

Bostadsmarknaden i Södermanlands län år 2024

Regional bostadsmarknadsanalys, rapport 2024:8



LÄNSSTYRELSEN
Södermanlands län

Titel: Bostadsmarknaden i Södermanlands län år 2024

Utgiven av: Länsstyrelsen i Södermanlands län

Utgivningsår: 2024

Författare: Bengt Nordström, Isabell Söderlund samt Kaj Hellner (*inledning av kapitel 3.1 samt del av kapitel 4.3*)

Omslagsfoto: Isabell Söderlund

Diariernr: 405-4726-2024

Rapportnr: 2024:8

ISSN-nr: 1400-0792

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

Eller kan beställas hos

Länsstyrelsen i Södermanlands län

611 86 Nyköping,

Tel: 010-223 40 00

Innehållsförteckning

Sammanfattning	4
1 Läget på bostadsmarknaden i Södermanlands län	6
1.1 Inledning.....	6
1.2 Befolkningsförändringar	7
1.3 Andelen äldre ökar	9
1.4 Hög arbetslöshet i länet.....	12
1.5 Arbetspendlingen ökar	13
1.6 Bostadspriserna	14
1.7 Bostadsmarknaden sett till utbud och efterfrågan	17
1.8 Bostadsmarknaden för olika grupper.....	20
1.9 Bostadsbehovet.....	23
2 Byggandet i Sverige och länet.....	27
2.1 Vad har byggts?	27
2.2 Vad förväntas byggas?.....	37
2.3 Vad begränsar bostadsbyggandet?.....	40
3 Hemlöshet	42
3.1 Hemlöshet nationellt och regionalt	42
3.2 Avhysningarna ökar.....	49
3.3 Redovisning av uppdrag i regeringens hemlöshetsstrategi	51
4 Bostadsförsörjningen.....	53
4.1 Övergripande mål och utmaningar	53
4.2 Länsstyrelsens roll och arbete kring bostadsförsörjningen.....	55
4.2.1 Redovisning av regleringsbrevsuppdrag 3.B.2 2023.....	56
4.3 Kommunernas roll och arbete kring bostadsförsörjningen	57
5 Källhänvisning	62

Sammanfattning

Andelen äldre ökar

Medelåldern ökar och de stora barnkullarna från 1940-talet blir under 2020-talet 80 år. Den ökande andelen äldre innebär konsekvenser både på kort och lång sikt. Behovet av såväl hemtjänst som särskilt boende förväntas öka framöver. Den demografiska försörjningskvoten är dessutom högre i Södermanlands län än i landet och samtidigt ska en minskande andel av länets invånare försörja en ökande andel. 55 procent av kommunerna i länet bedömer även att det är underskott avseende utbudet av särskilt boende för äldre. Detta innebär stora utmaningar för kommunernas planering framåt.

Hög arbetslöshet

Den relativa arbetslöshetsnivån i Södermanlands län låg på 8,8 procent under det första kvartalet 2024. Det är högre än i Sverige och också den tredje högsta nivån jämfört med alla 21 län. Endast Skåne och Gävleborgs län hade en högre arbetslöshetsnivå under detta kvartal. Samtidigt låg ungdomsarbetslösheten i Södermanlands län på 10,8 procent, också det högre än genomsnittet i landet. Bara Gävleborgs län hade då en högre arbetslöshetsnivå bland ungdomar. Jobb, bostad och infrastruktur hör ihop. Kompetensförsörjning är ett reellt problem för företagens utveckling och konkurrenskraft samtidigt som det ofta inte finns lämpliga bostäder på rätt plats. Detta innebär också att arbetspendlingen har ökat och blivit alltmer viktig.

Bostadsmarknadsläget i kommunerna sett till efterfrågan och behov

Mellan åren 2016 till 2022 bedömde samtliga nio kommuner i Södermanlands län att det var underskott på bostäder på bostadsmarknaden i kommunen som helhet. Bostadsmarknadsläget bedöms utifrån termerna balans, underskott och överskott och kommunen uppger hur läget ser ut i kommunen som helhet, på centralorten samt i kommunens övriga delar. Balans innebär att utbudet av bostäder motsvarar konsumenternas *efterfrågan*. I årets bostadsmarknadsenkät bedömer kommunerna Katrineholm, Nyköping, Oxelösund och Strängnäs att det för närvarande råder balans på bostadsmarknaden i kommunen. Kommunerna Eskilstuna och Flen gör till och med bedömningen att det numera råder överskott på bostäder. Det finns därmed bostäder men är det sådana bostäder som faktiskt efterfrågas? Möter utbudet verkligen efterfrågan? Länsstyrelsen anser samtidigt att det är en stor utmaning för hela länet att nå ett läge då bostadsmarknaden är i balans, det vill säga då utbudet av bostäder motsvarar konsumenternas efterfrågan.

Åtta av länets nio kommuner bedömer samtidigt att det är bostäder med rimliga boendekostnader som det främst råder *behov* av i kommunen. Kommunerna lyfter också ett flertal hinder för att alla personer ska kunna få sina bostadsbehov tillgodosedda i kommunerna. De främst förekommande hindren anses vara att personer saknar ekonomiska förutsättningar att köpa en bostad samt att hyresvärdar ställer höga krav för att erhålla ett hyreskontrakt. Trots att länets kommuner bedömer att det finns många hinder och ett flertal bostadsbehov som inte tillgodoses i kommunerna så bedömer samtidigt två tredjedelar av kommunerna ändå att bostadsbehovet i den egna kommunen är i ganska hög grad tillfredsställt.

Många färdigställda bostäder under 2023

Totalt år 2023 har det färdigställts 2 677 nya bostäder i Södermanlands län, den högsta toppen under perioden 1975 till 2023. Det är en ökning med 64 procent jämfört med antalet färdigställda bostäder år 2022 och jämfört med grannlänerna är det den procentuellt största ökningen mellan dessa år. Drygt 750 fler bostäder färdigställdes år 2023 jämfört med länets tidigare toppår 1981, 1992 och 2020. Flest bostäder, 80 procent, har färdigställts i flerbostadshus, där det fortsättningsvis färdigställs fler hyresrätter än bostadsrätter. År 2023 utgör hela 89 procent av de färdigställda bostäderna i flerbostadshus hyresrätter. Under de senaste tio åren har det totalt färdigställts närmare 7 000 nya hyresrätter i flerbostadshus i länet, 1 901 av dessa färdigställdes under år 2023. Upplåtelseformen har klart dominerat sedan år 2020.

Under år 2024 förväntar sig länets nio kommuner att det sammanlagt kommer att påbörjas 1 173 nya bostäder. Det är det lägsta antalet bostäder som kommunerna förväntat sig ska påbörjas på flera år. Närmare 800 bostäder förväntas påbörjas i flerbostadshus, varav 70 procent förväntas upplåtas med hyresrätt. Höga räntor och hushållens allt svagare ekonomi bidrar till en mer dämpad aktivitet på bostadsmarknaden. Det är de ekonomiska incitamenten; höga produktionskostnader, svårigheter för privatpersoner att få lån samt svårigheter för byggherrar att få långivare som är de främsta faktorerna som begränsar bostadsbyggandet i länet.

Hemlöshet och avhysningar

Det finns många olika anledningar till att människor blir avhysta från sin bostad. Den vanligaste orsaken är dock obetalda hyror. Antalet verkställda avhysningar i länet har tyvärr ökat under flera år. Under år 2023 verkställdes 173 avhysningar i Södermanlands län. 77 barn blev berörda av dessa avhysningar jämfört med 31 barn året innan, en ökning med 148 procent. Det är endast i Skåne och Stockholms län som fler barn blivit berörda av verkställd avhysning under år 2023.

Socialstyrelsen har regeringens uppdrag att kartlägga hemlösheten i Sverige och överlämnade sin senaste rapport i februari 2024. Rapporten beskriver hemlöshetssituationen år 2023 och sammanfattningsvis visar kartläggningen att drygt 27 000 personer var hemlösa under aktuell mätperiod. Antalet hemlösa har därmed minskat jämfört med kartläggningen 2017 då det rapporterades att 33 000 människor var hemlösa. Dessa siffror är dock att betrakta som ett minimum. I Södermanlands län har det totala antalet hemlösa personer däremot ökat vid en jämförelse mellan de två kartläggningarna.

För att förebygga och motverka hemlöshet behövs stöd och insatser på både individuell och strukturell nivå, det är en stor utmaning för hela samhället.

1 Läget på bostadsmarknaden i Södermanlands län

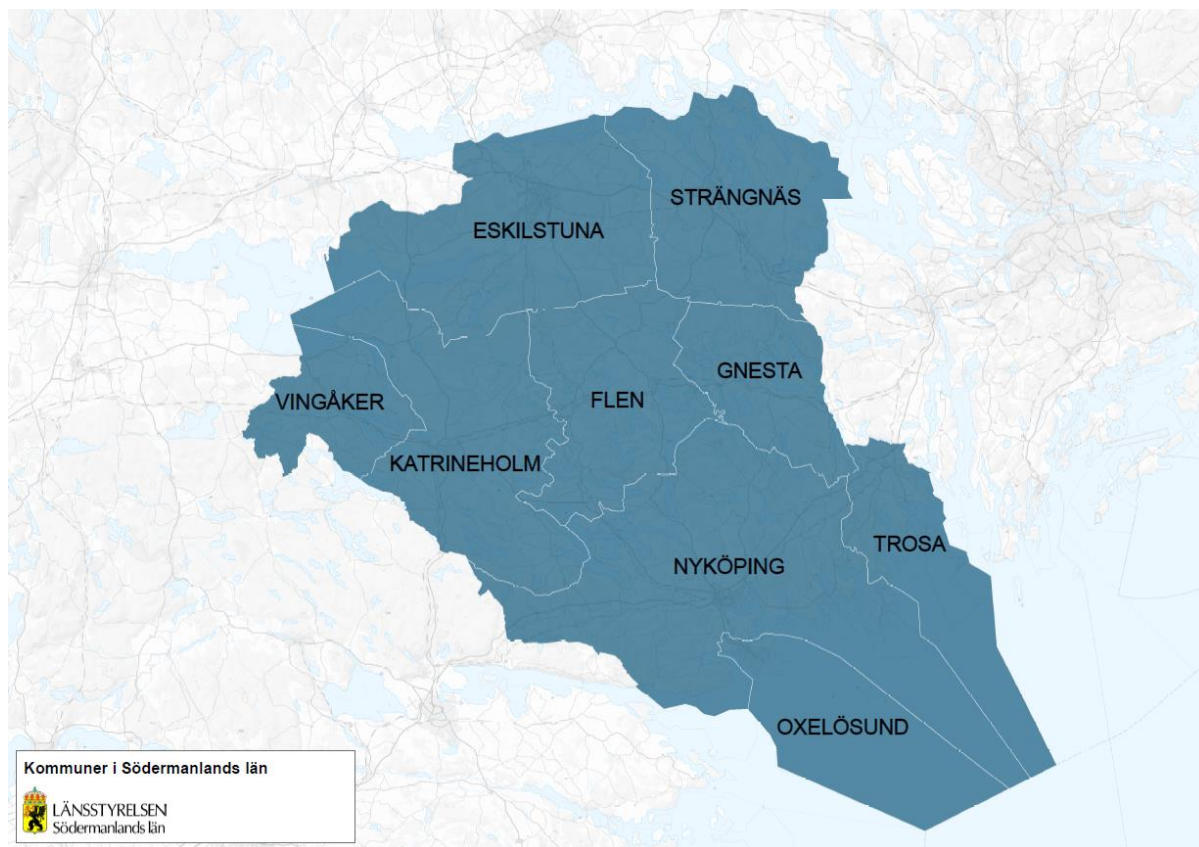
1.1 Inledning

Denna rapport är en årlig redovisning till Boverket, och regeringen, i enlighet med länsstyrelsernas uppdrag i förordningen (2011:1160) om regionala bostadsmarknadsanalyser.

Rapporten innehåller också en delredovisning av Länsstyrelsen i Södermanlands läns arbete samt länsstyrelsernas nationella arbete i enlighet med uppdraget i regeringens strategi för att motverka hemlöshet åren 2022-2026. Rapporten innehåller dessutom en redovisning av regleringsbrevsuppdrag 3.B.2 2023.

Rapporten vänder sig till Boverket, regeringen, riksdagen, länets kommuner samt alla andra aktörer som intresserar sig för bostadsmarknadens utveckling i ett regionalt perspektiv. Kommunerna bidrar med uppgifter kring hur den lokala bostadsmarknaden i den egna kommunen ser ut när de svarar på Boverkets årliga bostadsmarknadsenkät. Länsstyrelserna ansvarar för att samla in dessa uppgifter, kvalitetssäkra svaren och analysera det regionala bostadsmarknadsläget.

Länsstyrelsen vill tacka alla länets kommuner för deras medverkan och engagemang i årets bostadsmarknadsenkät och hoppas på ett fortsatt och utvecklat samarbete kring bostadsförsörjningsfrågorna i länet.

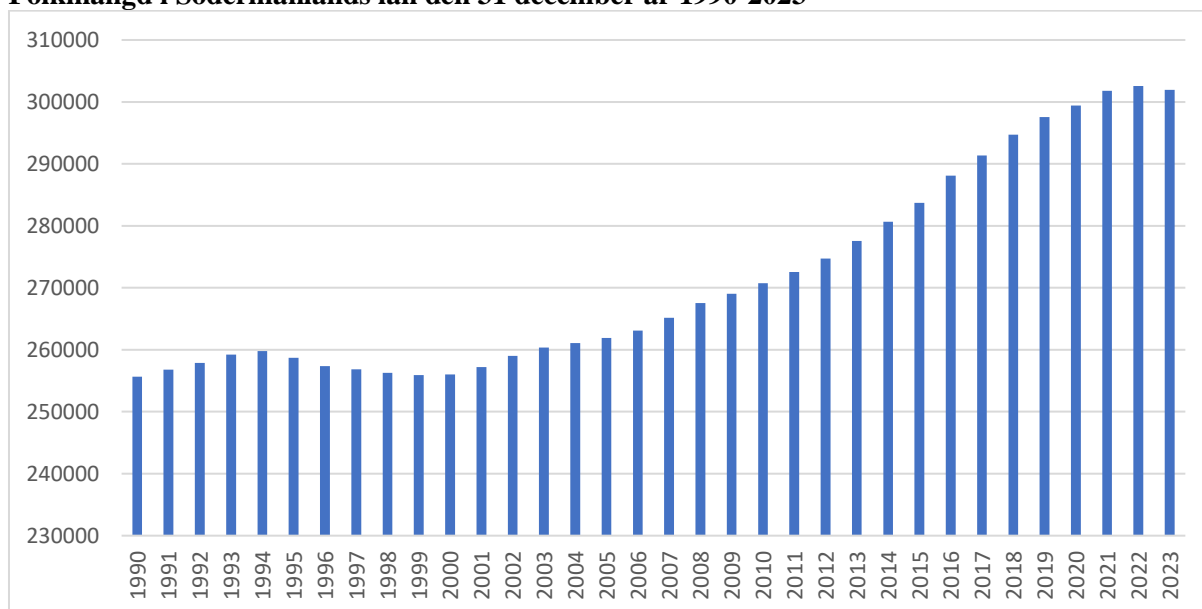


Bearbetning: Länsstyrelsen i Södermanlands län

1.2 Befolkningsförändringar

Efter 23 års befolkningsökning har antalet invånare i Södermanlands län år 2023 minskat något jämfört med året innan. Efter att ha varit närmare 260 000 invånare under hela 1990-talet ökade länets befolkning stadigt från år 2000 till 2021 då invånarantalet för första gången passerade 300 000. Befolkningsökningen fortsatte under 2022 för att sedan minska med 622 personer under år 2023.

Folkmängd i Södermanlands län den 31 december år 1990-2023



Källa: SCB

Den främsta orsaken till det senaste årets befolkningsminskning är det negativa födelsenettet, det vill säga att antalet avlidna överstiger antalet födda. Under 2023 har 2 526 personer fötts i länet och 3 199 personer har avlidit. Flyttningsnettot är marginellt totalt sett då 11 715 personer flyttat in i länet medan 11 709 flyttat ut. Det har bland annat inflyttat 70 fler kvinnor än som utflyttat medan det utflyttat 64 fler män än som samtidigt inflyttat till länet, se även nedanstående tabell.

Befolkningsförändringar i Södermanlands län år 2023

	Totalt	Kvinnor	Män
Födda	2 526	1 241	1 285
Avlidna	- 3 199	- 1 590	- 1 609
Födelsenetto	- 673	- 349	- 324
Inflyttade	11 715	5 690	6 025
<i>Därav från andra län</i>	<i>10 034</i>	<i>4 851</i>	<i>5 183</i>
<i>Därav från utlandet</i>	<i>1 681</i>	<i>839</i>	<i>842</i>
Utflyttade	- 11 709	- 5 620	- 6 089
<i>Därav till andra län</i>	<i>- 9 791</i>	<i>- 4 694</i>	<i>- 5 097</i>
<i>Därav till utlandet</i>	<i>- 1 918</i>	<i>- 926</i>	<i>- 992</i>
Flyttningsnetto	6	70	-64
Folkökning	-622	-262	-360
Antal invånare, totalt	301 944	150 314	151 630

Källa: SCB. Observera att summering på raden "Folkökning" i tabellen ovan ej stämmer. Folkökningen definieras som skillnaden mellan folkmängden vid årets början och årets slut. Den del av folkökningen som inte kan förklaras av födelseöverskott och invandringsöverskott under året redovisas som en justeringspost. Denna avser födslar, dödsfall och in- och utflyttningar som rapporterats under året, men som inträffat före den 1 januari. Justeringsposten för Södermanlands län, och hela året 2023, är införd i tabellen ovan och är 45 personer totalt, uppdelat på 17 kvinnor och 28 män.

Kommunvis är det stora variationer i befolkningsförändringar

Invånarantalet har ökat i fyra av länets kommuner under år 2023. Högst procentuell ökning har skett i kommunerna Strängnäs och Trosa kommun, med 1,0 respektive 0,8 procent. Även i kommunerna Nyköping och Oxelösund ökade befolkningen. Befolkningsminskning har främst skett i kommunerna Flen (-2,4 procent) och Vingåker (-1,4 procent). Minskning har även skett i kommunerna Katrineholm, Gnesta och Eskilstuna, se tabell nedan.

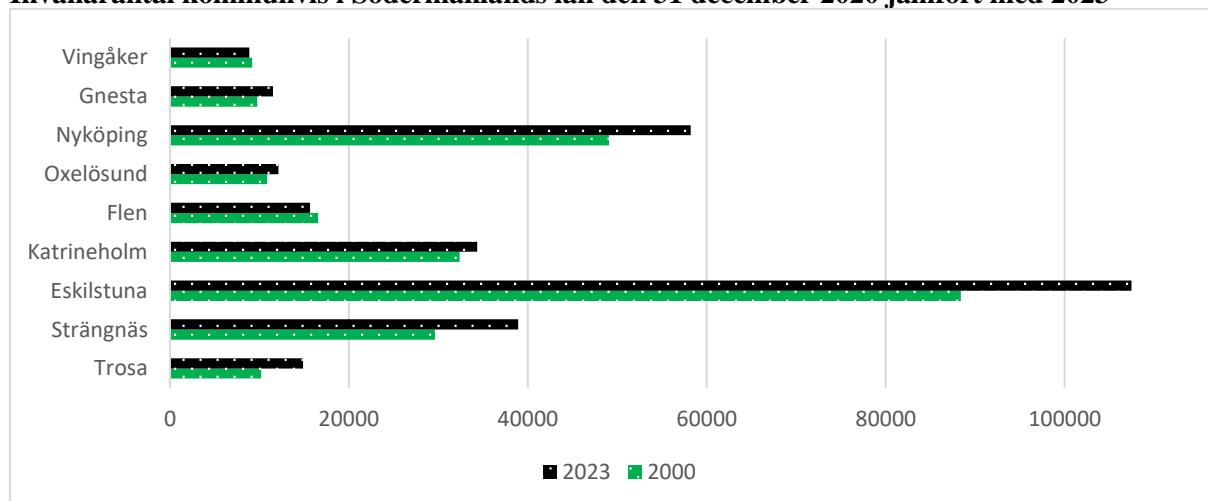
Invånarantal kommunvis i Södermanlands län den 31 december 2023 och förändringen under det senaste året

Kommun	Antal invånare 31 december år 2023	Förändring 2022-2023 Antal	Förändring 2022-2023 Procent
Vingåker	8 856	-125	-1,4
Gnesta	11 520	-92	-0,8
Nyköping	58 200	179	0,3
Oxelösund	12 106	20	0,2
Flen	15 668	-390	-2,4
Katrineholm	34 324	-280	-0,8
Eskilstuna	107 468	-450	-0,4
Strängnäs	38 917	391	1,0
Trosa	14 885	125	0,8
Södermanland	301 944	-622	-0,2
Sverige	10 551 707	30 151	0,3

Källa: SCB

Under år 2000 till och med 2023 har förändringarna i folkmängd varierat mellan länets kommuner. Störst procentuell ökning har skett i Trosa kommun där invånarantalet ökat med 46 procent under denna period, medan befolkningsminskning skett med fem procent i Flen, se diagram nedan. Invånarantalet har totalt ökat mest i länets största kommun, Eskilstuna.

Invånarantal kommunvis i Södermanlands län den 31 december 2020 jämfört med 2023



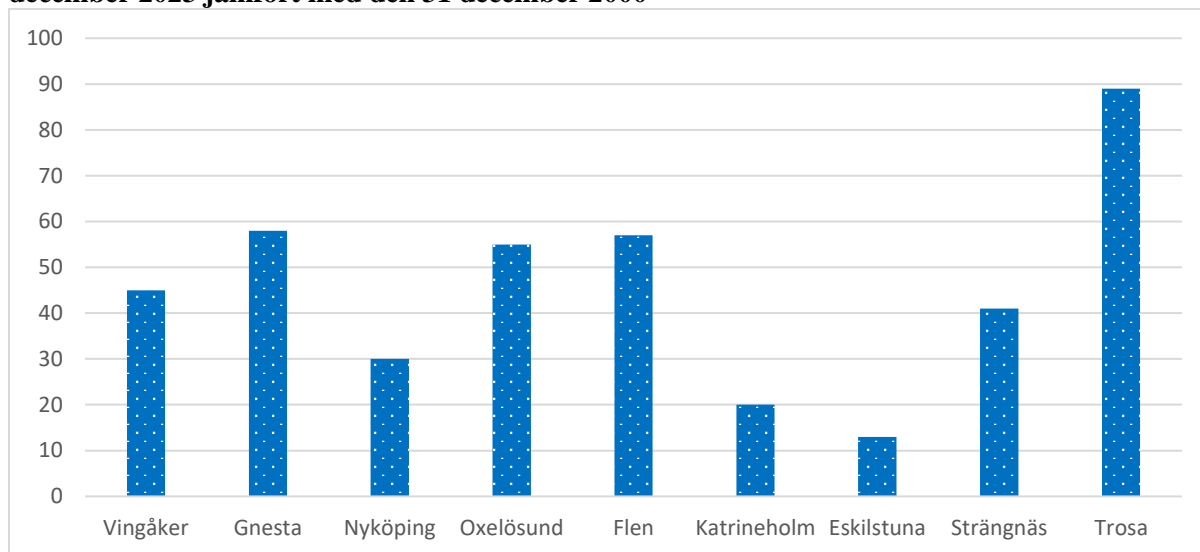
Källa: SCB

Det är de större kommunerna samt de med närhet och goda kommunikationer till Stockholm som har vuxit snabbast. Gnesta kommun har gynnats av sin närhet till Stockholm men befolkningsökningen har dock tappat fart under de senaste åren då det knappt byggts några nya bostäder på grund av problem med vattenförsörjningen.

1.3 Andelen äldre ökar

Samtidigt som medellivslängden ökar i landet, fortsätter även andelen äldre i befolkningen att öka stadigt. 15,5 procent av Sveriges befolkning var 70 år eller äldre år 2023. Andelen 70 år eller äldre i Södermanlands län uppgick då till 17,7 procent. Totalt i länet har denna åldersgrupp ökat med 29 procent sedan år 2000. Kommunvis är dock variationerna väldigt stora. Diagrammet nedan visar ökningen av gruppen äldre (70+) i länets nio kommuner sedan år 2000. Trosa kommun har högst ökning med 89 procent, Eskilstuna kommun lägst med 13 procent.

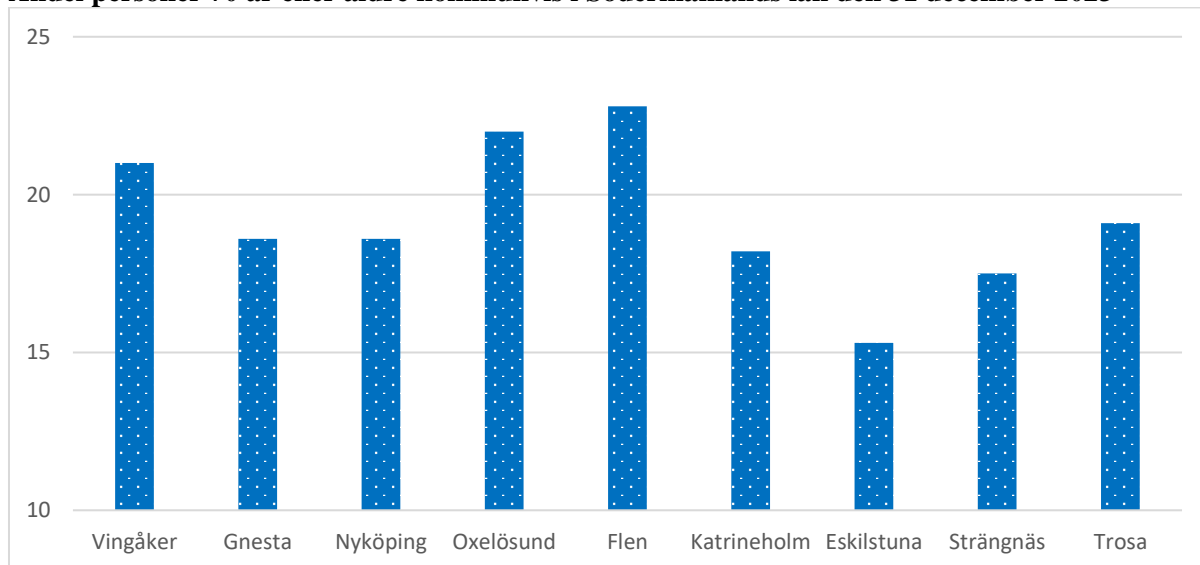
Procentuell ökning av andel personer 70 år eller äldre kommunvis i Södermanlands län den 31 december 2023 jämfört med den 31 december 2000



Källa: SCB

Diagrammet nedan visar andelen äldre (70+) av den totala befolkningen kommunvis i Södermanlands län år 2023.

Andel personer 70 år eller äldre kommunvis i Södermanlands län den 31 december 2023

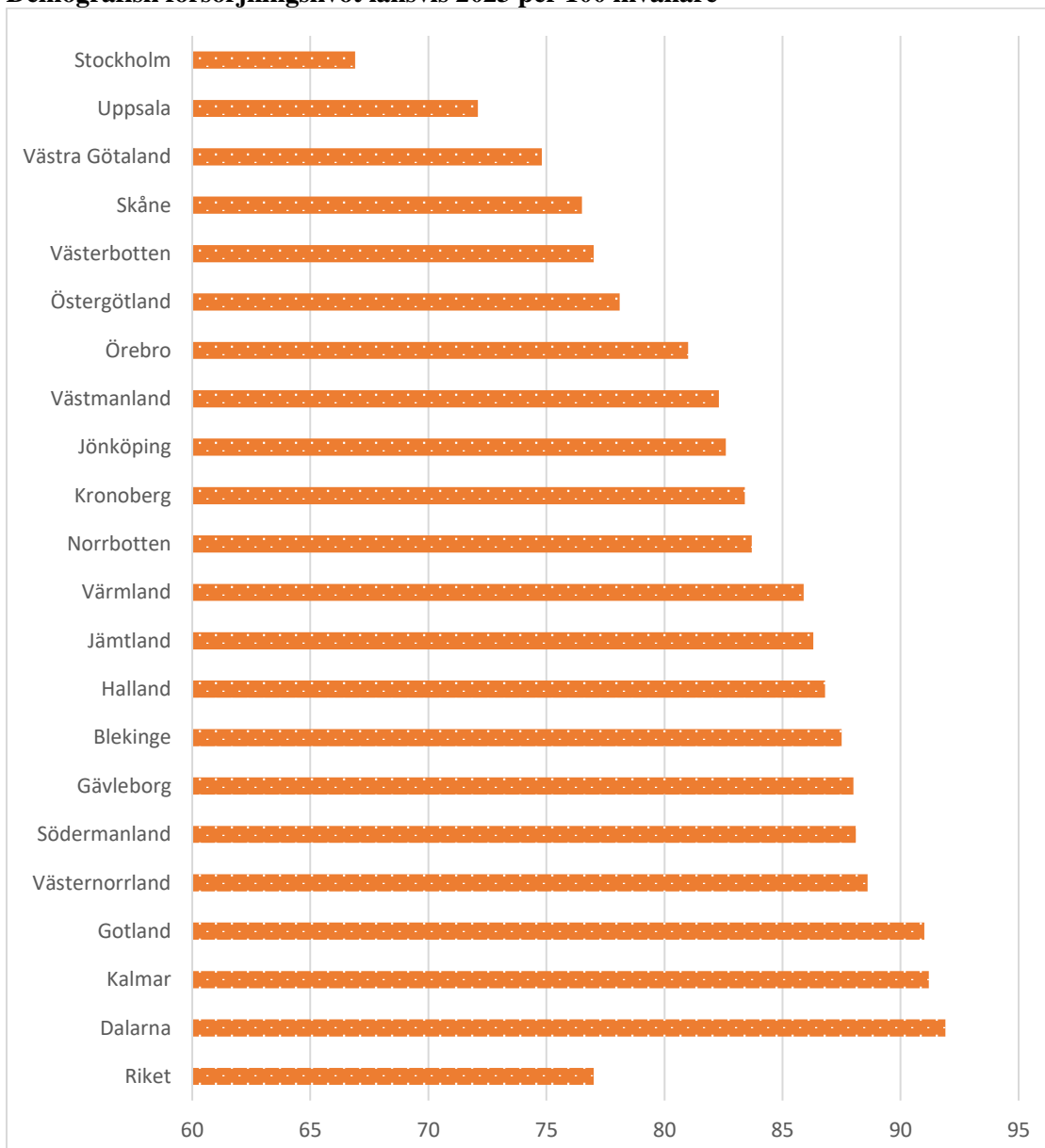


Källa: SCB

Kommunerna Flen och Oxelösund har de högsta andelarna äldre personer (70 år eller äldre) då de uppgår till 22,8 respektive 22 procent. Lägst andel finns i Eskilstuna kommun med 15,3 procent.

Medelåldern ökar och de stora barnkullarna från 1940-talet blir under 2020-talet 80 år. Denna ökande andel äldre innebär konsekvenser både på kort och lång sikt. Behovet av såväl hemtjänst som särskilt boende förväntas därmed öka i befolkningen. Detta är en utmaning för den offentliga sektorn. Den demografiska försörjningskvoten är också högre i Södermanlands län jämfört med landet. Med försörjningskvot menas hur många en person som är i den arbetsföra åldern, 20-64 år, behöver försörja utöver sig själv. Försörjningskvoten har ökat i hela Sverige från år 2007 till och med 2022. Efter 2020 har de ungas andel av befolkningen dock minskat, vilket innebär att den demografiska försörjningskvoten år 2023 minskat något. År 2023 var den demografiska försörjningskvoten 0,77 i Sverige. Detta innebär alltså att för varje 100 personer i arbetsför ålder går det 77 personer som inte är i arbetsför ålder. I Södermanlands län är försörjningskvoten 0,88 år 2023, det vill säga nästan 15 procent högre än i landet, se även diagram nedan.

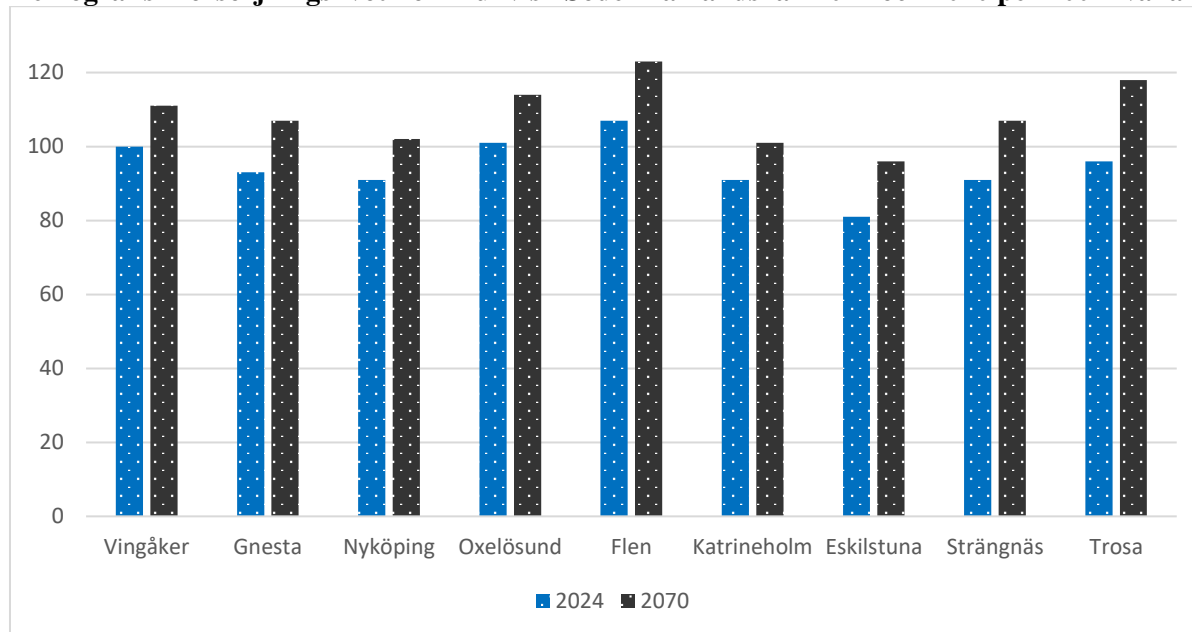
Demografisk försörjningskvot länsvis 2023 per 100 invånare



Källa: SCB

Enligt befolkningsframskrivningar från SCB är de över 65 år den enda åldersgruppen vars andel av befolkningen ökar fram till år 2070. Då beräknas försörjningskvoten ha stigit till 0,89 i landet. Detta värde överskrider redan av alla Södermanlands kommuner utom Eskilstuna. Utvecklingen i Södermanlands kommuner beräknas enligt SCB ske enligt diagram nedan som visar aktuell försörjningskvot jämfört med beräknad år 2070.

Demografisk försörjningskvot kommunvis i Södermanlands län 2024 och 2070 per 100 invånare



Källa: SCB

Här framgår de tydliga skillnaderna kommunvis i nuläget. Flens kommun har den högsta försörjningskvoten i länet och Eskilstuna kommun den lägsta. I Trosa kommun förväntas den högsta procentuella ökningen av försörjningskvoten fram till år 2070 ske. Den demografiska försörjningskvoten i framskrivningen bygger på beräkningar som utgår från att dagens förutsättningar gäller även i framtiden. Detta kan givetvis förändras men framskrivningen ger tydlig indikation på en åldrande befolkning samt att en minskande andel av befolkningen ska försörja en ökande andel.

Kommunsektorn uppvisade negativa resultat år 2023 och förväntas göra det även 2024 enligt SKR (Sveriges Kommuner och Regioner). Det beror främst på kraftigt höjda pensionskostnader och prisökningar i kombination med höga räntor. Svensk ekonomi drabbas generellt hårt av den pågående inflationsbekämpningen.

Detta ställer ökade krav på regional utveckling i Södermanlands län, till exempel när det gäller näringsliv och kompetensförsörjning. En väl fungerande kompetensförsörjning är avgörande för den regionala tillväxten. Samtidigt anger nästan vart fjärde företag i landet att de har svårigheter att hitta lämplig arbetskraft, vilket utgör ett stort tillväxthinder. Tillväxtviljan hos små och medelstora företag i Södermanlands län ligger samtidigt under genomsnittet för Sverige. Andelen företag som anser att lagar och myndighetsregler är ett stort hinder för tillväxt är också högre än riksgenomsnittet. Parallellt med detta låg andelen högutbildade i länet på 22 procent år 2022, vilket var det tredje lägsta i Sverige. Medel för landet låg då på 30,3 procent. Länet har dessutom under flera år haft en mycket hög arbetslöshet, ofta högre än riksgenomsnittet.

1.4 Hög arbetslöshet i länet

I samband med finanskrisen under perioden 2008 till 2009 steg arbetslösheten i Sverige och har sedan gradvis sjunkit. Arbetslösheten steg även i början av coronapandemin år 2020 för att sedan minska under perioden 2021 till och med 2023.

Under det fjärde kvartalet 2023 hade Södermanlands län en sysselsättningsgrad på 74,2 procent, vilket är lägre än för landet där sysselsättningsgraden totalt var 75,9 procent. Kommunvis hade Trosa kommun den högsta sysselsättningsgraden i länet, med 79,8 procent, följt av Strängnäs kommun med en sysselsättningsgrad på 76,5 procent. Lägst sysselsättningsgrad fanns i Flens kommun där den var 69,1 procent. Eskilstuna kommun hade den näst lägsta sysselsättningsgraden i länet på 72,5 procent.

Den relativa arbetslöshetsnivån, antalet arbetslösa i förhållande till arbetskraften, låg under det första kvartalet 2024 på totalt 6,7 procent i landet. Den relativa arbetslöshetsnivån i Södermanlands län var då högre än i landet och låg på 8,8 procent under denna period. Det är den tredje högsta nivån av alla 21 län. Endast Skåne län och Gävleborgs län hade en högre arbetslöshetsnivå. Arbetslösheten var också högre för män än kvinnor i Södermanlands län under det första kvartalet 2024. Bland kvinnorna var 8,6 procent av arbetskraften inskrivna som arbetslösa jämfört med 9,0 procent bland männen. De flesta kommuner inom Södermanlands län har en högre arbetslöshetsnivå än landet. Den högsta arbetslösheten i länet finns i Flens kommun, där 11,6 procent av arbetskraften var inskrivna som arbetslösa under det första kvartalet 2024. Även Eskilstuna och Katrineholm tillhörde de kommuner i länet där arbetslösheten var som högst, 11,2 respektive 9,2 procent. Trosa var den kommun som hade den lägsta arbetslösheten under perioden, 3,8 procent.

Utbildningsnivån

Risken för arbetslöshet är starkt sammankopplad med individens utbildningsnivå. En högre andel av de inskrivna arbetslösa i Södermanlands län saknar en gymnasieutbildning än i landet totalt. Under det första kvartalet 2024 saknade 43 procent av de inskrivna arbetslösa i Södermanlands län en gymnasieutbildning, jämfört med 34 procent i landet som helhet. I Flen saknade 53 procent av de inskrivna arbetslösa en gymnasieutbildning, den högsta andelen i länet. Den lägsta andelen bland de inskrivna arbetslösa hade Trosa, där 33 procent saknade gymnasieutbildning.

Den relativa arbetslöshetsnivån var 28 procent bland personer som saknar en gymnasieutbildning eller motsvarande i Södermanlands län under det första kvartalet 2024. Det kan jämföras med 21 procent i landet som helhet.

Arbetslösheten är också hög bland ungdomar i länet

Ungdomsarbetslösheten i Södermanlands län var 10,8 procent under det första kvartalet 2024, högre än genomsnittet i landet som var 7,7 procent. Bara Gävleborgs län hade en högre arbetslöshetsnivå bland ungdomar än Södermanlands län.

Under det första kvartalet 2024 var 1 600 ungdomar inskrivna som arbetslösa i Södermanlands län, det är också 100 fler än samma kvartal 2023. Den högsta arbetslösheten bland ungdomar i länet fanns i Flens kommun, där 12,8 procent av arbetskraften i åldrarna 18-24 år var inskrivna som arbetslösa under det första kvartalet 2024. Även i kommunerna Vingåker och Katrineholm var ungdomsarbetslösheten hög, 12,6 respektive 12,5 procent. Länets lägsta arbetslöshet bland ungdomar hade Trosa kommun med 5,9 procent.

1.5 Arbetspendlingen ökar

Jobb, bostad och infrastruktur hör ihop. Kompetensförsörjning är ett reellt problem för företagens utveckling och konkurrenskraft samtidigt som det ofta inte finns lämpliga bostäder på rätt plats. Detta innebär också att arbetspendlingen har ökat och blivit alltmer betydelsefull.

Antalet arbetsmarknadsregioner har kontinuerligt minskat sedan kommunreformen i början av 1970-talet. Det fanns då 187 arbetsmarknadsregioner, år 2000 var antalet nere i 90 och år 2020 var antalet 60. Det minskande antalet arbetsmarknadsregioner innebär också att de vuxit i storlek.

Göran Cars har i rapporten ”*Bostadsbyggande och infrastruktur – den dubbla utmaningen*” från 2023 genomfört tre fallstudier avseende kommuner som fått ny tåginfrastruktur. I dessa fallstudier kan det konstateras att den förbättrade tillgängligheten inneburit att boende i dessa kommuner fått tillgång till en väsentligt större arbetsmarknad, att pendlingen inom den nya större arbetsmarknaden ökat betydligt och att individer har fått större möjlighet att välja ett arbete som motsvarar personens kvalifikationer och intressen.

Storleken på den lokala arbetsmarknaden är en viktig förklaringsgrund för den långsiktiga utvecklingen i en region. En av fallstudiekommunerna är Eskilstuna. Efter att Svealandsbanan invigdes 1997 har det skett en kraftig ökning av arbetspendlingen över Eskilstuna kommungräns i och med att tillgängligheten förbättrats. Utpendlingen till Stockholm dominerar, samtidigt som den relativt sett mindre inpendlingen dock anses ha betydelse för det lokala näringslivet. Den förbättrade tillgängligheten har därmed underlättat rekryteringen av personal. Göran Cars lyfter att frågan om bostadsbyggande har starka kopplingar till infrastruktur och tillgänglighet. Slutsatsen i rapporten är att det finns skäl att utveckla politisk enighet bakom robusta och långsiktiga beslut om infrastruktur- och bostadsbyggande.

Mars 2024 presenterades ny statistik från Mälardalsrådet, den politiska samverkansorganisationen för kommunerna och regionerna i Stockholm-Mälardalenregionen, som visar att arbetspendlingen i hela regionen ökar. Av den framgår att männen arbetspendlar i större utsträckning än kvinnorna. Kvinnors arbetspendling ökar dock mer än männens. Arbetspendlingen mellan Eskilstuna och de centrala delarna av Stockholms län ökade till exempel under perioden 1990 till och med 2022 med 52,4 procent (från 550 till 830 personer) för kvinnor, jämfört med en ökning på 24,3 procent (1070 till 1320) för män. Mälardalsrådet sammanställer arbetspendlingen i Stockholm-Mälardalenregionen vart fjärde år och kommer under 2024 att presentera en rapport med slutsatser i mer detaljerad form.



Foto: Isabell Söderlund

1.6 Bostadspriserna

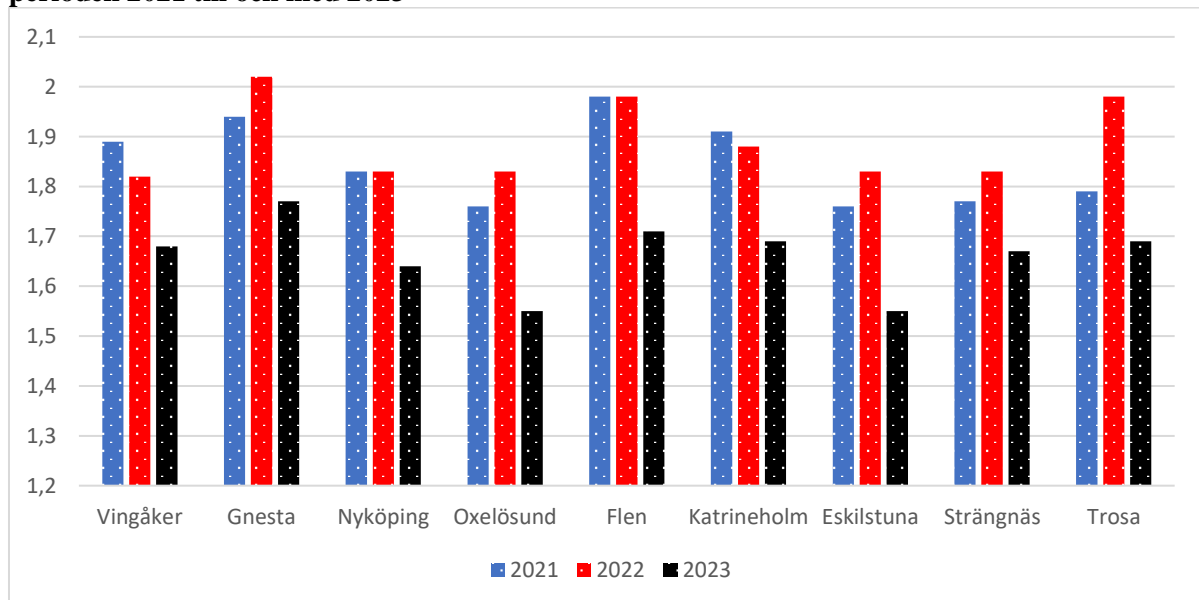
En hög inflation under de senaste åren har medfört att hushållens köpkraft har minskat. Köpkraften förväntas öka igen från halvårsskiftet 2024 och under 2025 då räntorna förväntas falla.

Efter att bostadspriserna i Sverige har fallit med cirka 15 procent sedan 2021 har en ökning av medelpriserna skett under inledningen av 2024. Bostadspriserna steg med sammanlagt 5,8 procent under perioden januari till april 2024 enligt SBAB Booli Housing Price Index (HPI). Enligt Robert Boije, chefsekonom på SBAB, har bostadspriserna ännu inte i april 2024 återhämtat sig efter fallet från toppnoteringarna våren 2022, det vill säga innan Riksbanken började höja styrräntan. Närmast att återhämta sig är lägenheter i Storstockholm där det totala prisfallet sedan våren 2022 nu stannar vid låga 3,7 procent efter de senaste månadernas prisuppgång. Enligt Boije förväntas däremot en betydligt större aktivitet på andrahandsmarknaden där det totala utbudet, inklusive bostäder som snart kommer att läggas ut till salu, är rekordstort.

Medelpriserna för småhus i Södermanlands län redovisas senare i detta kapitel. Det är viktigt att komma ihåg att medelpriserna speglar småhusens överlåtelsepriser under vissa tidsperioder. Det handlar om småhus som är olika, ligger på olika platser, är olika stora, har olika standard och utrustning.

Ett annat sätt att mäta prisutvecklingen för småhus är att se på köpeskillingskoefficienten, K/T-talet, som är kvoten mellan köpeskillingen och taxeringsvärdet för de överlåtna fastigheterna. K/T-talet beskriver egentligen hur mycket mer än fastighetens taxeringsvärde som köparen har betalat. Hur prisutvecklingen utvecklats kommunvis i länet under de tre senaste åren enligt denna koefficient framgår i diagram nedan.

Köpeskillingskoefficienten, K/T-talet, kommunvis i Södermanlands län för småhus under perioden 2021 till och med 2023



Källa: Svensk Mäklarstatistik

Gnesta kommun hade högst köpeskillingskoefficient i länet år 2023 med 1,77 medan kommunerna Oxelösund och Eskilstuna hade lägst med 1,55. Priserna på småhus sjönk mellan år 2022 och 2023. Köpeskillingskoefficienten minskade mest mellan dessa år i Oxelösunds kommun, drygt 15 procent medan lägsta minskningen skedde i Vingåkers kommun med knappt 8 procent.

Småhuspriser i Sverige

Småhuspriserna i Sverige har stigit med 2,6 procent under den senaste tremånadersperioden februari till och med april 2024, jämfört med den föregående perioden, november 2023 till och med januari 2024, enligt statistik från Svensk Mäklarstatistik. Priserna har stigit med 0,7 procent sett till tremånadersperioden februari till och med april 2024, jämfört med motsvarande period ett år tidigare. Priserna på årsbasis varierar stort mellan länen, mellan -7 procent i Blekinge län upp till 12 procent i Norrbottens län.

Medelpriset för ett småhus för permanentboende i landet var 3,8 miljoner kronor för perioden februari till och med april 2024. På länsnivå varierade medelpriset under denna period från 1,8 miljoner kronor i Västernorrlands län till 6,8 miljoner kronor i Stockholms län.

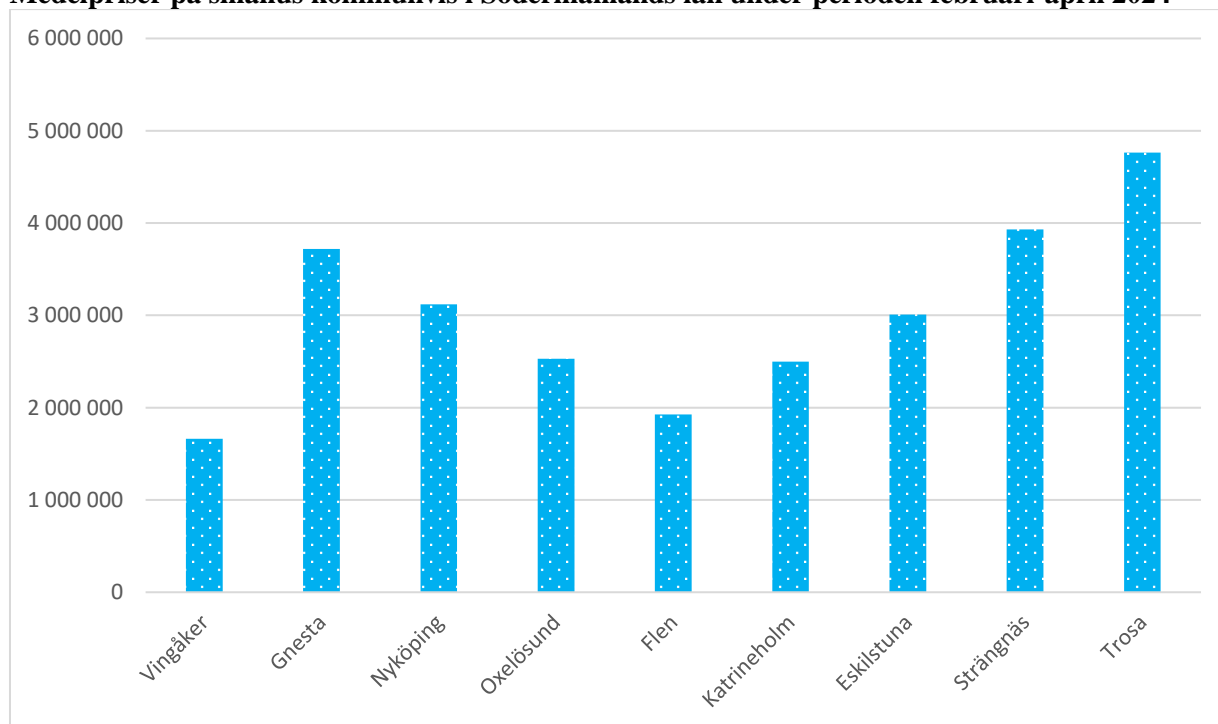
Småhuspriser i Södermanlands län

Småhuspriserna i Södermanlands län ökade med 5 procent under den senaste tremånadersperioden februari till och med april 2024, jämfört med den föregående perioden, november 2023 till och med januari 2024.

Priserna har sjunkit med 1,6 procent i länet, sett till tremånadersperioden februari till och med april 2024 jämfört med motsvarande period ett år tidigare.

Medelpriset för ett småhus för permanentboende i länet uppgick till 3,2 miljoner kronor under perioden februari till och med april 2024. Medelpriset i Vingåkers kommun låg på drygt 1,7 miljoner kronor under denna period medan det i Trosa kommun var 4,8 miljoner kronor. Medelpriserna i länets samtliga kommuner framgår av följande diagram.

Medelpriser på småhus kommunvis i Södermanlands län under perioden februari-april 2024



Källa: Svensk Mäklarstatistik



Foto: Isabell Söderlund

Pris på bostadsrätter i Sverige

Bostadsrättspriserna i Sverige har stigit med 3,8 procent under den senaste tremånadersperioden februari till och med april 2024, jämfört med den föregående perioden, november 2023 till och med januari 2024, enligt statistik från Svensk Mäklarstatistik. Priserna har stigit med 1,6 procent sett till tremånadersperioden februari till och med april 2024, jämfört med motsvarande period ett år tidigare. Medelpriset för en bostadsrättslägenhet i landet var 2,9 miljoner kronor för perioden februari till och med april 2024. På länsnivå varierade medelpriset under denna period från 1 miljon kronor i Västernorrlands län till 4,2 miljoner kronor i Stockholms län.

Nyproduktion av bostadsrätter ingår i underlaget för de priser som redovisats. I små och medelstora kommuner påverkar detta ofta prisförändringen i och med att nyproduktion oftast säljs under en relativt kort tidsperiod.

Pris på bostadsrätter i Södermanlands län

Bostadsrättspriserna i Södermanlands län har stigit med 2,1 procent under den senaste tremånadersperioden februari till och med april 2024, jämfört med den föregående perioden, november 2023 till och med januari 2024, enligt statistik från Svensk Mäklarstatistik. Priserna har också stigit med 0,9 procent sett till tremånadersperioden februari till och med april 2024, jämfört med motsvarande period ett år tidigare.

Medelpriset för en bostadsrättslägenhet i länet uppgick till 1,6 miljoner kronor under perioden februari till och med april 2024. Medelpriset i Vingåkers kommun låg på 553 tkr under denna period medan det i Trosa kommun var 2,4 miljoner kronor.

1.7 Bostadsmarknaden sett till utbud och efterfrågan

Sverige

I den årliga bostadsmarknadsenkäten svarar kommunerna på frågan om hur de för närvarande bedömer kommunens bostadsmarknadsläge. Frågan har i årets bostadsmarknadsenkät besvarats av 288 av landets kommuner. Bostadsmarknadsläget bedöms i bostadsmarknadsenkäten utifrån termerna balans, underskott och överskott och kommunen uppger hur läget ser ut i kommunen som helhet, på centralorten samt i kommunens övriga delar. Balans innebär att utbudet av bostäder motsvarar konsumenternas efterfrågan. Underskott på bostäder innebär att efterfrågan är större än utbudet, har kommunen underskott på bostäder är det till exempel svårt att etablera sig på bostadsmarknaden och flytta till, eller inom, kommunen. Överskott innebär att det ständigt finns fler lediga hyresbostäder eller bostäder till salu än vad som efterfrågas. Finns det outhyrda bostäder i något enstaka bostadsområde behöver det dock inte innebära att den lokala bostadsmarknaden som helhet har överskott på bostäder.

Drygt 51 procent, eller 148 kommuner, gör nu bedömningen att det är underskott på bostäder på den lokala bostadsmarknaden i kommunen som helhet. Det är en minskning med 32 kommuner jämfört med året innan. Det är även 22 fler kommuner som uppger att bostadsmarknaden nu är i balans medan nio fler kommuner uppger att det nu är överskott på bostäder jämfört med år 2023. Antalet kommuner som uppger att det är underskott på bostäder har stadigt minskat sedan år 2017 då 255 kommuner uppgav att det var underskott på bostäder på den lokala bostadsmarknaden i kommunen som helhet.

Det är dock viss skillnad i formuleringen av frågan avseende hur kommunerna för närvarande bedömer bostadsmarknadsläget i kommunen i årets bostadsmarknadsenkät. År 2024 avser frågan en bedömning av *efterfrågan* på bostäder i förhållande till utbudet. Tidigare år har frågan även avsett en bedömning av *behov* och efterfrågan i förhållande till utbudet. Detta kan ha påverkat kommunernas svar. Kommunernas svar är dock alltid en fråga om deras egna bedömningar och tolkningar.

Bostadsmarknaden i Södermanlands län

Mellan åren 2016 till 2022 bedömde samtliga kommuner i Södermanlands län att det var underskott på bostäder på bostadsmarknaden i kommunen som helhet. År 2023 gjorde kommunerna Katrineholm och Eskilstuna bedömningen att bostadsmarknaden i kommunen då var i balans. Kommunernas bedömning av läget på bostadsmarknaden år 2024 framgår av tabell på nästa sida. Utöver Katrineholms kommun gör även kommunerna Nyköping, Oxelösund och Strängnäs bedömningen att det för närvarande råder balans på bostadsmarknaden i kommunen. Kommunerna Eskilstuna och Flen gör till och med bedömningen att det numera råder överskott på bostäder i såväl i kommunen som helhet, på centralorten som i kommunens övriga delar. Kommunerna Flen, Eskilstuna och Strängnäs har samtliga gjort bedömningen att det råder överskott på bostäder i kommunens övriga delar. Dessa tre kommuner uppgav alla i förra årets enkät att det då var underskott på bostäder i kommunens övriga delar. Många av kommunernas egna kommentarer om läget på bostadsmarknaden handlar om att det generellt under ett antal år har tillskapats mycket nya bostäder till följd av stor nyproduktion av framför allt hyresbostäder. Det bedöms därmed finnas god tillgång på bostäder och på ett flertal håll finns vakanta lägenheter där personer med stark betalningsförmåga snabbt kan flytta in. Det anses därmed inte vara ett lågt utbud på bostäder generellt. Närheten till Stockholm och samtidigt närheten till natur och en känsla av lantlighet lyfts även som en bidragande faktor till att människor vill flytta in till kommuner i Södermanlands län. Det ställer framför allt krav på framtagandet av fler villatomter för möjligheten för fler att bo i småhus. För personer som däremot har inkomster som gör att de inte kan efterfråga nyproducerade bostäder är verkligheten dock en annan. Med ett oroligt ekonomiskt läge i samhället där fler och fler människor har en sämre betalningsförmåga råder det fortsatt underskott på lämpliga bostäder, vilket kommunerna också kommenterar. Att formuleringen av frågan har förändrats i och med att frågan om behovet av bostäder har frångåtts kan därmed ha bidragit till att fler kommuner gör bedömningen att det inte är underskott på bostäder i samma utsträckning som tidigare. Men å andra sidan, det finns bostäder men är det sådana bostäder som faktiskt efterfrågas? Möter då utbudet verkligen efterfrågan?

Kommunernas bedömning av bostadsmarknadsläget år 2024

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

Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2024

Bostadsmarknaden om tre år

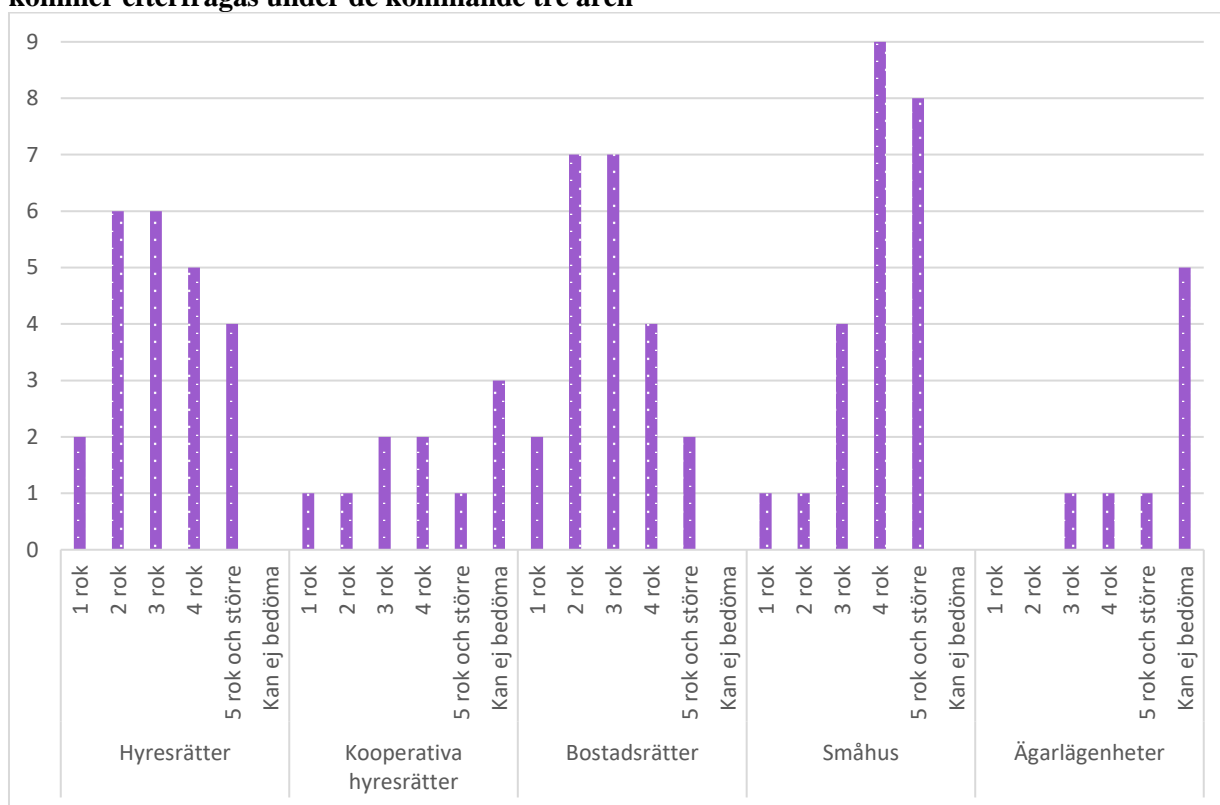
Kommunernas bedömning av hur bostadsmarknadsläget kommer att se ut om tre år är i huvudsak likartad deras svar avseende hur bostadsmarknadsläget ser ut för närvarande. Skillnader finns i Vingåkers kommun som gör bedömningen att läget förbättras från underskott till balans såväl i kommunen som helhet, på centralorten som i kommunens övriga delar. I Strängnäs kommun är bedömningen att förändring sker till det sämre med underskott på bostäder i kommunen som helhet samt på centralorten medan det tros bli balans på bostäder i kommunens övriga delar.

Bostäder som efterfrågas de kommande tre åren

I årets bostadsmarknadsenkät har frågor avseende efterfrågan på bostäder skiljts från frågor som behandlar behovet i större uträkning än tidigare. Kommunernas bedömning av vilka storlekar och upplåtelseformer på bostäder som främst *kommer efterfrågas* under de kommande tre åren framgår av diagram på nästa sida. Det finns även här en skillnad i formuleringen av frågan då kommunerna tidigare fick svara på vilka storlekar och upplåtelseformer på bostäder som *behöver tillkomma* i kommunen under de kommande tre åren.

Det är dock fortsättningsvis större småhus som kommunerna främst bedömer kommer efterfrågas, samt bostadsrätts- och hyresrättslägenheter med två eller tre rum och kök. För ett antal år sedan bedömde fler kommuner att det fanns behov av mindre bostäder. Till exempel gjorde alla länets kommuner år 2019 och 2020 bedömningen att det behövde tillkomma hyresrätter med två rum och kök. Sju kommuner gjorde år 2020 bedömningen att det behövde tillkomma hyresrätter med ett rum och kök, jämförelsevis gör nu två kommuner bedömningen att denna storlek och upplåtelseform kommer efterfrågas de närmaste tre åren. En något större efterfrågan på kooperativa hyresrätter samt ägarlägenheter bedöms också finnas även om kommunerna uppvisar att det fortfarande finns en svårighet i att bedöma hur just efterfrågan av dessa kommer utvecklas framöver.

Kommunernas bedömningar av vilka upplåtelseformer och storlekar på bostäder som främst kommer efterfrågas under de kommande tre åren



Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2024



Foto: Bengt Nordström

1.8 Bostadsmarknaden för olika grupper

Bostadsmarknadsenkäten tar upp frågor avseende boendesituationen för olika grupper i samhället. Ungdomar och nyanlända har tidigare varit grupper som kommunerna bedömt haft svårast att ta sig in på bostadsmarknaden. År 2023 gjorde fem av länets nio kommuner bedömningen att det var underskott på bostäder för ungdomar. I årets bostadsmarknadsenkät gör endast kommunerna Vingåker och Gnesta denna bedömning. Läget för nyanlända ser också ut att ha förbättrats de senaste åren sett endast till kommunernas svar i enkäten vilket också handlar om att mottagandet minskat drastiskt. Fem av nio kommuner har under året tagit emot anvisade nyanlända. Samtliga kommuner svarar även att de bedömer att de har goda till mycket goda möjligheter att erbjuda bostäder till anvisade nyanlända. Till exempel uppger Gnesta kommun att de har mycket goda möjligheter för att erbjuda bostäder vid anvisning av nyanlända. År 2021 gjorde två tredjedelar av kommunerna i länet bedömningen att det var underskott på bostäder för självbosatta nyanlända. I år gör endast Gnesta kommun denna bedömning. Kommunen bedömer att det är underskott på bostäder för samtliga grupper som berörs i enkäten (äldre personer, nyanlända, ungdomar, personer med funktionsnedsättning). En av anledningarna till detta är dock att inga nya bostäder i nuläget byggs till följd av den ansträngda vattensituationen i kommunen.

Särskilt boende för äldre personer

Kommunerna bedömer däremot att det fortfarande finns ett relativt stort underskott på bostäder för grupperna äldre och personer med funktionsnedsättning som är i behov av särskilt boende. År 2024 bedömer 55 procent av kommunerna i länet att det är underskott avseende utbudet av särskilt boende för äldre, se tabell nedan. Det är en större andel än i landet totalt där omkring 40 procent av kommunerna gör denna bedömning.

År 2023 och år 2022 gjorde sex av nio kommuner bedömningen att det var underskott på denna boendeform, jämfört med fyra kommuner år 2021. Särskilt boende för äldre är en särskild boendeform som framgår av 5 kap. 5 § Socialtjänstlagen (2001:453). Kommunen har ansvar för att inrätta särskilda boendeformer för service och omvårdnad för äldre människor som behöver särskilt stöd. Det krävs också en biståndsprövning och ett beslut från kommunen för att få bo i ett särskilt boende.

Kommunernas bedömning av utbudet av särskilt boende för äldre år 2023 och 2024

	2023	2024
Vingåker	UNDERSKOTT	BALANS
Gnesta	BALANS	UNDERSKOTT
Nyköping	UNDERSKOTT	UNDERSKOTT
Oxelösund	UNDERSKOTT	BALANS
Flen	UNDERSKOTT	UNDERSKOTT
Katrineholm	BALANS	BALANS
Eskilstuna	BALANS	BALANS
Strängnäs	UNDERSKOTT	UNDERSKOTT
Trosa	UNDERSKOTT	UNDERSKOTT

Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2023 och 2024

Kommunerna som har ett underskott på särskilt boende för äldre utför alla olika insatser för att kunna utöka boendeplatserna. I ett flertal kommuner planeras det för ytterligare byggnation av särskilda boendeformer för äldre. Utöver nybyggnation av dessa boendeformer pågår även ombyggnation från korttids- eller trygghetsboenden, för på så sätt få till fler platser inom särskilt boende för äldre personer. Andra kommuner i länet köper platser av privata aktörer. Flera kommuner har även utökat insatserna inom hemtjänsten för att möjliggöra för fler att bo hemma i högre utsträckning. Med anledning av att befolkningen blir allt äldre ställer det fortsättningsvis högre krav på inrättandet av boendeformer för äldre personer som behöver särskilt stöd. I kommunerna Flen, Eskilstuna och Strängnäs bedöms även nybyggnation av 245 bostäder inom särskilt boende för äldre påbörjas med hänsyn till planläge, projektering och marknadsförutsättningar år 2024. År 2025 bedöms 287 sådana bostäder påbörjas, då i kommunerna Flen, Eskilstuna, Strängnäs samt Nyköping. Detta bidrar till att fem av nio kommuner bedömer att behovet av särskilda boendeformer för äldre kommer att vara täckt inom två år medan hela åtta av nio kommuner bedömer att behovet är täckt om fem år. Totalt i länet uppges det finnas drygt 3 000 bostäder inom särskilt boende för äldre, vilket är något fler än vad som uppgavs i förra årets enkät. 2 700 bostäder avser boenden med kommunen som utförare, resterande är platser som köps in men finns inom länets geografiska område. Det finns statligt stöd att söka för ny- eller ombyggnad av särskilda boendeformer för äldre, ny- eller ombyggnad av hyresbostäder för äldre på den ordinarie bostadsmarknaden samt för anpassning av gemensamhetsutrymmen i hyres- eller bostadsrättsbostäder som främjar kvarboende för äldre, läs mer under kapitel 2.1 *Vad har byggts?*

Seniorbostäder och trygghetsbostäder

Seniorbostäder, oftast vanliga bostäder som dock är avsedda för personer över en viss ålder (ofta 55+ eller liknande), finns i sju av länets nio kommuner. Utformningen av bostäderna tar ofta hänsyn till äldres behov avseende ökad tillgänglighet och trygghet. Två av länets kommuner, Vingåker och Nyköping, bedömer att det för närvarande är underskott på denna boendeform. Kommunerna Gnesta, Katrineholm, Eskilstuna och Strängnäs gör bedömningen att det är balans på bostadsmarknaden avseende seniorbostäder. Flens kommun gör bedömningen att det i nuläget råder överskott på seniorbostäder i kommunen, då det finns gott om lediga bostäder som just avsätts för denna åldersgrupp. I Trosa kommun finns det i nuläget inga seniorbostäder men däremot finns det ett behov av denna boendeform. Där finns också planer på att påbörja nybyggnation av seniorbostäder som upplåts i bostadsrättsform. Kommunen ser en stor efterfrågan på seniorbostäder i bostadsrättsform från de många äldre personer som i nuläget bor kvar i stora villor, och som vill flytta till en mer behändig boendeform.

Trygghetsbostäder, en bostadsform som tillkommit för att ge äldre personer tillgång till ökad gemenskap och trygghet, finns i alla kommuner i länet bortsett från i Vingåkers kommun. Det finns dock ett behov av boendeformen i kommunen. De ekonomiska incitamenten som krävs för att tillskapa denna boendeform anses dock saknas, både hos kommunen och den eventuella målgruppen för boendeformen. Enligt kommunernas bedömning är det balans på trygghetsbostäder i fem av nio kommuner. Flens kommun gör även här bedömningen att det i nuläget är överskott på denna boendeform. Tre kommuner bedömer att behovet av denna boendeform kommer att vara täckt om två år medan fyra kommuner bedömer att behovet är täckt om fem år. Fler kommuner anser dock att läget om två och fem år är mycket svårt att bedöma.

Särskilda boendeformer för personer med funktionsnedsättning

Särskilda boendeformer för personer med funktionsnedsättning är boenden enligt lagen (1993:387) om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS), eller 5 kap. 7 § socialtjänstlagen (2001:453). Kommunernas bedömning av utbudet avseende dessa bostäder framgår av tabell nedan. I årets bostadsmarknadsenkät uppger fyra av nio kommuner att det övergripande är underskott på dessa boendeformer. Samtidigt gör 47 procent av landets kommuner bedömningen att det är underskott på denna boendeform. Om kommunernas bedömningar år 2023 och 2024 jämförs har kommunerna Vingåker och Flen gått från att göra bedömningen att det är underskott på dessa boendeformer till att det numera råder balans. I Gnesta kommun är dock bedömningen att det numera råder underskott jämfört med balans året innan. Situationen för personer med funktionsnedsättning som behöver särskilt boende ser därmed ut att ha förbättrats något jämfört med tidigare år sett till kommunernas bedömningar. År 2022 gjorde sju av de åtta kommunerna i länet som då besvarade frågan bedömningen att det var underskott på dessa boendeformer i kommunen. Sex av länets nio kommuner bedömer även att behovet av särskilda boendeformer för personer med funktionsnedsättning är täckt om två år. Samma sex kommuner bedömer att behovet även är täckt om fem år. Kommunerna Nyköping och Strängnäs bedömer däremot att behovet inte är täckt om två år. Om behovet är täckt om fem år eller ej kan de dock inte bedöma i nuläget. Det handlar främst om att det inte finns tillräckligt av dessa boenden idag vilket medför att kommunen får placera personer externt. Enligt Flens kommun är läget om både två och fem år svårbedömt.

Kommunernas bedömning av utbudet av bostäder för personer med funktionsnedsättning som behöver särskilt boende år 2023 och 2024

	2023	2024
Vingåker	UNDERSKOTT	BALANS
Gnesta	BALANS	UNDERSKOTT
Nyköping	UNDERSKOTT	UNDERSKOTT
Oxelösund	BALANS	BALANS
Flen	UNDERSKOTT	BALANS
Katrineholm	BALANS	BALANS
Eskilstuna	UNDERSKOTT	UNDERSKOTT
Strängnäs	UNDERSKOTT	UNDERSKOTT
Trosa	BALANS	BALANS

Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2023 och 2024

De insatser som främst görs för att motverka underskottet i kommunerna handlar om att planera för nybyggnation av dessa boendeformer. Kommunerna har under ett flertal år påtalat att planeringen samt byggandet av dessa boendeformer ofta tar lång tid. En kommun påtalar att de, för att täcka upp underskottet, tvingas placera personer i slitna byggnader i väntan på att nybyggnationen färdigställs. Under år 2024 planeras det påbörjas nybyggnation av 20 respektive 17 bostäder för personer med funktionsnedsättning i kommunerna Eskilstuna och Strängnäs. År 2025 finns planer på att påbörja sex, åtta respektive tio sådana bostäder i kommunerna Oxelösund, Eskilstuna och Strängnäs. Det finns drygt 1 000 av dessa bostäder i länets nio kommuner, hälften gruppboendestäder och hälften serviceboendestäder. För majoriteten av bostäderna står kommunen som utförare av driften.

1.9 Bostadsbehovet

Ändringar i lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar trädde i kraft den 1 oktober 2022 med syftet att riktlinjerna för bostadsförsörjningen ska få en tydligare inriktning mot bostadsbristen. Uppgifterna i riktlinjerna ska även särskilt grundas på en analys av vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden. Analysen ska genomföras med stöd av ett underlag som Boverket förser kommunerna med samtidigt som ytterligare underlag som kommunerna behöver för sin analys också får användas. Underlaget som Boverket tagit fram innehåller mått på behovsbaserad bostadsbrist som visar antalet hushåll som saknar en rimlig bostad utifrån en uppsättning kriterier och normer. Ett antal kvantitativa mått visar andelen hushåll vars boendesituation inte uppfyller de olika kriterierna. Dessa mått är:

- Ansträngd boendeekonomi
- Ansträngd boendeekonomi baserat på KALP (Kvar Att Leva På)
- Trångboddhet
- Trångbodda och ansträngd boendeekonomi
- Flyttar ofta
- Hemmaboende vuxna barn
- Återkommande problem

Modellen bakom underlaget togs fram och redovisades i Boverkets rapport till regeringen ”Mått på bostadsbristen – förslag på hur återkommande bedömningar ska utföras” år 2020.

I rapporten framgår att två mått, antalet trångbodda hushåll och antalet hushåll med ansträngd boendeekonomi, tillsammans bäst sammanfattar bostadsbristen. Med ansträngd boendeekonomi menas att hushållet har en inkomst som inte räcker till att täcka en baskonsumtion beräknad utifrån genomsnittshyror på orten och riksnormen. Enligt definitionen är ett hushåll trångbott om det inte har sovrum utöver vardagsrum och kök eller kokvrå. Två barn kan dela sovrum, men med beaktande av stigande ålder och personlig integritet behöver barn över elva år ett eget rum. Vuxna som inte är sambor delar inte sovrum. Ensamstående utan barn anses inte som trångbodda. För de hushåll där antalet rum saknas, främst småhus, används boendeyta per person. Har hushållet mindre än 20 kvm per person räknas hushållet som trångbott.

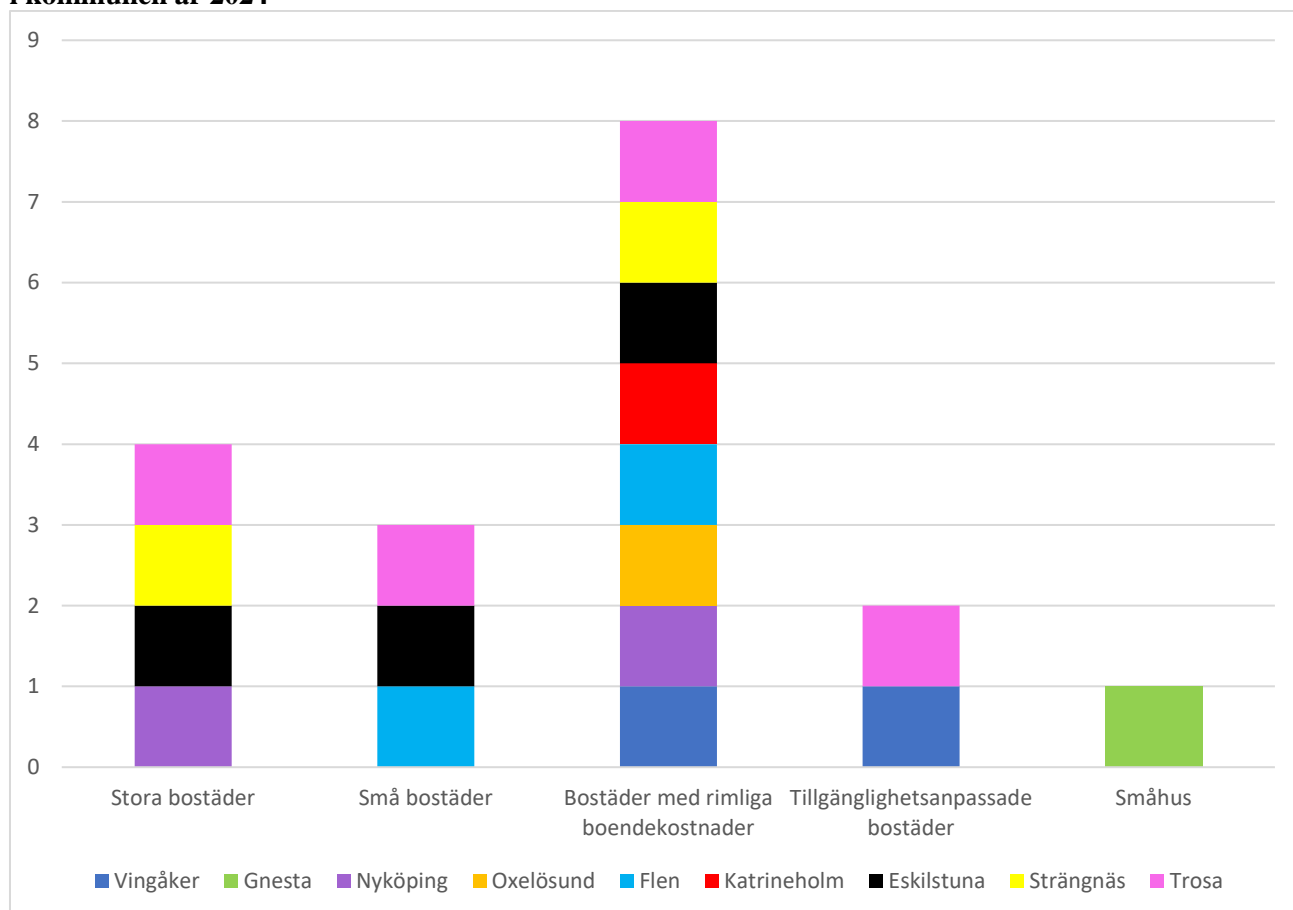
Boverket har uppdaterat underlaget med siffror avseende år 2021. För hela landet är 1,1 procent sådana hushåll som både är trångbodda och har ansträngd boendeekonomi, det är en minskning sedan år 2020. Andelen hushåll i Södermanlands län som både var trångbodda och hade ansträngd boendeekonomi uppgick år 2021 till 1,4 procent, motsvarande 1 979 hushåll. Detta är också en minskning sedan året innan då andelen var 1,5 procent. Kommunvis är andelen år 2021 högst i kommunerna Flen och Eskilstuna båda med 1,9 procent och lägst i Trosa och Gnesta kommun där 0,6 procent är hushåll som är både trångbodda och har ansträngd boendeekonomi.

Modellen och beräkningarna ska uppdateras kontinuerligt och ska fortsättningsvis kunna användas av kommunerna i deras analys och därmed underlätta arbetet med att planera, utföra och följa upp åtgärder mot bostadsbristen. Beräkningarna är inga mått på hur många bostäder som behöver byggas och ska inte blandas ihop med det så kallade byggbehovet.

I årets bostadsmarknadsenkät svarar kommunerna på frågan om vilka mått på behovsbaserad bostadsbrist kommunen använder i sin planering för bostadsförsörjningen. Nyköpings kommun använder de två sammanvägda måtten trångbodda och ansträngd boendeekonomi medan Oxelösunds kommun använder sig av båda måtten avseende ansträngd boendeekonomi. Eskilstuna kommun använder sig av mått avseende ansträngd boendeekonomi baserat på KALP samt hemmaboende vuxna barn. I Trosa kommun används måtten ansträngd boendeekonomi och trångboddhet. Strängnäs kommun uppger att de använder alla mått förutom måttet återkommande problem i sin planering för bostadsförsörjningen. Fyra kommuner, Vingåker, Gnesta, Flen och Katrineholm uppger att de inte använder några mått på behovsbaserad bostadsbrist i sin planering för bostadsförsörjningen. Ingen kommun i länet prioriterar heller någon särskild hushållstyp i sin planering för bostadsförsörjningen.

Sex av nio kommuner i länet bedömer också att det inte finns någon särskild hushållstyp som det är svårast att lösa bostadssituationen för. Eskilstuna kommun bedömer däremot att det är svårast att lösa bostadssituationen för ensamstående med barn medan det i Nyköpings kommun bedöms svårast att lösa bostadssituationen för sammanboende med barn. Vingåkers kommun bedömer att det är svårast att lösa bostadssituationen för äldre då det är brist på behovsanpassade bostäder för denna grupp. Åtta av länets nio kommuner bedömer samtidigt att det är bostäder med rimliga boendekostnader som det främst råder behov av i kommunen. Gnesta kommun uppger i stället att den enda bostadstyp det finns behov av i kommunen är småhus. Behovet av olika bostadstyper i övrigt varierar i länet, se även diagram nedan.

Kommunernas bedömning av vilken typ av bostäder det främst råder behov av i kommunen år 2024



Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2024

Trots att åtta av nio kommuner anser att det främst råder behov av bostäder med rimliga boendekostnader har fyra kommuner angett att de bedömer att bostadsmarknaden är i balans och två kommuner bedömer att det till och med är överskott på bostäder i kommunerna som helhet, se *kapitel 1.7 Bostadsmarknaden sett till utbud och efterfrågan*. Kommunerna lyfter samtidigt ett flertal hinder för att personer ska kunna få sina bostadsbehov tillgodosedda i kommunerna. De främst förekommande hindren anses vara att personer saknar ekonomiska förutsättningar att köpa en bostad samt att hyresvärdar ställer höga krav för att erhålla ett hyreskontrakt. Det förstnämnda hindret uppges av alla kommuner förutom kommunerna Gnesta och Trosa. Gnesta kommun anser att det saknas bostäder av en viss hustyp, storlek eller på rätt ställen i kommunen utifrån de aktuella bostadsbehoven medan Trosa kommun inte anser att det finns något som försvårar möjligheten för personer att få sina bostadsbehov tillgodosedda i kommunen. Att hyresvärdar ställer höga krav för att erhålla ett hyreskontrakt uppges vara ett hinder för personer att få sina bostadsbehov tillgodosedda i fem av länets nio kommuner, se fullständig tabell med kommunernas bedömningar avseende detta på nästa sida.

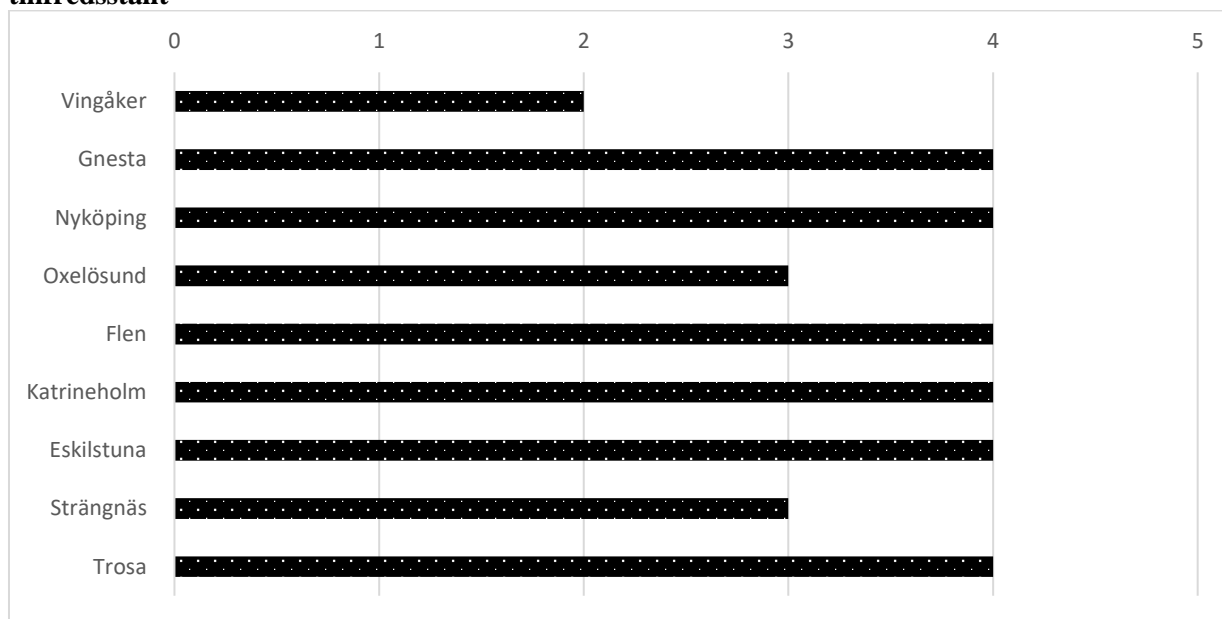
Kommunernas bedömning av aktuella hinder för personer att få sina bostadsbehov tillgodosedda i kommunen år 2024

Kommun	
Vingåker	<ul style="list-style-type: none"> • Personer saknar ekonomiska förutsättningar att köpa en bostad i kommunen • Det saknas bostäder av viss hustyp, storlek eller på rätt ställen i kommunen utifrån de aktuella bostadsbehoven
Gnesta	<ul style="list-style-type: none"> • Det saknas bostäder av viss hustyp, storlek eller på rätt ställen i kommunen utifrån de aktuella bostadsbehoven
Nyköping	<ul style="list-style-type: none"> • Lång kötid i kommunen (förstahandskontrakt) • Hyresvärdar ställer höga krav (exempelvis fast anställning, referenser etc.) för att erhålla ett kontrakt • Hyresvärdar godkänner inte olika ekonomiska stöd till hushåll som inkomst (exempelvis försörjningsstöd eller etableringsersättning) • Personer saknar ekonomiska förutsättningar att köpa en bostad i kommunen • Det saknas bostäder av viss hustyp, storlek eller på rätt ställen i kommunen utifrån de aktuella bostadsbehoven
Oxelösund	<ul style="list-style-type: none"> • Hyresvärdar ställer höga krav (exempelvis fast anställning, referenser etc.) för att erhålla ett kontrakt • Hyresvärdar godkänner inte olika ekonomiska stöd till hushåll som inkomst (exempelvis försörjningsstöd eller etableringsersättning) • Personer saknar ekonomiska förutsättningar att köpa en bostad i kommunen
Flen	<ul style="list-style-type: none"> • Hyresvärdar ställer höga krav (exempelvis fast anställning, referenser etc.) för att erhålla ett kontrakt • Hyresvärdar godkänner inte olika ekonomiska stöd till hushåll som inkomst (exempelvis försörjningsstöd eller etableringsersättning) • Personer saknar ekonomiska förutsättningar att köpa en bostad i kommunen
Katrineholm	<ul style="list-style-type: none"> • Personer saknar ekonomiska förutsättningar att köpa en bostad i kommunen
Eskilstuna	<ul style="list-style-type: none"> • Hyresvärdar ställer höga krav (exempelvis fast anställning, referenser etc.) för att erhålla ett kontrakt • Hyresvärdar godkänner inte olika ekonomiska stöd till hushåll som inkomst (exempelvis försörjningsstöd eller etableringsersättning) • Personer saknar ekonomiska förutsättningar att köpa en bostad i kommunen
Strängnäs	<ul style="list-style-type: none"> • Hyresvärdar ställer höga krav (exempelvis fast anställning, referenser etc.) för att erhålla ett kontrakt • Personer saknar ekonomiska förutsättningar att köpa en bostad i kommunen • Det saknas bostäder av viss hustyp, storlek eller på rätt ställen i kommunen utifrån de aktuella bostadsbehoven
Trosa	<ul style="list-style-type: none"> • Det finns inget som försvårar möjligheten för personer att få sitt bostadsbehov tillgodosett

Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2024

Länsstyrelsen delar kommunernas uppfattning om att det finns ett flertal hinder för att personer ska kunna få sina bostadsbehov tillgodosedda och har under flera år påtalat behovet av bostäder med rimliga boendekostnader som kan efterfrågas. Trots att länets kommuner bedömer att det finns många hinder och bostadsbehov som inte tillgodoses i kommunerna så bedömer samtidigt två tredjedelar av länets kommuner ändå att bostadsbehovet i kommunen är i ganska hög grad tillfredsställt, se diagram nedan.

Kommunernas bedömning av det generella bostadsmarknadsläget sett till behovsuppfyllelse av bostadssituationen för invånarna i kommunen. 1=i låg grad tillfredsställt, 5=i hög grad tillfredsställt



Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2024



Foto: Isabell Söderlund

2 Byggandet i Sverige och länet

2.1 Vad har byggts?

Bostadsbyggandet i Sverige

Totalt har det färdigställts 65 595 bostäder i landet år 2023, vilket är det högsta antalet färdigställda bostäder sedan 1991 och en ökning med drygt 21 procent sedan året innan. Av dessa färdigställda bostäder avser drygt 81 procent bostäder i flerbostadshus. Dessa har sedan föregående år ökat med 29 procent. Om hänsyn även tas till den ombyggnation som skett så hamnar det totala tillskott av bostäder på 68 920 bostäder år 2023.

De senaste tio åren har andelen färdigställda bostäder i flerbostadshus legat på omkring 70 till 80 procent av det totala färdigställandet varje år. Hyresrätten har sedan år 2018 varit den främst förekommande upplåtelseformen i färdigställda flerbostadshus. År 2023 är 63 procent av de färdigställda bostäderna i flerbostadshus just hyresrätter.

Jämfört med år 2022 har det under 2023 skett en ökning i antalet färdigställda bostäder i 15 av 21 län. Hos fyra av de fem län som gränsar till Södermanlands län har det skett en ökning i antalet färdigställda bostäder, mellan 28 och 58 procent. I Östergötlands län har det däremot färdigställts färre bostäder än året innan. Störst ökning i hela landet, med 120 procent, har skett i Hallands län.

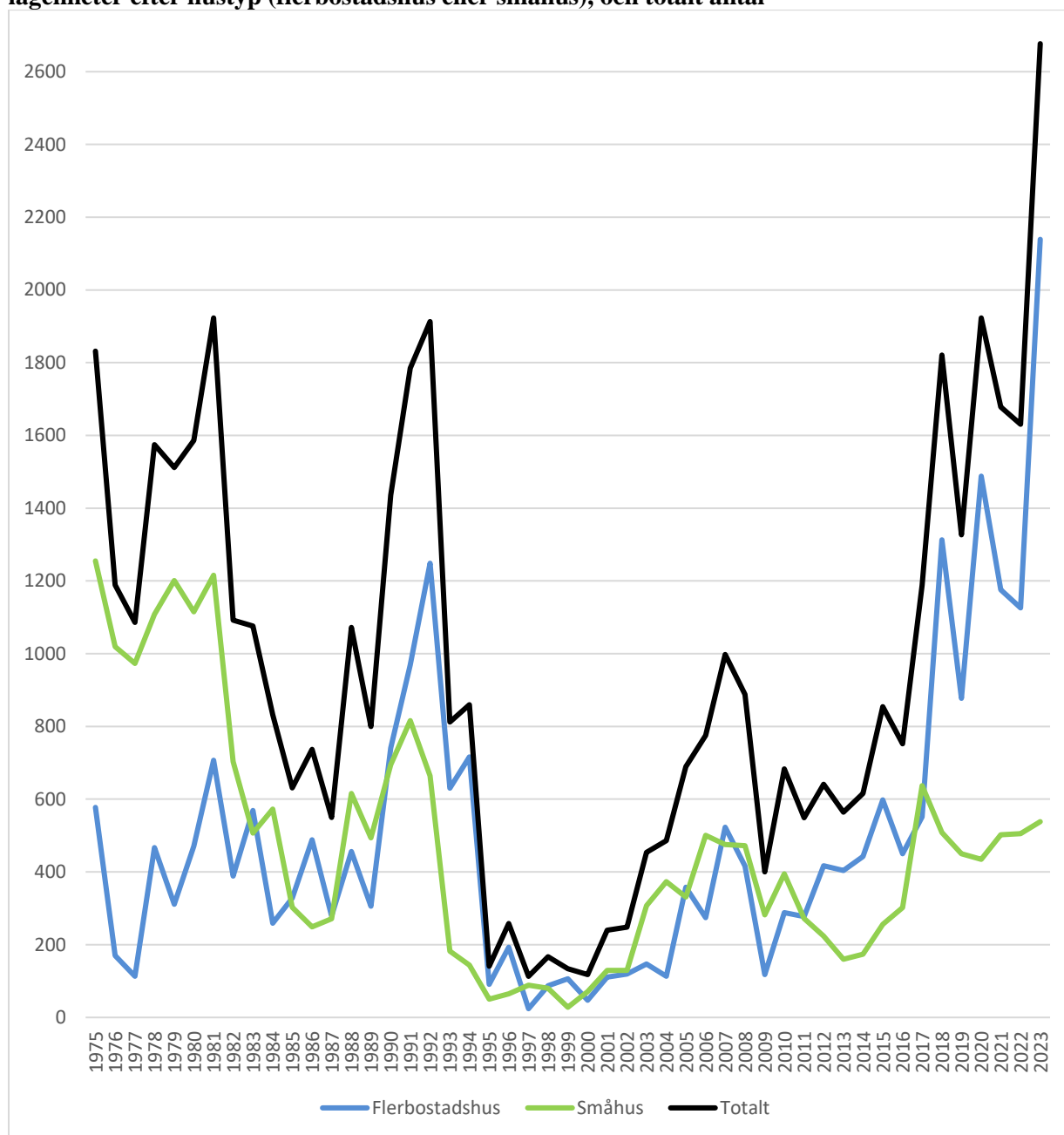


Foto: Bengt Nordström

Bostadsbyggandet i Södermanlands län

Länsstyrelsen påpekade även i förra årets bostadsmarknadsanalys att bostadsbyggandet inte såg ut att ha bromsat i samma uträkning i Södermanlands län, då även sett till antalet påbörjade bostäder, som det rapporterats om avseende landet som helhet. Totalt år 2023 har det färdigställts 2 677 nya bostäder i Södermanlands län, den högsta toppen under perioden 1975 till 2023, se även diagram nedan. Det är också en ökning med 64 procent jämfört med antalet färdigställda bostäder år 2022. Jämfört med grannlänerna är det den procentuellt största ökningen jämfört med år 2022. Det gör också att antalet färdigställda bostäder år 2023 överstiger samtliga toppår, 1981, 1992 och 2020, med råge. Drygt 750 fler bostäder färdigställdes år 2023 jämfört med dessa år. 80 procent av de färdigställda bostäderna år 2023 utgör bostäder i flerbostadshus och resterande 20 procent utgör småhus. Mellan 2022 och 2023 har antalet färdigställda bostäder i flerbostadshus ökat med hela 90 procent. Antalet färdigställda småhus har också ökat, i detta fall med 6,5 procent.

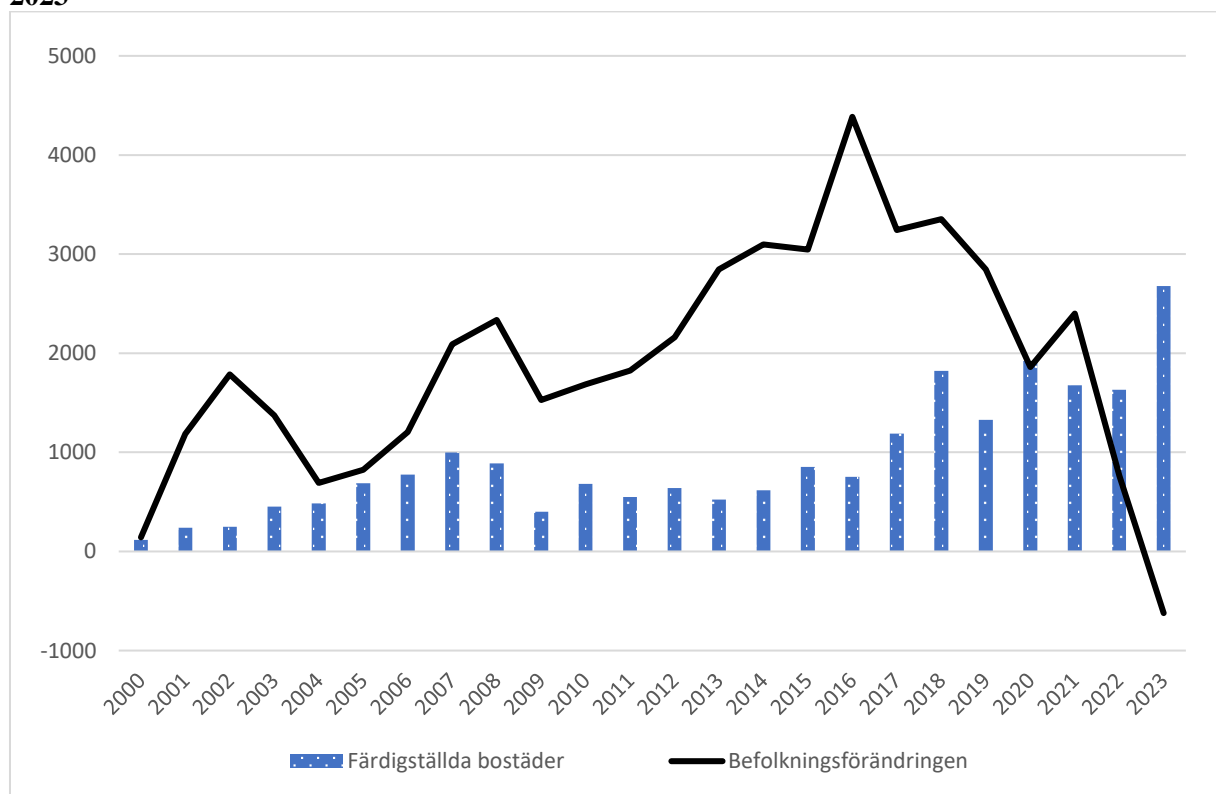
Antal färdigställda nya lägenheter i Södermanlands län åren 1975-2023, uppdelat på antal lägenheter efter hustyp (flerbostadshus eller småhus), och totalt antal



Källa: SCB

Samtidigt som det år 2023 färdigställts fler nya bostäder än något år tidigare i Södermanlands län har befolkningen, för första gången sedan år 1999, minskat. Befolkningsminskningen är främst en följd av ett negativt födelsenetto då fler personer avled än föddes i länet under året. Flyttningssnett är lågt men fortsatt positivt. Bortsett från de senaste åren har det tidigare endast färdigställts tillräckligt med bostäder år 2004 till 2006 och då för att endast tillgodose den befolkningsökning som då skedde. De senaste åren har det i stället färdigställts många fler nya bostäder i länet jämfört med antal personer som tillkommit. Mellan åren från och med 2007 till och med 2019 ökade däremot befolkningen med drygt 34 400 personer medan det färdigställdes knappt 11 300 bostäder. Det tillkom alltså drygt tre personer per nybyggd bostad i länet. Flest personer per nybyggd bostad tillkom under flyktingvågen 2016 och åren 2013 och 2014. Det tillkom mer än fem personer per nybyggd bostad under vart och ett av dessa tre år.

Antal färdigställda bostäder samt befolkningsförändringen i Södermanlands län åren 2000 till 2023



Källa: SCB

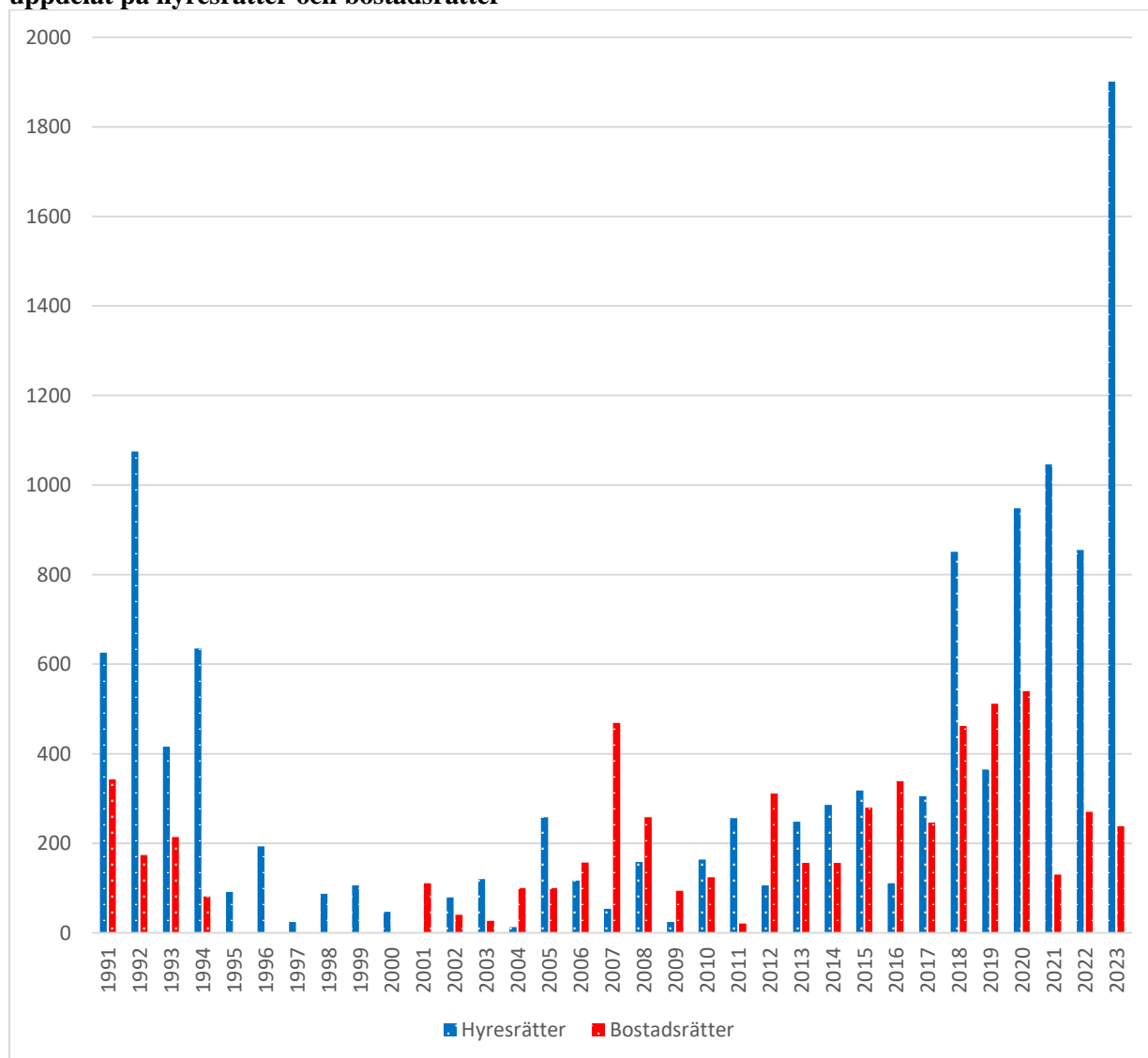
År 2023 har det färdigställts närmare 8,9 bostäder per tusen invånare i länet. Det är jämförelsevis det fjärde högsta antalet färdigställda bostäder per tusen invånare i något län detta år. Flest färdigställda bostäder per tusen invånare finns i Uppsala län med drygt 11,7 färdigställda bostäder per tusen invånare i länet. Även år 2022 färdigställdes flest bostäder per tusen invånare i Uppsala län.

Kommunvis i Södermanlands län har det i Strängnäs kommun färdigställts flest bostäder per tusen invånare i kommunen, detta år med drygt 17,4 nya bostäder per tusen invånare. Därefter återfinns Eskilstuna kommun med drygt 12,1 färdigställda bostäder per tusen invånare i kommunen. Det har även färdigställts fler bostäder per tusen invånare än snittet för länet i Trosa kommun, där det under år 2023 färdigställdes 9,8 nya bostäder per tusen invånare i kommunen.

Fortsättningsvis störst andel färdigställda hyresrätter

Det färdigställs fortsättningsvis fler hyresrätter än bostadsrätter i nya flerbostadshus i länet. År 2023 utgör hela 89 procent av de färdigställda bostäderna i flerbostadshus hyresrätter. Bortsett från åren 1995 till 2000, då det enbart färdigställdes hyresrätter i nya flerbostadshus, är det en av de högsta andelarna hyresrätter som färdigställts under åren 1991 till 2023. Under de senaste tio åren har det totalt färdigställts närmare 7 000 nya hyresrätter i flerbostadshus i länet, 1 901 av dessa färdigställdes under år 2023. Upplåtelseformen har dominerat ordentligt sedan år 2020, se diagram nedan. Den allra största delen av dessa färdigställda hyresrätter ägs av privata bostadsbolag. 174 nya hyresrätter år 2023 har färdigställts av ett allmännyttigt bostadsbolag, i detta fall det allmännyttiga bostadsbolaget i Eskilstuna kommun. Samtidigt blev investeringsstödet till hyresbostäder och bostäder för studerande ett väl utnyttjat statligt stöd i Södermanlands län, främst av privata bostadsbolag men också av allmännyttiga bolag. Investeringsstödet är en bidragande faktor till att fler hyresbostäder byggs i länet. Det har under år 2023 samt början av januari 2024 utbetalats 385 miljoner kronor i investeringsstöd i länet avseende närmare 940 nya hyresrätter, vilket också är bostäder som färdigställts under år 2023.

Totalt antal färdigställda nya bostäder i flerbostadshus åren 1991-2023 i Södermanlands län, uppdelat på hyresrätter och bostadsrätter

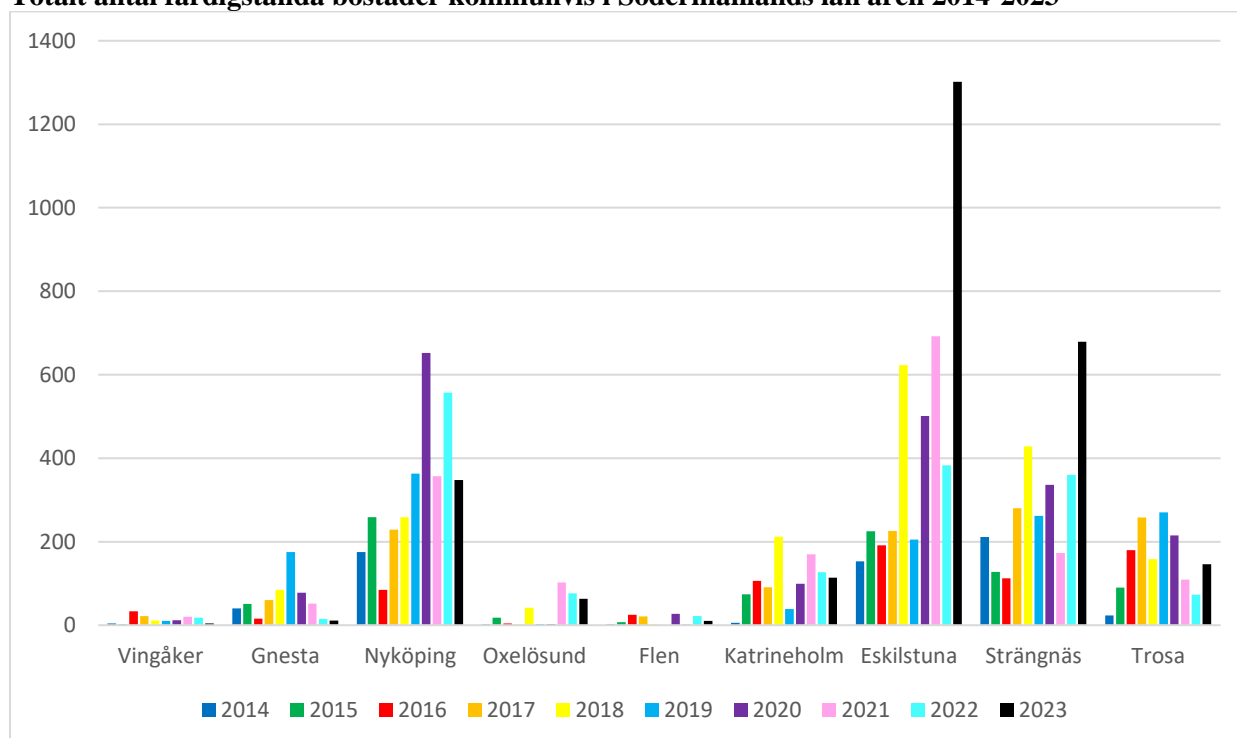


Källa: SCB

Bostadsbyggande kommunvis

Nedanstående diagram visar det totala antalet färdigställda bostäder i respektive kommun i Södermanlands län under de senaste tio åren. Närmare 14 500 nya bostäder har under dessa år färdigställts i länet. Det största antalet färdigställda bostäder, drygt 1 300, har år 2023 färdigställts i Eskilstuna kommun, vilket också är det största antalet färdigställda bostäder under ett år i en enskild kommun under denna period. Det är även en ökning med 240 procent jämfört med året innan i kommunen. Drygt 85 procent av bostäderna som färdigställts i Eskilstuna kommun är bostäder i flerbostadshus, av dessa är nästan 90 procent hyresrätter. Det allmännyttiga bostadsbolaget står som tidigare nämnts för 174 av dessa hyresrätter, resterande ägs av privata bolag. Även i Strängnäs kommun har det under 2023 färdigställts fler bostäder än något annat år under den senaste tioårsperioden. 84 procent av de färdigställda bostäderna i Strängnäs kommun finns i flerbostadshus varav 98 procent utgör hyresrätter, samtliga byggda i privat regi.

Totalt antal färdigställda bostäder kommunvis i Södermanlands län åren 2014-2023

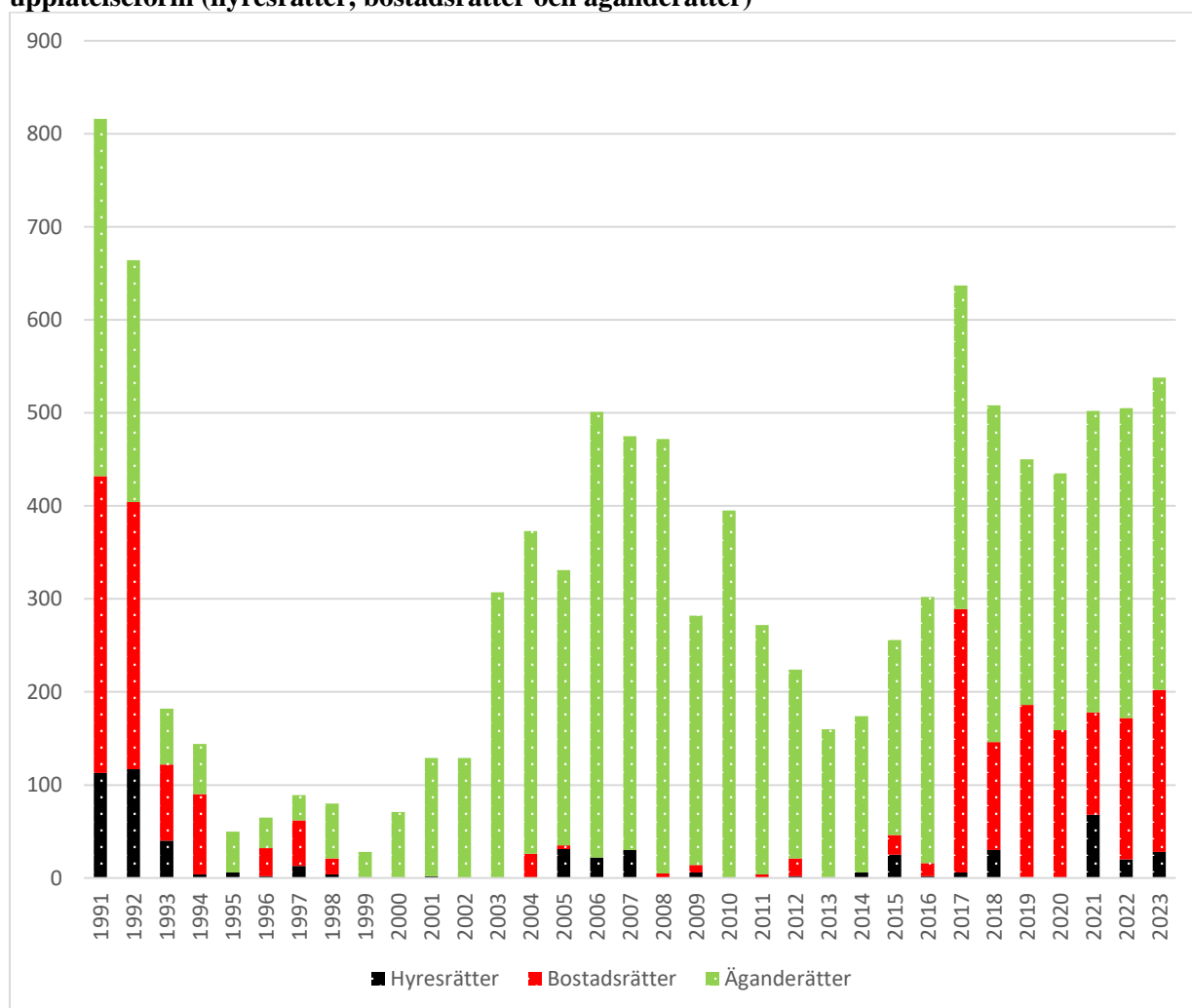


Källa: SCB

De allmännyttiga bostadsbolagen har under åren 2020 till 2022 stått för en nyproduktion av närmare 840 nya bostäder. Flest färdigställdes år 2020. Även om de allmännyttiga bostadsbolagen i länet inte stått för den största nyproduktionen av hyresrätter under 2023 så är de fortsättningsvis ett av kommunernas viktigaste verktyg för bostadsförsörjningen i kommunen. En viss ökning i bestånden under året har också skett hos två andra allmännyttiga bostadsbolag i länet. 13 bostäder har köpts in av det allmännyttiga bostadsbolaget i Vingåkers kommun, där beståndet även utökats genom att en bostad tillskapats genom ombyggnation. Hos det allmännyttiga bostadsbolaget i Flens kommun har två bostäder tillskapats genom ombyggnation. I Oxelösunds kommun står det allmännyttiga bostadsbolaget för pågående nyproduktion av 48 nya hyresrätter som förväntas färdigställas under år 2024.

De allmännyttiga bostadsbolagen äger 13,8 procent av det totala bostadsbeståndet i länet. Av flerbostadshusen i länet äger de 22,5 procent.

Totalt antal färdigställda nya bostäder i småhus 1991-2023 i Södermanlands län, uppdelat på upplåtelseform (hyresrätter, bostadsrätter och äganderätter)



Källa: SCB

Det har under år 2023 färdigställts totalt 538 småhus i länet. Antal färdigställda nya småhus har, om än svagt, ökat under de senaste fyra åren. De senaste sju åren har en större andel av de färdigställda bostäderna i småhus utgjorts av bostadsrätter i länet. År 2023 är 32 procent av dessa bostäder bostadsrätter. År 2019 och 2017 utgjorde bostadsrätterna drygt 41 respektive 44 procent av de färdigställda småhusen.

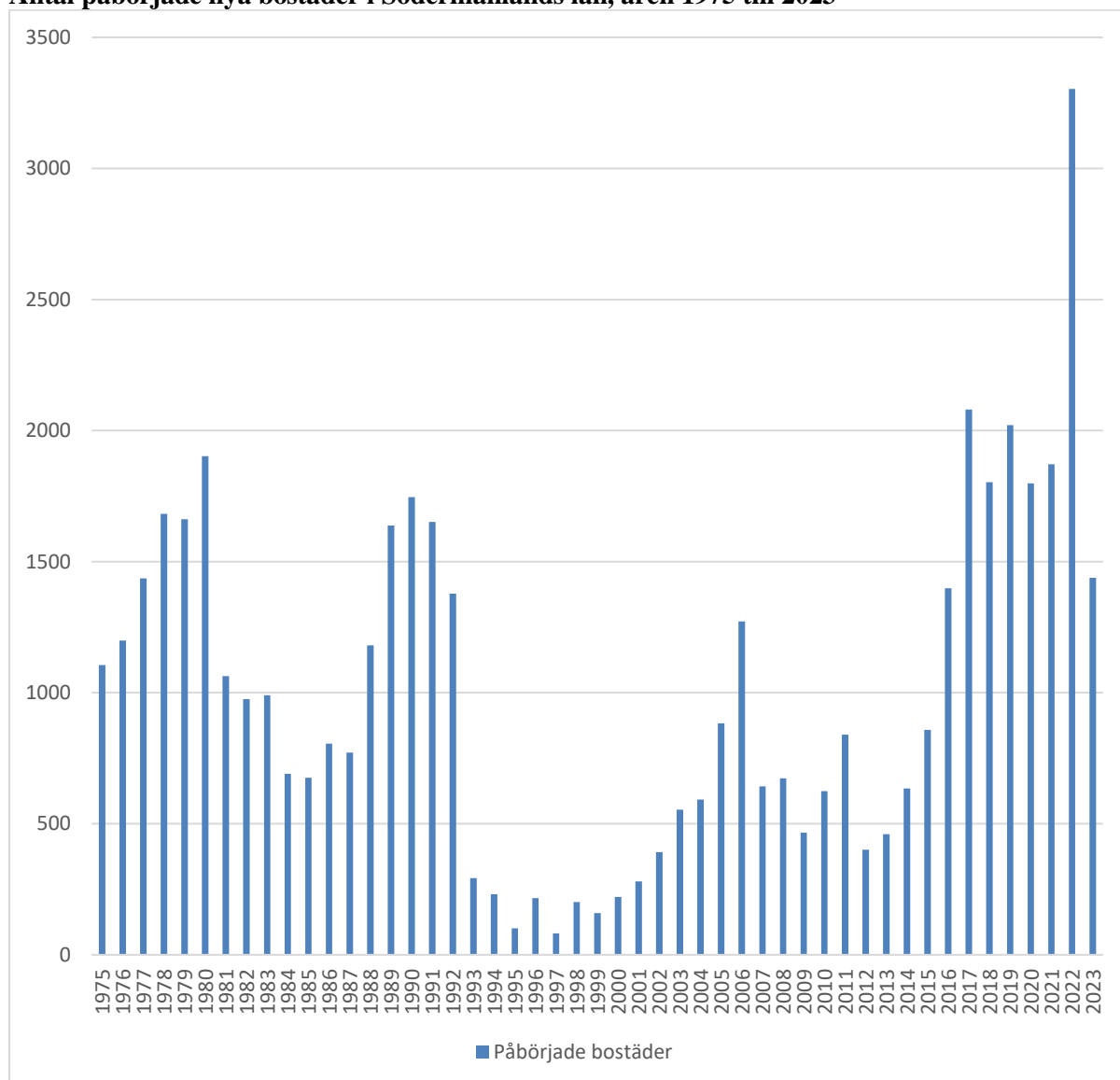
Jämförelsevis är drygt 27 procent av de färdigställda bostäderna i småhus upplåtna med bostadsrätt år 2023 i landet, även det en hög andel.

Bostadsbeståndet i Södermanlands län består av en något större andel småhus än det totala bostadsbeståndet i landet. 42 procent av bostadsbeståndet utgörs av småhus, jämfört med 40 procent i landet. Drygt 90 procent av länets småhus utgörs av äganderätter. Totalt utgör bostadsrätterna endast 5,5 procent av småhusen i länet.

Påbörjade bostäder

Under de senaste tio åren har det påbörjats 17 200 nya bostäder i länet. Flest påbörjades år 2022, se även diagram nedan. Påbörjandet har därefter avtagit. År 2023 har antalet påbörjade bostäder minskat med omkring 56 procent jämfört med år 2022. Det är det lägsta antalet påbörjade bostäder sedan år 2016. Sett till tidsperioden från 1975 är påbörjandet dock fortsättningsvis relativt högt. Statistiken gällande antalet påbörjade bostäder kommer dock alltid att vara preliminär då den ofta justeras i efterhand. Det finns även två definitioner av påbörjande för statistiken som lämnas, antingen då påbörjandet av byggnationen faktiskt sker, i form av gjutning av platta eller dylikt, eller datum då startbesked lämnas. Statistiken lämnas av kommunen och det är därför troligt att det är datum för startbesked som avses men det kan ändå ge en indikation på hur många bostäder som kan komma att färdigställas inom ett par år.

Antal påbörjade nya bostäder i Södermanlands län, åren 1975 till 2023



Källa: SCB

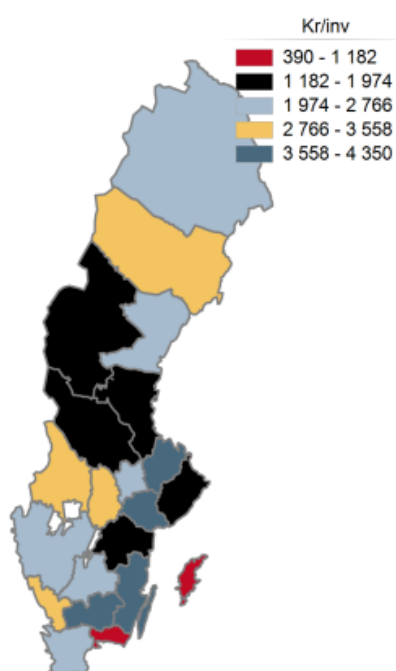
Statliga stöd för att stimulera byggandet

Investeringsstödet för hyresbostäder och bostäder för studerande fanns att söka från år 2016 fram till år 2021 då Riksdagen beslutade om avveckling av stödet. Avvecklingen innebar även att medel endast skulle tillföras för att betala ut stöd till projekt som beviljats stöd senast den 31 december 2022.

Investeringsstödet till hyresbostäder och bostäder för studerande syftade till att det skulle byggas fler bostäder av denna sort. Projekten ska bidra till ett långsiktigt hållbart byggande då byggnaderna ska ha lägre energianvändning än övrig nyproduktion. Ett höjt stöd med 75 procent utgår om byggnadsprojektet medför en energianvändning som är högst 56 procent av gällande krav i Boverkets byggregler. Bostäderna ska även ha relativt lägre boendekostnader, vilket säkerställs genom att projektet ska förhålla sig till en högsta tillåtna normhyra. I Södermanlands län beviljades det totalt närmare 1,3 miljarder kronor i stöd till byggandet av 3 600 bostäder avseende omkring 90 projekt vilket också är det högsta beviljade beloppet per invånare länsvis, se även kartan nedan.

Investeringsstödet har utnyttjats väl i länet och är en bidragande faktor till att fler hyresbostäder med lägre energianvändning och lägre boendekostnader har kunnat byggas. Dessa bostäder har kommit många olika typer av människor till gagn.

Statligt investeringsstöd för hyresbostäder och bostäder för studerande SFS 2016:881, beviljat belopp per invånare för varje län från bidragets start till och med 1 maj 2024



Län	Beviljat belopp	Invånare	Beviljat belopp/invånare
Blekinge län	176 002 983	158 740	1 109
Dalarnas län	555 397 437	288 310	1 926
Gotlands län	23 834 811	61 173	390
Gävleborgs län	468 834 477	287 334	1 632
Hallands län	1 157 723 873	342 805	3 377
Jämtlands län	195 838 167	132 670	1 476
Jönköpings län	955 173 252	369 113	2 588
Kalmar län	888 738 359	247 711	3 588
Kronobergs län	869 805 990	204 335	4 257
Norrbottnens län	670 254 161	249 177	2 690
Skåne län	3 231 341 525	1 414 324	2 285
Stockholms län	3 385 679 085	2 440 027	1 388
Södermanlands län	1 293 296 578	302 566	4 274
Uppsala län	1 505 516 809	400 682	3 757
Värmlands län	834 153 252	283 976	2 937
Västerbottens län	814 998 900	276 295	2 950
Västernorrlands län	484 573 418	243 265	1 992
Västmanlands län	612 773 010	295 134	2 076
Västra Götalands län	3 821 181 285	1 758 656	2 173
Örebro län	901 063 959	307 772	2 928
Östergötlands län	858 325 246	471 912	1 819
Totalt	23 704 506 575	10 535 977	2 250

Källa: Boverket

Investeringsstödet till hyresbostäder och bostäder för studerande finansieras delvis av medel från EU (Next Generation EU) som har som syfte att reparera de akuta ekonomiska och sociala skadorna till följd av covid-19. Investeringsstödet ingår i den återhämtningsplan genom vilken Sverige ansökt om medel hos kommissionen. Detta innefattar att den som tar emot stöd ska uppfylla ett flertal villkor, till exempel att synliggöra att projektet finansieras av EU, bland annat genom att i tillämpliga fall visa upp unionens emblem och en lämplig finansieringsförklaring med lydelsen ”Finansieras av Europeiska unionen – NextGenerationEU”, se figur nedan. Stöd får också endast lämnas om stödmottagaren tillåter Europeiska kommissionen, Europeiska byrån för bedrägeribekämpning och Europeiska revisionsrätten att utöva sina rättigheter, däribland att genomföra utredningar, kontroller på plats och inspektioner.



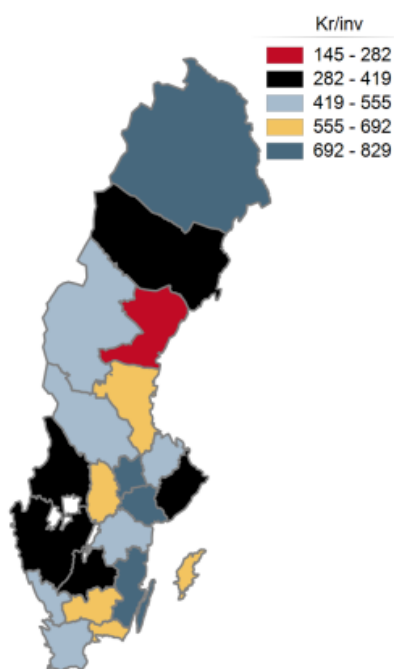
**Funded by
the European Union**
NextGenerationEU

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

Statligt stöd för att anordna och tillhandahålla bostäder för äldre

Sedan år 2016 finns ett statligt stöd att söka för att anordna och tillhandahålla bostäder för äldre. Stödet innehåller tre delar; stöd för ny- eller ombyggnad av särskilda boendeformer för äldre, ny- eller ombyggnad av bostäder för äldre på den ordinarie bostadsmarknaden samt anpassning av gemensamma utrymmen i hyres- eller bostadsrättsbostäder. Det finns inga krav på hyresnivån i någon av delarna av stödet. 78 procent av de beviljade ansökningarna i Södermanlands län avser anpassning av gemensamma utrymmen, där det bland annat handlar om att öka tillgängligheten och tryggheten för äldre personer så att de kan bo kvar i sina lägenheter. Det kan till exempel innebära att installera hissar, ramper, dörrautomatik, förbättra ljusmiljön eller andra åtgärder som just ökar tillgängligheten och tryggheten för äldre. Resterande beviljade ansökningar avser ny- eller ombyggnad av 1 210 bostäder för äldre. De bostäder som byggs ska också ha tillgång till gemensamma utrymmen för de boendes måltider, samvaro, hobby och rekreation som på olika sätt främjar gemenskap och trygghet. Närmare 243 miljoner kronor har hittills beviljats i stöd avseende detta i länet. Den 1 maj 2024 var det också det näst högsta beviljade beloppet per invånare länsvis, se kartan nedan. Endast i storstadslänen har ett högre totalbelopp beviljats. 5 procent av totalt beviljat belopp i landet har alltså tilldelats projekt i Södermanlands län.

Statligt stöd för att anordna och tillhandahålla bostäder för äldre personer SFS 2016:848, beviljat belopp per invånare för varje län från bidragets start till och med 1 maj 2024



Län	Beviljat belopp	Invånare	Beviljat belopp/invånare
Blekinge län	94 833 769	158 740	597
Dalarnas län	143 183 819	288 310	497
Gotlands län	34 029 512	61 173	556
Gävleborgs län	194 758 894	287 334	678
Hallands län	151 465 186	342 805	442
Jämtlands län	56 488 657	132 670	426
Jönköpings län	112 475 430	369 113	305
Kalmar län	205 242 756	247 711	829
Kronobergs län	131 965 115	204 335	646
Norrbottnens län	192 681 316	249 177	773
Skåne län	598 110 043	1 414 324	423
Stockholms län	997 506 992	2 440 027	409
Södermanlands län	242 751 192	302 566	802
Uppsala län	196 510 927	400 682	490
Värmlands län	95 248 164	283 976	335
Västerbottens län	90 079 409	276 295	326
Västernorrlands län	35 188 337	243 265	145
Västmanlands län	210 482 790	295 134	713
Västra Götalands län	666 304 963	1 758 656	379
Örebro län	194 297 172	307 772	631
Östergötlands län	200 640 032	471 912	425
Totalt	4 844 244 474	10 535 977	460

Källa: Boverket

2.2 Vad förväntas byggas?

Byggprognos

De senaste åren har bostadsbyggandet, sett till antal påbörjade bostäder, minskat kraftigt i landet. Höga räntor och hushållens svaga ekonomi bidrar fortsatt till en dämpad aktivitet på bostadsmarknaden. Boverket bedömer i sin senaste prognos från maj 2024 att det påbörjas 27 000 bostäder under år 2024, en minskning med cirka 16 procent jämfört med året innan. Därefter förväntas 32 000 bostäder påbörjas under år 2025. Enligt Boverkets bedömning kommer främst småhusen och hyresrätterna att bidra till vändningen uppåt igen. Bland annat förväntas en ökad efterfrågan för specialbostäder, i form av hyresrätter, för äldre.

Enligt Byggföretagens senaste konjunkturprognos från mars 2024 väntas 25 600 bostäder påbörjas under 2024 och 30 000 bostäder år 2025. Byggföretagen bedömer att påbörjande av bostadsrätter står för den största återhämtningen under år 2025. Preliminärt påbörjades 6 000 småhus under 2023, en halvering jämfört med 2022. Enligt Byggföretagens prognos bedöms småhusbyggandet framöver minska ytterligare, ner till en nivå om 5 200 under år 2024, för att återhämta sig något under år 2025 då 6 500 småhus förväntas påbörjas.

Förväntningar av påbörjade bostäder i Sverige

Varje år besvarar kommunerna frågor i Bostadsmarknadsenkäten om hur många bostäder som förväntas påbörjas med hänsyn till planläge, projektering och marknadsförutsättningar i respektive kommun. Byggandet av bostäder minskade totalt i landet under år 2022 och 2023 och enligt kommunernas bedömningar fortsätter antalet påbörjade bostäder att minska även under 2024. Landets kommuner förväntar sig att det under 2024 påbörjas omkring 36 000 nya bostäder. Enligt kommunernas bedömning kan byggandet dock komma att öka under år 2025 då de förväntar sig att det totalt påbörjas 50 000 bostäder. Totalt förväntas till exempel antalet hyresrätter minska markant medan byggandet av småhus minskar något. Totalt sett till tidigare år har kommunerna i landet dock gjort större överskattningar än det verkliga utfallet.

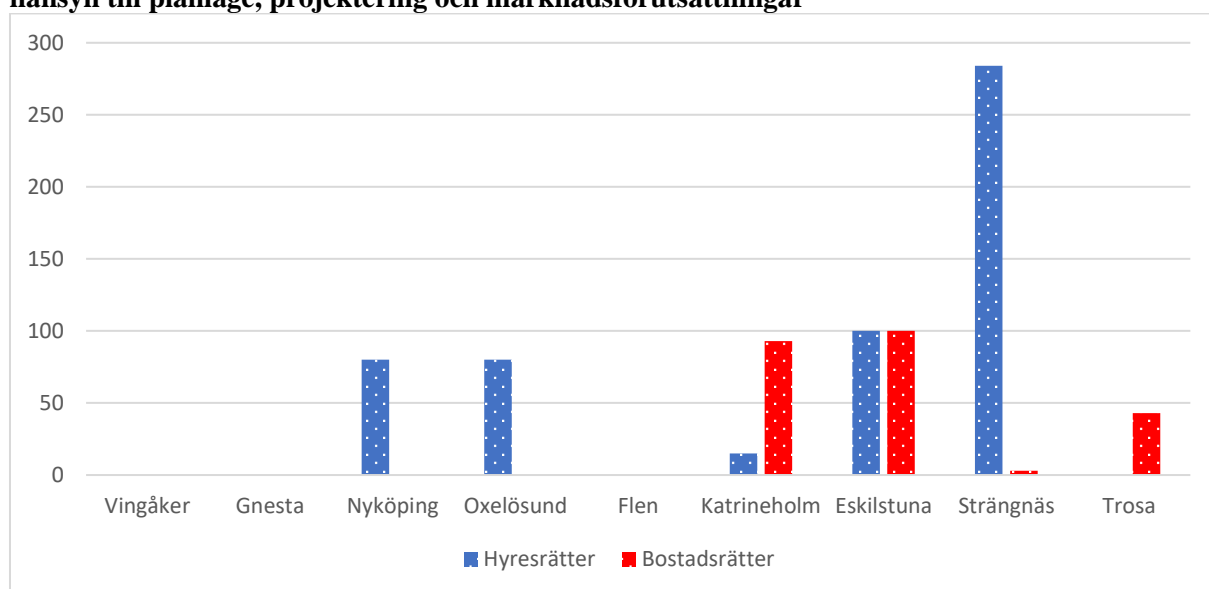
Bostäder som förväntas påbörjas i Södermanlands län

Länets nio kommuner förväntar sig att det sammanlagt kommer att påbörjas 1 173 nya bostäder under år 2024. Det är det lägsta antalet bostäder som kommunerna förväntat sig ska påbörjas på flera år. Närmare 800 bostäder förväntas påbörjas i flerbostadshus, varav 70 procent förväntas upplåtas med hyresrätt. Resterande avser bostäder i småhus och inkluderar alla upplåtelseformer. I tre kommuner finns det även planer på ombyggnation. I Flens kommun handlar det om ombyggnation av vanliga bostäder och ett särskilt boende för äldre som byggs om till seniorbostäder. I Katrineholms kommun finns planer på ombyggnation av centrala kontor och skola som byggs om till vanliga bostäder. Förväntningarna av antalet påbörjade bostäder hos Södermanlands kommuner har dock varit mer överensstämmande med verkligheten under de senaste åren jämfört med de sammanlagda förväntningarna hos samtliga kommuner i landet. I bedömningen år 2022 förväntade sig kommunerna i länet att det skulle påbörjas 1 523 bostäder år 2023 medan faktiskt påbörjande landade på 1 438 bostäder.

Förväntat påbörjande i flerbostadshus

Av nedanstående diagram framgår den fördelning av antalet bostäder som kommunerna bedömer kommer att påbörjas år 2024 i flerbostadshus. Totalt förväntas det största antalet bostäder i flerbostadshus påbörjas i Strängnäs kommun, nästan samtliga avser hyresrätter. I kommunerna Vingåker, Gnesta och Flen förväntas inga nya bostäder påbörjas i flerbostadshus. I Trosa kommun förväntas endast bostadsrätter påbörjas medan det i Nyköping och Oxelösund endast förväntas påbörjas hyresrätter i nya flerbostadshus.

Fördelning av antalet bostäder som förväntas påbörjas i flerbostadshus under år 2024 med hänsyn till planläge, projektering och marknadsförutsättningar

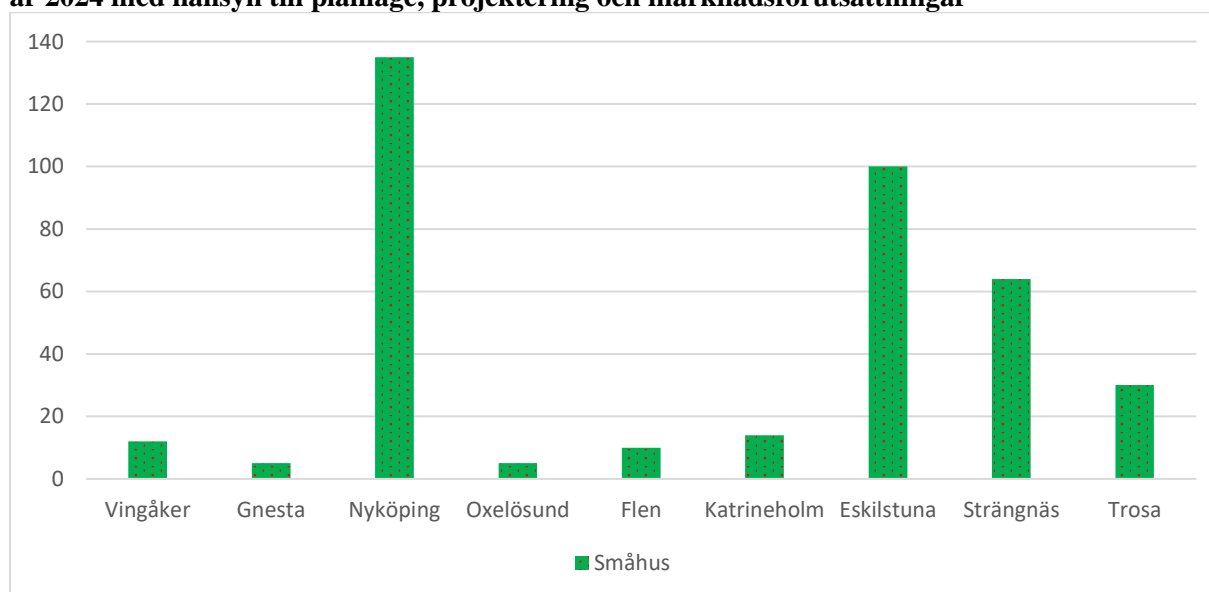


Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2024

Förväntat påbörjande i småhus

Länets kommuner bedömer att det sammanlagt förväntas påbörjas 375 bostäder i småhus i länet under år 2024. Det bedöms påbörjas småhus i alla länets kommuner. Flest antal småhus förväntas påbörjas i Nyköpings kommun, se även diagram nedan.

Fördelning av antalet bostäder som förväntas påbörjas i småhus (alla upplåtelseformer) under år 2024 med hänsyn till planläge, projektering och marknadsförutsättningar

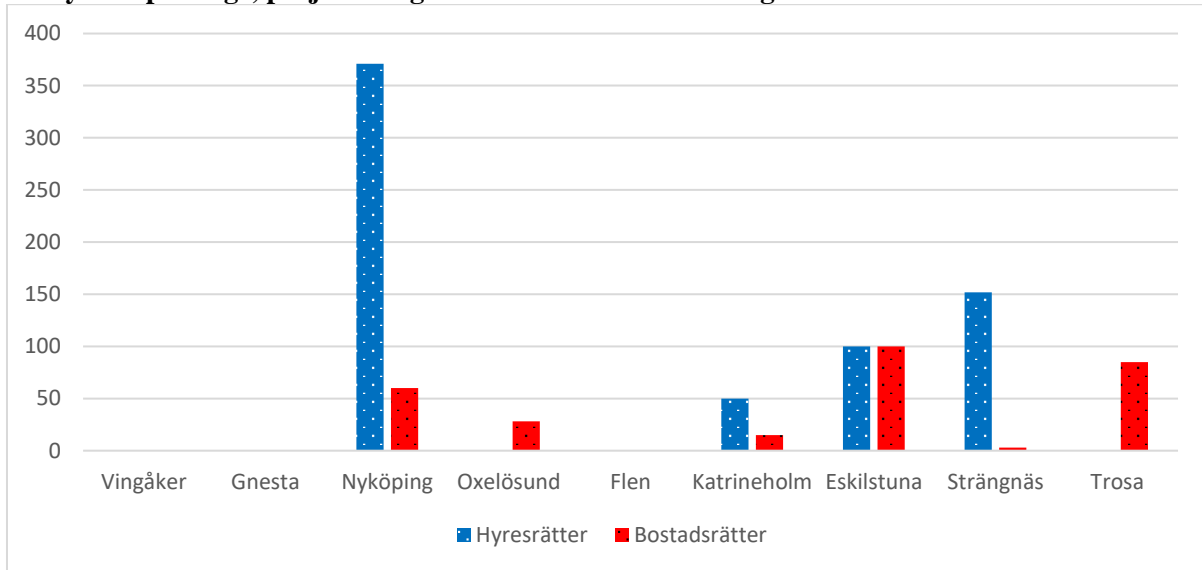


Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2024

Förväntat påbörjade år 2025

Kommunerna bedömer även hur många bostäder som förväntas påbörjas ett år framåt. Totalt förväntas en liten ökning i antal påbörjade bostäder år 2025 jämfört med år 2024, då det år 2025 förväntas påbörjas närmare 1 400 bostäder. Även detta år bedöms omkring 70 procent av de förväntade påbörjade bostäderna i flerbostadshus bli hyresrätter. I nedanstående diagram framgår fördelningen av påbörjade bostäder i flerbostadshus respektive småhus i Södermanlands kommuner. Inte heller år 2025 förväntas det påbörjas några bostäder i flerbostadshus i de tre kommunerna Vingåker, Gnesta och Flen. Flest antal bostäder i flerbostadshus bedöms påbörjas i Nyköpings kommun.

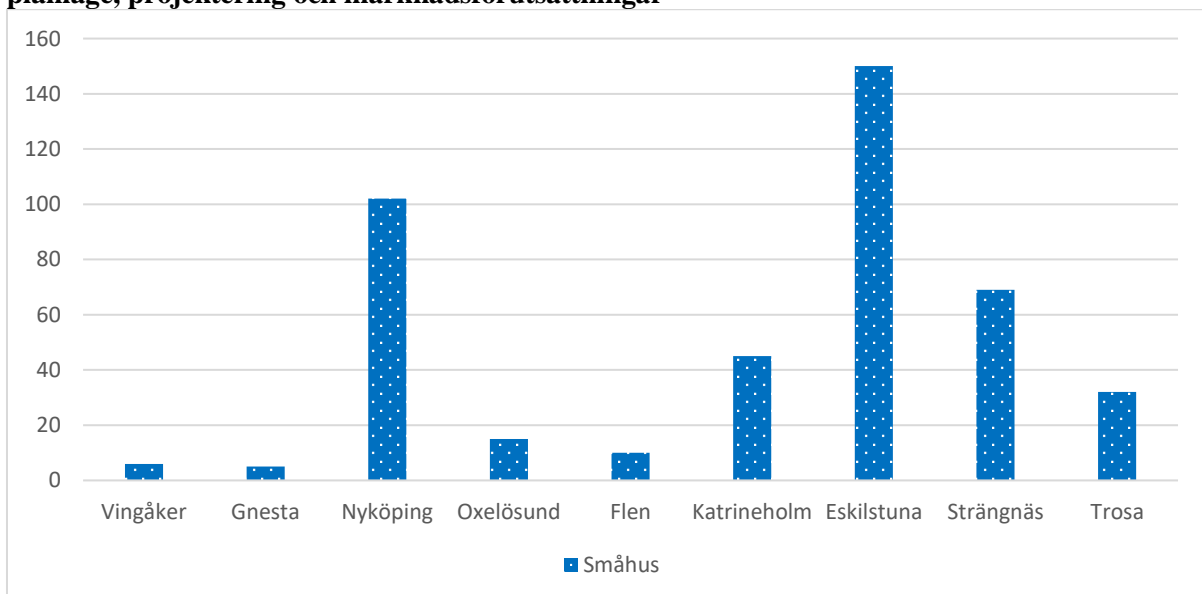
Fördelning av antalet bostäder som förväntas påbörjas i flerbostadshus under år 2025 med hänsyn till planläge, projektering och marknadsförutsättningar



Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2024

Kommunerna bedömer att det år 2025 kommer att påbörjas 434 bostäder i småhus i länet. Flest småhus förväntas påbörjas i kommunerna Eskilstuna och Nyköping. Även detta år förväntar sig alla nio kommuner att det kommer att påbörjas bostäder i småhus.

Fördelning av antalet bostäder som förväntas påbörjas i småhus under år 2025 med hänsyn till planläge, projektering och marknadsförutsättningar



Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2024

2.3 Vad begränsar bostadsbyggandet?

Antal färdigställda nya bostäder når en topp år 2023, byggtakten väntas dock sedan avta 2024 och 2025. Bo- och byggkostnaderna är avsevärt högre än tidigare år. Fler kommuner än tidigare anser samtidigt att det råder balans på bostadsmarknaden i den egna kommunen.

De tre faktorerna som länets kommuner anser främst begränsar bostadsbyggandet är höga produktionskostnader, svårigheter för privatpersoner att få lån samt svårigheter för byggherrar att få långgivare. Höga produktionskostnader är också den främsta begränsande faktorn i landet, då 83 procent av landets kommuner angett detta i årets bostadsmarknadsenkät. Fler kommuner anger höga produktionskostnader som en begränsande faktor, till exempel angavs detta av 48 procent av kommunerna år 2021.

Det är därmed fortsättningsvis de ekonomiska incitamenten som är de främsta faktorerna som begränsar för ett ökat bostadsbyggande. De tre faktorerna ovan har angetts av fem av nio kommuner i länet. Det är två fler kommuner som angett just svårigheter att få lån som en begränsande faktor för bostadsbyggandet jämfört med år 2023. Det året angav hela sex kommuner att höga produktionskostnader var en begränsande faktor. Några av länets kommuner som inte angett just dessa svarsalternativ kommenterar dock att det är osäkerhetsfaktorer i det ekonomiska läget med lågkonjunktur som främst begränsar bostadsbyggandet. Det handlar om för höga låneräntor för både presumtiva bostadsköpare och byggherrar, är räntorna inte stabiliserade påverkar det intresset för nybyggnation. Tre kommuner anger även att det är den svaga inkomstutvecklingen hos hushållen som begränsar bostadsbyggandet, år 2023 angav två kommuner detta.

Kommunerna svarade på bostadsmarknadsenkäten i januari 2024, framöver förväntas dock en minskad osäkerhet i samhällsekonomin generellt och att räntorna faller. Boverket ser också att hushållens förväntningar på ekonomin har stärkts, och fortsätter att stärkas under andra delen av 2024, dock från en mycket låg nivå. Därtill kan dock en fortsatt ökad höjning av hyrorna blir en än mer oroande faktor för hushållen. Det kvarstår dock en stor osäkerhet i hur hushållens betalningsvilja utvecklas framåt.

Det har samtidigt skett en minskning i antalet kommuner i länet som anger faktorer som konflikter i relation till allmänna eller nationella intressen enligt plan- och bygglagen, svårigheter i genomförandet av detaljplaner i samband med andra prövningar samt överklaganden av detaljplaner som begränsande faktorer för bostadsbyggandet. Ingen kommun anger till exempel överklaganden av detaljplaner som en begränsande faktor, år 2023 angavs detta av tre kommuner. För åttonde året i rad anger Trosa kommun, fortsatt som enda kommun i länet, att det inte finns några faktorer som för närvarande begränsar bostadsbyggandet.

I tabellen på nästa sida framgår samtliga faktorer som länets nio kommuner för närvarande anser är begränsande för bostadsbyggandet.

Kommunernas bedömning av de främsta faktorerna som för närvarande begränsar bostadsbyggandet i kommunen

Kommun	
Vingåker	<ul style="list-style-type: none"> • Svårigheter för privatpersoner att få lån/hårda lånevillkor • Svårigheter för byggherrar att få långivare/hårda lånevillkor • Höga produktionskostnader • Brist på rätt kompetens inom kommunen (exempelvis planarkitekter, bygglovshandläggare, mark- och exploateringsingenjörer) • Brist på detaljplanelagd mark för bostäder som marknaden (alt marknadsaktörer) vill bebygga
Gnesta	<ul style="list-style-type: none"> • Andra faktorer: Vattenbrist i Gnesta tätort. Ny vattentäkt beräknas vara i bruk 2027.
Nyköping	<ul style="list-style-type: none"> • Höga produktionskostnader • Svag inkomstutveckling för hushållen • Andra faktorer: Höga låneräntor både för byggherrar och för presumtiva bostadsköpare
Oxelösund	<ul style="list-style-type: none"> • Svårigheter för privatpersoner att få lån/hårda lånevillkor • Svårigheter för byggherrar att få långivare/hårda lånevillkor • Höga produktionskostnader • Konflikt i relation till allmänna eller nationella intressen enligt plan- och bygglagen (riksintressen, strandskydd, hälsa och säkerhet, mellankommunal samordning eller MKN) • Svårigheter i genomförande av detaljplaner i samband med andra prövningar t.ex. fornlämningar, vattenverksamhet, artskydd eller militära intressen • Bullerproblem
Flen	<ul style="list-style-type: none"> • Svårigheter för privatpersoner att få lån/hårda lånevillkor • Svårigheter för byggherrar att få långivare/hårda lånevillkor • Krav på nedskrivning/direktavskrivning • Höga produktionskostnader • Svag andrahandsmarknad för bostäder • Svag inkomstutveckling för hushållen • Vikande befolkningsunderlag • Kommunen och/eller det allmännyttiga bostadsföretaget saknar ekonomiska resurser eller möjligheter till bostadsbyggande
Katrineholm	<ul style="list-style-type: none"> • Svårigheter för privatpersoner att få lån/hårda lånevillkor • Svårigheter för byggherrar att få långivare/hårda lånevillkor • Andra faktorer: Det ekonomiska läget med osäkerhetsfaktorer i omvärlden och ej stabiliserade räntor påverkar intresset att bygga nytt.
Eskilstuna	<ul style="list-style-type: none"> • Svag inkomstutveckling för hushållen • Andra faktorer: Lågkonjunktur och ett överutbud av bostäder
Strängnäs	<ul style="list-style-type: none"> • Svårigheter för privatpersoner att få lån/hårda lånevillkor • Svårigheter för byggherrar att få långivare/hårda lånevillkor • Höga produktionskostnader • Konflikt i relation till allmänna eller nationella intressen enligt plan- och bygglagen (riksintressen, strandskydd, hälsa och säkerhet, mellankommunal samordning eller MKN) • Svag infrastruktur/osäkerhet kring framtida infrastruktursatsningar
Trosa	Det finns inga faktorer som för närvarande begränsar bostadsbyggandet

Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2024

3 Hemlöshet

3.1 Hemlöshet nationellt och regionalt

I Sverige utgår all offentlig makt från folket och denna makt utövas under lagarna. Den enskildes personliga, kulturella och ekonomiska välfärd ska vara grundläggande mål för den offentliga verksamheten. Det allmänna ska särskilt trygga rätten till arbete, bostad och utbildning samt verka för social omsorg, trygghet och för goda förutsättningar för hälsa. Om detta går det att läsa i regeringsformen som är en av Sveriges grundlagar. Trots grundlagen och flera andra lagar som ska bidra till att trygga rätten till bostad finns det människor i vårt land som lider av hemlöshet. För medmänniskor som inte har tillgång till bostad följer en mängd andra problem som blir särskilt allvarliga när barnfamiljer drabbas. Hemlöshet är ett samhällsproblem som engagerar och behöver mötas på flera samhällsnivåer. Det görs, och har tidigare gjorts, insatser för att närma sig de frågor som behöver ställas om hemlöshet och för att kunna följa utvecklingen över tid. Staten, regionerna, kommunerna samt inte minst civilsamhället bidrar på olika vis. Till att börja med är det angeläget att inrikta politiken mot den framtida situation som den styrande regeringen bedömer som önskvärd.

Nationell strategi mot hemlöshet

Regeringen har beslutat om en strategi för att motverka hemlöshet innehållande ett antal mål, strategin sträcker sig från år 2022 till och med 2026. Denna hemlöshetsstrategi ska stödja regeringens mål som kan listas i fyra punkter:

1. Hemlöshet ska förebyggas

Skälen till att personer hamnar i hemlöshet varierar. Det kan bero på arbetslöshet, psykisk ohälsa eller att inte bli godkänd som hyresgäst. Hyresvärden kanske anser att inkomsten är för låg, eller godkänner till exempel inte försörjningsstöd eller etableringsersättning. Betalningsanmärkningar och hyresskulder kan också vara ett hinder. Avhysningar leder ofta till akut hemlöshet och avhysningsförebyggande arbete behövs för att motverka hemlöshet.

2. Ingen ska bo eller leva på gatan.

Strategin tar upp att akuta boendelösningar i form av natthärbärgen, akutboenden, vandrarhem, kvinnojourer med mera ska erbjudas som en övergångslösning. Målsättningen är att personerna så fort som möjligt ska erbjudas mer långsiktiga lösningar inom socialtjänsten eller själv hitta boende. Det uppsökande arbetet behöver stärkas för att motverka hemlöshet.

3. "Bostad först" bör införas nationellt.

En beprövad metod för att motverka hemlöshet för personer med social problematik är Bostad först. Se mer information om Bostad först längre fram i detta kapitel.

4. Det sociala perspektivet i samhällsplaneringen ska stärkas.

En bättre kunskap om hemlöshetens omfattning och karaktär behövs. Lokala kartläggningar kan visa på behov av insatser. Socialnämndens kunskaper behöver ta större utrymme i kommunernas samhällsplanering.

För att regeringens strategi ska kunna implementeras behöver åtgärderna konkretiseras och följas upp på lämpligt sätt. Det är väsentligt att avgränsa frågan så att utvecklingen kan styras mot regeringens mål.

Ny kartläggning av hemlöshet 2023

Socialstyrelsen har regeringens uppdrag att kartlägga hemlösheten i Sverige och överlämnade sin senaste rapport i februari 2024. Rapporten beskriver hemlöshetssituationen år 2023.

Sammanfattningsvis visar kartläggningen att drygt 27 000 personer var hemlösa under aktuell mätperiod 2023. Denna siffra kan ställas i relation till kartläggningen 2017 då det rapporterades att 33 000 människor var hemlösa. Årets rapport redovisar alltså en minskning av antalet hemlösa med omkring 6 000 personer.

Uppgifterna och omfattningen av personerna som levde i hemlöshet är att betrakta som ett minimum enligt Socialstyrelsens bedömning. Socialstyrelsen har inför sin avrapportering i år haft i uppdrag att förenkla sitt sätt att kartlägga hemlöshet. Metoden och förenklingsarbetet beskrivs i en bilaga till rapporten och där framgår också hur beräkningar har gjorts. Även om det gjorts metodförenklningar är det fortsatt angeläget att kunna jämföra utvecklingen av hemlöshet mot den föregående kartläggningen som gjordes 2017. Samma indelning av olika hemlöshetssituationer har därför använts. Socialstyrelsen delar in hemlöshet i fyra avgränsade kategorier eller hemlöshetssituationer:

Hemlöshetssituation 1: Akut hemlöshet.

Här ingår personer som är hänvisade till akutboende, härbärke, jourboende, skyddade boenden, vandrarhem eller motsvarande. Här ingår också personer som sover i offentliga lokaler/platser, utomhus, trappuppgångar, garage, källare/vind, tält, bil eller motsvarande.

Hemlöshetssituation 2: Institutionsvistelse och boende med stöd - ska lämna inom 3 månader utan bostad.

Här ingår personer som antingen bor i boende med stöd (tidigare stödboende) eller inackorderingshem, vårdas eller behandlas på SiS-institution, i hem för vård och boende (HVB) eller i familjehem, får heldygnsvård inom hälso- och sjukvården (inkl. vårdas enligt lagen (1991:1129) om rättspsykiatrisk vård, LRV och enligt lagen (1991:1128) om psykiatrisk tvångsvård, LPT) eller är intagen inom Kriminalvården (anstalt eller häkte). Personen ska friges/flytta inom 3 månader efter mätveckan, men utan egen bostad ordnad inför flytten/utskrivningen. Hit räknas även personer som skulle ha skrivits ut/flyttat ut, men som är kvar på grund av att de inte har någon egen bostad ordnad.

Hemlöshetssituation 3: Långsiktiga boendelösningar via socialtjänsten.

Personer som bor i långsiktiga boendelösningar, med biståndsbeslut enligt 4 kap. 1 och 2 §§ SoL. Det gäller personer som bor i träningslägenhet, försökslägenhet, socialt kontrakt, kommunalt kontrakt, Bostad först eller motsvarande. Det är boendelösningar med någon form av hyresavtal/kontrakt (ofta andrahandskontrakt) där boendet är förenat med tillsyn, särskilda villkor eller regler med begränsad besittningsrätt.

Hemlöshetssituation 4: Eget ordnat kortsiktigt boende.

Här ingår personer som bor ofrivilligt, tillfälligt och kontraktslöst hos kompisar eller bekanta, familj eller släktingar. Här ingår även personer som tillfälligt (max 3 månader efter mätveckan) bor inneboende eller i andrahand hos privatperson.

Kriteriet för att räknas in i någon av de fyra kategorierna är att personen sökt hjälp eller kommit i kontakt med den verksamhet som rapporterar till Socialstyrelsen. Personer som inte är kända av Socialstyrelsen syns inte i myndighetens statistik. Uppgifterna i kartläggningen om personer i de akuta och tillfälliga hemlöshetssituationerna 1, 2 och 4 baseras på en ögonblicksbild under tiden 17-23 april 2023 (vecka 16). Uppgifter om personer i långsiktiga boendelösningar, hemlöshetssituation 3, baseras främst på hur situationen beskrivits av kommunerna i Bostadsmarknadsenkäten 2023, alltså läget januari 2023.

Omfattning och fördelning nationellt av hemlöshet

Närmare 27 400 personer över 18 år var hemlösa enligt Socialstyrelsens kartläggning 2023.

Kartläggningen bygger på svaren från Bostadsmarknadsenkäten 2023, Socialstyrelsens enkätundersökning och uppföljning av kommunernas svar.

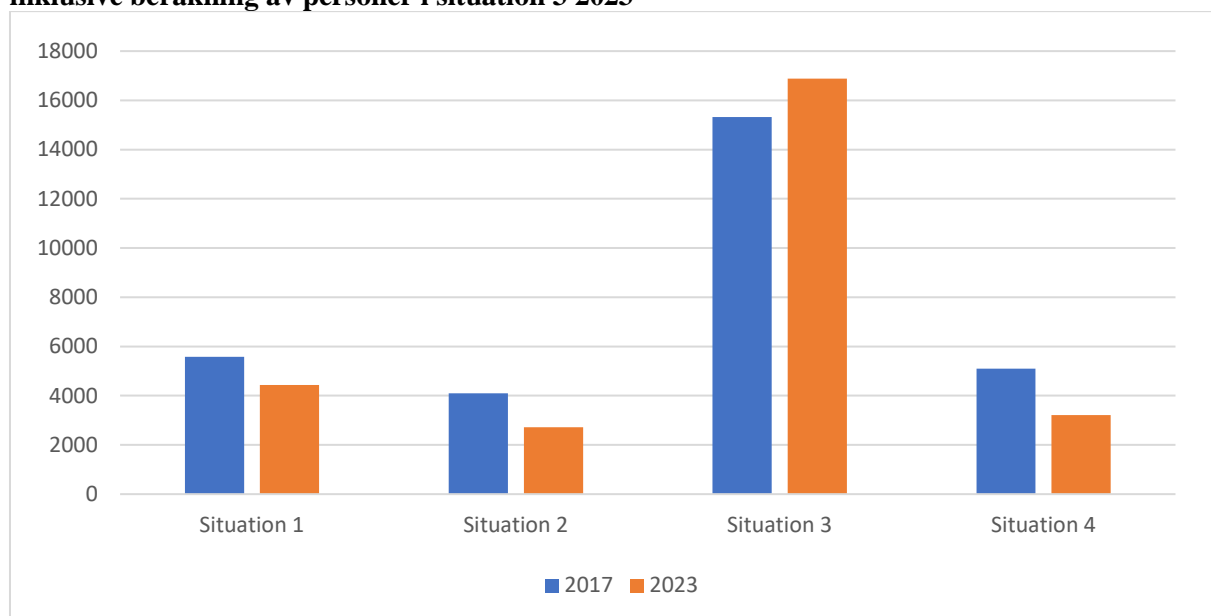
Kartläggningen år 2023 visar att de flesta hemlösa, 62 procent eller nästan 16 900 personer, bodde i kommunernas långsiktiga boendelösningar med biståndsbeslut enligt socialtjänstlagen (hemlöshetsituation 3).

Drygt 4 400 personer, eller 16 procent, befann sig i olika varianter av akut hemlöshet. Under mätveckan var det 745 av dessa som levde och sov i offentliga lokaler, utomhus, trappuppgångar, garage, källare, vind, tält, bil eller motsvarande (hemlöshetsituation 1).

Strax över 3 200 personer eller 12 procent av de hemlösa hade själva ordnat olika kortsiktiga boendelösningar och bodde ofrivilligt, tillfälligt och kontraktslöst hos kompisar eller bekanta, familj eller släktingar (hemlöshetsituation 4).

Drygt 2 700 personer eller 10 procent vistades på institution och boende med stöd som de skulle lämna inom 3 månader utan bostad (hemlöshetsituation 2). I nedanstående diagram framgår fördelningen av personerna i de olika hemlöshetsituationerna enligt kartläggningen 2017 och kartläggningen 2023.

Antal personer i hemlöshetsituation 1–4 2023 och 2017 som Socialstyrelsen fått kännedom om inklusive beräkning av personer i situation 3 2023



Källa: Socialstyrelsens frågor i Bostadsmarknadsenkäten (BME) 2023, uppföljning till kommuner och uppräknings utifrån antal hushåll eller bostäder som kommunerna uppgett 2023 (situation 3, 2023) och Socialstyrelsens enkätundersökning hemlöshetskartläggning 2023 och 2017 med motsvarande uppgiftslämnare. Utöver de personer som ingår i dessa situationer fanns 66 personer som skulle bli vräkta/få flytta men inte under mätveckan och 77 personer som var i hemlöshet men som inte kunde hänföras till situation 1, 2 eller 4.

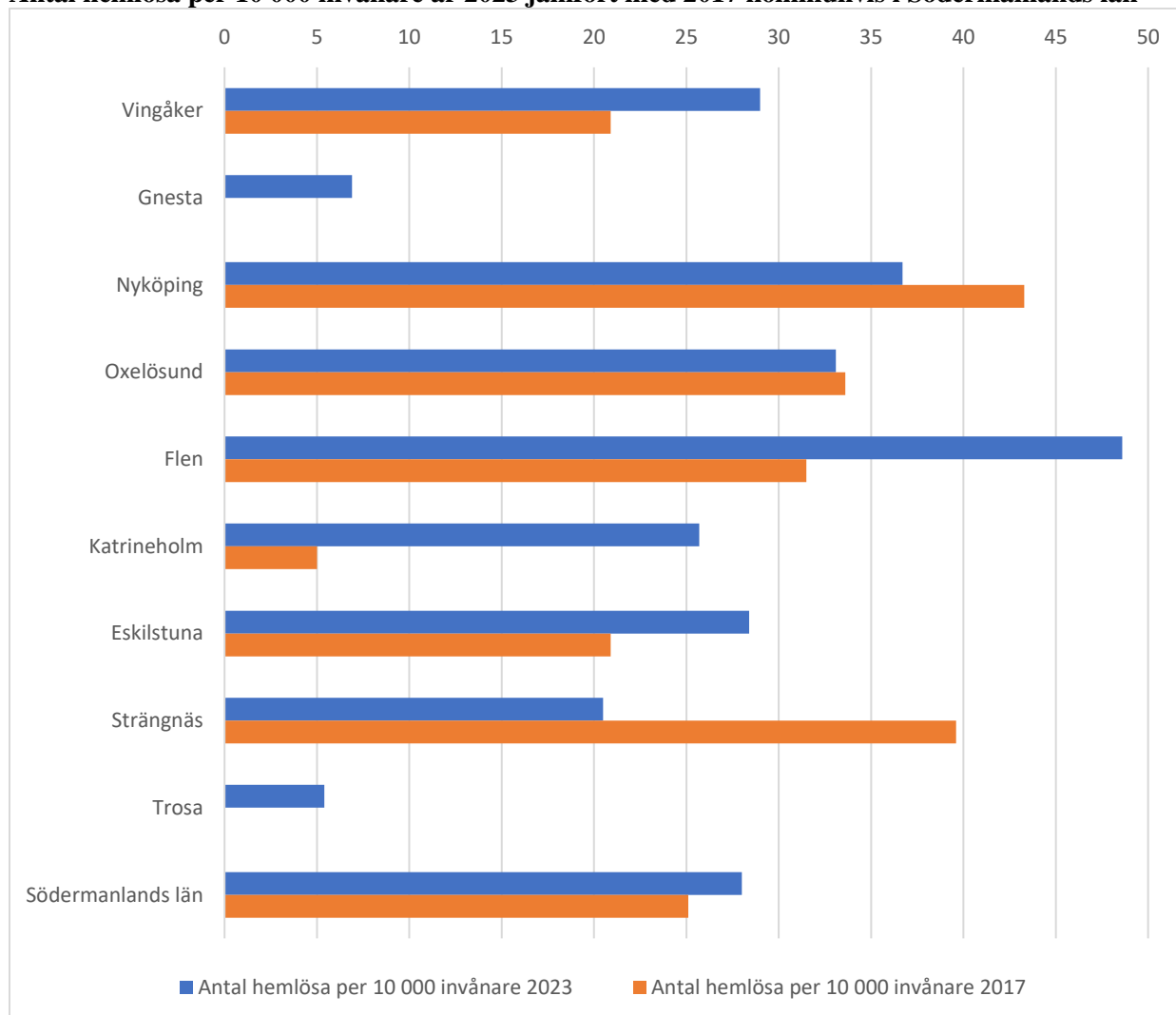
Vid en jämförelse mellan kartläggningen från 2017 och den senaste kartläggningen 2023 så har det totala antalet hemlösa minskat. Minskningen av personer som är hemlösa återspeglas i alla hemlöshetskategorier utom en. I hemlöshetsituation 3 har antalet hemlösa däremot ökat med 1 556 personer.

Av diagrammet framgår att personer i akut hemlöshet både år 2023 och 2017 utgör den näst största gruppen av totalt antal hemlösa. De personer som befinner sig i hemlöshetsituation 2, det vill säga utskrivningar från olika institutionsboenden, är den minsta gruppen vid båda kartläggningarna. Den största förändringen har skett i hemlöshetsituation 4, de som ordnat kortsiktigt boende. Antalet personer inom denna grupp har minskat med nästan 1 900 personer från år 2017 till 2023.

Jämförelse av läget i Södermanlands län mellan kartläggningarna 2017 och 2023

Det totala antalet hemlösa har, till skillnad från i landet, ökat i Södermanlands län vid en jämförelse mellan kartläggningen från 2017 och den senaste kartläggningen 2023. Antalet hemlösa per 10 000 invånare var i Södermanlands län 25,1 år 2017 och 28,0 år 2023. Motsvarande siffror för landet var 38,6 år 2017 och 26,0 år 2023. Av diagrammet nedan framgår att antalet hemlösa per 10 000 invånare ökat i kommunerna Eskilstuna, Katrineholm, Flen och Vingåker under denna period. Trosa lämnade inget svar år 2017. Gnesta kommun hade mellan en och upp till fem personer i någon hemlöshetsituation eller totalt år 2017 vilket innebär att inget värde framgår av diagrammet nedan. Andelen hemlösa var år 2023, enligt denna kartläggning, högst i Flens kommun och lägst i Trosa kommun.

Antal hemlösa per 10 000 invånare år 2023 jämfört med 2017 kommunvis i Södermanlands län



Källa: Bilaga 1 till Socialstyrelsens "Kartläggning av hemlösheten 2023" som grundar sig på frågor i BME 2023, uppföljning till kommuner och uppräkningsutifrån antal hushåll eller bostäder som kommunerna uppgett 2023 (situation 3, 2023) och Socialstyrelsens enkätundersökning hemlöshetskartläggning 2023 och 2017 med motsvarande uppgiftslämnare.

Det är dock viktigt att titta på vilken hemlöshetssituation personerna befinner sig i. Antalet personer i de olika hemlöshetssituationerna i länets kommuner framgår av tabell nedan.

Antal personer i de fyra hemlöshetssituationerna år 2023 kommunvis i Södermanlands län

Kommun	Befolkning 2022-12-31	Hemlöshets- situation 1	Hemlöshets- situation 2	Hemlöshets- situation 3	Hemlöshets- situation 4	Totalt antal hemlösa
Vingåker	8 981	X	X	20	X	26
Gnesta	11 612	X	X	0	X	8
Nyköping	58 021	18	35	121	39	213
Oxelösund	12 086	X	X	30	8	40
Flen	16 058	X	X	77	0	78
Katrineholm	34 604	8	9	64	8	89
Eskilstuna	107 918	X	X	271	16	306
Strängnäs	38 526	16	6	45	12	79
Trosa	14 760	X	X	6	X	8
Södermanlands län	302 566	61	62	634	90	847

Källa: Bilaga 1 till Socialstyrelsens "Kartläggning av hemlösheten 2023" som grundar sig på frågor i BME 2023, uppföljning till kommuner och uppräknings utifrån antal hushåll eller bostäder som kommunerna uppgett 2023 (situation 3, 2023) och Socialstyrelsens enkätundersökning hemlöshetskartläggning 2023 och 2017 med motsvarande uppgiftslämnare.

Siffran ersätts med ett X om en kommun har 1-5 personer i någon hemlöshetssituation eller totalt, i vissa fall kryssas även högre värden för att inte länssumman ska möjliggöra bakvägsidentifikation. Om enbart en hemlöshetssituation är X-markerad, kryssas ytterligare en hemlöshetssituation för att undvika bakvägsidentifikation, enligt Socialstyrelsens förklaring.

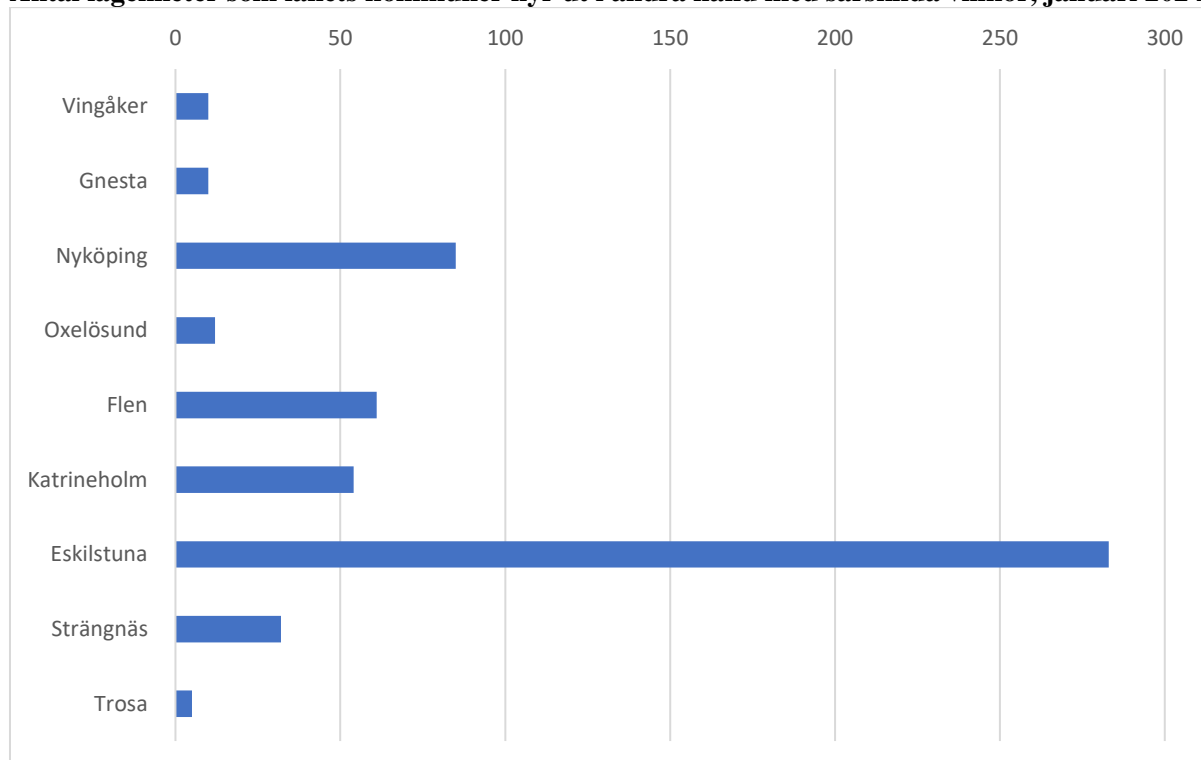
Kommunerna Vingåker, Gnesta, Oxelösund, Flen, Eskilstuna samt Trosa har uppgett att de har få personer i hemlöshetssituationerna 1 och 2. Kommunerna Nyköping, Katrineholm samt Strängnäs har uppgett att 18, 8 respektive 16 personer befann sig i hemlöshetssituation 1, det vill säga akut hemlöshet.

Lägenheter som kommunerna hyr ut i andra hand med särskilda villkor

Uppgifterna från Socialstyrelsen om det ökade antalet personer i hemlöshetssituation 3 är värd att notera. Landets kommuner uppger att det finns drygt 14 000 bostäder som hyrs ut i andra hand med biståndsbeslut januari 2024. Det är en minskning jämfört med 2023 då kommunerna uppgav att det totalt fanns omkring 15 000 sådana bostäder. En förklaring till att antalet sådana bostäder minskat kan vara att socialtjänsten vid tilldelning av dessa särskilda boendelösningar i högre grad prioriterar personer med sociala eller psykologiska problem, inte personer som enbart har svårt att få en lämplig bostad.

Kommunerna i Södermanlands län uppgav i Bostadsmarknadsenkäten 2023 att 513 lägenheter hyrs ut i andra hand med stöd i biståndsbeslut från socialförvaltning. Då saknades dock svar från en kommun och en kommun uppgav att inga lägenheter hyrdes ut på detta sätt. I årets bostadsmarknadsenkät uppger länets kommuner att totalt 552 bostäder hyrs ut i andra hand genom kommunen. I följande diagram visas fördelningen mellan kommunerna.

Antal lägenheter som länets kommuner hyr ut i andra hand med särskilda villkor, januari 2024



Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2024

Flest andrahandskontrakt med stöd i biståndsbeslut återfinns i Eskilstuna med 283 bostäder. Den kommun som uppger lägst antal kommunala andrahandskontrakt med särskilda villkor är Trosa med fem bostäder. På frågan om målet är att hushållet ska ta över hyreskontraktet och bo kvar utan tillsyn och utan särskilda villkor eller regler svarar kommunerna Gnesta och Trosa att så inte är fallet. Strängnäs kommun uppger att detta gäller i vissa fall medan resterande sex kommuner i länet svarar att detta *alltid* är målet.

Det har under ett flertal år förekommit oklarheter i kommunernas svar kring dessa boendelösningar då kommunerna ibland medtagit bostäder som hyrs ut i andra hand till nyanlända. I årets bostadsmarknadsenkät har det därför tillkommit en fråga om kommunerna efter biståndsbeslut hyr ut bostäder i andra hand till just nyanlända personer som anvisats kommunen enligt lagen (2016:38) om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning. I Södermanlands län svarar tre kommuner, Gnesta, Eskilstuna och Trosa ja på denna fråga. Eskilstuna kommun uppger att kommunen hyr ut två bostäder i andra hand till nyanlända personer som anvisats kommunen medan Trosa kommun uppger att elva bostäder hyrs ut på detta sätt. Katrineholms kommun saknade uppgift om detta medan länets fem övriga kommuner svarar nej på frågan.

Kommunernas arbete mot hemlöshet och särskilda boendelösningar

I årets bostadsmarknadsenkät uppger åtta av nio kommuner i länet att de arbetar mot hemlöshet genom uppsökande verksamhet för att förebygga vräkning. Tre kommuner samverkar med det allmännyttiga bostadsföretaget för att motverka hemlöshet. Det sker genom ägardirektiv eller överenskommelse om att det allmännyttiga bostadsföretaget ska sänka kraven på de bostadssökande, till exempel godkänna försörjningsstöd och etableringsersättning som inkomst. En kommun uppger att motsvarande överenskommelse om sänkta krav som finns med allmännyttan också förekommer med privata fastighetsägare. Två kommuner uppger att de använder sig av metoden Bostad först.

Metoden Bostad först och statsbidrag

I regeringens strategi mot hemlöshet anges att metoden Bostad först bör införas nationellt. För att öka användningen av metoden kan kommunerna söka statsbidrag under strategiperioden 2022-2026.

Bostad först är en svensk variant av ett internationellt strategiskt koncept mot hemlöshet som härstammar från USA, där benämnt "Housing first". Metoden har visat sig kostnadseffektiv och ingår nu bland annat i Finlands strategi mot hemlöshet. Idén bygger på att bostad först erbjuds den hemlöse utifrån hens önskemål, sedan erbjuds personen det stöd som behövs för att boendet ska fungera. Stödlägenheter till Bostad först är en form av sociala kontrakt som tilldelas vid sidan av ordinarie bostadsförmedling. Stödet som behövs för att boendet ska fungera är lika viktigt som bostaden i sig. För att öka användningen av metoden kan kommunerna efter ansökan beviljas statsbidrag från Socialstyrelsen.

I fördelningen av statsbidrag för 2024, som beslutades 31 januari 2024, till kommuner för att starta, utöka eller förbättra verksamhet enligt metoden Bostad först har följande fyra kommuner i länet erhållit bidrag:

- Eskilstuna (1 000 000 kr)
- Katrineholm (415 000 kr)
- Nyköping (525 000 kr)
- Vingåker (265 000 kr)

Stadsmissionens arbete mot hemlöshet

Förutom de insatser som faller ut genom socialpolitiken, bidrar också ideella krafter med kunskap och åtgärder för att motverka hemlöshet. När det gäller metoden Bostad först erbjuder till exempel Stadsmissionen utbildning i hur metoden kan implementeras. Stadsmissionen är en ideell organisation som organiseras i Riksföreningen Sveriges stadsmissioner. Föreningen har tio medlemmar med regional och lokal förankring varav Stadsmissionen Sörmland är en. Stadsmissionen har publicerat ett flertal rapporter om hemlöshet, den senaste är "Hemlöshetsrapporten 2024". Årets rapport konstaterar att hemlösheten i Södermanlands län och övriga landet är mer utbredd och komplex än vad den officiella statistiken visar. Rapporten fokuserar på den dolda hemlösheten i Sverige. Med det menas de hemlösa som av olika skäl inte syns i den offentliga statistiken. Stadsmissionen har i rapporten en checklista med följande metoder som kommunerna bör använda sig av för att minska hemlösheten:

- Arbeta konsekvent med vräkningsförebyggande åtgärder
- Införa Bostad Först och arbeta långsiktigt med modellen
- Använda den kommunala markpolitiken för att bidra till en socialt hållbar bostadsförsörjning
- Involvera socialtjänsten i planeringen av bostadsförsörjningen

3.2 Avhysningarna ökar

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

Antalet avhysningar har ökat sedan år 2018, både i antal och i förhållande till folkmängden.

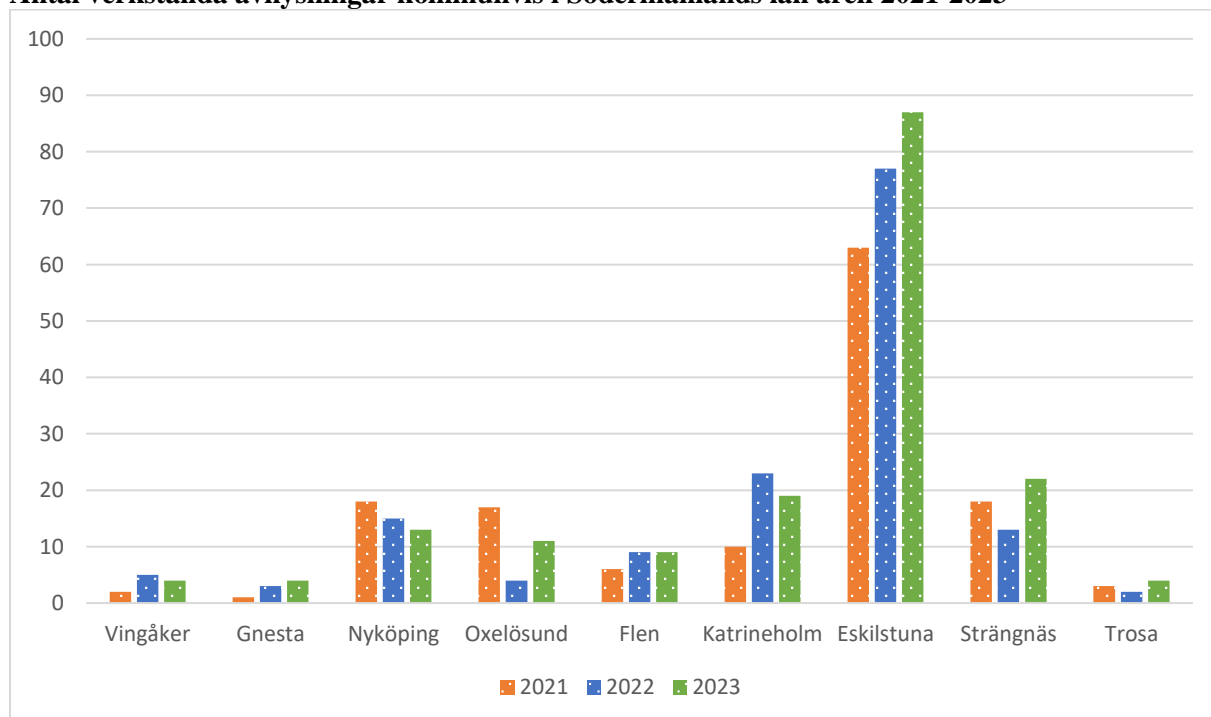
Närmare 60 procent av de som blir avhysta är ensamstående män utan barn. År 2023 genomförde Kronofogden 2 768 avhysningar i hela landet, en ökning med 10 procent jämfört med året innan. 674 barn blev berörda av dessa verkställda avhysningar, en ökning med 99 barn sedan 2022 och det högsta antalet sedan år 2008. Andelen avhysningar som faktiskt genomfördes i förhållande till antalet ansökningar låg på 40 procent under 2023, lika andel som under åren 2022 och 2021.

Avhysningarna ökar även i Södermanlands län

Antalet verkställda avhysningar i länet har ökat under flera år, liksom antalet ansökningar om avhysning. År 2023 inkom 353 ansökningar om avhysning i Södermanlands län till Kronofogden. Av dessa verkställdes 173 avhysningar, vilket är en ökning med 15 procent sedan föregående år. Det är också ett väldigt högt antal verkställda avhysningar om jämförelse görs mellan länen då det endast är i de tre storstadslänen som det har verkställts fler avhysningar under år 2023.

Flest avhysningar verkställdes i kommunerna Eskilstuna, Strängnäs och Katrineholm. I nedanstående diagram framgår antalet verkställda avhysningar i länets kommuner under de senaste tre åren. En ökning av antalet verkställda avhysningar sedan året innan har skett i kommunerna Eskilstuna, Strängnäs, Oxelösund, Gnesta och Trosa.

Antal verkställda avhysningar kommunvis i Södermanlands län åren 2021-2023



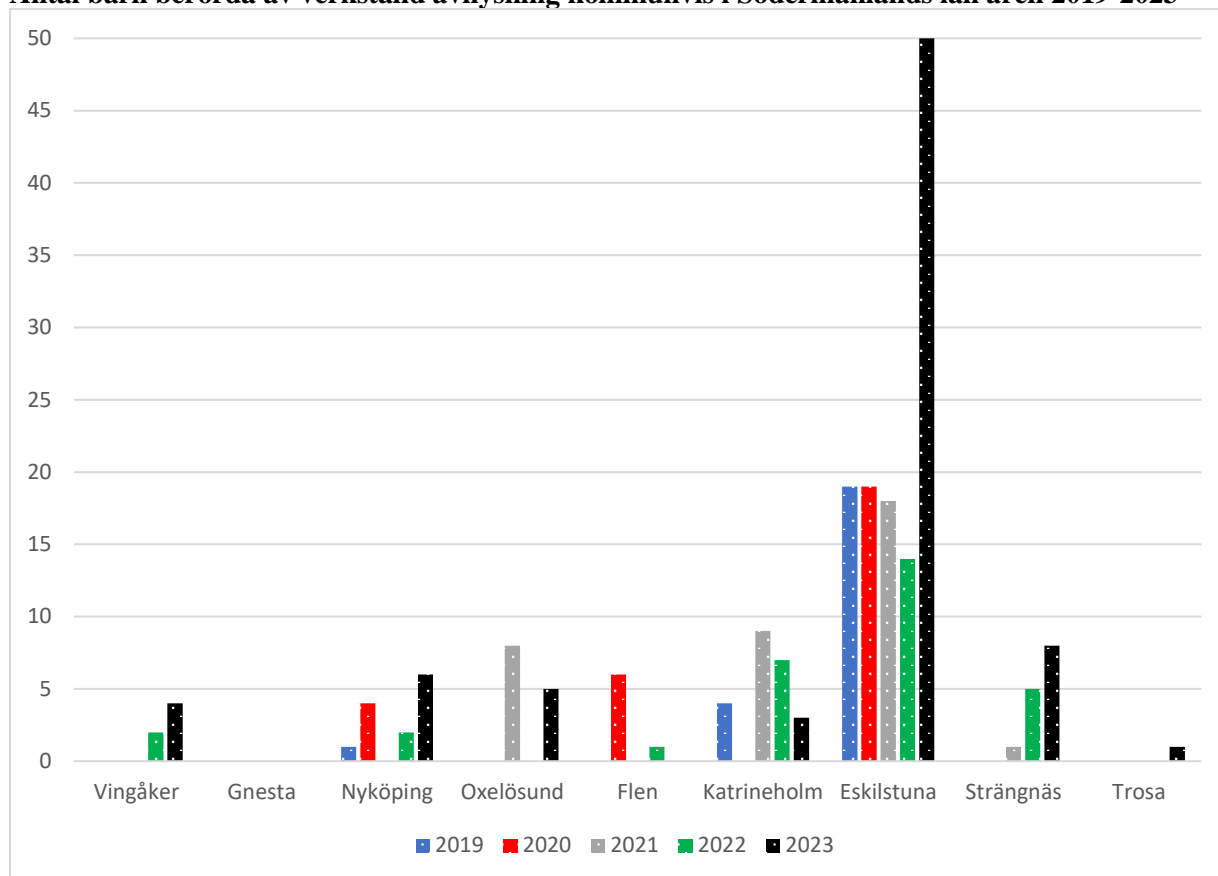
Källa: Kronofogden

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

77 barn blev berörda av verkställd avhysning i Södermanlands län under år 2023 jämfört med 31 barn året innan, vilket är en ökning med 148 procent. Det är endast i Skåne samt Stockholms län som fler barn blivit berörda av verkställd avhysning under år 2023. Samtidigt har 53 barn varit berörda av avhysningar som ej verkställts i Södermanlands län under 2023.

I diagram nedan framgår det totala antalet barn som berörts av verkställd avhysning under de senaste fem åren i länet. I Gnesta kommun har inga barn berörts av verkställd avhysning under denna period.

Antal barn berörda av verkställd avhysning kommunvis i Södermanlands län åren 2019-2023



Källa: Kronofogden

Den största ökningen av antalet barn berörda av avhysning har skett i Eskilstuna kommun, en markant ökning mot tidigare år. I *kapitel 3.3 Redovisning av uppdrag i regeringens hemlöshetsstrategi* beskrivs delar av hur det vräkningsförebyggande arbetet utvecklats och hanteras i Eskilstuna kommun.

För att förebygga och motverka hemlöshet behövs stöd och insatser på både individuell och strukturell nivå. Tillträde på bostadsmarknaden försvåras bland annat av att ha skulder och betalningsanmärkningar. Den ekonomiska situationen har förvärrats för många personer under år 2023. Skulderna liksom antalet ansökningar om skuldsanering ökar hos Kronofogden. Svenskarnas totala skulder hos Kronofogden låg vid utgången av 2023 på 119 miljarder kronor, en ökning med 17 procent jämfört med förra årsskiftet. Personer med så stora skulder att de inte kan betala tillbaka inom en överskådlig tid kan ansöka om skuldsanering hos Kronofogden. Antalet personer som ansökt om skuldsanering ökade med 24 procent första halvåret 2023 jämfört med motsvarande period 2022.

3.3 Redovisning av uppdrag i regeringens hemlöshetsstrategi

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

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

Länsstyrelsen i Södermanlands län har i samband med kommunbesök under år 2023 i länets samtliga nio kommuner informerat om regleringsbrevsuppdrag och uppdragen i regeringens hemlöshetsstrategi. Länsstyrelsen har i detta sammanhang ställt ett antal frågor som kopplar till både regleringsbrevsuppdragen och hemlöshetsstrategin till alla länets kommuner. Dialog har då förts kring hur Länsstyrelsen kan möta kommunernas behov avseende detta arbete. Kommunerna har bland annat fört fram att samverkan mellan bostadsbolag, kommunen och Kronofogdemyndigheten behöver stärkas. Önskemål om att ta del av mer kunskap kring olika beprövade metoder som bland annat Södertäljmodellen och metoden Bostad först fanns också. Länsstyrelsen fortsätter att föra dessa dialoger med länets kommuner och strävar efter ett kontinuerligt samarbete kring dessa frågor.

Med anledning av att antalet barn som berörts av verkställd avhysning i Eskilstuna kommun ökat rejält under 2023 har Länsstyrelsen haft enskilda möten med denna kommun, senast i november 2023. Kommunen arbetar med att förebygga detta och har också utvecklat sitt vräkningsförebyggande arbete under året. Det finns till exempel två boendesamordnare samt en enhet inom kommunen kallat boendestödet. Hela enheten består av vräkningsförebyggare och arbetar bland annat för att främja kvarboende. Kommunen arbetar också med metoden Bostad först i samverkan med Stadsmissionen där Stadsmissionen bedömer vilka som kan få en bostad. Kommunen samverkar också med två av de största hyresvärdarna i kommunen i syfte att genomföra olika vräkningsförebyggande insatser. I samband med detta arbetar de uppsökande och vid ett första möte kartläggs hur den specifika situationen hos personen/personerna ser ut. En serviceinsats kan då planeras kring vad personen/personerna behöver. I sitt uppsökande arbete har kommunen tvingats prioritera grupperna unga, äldre och barnfamiljer samt de som inte redan har ett datum satt för avhysning. Utifrån detta bedömer kommunen att de har kunnat rädda närmare 100 barn från avhysning.

Gnesta kommun är den enda kommunen i länet där inga barn varit berörda av verkställd avhysning under perioden 2018 till 2023. Länsstyrelsen ser dock en risk för att barn bosatta i Gnesta kommun kan bli utan bostad framöver om kommunen tillämpar bosättningslagen strikt och nyanlända som kommunanvisats till kommunen efter två år måste hitta en bostad på egen hand. I mån av tid har Länsstyrelsen ambitionen att utveckla kommunbesöken kring bostadsförsörjning. Länsstyrelsen ser att det till exempel kan finnas behov av utbildning kring bostadsförsörjning och de verktyg kommunerna har till sitt förfogande riktad till förtroendevalda i kommunala nämnder och allmännyttiga bolag.

Länsstyrelsen i Södermanlands län har tidigare haft kontakt med Kronofogdemyndigheten i Eskilstuna och då påbörjat en dialog kring dessa frågor, men efter personalomsättning hos Kronofogdemyndigheten har denna dialog och eventuellt samarbete tyvärr uteblivit trots upprepade försök från Länsstyrelsen.

Länsstyrelsen har tyvärr under 2023 haft begränsade resurser att arbeta med uppdraget inom hemlöshetsstrategin. Det pågår för närvarande planering internt inom Länsstyrelsen om hur det fortsatta arbetet kring detta uppdrag ska utformas.

Det finns en nationell samverkan och en kontinuerlig dialog om detta uppdrag länsstyrelserna emellan. Nationellt har samverkan och erfarenhetsutbyte också skett externt tillsammans med Socialstyrelsen, Boverket, Finansdepartementet, Sveriges Allmännyttan och Kronofogdemyndigheten.

Länsstyrelsen i Södermanlands län har även spridit inbjudningar avseende flera nationella webinarium till länets kommuner. Bland annat Socialstyrelsens webinarium den 30 mars 2023 som handlade om modellen Bostad först. Detta webinarium tog bland annat upp olika framgångsfaktorer och förutsättningar för en lyckad start och långsiktig verksamhet inom området, flera konkreta exempel och erfarenheter bland annat från en kommun som arbetar med Bostad först men också exempel från egen erfarenhet av att bo i Bostad först.

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

Länsstyrelsen i Södermanlands län har också spridit inbjudan till Kronofogdemyndighetens temavecka Hemma bäst, den 9 och 11 oktober 2023, som behandlade vräkningsförebyggande arbete med särskilt fokus på barn till alla länets kommuner. Därtill har information om Sveriges stadsmissioners Hemlöshetsrapport 2024 samt Länsstyrelsen Skånes inbjudan till seminarium den 24 januari 2024 om samhällsplaneringens möjligheter att motverka boendesegregation också spridits till kommunerna i länet.

Inom de olika uppdragen som länsstyrelserna haft kring detta har det också tagits fram ett flertal rapporter. Dessa finns på länsstyrelsernas hemsidor. Där finns även ett filmat utbildningsmaterial om vräkningsförebyggande arbete samt broschyren Hemma, ett metodstöd som tagits fram i samarbete med Kronofogden för att främja det vräkningsförebyggande arbetet.

En länsstyrelsegemensam folder, se bild till höger, som sammanfattar hemlöshet och det offentligas ansvar ur olika perspektiv finns också tillgänglig på alla länsstyrelsernas hemsidor. Den innehåller en uppdatering av foldern Motverka hemlöshet och underlätta inträdet på bostadsmarknaden från 2015. I foldern finns också en lista med länkar över kommunala verktyg som kan användas i det vräknings- och hemlöshetsförebyggande arbetet. Allt detta material är till för att sprida information och kunskap för kommuner och andra aktörers arbete mot hemlöshet.



4 Bostadsförsörjningen

4.1 Övergripande mål och utmaningar

Mål

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

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

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

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



Källa: globalamalen.se

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

Fokus för bostadspolitiken är följande punkter;

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

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

Utmaningar

Andelen äldre ökar i länet och arbetslösheten är fortsatt hög. Den demografiska försörjningskvoten är högre i länet än i landet och en minskande andel av länets invånare ska försörja en ökande andel. 55 procent av kommunerna i länet bedömer att det är underskott avseende utbudet av särskilt boende för äldre. Detta innebär stora utmaningar för kommunernas planering framåt.

De ekonomiska incitamenten är de främsta faktorerna som begränsar bostadsbyggandet enligt kommunerna, såväl i landet totalt som i länet. I Södermanlands län uppges höga produktionskostnader, svårigheter för privatpersoner att få lån samt svårigheter för byggherrar att få långivare vara de främsta begränsande faktorerna. Tre kommuner anger även att den svaga inkomstutvecklingen hos hushållen begränsar bostadsbyggandet. Dessa faktorer påverkar alla upplåtelseformer och en fortsatt ökad höjning av hyrorna blir en än mer oroande faktor för hushållen. Åtta av länets nio kommuner uppger i årets bostadsmarknadsenkät att det främst råder behov av bostäder med rimliga boendekostnader. Samtidigt uppger fyra kommuner att de bedömer att bostadsmarknaden är i balans och två kommuner bedömer att det till och med är överskott på bostäder i kommunerna som helhet. Endast kommunerna Vingåker, Gnesta och Trosa uppger att det är underskott på bostäder. Länsstyrelsen anser att det är en stor utmaning för hela länet att nå ett läge då bostadsmarknaden är i balans, det vill säga då utbudet av bostäder motsvarar konsumenternas efterfrågan.

Det finns olika anledningar till att människor blir avhysta från sin bostad. Den vanligaste orsaken är att det finns obetalda hyror. Antalet verkställda avhysningar i länet har ökat under flera år liksom antalet ansökningar om avhysning. År 2023 inkom 353 ansökningar om avhysning i Södermanlands län till Kronofogden. Av dessa verkställdes 173 avhysningar, en ökning med 15 procent sedan föregående år. 77 barn blev berörda av verkställd avhysning i Södermanlands län under år 2023, en ökning med 148 procent jämfört med året innan. För att förebygga och motverka hemlöshet behövs stöd och insatser på både individuell och strukturell nivå. Antalet hemlösa har ökat i fyra av kommunerna i Södermanlands län enligt Socialstyrelsens senaste kartläggning från 2023 jämfört med år 2017. Det är en stor utmaning för samhällets alla nivåer att lösa dessa problem.

4.2 Länsstyrelsens roll och arbete kring bostadsförsörjningen

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

Enligt förordning (2011:1160) om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar har länsstyrelsen uppdraget att i en skriftlig rapport analysera bostadsmarknaden i länet. Stora delar av länsstyrelsens arbete enligt länsstyrelseinstruktionen finns representerat i denna rapport. Inför arbetet med bostadsmarknadsanalysen har Länsstyrelsen i Södermanlands län tidigare varje år genomfört kommunbesök hos alla länets kommuner för att föra en dialog kring läget på den lokala bostadsmarknaden och arbetet med bostadsförsörjning i respektive kommun. Det är även ett sätt att kvalitetssäkra svaren i Bostadsmarknadsenkäten. Till följd av den ekonomiskt ansträngda situationen på myndigheten har dock dessa kommunbesök inte kunnat utföras år 2024. Det har påverkat Länsstyrelsens dialoger med kommunerna och inneburit ökad svårighet i att tolka svaren i Bostadsmarknadsenkäten. Det har även försämrat Länsstyrelsens möjlighet att få en bra bild av läget på bostadsmarknaden i respektive kommun.

Rapporten om läget på bostadsmarknaden är tillsammans med Bostadsmarknadsenkäten exempel på information som vänder sig till kommuner, byggföretag och andra aktörer. Det pågår även ett kontinuerligt nationellt samarbete mellan länsstyrelserna och Boverket i syfte att utveckla arbetet med bostadsförsörjningen.

Årscykel för länsstyrelsernas arbete kring bostadsförsörjningen



Källa: Länsstyrelsen i Stockholms län

Länsstyrelsen samlar också in och bedömer de allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolagens värdeöverföringar från föregående räkenskapsår i enlighet med vad som regleras i lagen (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag. Länsstyrelsen lämnar sedan en årlig rapport till Boverket i enlighet med 3 § förordning (2011:1159) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag med redogörelse för uppgifter om gjorda värdeöverföringar, samlat och fördelat på olika former av värdeöverföringar, hur de gjorda värdeöverföringarna förhåller sig till reglerna enligt 3-5 §§ lagen (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag, och i vilken utsträckning som värdeöverföringar skett enligt undantagen från värdeöverföringsbegränsningen och för vilka ändamål.

Länsstyrelserna har också under flera år haft olika uppdrag som kopplar till arbetet kring bostadsförsörjning. Uppdragen har bland annat handlat om att stödja kommuner och andra aktörer med arbetet att underlätta inträde på bostadsmarknaden för resurssvaga hushåll samt verka stödjande i arbetet med att förebygga avhysningar och motverka hemlöshet. Aktuellt arbete inom detta område redovisas i *kapitel 3.3 Redovisning av uppdrag i regeringens hemlöshetsstrategi*.

Stöd till byggande

Länsstyrelsen handlägger även ett flertal stödformer som syftar till att stimulera och underlätta byggandet av hyresbostäder och bostäder för äldre personer samt stödformer för energieffektivisering, se mer information om detta i *kapitel 2.1 Vad har byggts?*

4.2.1 Redovisning av regleringsbrevsuppdrag 3.B.2 2023

I regleringsbrev för budgetåret 2023 fick länsstyrelserna i uppdrag att redogöra för sitt arbete med att erbjuda kommunerna i det egna länet råd information och underlag för deras planering av bostadsförsörjningen enligt 3 § lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Redovisningen ska ske i 2024 års bostadsmarknadsanalys enligt 2 § förordningen (2011:1160) om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar.

Länsstyrelsen har ofta tidig dialog med kommunerna i deras arbete med att ta fram nya riktlinjer för bostadsförsörjningen. Det pågår ett kontinuerligt arbete med yttrande över kommunernas förslag till riktlinjer för bostadsförsörjningen. Utgångspunkten för dessa yttranden är att alla krav i 2 § lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska vara uppfyllda. I bedömningen används även den mall som togs fram i samband med redovisning av uppdrag 3.49 i regleringsbrev för budgetåret 2018 för att bedöma om kommunerna tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen, det vill säga 2 § första stycket punkt 3 i denna lag.

Då kommunernas riktlinjer för bostadsförsörjningen ska vara vägledande vid tillämpningen av 2 kap. 3 § första stycket 5 plan- och bygglagen (2010:900) framhåller länsstyrelsen även sambandet mellan kommunernas översiktsplaner och riktlinjerna för bostadsförsörjning i de yttranden som lämnas, både i inkomna förslag till översiktsplaner och förslag till riktlinjer för bostadsförsörjning. Vidare berör Länsstyrelsen även detta samband i de underlag som lämnas inför kommunernas beslut om planeringsstrategi.

Länsstyrelsen samverkar både internt och externt med kommuner, myndigheter och andra aktörer genom bland annat nätverksträffar och, tidigare år, årliga kommunbesök. Länsstyrelsen uppmärksammar då kommunerna på behovet av samordning mellan kommuner i frågor om bostadsförsörjning. Länsstyrelsen fortsätter att påminna kommunerna om vikten av att ha aktuella riktlinjer för bostadsförsörjningen i varje kommun samt att fortsätta följa upp arbetet. Läs även mer under *kapitel 4.3 Kommunernas roll och arbete med bostadsförsörjningen*.

4.3 Kommunernas roll och arbete kring bostadsförsörjningen

Kommunernas övergripande bostadsförsörjningsansvar är omfattande. Ansvaret innebär att goda bostäder ska erbjudas för alla kommunens invånare och att ändamålsenliga åtgärder ska vidtas för att leva upp till det lagstadgade ansvaret.

Enligt lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska varje kommun med riktlinjer planera för bostadsförsörjningen i kommunen. Riktlinjer för bostadsförsörjningen ska antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod. Förändras förutsättningarna för de antagna riktlinjerna ska nya riktlinjer upprättas och antas av kommunfullmäktige. Det kan även vara lämpligt att riktlinjerna för bostadsförsörjning årligen tas upp i kommunfullmäktige för eventuellt beslut om översyn. De formella förutsättningarna för planläggning av mark och vatten återfinns i Plan- och bygglagen, PBL (2010:900). Bostadsförsörjningslagens koppling till översiktsplanering och detaljplanering framgår av bestämmelsen att planläggning ska främja bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet, 2 kap. 3 § första stycket 5 PBL. Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning ska vara vägledande för hur denna bestämmelse i plan- och bygglagen ska tillämpas. Vidare ska kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen också tjäna som underlag för den fysiska planeringen. Det innebär att arbetet med riktlinjerna har kommunstrategisk betydelse och bör uppfylla flera krav för att bli användbara.

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

Det är viktigt att kommunerna gör en analys kring vilka de största utmaningarna kopplat till bostadsförsörjningen är i kommunen. En analys ska också enligt lagen göras av den demografiska utvecklingen, marknadsförutsättningarna i kommunen samt kring vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden. Att kommunen även ska analysera vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden tillkom i ändring av lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar den 1 oktober 2022 och innebär att kraven tydliggjorts avseende den analys som ska göras. Denna analys avseende bostadsbrist ska baseras på kriterier som Boverket tagit fram. Det är åtta kriterier som sammantaget utgör ett stöd för att beskriva, definiera och mäta behovsbaserad bostadsbrist. Kriterierna bygger på ett antal mått som kombineras så att jämförelser av data kan göras nationellt, regionalt och lokalt. Samtliga kommuner i länet behöver i sina riktlinjer använda sig av Boverkets underlag och införliva kriterierna i sina analyser samtidigt som analysen också får kompletteras med ytterligare underlag som är relevant för respektive kommun. Mer information kring detta finns även under *kapitel 1.9 Bostadsbehovet*.

Enligt regeringens strategi för att motverka hemlöshet ska det sociala perspektivet i samhällsplaneringen stärkas. Den del av bostadsplaneringen som relaterar till de hushåll som har låg inkomst, helt saknar ekonomiska medel eller till exempel är trångbodda behöver ges särskild uppmärksamhet och behöver utvecklas. De underlag som Boverket bidrar med tydliggör frågan om vad som enligt lagstiftningen utgör bostadsbrist och ensar diskussionen då bostadsplanering för de som inte omfattas av den ordinarie bostadsmarknaden är en fråga som behöver diskuteras i en bred social kontext på både lokal, regional och nationell nivå.

Kommunernas verktyg för bostadsförsörjningen

Kommunerna har flera bostadspolitiska verktyg att tillgå för att genomföra bostadsplaneringen och möjliggöra verkningfulla åtgärder. Utöver sina riktlinjer för bostadsförsörjningen, som också har betydelse för hur bostadsfrågorna hanteras inom regionalt utvecklingsarbete enligt förordningen (2017:583) om regionalt tillväxtarbete, kan verktyg så som uppdrag i ägardirektiv till det kommunala bostadsföretaget, kommunal översikts- och detaljplanering, förturssystem och hyresgarantier, markpolitik och riktlinjer för markanvisning användas. Intern och extern samverkan, så som regional samverkan med andra kommuner och aktörer, som till exempel bostadsbolag och civilsamhällesorganisationer, är också viktiga verktyg för kommunen i deras arbete kring bostadsförsörjningen. Boverket har i mars 2024 publicerat en rapport om inkluderande bostadsbyggande där samverkan mellan kommuner, byggaktörer och staten är central och där fokus är på hushåll vars bostadsbehov inte tillgodoses på bostadsmarknaden. Förslaget som tas upp i rapporten handlar om att kommunen i markanvisningsavtal ställer krav på lägre hyresnivåer, förtur eller andra kriterier. Statligt stöd utgår därefter som kompensation till byggherren för minskade hyresintäkter. Rapporten inspirerar till vidare diskussion kring ett inkluderande bostadsbyggande.

Mellankommunal samverkan kring bostadsförsörjningsfrågor

Samverkan är ett viktigt verktyg för kommunerna i planeringen för bostadsförsörjningen. Det finns också många olika sätt att samverka kring detta, både internt och externt. Alla nio kommuner i länet uppger att de har en intern samverkan mellan flera förvaltningar inom kommunen. I årets bostadsmarknadsenkät uppger fem kommuner att de även har regional samverkan med andra kommuner. Det är samma antal kommuner som föregående år, kommunerna Vingåker och Oxelösund har dock ändrat syn på vilken samverkan de har med andra kommuner då Vingåker förra året uppgav att de hade en samverkan med andra kommuner medan Oxelösunds kommun inte gjorde det. Historiskt så har kommunernas svar kring denna fråga till och från ändrat sig år till år. Kanske behövs en mer utpräglad plan för hur samverkan kommunerna emellan kan ske? Länsstyrelsen arbetar för att uppmärksamma kommunerna på behovet och vikten av samverkan kommunerna emellan i frågor om bostadsförsörjning men ser också att denna typ av samverkan inte alltid är så enkel. Det är även fem av nio kommuner som uppger att de har en samverkan med Länsstyrelsen i dessa frågor. Länsstyrelsen observerar därmed att det finns utvecklingspotential i dessa avseenden. De fem kommunerna som har en samverkan kring bostadsförsörjningen samverkar med kommuner inom den egna regionen. Kommunerna Eskilstuna och Strängnäs samverkar också med Enköping och Västerås inom ramen för Fyra Mälärstäder, se fullständig tabell med kommunernas svar avseende detta nedan.

Samverkar kommunen med andra kommuner i planeringen för bostadsförsörjningen? Om ja, vilken typ av regional samverkan sker?

Eskilstuna	<ul style="list-style-type: none">• Gemensam exploatering vid kommungränsen• Utbyte av information om bostadsbyggande och bostadsbehov• Samverkan sker inom ramen för 4M-samarbetet med Västerås, Strängnäs och Enköping. Särskilt fokus på Kvicksund som ligger delvis i Eskilstuna och delvis i Västerås.
Katrineholm	<ul style="list-style-type: none">• Gemensam regionplanering• Utbyte av information om bostadsbyggande och bostadsbehov
Oxelösund	<ul style="list-style-type: none">• Gemensam regionplanering• Utbyte av information om bostadsbyggande och bostadsbehov
Strängnäs	<ul style="list-style-type: none">• Utbyte av information om bostadsbyggande och bostadsbehov• Annan: Mellankommunal samverkan med gemensam utvecklingsplan i botten, mässdeltagande och andra gemensamma aktiviteter.
Trosa	<ul style="list-style-type: none">• Gemensam regionplanering
Flen	<i>Ingen samverkan sker med andra kommuner i planeringen för bostadsförsörjningen</i>
Gnesta	<i>Ingen samverkan sker med andra kommuner i planeringen för bostadsförsörjningen</i>
Nyköping	<i>Ingen samverkan sker med andra kommuner i planeringen för bostadsförsörjningen</i>
Vingåker	<i>Ingen samverkan sker med andra kommuner i planeringen för bostadsförsörjningen</i>

Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2024

Samtliga kommuner i länet samverkar dock med andra aktörer kring bostadsförsörjningen, samtliga samverkar också med det egna kommunala bolaget. Några uppger också att samverkan sker med byggbolag, privata bostadsbolag, civilsamhälleorganisationer samt Lantmäteriet och Fastighetsverket.

Den fysiska planeringen med koppling till riktlinjer och tillämpningen av Plan- och bygglagen

Den fysiska planeringen är en kommunal angelägenhet som ger kommunerna förutsättningar att styra samhällsutvecklingen i en hållbar riktning. Hållbarhetsfrågorna brukar sammanfattas i ekologisk, ekonomisk och social hållbarhet. Bostadsförsörjningen träffar alla tre hållbarhetsaspekterna och det kommunala mandatet inom samhällsplaneringen ger möjlighet att utveckla bostadsfrågorna så att de bidrar till robusta samhällen med goda levnadsförhållanden. I Plan- och bygglagen (2010:900), uttrycks detta förhållande som en uppdelning mellan enskilda och allmänna intressen och hur dessa enligt lagen regleras. I lagens andra kapitel anges att bostadsförsörjning och utveckling av bostadsbeståndet är ett allmänt intresse som ska främjas genom planläggning (2 kap 3 § p.5). Kommunen har stöd i lagen för att genom översiktsplanering och detaljplanering styra mark- och vattenanvändningen så att bostadsförsörjningen ger en från social synpunkt god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper (2 kap 3 § p.2).

Översiktsplaneringen ger kommunerna således möjlighet att omsätta kunskap om god bebyggd miljö så att hänsyn tas till sociala faktorer i bostadsutvecklingen. Tillgänglighet, trygghet och gemenskap kan uttryckas i fysisk form till exempel vad gäller fotbollsplaner, grönområden, lummiga gaturum, parker, lekplatser och trivsamma torg. Att genom riktlinjerna låta de sociala frågorna samspela med den fysiska planeringen vid utformning av den allmänna platsmarken och omgivande kvartersmark är stadsbyggnadskonst som med stöd i översiktsplanen kan följas upp i detaljplaneringens juridiskt bindande planer. Stadsrummens sociala kvalitet främjas också av att tillgängligheten till landskapets värden i natur- och kulturmiljöer stärks. Strövområden, besöksmål, vandringsleder eller motionsslingor har betydelse för folkhälsan och boendekvalité, men också för trygghet och gemenskap. Detta kan utvecklas genom översiktsplaneringen. När fokus riktas mot sociala behov, vidgas synen avseende i vilket sammanhang boende främjas. Kulturutbud, handel och nöjen, lag och ordning, vård och skola, arbete och fritid är till exempel aspekter som alla bidrar till en ur social synpunkt god livsmiljö. Översiktsplaneringen och detaljplaneringen kan med riktlinjerna för bostadsförsörjningen som planeringsunderlag, också bidra till att den offentliga servicen med utbudet av vård, skola och omsorg utvecklas i samklang med önskad bostadsutveckling. Riktlinjerna för bostadsförsörjningen ska omfatta en analys av de sociala behov som föreligger och kommunens socialtjänst kan medverka i både översiktsplaneringen och detaljplaneringen. Det är därför av stor vikt att socialtjänsten bidrar med kunskaper, så att goda levnadsförhållanden för alla samhällsgrupper kan främjas ytterligare inom den fysiska planeringen. Att främja bostadsbyggandet kan göras genom att med stöd av riktlinjerna peka ut områden som blir hållbara livsmiljöer där hänsyn tas till kommunikationer, privat och offentlig service, närhet till arbetsplatser, industrier jordbruksmark, strandområden, besöksmål, eller skyddad natur. Det kan redan på planeringsstadiet klargöras om exploateringsintresset för bostadsbyggande leder till konflikt med till exempel bevarandebeståndet eller andra allmänna intressen. För denna planeringsnivå är översiktsplanen kommunens och statens gemensamma arena, men där kommunen ensam har planeringsmandatet.

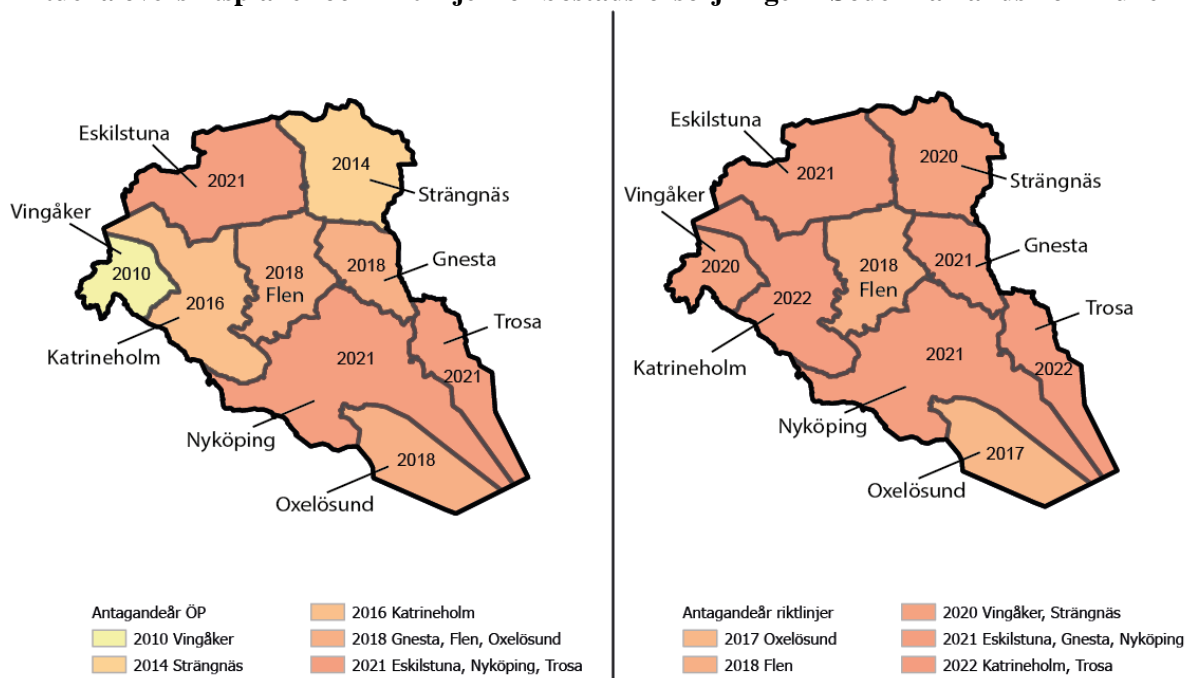
Planeringsunderlag och kommunernas riktlinjer för bostadsförsörjning i Södermanlands län

För att riktlinjernas funktion som planeringsunderlag ska kunna utnyttjas av kommunen, behöver riktlinjerna bygga på strategiska överväganden om vilken utveckling kommunens invånare behöver, samt kommunens attraktivitet i ett framtidsperspektiv. Det är i detta sammanhang som befolkningsprognoser, ekonomiska bedömningar, bostadstyper, hushållsstatistik, marknadsanalyser och mål för kommunens utveckling bidrar till att riktlinjerna får stor betydelse. Boendefrågor blir genom översiktsplanens process föremål för brett samråd och leder förhoppningsvis via ändamålsenlig detaljplanering, så småningom till en god bebyggd miljö.

Enligt 3 kap 23-25 §§ PBL ska kommunfullmäktige anta en planeringsstrategi, eller en ny översiktsplan, senast 24 månader efter ett ordinarie val. I annat fall upphör översiktsplanen att gälla. I strategin ska fullmäktige ta ställning till dels ändrade planeringsförutsättningar av betydelse för översiktsplanens aktualitet, dels kommunens fortsatta arbete med översiktsplaneringen, och bedöma i

vilken utsträckning planen är aktuell i förhållande till kraven i 3 §, 4 § andra stycket 1 och 2, och 5 § PBL. Kommunerna Trosa, Gnesta och Flen har per maj 2024 antagit en sådan planeringsstrategi. Nedan visas en sammanställning av vilka år som kommunerna antagit sin senaste översiktsplan och när enligt bostadsmarknadsenkäten kommunfullmäktige för respektive kommun antagit riktlinjer för bostadsförsörjningen. Samtliga kommuner i länet har i årets bostadsmarknadsenkät uppgett att de har antagna riktlinjer för bostadsförsörjningen. Oxelösunds kommun uppger dock efter förfrågan från Länsstyrelsen om att ta del av dessa riktlinjer att riktlinjerna som antogs år 2017 och reviderades år 2018 inte längre är giltiga. I kommunerna Vingåker, Strängnäs och Katrineholm pågår för närvarande arbete med nya översiktsplaner. I Flens kommun pågår ett arbete med att uppdatera riktlinjerna för bostadsförsörjningen.

Aktuella översiktsplaner och riktlinjer för bostadsförsörjningen i Södermanlands kommuner



Bearbetning: Länsstyrelsen i Södermanlands län

Riktlinjerna är olika ambitiöst utformade hos respektive kommun då varje kommun avgör hur dokumentet utformas, förutsatt att lagkraven uppfylls. Den kommunstrategiska nyttan med dokumentet ges av hur väl riktlinjerna bidrar till det allmänna intresset av att främja bostadsbyggande och att utveckla bostadsbeståndet. Av lagtexten i 2 kap 3 § p. 5 PBL framgår förutom bostadsbyggande även att utveckling av bostadsbeståndet ska främjas. I den översiktliga planeringen är redovisningen ofta schematisk, men en mer detaljerad nivå kan redovisas genom fördjupningar av översiktsplanen. Om skalan väljs på tillräckligt detaljerad redovisningsnivå i en fördjupning av översiktsplanen, kan riktlinjerna understödja tätortsanalyser eller stadsdelar med bostadsområden som behöver utvecklas. I riktlinjerna kan olika underlag inarbetas eller sammanfattas och projektlistor anges som drivs vidare i detaljplanering eller fördjupningar av översiktsplanen. Den redan byggda miljön förändras med tiden, det kan finnas äldre detaljplaner som kommunen vill ändra för att främja en utveckling av bostadsbeståndet. En följsam dialog mellan utvecklingsbehov i den redan byggda miljön och vad gällande detaljplaner medger kan ge kommunerna viktig återkoppling om behov av framtida utvecklingsinsatser. Sociala förhållanden påverkas av hushållens sammansättning, tillgänglig service och ekonomisk utveckling. Allt detta går att redovisa genom underlag från statistik och befolkningsdata. De boende själva kan bidra med viktiga erfarenheter om bostadsbeståndets behov av utveckling. På lokal områdesnivå finns ofta en kunskap och detaljkännedom om vilka utvecklingsinsatser som behövs för bostadsmiljön på lång och kort sikt. Kommunens egen sociala verksamhet, omsorg och service i det lokala sammanhanget ger ytterligare kunskap som kan tas tillvara i arbetet med att utveckla bostadsbeståndet i den bebyggda miljön.

5 Källhänvisning

Arbetsförmedlingen (2024) Arbetsmarknadsläget i Sveriges län. Kvartal 1 2024.

<https://arbetsformedlingen.se/download/18.26ab05fc18f05689dc433a/1713966304731/arbetsmarknads-laget-kvartal-1-2024.pdf>

Boverket (2024). Bidrag i siffror – statistik. <https://www.boverket.se/sv/bidrag--garantier/bidrag-i-siffror--statistik/>

Boverket (2024). Byggprognos analys maj 2024.

<https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsmarknaden/byggprognos/maj-2024/>

Boverket (2024). Inkluderande bostadsbyggande med statligt stöd – en idéskiss (Rapport 2024:7)

<https://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2024/inkluderande-bostadsbyggande-med-statligt-stod--en-ideskiss.pdf>

Boverket (2023). Öppna data – Bedömning av bostadsbrist. <https://www.boverket.se/sv/om-boverket/publicerat-av-boverket/oppna-data/bedomning-av-bostadsbrist/>

<https://www.boverket.se/sv/om-boverket/publicerat-av-boverket/oppna-data/bedomning-av-bostadsbrist/>

Boverket (2024). Öppna data - Boverkets bostadsmarknadsenkät.

<https://www.boverket.se/sv/om-boverket/publicerat-av-boverket/oppna-data/bostadsmarknadsenkaten/>

Byggföretagen och HSB Riksförbund (2023). Rapport ”Bostadsbyggande och infrastruktur – den dubbla utmaningen”, Göran Cars.

<https://byggforetagen.se/app/uploads/2023/10/Bostadsbyggande-och-infrastruktur-den-dubbla-utmaningen.pdf>

Byggföretagen (2024). Byggkonjunkturen #1, mars 2024

https://byggforetagen.se/app/uploads/2024/03/Byggkonjunkturen1_2024.pdf

Europeiska kommissionen (mars 2021). Användning av EU:s emblem i samband med EU-program

2021-2027. Vägledning för mottagare av EU-medel. https://commission.europa.eu/system/files/2021-05/eu-emblem-rules_sv.pdf

Kronofogden (2024). Statistik om vräkningar. <https://kronofogden.se/om-kronofogden/statistik/statistik-om-vrakningar>

<https://kronofogden.se/om-kronofogden/statistik/statistik-om-vrakningar>

Länsstyrelsen i Södermanlands län (2023). Bostadsmarknaden i Södermanlands län år 2023.

<https://www.lansstyrelsen.se/sodermanland/om-oss/vara-tjanster/publikationer/2023/bostadsmarknaden-i-sodermanlands-lan-ar-2023.html> (samt tidigare års regionala bostadsmarknadsanalyser)

Länsstyrelsen i Södermanlands län (2024). Bostadsförsörjning.

<https://www.lansstyrelsen.se/sodermanland/samhalle/planera-bygga-och-bo/bostadsforsorjning.html>

Mälardalsrådet (2024). Pressmeddelande.

<https://www.malardalsradet.se/pressmeddelande-kvinnors-arbetspendling-okar-mer-an-mannens-mann-pendlar-mer-och-langre/>

Regeringen (2022). Regeringens strategi för att motverka hemlöshet 2022-2026.

<https://www.regeringen.se/contentassets/5a5f795a1db144ec8dfe36cd60114ed7/regeringens-strategi-for-att-motverka-hemloshet-2022-2026.pdf>

Socialstyrelsen (2024). Kartläggning av hemlösheten 2023 – Personer i hemlöshet i behov av socialtjänsten. <https://www.socialstyrelsen.se/globalassets/sharepoint-dokument/artikelkatalog/ovrigt/2024-2-8927.pdf> samt Bilaga 1 – Hemlösa på riks- läns- och kommunnivå – Kartläggning av hemlösheten 2023 Artikelnummer: 2024-2-8927 <https://www.socialstyrelsen.se/globalassets/sharepoint-dokument/artikelkatalog/ovrigt/2024-2-8927-bilaga1.xlsx>

Sveriges stadsmissioner (2024). Hemlöshetsrapporten 2024, rapport nr. 13/2024. <https://sverigesstadsmissioner.se/nyheter/hemloshetsrapporten-2024/>

Svensk mäklarstatistik (2024). <https://www.maklarstatistik.se/>

Tillväxtverket (2024). Länsuppdelad statistik. <https://tillvaxtverket.se/tillvaxtverket/statistikochanalys/statistikomregionalutveckling/lansuppdeladstatistik/sodermanland.1766.html>

Övrig statistik:

SCB (2024). Statistikdatabasen. <https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/>



LÄNSSTYRELSEN
Södermanlands län

Länsstyrelsen Södermanlands län

Besöksadress: Stora Torget 13 • Postadress: 611 86 Nyköping

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