjning



Källa: Länsstyrelsen i Stockholms län

Stöd till byggande

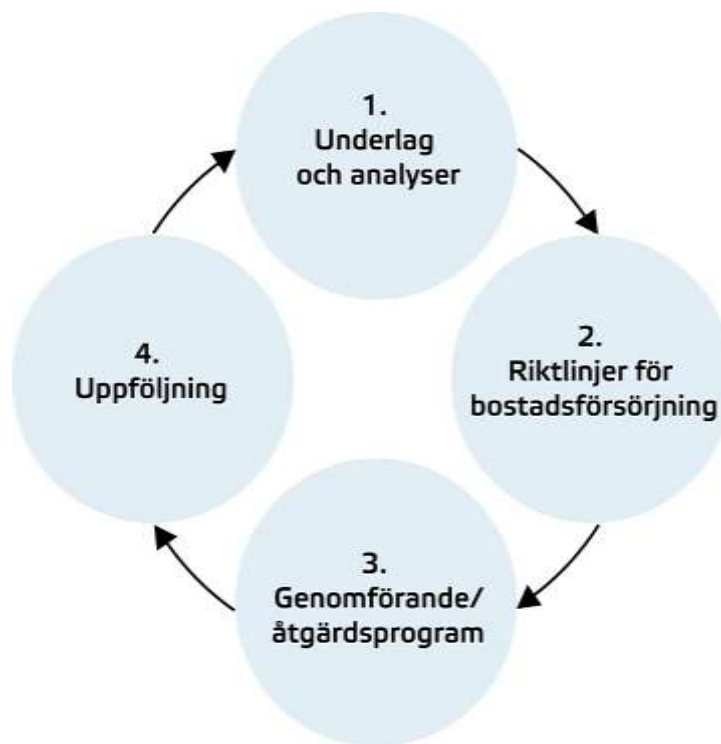
Det finns till exempel stödformer för att underlätta byggande av hyresrätter, underlätta kvarboende vid renovering av bostäder i socioekonomiskt utsatta områden och anordna bostäder för äldre. För aktuella stöd och villkor se länsstyrelsens hemsida.

4.3 Kommunernas roll

Enligt bostadsförsörjningslagen ska varje kommun planera för sin bostadsförsörjning. Syftet med planeringen ska vara att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder. Planeringen ska främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs. Bra bostäder och goda boendemiljöer bidrar till hela kommunens utveckling.

Riktlinjer för bostadsförsörjningen ska antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod eller när nya förutsättningar gäller. Riktlinjerna visar vad kommunen vill med det befintliga bostadsbeståndet och planering av nya bostäder. Det handlar om att anpassa bostadsbeståndet till medborgarnas behov. Processen när kommunen arbetar fram sina riktlinjer för bostadsförsörjningen kan delas in i fyra steg, och samtliga fyra steg behövs för att dokumentet ska vara användbart för planering, genomförande och uppföljning. På Boverkets hemsida finns mer om processens olika delar.

En modell för arbetet



Källa: Boverket

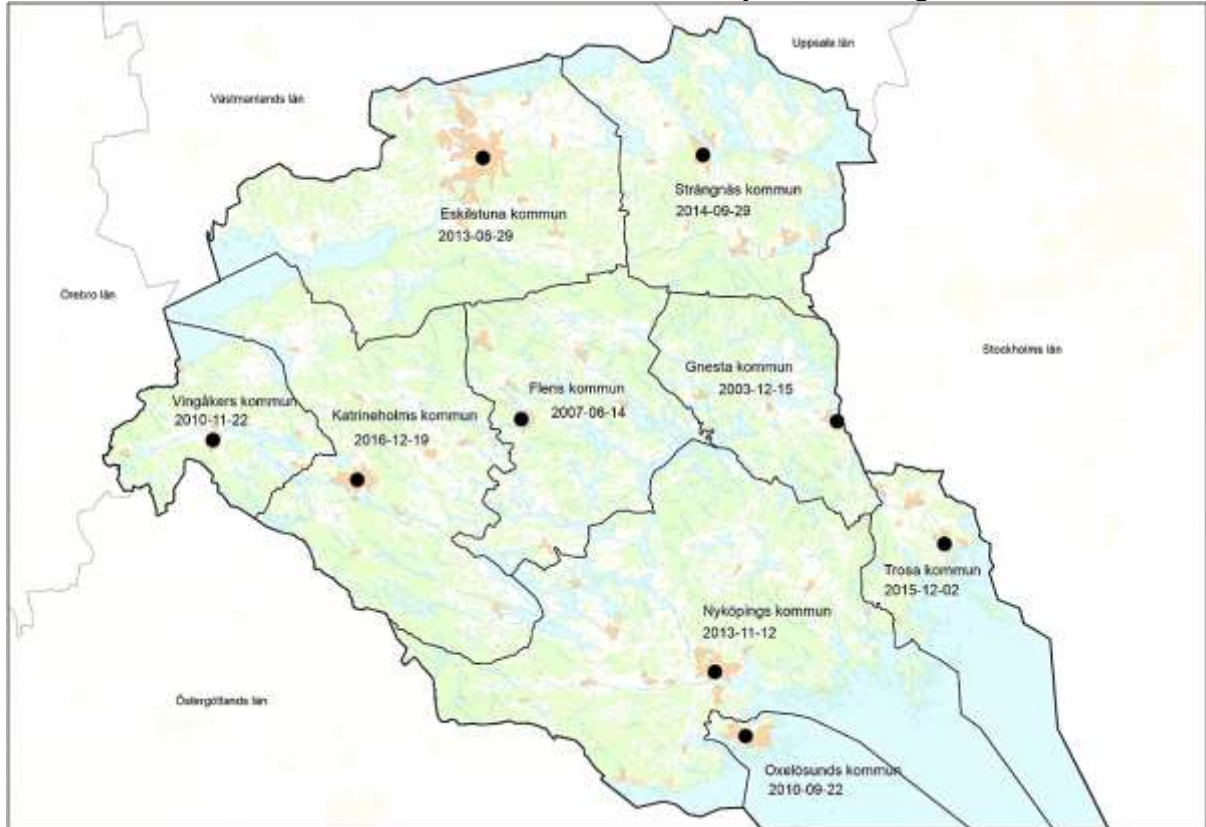
Kommunens verktyg för att genomföra bostadsförsörjningsprogrammet är framför allt det kommunala planmonopolet genom översikts- och detaljplanering. Andra verktyg är till exempel kommunalt markinnehav i kombination med en aktiv markpolitik, marköverlåtelse- och exploateringsavtal, allmännyttiga bostadsföretag samt kommunala bostadsförmedlingar. Regional samverkan, samverkan med bostadsföretag och hyresgarantier är ytterligare verktyg.

Bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet har förts in i plan- och bygglagen (2010:900) som ett sådant allmänt intresse som kommunerna ska främja vid exempelvis planläggning. I dessa sammanhang ska kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen vara vägledande underlag.

Aktuella översiktsplaner

Länets kommuner bedriver en aktiv översiktlig planering. Hur aktuell översiktsplan respektive kommun i länet har framgår av följande bild. I kommunerna Gnesta, Oxelösund och Flen pågår arbete med ny översiktsplanering.

Datum då Södermanlands kommuners översiktsplaner antagits



Källa: Länsstyrelsen i Södermanlands län

För att bostadsföretag ska vara intresserade och bestämma sig för att investera i bostadsbyggande behövs till exempel kunskap om den lokala marknaden och hur befolkningsutvecklingen ser ut. Bedömningen av fastighetsmarknaden påverkar byggherrars intresse att vilja investera i en kommun. En kommun kan använda sin bostadsförsörjningsplan för att i olika sammanhang sprida information om det lokala bostadsbehovet, sina visioner, mål och planer. Näringslivsutveckling liksom infrastruktur och kollektivtrafikplanering är faktorer som också påverkar. Bostadspolitikens utmaningar handlar framför allt om att skapa förutsättningar för att öka byggandet och rörligheten samt att underlätta för kapitalsvaga hushåll att ta sig in på bostadsmarknaden. Detta gäller både nationellt och lokalt.

Bostadsförsörjning är en kommunal kärnuppgift. Kommunernas bostadsförsörjningsansvar omfattar alla invånare. Kommunerna måste se till att alla gruppers behov tillgodoses. Det handlar om att planera för alla grupper i samhället, grupper med olika behov, önskemål och betalningsförmåga. Detta är en utmaning för alla kommuner. Det saknas bostäder till ungdomar i länets alla kommuner. Det saknas bostäder till nyanlända i länets alla kommuner. Den demografiska utvecklingen med en allt åldrande befolkning påverkar planeringen. Fler särskilda boenden för äldre behövs nu i kommunerna Vingåker, Nyköping, Oxelösund, Flen och Eskilstuna. Det saknas bostäder för personer med funktionsnedsättning som behöver särskilt boende i sju av länets nio kommuner.

Många grupper konkurrerar om hyreslägenheter som blir lediga. Det behövs fler hyreslägenheter till ungdomar, nyanlända och dem som inte blir godkända på ordinarie bostadsmarknaden. Det handlar både om att utnyttja det befintliga beståndet och att planera för nyproduktion.

Ungdomar och nyanlända har svårt att ta sig in på bostadsmarknaden. Barnfamiljer med låga inkomster har en svag ställning på bostadsmarknaden. Det gäller i synnerhet många ensamstående kvinnor med barn. Det behövs fler flyttkedjor. När de äldre flyttar till modernare bostäder med bättre tillgänglighet frigörs ofta billigare bostäder. Flera äldre idag, i synnerhet kvinnor, har en svag ekonomi och kan inte flytta till ett boende som motsvarar deras behov. Här finns en stor utmaning.

Läget i Södermanlands län avseende riktlinjer för bostadsförsörjningen framgår av följande tabell.

Årtal då Södermanlands kommuner antagit riktlinjer för bostadsförsörjningen

	Antagna år
Vingåker	2016
Gnesta	2017
Nyköping	2016
Oxelösund	2016
Flen	2015
Katrineholm	2016
Eskilstuna	2013
Strängnäs	2014
Trosa	2016

Källa: BME 2018

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



Foto: Bengt Nordström

5 Källor

Bokriskommittén: *Framtidens bostadsmarknad, Rapport januari 2014*

Boverket: *Beräkning av behovet av nya bostäder till 2025, Rapport 2017:17*

Konjunkturinstitutet: *Konjunkturläget mars 2018, Rapport mars 2018*

Länsstyrelserna: *Bostadsförsörjning mer än bostadsbyggande, Analys över bostadsmarknaden för dem som av olika skäl har svårt att ta sig in på bostadsmarknaden, Rapport 2018:3*

Länsstyrelserna: *Ägardirektiv till allmän nytta, Kommunernas styrning av bostadsbolagen, Rapport 2015:40*

Länsstyrelsen i Södermanlands län: *Bostadsmarknadsenkäten år 2018 samt tidigare års enkäter*

Magnusson-Turner, L. (red.): *Den delade staden - Segregation och etnicitet i stadsbygden. 2.uppl. 2008 Umeå: Borea Bokförlag*

Presentationer under konferensen ”Bostadsforum 2018”, i Stockholm maj 2018:

- *Stad, land, villa eller lägenhet – hur vill folk bo egentligen?*, Maria Pleiborn, WSP

- *Ett byggande som svarar mot behoven*, Tor Borg, JLL

Regeringen: *Slutbetänkande av Utredningen om kommunal planering för bostäder, SOU 2018:35*

Samtal med företrädare för kommuner i länet, bygg- och bostadsbolag

SABO: *Bosättningslagen i praktiken, Rapport mars 2018*

Socialstyrelsen: *Hemlöshet 2017 – omfattning och karaktär, Rapport november 2017*

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

Tillväxt- och regionplaneförvaltningen: *Framskrivningar av befolkning och sysselsättning i östra Mellansverige, Rapport 2017:2*



LÄNSSTYRELSEN
Södermanlands län

www.lansstyrelsen.se/sodermanland