

BYGG NU .

Från planer till förverkligandet av
fler bostäder

Peter Eklund
Bengt Nordström

Sörmlandsbilder 15



LÄNSSTYRELSEN
Södermanlands län

Sörmlandsbilder 15 – BYGG NU. Från planer till förverkligandet av fler bostäder

Författare: Peter Eklund, Bengt Nordström Länsstyrelsen i Södermanland

Grafisk form, illustrationer och produktion: Bybloo Kommunikation

© Länsstyrelsen i Södermanlands län

ISSN 1400-0792

ISBN 978-91-88044-36-5

Innehållsförteckning

1. Framtidens utmaningar 6 – 9

- Att planera och bygga bra bostäder för närmare 100 000 nya invånare
- Att öka integrationen
- Att bygga täta och klimatsmarta stadsdelar

2. Bostadsbyggandet är fortfarande för lågt 10 – 19

- Nya bostäder i Södermanland
- Bostadsbyggandet för lågt men ökade 2010
- Fler hyresrätter måste byggas
- Fortfarande höga förväntningar på hög nybyggnation hos kommunerna, men
- Bostadsbyggandet bedöms öka 2011-2012 men...
- Hinder för bostadsproduktion enligt kommunerna i Södermanland
- Tätt och klimatsmart byggande

3. Befolkningsutveckling och rörlighet i Södermanland 20 – 35

- Befolkningsförändringar och hushåll
- Sambandet mellan flyttning och bostadsbyggande
- Vem flyttar in och ut i Södermanland
- Den interna flytten i kommunerna och länet
- Länets skiftande ålderstruktur och inkomstförändringar
- Arbetsmarknad och pendling

4. Bostadsbeståndet – brist i sju av länets kommuner 36 – 49

- Hur ser bostadsutbudet ut i länet?
- Produktionskostnaden för bostäder ökat 4,5 gånger snabbare än prisutvecklingen de senaste åren
- Bostadspriserna har ökat med 150 procent på tio år
- Bostadsbyggandets omfattning förklaras till stor del av Tobins Q
- Läget i de allmännyttiga bostadsbolagen

5. Bostäder för alla 50 – 57

- Stor inflyttning av nyanlända invandrare – boendesegregationen ökar
- Allt fler unga saknar bostäder
- Särskilda boenden – främst brist på boende för funktionshindrade
- Seniorboende – flera på gång
- Den sekundära bostadsmarknaden – antalet akut hemlösa ökar

6. Kommunal och regional boendeplanering 58 – 63

- Från frimärksplaner till strategisk översiktlig planering
- Det strategiska arbetet med bostadsförsörjning
- Sju kommuner har riktlinjer för bostadsförsörjning
- Länsstyrelsen tar fram kunskapsunderlag, ger råd och information

7. Källor 64 – 65

Sammanfattning

Under 2010 fortsatte befolkningen i Södermanland att öka, men fortfarande präglades länet av ett lågt bostadsbyggande. Bostadsbyggandet måste öka betydligt för att inte utgöra ett hinder för den positiva befolkningsutvecklingen. Ett ökat bostadsbyggande har också en koppling till befolkningens välfärdsnivå.

Södermanland präglas av en stark utveckling. Det gäller befolkningsmässigt såväl som ekonomiskt. En väl fungerande bostadsmarknad är av avgörande betydelse för länets fortsatta tillväxt. De fem senaste åren har befolkningen ökat med över 9 000 personer samtidigt som enbart 3 600 nya bostäder har tillkommit. För Södermanlands län gäller det att förbereda för en befolkningsökning på närmare 100 000 personer fram till år 2040. Det ställer krav på omkring 60 000 nya bostäder. De senaste 15 åren har nästan ingen nyproduktion av hyresbostäder skett förutom för särskilda grupper. Detta har lett till en omfattande trångboddhet i bostadsområden dominerade av hyresbostäder särskilt i tre av länets kommuner.

Bostadsbyggandet i Södermanland har varit mycket lågt i mer än 15 år. Trots det är rörligheten på den sörmländska bostadsmarknaden mycket omfattande. Enbart under de senaste sex åren har drygt 110 000 personer flyttat in eller ut från länet vilket motsvarar 40 procent av befolkningen.

Södermanland behöver bygga mellan 1 000 och 2 000 nya bostäder varje år för att tillgodose behoven om länet skall kunna räkna med samma befolkningsstillväxt som under de senaste åren. Det är mer än dubbelt så mycket som faktiskt byggts under 2000-talet. Det är kommunernas och Länsstyrelsens bedömning att bostadsbyggandet ökar en aning de närmaste två åren till sammanlagt 1 500 påbörjade bostäder, men detta är fortfarande långt under det reella behovet.

- Södermanland är ett av landets mest attraktiva län för nyanlända invandrare. Detta skall ses i samband med att denna grupp är betydligt yngre än befolkningen i övrigt med en av landets högsta pensionsavgångar. Invandrarna kan lösa en stor del av det framtida behovet på den sörmländska arbetsmarknaden. Men för att detta skall ske fordras hyresbostäder i en allt större omfattning.
- Dagens ungdomar har svårare att få bostad än sina föräldrar, samtidigt som deras inkomster är relativt begränsade. Detta innebär krav på fler hyresbostäder.
- Länets allt äldre befolkning måste få ändamålsenliga bostäder genom att det byggs trygga och tillgängliga lägenheter för äldre och funktionshindrade.

- Trångboddheten ökar nu i länet. Akut finns det ett behov om cirka 700 nya hyresbostäder men förutsättningarna för nyproduktion av hyresbostäder är mycket ogynnsamma. Länet måste göra en kraftansamling för att finna former för att få igång fler nya hyresbostäder.
- Antalet företag som arbetar med bostadsproduktion och fastighetsförvaltning har minskat i länet och majoriteten av den begränsade bostadsproduktion som sker består främst av ägandelägenheter. Kommunerna bör aktivt söka upp andra aktörer och skapa förutsättningar för att dessa kan påbörja bostadsproduktion i länet.
- Nästan alla kommunerna i länet ökar sin befolkning. Trots detta bedöms efterfrågan på bostäder vara osäker. Ett alternativ är att kommunerna samverkar om en gemensam upphandling av till exempel 500 nya hyresbostäder per år under tio år fördelat på flera objekt i de olika kommunerna för att öka intresset och få ner kostnaderna.

Rapporten "**Bygg nu. Från planer till förverkligandet av fler bostäder**", vänder sig till aktörer, såsom kommuner, byggföretag och andra som intresserar sig för bostadsbyggandets utveckling i ett regionalt perspektiv. Rapporten utgör även den årliga redovisningen till Boverket i enlighet med uppdraget i årets regleringsbrev.

Enkäten har genomförts i samarbete med kommunernas bostadsförsörjningsansvariga och Länsstyrelsen vill särskilt tacka uppgiftslämnare samt övriga som bidragit med information. Årets analys ska ses som en uppföljning och fördjupning av föregående års analys.

Rapporten inleds med tre utmaningar för bostadsbyggandet som Länsstyrelsen bedömer som viktiga för länets tillväxt och för en god livsmiljö.

Övriga kapitel inleds med en kort inledning. I årets rapport fördjupas en diskussion om flytningen och elasticiteten på den sörmländska bostadsmarknaden. Likaså uppmärksammas prisbilden och den sörmländska betalningsviljan för bostäder. I sista kapitlet inleds en diskussion om behovet av en förstärkt långsiktig övergripande planering kopplad till attraktivitet i kombination med kortsiktig detaljplanering.

Rapporten har arbetets fram av Peter Eklund och Bengt Nordström.

Det är Länsstyrelsens förhoppning att rapporten ska utgöra ett konstruktivt underlag för ett samtal om vilka krav länets fortsatta tillväxt ställer på nyproduktion och förnyelse av bostadsbeståndet. Under hösten 2011 kommer Länsstyrelsen att fördjupa förslagen i denna rapport i anslutning till en planerad bostadskonferens.

Nyköping den 15 juni 2011



Kurt Ekelund

Länsråd

1

Framtidens utmaningar



t

Brist på bostäder och en alltmer ökande befolkning är vanligtvis kännetecken för regioner med en hög attraktionskraft. I år passerar länet 271 000 invånare och i nio decennier har vi konstant ökat vår befolkning. Detta ställer stora krav på länets kommuner att arbeta tillsammans för att förverkliga en gemensam hållbar boendeutveckling. För att Södermanland ska fortsätta att vara en attraktiv region finns ett antal utmaningar att hantera.

Södermanland är en del av Stockholm Mälarenregionen – den utvidgade huvudstadsregionen i Sverige. Inflyttningen till stadsregioner pågår i hela världen och orsakas av specialisering och stark koncentration av kunskapsintensiva tjänster. Södermanland i en yttre ring kring denna storstadskärna har en miljö som appellerar för sin goda livskvalitet, betydligt lägre boendekostnader och ett tryggare och lugnare tempo än i storstadens kärna. Södermanlands små städer har hittills klarat sig relativt väl genom sin positiva befolkningsstillväxt, men mindre väl sett till volymen av bostadsbyggandet. För att öka volymen i bostadsbyggandet bör tillväxten i länet förstärkas i de mer urbana stadsregionerna i länet som landskapsstrategin signalerar. Att bygga täta och koncentrerade städer ger flera fördelar.

Det är ekologiskt hållbart med ett bättre markutnyttjande och minskat transportbehov. Det är socialt hållbart med närhet till service, kultur och platser för människor att mötas på. Det är ekonomiskt hållbart då det underlättar investeringar i infrastruktur och företagande som kan skapa arbetstillfällen. Bättre kommunikationer ger större möjligheter att bo i delar av Mälardalen och arbeta i Stockholmsregionen eller vice versa. Helt enkelt utnyttja den stora regionens resurser och mångfald effektivare.

I ett globalt perspektiv är Stockholm-Mälarenregionen en av OECD-världens minsta storstadsregioner och Sveriges enda storstadsregion. Det är viktigt för länet att bibehålla sin attraktionskraft så att investerare och människor vill söka sig hit och bidra med sin kompetens och kreativitet. Brist på bostäder får då inte vara ett hinder. Södermanland, som en del av denna storstadsregion, har i sitt fortsatta arbete med vara en attraktiv region ett antal utmaningar att hantera.

Att planera och bygga bra bostäder för närmare 100 000 nya invånare

Enligt prognoserna för befolkningsökningen som länsstyrelsen i Södermanland har gjort, liksom Regionplanekontoret vid Stockholms landsting har gjort för RUFSS, kommer Mälarenregionen att öka med upp till en miljon invånare till år 2040, varav Södermanland med närmare 100 000 nya invånare. Enbart under de tre senaste åren ökade befolkningen med 6 500 invånare i vårt län och i Stockholms län med över 100 000 personer. Under samma period

påbörjades endast 1 900 bostäder i vårt län, men för att svara mot befolkningsökningen borde det ha påbörjats drygt dubbelt så många bostäder. Att bygga upp till 60 000 nya bostäder fram till år 2040 är en stor utmaning för länets alla aktörer.

Att öka integrationen

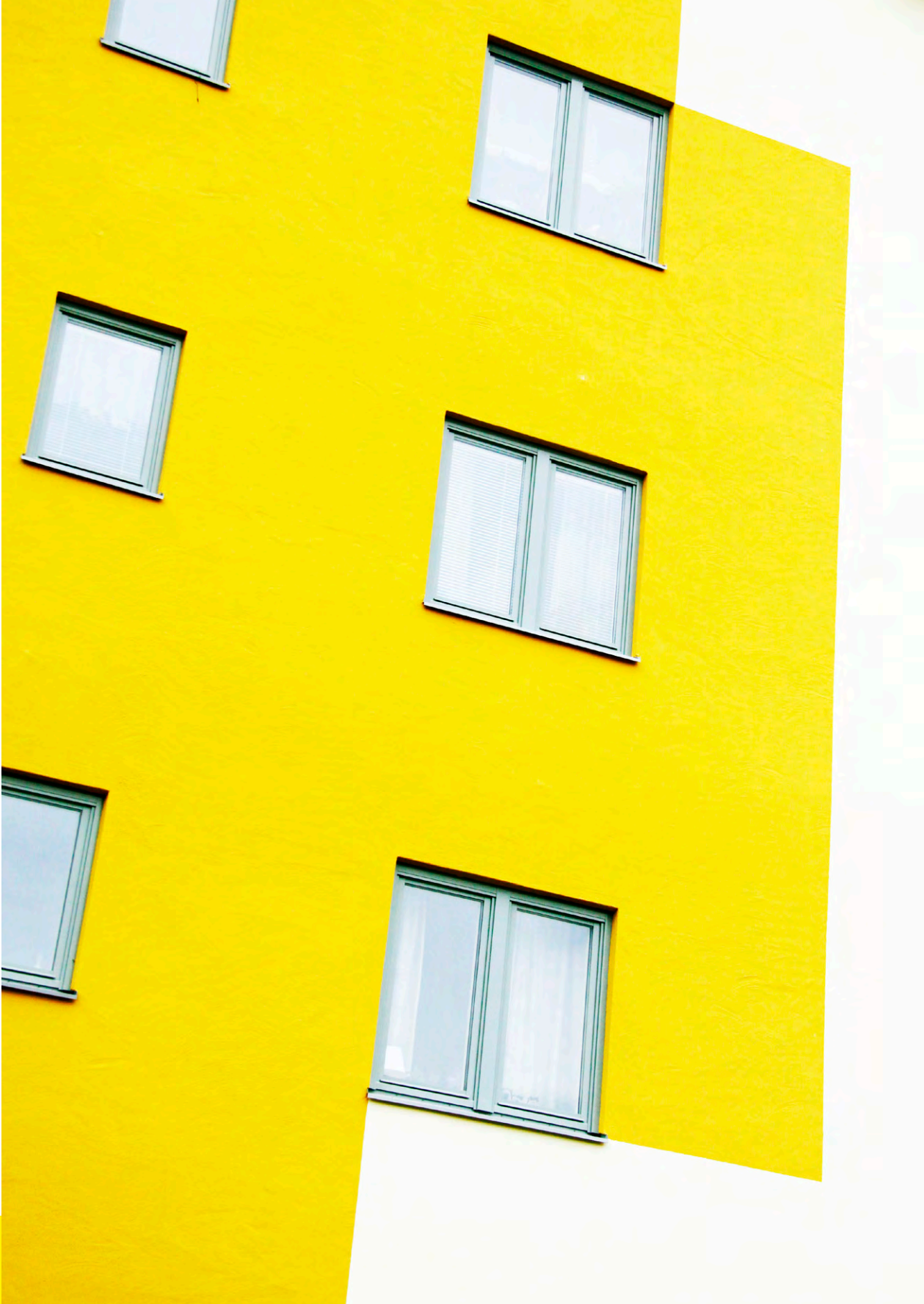
Vi lever i en värld med ökad rörlighet och snabba förändringar där det lokala hör samman med det globala. Södermanland är sedan flera år tillbaka ett av de län i Sverige som tar emot den största andelen nyanlända flyktingar i förhållande till sin befolkning. Södermanland har i över hundra år varit ett inflyttarlän. Majoriteten av befolkningen är född någon annanstans. Men de senaste 20 åren har länet haft en ekonomisk omvandling där nedgången av arbetstillfällen inte helt har klarats med en förnyelse av näringslivet och medfört större ekonomiska skillnader och segregation. Segregation är hämmande för regionens tillväxt och kan leda till att människors utveckling begränsas. Ett verktyg i detta sammanhang är bostadsproduktion i hela länet. De stora socioekonomiska skillnaderna mellan olika delar i länet sammanfaller ofta med en etnisk segregation, då till exempel etniska svenskar oftare än andra etniciteter bor i stadsdelar med en stor andel småhus och bostadsrätter. En ökad bostadsproduktion med blandade upplåtelseformer är en utmaning för länets alla aktörer.

Att bygga täta och klimatsmarta stadsdelar

För att länet ska ha samma befolkningstillväxt som de senaste åren behöver mellan 1 000 och 1 500 nya bostäder byggas varje år. De kommande tio åren kommer stora väg- och spårinvesteringar att göras i länet. För att minska transportbehovet bör nya bostäder tillkomma i form av förtätning av våra redan glest bebyggda städer och orter. Det kan ge bättre underlag för länets idag relativt begränsade kollektivtrafik och undvika att nya bostäder i huvudsak blir biltrafikförsörjda. En mer sammanhållen bebyggelse ger också underlag för utbyggnad av fjärr- och närvärme.

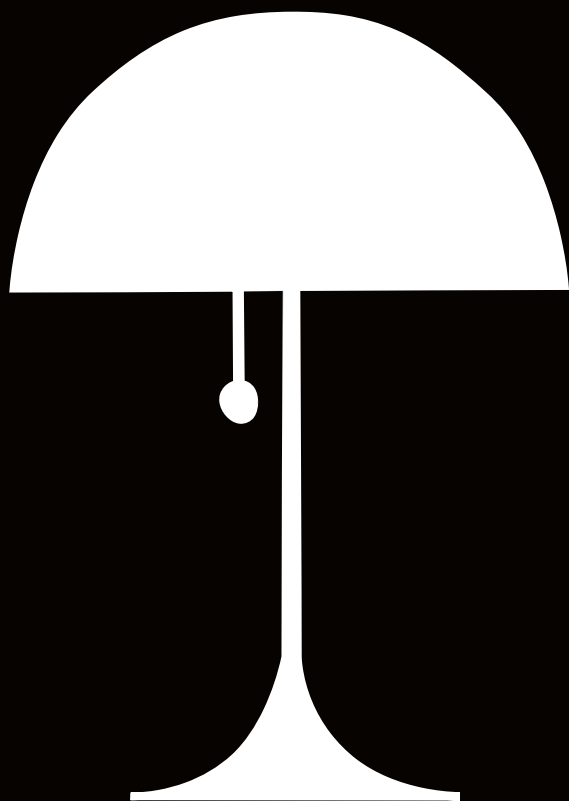
Goda kommunikationer spelar också en avgörande roll för länets näringsliv, kompetensförsörjning och för var människor bosätter sig. Om samhället lyckas med att samlokalisera bostäder och infrastruktur fås både miljömässiga fördelar och tidsvinster för den enskilda pendlaren.

Kraven på energieffektivitet i nyproducerade bostäder har höjts. EU har beslutat att alla nybyggda bostäder från år 2020 ska vara betydligt energisnålare. Eftersom bebyggelsen står för cirka 40 procent av energianvändningen, varav en stor del går åt till uppvärmning, är åtgärder i såväl det befintliga beståndet som nyproduktionen viktiga. Byggnader ska hålla länge. För att nå de nationella målen om att minska energianvändningen med 50 procent till år 2050 behöver nya bostäder redan idag byggas energisnåla. En medveten ökad bostadsproduktion kan förstärka omställningen till täta och klimatsmarta städer i hela länet och är en utmaning för länets alla aktörer.



Bostadsbyggandet
är fortfarande för
lågt

2



683 nya bostäder färdigställdes i Södermanland under år 2010. Samtidigt ökade befolkningen med 1 685 invånare. Minst 1 500 nya bostäder borde ha byggts för att möta länets befolkningsökning och trångboddhet.

Nya bostäder i Södermanland

Bostadsbyggandet i Södermanland har de senaste åren sjunkit rejält. Under de två senaste åren har det byggts 400 respektive 683 nya bostäder, Utvecklingen beror till stor del fortfarande på de förändringar som gjorts inom bostadspolitiken med avtrappning av bostads-subventionerna och övergången till en låginflationspolitik. Därtill begränsas hushållens bostadsefterfrågan av både finans- och penningpolitisk åtstramning som under 90-talet motverkade hushållens disponibla inkomster. Först under 2000-talet har hushållens inkomster förbättrats. Utvecklingen medför betydande osäkerheter om bostadsefterfrågan i Södermanland, liksom i övriga landet och i synnerhet i Stockholmsområdet. Villkoren för nyproduktion av bostäder handlar inte bara om hyresutvecklingen som påverkar relationen mellan hushållens kostnader för nya och befintlig bostäder. Det gäller också utvecklingens av hushållens disponibla inkomster och betalningsviljan för nyproducerade bostäder.

Osäkerheten finns hos både bostadsföretag och kreditinstitut. Bland politiker finns samtidigt en oro för en snabbt växande bostadsbrist i Södermanland. Under de senaste åren har antalet bostadsaktörer kraftigt minskat i länet. Det finns ytterst få lokala byggföretag kvar och allmännyttan bygger med få undantag inga nya bostäder. Bostadsbrist kan definieras på flera olika sätt. I politiska handlingsprogram syftar man oftast på skillnaden mellan konkreta mål för bostadsstandarden och olika gruppers verkliga bostadsstandard. I samhällsekonomiska sammanhang är bostadsbrist framför allt en fråga om förekomsten av efterfrågeöverskott.

Möjligheterna att realisera ett större bostadsbyggande i Södermanland under de närmaste åren förutsätter inte bara en minskad osäkerhet bland marknadens aktörer om de nödvändiga ekonomiska villkoren för bostadsbyggande. Med ett gemensamt kunskapsunderlag bland marknadens aktörer kan man komma ur en del osäkerheter och förhoppningsvis nå samförstånd med kommunernas ansvariga politiker och planeringsorgan. Ett sådant underlag kan naturligtvis inte ersätta enskilda aktörers analyser och bedömningar av förutsättningarna för specifika objekt.

Det är inte tillräckligt med enbart befolkningsprognoser och traditionellt utformade bostadsförsörjningsprogram. Det behövs djupare analyser av befolkningsutvecklingen, möjligheter på arbetsmarknaden och framför allt utvecklingen av hushållens disponibla inkomster. Vidare bör man ha kunskaper om hushållens värderingar i form av betalningsvilja för nyproducerade bostäder. Betalningsviljan för nyproducerade bostäder måste också ställas mot betalningsviljan och hyresutvecklingen för befintliga bostäder.

Bostadsefterfrågan på Södermanlands bostadsmarknad beror framför allt på fem förhållanden:

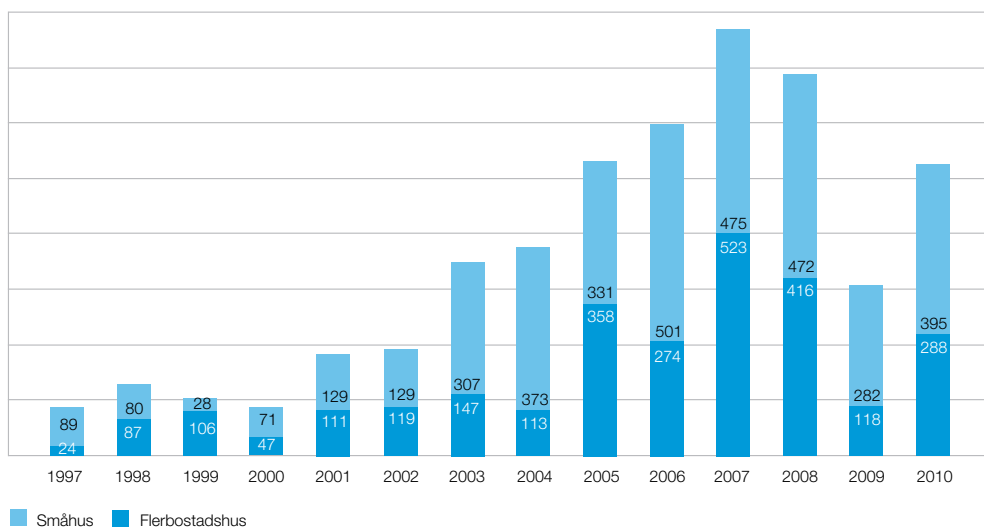
1. Hur många hushåll – kunder på bostadsmarknaden – kommer det att finnas och hur stor del av dessa kan förväntas flytta och söka ny bostad?
2. Hur kommer hushållens disponibla inkomster att utvecklas?
3. Vad är betalningsviljan för olika boendekvaliteter i nyproducerade bostäder – standard, läge, upplåtelseform, service- relativt hushållens värderingar och kostnader för befintliga bostäder?
4. Produktionskostnader och finansieringsvillkor
5. Planer och andra villkor för genomförande

Bostadsbyggandet för lågt men ökade 2010

Ett ökat bostadsbyggande har under lång tid varit ett av de strategiskt viktiga målen i Södermanlands utveckling. Ett kvantitativt mål omfattande minst 1 000 färdigställda nya bostäder per år har varit planeringsmålet för länet sedan 2003, något som enbart uppnåddes år 2007 med 998 färdigställda bostäder. Byggtakten avtog under hösten 2008. År 2009 blev endast 400 nya bostäder klara i länet. Byggtakten ökade sedan något och 683 bostäder färdigställdes under år 2010. En viss avmattning kan förväntas under närmaste året med anledning av kreditrestriktioner, bolånetaket, höjda räntor och brist på byggarbetskraft.

Ett skäl till att försäljningen av nya småhus minskat kan vara att ROT-stödet nu har en dämpande effekt, ett par som renoverar sitt nuvarande hus över ett årsskifte kan få 200 000 kronor i ROT-stöd och kanske anser att det är att föredra framför att bygga nytt.

Figur 1 – Antal färdigställda hus i Södermanland 1997-2010



Källa: Länsstyrelsen i Södermanland

I tabellen nedan redovisas det totala bostadsbyggandet i Södermanland per kommun för tre olika tidsperioder 2002-2010. Den andra treårsperioden mer än dubblerades antalet färdigställda bostäder i länet. Ökningen skedde främst i Eskilstuna, Nyköping Trosa och Strängnäs. Den sista treårsperioden, 2008-2010, minskade antalet nyproducerade bostäder med drygt 20 procent.

Tabell 1 – Totalt bostadsbyggande efter hustyp i Södermanland för tre tidsperioder 2002-2010

| Kommun | 2002-2004 | | | 2005-2007 | | | 2008-2010 | | |
|--------------------|------------------|--------|--------|------------------|--------|--------|------------------|--------|--------|
| | Fler-bostads-hus | Småhus | Totalt | Fler-bostads-hus | Småhus | Totalt | Fler-bostads-hus | Småhus | Totalt |
| Eskilstuna | 60 | 264 | 324 | 391 | 382 | 773 | 408 | 358 | 766 |
| Nyköping | 44 | 142 | 186 | 304 | 390 | 694 | 231 | 270 | 501 |
| Strängnäs | 167 | 140 | 307 | 199 | 216 | 415 | 0 | 176 | 176 |
| Trosa | 12 | 110 | 122 | 143 | 136 | 279 | 55 | 116 | 171 |
| Gnesta | 96 | 63 | 159 | 24 | 64 | 88 | 80 | 100 | 180 |
| Katrineholm | 0 | 37 | 37 | 35 | 45 | 80 | 48 | 14 | 62 |
| Oxelösund | 0 | 18 | 18 | 55 | 24 | 79 | 0 | 7 | 7 |
| Flen | 0 | 29 | 29 | 4 | 46 | 50 | 0 | 33 | 33 |
| Vingåker | 0 | 6 | 6 | 0 | 4 | 4 | 0 | 7 | 7 |
| Söderman-lands län | 379 | 809 | 1 188 | 1 155 | 1 307 | 2 462 | 822 | 1 081 | 1 903 |

Källa: Länsstyrelsen i Södermanland

Bostadsbyggandet i länet koncentreras framförallt till egnahem och bostadsrätter, en tendens som har varit tydlig under hela 2000-talet. Nyproduktionen av hyresrätter är alldeles för låg.

Det strandnära, påkostade bostadsbyggandet som förekommer frekvent måste i högre utsträckning kombineras med bostäder som tillgodoser behovet för alla hushåll med låga eller medelhöga inkomster. Alla kommuner i Södermanland har brist på hyresbostäder.

De hyresrätter som har byggts de senaste åren har främst avsett särskilt boende. År 2010 färdigställdes äldreboenden med sammanlagt 160 hyreslägenheter, det var merparten av hyresrättsproduktionen detta år. De privata aktörer som bedrivit någon nyproduktion av hyreslägenheter i länet under 2000-talet är Nokon Invest AB och Tegelstaden Bygg AB.

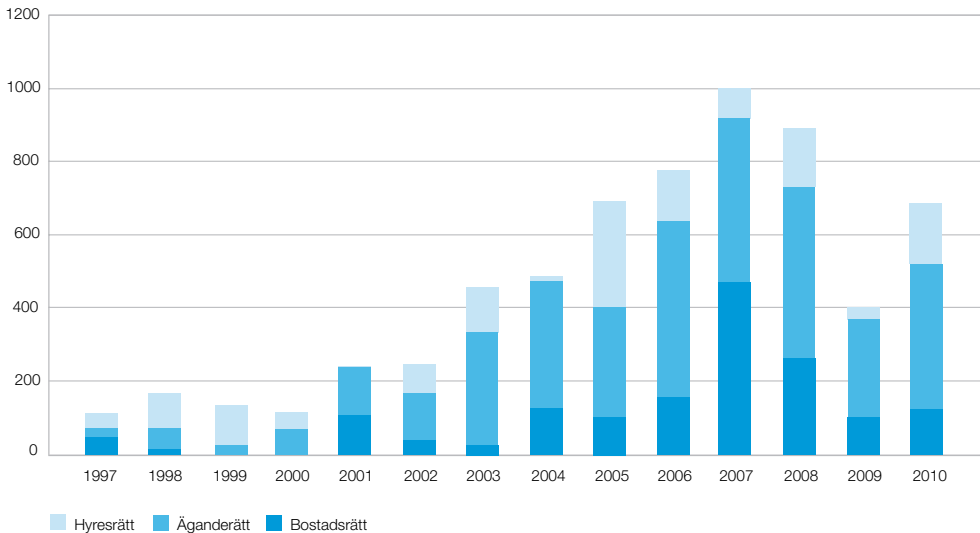
Fler hyresrätter måste byggas

Regeringen vill stärka hyresrätten

Våren 2011 tillsattes en utredning för att se över hur regeringen på bästa sätt ska kunna stärka hyresrätten som upplåtelseform. Förslag som strukturellt och långsiktigt förbättrar möjligheterna att investera i och förvalta hyresrätter ska tas fram. Bland annat ska skattefria avsättningar till underhållsfonder och avskaffad fastighetsskatt studeras.

De senaste 13 åren har nästan inga hyresbostäder byggts för den öppna marknaden. De nyproducerade bostäder som har byggts har baserats på viss subvention från staten, och är främst bostäder för särskilda grupper, seniorer, äldre etc. Den kommun som är ett undantag är Trosa där deras kommunala bolag har byggt för alla åldrar.

Figur 2 – Antal färdigställda bostäder i Södermanland efter upplåtelseform år 1997-2010



Källa: Länsstyrelsen i Södermanland

Den geografiska spridningen av bostadsbyggandet i länet är till stor del en spegelbild av befolkningsutvecklingens geografi, i de regioner där befolkningen ökar byggs det också flest bostäder. Bostadsbyggandet koncentreras de delar av länet som karaktäriseras av befolkningstillväxt.

Trosa kommun har under den senaste treårsperioden haft ett i förhållande till sin storlek högt bostadsbyggande och under 2000-talet låtit sitt bostadsbolag fortsätta att bygga hyresbostäder. I absoluta tal byggs dock flest bostäder i länets största kommun, Eskilstuna.

Fakta

I centrala Eskilstuna bygger det allmännyttiga bostadsbolaget 45 hyresrätter som blir inflyttningsklara hösten 2011.

Lokala byggföretaget Tegelstaden Bygg AB blir i år klara med 46 hyreslägenheter för seniorboende (55+) i centrala Katrineholm och påbörjar troligen ytterligare 50 nya hyreslägenheter under 2012 i centrala Katrineholm.

Nokon Invest AB färdigställde 26 hyreslägenheter år 2010 vid Brandholmen i Nyköping och fortsätter där med påbörjande i år av 35 nya hyreslägenheter. Under våren 2011 färdigställde Nyköpingshem AB 34 nya hyreslägenheter för seniorboende (65+) i centrala Nyköping.

Företaget Kilenkryssat planerar att påbörja 15 hyreslägenheter vid Fårhushagen i Strängnäs under år 2011.

I höst påbörjar Torshälla Fastighets AB byggande av hyreslägenheter. Under år 2012 förväntas cirka 20 lägenheter bli klara och året efter ungefär lika många till. Del av tomtmarken säljs till privat bolag som ska bygga bostadsrätter i området.

Torshälla Fastighets AB fullföljer i och med detta sin del av ägardirektiv från år 2010 som säger att bolaget ska spela en aktiv roll i skapandet av ett nytt kvarter med blandade upplåtelseformer i Holmenområdet.

Allmännyttiga bostadsbolaget i Trosa, TROBO (Trosabygdens Bostäder AB), kommer troligtvis att börja bygga 24 kooperativa hyresrätter vid Vagnhärads torg under 2012.

I Gnesta planerar allmännyttan, Gnestahem AB, att bygga 38 kooperativa hyresrätter vid Frösjöstrand med början år 2012.

Fortfarande höga förväntningar på hög nybyggnation hos kommunerna men...

Kommunernas bedömningar om det förväntade antalet påbörjade bostäder under kommande år brukar överstiga det faktiska antalet påbörjade bostäder. Förväntningarna år 2009 jämfört med tidigare år påverkades av finanskrisen och lågkonjunkturen som följde. Av tabellen nedan framgår vad som förväntats börja och vad som faktiskt påbörjades. År 2011 förväntas 1 090 nya bostäder påbörjas och år 2012 närmare 1 400 stycken.

Tabell 2 – Nyproduktion bostäder, förväntat påbörjande och faktiskt färdigställt i Södermanland år 2004-2010

| År | Förväntat påbörjande- enligt länets kommuner | Faktiskt påbörjat enligt SCB | Faktiskt påbörjat / Förväntat påbörjat |
|------|-------------------------------------------------|---------------------------------|-------------------------------------------|
| 2007 | 1 243 | 712 | 57 % |
| 2008 | 1 320 | 727 | 55 % |
| 2009 | 900 | 465 | 52 % |
| 2010 | 1 213 | 644 | 53 % |
| 2011 | 1 090 | | |
| 2012 | 1 381 | | |

Källa: Länsstyrelsen i Södermanlands län, BME och SCB

De senaste fyra åren har mellan 52 och 57 procent blivit verklighet av de förväntningar som kommunerna haft på nybyggnation av bostäder. De kommuner som har förväntat högst antal påbörjade bostäder har i regel haft en lägre verkställighet än 50 procent.

Lågkonjunkturen innebar att bostadsbyggandet under 2008 var det lägsta på sex år. Från och med våren 2009 har det låga ränteläget bidragit till ett ökat intresse för byggande. Ökningstakten förväntas sedan dämpas under 2012 enligt Boverket. Främsta skälen anses vara kreditrestriktioner, bolånetak, höjda räntor och brist på byggarbetskraft.

Under 2011 utgör bostadsrätter ungefär hälften av det som förväntas byggas och egnahem drygt en tredjedel. Hyresbostäder utgör det största behovet på bostadsmarknaden, samtliga kommuner uppger att de har brist på hyresbostäder. Sammantaget uppger kommunerna att det skulle behöva byggas åtminstone 300-500 nya hyresbostäder i år för att tillgodose efterfrågan. Behovet är störst i Nyköping där över 100 hyresrätter skulle behöva byggas nu. Enligt kommunernas projektlistor förväntas endast 120 hyresrätter påbörjas i länet under 2011. Av dessa avser 70 lägenheter specialbostäder, äldreboende och trygghetsbostäder i Oxelösund. Resterande 50 avser traditionella hyresrätter. I Nyköping påbörjas 35 hyres-

lägenheter av företaget Nokon och i Strängnäs förväntas företaget Kilenkryssat påbörja 15 hyresrätter.

112 hyresrätter har förväntad byggstart år 2012 enligt projektlistorna. Av dessa avser 62 lägenheter kooperativa hyresrätter.

Bostadsbyggandet bedöms öka 2011-2012 men...

Kommunerna bedömer att närmare 2 500 bostäder påbörjas under 2011-2012, se tabell nedan.

Tabell 3 – Kommunernas uppskattning av påbörjande och Länsstyrelsens bedömning av behov av nybyggda lägenheter år 2011-2012

| Lokal arbetsmarknad | Kommun | Kommunens bedömning av påbörjat bostadsbyggande 2011-2012 | Länsstyrelsen bedömning av behovet 2011-2012 |
|----------------------------|-------------|-----------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| Eskilstuna | Eskilstuna | 800 | 650-850 |
| | Katrineholm | 145 | 50-150 |
| | Flen | 45 | 5-40 |
| | Vingåker | 12 | 0-10 |
| Nyköping | Nyköping | 600 | 600-700 |
| | Oxelösund | 119 | 100-120 |
| Stockholm | Strängnäs | 360 | 350-450 |
| | Trosa | 200 | 200-300 |
| | Gnesta | 190 | 100-200 |
| Södermanland totalt | | 2 471 | 2 055-2 820 |

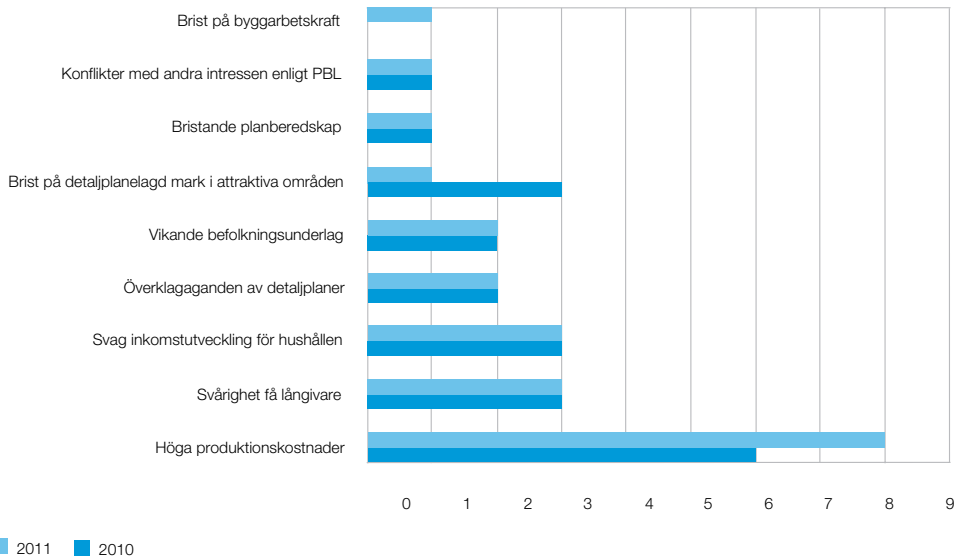
Källa: Länsstyrelsen i Södermanlands län och BME 2011

I drygt tio år har länsstyrelsen gjort egna bedömningar av bostadsmarknadsbehovet. Skillnaderna mellan länsstyrelsen och kommunerna är nu mindre än någonsin. Länsstyrelsen bedömer att såväl behovet som efterfrågetrycket är starkare i de delar som ligger närmare Stockholm och tvärtom i de delar som ligger långt från Stockholm. Men den stora frågan är nu hur kommunerna kan se till att förverkligandet av uppskattat bostadsbyggande faktiskt sker. I snitt är det ungefär 40-60 procent av bedömt byggande som faktiskt kommer till stånd. Kommunerna Vingåker, Gnesta, Oxelösund och Flen anser att deras bedömda byggande är tillräckligt medan man i kommunerna Nyköping, Flen, Katrineholm, Eskilstuna och Strängnäs helst ser en högre utbyggnadstakt än den bedömda.

Hinder för bostadsproduktion enligt kommunerna i Södermanland

Enligt kommunernas svar i Bostadsmarknadsenkäten är ekonomiska faktorer de huvudsakliga hindren för byggande. Höga produktionskostnader är främsta hindret följt av svårigheter att få långgivare och svag inkomstutveckling för hushållen.

Figur 3 – Hinder för bostadsproduktion enligt Södermanlands kommuner 2011



Källa: Länsstyrelsen i Södermanlands län BME 2011

Bristande planberedskap utgör numera ett problem endast i en kommun, Oxelösund. Samtliga kommuner pekar, precis som tidigare år, på höga produktionskostnader.

Brist på byggarbetskraft tas också upp och Konjunkturinstitutets barometer (mars 2011) visar att nästan hälften av byggföretagen anser att bristen på arbetskraft är största hindret för ökat byggande.

Små byggherrar bygger ofta till konkurrenskraftiga kostnader och hyresbostäder för egen förvaltning. Ett fundamentalt problem för de små byggherrarna är svårigheter att få tag i planlagd mark med bra läge. Kommunerna är ofta stora markägare och väljer ofta stora byggherrar. Redan vid posten tomtkostnad avgörs mycket av projektets möjligheter att lyckas som hyresrättsprojekt och kommunerna kan här ha en avgörande roll.

Tätt och klimatsmart byggande

Inom samhällsplaneringen diskuteras frågan om stadsutglesning (urban sprawl) som innebär att avståndet mellan olika funktioner såsom boende, arbete, handel med mera ökar på grund av ett utspritt byggande. Södermanland är ett inflyttningslän och det finns en

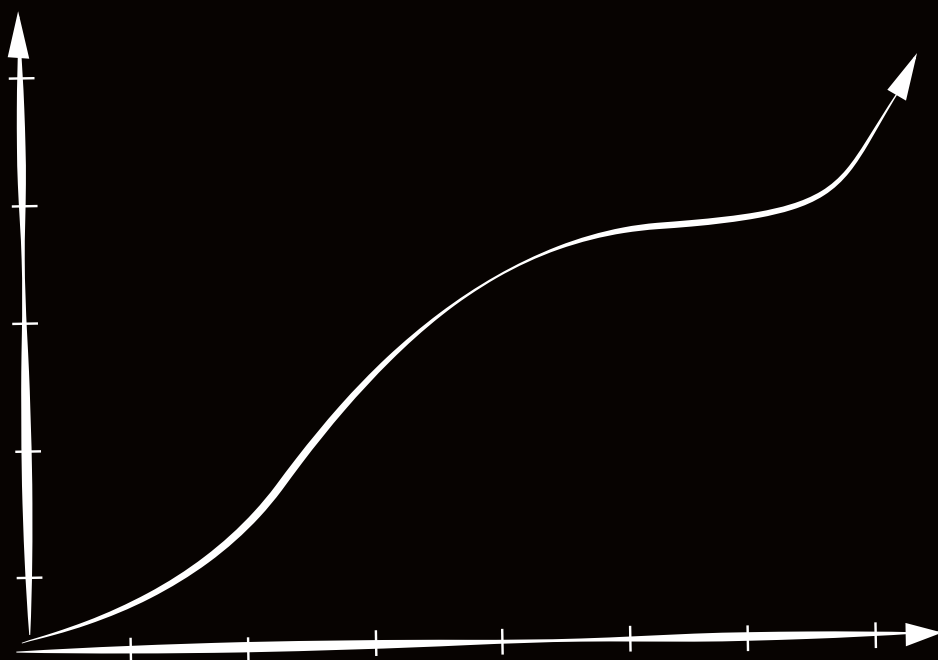
efterfrågan på nya bostäder i natursköna lägen på landsbygden. Länet har sedan tidigare en bebyggelsestruktur med många små orter, få större orter och ett antal kommuncentra däremellan. Länet är starkt påverkat av närheten till Stockholms arbetsmarknad och flera av orterna i de östra länsdelarna (Strängnäs, Gnesta, Trosa) får mer och mer karaktären av pendlingsorter kopplade till Storstockholms arbetsmarknad. Kommunikationerna till Stockholm är goda, både vad gäller kollektivtrafik och vägar. Att med kollektivtrafik ta sig mellan olika orter inom länet eller på landsbygden inom länet är dock inte lika smidigt. En transportsnål bebyggelsestruktur innebär att man på lokal och regional nivå planerar korta avstånd mellan exempelvis bostäder och matvaruaffärer och annan kommersiell och offentlig service.

För att länet ska ha samma befolkningstillväxt som de senaste åren behöver mellan 1 000 och 1 500 nya bostäder byggas varje år. Det är en stor utmaning för länet att planera dessa på ett sådant sätt att de bidrar till att människor behöver göra färre resor i vardagen och/eller att underlaget för kollektivtrafiken ökar. En mer sammanhållen bebyggelse ger också underlag för utbyggnad av fjärr- och närvärme.

Byggnader står för cirka 40 procent av energianvändningen i samhället och merparten används under driftfasen. Ett viktigt steg för att minska klimatpåverkan är att utveckla och bygga energieffektiva byggnader. Ett aktuellt exempel på passivhus i Södermanland är NCC's nya projekt Fullriggaren, ett projekt med 38 bostadsrätter i Nyköping. Passivhus klarar sig på en minimal värmeförsel, energibehovet kan halveras och koldioxidutsläppen reduceras. Med extraisolerade väggar, golv, fönster etc. och effektiv värmeåtervinning ur ventilationsluften skapas förutsättningar för att nå 50 procent lägre energibehov än i traditionella flerbostadshus. Passivhusen är så välisolerade att de i princip värms upp av kroppsvärme, elektriska apparater och belysning. Under de kallaste vinterdagarna tillför ett litet element kompletterande värme genom ventilationsluften. Via en termostat bestämmer de boende den lägsta innetemperatur de vill ha. Enligt NCC så vittnar boende i tidigare byggda passivhus om ökad komfort tack vare ökad täthet, förvärmad tilluft och inget drag från varken tilluftsventiler eller fönster. Samtidigt är luftväxlingen och filtreringen i passivhus bättre än i de flesta traditionella hus vilket ger bra kvalitet på inomhusluften. Andra fördelar NCC lyfter fram är till exempel att vackra, djupa fönsternischer fås och att man helt slipper värmeelement. Det blir med andra ord både snyggt, lättare att möblera och hålla rent. Dessutom leder den välisolerade konstruktionen till att det blir mycket tyst inomhus. Tekniken är väl etablerad och utvecklas fortlöpande. I exempelvis Tyskland, Schweiz och Österrike har man redan byggt både åtskilliga bostäder, kontor och äldreboenden som passivhus.

Befolkningsutveckling och rörlighet

3



Ökande befolkning och snabba förändringar på marknaden ställer omfattande krav på en god, långsiktig och situationsanpassad planering.

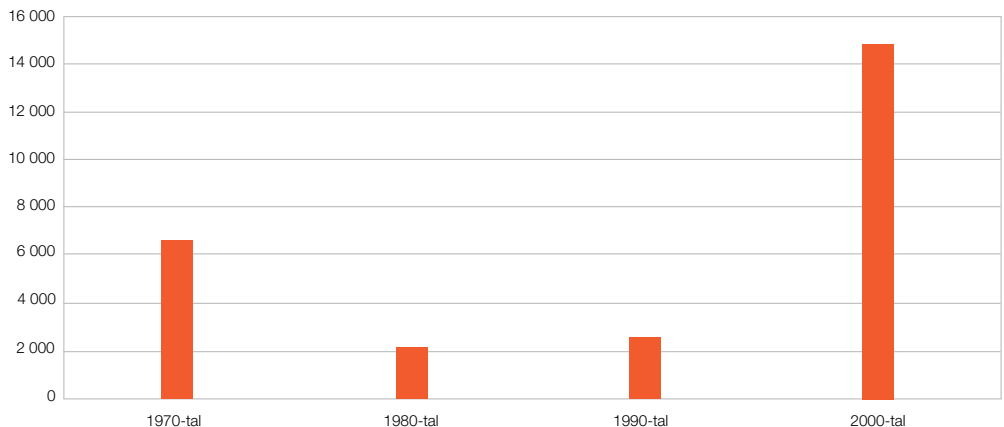
Befolkningsförändringar och hushåll

Vid årsskiftet 2010/2011 bodde 270 738 invånare i Södermanland. Befolkningens utveckling är grundläggande för bostadsefterfrågans utveckling. Växer befolkningen och allt annat är givet ökar bostadsefterfrågan. I en fungerande marknadsekonomi med väl fungerande bostadsmarknader avgörs befolkningsutvecklingen i olika städer och regioner av var människor vill leva.

Om vi ser på befolkningsutvecklingen i ett 40 års-perspektiv har länet haft både uppgångar och minskningar i befolkningsutvecklingen. Några år varje decennium minskade befolkningen men under de senaste åtta decennierna har Södermanlands befolkning hela tiden ökat.

Generellt har befolkningen ökat varje årtionde sedan 1930-talet. Dock var det enbart en mindre ökning under 80- och 90-talet på några tusen invånare. Sedan slutet av 90-talet har länet haft en konstant befolkningsökning och under 2000-talet ökat sin befolkning med nästan 15 000 invånare (14 874 inv). Man kan hävda att uppgång i högre grad än nedgång är Södermanlands naturliga utveckling. Tror man på långa cykliska regelbundenheter i läns utveckling kommer Södermanlands befolkning att fortsätta att växa de närmaste fyra decennierna.

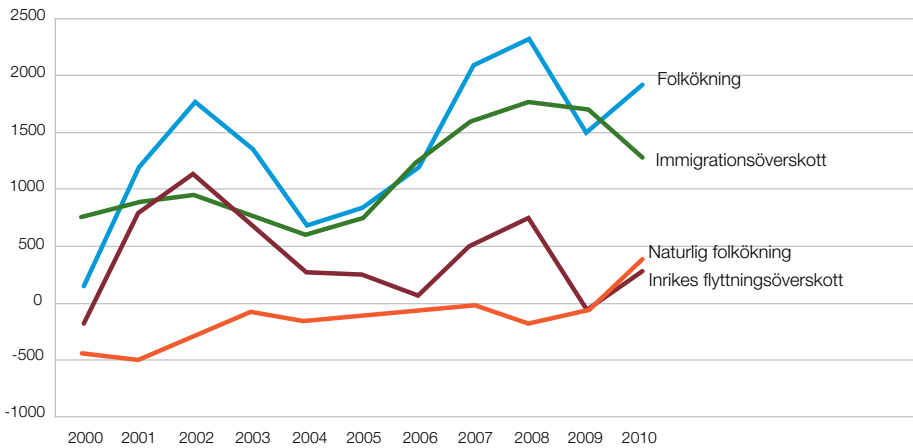
Figur 4 – Befolkningsförändring per decennium i Södermanland 1970-2010



Källa: Länsstyrelsen i Södermanlands län

Tillväxten av Södermanlands befolkning sedan lång tid tillbaka beror framför allt på ökade inflyttningsöverskott. Under 2000-talets första decennium står inflyttningen för mer än hela befolkningsökningen. Mer än 16 700 invånare har flyttat in till länet, varav 72 procent är inflyttning från utlandet. Detta värde motsvarar det absolut största inflyttningsöverskott som Södermanland någonsin kommit upp till under ett decennium de senaste 100 åren. Samtidigt har länet haft en minskande naturlig folkökning under de flesta åren av 2000-talet hittills. Det är först under det senaste året som fler har fötts än som har gått bort.

Figur 5 – Befolkningsutvecklingens olika beståndsdelar i Södermanlands län 2000-2010

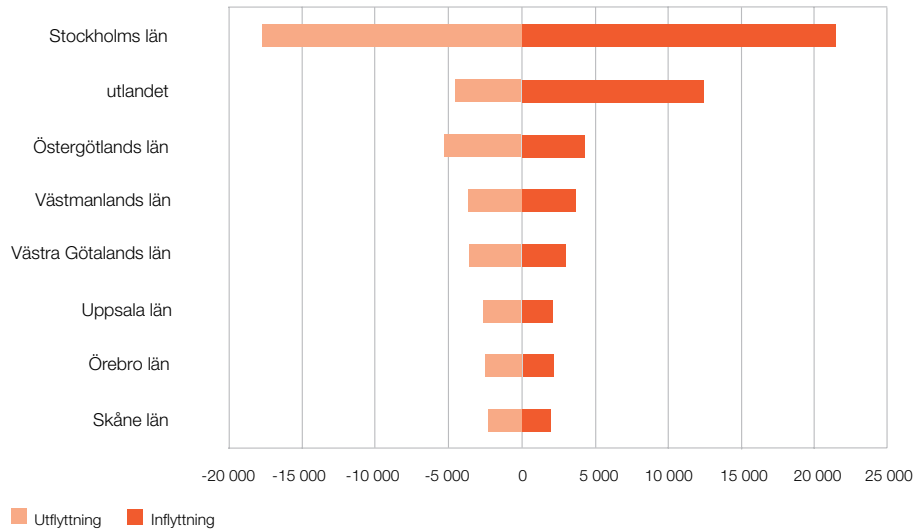


Källa: Länsstyrelsen i Södermanlands län

En förklaring till detta är att Södermanland är en av Sveriges mest internationella miljöer. Under de senaste 10 åren har länet haft en av landets högsta relativa inflyttningar av nyanlända flyktingar i landet. Länet har tagit emot mer än dubbelt så många nyanlända relativt sett som såväl riket som Stockholm och Skåne.

Ser vi på inrikes inflyttning är Södermanland enda länet som har ett flyttningsöverskott från Stockholms län. Sedan 2005 har nästan 21 500 stockholmare flyttat till länet och nästan 17 800 sörmlänningar flyttat till Stockholm. De totala flyttströmmarna från och till Södermanland har sedan 2005 varit mycket omfattande. Under perioden 2005-2010 har mer än 62 000 invånare flyttat in till länet och cirka 50 000 flyttat ut från länet. På sex år har en tredjedel av länets totala befolkningsvolym förändrats.

Figur 6 – Total antal in- och utflyttare i Södermanlands län 2005-2010 – i de åtta främsta relationerna



Källa: Länsstyrelsen i Södermanlands län

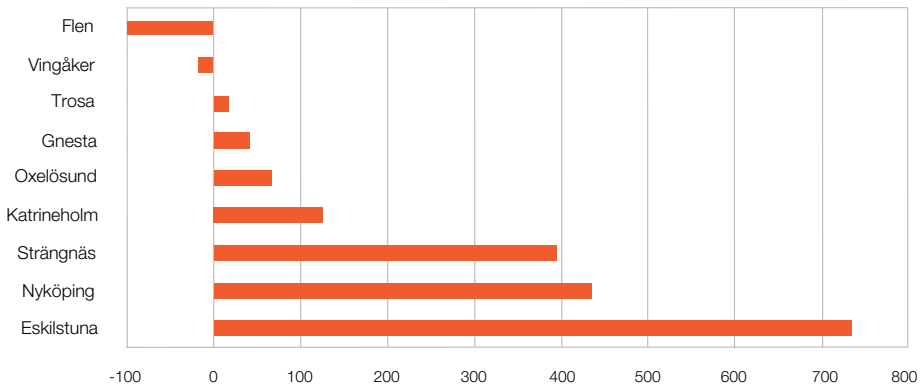
Länet har ett positivt flyttningsöverskott i stora delar av länet i alla åldersklasser utom intervallet 19-29 år. Efter slutförandet av gymnasiet är det många ungdomar som flyttar för att bedriva högre studier eller börja arbeta i enkla jobb som inte Södermanlands arbetsmarknad kan erbjuda. Enbart Eskilstuna har ett positivt överskott eftersom de har Mälardalens högskola som kan erbjuda cirka 1 500 nya studieplatser varje år.

Inflyttningen består främst av barnfamiljer och alltfler 55+. Det finns en relativt tydlig tendens att barnfamiljerna i första hand flyttar till de östra delarna av länet (Strängnäs, Gnesta och Trosa) och Eskilstuna medan 55+ har en viss dominans i Nyköping/Oxelösund. De stora grupperna av invandrare har hittills flyttat i första hand till Eskilstuna, Katrineholm och Flen. Under 2010 ökade länets befolkning med 1 685 invånare. Sju av länets kommuner ökade sin befolkning och två kommuner minskade.

2010 var ett relativt typiskt år för befolkningsutvecklingen, med ett undantag. Trosa hade en betydligt lägre befolkningsutveckling än de haft de senaste 15 åren då befolkningen har ökat med i snitt cirka 100-150 invånare per år.

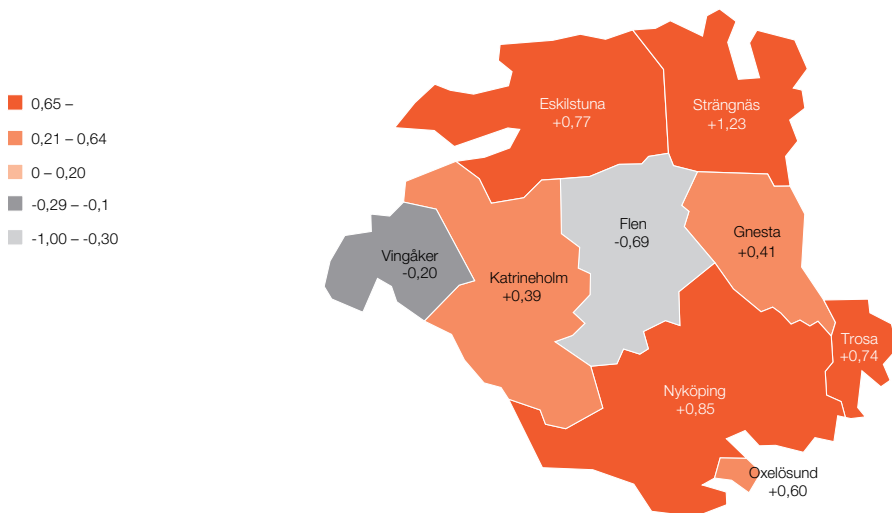
Vid årsskiftet 2010/2011 uppgick Södermanlands befolkning till 270 738 invånare. Eskilstunas befolkning har ökat mest i faktiska tal med +734 invånare under 2010 och Strängnäs i relativa tal med +1,23 procent under samma period. Den relativa befolkningstillväxten var för 2010 0,63 procent mot för riket 0,65 procent. Sju av länets kommuner hade en positiv befolkningstillväxt.

Figur 7 – Befolkningsutvecklingen i Södermanlands kommuner 2010



Källa: Länsstyrelsen i Södermanlands län

Figur 8 – Den relativa befolkningsutvecklingen i Södermanlands kommuner 2010 (%)



Källa: Länsstyrelsen i Södermanlands län

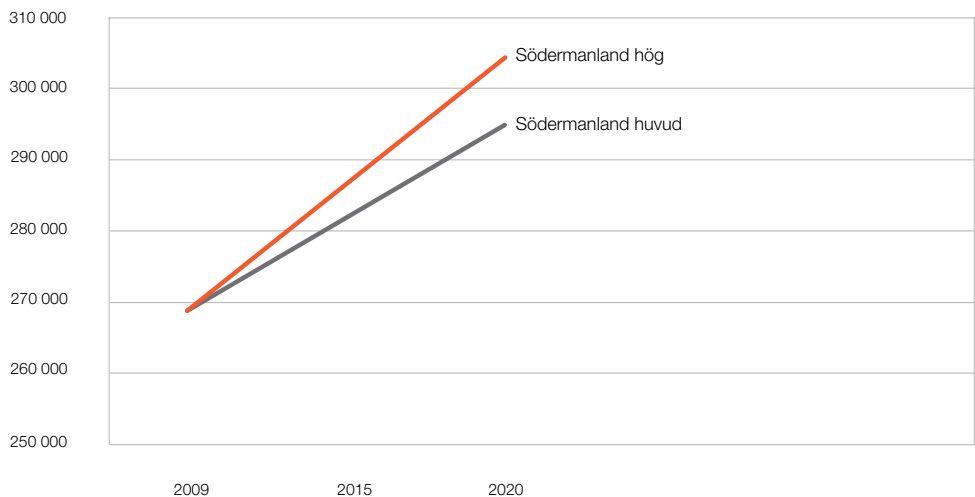
Endast Flen och Vingåker minskade sin befolkning. Minskningen i såväl Vingåker som Flen beror på den höga andelen äldre befolkning och att det därmed avlider fler personer än det föds barn samt att utflyttningen är högre än inflyttningen.

Södermanlands befolkningsutveckling är starkt kopplad och integrerad med Mälardalens regionens utveckling och i synnerhet Stockholms län. Under de senaste åren har befolkningsutvecklingen i Stockholms län varit den största i modern tid. Stockholm växer just nu med

mellan 35 000 och 40 000 invånare per år. Stockholm-Mälardalsregionen beräknas öka med minst en miljon invånare fram till år 2040 och med över 300 000 invånare under de tio närmaste åren samtidigt som arbetstillfällena ökar med mer än 200 000.

I länsstyrelsen i Södermanlands befolkningsprognos för 2010 räknas med att befolkningen ökar med 23 000-35 000 invånare fram till år 2020. Fram till år 2040 pekar prognoserna på att länets befolkning ökar med mellan 85 000-150 000 invånare baserat på 2009 års befolkning.

Figur 9 – Befolkningsutvecklingen i Södermanlands län 2009 – 2020, huvud- och högalternativ



Källa: Länsstyrelsen i Södermanlands län

Prognosen grundas dels på att befolkningsutvecklingen fortsätter som de senaste fem åren, alternativt hög, eller som de senaste tio åren, alternativt huvud, dels att det byggs mellan 1 000 nya bostäder per år i huvudalternativet och cirka 1 400 nya bostäder per år under högalternativet, baserat på en bostad på knappt två nya invånare. Stockholm gör bedömningen att det behövs en ny bostad per 1,8 nya invånare eftersom allt fler singelhushåll tillkommer främst bland äldre.

Prognosen grundas på att det tillkommer minst 350 nya bostäder i snitt per år i Eskilstuna, 275 nya bostäder per år i Nyköping/Oxelösund och minst 300 nya bostäder per år i Strängnäs/Gnesta och Trosa samt cirka 25 nya bostäder/år i Katrineholm/Vingåker och Flen.

Under det första decenniet på 2000-talet byggdes 5 900 nya bostäder i länet. Det innebär att för varje ny bostad har det faktiskt tillkommit 2,5 nya invånare. Riskerna är att befolkningsutvecklingen kommer att minska eftersom länet inte kan erbjuda tillräckligt med bostäder.

Tabell 4 – Befolkningsökningen och bostadsbyggandet /år fram till år 2020 i Södermanland och länets lokala arbetsmarknader

| | Befolkningsökning i snitt per år fram till år 2020 | Behov av bostäder i snitt/år fram till 2020 |
|---------------------------------|----------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Södermanland huvud | 1 895 | 1 000 |
| Södermanland hög | 2 600 | 1 400 |
| Eskilstuna huvud | 700 | 350 |
| Eskilstuna hög | 900 | 450 |
| Strängnäs/Gnesta/Trosa huvud | 595 | 300 |
| Strängnäs/Gnesta/Trosa hög | 900 | 450 |
| Nyköping/Oxelösund huvud | 550 | 275 |
| Nyköping/Oxelösund hög | 750 | 375 |
| Katrineholm/Flen/Vingåker huvud | 50 | 25 |
| Katrineholm/Flen/Vingåker hög | 150 | 75 |

Källa: Länsstyrelsen i Södermanlands län

De viktigaste slutsatserna av denna översikt är:

- Södermanlands befolkningsutveckling befinner sig i en långsiktigt mycket stark uppgångsfas. Utvecklingen är ett uttryck för positiva värderingar av Södermanland. Södermanland är det enda län som har nettoinflyttning från Stockholm av rikets län. Allt mer av landets befolkningsutveckling sker just i Mälarenregionen.
- Länets befolkningsutveckling är unik genom att den sker i större del av länet. Detta är både en tillgång men också en begränsande faktor eftersom bostadsefterfrågan, genom sin utspriddhet, blir relativt marknadskänslig och småskalig.
- Länets möjligheter att möta en kraftig befolkningsutveckling kräver en bostadsstrategi baserad på en långsiktig hållbar samhällsplanering i stället för frimärksplanering för att tillgodose kortsiktiga intressen. Det kan inte heller baseras på omfattande subventioner.
- Senaste befolkningsprognoserna från både länsstyrelsen i Södermanland och Regionplanekontoret fram till såväl år 2020 som i synnerhet år 2040 kan vara en underskattning av den framtida tillväxten. Under de närmaste tio åren kommer befolkningen att öka med minst 1 500-2 000 invånare per år, kanske ännu mer per år. En växande befolkning talar för ett ökat bostadsbyggande.

- Känsligheten i prognoserna baseras på ett antal osäkerheter:
 - hushållens betalningsvilja eftersom nyproduktionspriserna troligen kommer att gå upp mer än löneutvecklingen ser ut att göra på länets lokala arbetsmarknad
 - individernas möjlighet att kollektivt pendla till arbete utanför länet, de senaste åren har kollektivtrafiken haft orimligt mycket störningar, kapacitets- och turtäthetsbrist
 - bostadsproducenterna och kreditinstitutens vilja att investera i Södermanland när i synnerhet Stockholmsområdets byggaktiviteter ökat kraftigt och bristen på arbetskraft inom byggnadssektorn tilltar
 - snabb ökning av räntenivån som skapar osäkerhet på fastighetsmarknaden

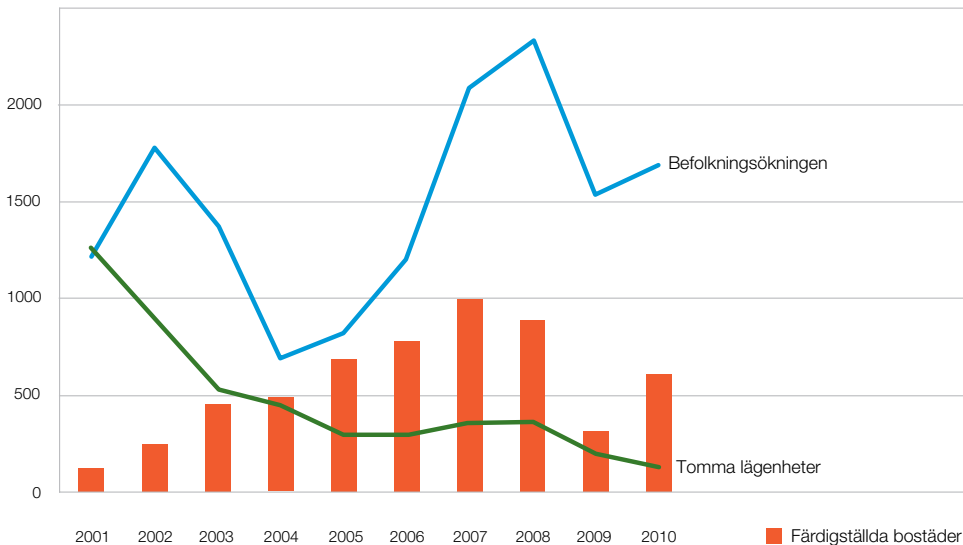
Sambandet mellan flyttning och bostadsbyggande

Vad finns det för förklaringar till folkmängdens förändringar i Södermanland? Bortser man från födelsenettet, som framför allt beror på länets befolkningsstruktur, gäller frågan flyttnettots utveckling. Eftersom flyttningsnettot är större än befolkningstillväxten är detta det mest centrala för att förstå drivkrafterna i länet. Generellt är flyttningarna inom den egna kommunen av en betydligt större omfattning än flyttningen till respektive från respektive kommun berättar vi om dem sist. Vi börja i denna rapport med de inrikes inflyttningarna dels länets flyttningsnetto från utlandet först. Därefter lyfter vi fram den inomkommunala och regional flyttningen.

En vanlig uppfattning – hypotes – är att flyttningen/befolkningsutvecklingen till Södermanland beror på bostadsbyggandets omfattning eller snarare nettotillskottet av bostäder – det vill säga nyproduktion plus nettoeffekten i antal lägenheter av ombyggnadsåtgärder minus rivningar och andra omställningar.

Hypotesen är att ett ökat nettotillskott av bostäder ökar inflyttningen (netto) och att ett minskat tillskott drar ner inflyttningen. Denna hypotes vilar framförallt på föreställningen att det finns ett allmänt och permanent efterfrågeöverskott på lägenheter i allt större del av Södermanland. Byggs det så flyttar folk in och länets och dess kommuner växer. Denna hypotes eller myt går relativt lätt att pröva och utvärdera statistiskt. I diagrammet på nästkommande sida visas befolkningsutvecklingen i Södermanland tillsammans med nettotillskottet av bostäder under perioden första decenniet på 2000-talet. Under de senaste tio åren har befolkningsökningen varit drygt 14 800 invånare och nettoinflyttningen varit 16 700 invånare, under samma period har det byggts 5 900 bostäder. Glappet mellan befolkningsutvecklingen och nyproduktionen av bostäder har ökat.

Figur 10 – Befolkningsstillväxt och färdigställda bostäder i Södermanland samt tomma lägenheter 2000-2010



Källa: Länsstyrelsen i Södermanlands län

Som framgår är det inte uppenbart att nettoinflyttningen och bostadstillväxten samvarierar med tillskottet av bostäder. Variationen i tillskottet förklarar enbart en mycket liten del av variationen i befolkningsstillväxten. Befolkningsstillväxten kan, vilket framgår ovan, variera kraftigt utan att det motsvarar förändring av bostadsbeståndet. De senaste fyra åren har glappet mellan befolkningsutvecklingen och bostadsbyggandet ökat. Hypotesen kan därför starkt ifrågasättas. Folk flyttar alltmer till länet utan att det byggs nya bostäder.

Det normala årliga nettotillskottet av bostäder under senaste tio åren uppgår inte till mer än 0,45 procent av det befintliga beståndet. Inom det befintliga beståndet som omfattar cirka 130 000 bostäder finns det uppenbarligen en slags elasticitet som medför att relativt stora uppgångar av befolkningen och flyttningen kan tas upp utan något nytillskott av bostäder.

I stället ökar boendetätheten. Flyttar 1 500 (netto) in till länet och bostadsutbudet ökar med 500 innebär det en marginell ökning av boendetätheten, endast 0,19 procent.

Det motsvarar fyra fler boende per 1 000 lägenheter. Det betyder naturligtvis inte att Södermanland kan ha ett stort inflyttningsöverskott under många år utan att boendetätheten ökar på ett politiskt icke önskvärt sätt. Redan idag har boendetätheten i vissa miljonprogramsområden blivit alltför omfattande.

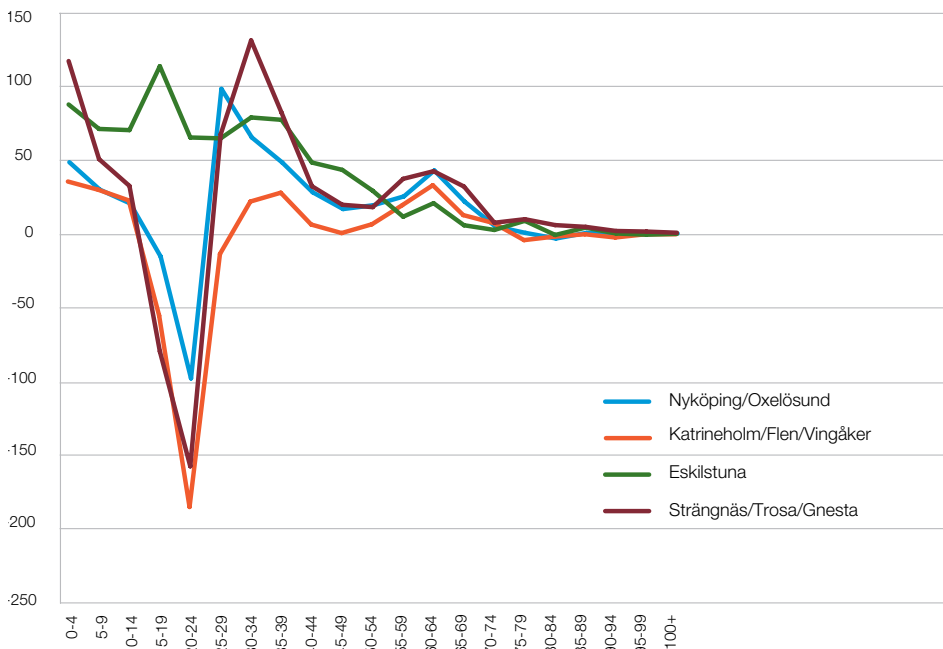
Några kompletterande hypoteser är att nettoinflyttningen till Södermanland drivs av flera olika orsaker. En ökad andel nyinflyttade, stora familjer från andra länder flyttar in i alltför små lägenheter. Vi ser en ökad trångboddhet i främst miljonprogramsområdena som börjar ge mindre gynnsamma effekter. Likså ser vi i vissa delar av länet en permanentning av sommarstugor som kan röra sig om relativt stora tal men samtidigt omvandlas permanentboende till sommarbostäder i vissa områden på landsbygden, längs kust och sjöar samt i våra profilerade små orter. En annan förklaring är att den alltmer omfattande ungdomsarbetslösheten och därmed små inkomster gör att ungdomarna tvingas bo kvar hemma.

Vem flyttar in och ut i Södermanland

I Södermanland är det huvudsakligen två grupper som ger nettoflyttningstillskott. Inflyttningen består av främst barnfamiljer och alltfler 55+. (se figur 11)

Den största gruppen nettoinflyttare är barnfamiljer med vuxna i åldern 30-40 år med barn mellan 0-15 år som flyttar in i alla länets kommuner även om det finns en relativt tydlig tendens att barnfamiljerna i första hand flyttar till östra Södermanland (Strängnäs, Gnesta och Trosa) och Eskilstuna.

Figur 11 – Genomsnittligt flyttningsoverskott per år 2004-2009 fördelar efter åldersklasser i Södermanlands arbetsmarknadsregioner



Källa: Länsstyrelsen i Södermanlands län

Likaså finns det bland gruppen 55+ en ny uppgång som blivit allt mer markera år från år. Allt fler människor i ålderna över 55 år väljer att flytta. 55+ har en viss dominans i Nyköping/Oxelösund och Strängnäs, Gnesta och Trosa. Den stora inflyttningen av nyanlända från andra länder har en stark dominans av barn och vuxna mellan 20-40 år där det i första hand är Eskilstuna, Katrineholm och Flen som får ta emot dessa nyinflyttade. Även till Nyköping ökar antalet nyanlända stadigt de senaste åren

Länet har ett positivt flyttningsöverskott i stora delar av länet i alla åldersklasser utom mellan 19-29 år. Efter slutförandet av gymnasiet är det många ungdomar som flyttar för att bedriva högre studier eller börja arbeta i enkla jobb, som inte Södermanlands arbetsmarknad kan erbjuda. Enbart Eskilstuna har ett positivt överskott, eftersom de har Mälardalens högskola som kan erbjuda cirka 1 500 nya studieplatser varje år.

Den interna flytten i kommunerna och länet

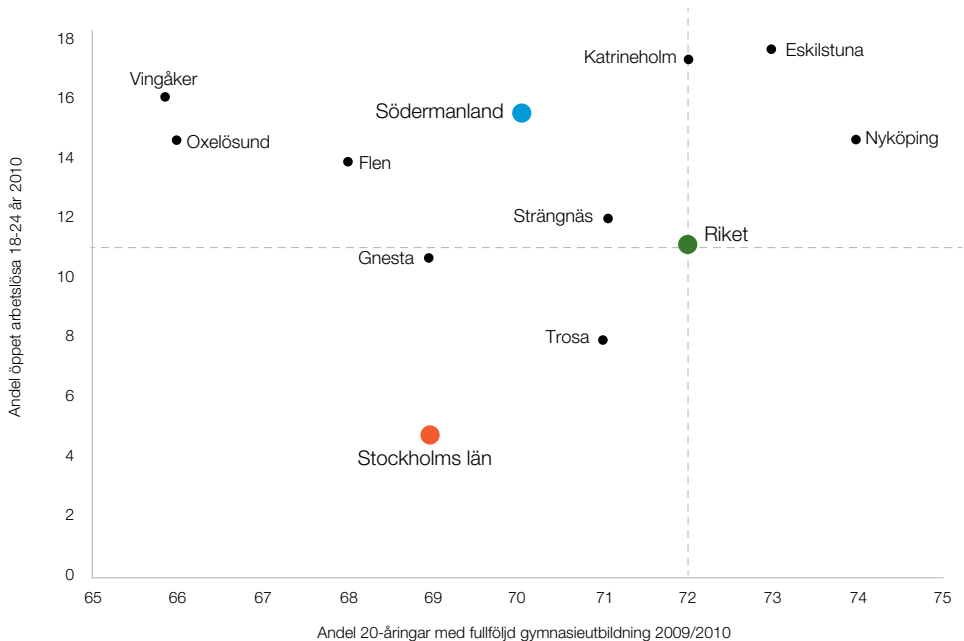
Majoriteten av alla flyttningar sker inom kommunerna och det ger upphov till flyttkedjor. Det finns ett antal intressanta studier av flyttningskedjor de senaste åren som har påvisat att:

- Nyproduktion av större lägenheter som regel ger längre flyttkedjor än tillkomst av små lägenheter.
- Nyproduktion av bostadsrätter och egna hem ger i allmänhet längre flyttkedjor än hyresrätter.

Huvudsakligen är det främst tre grupper som rör sig relativt mycket. Det är ungdomar, nyanlända och 55+ och äldre. Just nu är det många unga människor som är på väg att lämna gymnasieskolan och lämna hemmet. Det kommer att se ut så de närmaste 5-10 åren för att sedan gå ner ett antal år. Södermanland har en hög ungdomsarbetslöshet. I snitt var över 15 procent öppet arbetslösa i jämförelse med rikets elva procent och Stockholms fem procent. I tabellen nedan visar vi sambandet mellan att genomgå gymnasieutbildning och öppet arbetslösa. Här ser vi att trots bättre genomgång av gymnasieskolan är ungdomsarbetslösheten tre gånger så hög i Södermanland jämfört med i Stockholms län. Det beror på näringslivets förändrade kompetenskrav och arbetsmarknad. I Södermanland är det enbart fem procent av arbetena som är så enkla att de inte behöver någon formell utbildning medan det är 12-14 procent i Stockholms län.

Ett tjugotal år har Södermanland hamnat i botten av rikets län avseende grundläggande utbildning för behörighet till gymnasieskola, högskola och genomgång av högskola. Länets ungdomar måste klara såväl grundskolan som gymnasieskolan för att arbetslösheten ska minska.

Figur 12 – Koppling mellan studieresultat i gymnasieskolan och arbetslöshet Södermanlands län

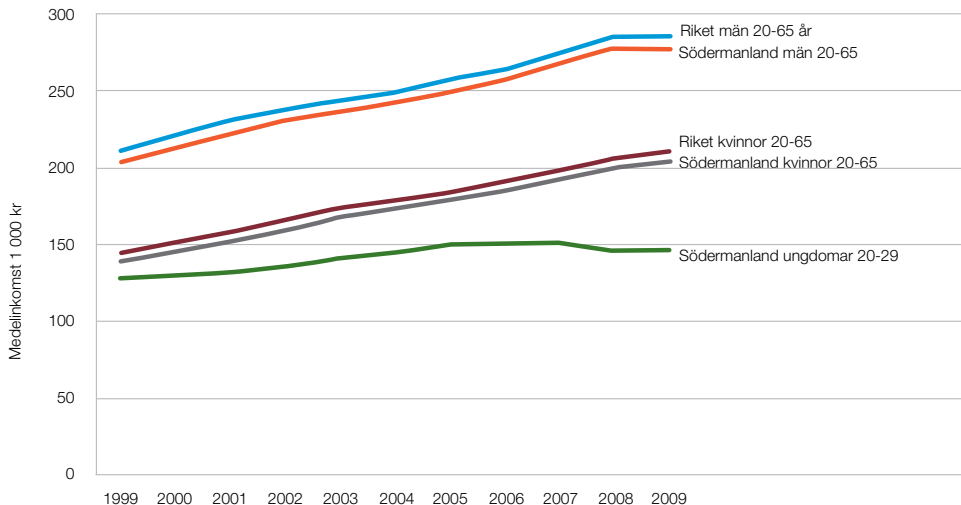


Källa: Länsstyrelsen i Södermanlands län

Detta har inneburit att den genomsnittliga medelinkomsten i länet bland unga människor de senaste tio åren ökat i snitt med enbart 14 procent medan det för män mellan 20-64 år ökat med 36 procent och för kvinnor med 46 procent. Detta är för vuxna i paritet med riket totalt, men utvecklingen för kvinnor har varit någon procent bättre än riket. Den totala medelinkomsten är fortfarande högre för riket än Södermanland. Men för ungdomar har medelinkomsten enbart ökat med 14 procent. I Flen har medellönen bland ungdomar sjunkit med 15 procent under perioden 1999-2009. Denna inkomstutveckling medför att det blir väldigt svårt att skaffa sig en egen bostad i synnerhet då nyproduktionskostnaderna har ökat med 72 procent denna period.

Den sociala segregationen har förstärkts i länet de senaste tio åren. De stora grupperna som har fått det svårare är unga och äldre människor som står långt från arbetsmarknaden. Dessa har ökat rejält i länet, främst är det unga lågutbildade män och människor med utländsk bakgrund som inte varit i landet mer än tio år.

Figur 13 – Medelinkomstutvecklingen (t kr) för kvinnor, män och ungdomar i Södermanland jämfört med riket.



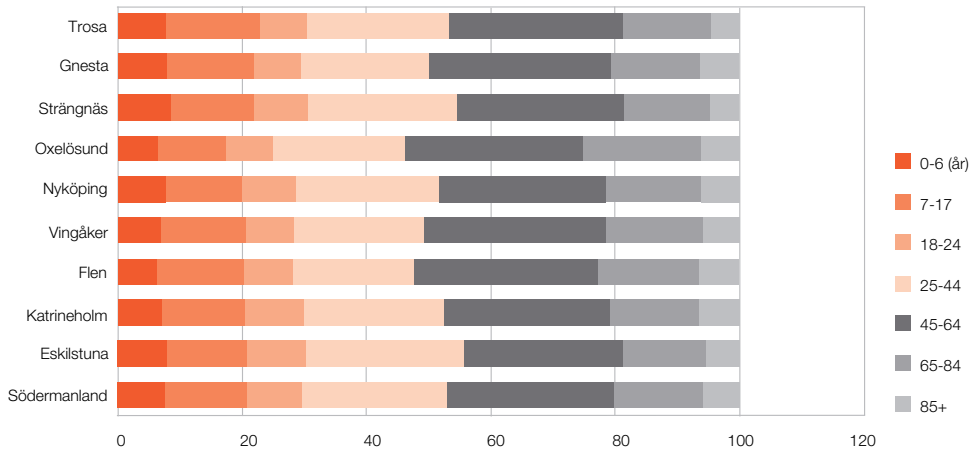
Källa: Länsstyrelsen i Södermanlands län

Länets skiftande ålderstruktur och inkomstförändringar

Länets kommuner har en skiftande ålderstruktur. Generellt har kommunerna en äldre befolkning än riket i snitt. Ålderstrukturen i kommunerna är relativt hög vilket medför att länet är ett av de fem län som har högst pensionsavgångar fram till 2013. Kommunerna i de östra delarna av länet har en yngre befolkning. Enbart fem kommuner har födelseöverskott, Eskilstuna, Strängnäs Trosa, Katrineholm och Gnesta. För första gången på många år hade länet ett positivt födelseöverskott.

Södermanlands län står under de närmaste åren inför omfattande demografiska utmaningar och dessa kan i hög grad påverka bostadsplaneringen. En av landets mest omfattande mottagning av nyanlända flyktingar med i regel stora barnkullar (cirka 50 procent av alla nyanlända är under 18 år) och ett ökat barnafödande ställer krav på relativt många stora bostäder i områden med god barnomsorg. Babyboomen i slutet av första decenniet på 2000-talet kommer att öka trycket på skolorna efter några år med låga tal i skolorna. Den tidigare babyboomen under slutet av 1980-talet och början av 1990-talet gör att många ungdomar just nu lämnar gymnasiet och håller på efterfråga en egen lägenhet. Dessa ungdomar utgör en stor grupp som kommer att efterfråga små och billiga hyreslägenheter vilket är något som den ökade andelen äldre också kommer att efterfråga.

Figur 14 – Andel av befolkningen i olika åldrar i Södermanland och dess kommuner 2009



Källa: Länsstyrelsen i Södermanlands län

Arbetsmarknad och pendling

Södermanland har de senaste tio åren haft en sysselsättningsökning bland dagbefolkning på 5,7 procent och bland nattbefolkning på 7,5 procent. Fler sörmlänningar pendlar till sina jobb utanför länet. Traditionellt har förvärvsfrekvensen hos män varit högre än riket och hos kvinnor i paritet med riket. Mönstret går igen för de som bor i länet och arbetar utanför länet. De senaste åren har kvinnors arbetstillfällen ökat mer än för männen. Trots detta är det fortfarande fler män som arbetar både i och utanför länet även om skillnaderna minskat något. När sysselsättningen inte ökar i samma takt i länet på grund av omstruktureringen av näringslivet och allt fler flyttar in och bosätter sig i länet löser man det genom pendling. Pendlingen ökar år från år och länet har mer än fördubblat sin pendling under de senaste 25 åren.

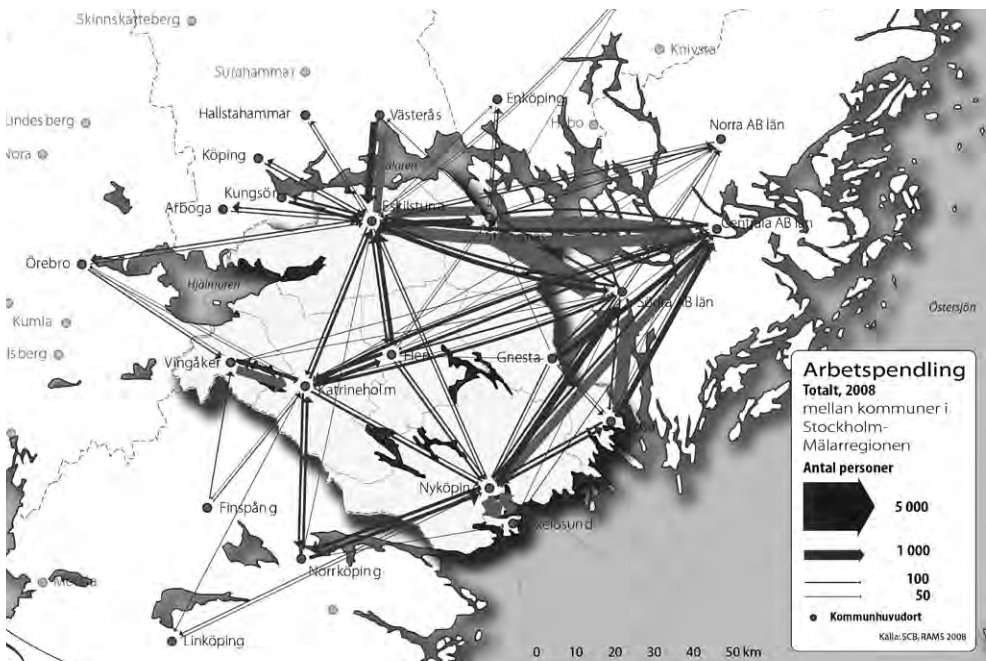
Det enda undantaget är mellan år 2008-2009 då pendlingen minskade, detta är starkt kopplat till den strukturkris som gjorde att sysselsättningen på ett år minskade med drygt fyra procent.

Under 90-talet förbättrades kommunikationerna avsevärt genom Svealandsbanans tillkomst och tre av kommunerna, Strängnäs, Trosa och Gnesta, tillhör nu Stockholms arbetsmarknadsregion. I dessa kommuner pendlar mer än 50 procent av den arbetsföra befolkningen. När det gäller mer kvalificerade högskolearbeten tillhör hela länet en del av Storstockholms lokala arbetsmarknad för akademiker. Ett annat skäl till att pendlingen ökat markant är att många sökt sig till länet utifrån boende- och livskvalitetspreferenser vilket förstärkt resandeströmmarna ännu mer. Under de senaste åren ser vi också att inpendlingen ökar markant vilket kan ses som att Södermanland och omgivande län integreras mer och mer.

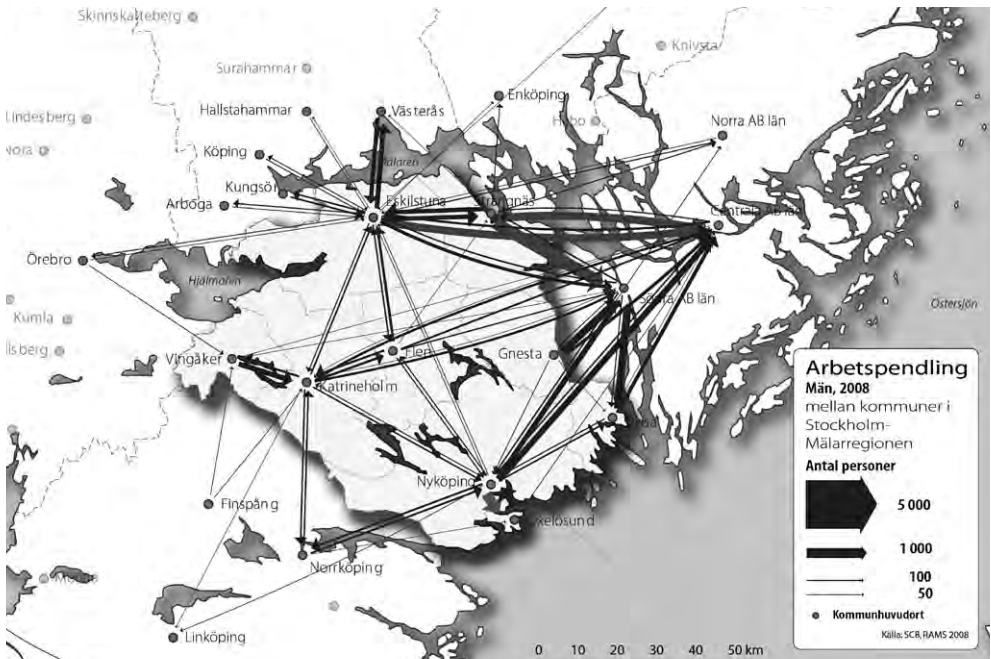
År 2009 pendlade 21 587 personer ut från länet för att arbeta någon annanstans. Av utpendlarna pendlade drygt 72 procent till Stockholms län och 9,5 procent till Västmanland samt 6 procent till Östergötland.

Bland de 9 799 som år 2009 pendlar in till Södermanland kom 33 procent från Stockholms län och 22 procent från Västmanland samt 17 procent från Östergötland. Om vi ser på de faktiska siffrorna så är det fler som pendlar in till arbete från Östergötland och Västmanland än sörmlänningar som pendlar ut till dessa län. Mot Stockholms län är det fem gånger så många som pendlar till arbete i Stockholm än som gör tvärtom. Nedanstående kartor visar offentliga statistik. Förbättrade kommunikationer har de senaste åren underlättat att fler kan pendla till utbildning, eller att nyttja det stora utbudet av kultur som finns i Stockholmsregionen. Det har också skapat tillfällen att ta tillvara de stora möjligheter som denna region ger, oberoende om man ska ta sig till högskola, YH-utbildning, teater, shopping eller långfärdsskridskor i skärgården.

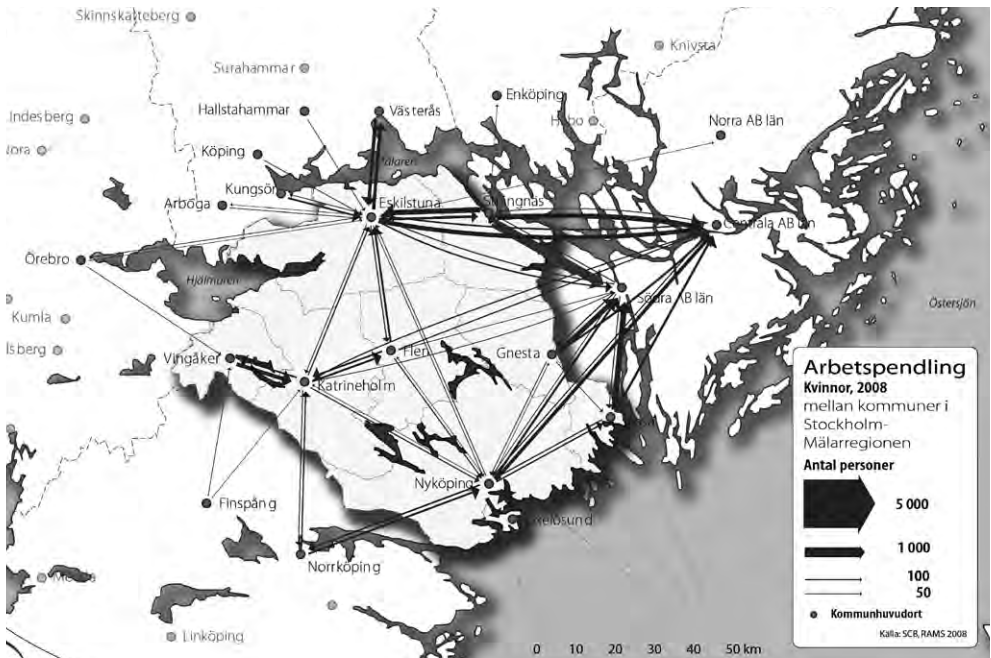
Figur 15a – Pendlingen totalt i Södermanlands län 2008



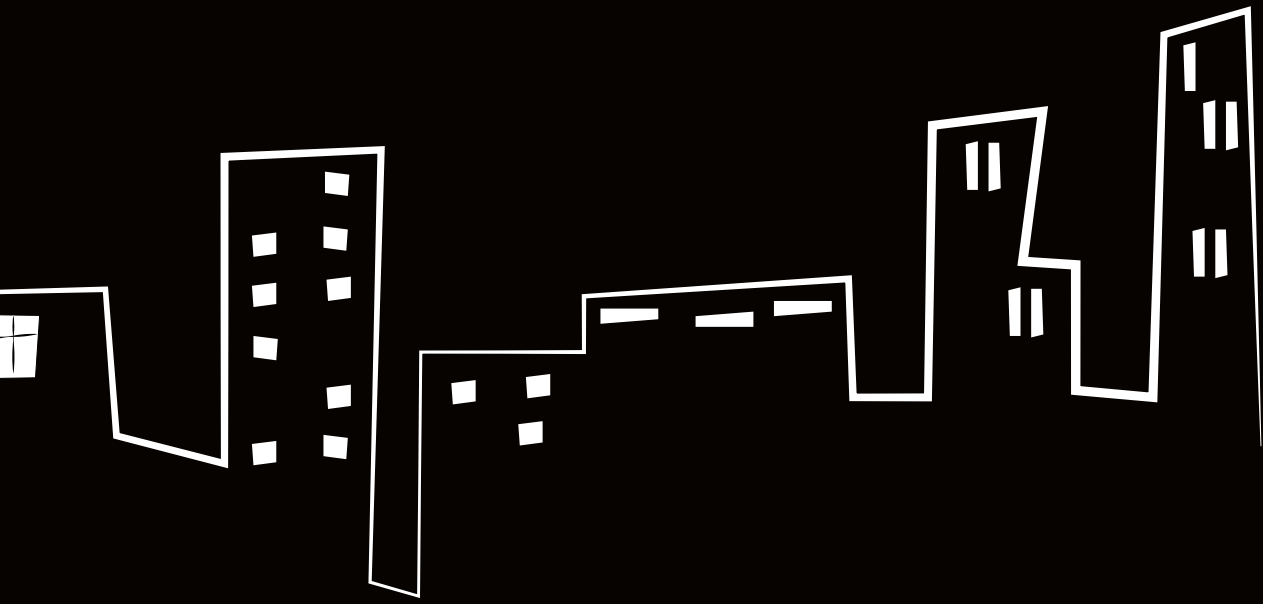
Figur 15b – Pendling män 2008



Figur 15c – Pendling kvinnor 2008



Källa: WSP och En bättre sits, Mälardalsrådet



4

Bostadsbeståndet –
brist i sju av länets
kommuner

Bostadsmarknadsläget i kommunerna präglas av stor bostadsbrist. Länsstyrelsens bedömning är att situationen ytterligare har förvärrats. Trots ett ökat bostadsbyggande under 2010 har utvecklingen inte förbättrats. Skälet till detta är befolkningsökningen, hög flyktingmottagning, stora ungdomskul-lar som behöver bostäder samt att flera av de lägenheter i flerbostadshus som blev färdiga år 2010 avsåg äldreboende.

Situationen på bostadsmarknaden i Södermanland blir allt mer ansträngd. I årets bostads-marknadsanalys uppger sju kommuner att det råder brist på bostäder jämfört med sex kommuner 2010 och fyra kommuner 2009. Länsstyrelsens bedömning är att situationen fortsätter att vara besvärlig. Även om bostadsproduktionen förbättrats jämfört med 2009 års produktion så har bristen förstärks ytterligare. Under större delen av 2000-talet har bostadsbyggandet varit betydligt lägre än det önskvärda.

Samtliga kommuner uppger att de har brist på hyresbostäder, lägenheter med centrala lägen efterfrågas mest. På centralorten har åtta av nio kommuner bostadsbrist.

Enligt kommunernas samlade bedömningar saknas nu minst 400 hyresbostäder i länet. Länsstyrelsen anser att det behöver komma till minst 700 bostäder omedelbart. Största bristen enligt kommunerna finns i Nyköpings kommun som uppger att mer än 100 hyres-bostäder skulle behöva byggas under det närmaste året. Enligt länsstyrelsen är det stor brist på hyresbostäder i Nyköping, Trosa, Gnesta, Strängnäs, Katrineholm och Eskilstuna.

Tabell 5 – Bostadsmarknadsläge i Södermanlands kommuner år 2011

| Kommun | Totalt sett i kommunen lst/kommun | På centralorten lst /kommun | I övriga delar av kom- munen lst/kommun |
|-------------|--------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------------------|
| Vingåker | Balans | Balans | Balans |
| Gnesta | Brist | Brist | Balans |
| Nyköping | Brist | Brist | Balans |
| Oxelösund | Brist | Brist | Brist |
| Flen | Balans/överskott | Brist | Överskott |
| Katrineholm | Brist | Brist | Balans |
| Eskilstuna | Brist | Brist | Balans |
| Strängnäs | Brist | Brist | Brist |
| Trosa | Brist | Brist | Balans |

Källa: Länsstyrelsen i Södermanland efter bearbetning av BME 2011

Fotnot: 2011 har kommunerna och länsstyrelsen i stort samma uppfattning om bostadssituationen, förutom i Flen där kommunen anser att kommunen totalt har ett överskott medan länsstyrelsen anser att den är i balans.

Enligt kommunerna är det brist på bostadsrätter i fem av länets kommuner, Nyköping, Oxelösund, Trosa, Vingåker och Flen. Brist på egnahem gäller i Nyköping och Trosa kommun. Länsstyrelsen gör bedömningen att dessa brister även gäller Gnesta, Strängnäs och Eskilstuna kommuner.

Fem av länets nio kommuner spår inga påtagliga förändringar av bostadsmarknadsläget år 2011-2012. I kommunerna Nyköping, Oxelösund och Katrineholm spås dock en minskad efterfrågan på bostäder i förhållande till utbudet. I Gnesta kommun förväntas en ökad efterfrågan i förhållande till utbudet under denna period.

Det finns några grupper som har särskilt svårt att hitta en passande bostad på bostadsmarknaden i Södermanland. Det handlar främst om ungdomar och hushåll med höga krav på attraktivt läge. Behoven varierar mellan kommunerna men den generella bristen på hyresbostäder är en faktor som starkt påverkar situationen för grupper som har få valmöjligheter på bostadsmarknaden, till exempel flertalet ensamstående med barn och flyktingar med uppehållstillstånd.

Enligt Boverkets definition anses det råda brist på bostäder om det hela tiden finns en efterfrågan som överstiger utbudet. Överskott på bostäder innebär att det ständigt finns fler lediga bostäder eller bostäder till salu än vad som efterfrågas. Att det är svårt att sälja en ny bostadsrätt eller ett nytt egna hem eller att det finns outhyrda lägenheter i något enstaka bostadsområde behöver inte innebära att den lokala bostadsmarknaden, som helhet betraktad, präglas av ett överskott. I länet finns flera fall där priset på en bostad är satt utan att förstå den lokala bostadsmarknadens priskänslighet.

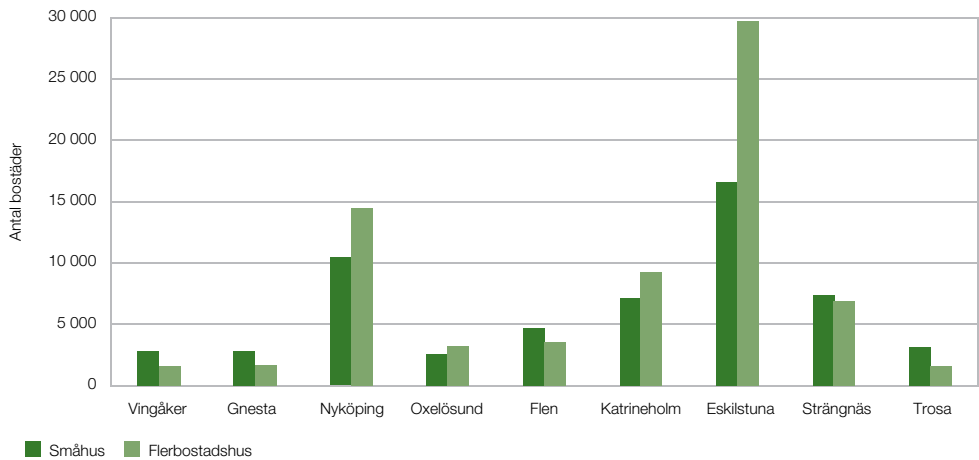
Detta sätt att definiera begreppet ger visst utrymme för olika tolkningar och bedömningar. Brist på bostäder kan innebära olika saker i olika typer av kommuner. På mindre orter kan problemet vara att anpassa bostadsbeståndet till de behov som finns, till exempel få fram billiga hyresrätter så att ungdomar kan flytta hemifrån. Det kan också i många fall handla om att tillgänglighetsanpassa beståndet för att möta den åldrande befolkningens behov.

Hur ser bostadsutbudet ut i länet?

Totalt har länet drygt 130 000 lägenheter varav cirka 57 500 finns i småhus. Det finns nästan 61 500 hyresrätter i länet, av dessa finns drygt 53 000 i flerbostadshus.

Bostadsutbudet varierar lite beroende på var någonstans i länet man befinner sig. Bostäder i flerbostadshus dominerar bostadsutbudet i Eskilstuna med nästan 65 procent av beståndet. Denna dominans gäller, fast i lägre grad, även i Nyköping, Katrineholm samt Oxelösund. I småkommunerna Trosa, Gnesta och Vingåker är bebyggelsestrukturen tydligt dominerad av småhus.

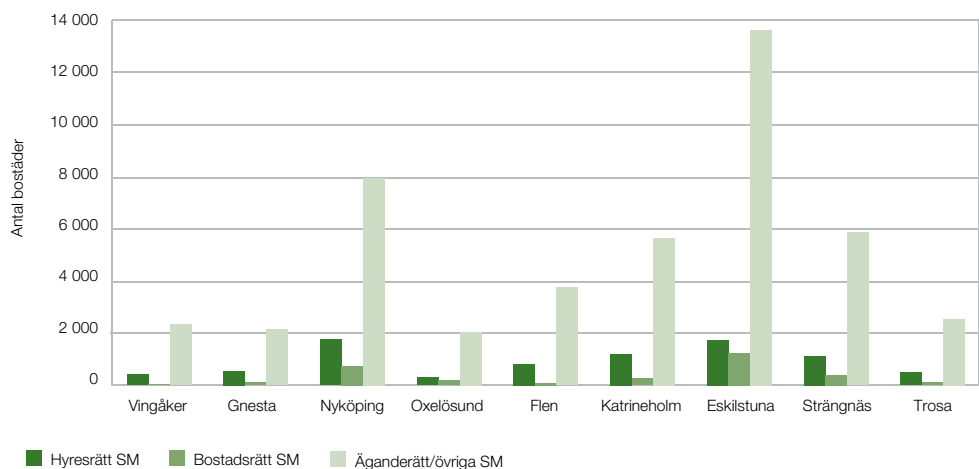
Figur 16 – Bostadsbestånd efter hustyp i Södermanland 2009



Källa: Länsstyrelsen i Södermanland efter bearbetning av SCB

Om vi ser på småhusen fördelat på upplåtelseform skiljer det sig mellan kommunerna. I Eskilstuna kommun upplåts drygt tio procent av småhusen med hyresrätt medan andelen i Gnesta kommun är nästan 20 procent. I kommunerna Nyköping, Flen och Katrineholm ligger andelen på 16-17 procent vardera. Högst andel småhus i bostadsrättsform finns i Eskilstuna och Oxelösunds kommun, cirka 7,5 procent. I Gnesta är endast en procent av småhusen bostadsrätter.

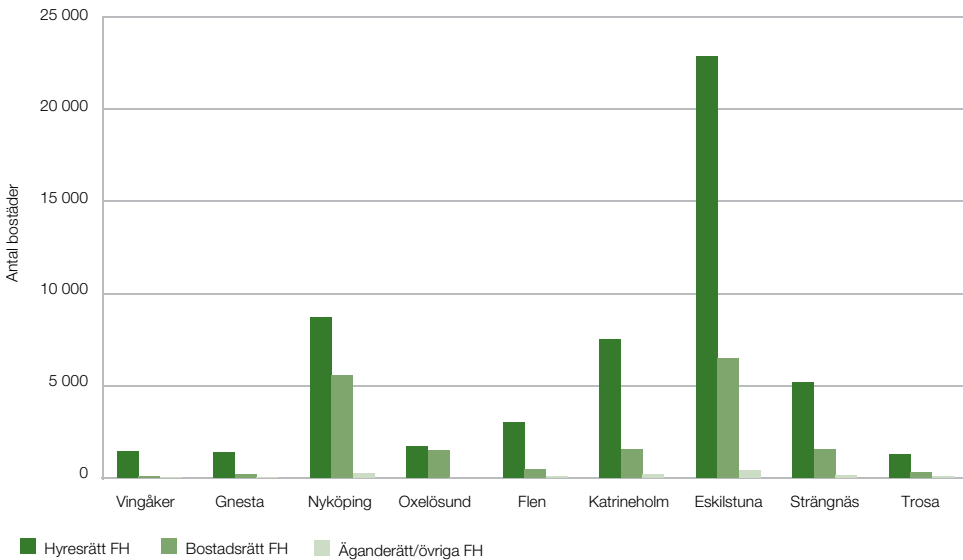
Figur 17 – Bostadsbestånd i småhus efter upplåtelseform i Södermanland 2009



Källa: Länsstyrelsen i Södermanland

Fördelningen av upplåtelseformerna i flerbostadshus skiljer sig mycket mellan kommunerna. De flesta lägenheterna i flerbostadshus upplåts med hyresrätt. Sett till andelen bostadsrätter är den högst i Oxelösunds kommun, drygt 46 procent av lägenheterna i flerbostadshus är här bostadsrätter medan andelen bostadsrätter i Vingåkers kommun är sex procent. För kommunerna i övrigt varierar andelen mellan 12 till 38 procent.

Figur 18 – Bostadsbestånd i flerbostadshus efter upplåtelseform Södermanland 2009



Källa: Länsstyrelsen i Södermanland efter bearbetning av SCB

Produktionskostnaden för bostäder ökat 4,5 gånger snabbare än prisutvecklingen de senaste tio åren

Jämfört med EU-genomsnittet lägger svenska hushåll en allt större andel av sina samlade utgifter på bostäder. Tillsammans med danskarna är svenskarnas andel av utgifterna för boendet störst av alla länder. Det finns många faktorer som påverkar bostadskonsumtionens storlek i olika länder. Några av förklaringarna till att Sverige lägger så mycket på bostäder är vi har relativt få personer per hushåll och relativt stor boendeyta per hushåll. Vårt relativa kalla klimat gör också att ur energiaspekt måste ha en mer omfattande byggkvalitet. Bland annat genom politiska beslut och höga ambitioner har vi dessutom en hög bygg- och utrustningsstandard. Samtidigt så har produktivitetens utvecklingen inom bostadsproduktionen i Sverige varit mer eller mindre obefintlig samtidigt som produktivitetens utvecklingen i de flesta andra näringar de senaste tjugo åren varit omfattande. Produktionskostnaderna har tvärtom ökat mer än fyra gånger, sedan vi förändrade statens bostadspolitik. En förklaring

till detta är att länets aktörer på byggmarknaden har blivit färre och färre och vi har fått en relativt låg konkurrenssituation.

Bostäder är extremt kapitalkrävande. I normalfallet krävs en omfattande upplåning för att överbygga tiden mellan stora initiala investeringskostnader och ett långsamt osäkert tillflöde av ekonomisk nytta. Under tiden blir bostadsinvesteringarna tillgångar i balansräkningarna hos dem som fattar investeringsbesluten.

För ekonomiskt försvarbara beslut om nyproduktion av bostäder krävs en hög och stabil betalningsvilja, annars blir det ekonomiska risktagandet för högt.

- Under 2000-talet har produktionskostnaderna för nyproducerade bostäder i småhus stigit mycket snabbt, från 11 359 kr/kvm år 1999 till 19 597 kr/kvm år 2009.* En ökning med 72 procent samtidigt som konsumentprisutvecklingen varit 16 procent. Produktionskostnaderna för hyresbostäder har ökat med 110 procent under de senaste tio åren i riket (90 procent utanför storstäderna) och med 85 procent för bostadsrätt. Markkostnaderna ökat med 250 procent och byggkostnaderna med 100 procent.
- Med hushållens betalningsvilja och kostnaderna för nya bostäder är möjligheterna starkt begränsade att på företagsekonomiskt försvarbara villkor nyproducera hyresbostäder under de närmaste åren.
- På en väl fungerande bostadsmarknad ska det vara möjligt att snabbt hitta en bostad. Detta är inget problem för den som vill köpa – i mäklarannonserna finns ett brett utbud av bostäder. Men det är inte lika lätt för den som vill hyra en bostad i Södermanland.
- De mest realistiska villkoren i nuläget gäller bostäder i form av bostadsrätt och egna hem där dessa bostäder med relativt rimliga kostnader har varit relativt lätta att sälja. Det har varit den dominerande formen av nyproduktion i länet de senaste tio åren. Däremot har betalningsviljan hos länets bostadsköpare ibland inte överensstämmt med utbudet, följden blir att bostaden blir svårsäld.
- På samma sätt har kreditfinansiärerna på länets marknad svårt att avgöra den lokala marknadens kreditvärdighet, då dessa gör sina bedömningar utifrån ett Stockholmsperspektiv. En realistisk bedömning talar för att bostadsbyggande i KfV-regionen och stor del av landsbygden inte kan ge mer än ett marginellt tillskott till de samlade möjligheterna att nyproducera bostäder i Södermanland under de närmaste åren.
- Under de senaste decennierna har debatten fokuserat på två tänkbara lösningar. Den ena är en mer marknadsmässig hyressättning och den andra är en kraftig ökning av bostadsbyggandet. Med tanke på hur lite som hänt på dessa områden är det nog dags att dra slutsatsen att några radikala förändringar på dessa områden inte kommer att ske.

* Den genomsnittliga byggkostnaden per bostadsarea (Kr/kvm) har ökat från 6 766 år 1989 till 19 507 år 2009, en ökning med 188 % samtidigt som konsumentprisutvecklingen varit 59 procent.

Pröva nya former för att få igång en högre bostadsproduktion

- Antalet företag som arbetar med bostadsproduktion och fastighetsförvaltning har minskat i länet och majoriteten av bostadsproduktionen som nu sker består av bostäder där man måste ha kapital
- Det finns intressanta exempel på små lokala aktörer som bygger hyresbostäder i Katrineholm och Nyköping till mer än 25 procent lägre kostnader än de riktäckande aktörerna och respektive kommun har erhållit rimlig ersättning för marken
- Halmstad har prövat en upphandling där taket har satts till cirka 15 000 kr/kvm och vänt sig utanför Sverige
- I Södra Stockholmområdet har ett antal allmännyttiga bolag samarbetat i en större volymupphandling fördelad på flera olika objekt
- Trosabygdens Bostäder AB har sålt 40 procent av sitt bestånd till HSB för att frigöra resurser till att bygga nytt

Rörlighet och flexibilitet är två av våra moderna samhälles honnörsord. Att binda för mycket i egnahem/ bostadsrätt blir då periodvis begränsande för båda dessa delar. Den svenska modellen med en relativt stor andel som bött i hyresrätt har underlättat denna rörlighet. Under de senaste 20 åren har det i Södermanland mer eller mindre slutat att bygga hyresbostäder och helt fokuserats på ägande. I en nyligen publicerad studie av ekonomen Andrew Oswald* är arbetslösheten högre i städer med stor andel bostadsägande. Oswalds studie visade att en tio-procentig ökning av bostadsägandet ledde till en två-procentig ökning av arbetslösheten. Liknande tendenser finns i Sverige, rörligheten minskar i Sverige under dåliga tider och ökar när det är goda tider.

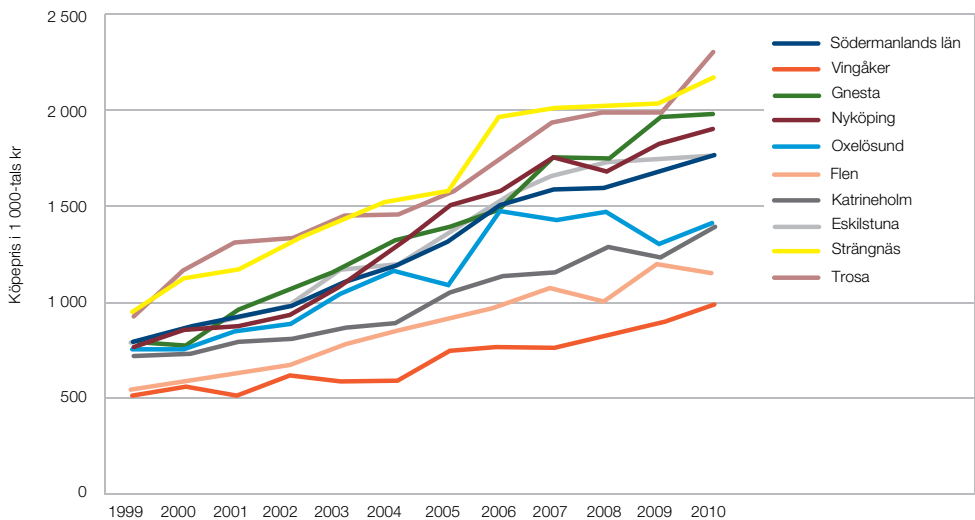
Nya bostadsformer har alltid varit centrala i stora omställningar. Den era vi just håller på att lämna, dess rumsliga lösning drevs av bilen och det moderna enfamiljshusets starkt gynnsamma finansiering. Resurserna var billiga och upplevdes som oändliga. Den var i mycket helt rätt för sin tid och bidrog till lång period av välstånd och dynamisk utveckling. I efterhand kan vi se hur samma faktorer också bidrog till mer snedfördelade resurser, enorm tidsanvändning i den funktionsuppdelade staden – icke hållbara samhällen. Resurser som borde ha använts mer långsiktigt och hamnat i växande näringar och mer produktiva och gemensamma tillgångar.

* Andrew Oswald "The Housing Market and Europe's Unemployment" in Homeownership and the labour market in Europe Oxford university press 2009.

Bostadspriserna har ökat med 150 procent på tio år

Bostadspriserna skiljer sig kraftigt mellan kommunerna i Södermanland. De högsta bostadspriserna för småhus finns i Trosa kommun, genomsnittspriset 2010 var där cirka 2 300 000 kronor och ökat med 150 procent sedan 1999. Lägst är priserna i Vingåkers kommun, närmare 1 000 000 kronor i genomsnitt för ett småhus, en uppgång med 92 procent. Genomsnittspriset år 2010 är högre än för riket i kommunerna Trosa och Strängnäs. Småhuspriserna i Gnesta och Nyköping ligger mycket nära rikets genomsnitt. I länet har köpeskillingen i snitt ökat med 121 procent sedan 1999.

Figur 19 – Genomsnittlig köpeskillning för småhus i Södermanland och dess kommuner 1999-2010



Källa: Länsstyrelsen i Södermanlands län

Priserna på bostadsrätter i länet har ökat med i snitt tio procent senaste året enligt Mäklarstatistik maj 2011. För hela riket var ökningen sju procent. Största ökningen har skett i Nyköpings kommun med en uppgång på 16 procent. Samma mönster går igen på prisutvecklingen bland bostadsrätt som för småhus. Det är i kommunerna närmast Stockholm, det vill säga Trosa och Strängnäs, samt Nyköping som kostnaderna/kvadratmeter är betydligt högre än i övriga länet.

Bostadsbyggandets omfattning förklaras till stor del av Tobins Q

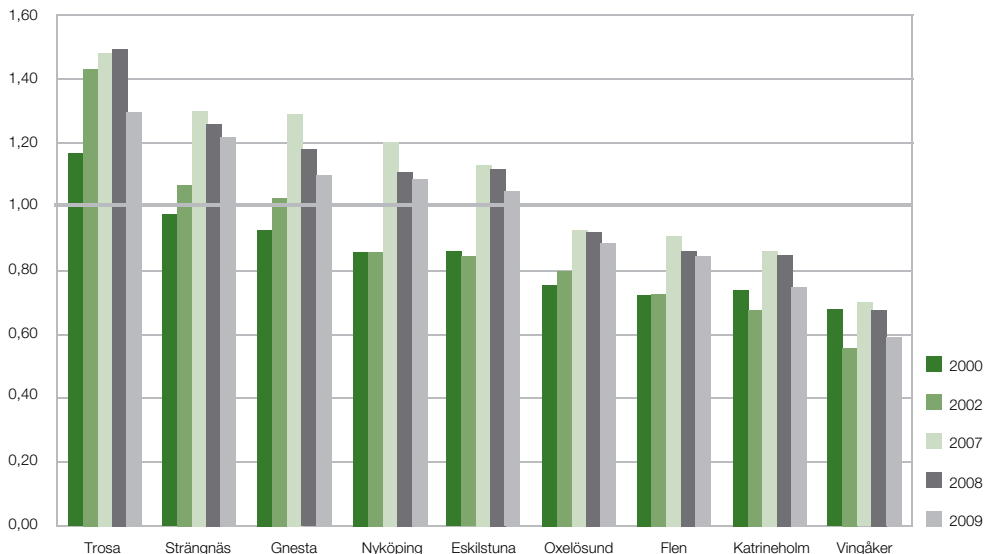
Nyproduktionen av bostäder koncentreras idag till marknadsprissatta bostäder, det vill säga bostadsrätter och egnahem. Marknadsförutsättningarna för dessa upplåtelseformer är bättre än för hyresrätter, där möjligheterna att ta ut en hyra som möjliggör rimlig avkastning på en investering är låg. Den geografiska spridningen av bostadsbyggandet är därför beroende av de lokala marknadsförutsättningarna. De lokala marknadsförutsättningarna kan bedömas utifrån försäljningspriset på bostäder på en viss plats eller i en region.

Det genomsnittliga försäljningspriset ger en indikation på betalningsviljan för bostäder i en region. För att kunna ge en fullständig bild av förutsättningarna för bostadsbyggande måste försäljningspriset på bostäder relateras till produktionskostnaden.

Rent hypotetiskt är det lönsamt att bygga bostäder på en lokal bostadsmarknad om priset för en befintlig bostad överstiger produktionskostnaden för en jämförbar ny bostad. Ett etablerat sätt att mäta detta är genom att beräkna Tobins Q.

Tobins Q har på fastighetsmarknaden definierats som kvoten mellan transaktionspriset på en befintlig bostad och produktionskostnaden för en jämförbar ny bostad. Överstiger denna kvot 1 är det teoretiskt lönsamt att bygga bostäder. Figuren nedan visar utvecklingen av Tobins Q på småhusmarknaden som ett genomsnitt per kommun i Södermanland för vissa år perioden 2000-2009.

Figur 20 – Tobins Q i Södermanlands kommuner



Källa: IBF

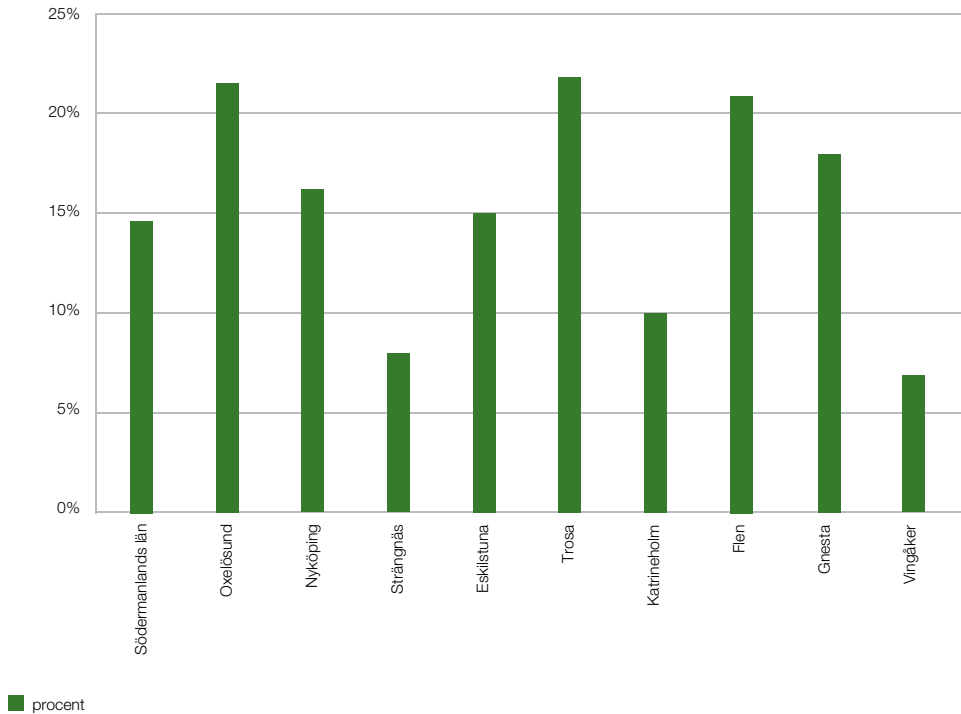
I fem av länets kommuner, Trosa, Strängnäs, Gnesta, Nyköping och Eskilstuna, överstiger Tobins Q värdet 1 år 2009. Tio år tidigare var det enbart Trosa som hade värde över 1.

I dessa fem kommuner är marknadsförutsättningarna gynnsamma och det är teoretiskt sett lönsamt att bygga nya bostäder. Oxelösund är på väg att nå ett Tobins Q på 1. I de övriga kommunerna är marknadsförutsättningarna sämre, den genomsnittliga betalningsviljan för bostäder i respektive kommun överstiger inte den genomsnittliga produktionskostnaden för bostäder. Däremot kan det finnas lägen med särskilda kvaliteter där det är lönsamt att bygga bostäder också i dessa kommuner. Omvänt är det naturligtvis inte möjligt att bygga vilken typ av bostäder var som helst i de kommuner där Tobins Q överstiger 1.

Läget i de allmännyttiga bostadsbolagen

Allmännyttan står för cirka 14 procent av totala bostadsbeståndet i länet och ungefär 30 procent av det totala hyresbeståndet. Allmännyttans betydelse för det totala utbudet på bostadsmarknaden är relativt begränsat i de flesta kommuner. Majoriteten av hyresbeståndet i Södermanland består en privat hyresmarknad. I småkommunerna Trosa, Gnesta och Flen har dock allmännyttiga bostadsföretagen en stor andel av hyreslägenheterna i flerbostadshusen. Även i Torshälla är andelen stor där det allmännyttiga bostadsbolaget Torshälla Fastighets AB, ett dotterbolag till Eskilstuna Kommunfastigheter AB, har cirka 70 procent av hyreslägenheterna på orten.

Figur 21 – Allmännyttans andel av det totala bostadsbeståndet i Södermanland 2010

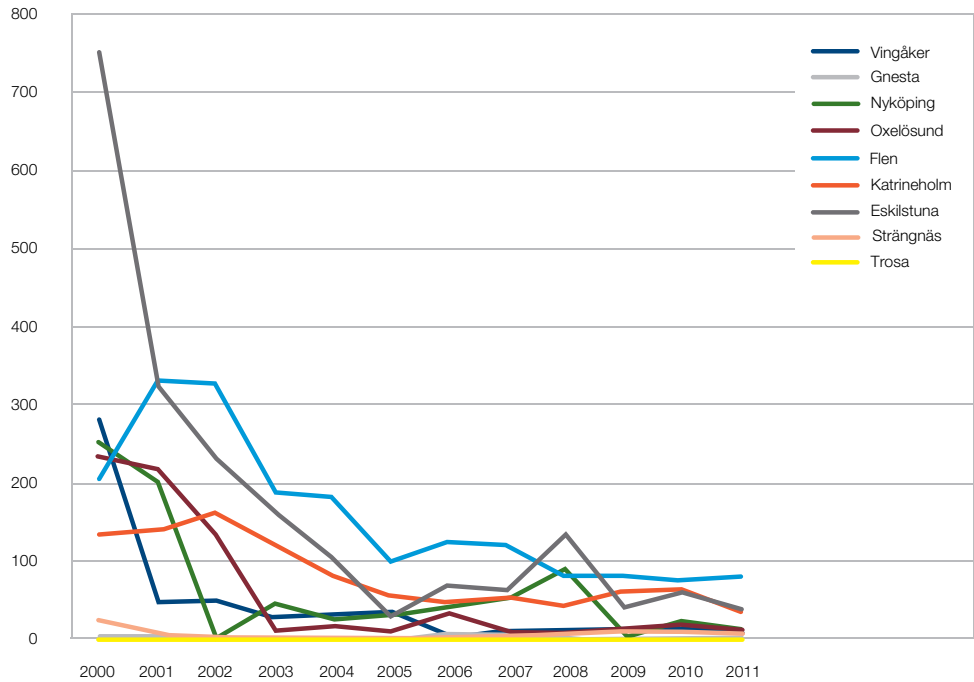


Källa: Länsstyrelsen i Södermanlands län och SCB

Allmännyttans andel av det totala bostadsbeståndet varierar mellan 7 procent i Vingåkers kommun till drygt 20 procent i kommunerna Oxelösund, Flen och Trosa. Generellt har allmännyttans betydelse i de flesta kommuner minskat under 2000-talet.

Undantaget är Trosa kommun där det kommunala bostadsbolaget under perioden 2005-2008 färdigställt nästan 150 nya hyreslägenheter. Efter enkäten besvarades i januari har kommunstyrelsen i Trosa beslutats att deras allmännyttiga bostadsföretag ska sälja 400 av sina 1 000 lägenheter. Köpeskillingen uppges vara 185 miljoner kronor och företaget får nu möjligheter att bygga nytt och renovera äldre fastigheter utan att höja belåningsgraden. Allmännyttans andel av det totala bostadsbeståndet i Trosa sjunker i och med denna försäljning till närmare 13 procent.

Figur 22 – Antal lediga lägenheter i allmännyttan perioden 2001-2011



Källa: Länsstyrelsen i Södermanland

Tabell 6 – Bostadsmarknadsläge inom allmännyttan år 2011

| Kommun | Antal bostäder i allmännyttan (sept 2009) | Lediga lägenheter i allmännyttan | Vakansgrad (%) |
|---------------------|-------------------------------------------|----------------------------------|----------------|
| Vingåker | 306 | 5 | 1,6 |
| Gnesta | 812 | 2 | 0,2 |
| Nyköping | 4 101 | 10 | 0,2 |
| Oxelösund | 1 250 | 9 | 0,7 |
| Flen | 1 727 | 78 | 4,5 |
| Katrineholm | 1 661 | 34 | 2,0 |
| Eskilstuna | 7 035 | 37 | 0,5 |
| Strängnäs | 1 162 | 5 | 0,4 |
| Trosa | 1 043 | 0 | 0,0 |
| Södermanland | 19 097 | 180 | 0,9 |

Källa: Länsstyrelsen i Södermanland, BME 2011

Antalet lediga lägenheter i allmännyttan avser lägenheter som är lediga för uthyrning direkt och vakansgraden som redovisas här baseras på dessa uppgifter. Utöver dessa finns lägenheter som till exempel byggs om och inte är tillgängliga på hyresmarknaden.

Det är endast i Flen, Katrineholm och Eskilstuna som det finns lediga lägenheter i allmännyttan, i övriga kommuner finns inga eller väldigt få lägenheter lediga för uthyrning.

Hos Eskilstuna Kommunfastigheter AB fanns till exempel den 1 april 2011 totalt 88 tomma lägenheter varav 36 var lediga för uthyrning. Övriga 52 lägenheter bearbetades på något sätt, till exempel ombyggnad eller reparation av vattenskada. Bolaget har sedan hösten 2008 haft omkring 30 lägenheter lediga för uthyrning direkt. Deras dotterbolag, Torshälla Fastighets AB, med drygt 1 200 lägenheter i Torshälla har endast en lägenhet ledig för direkt uthyrning nu och har under flera år haft vakansgrad mindre än en procent. De byggde 28 nya lägenheter under 2008. Hos de privata fastighetsägarna finns de lediga hyreslägenheterna i Eskilstuna främst i miljonprogramsområdena, men även hos de privata fastighetsägarna är antalet outhyrda lägenheter relativt få. Länsstyrelsen, liksom kommunen, anser att det råder bostadsbrist och att det till exempel behövs fler hyreslägenheter för att Eskilstuna ska kunna utvecklas och expandera.

I Flen fanns 78 lägenheter lediga för uthyrning den 1 april 2011. Det pågick arbeten i ytterligare 82 lägenheter varav t ex 40 lägenheter totalrenoveras. Dessa ligger i centrala Flen och kommer ut på hyresmarknaden under sommaren 2011. Detta tillsammans med att alla lokaler nu är uthyrda gör att läget nu förbättrats för Flens Bostads AB som under flera år haft hög vakansgrad.

Tabell 7 – Försäljning av allmännyttiga bostadslägenheter 2010 samt under 2011-2012

| Kommun | Antal sålda lgh 2010 | Aktuellt med försäljning 2011/2012 | Planerad försäljning antal lgh |
|---------------------|----------------------|------------------------------------|--------------------------------|
| Vingåker | | Nej | |
| Gnesta | | Nej | |
| Nyköping | 11 | Nej | |
| Oxelösund | 39 | Nej | |
| Flen | | Nej | |
| Katrineholm | | Nej | |
| Eskilstuna | | Nej | |
| Strängnäs | | Nej | |
| Trosa | 10 | Ja | 400 |
| Södermanland | 60 | 1 | 400 |

Källa: Länsstyrelsen i Södermanland efter bearbetning av BME 2011

Fakta

År 2010 sålde allmännyttiga bostadsbolagen 60 stycken lägenheter i Södermanland.

39 allmännyttiga radhuslägenheter såldes i Oxelösunds kommun till ett fastighetsbolag. I Nyköpings kommun såldes elva lägenheter till de boende som bildat en bostadsrättsförening. I Trosa såldes 10 lägenheter till företag för fortsatt uthyrning.

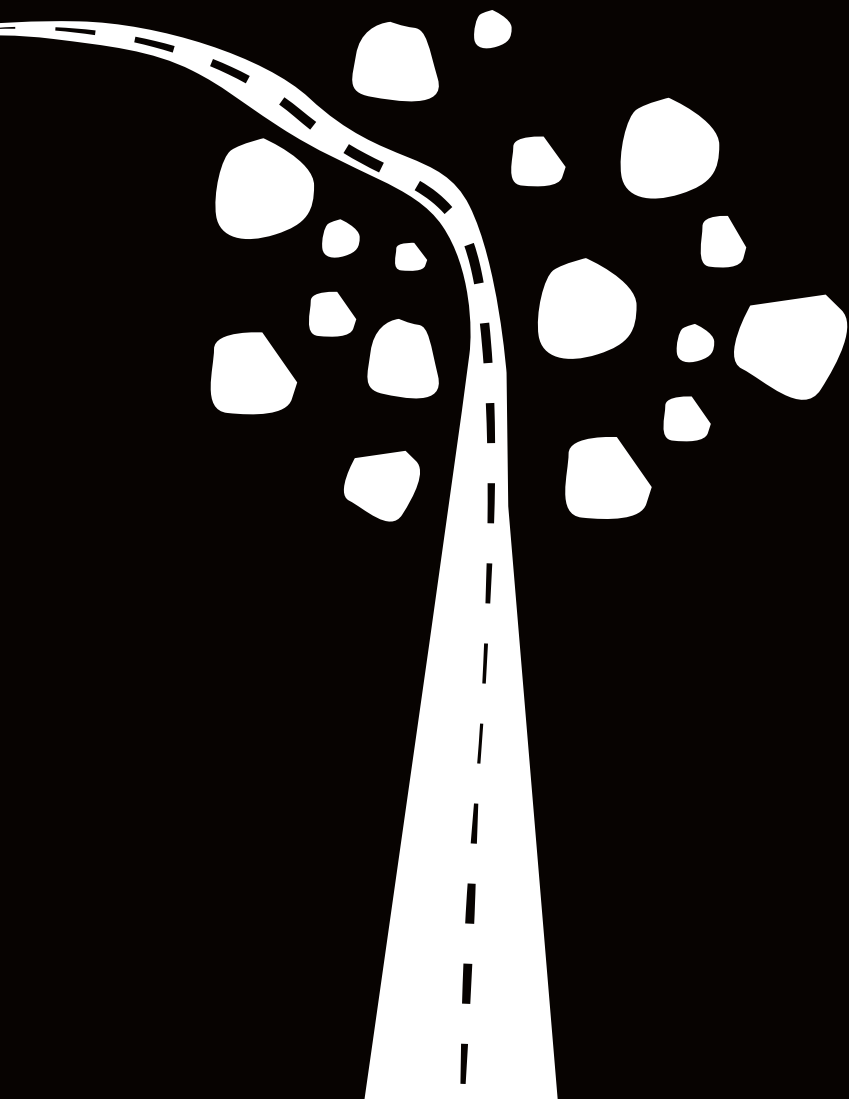
Efter att enkäten besvarades i januari har Trosabygdens Bostäder AB sålt 400 hyreslägenheter av sina drygt 1000 lägenheter till HSB.

Rivning kan bli aktuellt i Flens kommun, då i Hälleforsnäs där det planeras för rivning av 25 lägenheter med anledning av uthyrningsproblem efter en kraftig befolkningsminskning.

Torshälla Fastighets AB har utökat beståndet under de senaste åren, 2009 köptes 26 lägenheter av privat aktör och under år 2010 köptes ytterligare 14 lägenheter.

5

Bostäder
för alla

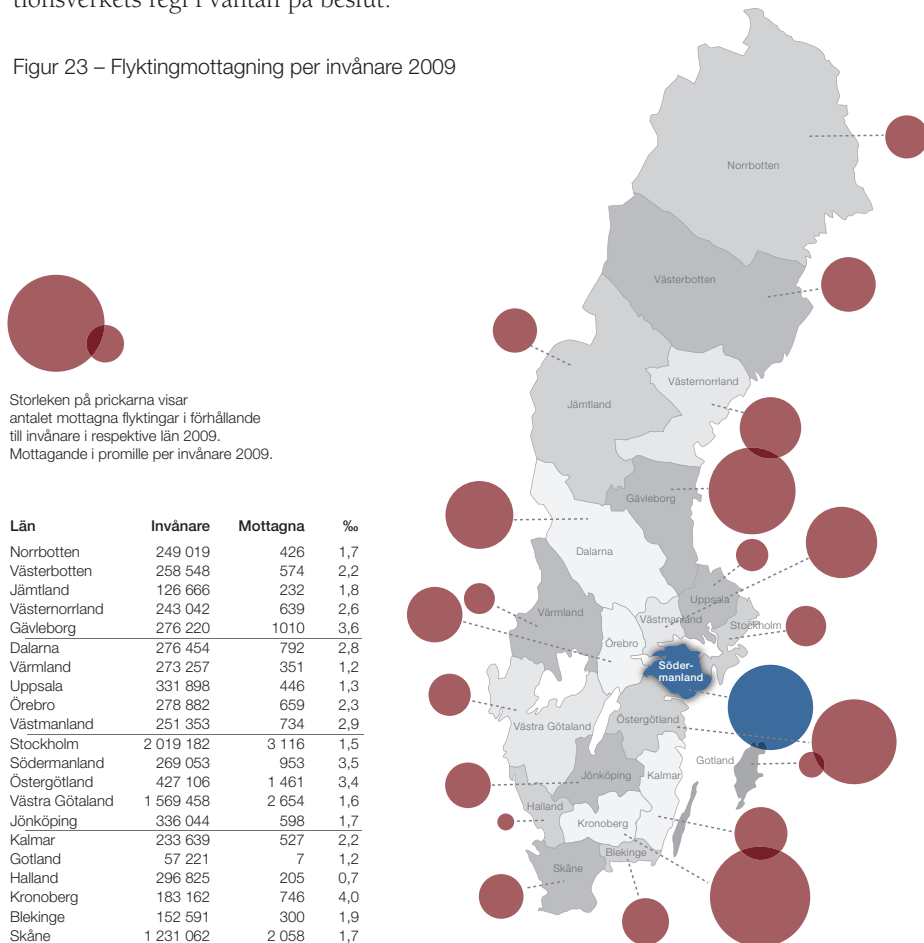


Kommunerna har ett bostadsförsörjningsansvar för alla i kommunen. Regeringens mål för området Bostadsmarknad är långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven.

Stor inflyttning av nyanlända invandrare – boendesegregationen ökar

Södermanland är sedan flera år tillbaka ett av de tre län i Sverige som tar emot den största andelen nyanlända flyktingar i förhållande till sin befolkning. Inflyttningen av flyktingar som fått permanent uppehållstillstånd var under år 2010 totalt 683 personer vilket är en minskning jämfört med de senaste åren, precis som i övriga landet. De senaste fem åren har länet tagit emot mer än dubbelt så många nyanlända relativt sätt som såväl riket, Stockholm som Skåne. I kommunerna fanns även en rätt stor grupp av asylsökande personer i Migrationsverkets regi i väntan på beslut.

Figur 23 – Flyktningmottagning per invånare 2009



Källa: Länsstyrelsen i Stockholms län 2010

Hur tar vi emot nyanlända invandrare i kommunerna?

Bostadsfrågan är en central del av flyktingmottagandet i Södermanland. Som på många andra platser i landet där flyktingmottagandet är högt är bostadssituationen svår för de nyanlända och under 2010 har kommunerna arbetat på olika sätt för att få fram bostäder till dessa personer.

Tabell 8 – Kommunerna i Södermanlands förhållningssätt för att koordinera bostäder till nyanlända flyktingar 2011

| Kommun | Regelbundet samarbete med allmännyttan | Regelbundet samarbete med privata fastighetsägare | Tar vid behov kontakt med allmännyttan | Tar vid behov kontakt med privata fastighetsägare | Flyktinghushållen förutsätts lösa sina bostadsbehov själva |
|-----------------------|----------------------------------------|---------------------------------------------------|----------------------------------------|---------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| Vingåker | ● | | | | |
| Gnesta | ● | | | | |
| Nyköping | ● | ● | | | ● |
| Oxelösund | ● | | | | |
| Flen | ● | | | | |
| Katrineholm | | | ● | ● | ● |
| Eskilstuna | | | ● | | ● |
| Strängnäs | | | ● | ● | |
| Trosa | ● | | | | |
| Totalt i länet | 6 | 1 | 3 | 2 | 3 |

Källa: Länsstyrelsen i Södermanland efter bearbetning av BME 2011

Tabellen ovan visar att alla kommuner samarbetar med allmännyttan i försök att få fram bostäder till de nyanlända, flertalet har en regelbunden kontakt medan några har en mer behovsorienterad kontakt. Tre kommuner som har stort flyktingmottagande har svarat att flyktinghushållen förutsätts att lösa sina bostadsbehov själva.

Kommunerna som uppger att flyktinghushållen själva förutsätts lösa sina bostadsbehov har störst mottagande av nyanlända personer som bor kvar i eget boende vid uppehållstillstånd. Alla kommuner i länet uppger att de har brist på hyresbostäder vilket är problematiskt för denna grupp kommuninvånare som av naturliga orsaker saknar kapital och därmed möjlighet att köpa sig en bostad. Även nybyggda hyreslägenheter är ofta för dyra för dessa hushåll men genom att bygga prisvärda hyreslägenheter för hushåll med medelhöga inkomster kan

lite billigare hyreslägenheter i det befintliga beståndet bli lediga. Sådana flyttkedjor kan även frigöra lägenheter som efterfrågas av t ex ungdomar och ensamstående.

Vad innebär eget boende?

Boverket publicerade två större studier om nyanlända flyktingars bostadssituation under vintern 2008/2009 där de bland annat kom fram till att nyanlända flyktingar under det senaste decenniet på grund av möjligheten till eget boende under asyltiden samt rådande bostadsbrist fått allt svårare att hitta en bostad när de fått uppehållstillstånd. Detta har inneburit att fler nyanlända flyktingar under den första perioden efter uppehållstillstånd fortsatt att bo inneboende hos släktingar och vänner och således befunnit sig i samma situation som under asyltiden. För enskilda individer eller familjer betyder denna situation trångboddhet och ständiga flyttar för att inte belasta hushållen man är inneboende hos. Boverket har visat att trångboddhet leder till psykisk och fysisk ohälsa samt att det får praktiska konsekvenser som materiell förslitning av bostäder. Den personliga integriteten blir drabbad när man är trångbodd och innebär en stressfaktor för individen, barn får svårt att hitta en plats för lek och läxläsning och vuxna får svårt med språkinläring/SFI eller att kunna fokusera och etablera sig på orten och arbetsmarknaden.

Förutsättningarna att få ett arbete är en stark drivkraft för de nyanlända vilket innebär att få väljer att bosätta sig på en mindre avflyttningssort med lediga bostäder då det inte verkar rationellt. De problem som uppstår i en kommun med många nyanlända i EBO går därmed inte att särskilja från diskussionen om att det finns en bostadsbrist i kommunerna och att det behövs en bättre bostadsplanering som inkluderar alla invånare i kommunen.

Kommunala bostadsbolagen i de kommuner med länets största inflyttning av nyanlända i eget boende bekräftar att en stor del av deras lägenheter bebos av stora, trångbodda familjer då kommunen har brist på stora lägenheter.

I Nyköping dit fler hushåll i eget boende valde att flytta under 2010 har man svårast att hitta bostäder åt de stora barnfamiljerna. Nyköpingshem AB har en bostadskö med 4 000 köande där flyktinghushållen köar på samma villkor som övriga kommuninvånare. I både Katrineholm och Nyköping bekräftar allmännyttiga bostadsbolagen Boverkets bild av att bostadsområden med stor trångboddhet får en ökad materiell förslitning i den fysiska miljön men även en del bostadssociala problem. Nyköpingshem AB försöker därför att ha dialog med sina boende om möjligheten att byta bostad för att förhindra att alla trångbodda stora familjer samlas inom ett och samma bostadsområde. Katrineholms Fastighets AB har tagit fram en policy mot trångboddhet som reglerar antalet boende i förhållande till bostadens yta och antal rum, med undantag för familjer med många barn. Denna policy ska vara av förebyggande karaktär och utgör ett stöd för de boende i situationer då de kan känna förväntningar av att dela sin bostad med släktingar eller vänner som själva saknar bostad.

Tabell 9 – Grupper som har särskilt svårt att få en bostad enligt länets kommuner 2011

| | Vingåker | Gnesta | Nyköping | Oxelösund | Flen | Katrineholm | Eskilstuna | Strängnäs | Trosa |
|---------------------------------------------------------------------------------|----------|--------|----------|-----------|------|-------------|------------|-----------|-------|
| Ungdomar | | ● | ● | | ● | ● | | ● | ● |
| Studenter | | | | | | | | | |
| Stora barnfamiljer | | | ● | | ● | ● | | | |
| Ensamstående med barn | | | ● | | | | | | ● |
| Hushåll som kommer inflyttande (framförallt arbetskraftsinvandring) | | | ● | | | | | | ● |
| Flyktingar som fått uppehållstillstånd och ska bosätta sig permanent i kommunen | | | ● | | | ● | | | |
| Medelålders och äldre som vill flytta till en mindre bostad | | | ● | | | | ● | | ● |
| Hushåll som ställer krav på god tillgänglighet i bostaden och utemiljön | | | ● | ● | | | | | ● |
| Hushåll som har höga krav på attraktivt läge | ● | | ● | | | ● | | | ● |

Källa: Länsstyrelsen i Södermanland efter bearbetning av BME 2011

När kommunerna gör en bedömning för vem de ska bygga så varierar bedömningarna på svaren och för vem de har behov att bygga. Nyköping och Trosa bedömer att de flesta grupper har svårt på bostadsmarknaden. Ytterst få av de kommuner, som när länsstyrelsen förhandlar om platser för nyanlända flyktingar och anger bristen på bostäder som det viktigaste skälet till begränsat mottagande, tar upp detta i enkäten. Enbart Katrineholm och Nyköping gör detta trots att det är samma situation, mer eller mindre, i samtliga Södermanlands kommuner.

Allt fler unga saknar bostäder

Ungdomar är den grupp som kommunerna anser har svårast att få en bostad. I sex av länets kommuner uppger man att det idag råder brist på bostäder för ungdomar, bristen på små lägenheter är stor. I Nyköping råder det samtidigt en brist på bostäder för studenter.

Även på mindre orter har behovet av lägenheter för unga ökat. Både ungdomar och vuxna i till exempel Malmköping, Flens kommun, har hört av sig till kommunen och efterlyst lägenheter för ungdomar. I Oxelösund har en privat aktör köpt en fritidsgård som ska

byggas om till små lägenheter med ungdomar som målgrupp. I Eskilstuna kommun har ett nytt system införts för att lättare hitta privata uthyrare av studentbostäder. Omkring 500 studentbostäder finns idag, varav cirka 40 procent finns hos allmännyttiga bostadsföretaget som också har närmare 200 lägenheter som hyrs ut till ungdomar med rabatterad hyra.

Särskilda boenden – främst brist på boende för funktionshindrade

Särskilt boende för äldre

Fyra kommuner anser sig i nuläget klara behovet av särskilda bostäder för äldre, dessa kommuner är Trosa, Flen, Katrineholm och Gnesta.

I Nyköping, Vingåker och Strängnäs räknar man med att behovet täcks genom planerad utbyggnad de närmaste åren.

I Oxelösund och Eskilstuna är läget värre, de bedömer att bristen kan vara upp till fem år.

Särskilt boende för funktionshindrade

Fem kommuner räknar med att behovet täcks genom planerad utbyggnad de närmaste åren, dessa kommuner är Vingåker, Gnesta, Flen, Katrineholm och Trosa.

I kommunerna Nyköping, Eskilstuna och Strängnäs görs bedömningen att det blir brist upp till fem år och i Oxelösunds kommun bedöms att bristen kvarstår även på fem års sikt.

Tabell 10 – Kommunens bedömning av behovet av särskilt boende för äldre och funktionshindrade i Södermanland 2011

| Kommunens bedömning | Antal kommuner | |
|---------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------------------|
| | Särskilt boende för äldre | Särskilt boende för funktionshindrade |
| Överskott på bostäder i särskilda boendeformer | 1 | 0 |
| Behovet täckt. Ingen utbyggnad behövs under de närmaste åren | 3 | 0 |
| Räknar med att täcka behovet gm planerad utbyggnad de närmaste åren | 3 | 5 |
| Brist - även efter eventuell planerad utbyggnad de närmaste åren | 2 | 3 |
| Brist - även på 5 års sikt | 0 | 1 |

Källa: Länsstyrelsen i Södermanlands län och BME 2011

Fakta

Nyproduktion av särskilda äldreboende pågår eller ska starta under 2011 i följande kommuner:

| | |
|-------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| Flen | -Slottsskogen, 35 lgh |
| Oxelösund | -Björntorp, 18 lgh |
| Eskilstuna | -Lagersbergsgården, 57 lgh -Turturduvan och Tuppen, 66 lgh (ev start 2012) |
| Katrineholm | -Lövåsen, 18 lgh |

I Nyköpings kommun färdigställdes ett äldreboende vid Brandholmen under 2010 med 48 lgh och det planeras nu för ett särskilt äldreboende med över 100 lägenheter på Arnö.

I Strängnäs kommun planeras för nya äldreboenden i Mariefred och Stallarholmen.

Seniorboende – flera på gång

Det finns ingen entydig definition till begreppet seniorboende. I flera fall menas att de boende ska ha fyllt 55 år men andra åldersgränser finns. Nya seniorboenden, i olika former, är på gång i sex av länets kommuner nu.

Stödformen avseende så kallade trygghetsbostäder har bland annat krav på att de boende ska ha fyllt 70 år och att det finns personal dagligen som kan stödja de boende vissa angivna tider. Trygghetsboenden överbryggar glappet mellan vanligt boende och det särskilda boendet med heldygnssorg. Behovet av särskilt boende skjuts då upp. I Nyköpings kommun pågår nu ombyggnation till ett sådant trygghetsboende med 18 lägenheter. Ett nybyggnadsprojekt avseende trygghetsboende med 40 lägenheter i Oxelösund kommun är på gång och i Katrineholm planeras för ett trygghetsboende med 18 lägenheter.

Den sekundära bostadsmarknaden – antalet akut hemlösa ökar

I sju av länets nio kommuner finns regelbundet samarbete med allmännyttan för att försöka ordna fram bostäder åt hushåll som har svårt att själva få ett förstahandskontrakt. Det kan till exempel gälla hushåll där det förekommer betalningsanmärkningar eller hyresskulder, arbetslöshet, missbruksproblem eller tidigare störningar i boendet. Fyra av dessa kommuner samarbetar även med privata hyresvärdar. Gnesta och Trosa kommun har inte detta regelbundna samarbete.

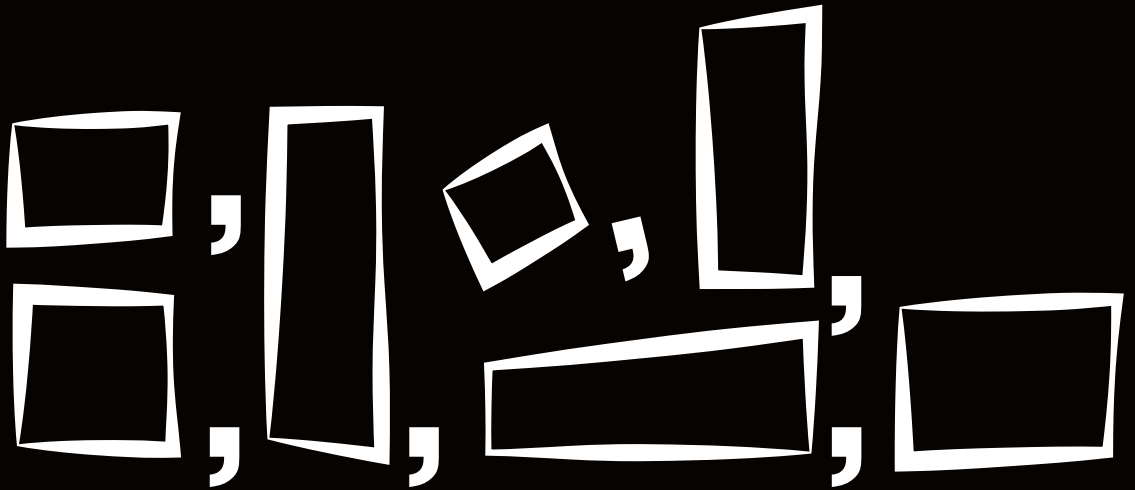
I början av år 2011 hyrde länets kommuner över 600 lägenheter som sedan hyrdes ut i andra hand till hemlösa personer. Antalet lägenheter har ökat de senaste åren, för ett år sedan hyrdes drygt 540 lägenheter, för två år sedan nästan 450 och för tre år sedan drygt 330. Merparten av lägenheterna är utspridda i bostadsbeståndet. Boendet är förenat med tillsyn eller särskilda regler men avsikten är i de flesta fall att det ska kunna övergå till ordinärt boende.

Tabell 11 – Kommunernas andrahandsuthyrning 2011

| Kommun | Antal lägenheter som hyrs ut i andra hand (januari 2011) |
|---------------------|----------------------------------------------------------|
| Vingåker | 0 |
| Gnesta | 0 |
| Nyköping | 115 |
| Flen | 29 |
| Oxelösund | 60 |
| Katrineholm | 56 |
| Eskilstuna | 325 |
| Strängnäs | 10 |
| Trosa | 7 |
| Södermanland | 602 |

Källa: Länsstyrelsen i Södermanlands län och BME 2011

6



Kommunal och regional
boendeplanering

Från frimärksplaner till strategisk översiktlig planering

Valmöjligheterna har ökat för hushållen och individen, liksom rörligheten. Vi flyttar allt mer och bor kortare tid i våra bostäder. Detta i sin tur har lett till att människors värderingar när det gäller attraktivitet har förändrats. Genom förändringen från industrisamhället till ett mer tjänstebaserat samhälle har kompetenskraven ökat. En mer utbildad befolkning leder till en ökad specialisering, vilket leder till ett krav på en mer urbaniserad och tät livsstil. I länsstyrelsens värderingsstudie* liksom i andra studier ser vi att allt fler efterfrågar mer urbana stadsmiljöer. Det är tydligt att människor är mer rörliga nu än tidigare och i större utsträckning väljer var de vill bo. Den ökade tillgängligheten innebär att människor ställer större krav på sitt boende, sin livsmiljö och fritt väljer den miljö som passar deras krav och önskemål bäst.

Södermanlands små städer och byar fordrar en medveten planering för att tillgodose den moderna människans krav på en högklassig stadsmiljö. Människor idag nöjer sig inte med en bostad utan vill leva i fungerande sammanhang och miljöer. Det märks tydligt när det gäller val av plats och boendemiljö då det är kvinnor mer än män idag som gör valet till var hushåll och familjer flyttar. Tidigare under industrisamhället var det oftast mannens arbete som styrde bostadsort – man bosätter sig i anslutning till arbetet. Idag bosätter man sig i anslutning till en livsmiljö och boende och kan ha längre till arbetet.

I så gott som samtliga kommuner var inte bristen på detaljplaner något hinder för bostadsbyggande, förutom i de fall en plan överklagas. I några kommuner kan finnas tendenser till en omfattande produktion av små planer på bekostnad av en mer strategisk planering. Enligt studier** finns det en mängd ingångar en kommun eller ort kan ha för att fokusera på att bli en mer attraktiv plats. En framgångsfaktor kan vara att utgå från det utbud som finns. Mest attraktiv är platsen om utbudet av varor och tjänster är brett och kvalitativt bra, eftersom tjänster är platsbundna. Andra väsentliga faktorer är mångfalden av människor, att det finns en variation av människor, att platsen är estetiskt tilltalande och erbjuder god offentlig service. Städerna behöver ha en hög täthet som gör det möjligt för invånarna att delta i en stor del av utbudet utan att lägga mycket tid på transporter. Transportsystemen bör också vara effektiva med hög tillgänglighet och leverenssäkerhet. En bred arbetsmarknad med stort utbud av arbetsplatser är inte fel men betydligt viktigare roll spelar livsstilmöjligheterna. Även om skalan har betydelse så är Trosa kommun med sina 11 000 invånare ett relativt gott exempel på detta perspektiv. Här finns en väl fungerande översiktsplaneprocess som förnyas varje mandatperiod med en tydlig gemensam strategi vart kommunen är på väg.

*Något håller på att hända – Sörmlandsbilder

**Det är möjligt, Något håller på att hända, Mångfald mod marknad

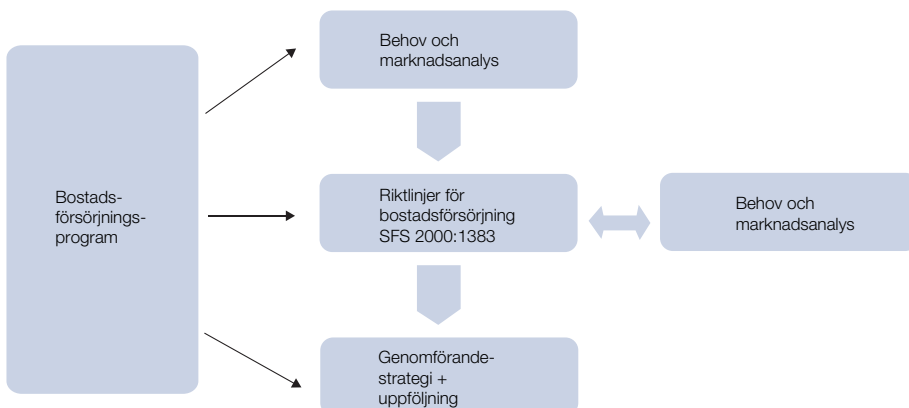
Det strategiska arbetet med bostadsförsörjning

Idag ställs stora krav på kommunernas planering. Kommunen har ansvar för att alla medborgare har bostäder av rimlig kvalitet i ett rimligt sammanhang i form av livsmiljö och service. Samtidigt har marknadskrafterna fått ett allt starkare inflytande för vem och vilka bostäder som byggs. Bostadsfrågan är komplex och påverkar flera andra frågor av kommunalt intresse och är en viktig del i kommunens strategiska utvecklingsplanering. En medveten boendeplanering är ett viktigt instrument för kommunen då det gäller att möta medborgarnas behov och efterfrågan på bostäder i livets olika livsskedet.

Kommunerna har under flera år bedömt att det behöver byggas betydligt fler hyresrätter. Ändå har det främst byggts marknadsanpassade bostäder i form av egnahem eller bostadsrätter. Att finna former för att fler hyresrätter kommer till för olika målgrupper är den stora utmaningen för de flesta kommunerna. Det finns runt om i landet en mängd exempel på hur kommuner själva eller ofta i samspel med andra aktörer har kommit igång med en viss produktion av hyresrätter.

Ett led i det strategiska arbetet med kommunens utveckling är att skapa riktlinjer för bostadsförsörjningen. Lagen om bostadsförsörjning (2000:1383) som trädde i kraft år 2001 innebär att kommunerna ska skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder. Enligt lagen ska riktlinjer för bostadsförsörjningen antas av kommunfullmäktige minst en gång per mandatperiod. Figuren nedan illustrerar hur de olika stegen i att ta fram bostadsförsörjningsriktlinjer kan hänga samman.

Figur 24 – Modell för bostadsförsörjningsplanering



Källa: Länsstyrelserna Riktlinjer för bostadsförsörjning med koppling till rullande översiktsplanering;2011.

Bakgrunden till införande av kravet att kommunerna ska anta riktlinjer för bostadsförsörjningen är att initiera processer som leder till en strategisk boendeplanering för att skapa goda boendemiljöer till alla grupper i kommunen. Förutom det formella antagandet av fullmäktige är själva processen att ta fram underlag och genomföra analyser viktiga led.

Processen* kring att arbeta fram riktlinjer för bostadsförsörjning innefattar på ett eller annat sätt tre olika beståndsdelar. För att kunna arbeta fram och anta riktlinjer krävs någon form av kunskapsunderlag som analyserar situationen i kommunen insatt i ett mer regionalt sammanhang, som vi ovan kallar behovs- och marknadsanalys. Själva riktlinjerna är det dokument som enligt lag ska antas i kommunfullmäktige. För att riktlinjerna sedan ska kunna få genomslag i kommunernas planering fordras någon av genomförandestrategi och uppföljning.

Boendeplanering handlar om att analysera och bedöma vilka förändringar som behövs i bostadsbeståndet till följd av hur kraven och önskemålen från befolkningen förväntas utvecklas. Ett bra underlag är avgörande för kvaliteten i planeringen.

Det finns goda exempel på såväl bostadsförsörjningsprogram, riktlinjer i eget dokument samt riktlinjer redovisade i översiktsplanen.

Ett bostadsförsörjningsprogram kan visa kommunens intentioner och fungera som styrinstrument för tjänstemän och politiker. Programmet kan också fungera som informationsmaterial till, och stöd i dialog med, de olika intressenterna på bostadsmarknaden. Men det kräver omvärldskunskap och omvärldsbevakning. En viktig utgångspunkt i arbetet med bostadsförsörjningsriktlinjerna är statistik kring befolkningsammansättningen samt befolkningsprognoser. Det är också viktigt att kommunen har kunskap om det befintliga bostadsbeståndet.

Andra viktiga underlag är sysselsättningsprognoser, pendlingsstudier, studier av flyttmönster och efterfrågeanalyser. Det är även viktigt att underlaget visar på utvecklingen i kommunen men också på utvecklingen i delregionen och regionen som helhet. Den kommunala översiktsplanen är också ett viktigt underlag för arbetet med riktlinjer till bostadsförsörjningen. Översiktsplaner och fördjupningar av översiktsplanen kan vara en bra utgångspunkt i arbetet med riktlinjerna och riktlinjerna kan i sin tur tillföra fakta och underlag till arbetet med översiktsplaneringen.

Även överskott av bostäder och åtgärder i bostadsbestånd som har till exempel med tillgänglighet att göra ska hanteras av kommunerna. Om de äldre kan bo kvar i sina lägenheter längre, till exempel med hjälp av hissar i allmännyttans bostäder, kan oftast tidpunkten för behov av flytt till särskilt äldreboende skjutas framåt i tiden.

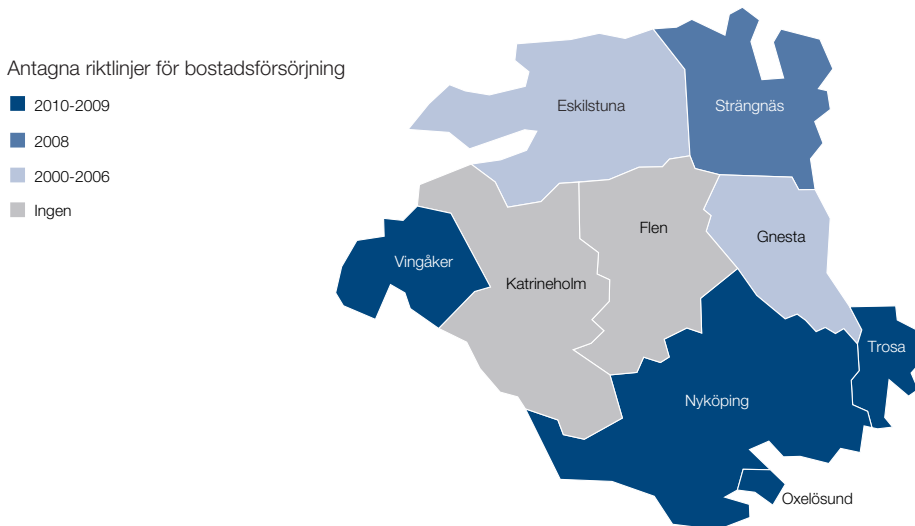
*Länsstyrelserna Riktlinjer för bostadsförsörjning med koppling till rullande översiktsplanering:2011

Sju kommuner har riktlinjer för bostadsförsörjning

Riktlinjer för bostadsförsörjning har beslutats av kommunfullmäktige i sju av länets kommuner. Flens kommun har ambitionen att ta fram riktlinjer under mandatperioden men har inte påbörjat detta arbete. I Katrineholms kommun anger kommunen och byggnadsnämnden i budgetarbetet sina övergripande mål för ortsutveckling deras övriga riktlinjer för bostadsförsörjning finns i fördjupningar av ÖP.

Även i Vingåkers kommun finns riktlinjer för bostadsförsörjning i Vingåkers kommun upptagna i fördjupningar av ÖP.

Figur 25 – Bostadsförsörjningsprogram i Södermanlands län 2011. Karta över när kommunfullmäktige antagit riktlinjer för bostadsförsörjningen



Källa: Länsstyrelsen i Södermanlands län och BME 2011

Länsstyrelsen anser att bostadsförsörjningsprogrammet ska ses som en strategi innehållande både volym och sociala ambitioner avseende bostadsförsörjningen för alla kommunens medborgare. Denna ambition bör återspeglas i samtliga kommuners program.

Länsstyrelsen anser också att flera av programmen behöver utvecklas för att utgöra det stöd och underlag som behövs till beslut kring kommunens strategiska boendeplanering. Minst var tredje-fjärde år bör programmen uppdateras av kommunerna. Fem kommuner har ett bostadsförsörjningsprogram som är yngre än fyra år.

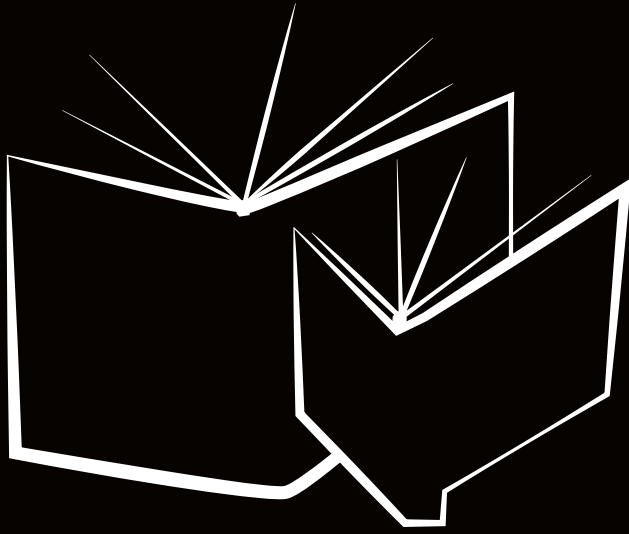
Länsstyrelsen tar fram kunskapsunderlag, ger råd och information

Länsstyrelsen ska ge kommunerna råd, information och underlag för deras planering och verka för att kommunerna antar riktlinjer för bostadsförsörjning. Denna rapport om läget på bostadsmarknaden i länet är ett exempel på information till kommuner, byggföretag och andra aktörer om hur bostadsmarknaden ser ut och utvecklas. Den årliga bostadsmarknadsanalysen har en omfattande spridning och leder oftast till i en debatt lokalt eller regionalt. Andra exempel är Länsstyrelsens kartläggning genom Boverkets årliga Bostadsmarknadsenkät. I samband med de kommunbesök som genomförs kring bostadsmarknadsenkäten och diskussionerna kring sammanställningen av uppgifterna kan kommunerna se sitt arbete i relation till övriga kommuner i länet.

När länsstyrelsen yttrar sig över kommunernas förslag till översiktsplaner, fördjupning av översiktsplaner och program för detaljplaner ges synpunkter på kopplingen till bostadsplaneringen. Det kan handla om att påvisa vikten av att analysera befolkningsutvecklingen på lång sikt för att kunna bedöma hur denna påverkar behovet av olika hustyper och upplåtelseformer. Länsstyrelsen ger även rådet att uppmärksamma behovet av särskilda bostäder för äldre och för personer med funktionshinder. Yttrandena syftar också till att stödja kommunerna att se sin roll i det regionala perspektivet. Enligt den nya plan- och bygglagen som gäller från 2 maj 2011 ska länsstyrelsen på eget initiativ minst en gång under mandatperioden ta fram en samlad redogörelse inför kommunernas aktualitetsprövning av översiktsplanen. Länsstyrelsen presenterade en gemensam sådan första gången mars 2009. Aktuella samhällsplaneringsfrågor diskuteras på en samhällsplaneringskonferens för kommunledningarna som Länsstyrelsen bjuder in till vartannat år, och länets planerare samlas årligen, flera gånger för genomgång av gemensamma frågor.

Under hösten 2011 ska en bostadskonferens anordnas med temat "Bygg nu – hur ökar vi bostadsbyggandet i allmänhet och fler hyresrätter i synnerhet".

Källor



Källor

- Boverket: Boendeplanering en strategisk fråga för kommunen 2006
- Boverket: Vad är integration och vad är segregation 2009
- Eklund Peter, Daniel Hallencreutz, Bo Wictorin, I rörelse – Människor och boende i Sörmland 2002, Sörmlandsbilder 1 Länsstyrelsen i Södermanlands län
- Eklund, Peter, Wictorin Bo, Östling Åsa., Stockholm Mälardalenregionen Sveriges tillväxtmotor – En långtidsutredning 2004, FÖM rapport 5
- Eklund Peter, Peter Bjerkesjö., Hur många bostäder behöver vi? – Om bostadsutveckling i Södermanland som en av drivkrafterna för den regionala utvecklingen 2007, Sörmlandsbilder 5, Länsstyrelsen i Södermanlands län
- Eklund Peter, Örtqvist Jonas: Något håller på att hända – Morgondagens värderingar i världen och Sörmland, 2008, Sörmlandsbilder 10, Länsstyrelsen i Södermanlands län
- Eklund Peter, Peter Bjerkesjö, Daniel Hallencreutz: Strukturanalys Rapport 5: Arbetsmarknadens struktur och omvandling i Södermanland under perioden 1997-2006 utifrån ett genus- och mångfaldsperspektiv – en studie av sysselsättning, inkomster och utbildningsnivå, 2008, Länsstyrelsen i Södermanlands län
- Eklund Peter, Nordström Bengt: Ihållande bostadsbrist 2009, Sörmlandsbilder 12, Länsstyrelsen i Södermanlands län
- Eklund Peter, Nordström Bengt: Ökat bostadsbyggande – analys av bostadsmarknaden i Södermanland 2010, Rapport 2010: 11, Länsstyrelsen i Södermanlands län
- Eklund, Peter, Ghirmai Ethel, Isaksson David, Larsson Agneta: Mångfald Mod Marknad 2010, Sörmlandsbilder 14, Länsstyrelsen i Södermanlands län
- Finansdepartementet: Allmännyttiga kommunala bostadaktiebolag och reformerade hyressättningsregler. Proposition 2009/10:185, 2010
- KTH; Hur små byggherrar lyckas, Rapport nr 29 KTH's Bostadsprojekt, 2004
- Lind Hans; Så här kan vi skapa en fungerande bostadsmarknad – DN-debatt 6 april 2011
- Länsstyrelserna: Riktlinjer för bostadsförsörjning med koppling till rullande översiktsplanering, 2011.
- Länsstyrelsen i Södermanlands län, Bostadsmarknadsenkäten, 2000-2011
- Länsstyrelsen i Södermanlands län, Remiss Klimat- och energistrategi för Södermanlands län 2011-2014
- NUTEK: Bostadsmarknaden och ekonomisk tillväxt 2007
- Oswald Andrew, "The Housing Market and Europe's Unemployment" in Homeownership and the labour market in Europe Oxford university press 2009
- Sihver Sofia, Eskilstunas bostadsmarknad- huruvida balans råder på marknaden. Examensarbete KTH 2010
- Söderling Jerker, Peter Eklund, Per Öhring m fl: Bo i Sörmland – inspirationsbok för boende och byggande i Sörmland baserad på den nordiska idéutvecklingen vision 2025, 1998, Länsstyrelsen i Södermanland
- Söderling Jerker, Eklund Peter, Öhring Per m fl: Det är möjligt – Inspirationsbok för attraktivt och hållbart samhällsbyggande 2004, Länsstyrelsen i Södermanlands län
- Örtqvist Jonas: Sörmlandsbilder 13 Rajo – tillståndet om integration i Södermanland, 2010, Länsstyrelsen i Södermanlands län
- Östling Åsa, Tornberg Patrik, Eklund Peter: FÖM rapport 3, Bostadsmarknaden i Stockholm Mälardalenregionen – framtida behov och förväntat byggande 2004
- samtal med företrädare för kommuner i länet, bygg- och bostadsbolag, Migrationsverket samt Arbetsförmedlingen
- statistik från Länsstyrelsen i Södermanlands län, SCB, Migrationsverket, Mäklarstatistik, Institutet för bostadsforskning

Omedelbart behov av fler bostäder i länet

Bostadsbyggandet ökar i Södermanland, men det går för långsamt. Byggtakten behöver fördubblas. Knappt 750 nya bostäder kommer troligen att påbörjas i år och lika många nästa år. Men det behövs minst 1 500 nya bostäder per år för att inte bostadsbristen ska förvärras. Trångboddheten ökar i länet och priserna stiger kraftigt. För fyra år sedan hade fyra kommuner bostadsbrist, 2011 har sju av nio kommuner bostadsbrist.

Det är akut brist på cirka 700 hyresbostäder, vilket gör att rörligheten på bostadsmarknaden förhindras i stora delar av länet samtidigt som andelen tomma lägenheter är i princip försumbar i de kommuner som växer.

Analysen "Bygg nu. Från planer till förverkligandet av fler bostäder", är Länsstyrelsens redovisning över bostadsmarknadssituationen 2011.



LÄNSSTYRELSEN
Södermanlands län

www.lansstyrelsen.se/sodermanland