Bilaga 1

Analys- och kunskapsunderlag

Bo i Södertälje - Handlingsplan för Bostadsförsörjning

Rapport

ANALYS- OCH KUNSKAPSUNDERLAG



Slutrapport

2025-04-03

Uppdrag:	342514 Analys - Riktlinjer för bostadsförsörjning
Titel på rapport:	Analys- och kunskapsunderlag
Status:	Slutrapport
Datum:	2025-04-03

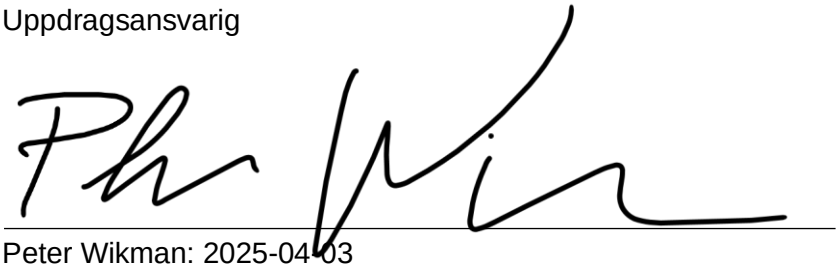
Medverkande

Beställare:	Södertälje kommun
Kontaktperson:	Jordan Valentin Lane
Konsult:	Peter Wikman
Uppdragsansvarig:	Peter Wikman
Kvalitetsgranskare:	Alexander Eriksson

Revideringar

Revideringsdatum:	2025-04-03
Version:	8
Initialer	PW

Uppdragsansvarig



Peter Wikman: 2025-04-03

Sammanfattning

Denna rapport analyserar bostadsmarknaden i Södertälje och ger en översikt över hushållens förutsättningar, bostadsbeståndet och de utmaningar som kommunen står inför. Analysen ska vara ett stöd för kommunens arbete med framtagande av nya riktlinjer för bostadsförsörjning. Kommunen ansvarar för att planera och genomföra bostadsförsörjande åtgärder, medan staten fastställer de ekonomiska och juridiska ramarna.

Förutsättningen i stora delar av Stockholmsregionen med en tydlig bostadsbrist, gör bostadsförsörjning till en regional fråga samtidigt som det är kommunerna som har verktygen att faktiskt skapa förändring. Nya lagändringar skärper kraven på vad riktlinjer ska innehålla, med en tydlig skärpning i hur kommunen ska arbeta med behov som inte är tillgodosedda på bostadsmarknaden.

Stockholms län förväntas ha 2,6 miljoner invånare år 2030, trots en avmattad befolkningstillväxttakt de senaste åren. Lägre födelsetal och minskad inflyttning från utlandet påverkar nationellt. En faktor som har förändrats för Stockholms län och det är att nettoinflyttningen till länet har varit negativ sen innan pandemin. Detta kopplas starkt samman med bostadsbrist samt de krav på ekonomiskt förutsättningar det har fört med sig. Detta påverkar hela regionens attraktionskraft och långsiktiga utveckling. Svårigheter att säkra bostäder skapar problem i kompetensförsörjning. Med demografiska utmaningar som fler äldre invånare kommer samhällsbärande yrkesgrupper inom vård och omsorg vara en brist om utvecklingen fortsätter.

Södertälje kommun gränsar även till Södermanlands län, de står står inför liknande utmaningar som Stockholm med en ökande andel äldre, ökande arbetslöshet och bostadsunderskott i flera av länets kommuner. Jämförelsevis är bostadsbristen mindre än i Stockholm län, men det är stora skillnader mellan kommuner i länet. Södertälje kommun har en viktig ställning som inpendlingskommun, då det finns stora och arbetsgivare i kommunen. Strängnäs, Trosa och Gnesta är kommuner i Sörmlands län som tillsammans har över 5 000 pendlare som arbetar i Södertälje kommun. Störst in- och utpendling sker mot Stockholms kommun, över 8 000 södertäljebor har sin arbetsplats i Stockholm och nära 6 000 pendlar in till Södertälje.

Södertälje kommun har en ung befolkning, en hög andel barnfamiljer och en lägre andel äldre jämfört med andra kommuner, vilket påverkar medelåldern. Historiskt sett har kommunen haft en relativt stark befolkningstillväxt, men 2023 bröts denna trend. Då var befolkningsökning endast 93 personer, den lägsta sedan Nykvarns kommuns bröts ut från Södertälje kommun 1999. Det är en trend som syns i flera kommuner i

Stockholms län. Sett till andra beskrivande variabler för befolkningen har kommunen en högre andel arbetslösa, högre andel invånare utan gymnasiekompetens och lägre medelinkomst än genomsnittet i Stockholms län. Detta göra att det finns utmaningar kopplat bostadsförsörjning då dessa på olika sätt påverkar möjligheterna att förändra sin boendesituation.

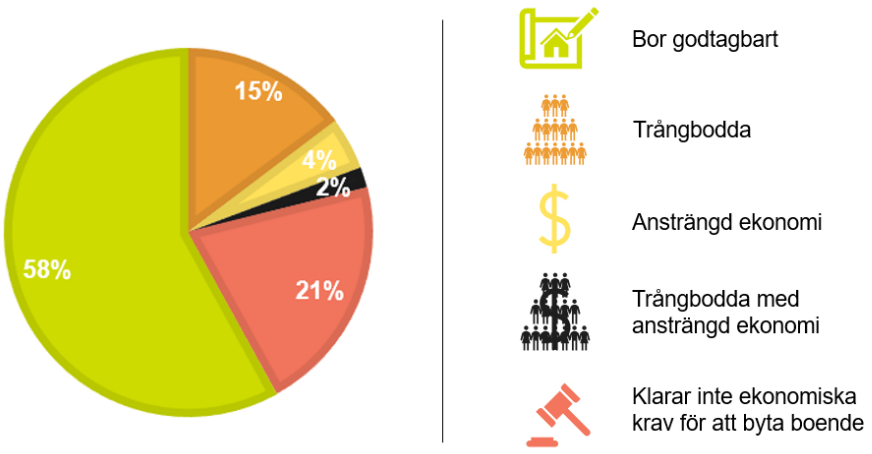
Totalt finns knappt 45 000 bostäder i Södertälje. Beståndet består till 65 procent av lägenheter i flerbostadshus och 30 procent i småhus. Resterande 5 procent är i form av special bostäder. Andelen småhus är låg jämfört med andra kommuner i Stockholms län, bara 4 kommuner har en lägre andel småhus. Drygt 20 000 av bostäderna är hyresrätt i flerbostadshus, vilket gör Södertälje till en av de kommuner som har den högsta andelen hyresrätter.

I en bostad bor ett hushåll och den vanligaste hushållsformen i kommunen är ensamhushåll, nästan 17 000 stycken. Totalt 65 procent av samtliga hushåll utgörs av max två personer. 10 procent av samtliga hushåll innehåller fem eller fler personer.

Utifrån denna basinformation om bostäder och information om hushåll tar Boverket fram uppgifter som beskriver bostadssituationen i alla kommuner. Dessa kallas för mått på bostadsbrist och en analys av dessa ska ingå i alla kommuners underlag till riktlinjer för bostadsförsörjning.

Boverket definierar bostadsbrist utifrån fyra kriterier: ansträngd boendeekonomi, trångboddhet, hemmaboende vuxna barn och frekventa flyttar. En viktig aspekt att ta med är att all statistik som detta bygger på är registerdata, det betyder att datan utgår från de som är skrivna på respektive bostad. Detta stämmer inte fullt ut med hur det ser ut i verkligheten och i vissa områden kan diskrepansen vara större.

Måtten visar att Södertälje har en hög andel hushåll med ansträngd boendeekonomi och trångboddhet jämfört med regionen och riket. Södertälje står inför betydande utmaningar kopplat till mängden hushåll som inte har en full godtagbar boende situation enligt måtten.



58 procent av hushållen i kommunen bedöms ha ett godtagbart boende, 42 procent har utmaningar i sitt befintliga boende eller svårigheter att byta boende. De som har utmaningar idag är givetvis den grupp som har störst behov, men att 21 procent inte klarar att efterfråga ett annat boende visar på stora risker för inlåsning om familjen får ett barn, eller behoven på något sätt förändras.

Att andelen trångbodda är så stor som 15 procent har en förklaring i att kommunen under många år växte sett till befolkningsmängd utan att bostadsbyggandet hängde med i samma takt. Det har medfört ett uppskattat bostads underskott på ca 4 500 bostäder. Motsvarande siffra för Stockholm län är drygt 68 000 bostäder. Det är en utmaning för såväl Länet som Södertälje kommun. Trångboddheten är klart högre i Södertälje än i länet, att adressera det bör vara en av de mest prioriterade frågorna kopplat till bostadsförsörjning i kommunen.

Ett år av ökande räntor och en period av osäkerhet i ekonomin har skapat väldigt svår situation för många aktörer i byggbranschen. I dagsläget är det svårt hitta finansiering och få ihop en byggkalkyl i nästan hela länet. Väldigt få nya bostadsprojekt påbörjas. Detta är en kombination av ökade priser på material, en svårare situationen för finansiering samtidigt som efterfrågan minskar på nya bostäder sett till befolkningens köpkraft.

Den komplexa ekonomiska situationen påverkar även beräkningen av hur köpkraften, eller efterfrågan på nyproducerade bostäder ser ut i Södertälje kommun. Totalt sett är köpkraften relativt svag, och därigenom blir även marknadsdjupet för nyproduktion påverkad negativt. Det finns utrymme att bygga ca 220 bostäder, dock med ett visst mått av osäkerhet, då det även beror på hur mycket som byggs på närliggande bostadsmarknader. Sett till var efterfrågan är störst är det små bostäder som behöver vara relativt billiga. Sett till den osäkerhet som nu råder på marknaden är det inte troligt att dessa bostäder kommer byggas endast pådrivet av marknadskrafter.

Det betyder att det finns en betydande skillnad i vilka bostäder som har en köpkraftig efterfrågan och de bostadsbehov som finns i befolkningen. För att närma sig denna utmaning har analysen landat i en rad rekommendationen fokuserade runt tre huvudteman. Dessa är:

- Underlätta inträdet på bostadsmarknaden.
- Stärk föreutsättningarna för barnfamiljer.
- Erbjud fler val för unga vuxna.

De föreslagna åtgärderna bottnar i de utmaningar som Boverkets mått på bostadsbrist visar sammanvägt med kommunens övriga förutsättningar.

De givna rekommendationerna inkluderar bland annat olika sätt att öka bostadsbyggandet på. Både sett till samarbete med privata byggföretag och fastighetsägare för att öka bostadsproduktionen och erbjuda bostäder utifrån behov och köpkraft. Rekommenderade åtgärder utgörs även av att se till möjligheten att främja om- och tillbyggnationer av befintliga bostadshus för att möjliggöra för nya bostäder eller uthyrningsdelar. Bostadsbyggandet kan även tydliggöras via ägardirektiv till det kommunala bostadsbolaget. Även om det är tydlig att fler nya bostäder behövs, är det minst lika viktigt med en aktiv matchning och nyttjande av det befintliga beståndet. Att möjliggöra för generationsskiften kan frigöra större bostäder som behovs av trångbodda barnfamiljer.

En rekommendation är att genomföra lokala analyser i avgränsade områden i kommunen för att tydliggöra platsspecifika behov En central fråga i bostadsförsörjningsarbetet är att möjliggöra så kallat kvarboende i ett område även om bostadsbehoven förändrats över tid. Att möjliggöra kvarboende stärker områdets attraktivitet. För att möjliggöra kvarboende behöver behov av tillexempel ytterligare marktillgångar identifieras jämte behov av kompletterande boende- och/eller upplåtelseformer. Tillexempel genom förtätning med småskaliga flerbostadshus i småhusområden eller tvärt om, bryta upp en ensidigt storskalig bebyggelse med enbart flerfamiljshus med yteffektiva rad-eller parhus.

Denna analys ska vara ett stöd för kommunens fortsatta arbete med framtagande av riktlinjer för bostadsförsörjning och de prioriteringar som kommer behöva göras. Behoven är många och bostaden är en central del som väldigt mycket utgår ifrån. Det gör att väldigt många av kommunens kärnuppdrag berörs och påverkas av hur väl kommunen lyckas med sin bostadsförsörjning.

Innehållsförteckning

1 Aktörer, ansvar och krav 9
1.1 Ansvarsfördelning 9
1.2 Lagar och styrdokument som påverkar 10
1.2.1 Bostadsförsörjningslagen 10
1.2.2 Socialtjänstlagen 11
1.2.3 Bosättningslagen 11
1.2.4 Nationell hemlöshetsstrategi 12

2 Förutsättningar i Stockholm- och Sörmlandsregionen 12
2.1 Läget i länen 12
2.1.1 Stockholms län 13
2.1.2 Södermanlands län 14
2.1.3 Jämförelse mellan länen 15
2.2 RUFS 2060 och Regional utvecklingsplan 17

3 Förutsättningar i Södertälje kommun 18
3.1 Befolkning 18
3.2 Hushållen 22
3.3 Arbetspendling 25
3.4 Trygghet 26
3.4.1 Sammanfattning av trygghetmätningen 28

4 Bostadsbeståndet 29
4.1 Hyresbeståndet i Södertälje 31
4.1.1 Bostadskö 31
4.1.2 Hyror 32
4.1.3 Bostadsbidrag 33

5 Bostadsbyggande 34
5.1 Utveckling och bostadsbalans 36

6 Bostadsmarknaden 40
6.1 Läget i riket 40
6.2 Läget i Södertälje, Stockholm och Södermanland 42
6.3 Boverkets mått på bostadsbrist 45
6.4 Analys av bostadsbristen 47

7 Analys av bostadmarkanden – utbud och köpkraft 54
7.1 Intro 54

8 Analys och slutsatser 60

8.1 Läget idag 60
8.2 Utveckling framåt 61
8.3 Möjlighet för kommunen att påverka 62
8.4 Slutsatser 63
8.5 Rekommendationer 65

9 Referenser 70

1 Aktörer, ansvar och krav

1.1 Ansvarsfördelning

Ansvaret för bostadsförsörjningen är fördelat mellan statliga och kommunala myndigheter, där staten har ansvaret för att fastställa de ekonomiska och juridiska ramarna, medan kommunerna ansvarar för den operativa planeringen och genomförandet. Kommunernas ansvar omfattar att utarbeta planer som säkerställer att alla invånare har tillgång till adekvata bostäder samt att främja genomförandet av ändamålsenliga åtgärder. Riktlinjerna för bostadsförsörjning ska tydliggöra kommunens bostadspolitiska mål och specificera hur olika verktyg ska användas för att uppnå dessa mål.

Den rådande bostadsbristen i Stockholmsregionen påverkar samtliga kommuner, vilket gör bostadsförsörjningen till en fråga av regional betydelse. År 2014 infördes ett tydligare regionalt perspektiv i bostadsförsörjningslagen (BFL), och sedan 2019 har regionen ansvar för den regionala fysiska planeringen i Stockholms län. Regionen ska därmed upprätta och anta en regionplan som beskriver de regionala utvecklingsstrategierna. I Stockholm har regionen även ansvar för att främja insatser som kan bidra till att det långsiktiga behovet av bostäder tillgodoses.

År 2021 genomfördes ytterligare en översyn av bostadsförsörjningslagen med syftet att den analys som ligger till grund för kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen skulle få en tydligare inriktning mot den lokala bostadsbristen. Denna översyn resulterade i en ändring av lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar, vilken trädde i kraft den 1 oktober 2022. Enligt den reviderade lagen krävs nu att uppgifterna i riktlinjerna särskilt baseras på en analys av de bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden.

Under 2024 togs det fram förslag och den nya förändringen i bostadsförsörjningslagen träder i kraft 1 mars 2025. Det som föreslagits är att riktlinjerna ska kallas handlingsplan. Detta är ett förtydligande av att dokumentet ska peka ut åtgärder som är tydligt tidsatta och att ansvariga är utpekade. Framtagna åtgärder ska även vara samordnade med grannkommuner och kommuner som delar bostadsmarknad. Det ska även bli obligatoriskt för kommunerna att tillhandahålla hyresgarantier för barnfamiljer, och det ska bli tydligare hur kommunen kan agera genom en egen bostadsförmedling där förtur kan användas för olika kategorier av bostadssökande.

För att underlätta kommunernas arbete med analysunderlag ska Boverket ta fram uppgifter som visar på kommunens bostadsbyggnadsbehov. Dessa ska uppdateras årligen och kommer troligen att finnas tillgängliga på motsvarande sätt som måtten på bostadsbrist. Det är viktigt att tydliggöra

att dessa mått på bostadsbrist idag visar på brister i hushållens befintliga boende, inte vad dessa brister skapar för behov av bostäder. Det är även viktigt att skilja på bostadsbehov och efterfrågan av nybyggda bostäder.

1.2 Lagar och styrdokument som påverkar

1.2.1 Bostadsförsörjningslagen

Den lag som påverkar starkast är Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Det har skett ett antal förändringar och förtydliganden sen år 2000, och de senaste trädde i kraft den första mars 2025. De två första paragraferna i lagen är de mest centrala. Första paragrafen tydliggör bland annat syftet, behovet av samordning samt vilka som ska ges möjlighet att yttra sig.

> 1 § Varje kommun ska planera för bostadsförsörjningen i kommunen. Planeringen ska syfta till att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs.
>
> Vid planeringen ska kommunen samråda med berörda kommuner och ta hänsyn till behovet av samordning i frågor om bostadsförsörjning. Kommunen ska ge länsstyrelsen och regionen tillfälle att yttra sig. Lag (2025:70).

Den andra paragrafen redogör för vad riktlinjerna ska innehålla och vilka underlag som ska ligga till grund för analysen.

> 2 § Kommunfullmäktige ska under varje mandatperiod anta en handlingsplan för bostadsförsörjningen. Handlingsplanen ska redovisa
>
> - behovet av tillskott av bostäder i kommunen,
> - kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet,
> - kommunens planerade åtgärder för att nå sina mål, och
> - hur kommunen har tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen.
>
> Uppgifterna i handlingsplanen ska särskilt grundas på en analys av den demografiska utvecklingen, marknadsförutsättningarna och de bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden. Analysen ska genomföras med stöd av ett underlag som Boverket förser kommunen med och det ytterligare underlag som kommunen behöver för analysen.
>
> Om förutsättningarna för den antagna planen ändras under mandatperioden, ska kommunfullmäktige anta en ny uppdaterad handlingsplan. Lag (2025:70).

1.2.2 Socialtjänstlagen

Under 2024 planerades en ny socialtjänstlag att träda i kraft, nu ser det ut att bli först under våren 2025. Men när det sker kan det påverka hur kommunen behöver arbetar med bostadsförsörjning. Bland annat står det i kapitel tre att Socialtjänsten medverkan i samhällsplaneringen ska stärkas:

> **2 §** Socialnämndens medverkan i samhällsplaneringen ska bygga på nämndens sociala erfarenheter och särskilt syfta till att påverka utformningen av nya och äldre bostadsområden i kommunen. Nämnden ska också verka för att offentliga lokaler och allmänna kommunikationer utformas så att de blir lätt tillgängliga för alla.
>
> Socialnämnden ska även i övrigt ta initiativ till och bevaka att åtgärder vidtas för att skapa en god samhällsmiljö och goda förhållanden för barn och unga, för äldre, för dem som utsatts för våld eller andra övergrepp av en närstående och för andra grupper som har behov av samhällets särskilda stöd. Socialnämnden ska i sin verksamhet främja den enskildes rätt till arbete, bostad och utbildning. Lag (2024:85).

Andra förändringar är att barns rättigheter stärks när lagen anpassas till barnkonventionen. Det ska vara ett starkare fokus på förebyggande arbete och att socialtjänsten ska vara mer tillgängliga och lättare att nå när personer behöver stöd och hjälp.

1.2.3 Bosättningslagen

Lag (2016:38) om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning, påverkar kommunen ur ett bostadsförsörjningsperspektiv. Lagen brukar kallas bosättningslagen och där tydliggörs kommunens ansvar för framförallt anvisade nyanlända.

> **5 §** En kommun är skyldig att efter anvisning ta emot en nyanländ för bosättning i kommunen.
>
> **6 §** Den myndighet som regeringen bestämmer får i enskilda fall besluta om anvisning enligt 5 §.
>
> **7 §** Anvisningar till kommuner ska i första hand omfatta nyanlända som är registrerade och vistas vid Migrationsverkets anläggningsboenden och nyanlända som har beviljats uppehållstillstånd enligt 5 kap. 2 § utlänningslagen (2005:716).
>
> Vid fördelningen av anvisningar mellan kommuner ska hänsyn tas till kommunens arbetsmarknadsförutsättningar, befolkningsstorlek, sammantagna mottagande av nyanlända och ensamkommande barn samt omfattningen av asylsökande som vistas i kommunen. Lag (2025:59)

Antalet anvisade nyanlända till kommunen har varit lågt (Migrationsverket, 2024). Detta kan komma att ändras när möjligheten till egen bosättning

försvinner. Det kan potentiellt göra att Södertälje kommer ta emot fler nyanlända på anvisning än tidigare.

1.2.4 Nationell hemlöshetsstrategi

Den nationella strategin mot hemlöshet omfattar flera satsningar under perioden 2022–2026. Målet är att minska och förebygga hemlöshet.

Strategins syfte är att klargöra riktningen för insatser som ska minska antalet vuxna och barn i hemlöshet samt förebygga att fler hamnar i denna situation. Insatserna i strategin ska kunna genomföras oavsett hur bostadsmarknaden utvecklas under perioden och kräver ingen ny lagstiftning. Parallellt pågår arbete inom andra områden som påverkar utvecklingen, exempelvis tillgången till missbruks- och beroendevård samt psykiatrisk vård.

Strategin anger fyra mål för att motverka hemlöshet:

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

En viktig del är förstärkningen av Bostad Först. Socialstyrelsen har i uppdrag att fungera som ett nationellt stöd för implementeringen av metoden Bostad Först. Metoden riktar sig till hemlösa personer med sociala problem, såsom missbruk. Målet är att ge kommunerna rätt förutsättningar att våga testa metoden utifrån deras specifika situationer.

Regeringen har också gett Socialstyrelsen i uppdrag att fördela medel genom ett riktat flerårigt statsbidrag till kommunerna under perioden 2022–2026 för att stärka eller införa metoden Bostad Först. Totalt ska 30 miljoner kronor fördelas till kommunerna.

2 Förutsättningar i Stockholm- och Sörmlandsregionen

2.1 Läget i länen

Här ges en sammanfattning av det allmänna bostadsmarknadsläget i Stockholms och Södermanlands län utifrån bland annat demografiska faktorer, arbetsmarknad, bostadsmarknad, bostadsbyggande och bostadsförsörjning för olika grupper. Genomgången grundar sig framför allt på rapporterna "Läget i länet – Bostadsmarknaden i Stockholms län 2024” och ”Bostadsmarknaden i Södermanlands län år 2024” (Länsstyrelsen Stockholm, 2024; Länsstyrelsen Södermanlands län, 2024).

2.1.1 Stockholms län

Rapporten "Läget i länet – Bostadsmarknaden i Stockholms län 2024" beskriver flera utmaningar som Stockholms län står inför. När det gäller demografi förväntas länet ha cirka 2,6 miljoner invånare år 2030, trots en något avmattad tillväxttakt. Utflyttningen från länet har varit negativ sedan 2018, vilket innebär att fler flyttar ut än in. Det är vanligt att lämna länet på grund av bostadsekonomiska skäl, vilket påverkar regionens attraktionskraft och långsiktiga utveckling.

Rapporten lyfter att regionen har utmaningar med segregation i områden med en allt för homogent bostadsutbud. I utsatta områden har trångboddhet ökat och många känner sig otrygga. En aktiv bostadsförsörjning kan påverka utvecklingen i segregerade områden.

Arbetslösheten i Stockholms län har varit en utmaning, särskilt sedan pandemin, även om arbetslösheten har minskat något sedan pandemins topp. På arbetsmarknaden är kompetensförsörjningen en kritisk fråga. För att behålla sin attraktivitet och tillväxt behöver Stockholmsregionen kunna erbjuda bostäder till alla inkomstgrupper. Bristen på bostäder påverkar möjligheten att rekrytera rätt kompetens, vilket i sin tur påverkar näringslivets och välfärdssektorns utveckling. Den ekonomiska osäkerheten och utmaningar inom byggindustrin har också en negativ inverkan på arbetsmarknaden. Upp till 50 000 arbetstillfällen anses osäkra till följd av marknadsläget och nuvarande ekonomiska läge, beroende på hur långvarig krisen blir.

Bostadsmarknaden i länet präglas av en stor bostadsbrist, särskilt när det gäller prisrimliga bostäder i alla storleksklasser. Bristen på billiga hyresrätter är särskilt påtaglig och förvärras av hushållens höga skuldsättning. Många nyproducerade bostäder är för dyra för breda grupper, vilket gör det svårt för många att hitta en bostad som de har råd med. Detta skapar en obalans på marknaden och ökar trycket på befintliga bostäder.

När det gäller bostadsbyggande har antalet påbörjade bostäder minskat kraftigt. För 2023 påbörjades endast 8 300 bostäder, jämfört med 14 000 året innan. Byggandet förväntas ligga långt under behovet under resten av 2020-talet, vilket ytterligare förvärrar bostadsbristen. Byggandet hämmas av finansieringsproblem, höga produktionskostnader och hushållens minskade konsumtionsutrymme. Många projekt som tidigare var lönsamma är nu olönsamma under de nuvarande ekonomiska förhållandena.

Hemlösheten är en annan stor utmaning i länet. År 2021 fanns i Stockholms län omkring 6 600 hemlösa personer. Den ekonomiska osäkerheten och bostadsbristen ökar risken för hemlöshet, särskilt bland barnfamiljer och ensamstående kvinnor med barn. Hemlösheten ökar också bland hushåll som har arbete men inte tillräckligt god ekonomi eller kötid för att få en bostad. Många av dessa hushåll syns inte i statistiken,

vilket gör det svårt att få en fullständig bild av problemet. Antalet verkställda avhysningar i Stockholms län har ökat under de senaste åren. Detta beror främst på obetalda hyror, men även andra faktorer som störningar och otillåten användning av bostäder spelar in. En betydande andel av de som drabbas av avhysningar är barnfamiljer. I Stockholms län finns sen 2018 en växande andel unga som varken arbetar eller studerar (UVAS) i åldern 25-29, och en stor del har varit utanför arbete eller studier under flera år. I Länet är andelen 12,2 procent (Kolada, MUCF, 2024). Psykisk ohälsa är en annan viktig del som spelar in i hemlöshetsproblematiken. Under 2000-talet har det skett en gradvis ökning av andelen som får vård för psykiatriska tillstånd. I Stockholms län upplever omkring 74-77 % av befolkningen en bra eller mycket bra psykisk hälsa (Folkhälsomyndigheten, 2023).

2.1.2 Södermanlands län

I Södermanlands län lyfts utmaningar med stigande medelålder och de stora barnkullarna från 1940-talet når 80-årsåldern under 2020-talet. Det ökar behovet av hemtjänst och särskilt boende. Södermanlands län har en högre demografisk försörjningskvot än riket, vilket innebär att en minskande andel av befolkningen ska försörja en ökande andel äldre. 55 procent av kommunerna rapporterar underskott på särskilt boende för äldre, vilket utgör en stor utmaning för framtida planering.

Arbetslösheten i Södermanlands län var 8,8 procent under första kvartalet 2024, högre än rikssnittet och tredje högst i landet. Ungdomsarbetslösheten var 10,8 procent, också högre än genomsnittet. Brist på lämpliga bostäder påverkar kompetensförsörjningen och ökar behovet av arbetspendling.

Bostadsmarknadsläget i länet påvisar vissa förändringar. Mellan 2016 och 2022 rapporterade alla nio kommuner i Södermanlands län bostadsunderskott. Årets bostadsmarknadsenkät visar att vissa kommuner nu har balans eller till och med överskott på bostäder, men det är osäkert om utbudet möter efterfrågan. Länsstyrelsen ser alltjämt en stor utmaning i att uppnå balans på bostadsmarknaden.

Åtta av nio kommuner bedömer att det främst råder behov av bostäder med rimliga boendekostnader. Hinder inkluderar ekonomiska förutsättningar för att köpa bostad och höga krav från hyresvärdar. Trots dessa hinder bedömer två tredjedelar av kommunerna att bostadsbehovet i hög grad är tillfredsställt. 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.

Totalt färdigställdes 2 677 nya bostäder i Södermanlands län under 2023, vilket är en ökning med 64 procent jämfört med 2022 och den högsta siffran sedan 1975. Majoriteten av dessa bostäder (80 procent) är flerbostadshus, varav 89 procent är hyresrätter. Under 2024 förväntas dock antalet

påbörjade bostäder minska till 1 173, på grund av höga räntor och svagare ekonomi.

Svårare ekonomi har även ökat antalet avhysningar i länet, totalt verkställdes 173 avhysningar under 2023, vilket berörde 77 barn genom att en eller båda vårdnadshavarna vräkts. Socialstyrelsens rapport från 2024 visar att omkring 27 000 personer var i någon typ av hemlöshetssituation i Sverige under 2023, vilket är en minskning med cirka 6 000 personer sedan 2017. I Södermanlands län har antalet hemlösa ökat under samma period från cirka 25 till 28 hemlösa per 10 000 invånare, vilket motsvarar omkring 850 personer 2023. För att motverka hemlöshet krävs insatser på både individuell och strukturell nivå.

Risken för arbetslöshet är starkt sammankopplad med individens utbildningsnivå. En högre andel (cirka 43 %) av de inskrivna arbetslösa i Södermanlands län saknar en gymnasieutbildning än i landet totalt (cirka 34 %). 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.

2.1.3 Jämförelse mellan länen

För Stockholms och Södermanlands län är det viktigt att belysa likheter och skillnader i utmaningar och möjligheter för bostadsförsörjning och skapa förutsättningar att komplettera varandras långsiktiga bostadsförsörjningsbehov. Likt de flesta län i Sverige har både Stockholm och Södermanland utmaningar som följer av en åldrande befolkning, försämrad försörjningskvot, färre elever som går ut med godkända grundskole- eller gymnasiebetyg, kompetensförsörjning och brist på rimliga bostäder. På en övergripande nivå står länen inför liknande utmaningar men det finns vissa skillnader i hur länen kan förse olika grupper med bostäder samt hur plan för äldrevård och hemtjänst ser ut.

Södermanlands län har historiskt sett haft en positiv befolkningstillväxt men såg 2023 att befolkningen minskade något. Det berodde dock främst på ett negativt födelsenetto och endast till liten del på negativt flyttningsnetto. För Stockholm förväntas länet, trots en negativ utveckling på kort sikt, växa över tid om än med något lägre tillväxttakt.

På arbetsmarknaderna finns utmaningar i båda länen med låg utbildningsnivå, hög arbetslöshet och bostadsmarknadssituationer som försvårar kompetensförsörjningen. Bristen på lämpliga bostäder gör arbetsplatserna mindre attraktiva samtidigt som det höga ränteläget påverkar hushållens ekonomi och försvårar finansieringen av bostadsköp. Kompetensförsörjningen bedöms vara en kritisk faktor för länens fortsatta tillväxt.

Boende för särskilda grupper: Både Stockholms- och Södermanlands län har en ökande andel äldre invånare och ett behov av fler särskilda

boendeformer för äldre. Stockholms län har en mer omfattande planering och ombyggnation av äldreboenden och trygghetsboenden, medan Södermanlands län i högre grad arbetar med att utöka både nybyggnation och satsar på hemtjänstinsatser.

Båda länen har behov av bostäder för ungdomar och nyanlända. Stockholms län har dock en större utmaning med att möta behoven hos dessa grupper, medan Södermanlands län på kort sikt har sett förbättringar i möjligheterna att erbjuda bostäder till nyanlända och i flera kommuner bedöms möjligheten som mycket god.

Behovet av fler bostäder för personer med funktionsnedsättning finns i båda länen. Stockholms län har ett större fokus på att anpassa befintliga bostäder, medan Södermanlands län i högre grad planerar för nybyggnation av särskilda boendeformer.

I Södermanlands län anses de främst förekommande hindren för etablering på bostadsmarknaden vara att personer saknar ekonomiska förutsättningar att köpa en bostad samt att hyresvärdar ställer höga krav för att erhålla ett hyreskontrakt. I Stockholms län är utmaningarna liknande när det gäller ekonomiska förutsättningar för att köpa bostäder. På samma sätt som för Södermanland är krav från hyresvärdar högt ställda i förhållande till inkomst och anställningstrygghet men i Stockholm finns även en stor problematik de långa köerna för hyresrätter. I båda länen har ungdomar och nyanlända särskilt svårt att etablera sig på bostadsmarknaden på grund av ovanstående utmaningar. I avsnitt 4.1.2 presenteras ett beräkningsexempel på lägsta uppskattade inkomstnivå för att en familj på två vuxna och två barn ska kunna efterfråga en trerumslägenhet i Södertälje kommun utifrån KALP-schablon från Finansinspektionen (2022).

Genom planering och samordning av insatser för att möta behoven hos exempelvis en åldrande befolkning, särskilda grupper, hushåll med låga inkomster och arbetsmarknaden kan kommunerna utveckla gemensamma och långsiktiga strategier. Exempelvis kan samordning skapa bättre förutsättningar för effektiv vård och omsorg, skapa förutsättningar för att möta behov av anpassade bostäder, stimulera bostadsbyggande, skapa förutsättningar för arbetspendling och kompetensförsörjning inom olika sektorer. I dessa frågor är det även viktigt att inkludera näringslivet. Kommuner, regioner och näringsliv kan även finna synergier i att utbyta kunskap, dela bästa praxis, genomföra gemensamma analyser, dela resurser och skapa långsiktighet i bostadsplaneringen samt utbildnings- och arbetsmarknadsfrågor.

Konkreta exempel på sätt att samverka mellan länen är att skapa gemensamma bostadsprojekt och upphandlingar för att nyttja stordriftsfördelar. Exempelvis kan det handla om att skapa bostadsområden nära gränsen mellan länen vilket kan minska trycket på Stockholms bostadsmarknad. Länen kan även samarbeta för att utveckla och implementera samordnade sociala insatser och erbjuda bättre stöd till

hushåll som riskerar att bli avhysta av exempelvis ekonomiska skäl för att minska hemlöshet. Utöver detta kan länen samarbeta för att sätta långsiktiga strategier för bostadsbyggandet för att möta arbetsmarknadens behov och skapa möjligheter för att jobba i ett län och bo i ett annat. Exempelvis har Stockholm och Uppsala nära samarbete för att förbättra bostadsförsörjningen och har arbetat tillsammans för att skapa nya bostäder och arbeten/arbetsplatser. I Malmö och Lund har man samarbetat för att utveckla en spårvägslinje och förbättra arbetspendlingsmöjligheter. Det har även stimulerat bostadsbyggande i anslutning till spårvägslinjen vilket förbättrat bostadsmarknadsläget för båda kommunerna.

En viktig del i att skapa goda förutsättningar för bostads- och arbetsmarknad är att samverka nationellt och regionalt i utvecklingen av infrastruktur och särskilt för kollektivtrafik och annan kommunikation. Samordnade investeringar i infrastruktur, såsom vägar och kollektivtrafik, kan förbättra tillgängligheten och göra regionen mer attraktiv för både boende och företag. För att möta dessa utmaningar behövs även samverkan mellan kommuner, regionala aktörer, näringsliv och byggbranschen. Det finns även behov att stärka utbildningsnivåerna och möjliggöra för elever att få godkänd grundskole- och gymnasieexamen. Staten behöver också ta ett ansvar för att underlätta bostadsbyggandet och säkerställa en hållbar bostadsförsörjning. En långsiktig och hållbar bostadspolitik som inkluderar alla inkomstgrupper och främjar byggandet av prisrimliga bostäder är nödvändig för att säkerställa fortsatt tillväxt och attraktivitet i regionen.

2.2 RUFS 2060 och Regional utvecklingsplan

Det samrådsförslag på ny regional utvecklingsplan för regions Stockholm som varit ute på remis under året trycker på både styrkor och utmaningar i regionen. En av de mest framträdande styrkorna är den höga livskvaliteten som erbjuds genom god stadsplanering, attraktiva miljöer och ett rikt utbud av kultur, natur och idrott. Regionen kombinerar storstadens utbud med närhet till natur och rekreation, vilket skapar en unik livsmiljö för både invånare och besökare. Dessutom har Stockholmsregionen ett innovativt och konkurrenskraftigt näringsliv, med en hög andel företag inom informations- och kommunikationsteknologi (IKT), life science, finans, miljöteknik, kulturella och kreativa branscher, besöksnäring och industriell tillverkning. Det är en styrka som bidrar till regionens attraktionskraft vilket driver på utvecklingen. (Region Stockholm, 20224)

Trots denna dragningskraft står Stockholmsregionen inför flera utmaningar, en är att få fram nya bostäder. Det är en av de största utmaningarna med en befolkning som ökar, det ställer krav på fler bostäder, ny infrastruktur och service för att möta den ökade efterfrågan. Detta är viktigt för att klara kompetensförsörjning och inkludering på arbetsmarknaden, vilket i sig är en avgörande utmaning. Behovet av kompetens är stort i många branscher,

samtidigt som det finns en stor grupp som står långt från arbetsmarknaden. Att säkerställa en god kompetensförsörjning och inkludera fler på arbetsmarknaden är avgörande för regionens framtida utveckling.

En annan utmaning som lyfts fram och som har bäring på kommunen är skillnaderna i livsvillkor och trygghet mellan olika delar av regionen. Att jämna ut dessa skillnader är viktigt om alla invånare i länet ska ha lika goda livsvillkor oberoende av var de bor. (Region Stockholm, 2024)

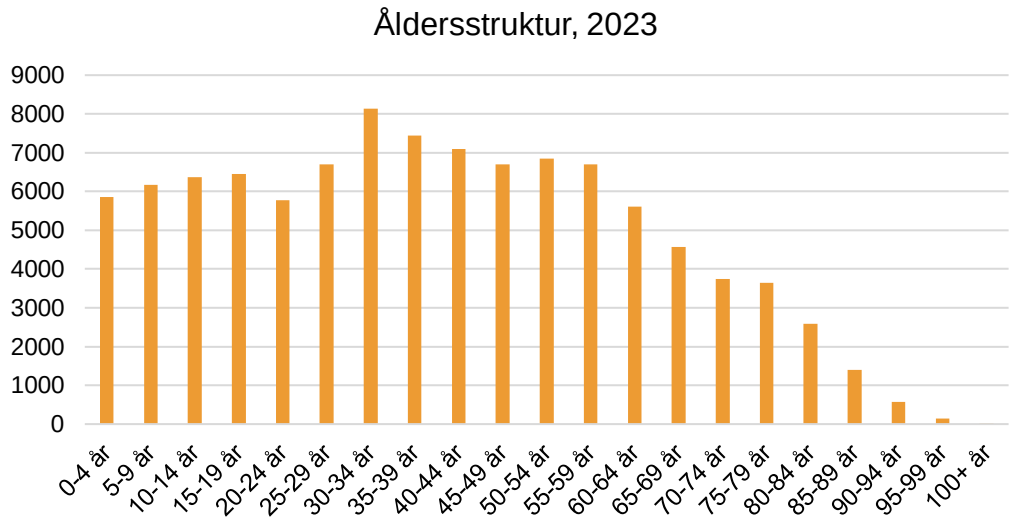
3 Förutsättningar i Södertälje kommun

Detta avsnitt beskriver övergripande demografisk statistik för Södertälje för att lägga en grund för den fördjupade bostadsmarknadsanalysen.

3.1 Befolkning

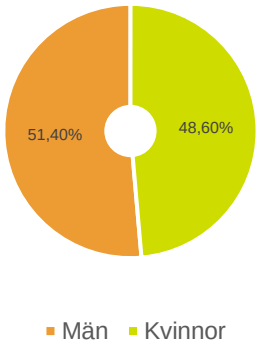
Åldersstruktur och könsfördelning

Medelåldern i Södertälje är 39,9 år med ett genomsnitt på 40,6 år bland kvinnor och 39,3 år för män. Figur 1 visar fördelning av åldrar över kommunens invånare i 2023 års siffror.



Figur 1. Åldersstruktur Södertälje kommun, 2023. Källa: SCB (2024).

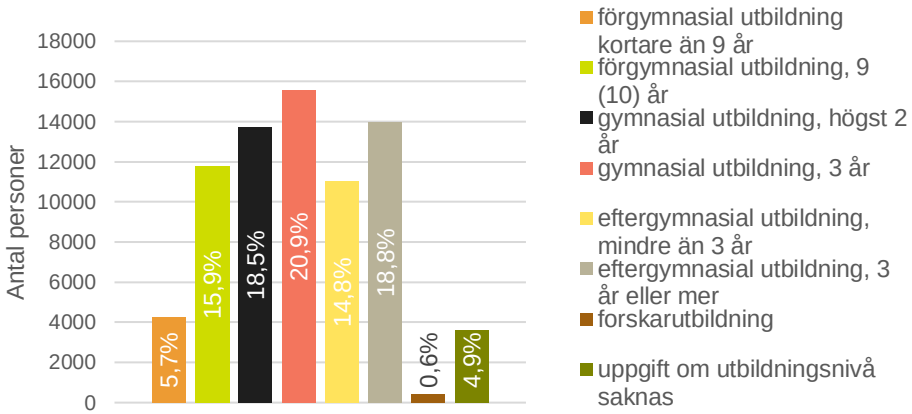
Könsfördelningen i kommunen är mycket jämn med en majoritet män (se figur 2).



Figur 2. Könsfördelning i Södertälje kommun, 2023. Källa:

Utbildning

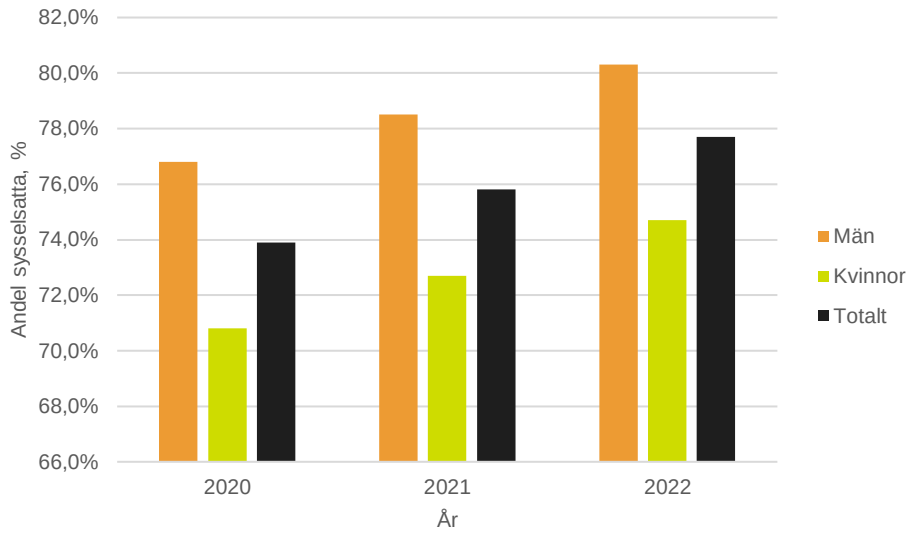
Utbildningsnivån i Södertälje kommun är ganska jämnt fördelad mellan de olika kategorierna. Vad som sticker ut är att den relativa andelen som inte har slutfört gymnasial eller förgymnasial (9 år) utbildning är ganska hög i relation till främst andra kommuner i Stockholms län.



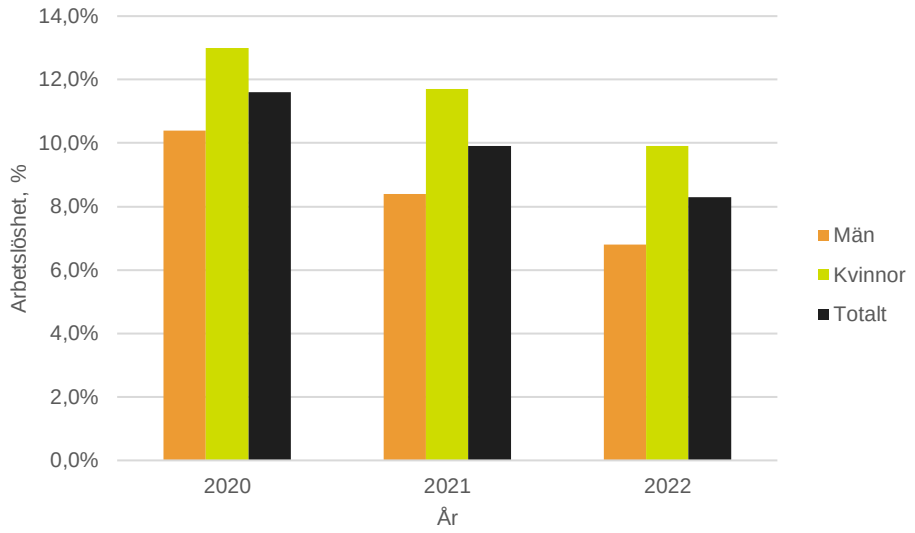
Figur 3. Utbildningsnivå i befolkningen i Södertälje 2022. Källa: SCB (2024b)

Sysselsättning

Sysselsättningsgraden för gruppen 20-64 år i Södertälje har mellan 2020-2022 legat på mellan 73,9 - 77,7% med en liten ökning per år. Arbetslösheten mellan 2020-2022 har minskat något från 11,6 - 8,3%.

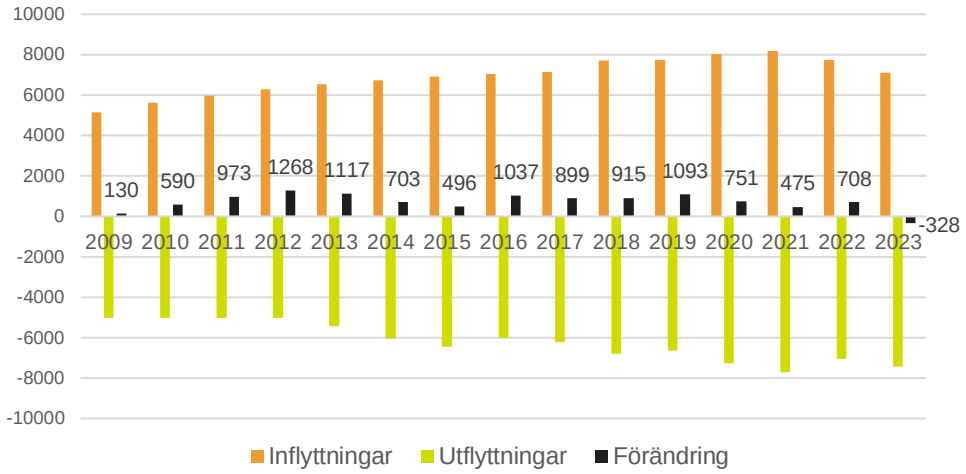


Figur 4. Sysselsättningsgrad i Södertälje, 2020-2022. Källa: SCB



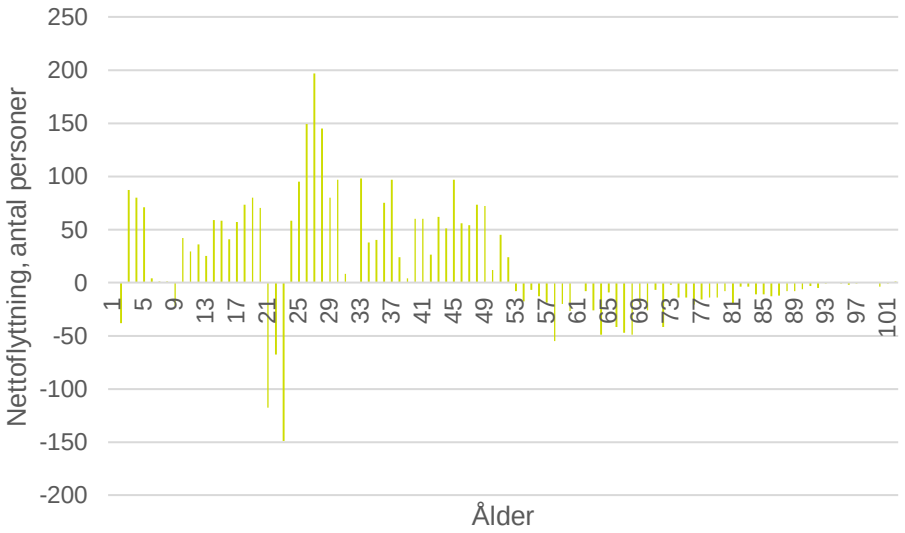
Figur 5. Arbetslöshet i Södertälje, 2020-2022.

In- och utflyttning



Figur 6. In- och utflyttningar i Södertälje mellan 2009-2023. Källa: SCB (2024a).

Över tid har antalet in- och utflyttningar till och från kommunen ökat något med ett positiv nettoförändring alla år från 2009 fram till 2022. År 2023 var första året sedan 2009 där utflyttningen var högre än inflyttningen (se Figur 6).



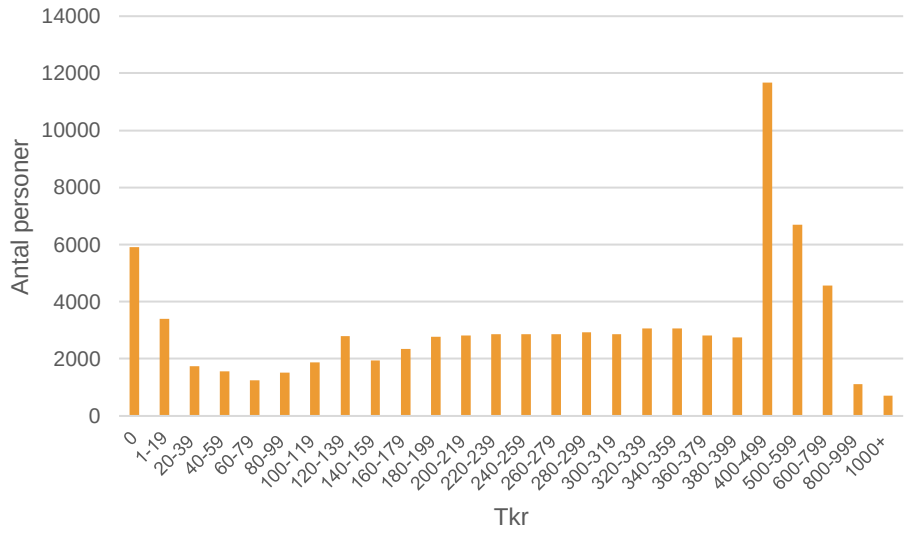
Figur 7. Nettoflyttning i Södertälje utifrån ålder mellan 2020-2023.

Mellan 2020 och 2023 visar nettoflyttningen generellt ett överskott för de lägre ålderskategorierna med undantag för åldrarna 19-21 år där det finns en tydlig nettoutflyttning. I åldrarna kring 50 och över finns även en tydlig nettoutflyttning.

3.2 Hushållen

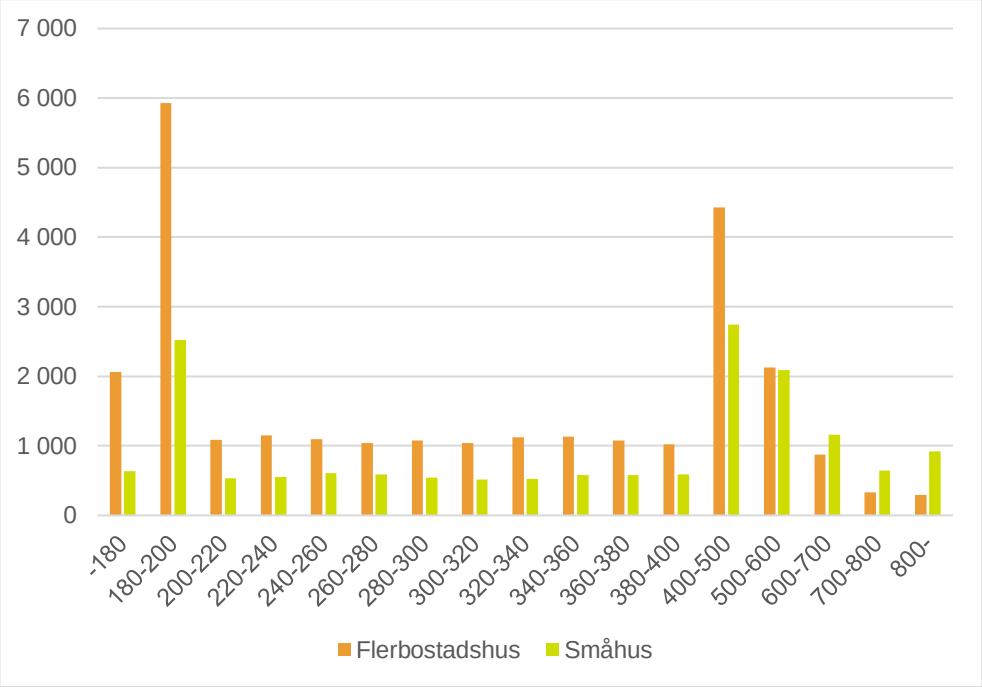
Inkomster

År 2022 uppgick medianinkomsten för Sverige till 371 500 kronor. Medianinkomsten för kvinnor uppgick till 338 500 kronor och för män 406 700 kronor (SCB, 2024d.). Hushållen i Södertälje uppvisade samma år en sammanräknad förvärvsinkomst enligt Figur 8. Den 50:e percentilen ligger i inkomstnivå 280-299 tkr per år. Medianinkomsten i kommunen var 2022 strax under 306 000 kr (SCB, 2024c). Ungefär 18 000 (ca 24%) av kommunens invånare har en årsinkomst mellan 400 och 600 tkr. Inkomstklyftorna har ökat över tid med fler som tjänar mindre och fler som tjänar mer. År 2021 beräknades 19,4 procent av befolkningen leva med låg ekonomisk standard och 4,2 procent leva med hög ekonomisk standard. Ekonomiskt standard är ett mått för att jämföra disponible inkomst mellan grupper, där låg ekonomist standard utgörs av hushåll som har en inkomst som är lägre än 60 procent av rikets median värde (SCB, 2024e).



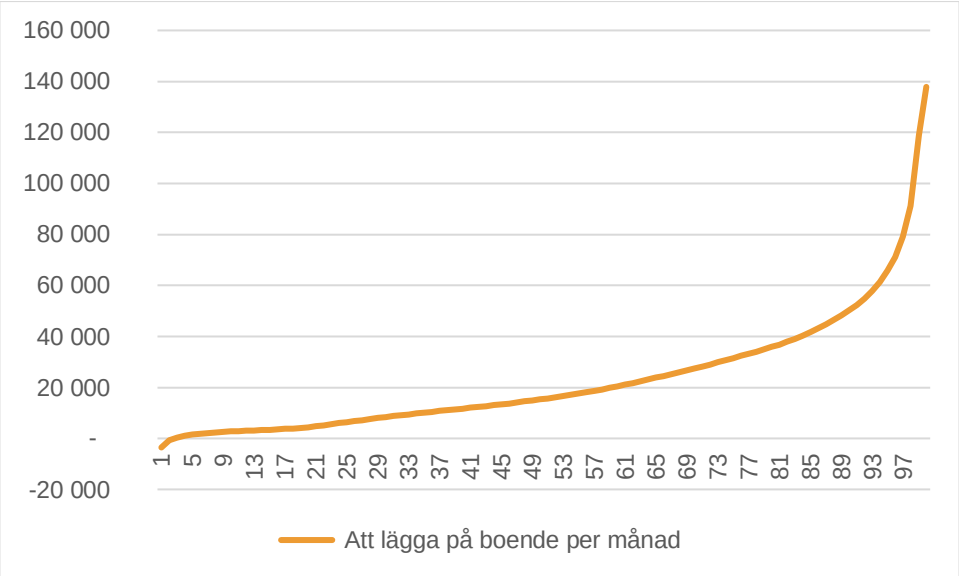
Figur 8. Antal personer 16+ år utifrån sammanräknad förvärvsinkomst, boende i Södertälje 2022. Källa SCB (2024c):

Hur inkomster fördelas mellan individer och hushåll skiljer sig åt. Fördelningen är snarlik men det framgår i figur 9 att antalet hushåll i de högsta inkomstklasserna i större utsträckningen bor i småhus. Detta är inte något unikt för Södertälje utan så ser det ut i hela landet. Dock blir det tydlig i diagrammet vilken uppdelning det finns i vissa inkomstklasser. Inkomstklasserna i diagrammet är inte lika stora, över 8000 hushåll har inkomster mellan 180 och 200 tkr. Inom den inkomstklassen kan skillnaden vara maximalt 20 tkr. För inkomster över 400 tkr, kan skillnaderna inom inkomstklassen vara 100 tkr.



Figur 9. Antal hushåll efter hustyp och inkomstklass 2022. Källa: Statistik från Södertälje kommun (2024)

Den tydligaste skillnaden är hur många hushåll som har inkomster mellan 180 och 200 tkr. Denna grupp kommer i många fall ha svårt att efterfråga andra bostäder än de som är relativt billiga, det är en utmaning.

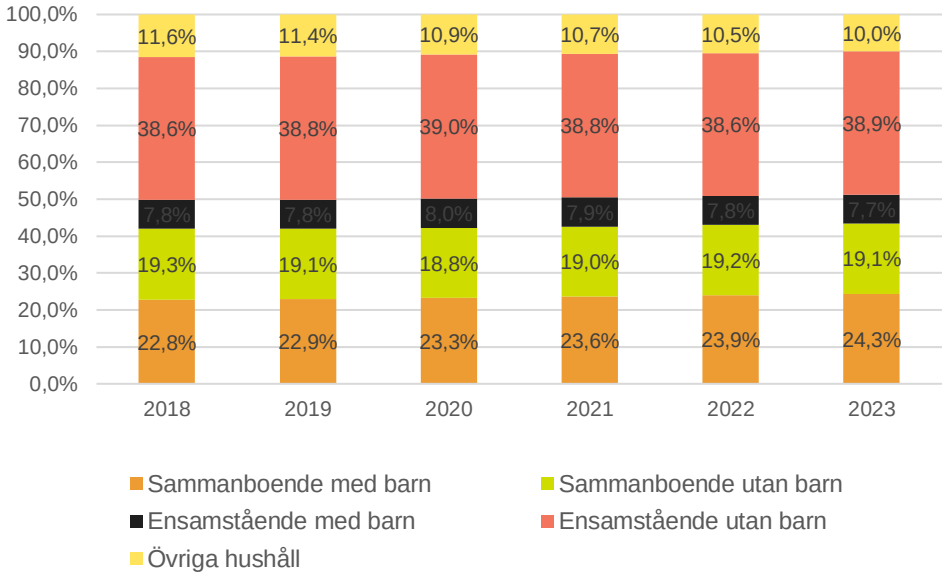


Figur 10. Inkomstpercentiler som beräknad med Finansinspektionens (KALP) 2022. Källa: SCB (2024) och beräkningar av Tyréns

Att se hur mycket hushållen kan lägga på boenden är ett annat sätt att illustrera inkomstfördelningen. I Södertälje kan 50 procent av hushållen inte lägga mer än 15 tkr i månaden på boende. Denna typ av beräkning är avsedd för att se det maximala beloppet ett hushåll klarar att lägga på sitt

boende per månad. Få hushåll kommer var beredda att lägga så stor andel av inkomsten på boende. Sett till ett storstadsperspektiv går i genomsnitt 29,7 procent av den disponibla inkomsten till boende för hushåll i hyresrätt och 16,4 procent i ägt boende. Men då är det beräknat på samtliga beroenden, de som har flyttat de senaste åren kommer att lägga en klart högre andel på sitt boende.

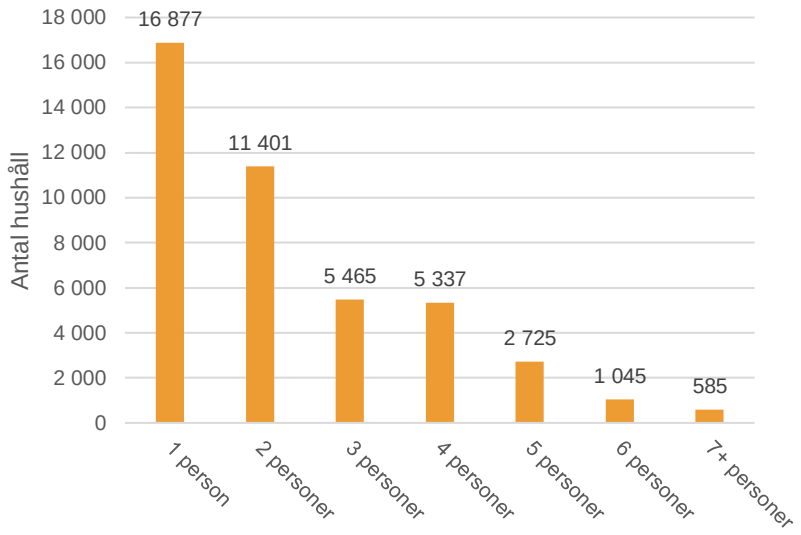
Hushållstyper



Figur 9. Andel av olika bostadstyper i Södertälje 2022. Källa: SCB (2024)

Fördelningen av hushållstyper visar att nästan hälften av hushållen 2022 var ensamhushåll utan eller med barn. Sammanboendeformen stod 2022 för omkring 43 procent av hushållen. 10 procent av hushållen tillhör hushållskategorin övriga hushåll[1]. Hushållssammansättningen har inte förändrats nämnvärt över de senaste 6 åren.

[1] Övriga är individer i hushåll utan barn 0-19 år där det utöver referenspersonen och hans/hennes ev. sammanboende även finns andra vuxna. Dessa övriga vuxna är oftast barn 20 år och äldre. SCB

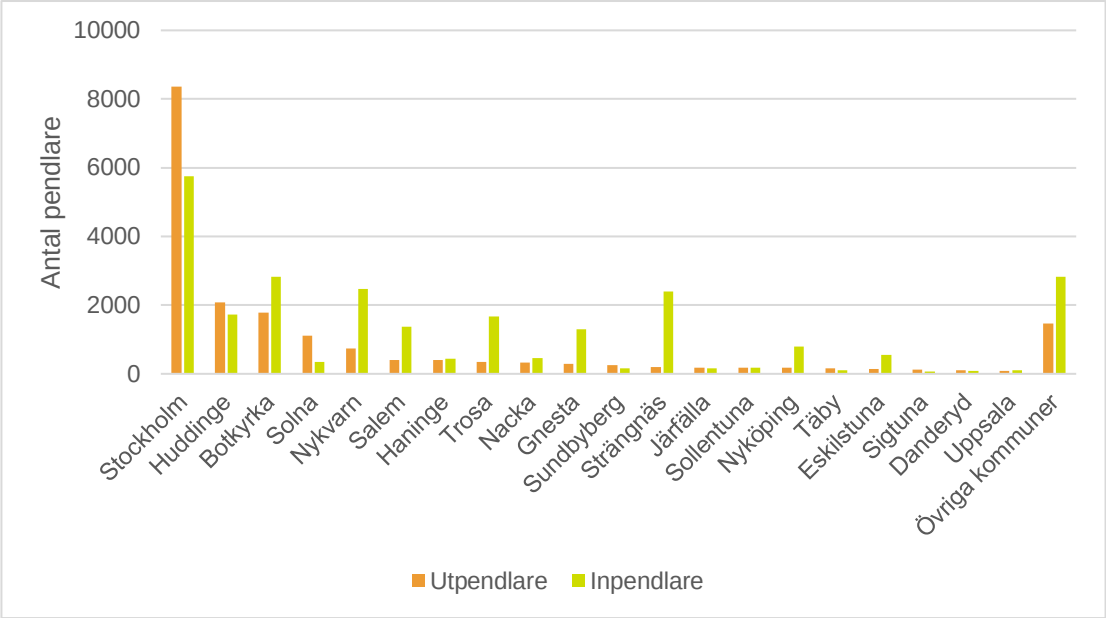


Figur 10. Antal hushåll i Södertälje efter hushållstorlek 2022. Källa SCB (2024)

En mycket stor del av hushållen i Södertälje är ensamhushåll eller hushåll med två personer. Figur 11 visar fördelningen utifrån hushållstorlek där hushåll på fler än fem personer är relativt ovanligt.

3.3 Arbetspendling

Södertälje har en omfattande arbetspendling där omkring 40% av invånarna pendlar till andra kommuner. Inpendlingen på ca 26 000 personer vilket överstiger utpendlingen som motsvarar ca 20 000 personer. Utifrån statistikens definition innebär arbetspendling inte nödvändigtvis fysisk pendling utan att arbetsplatsens lokalisering är utanför kommunen. Arbetspendlingen till och från Södertälje är starkt koncentrerad till de närliggande kommunerna, med störst pendling från Stockholms kommun, följt av bland andra Botkyrka, Nykvarn, Huddinge och Solna kommun (se Figur 12). Inpendling innebär att individer som är bosatta någon annanstans har sin arbetsplats i Södertälje kommun, medan utpendlingen representerar individer som bor i Södertälje men arbetar i en annan kommun. 2023 var det ca 30 000 personer både bor och arbetar i kommunen, det betyder att 53 procent av arbetsplatserna i kommunen har arbetskraft från Södertälje kommun.



Figur 12. Arbetspendling (in- och utpendling) för Södertälje kommun 2021. Källa: SCB (2024).

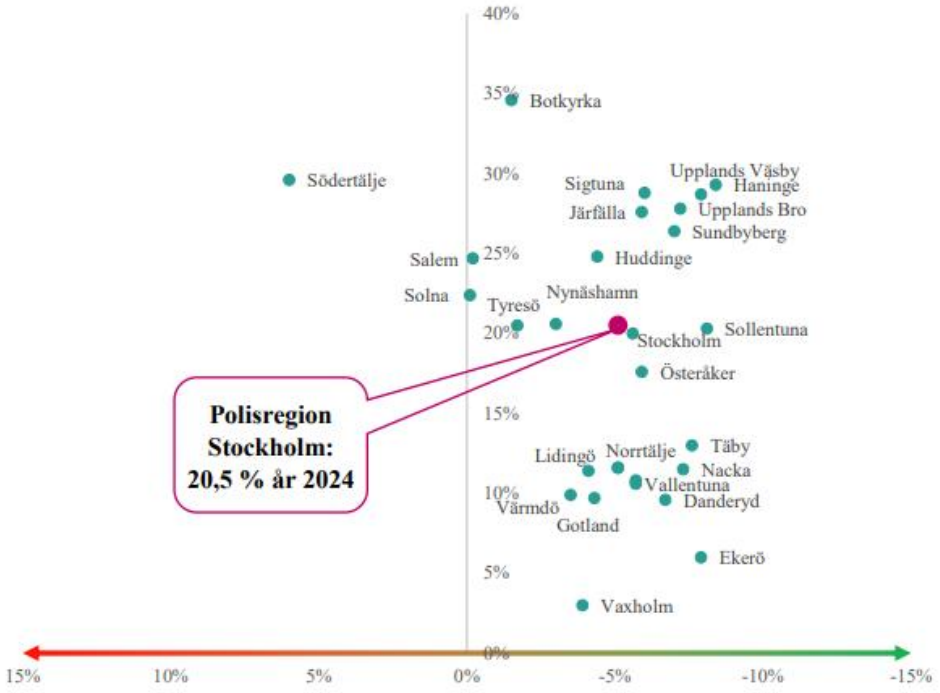
Från Södermanlands län sker arbetspendling, och framför allt inpendling av personer från Trosa, Strängnäs, Eskilstuna, och Nyköping. Det sker därmed en omfattande arbetspendling mellan Södermanlands län och Södertälje kommun, som kan vara viktigt att belysa ur regionalt perspektiv. In- och utpendling sker till fler kommuner än vad som framgår av Figur 12, men i så pass liten utsträckning att dessa inte inkluderades i grafiken.

3.4 Trygghet

Trygghet är en central del i att skapa attraktiva levnadsmiljöer. Kommunen jobbar målmedvetet och brett med både förebyggande brottsbekämpning och trygghetsfrågor (södertälje.se, 2022). Att kommunens invånare kan leva och bo i trygga miljöer påverkar även möjligheten till bostadsförsörjning. Om till exempel barnfamiljer aktivt söker sig från vissa delar av kommunen kan det skapa en negativ spiral som är svår att ta sig ur. Polisen i Stockholms län genomför återkommande trygghetsmätningar, den senaste publicerades i november i år.

Den visar att upplevd otrygghet har minskat med närmare 5 procentenheter sedan 2020, sett till andelen som svarar hur de upplever att det är att vistas utomhus kvällstid. Att otryggheten minskat sett till detta mått gäller för samtliga kommuner, utom Södertälje. I Södertälje har otryggheten ökat under samma period (Trygghetsmätning i polisregion Stockholm, Övergripande analys från trygghetsmätningen 2024). Trygghetsmätningar är ett mått på upplevelsen och det brukar kunna finnas flera mätningar som kan ge lite olika bilder. I detta fall är det en mätning som har besvarats av nära 55 000 boende och resultaten används för att ge en gemensam

lägesbild mellan polis, kommun och andra samverkansparter i det trygghetsfrämjande arbetet. Att Södertälje sticker ut som den kommunen som går åt fel håll i denna mätning är oroväckande. I områden där otryggheten är hög och utvecklingen går åt fel håll kommer det vara mycket svårare att jobba med boendefrågor när det finns andra utmaningar som är överordnade. Att skapa attraktiva boendemiljöer är en nyckel för att kunna attrahera inflyttning och skapa marknadsincitament för att investera på platsen, detta kommer inte ske av sig själv på platser som har utmaningar med trygghet.



Figur 12. Andel som svarat att de är otrygga om de går ut ensamma sent en kväll i området där de bor, samt förändring över tid. Källa: Polisområde Stockholm, 2024.

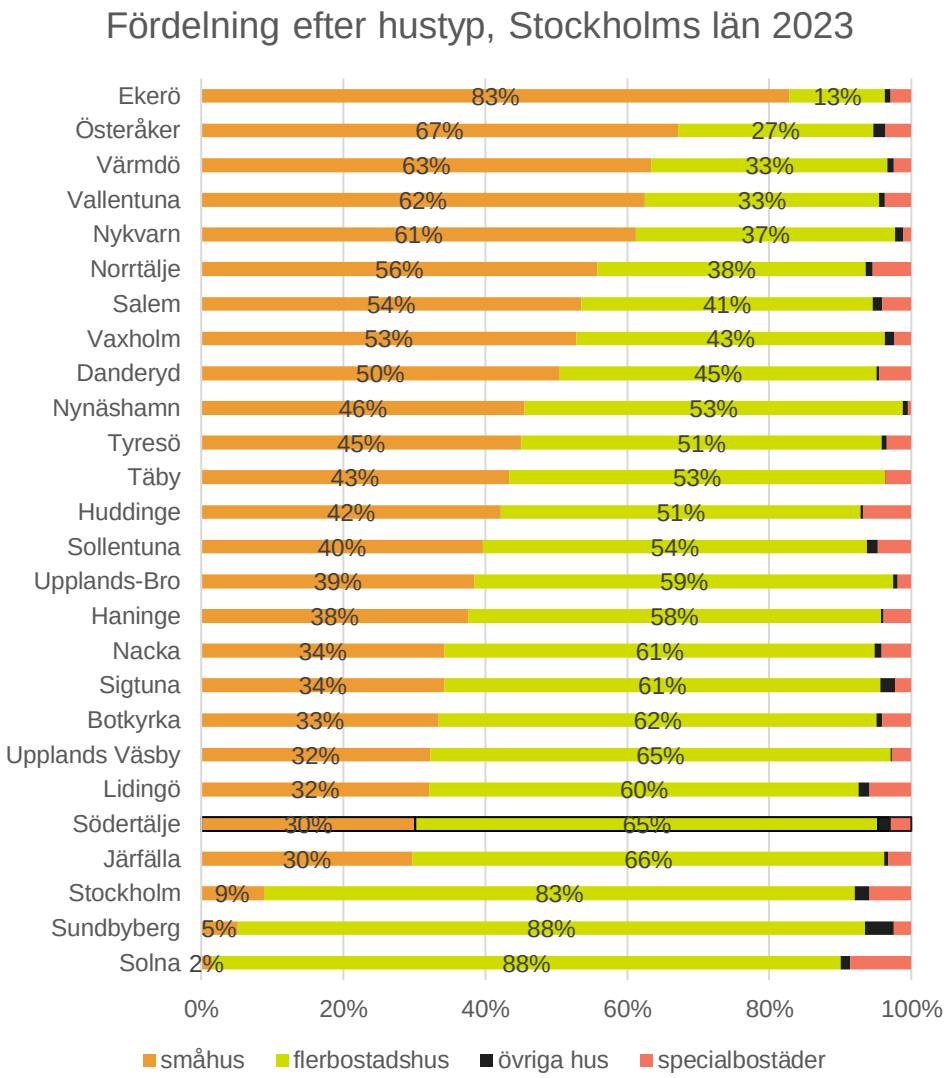
Det är kombinationen av att vara en av de kommuner i länet med lägst upplevd trygghet och att resultaten går åt fel håll när den allmänna bilden i länet är att otryggheten går åt rätt håll. Det gör att det kan bli svårare att hävda sig i en konkurrens om var i regionen utvecklingen ska ske. Det kan gälla både bostadsprojekt och etableringen av nya arbetsplatser, vilka båda är viktiga för kommunens invånare.

3.4.1 Sammanfattning av trygghetmätningen

- Trygghetsmätningen i Södertälje besvarades av 2 595 personer (svarsfrekvens 40%). Fler kvinnor i Södertälje känner sig otrygga (36%) i relation till män (23%) är otrygga. Detta är oberoende av ålder.
- Yngre personer (16-29år) uppger sig mer otrygga, i jämförelse med äldre personer
- Personer som bor i hyreshus uppger sig mer otrygga (37%) i jämförelse med personer som bor i villa eller radhus (22%)
- Det är framför allt de bostadsområden i kommunen som bedöms av polisen som utsatta och som senaste åren drabbats av dödligt våld/skjutningar senaste åren som en högre andel upplever sig otrygga. Även områden som inte idag bedöms som utsatta, men där det skett skjutningar och dödligt våld ses en högre otrygghet.
- Resultatet av undersökningen ligger till grund för gemensamma prioriteringar och insatser från både polisen och Södertälje kommun – Uppföljning och kartläggning av öppna drogscener (ÖDS) i Södertälje

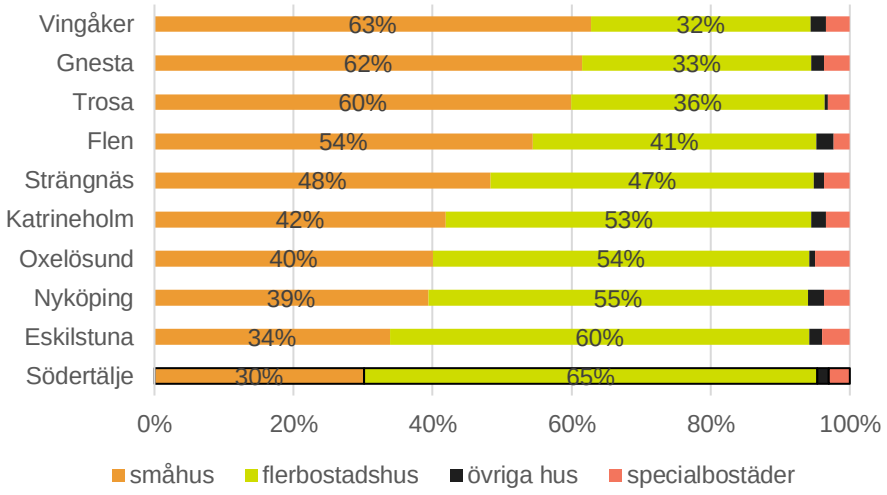
4 Bostadsbeståndet

Två av tre bostäder (65,2%) i kommunen finns i flerbostadshus och knappt en tredjedel (30%) i småhus. Det är en sammansättning som speglar kommunens del i en storstadskontext. I Stockholms län är ca 69 procent av bostäderna i flerbostadshus och 25 i småhus, men den är starkt präglat av hur sammansättningen ser ut i Stockholm stad. Jämfört med kommuner i Stockholms län har Södertälje dock en relativt hög andel av bostadsbeståndet i flerbostadshus.



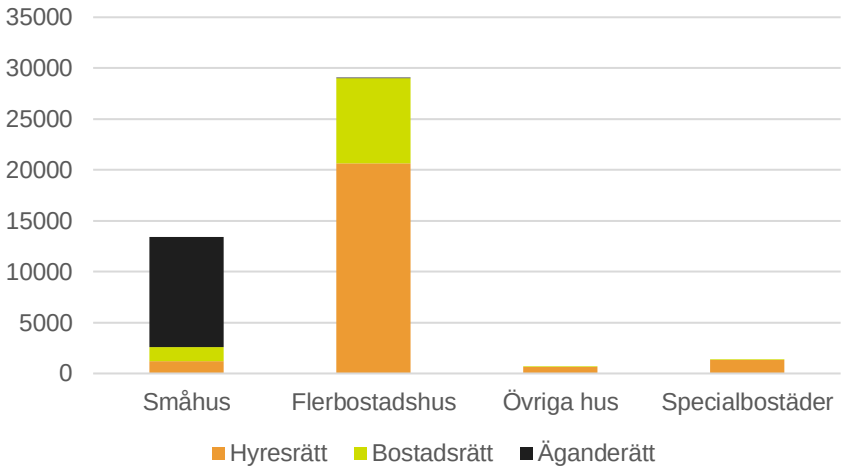
Figur 13. Fördelning efter hustyp, Stockholms län 2023. Källa: SCB

Sett ur ett tvärregionalt perspektiv är skillnaderna mindre mellan kommunerna i Södermanland. Sett till hela länet finns 52 % av bostäderna i flerbostadshus och 42 % i småhus. Utifrån sammansättningen av bostäder sett till hustyp är Södertälje mer likt Stockholms län än Södermanlands län.



Figur 14. Fördelning efter hustyp, Södermanlands län samt Södertälje, 2023. Källa: SCB

Sett till fördelningen inom kommunen, går det även att fördela uppgifterna utifrån upplåtelseform. Diagrammet visar även att en stor andel av bostäderna i kommunen är i hyresrätt.



Figur 15. Antal bostäder efter upplåtelseform, 2023. Källa: SCB

Som nämnts ovan finns det största andelen bostäder i flerbostadshus. Av dessa är även majoriteten hyresrätter.

Småhus utgör 30,1 % av bostadsbeståndet. Dessa inkluderar villor, radhus och parhus. Andelen bostäder i övriga hus är 1,7 %. Dessa är ofta bostäder i byggnader som inte primärt är avsedda för boende exempelvis i byggnader som huvudsakligen är avsedda för verksamheter.

Kategorin specialbostäder är särskilt viktigt ur ett bostadsförsörjnings perspektiv då dessa bostäder är riktade mot specifika grupper, såsom äldre och personkretsen som omfattas av LSS samt ungdomsbostäder. Denna kategori utgör ca 3,0 % av bostadsbeståndet. Äldreboenden är anpassade för äldre med särskilda behov, medan ungdomsbostäder är viktiga instegs bostäder för unga. Dessa är reguljära bostäder fast de hanteras genom en

egen kö. I Telge Bostäder erbjuder utlottning av ungdomslägenheter och det enda kravet är att sökanden är mellan 18-29 år och har ställt sig i bostadskön. Personen ska vara redo att flytta in så snart lägenheten står ledig. Jämfört med andra kommuner i länets utkant har Södertälje en lägre andel småhus, vilket visar på tätorten Södertäljes funktion som en regional stadskärna i länet.

4.1 Hyresbeståndet i Södertälje

Då hyresrätten och ett kommunalt bostadsbolag är två centrala komponenter för att kunna arbeta aktivt med bostadsförsörjning, ges den upplåtelseformen lite ber utrymme i beskrivningen av kommunens befintliga bostadsbestånd.

År 2020 uppgick andelen hyresrätter till 55 % av alla bostadsformer. Andelen hyresrätter har varit relativt oförändrad de senaste 10 åren (Hyresgästföreningen, 2022). Telge Bostäder är kommunens allmännyttiga bostadsbolag och ingår i Telgekoncernen. De erbjuder hyresrätter i Södertälje, Järna, Mölnbo, Enhörna och Hölö. Samtliga bostäder som förvaltas är hyresrätter, från ett rum och kokskåp till sju rum och kök, samt andra boendeformer såsom seniorboende, kollektivboende och ungdomsboende. Totalt uppskattas Telge Bostäders fastighetsbestånd vara värderat till omkring 11 miljarder kronor. Ett flertal privata bostadsbolag erbjuder hyresrätter i Södertälje kommun. De inkluderar bland andra Svea Fastigheter, HSB, SPP Fastigheter, Victoriahem, Flodins Fastigheter och Lundbergs Fastigheter. Totalt står det kommunalägda Telge Bostäder för strax under hälften av kommunens tillgängliga hyresrätter (ca 10 000 st), medan resten erbjuds av andra privata bostadsbolag och hyresvärdar. I Södertälje ombildades 166 hyresrätter till bostadsrätter mellan 2016 och 2020 (Hyresgästföreningen, 2022). Statistik saknas gällande hur många hyresrätter som ombildats till bostadsrätter sedan dess

4.1.1 Bostadskö

Både privata hyresvärdar samt Telge Bostäder erbjuder bostadsköer för hyresrätter. Kösystemen och kravställningen ser olika ut för de olika aktörerna. De flesta privata hyresvärdar är med i Stockholms bostadskö, Bostadsförmedlingen i Stockholm.

Via Bostadsförmedlingen har det hittills förmedlats omkring 570 hyresrätter i Södertälje under 2024 (Hemie, 2024). Telge Bostäder förmedlade drygt 900 bostäder under 2023 genom sin egen bostadskö (Telge Bostäder, 2024b). Snittkötiden för en hyresrätt via Telge Bostäder är i dagsläget 8 år i centrum och mellan 3 och 10 år för områdena runt omkring, med undantag för Genetafältet som har en genomsnittlig kötid på 24 år. Kortast kötid har områdena Mölnbo, Västra Blombacka, Värdsholmen och Karlhov. Det ska

tilläggas att snittkötiden inte nödvändigtvis är ett mått på vad lägstanivån är för att bli erbjuden en lägenhet utan snarare ett mått på hur länge de som har blivit tilldelade en lägenhet har stått i kö. Det betyder att om personer som har blivit tilldelade en lägenhet har högre poäng än vad som krävdes för att hamna först i kön kan snittkötiden för att få en lägenhet vara överskattad. En dag i kö motsvarar ett poäng i Telges bostadskö.

För att ställa sig i kö till bostad i Telge Bostäder behöver en person vara 16 år gammal och bostad kan sökas först när man fyllt 18. En person som söker bostad behöver registrera sig som bostadssökande och lämna intresseanmälan för en ledig bostad. Därefter erbjuds visning till de 15 sökande med högst poäng. Efter visning behöver personen ta ställning till om den är fortsatt intresserad. Efter urval av intresserade personer erbjuds den med högst köpoäng en bostad och går vidare till kontraktsskrivning. Det finns inkomstkrav som bygger på att inkomsten ska stå i proportion till den aktuella hyresnivån, vilket också ställer krav på att personen kan visa inkomstintyg. Om man redan har en hyresrätt via annan hyresvärd behöver även ett intyg på uppsägning av tidigare lägenhet uppvisas före inflyttning.

Telge har idag ett koncept med ungdomsbostäder som är öronmärkta för personer mellan 18-29 år. Det är en möjlighet till ett korttidskontrakt som inte kräver några köpoäng, utan lägenheter slumpas ut till de som har visat intresse och uppfyller uthyrningskraven. (Telge, 2024)

Snittkötiden för Bostadsförmedlingen i Stockholm, som inkluderar flera av de privata hyresvärdarna, var enligt statistik 4,2 år under 2022 i Södertälje. Statistik från Bostadsförmedlingen visar också att cirka 40 % av hyresrätterna som har förmedlats via Bostadsförmedlingen under 2024 har varit med en kötid på mindre än två år. Knappt 70 % av hyresrätterna förmedlades med en kötid på mindre än fyra år. Ungefär 85 % av bostäderna förmedlades med en kötid på mindre än 6 år (Bostadsförmedlingen, 2024).

4.1.2 Hyror

Hyrorna i Södertälje bedömdes 2022 av Hyresgästföreningen ligga på en rimlig nivå, med god tillgång på hyresrätter med låg hyra (Hyresgästföreningen, 2022). Medianårshyran i kommunen låg 2022 på drygt 1 200 kr/kvm. För en lägenhet på 60 kvadratmeter innebär det en månadshyra på drygt 6 000 kr. Södertälje har sedan 2017 en lägre hyresnivå än genomsnittet i länet men med en likvärdig ökningstakt. Mellan 2017 och 2021 ökade hyrorna med i genomsnitt 2,87 procent per år (Hyresgästföreningen, 2022). Den årliga hyreshöjningen under 2022 och 2023 var för Telge Bostäder 1,69 respektive 1,83 procent. 2024 års förhandling landade på 5,95 procent, vilket Telge uttrycker är viktigt för att ta igen en del av det tapp som gjorts då byggkostnadsindex (BKI) har ökat i högre takt än den allmänna inflationstakten (KPI) och tidigare hyreshöjningar de senaste åren (Telge Bostäder, 2024a).

2024 var medelårshyran per kvm 1 590 kr i Stockholms län och 1 430 i Södertälje kommun. Det är 10 procent lägre än länet i stort. (SCB, 2024)

Gällande inkomstkrav har Telge Bostäder krav på att en riksnorm enligt Socialstyrelsens definition ska finnas kvar efter att hyran är betald. Riksnormen baseras på antal personer i hushållet och är sammanlagt 6 850 kr för ett sammanboende par år 2024. För en person som bor i ett hushåll med fem andra personer är riksnormen cirka 4 250 kronor per person (Socialstyrelsen, 2023). Olika hyresvärdar har olika inkomstkrav, men det är vanligt att tillämpa Kronofogdens normalbelopp, vilket år 2024 uppgick till 6 090 kronor, eller krav på att inkomst före skatt ska vara mellan 2,5–4 gånger nivån på hyran. Reglerna kring huruvida bidrag räknas till inkomst varierar för olika hyresvärdar och fastighetsbolag.

Ett räkneexempel för att visa på ungefärligt inkomstkrav för att kunna efterfråga en genomsnittlig 3-rumslägenhet för en familj på två vuxna och två barn (7–10 år) presenteras nedan. Uträkningen är baserad på genomsnittliga hyror för Södertälje och schablon för KALP-beräkning från Finansinspektionen (2022):

Riksnorm 2 vuxna + 2 barn = 17 600 kr (två vuxna) + 7 600 kr (två barn 7-10 år) = 25 200 kr/månad = **302 400 kr/år**

Boendekostnad per år (Södertälje, 3:a) = 70 kvm á 1430 kr/kvm = **100 100 kr/år.**

Total inkomst som krävs för att kunna efterfråga en 3:a hyresrätt i Södertälje = 302 400 kr + 100 100 kr = **402 500 kr/år**

Beräkningsexemplet visar att lägsta hushållsinkomstnivån för en barnfamilj på fyra personer som efterfrågar en trerumslägenhet utifrån KALP-sachablonen behöver vara mer än 402 500 kr per år.

4.1.3 Bostadsbidrag

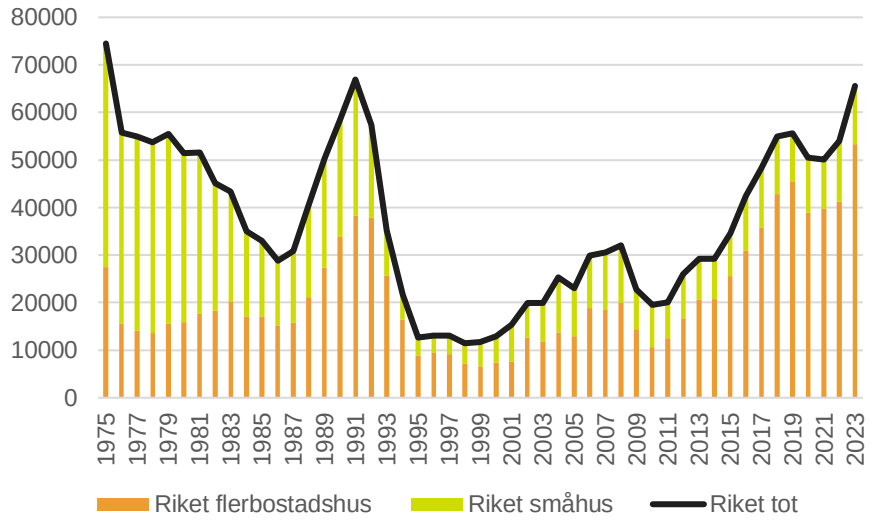
Bostadsbidrag för hyra kan ges till barnfamiljer eller unga personer under 29 år. Utöver detta kan äldre personer och personer med aktivitetsersättning eller sjukersättning söka bostadstillägg. Ett beslut om bostadsbidrag gäller i högst 12 månader. Försäkringskassan beräknar bostadsbidraget utifrån de uppgifter om inkomst, boende och familjesituation som har lämnats i ansökan. Året efter att bidraget betalats ut kontrolleras om uppgifterna stämde. Om den sökande hade högre inkomster än vad som framgick av ansökan behöver pengar betalas tillbaka. Om inkomsten var lägre kan i stället en tilläggsutbetalning genomföras. Barnfamiljer som har bostadsbidrag får även ett tillfälligt tilläggsbidrag till och med 31 december 2024.

Unga personer under 29 år kan ha rätt till bostadsbidrag om den sammanlagda årsinkomsten understiger 86 720 kr och om kostnaden för bostaden är minst 1 800 kronor i månaden. För båda typerna av bostadsbidrag krävs uppgifter om inkomst, boendeform och huruvida personen är ensamstående eller sammanboende.

För äldre personer och personer med aktivitetsersättning eller sjukersättning kan bostadstillägg sökas. Äldre personer söker bostadstillägg hos Pensionsmyndigheten och där vägs hela den ekonomiska situationen in. För personer med aktivitetsersättning eller sjukersättning kan bostadstillägg sökas hos Försäkringskassan. Hur mycket bostadstillägg en person kan få beror på kostnaderna för bostaden och storleken på inkomsten. Om personen är gift eller sambo påverkar den andra personens inkomster hur mycket tillägg som kan sökas

5 Bostadsbyggande

Bostadsbyggandet har gått igenom en mängd faser i modern tid, från ett ideologiskt och politiskt styrt bostadsbyggande till ett marknadsstyrt bostadsbyggande. Politiska satsningar, marknadsfaktorer och förändrad demografi har drivit på i de olika faserna. Statistiska centralbyrån beskriver bostadsbyggandet efter 1975 i nedanstående graf.

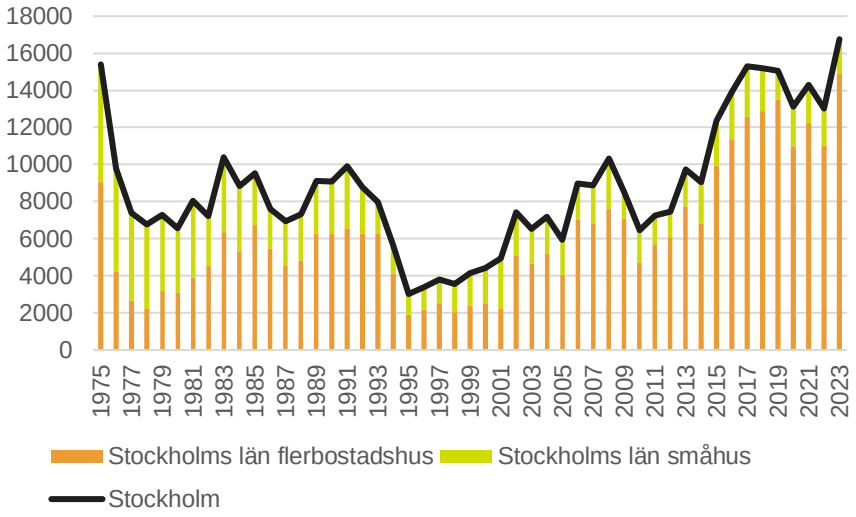


Figur 16. Bostadsbyggande i Sverige 1975-2023. Källa: SCB

Även om vi befinner oss i en byggkris har de senaste åren varit expansiva sett till antalet färdigställda bostäder. Den trend som kan utläsas är att andelen nytillkommen småhusbebyggelse har minskat i relation till andelen tillkommande flerbostadshusbebyggelse. Mellan 1975 och 1985 byggdes cirka 521 000 bostäder, två tredjedelar av dessa var småhus. Jämfört med de senaste 10 åren har det byggts cirka 485 000 bostäder varav 77 procent är i flerbostadshus. Detta skifte har sin förklaring dels i en aktiv planering med fokus på förtätning där samhällsservice och kollektivtrafik redan är

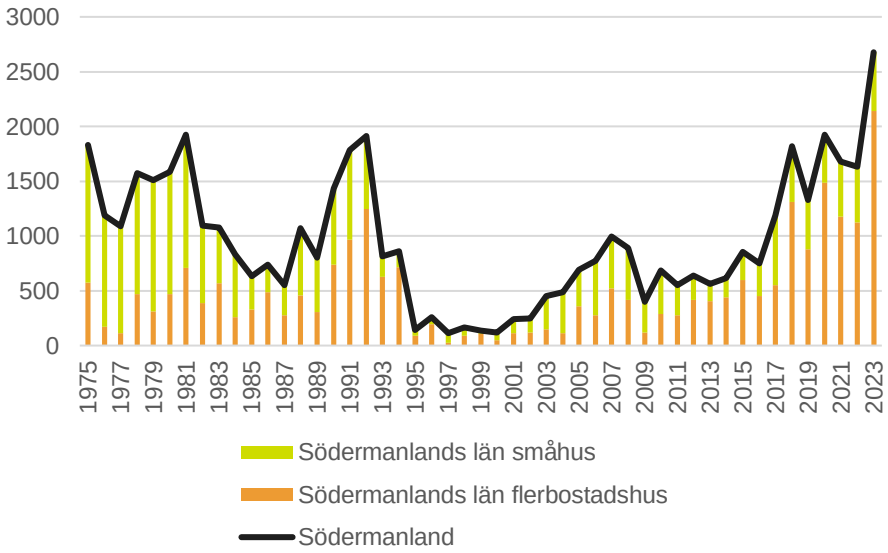
utbyggd samt att åren efter 1975 var präglade av det som byggdes under de så kallade miljonprogramsåren (1965-1975) då många stadsdelar växte fram och där fokus hamnade på flerbostadshusen i större utsträckning än tidigare.

Motsvarande period (1975-2023) i Stockholms län skiljer sig något mot riket. Det är framför allt toppen innan 90-talskrisen som inte är lika tydlig.



Figur 17. Bostadsbyggande i Stockholms län 1975-2023. Källa: SCB

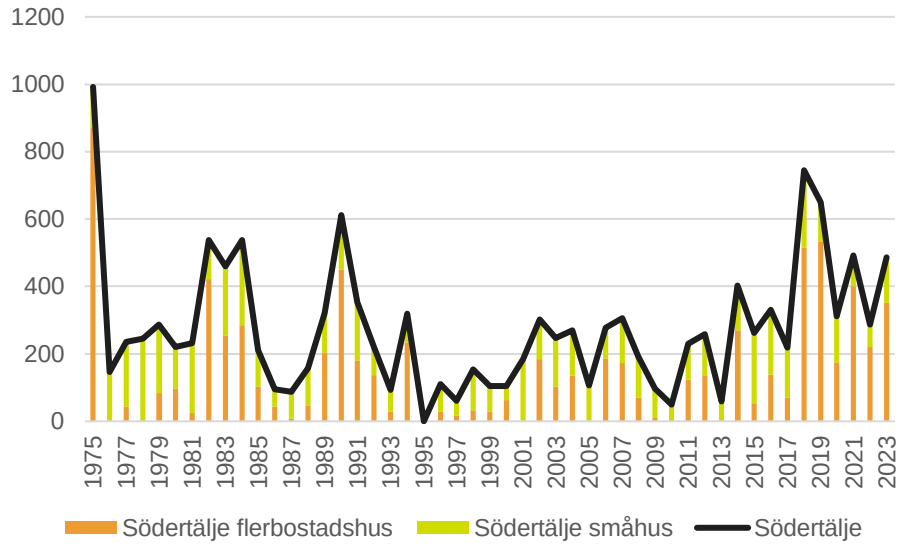
I Södermanland har bostadsbyggandet varit på en lägre nivå, och tydligast syns det i att väldigt få bostäder byggdes under andra halvan av 90 talet. Från åren 1995 till år 2000 byggdes det endast 930 bostäder. Det sammanföll med en period då länets befolkning även minskade med nära 4000 invånare.



Figur 18. Bostadsbyggande i Södermanlands län 1975-2023. Källa: SCB

I Södertälje blir ett motsvarande diagram lite hackigare med stora årsvisa förändringar. Över hela perioden har det i genomsnitt byggts 280 bostäder

per år i Södertälje, men sett till de senaste 10 åren är motsvarande genomsnitt närmare 420 bostäder per år.



Figur 19. Bostadsbyggande i Södertälje 1975-2023. Källa:SCB

Boverkets byggprognos för riket 2024 (gjordes i maj) nämner höga kostnader och stora osäkerheter som faktorer som för tillfället bromsar bostadsbyggandet i riket. En liten vändning uppåt väntas under 2025. Höga räntor och en allmänt svag ekonomi för hushållen på grund av inflation och arbetslöshet gör att marknaden har varit trög. Det visas i att marknadsaktiviteten har varit låg jämfört med före 2022. Trots räntesänkningar förväntas bolåneräntor på sikt vara ungefär dubbelt så höga som 2021 (Boverket, 2024c).

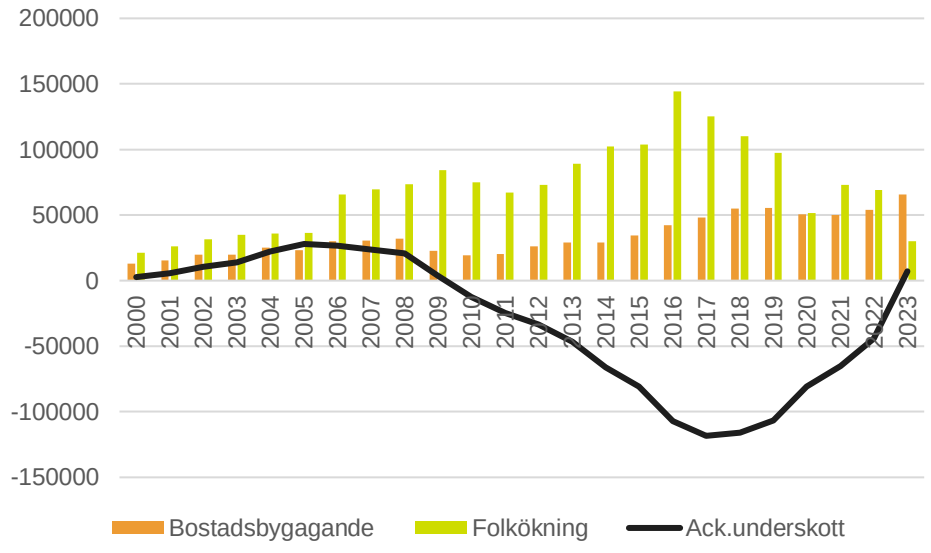
5.1 Utveckling och bostadsbalans

Flyttströmmar har genom åren gått i olika riktningar, men över tid finns en tydlig utveckling av utflyttningen från landsbygden till förmån för städerna. Många flyttar till större städer i Sverige för att studera och söka arbete. Denna trend har fortsatt under 2000-talet, men har också blivit mer komplex med en ökad rörlighet mellan kommunerna. En viktig faktor som har påverkat flera kommuner i Stockholmsregionen är migrationen och näringslivsutvecklingen. Stora arbetsgivare och ett skifte från industri till servicetjänster har ökat regionens drivkraft som motor. Inflyttning till Sverige från andra länder har varierat över tid, liksom orsakerna till att personer sökt sig till ett nytt land. I samband med slutet av andra världskriget flydde människor från ockupationsmakter. Under 1950-talet inleddes en omfattande arbetskraftsinvandring och sedan 1970- och 1980-talet dominerade flyktinginvandringen. År 1995 hade ungefär 10 % av befolkningen invandrarbakgrund. I Södertälje var det år 2002 cirka 38 procent av befolkningen som hade utländsk bakgrund, 2024 var siffran närmare 60 procent. En del i detta är den tioårsperiod mellan åren 2007–

2017 då många människor sökte sig till Sverige från andra delar av världen både i flykt från konflikter och för att studera eller arbeta. Detta har skapat en mångfald i regionen och bidragit till en dynamisk utveckling. Det påverkas av en rad faktorer, inklusive ekonomiska förhållanden, demografiska förändringar och globala trender. De senaste åren har inflyttningen till regionen minskat, vilket tillsammans med demografiska svängningar påverkar den totala befolkningsökningen. Externt låga födelsetal och den lägsta invandringen på 20 år har gjort att merparten av landets kommuner prognostiserar en minskande befolkning under den kommande tioårsperioden. Även Stockholmsregionen förutspås ha en lägre ökningstakt och så även Södertälje, jämfört med de senaste tio årens utveckling.

En modell har utvecklats för att beräkna den ackumulerade bostadsbristen/överskottet baserat på befolkningsökning och historiskt bostadsbyggande. Genom att använda dessa basfakta kan modellen beräkna hur många bostäder som skulle ha byggts för att möta efterfrågan på bostäder, och jämföra det med antalet faktiskt byggda bostäder under samma år. Det ger ett byggnadsunder- eller överskott. Över tid kan detta summeras till ett ackumulerat värde som visar på de långsiktiga effekterna.

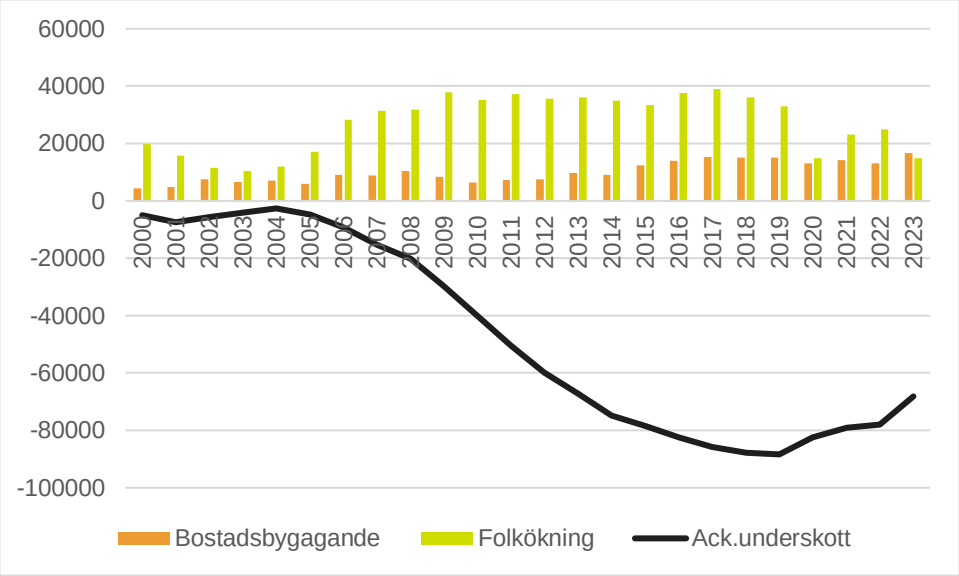
Resultaten från modellen visas i figur 19 (se nedan). Modellen visar hur det ackumulerats ett betydande bostadsunderskott i Sverige som sedan har vänt tillbaka under de senaste åren. Underskottet var som störst under åren efter kriget i Syrien och den efterföljande flyktingtillströmningen till Sverige. Detta beror på att befolkningen under åren 2007 till 2017 ökade markant mer än bostadsbyggandet. Sedan 2017 har underskottet successivt minskat och totalt sett är det nu i relativ balans ur ett nationellt perspektiv.



Figur 19. Bostadsbyggande, Befolkningsökning och ackumulerat under-/överskott av bostäder i riket, 2000-2023. Källa: SCB.

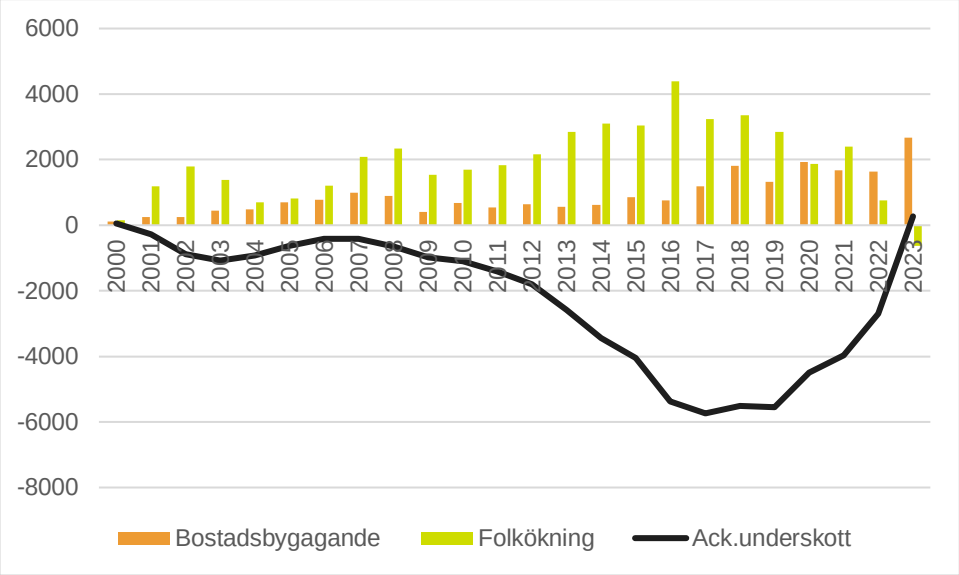
Att titta på ackumulerade behov kan vara en bra indikator på förväntat bostadsbyggande. Kommuner som haft stora ackumulerade underskott har

historiskt byggt fler bostäder än andra för att kompensera ett växande behov. Nu är ovanstående en relativt grov modell och det finns vissa brister. Först och främst blir startpunkten en fiktiv punkt av balans som inte behöver stämma med verkligheten. Att hitta en historisk punkt när bostadsmarknaden var i perfekt balans är inte teoretiskt möjligt och den kommer att variera beroende på vilken geografisk nedbrytning det gäller. Den andra aspekten som kan vara problematisk med denna metodik är att den inte tar hänsyn till vad som byggs, vilket har mindre betydelse på en större skala men för en kommun under ett fåtal år kan det ge större utslag. Motsvarande beräkning för Stockholms län visar på ett större ackumulerat underskott, som trots en markant skillnad sedan 2019 har ett underskott på över 60 000 bostäder.



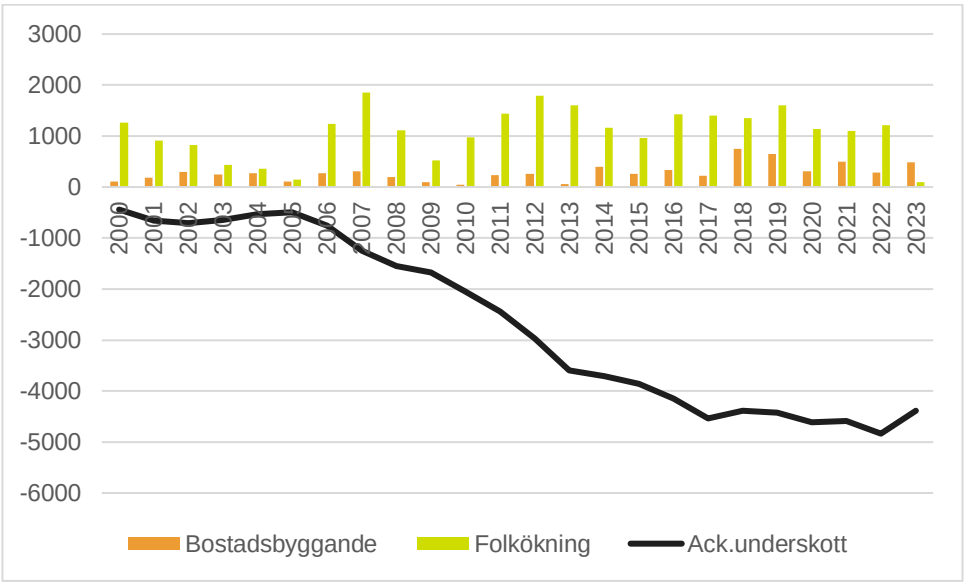
Figur 20. Bostadsbyggande, Befolkningsökning och ackumulerat under-/överskott av bostäder i Stockholms län, 2000-2023. Källa: SCB.

Utvecklingen i Södermanlands län har en utveckling som liknar den i riket under 2000-talet. Skillnaden är att det inte byggdes upp något överskott under de första åren av den undersökta tidsperioden. Under 2023 var befolkningsutvecklingen dessutom negativ, det har in upplevts på de senaste 23 åren.



Figur 21. Bostadsbyggande, Befolkningsökning och ackumulerat under-/överskott av bostäder i Södermanlands län, 2000-2023. Källa: SCB.

I Södertälje är utvecklingen mer lik den i Stockholms län än Riket och Södermanlands län. Men till skillnad från Stockholm län finns inte en lika tydlig vändning efter 2017, utan det har skett först 2023 då kommunen hade den lägsta befolkningstillväxten på hela 2000-talet.



Figur 22. Bostadsbyggande, Befolkningsökning och ackumulerat under-/överskott av bostäder i Södertälje, 2000-2023. Källa: SCB.

Anledningen till att underskottet blivit större i Södertälje än i länet beror på att det under denna 23-årsperiod har byggts mindre i relation till befolkningen i Södertälje än i länet i stort. Modellen förklarar inte den faktiska bostadsbristen, men den ger en fingervisning om hur de senaste årens befolkningstillväxt och bostadsbyggande kommer att påverka kommunens byggande de kommande åren. Historiskt finns det en koppling mellan kommuner som haft en längre period av växande underskott och kommuner som sedan bygger fler bostäder än genomsnittet. Det talar för

att det kan byggas mer i Södertälje de kommande åren än i andra kommuner, men det är ur ett nationellt perspektiv. På en regional nivå och utifrån de mekanismer som pressar ner bostadsbyggandet i dagsläget kommer det troligen inte vara ett högt bostadsbyggande i Södertälje de kommande åren.

För Södertälje betyder det att det finns ett underskott av bostäder som är stort, sett till den totala bostadsstocken. Underskottet på nära 4 500 bostäder motsvarar 10 procent av bostadsstocken. Det motsvarar även samtliga bostäder som byggts i kommunen sedan 2012, och detta är bara för att nå en balans sett till dagens befolkning.

6 Bostadsmarknaden

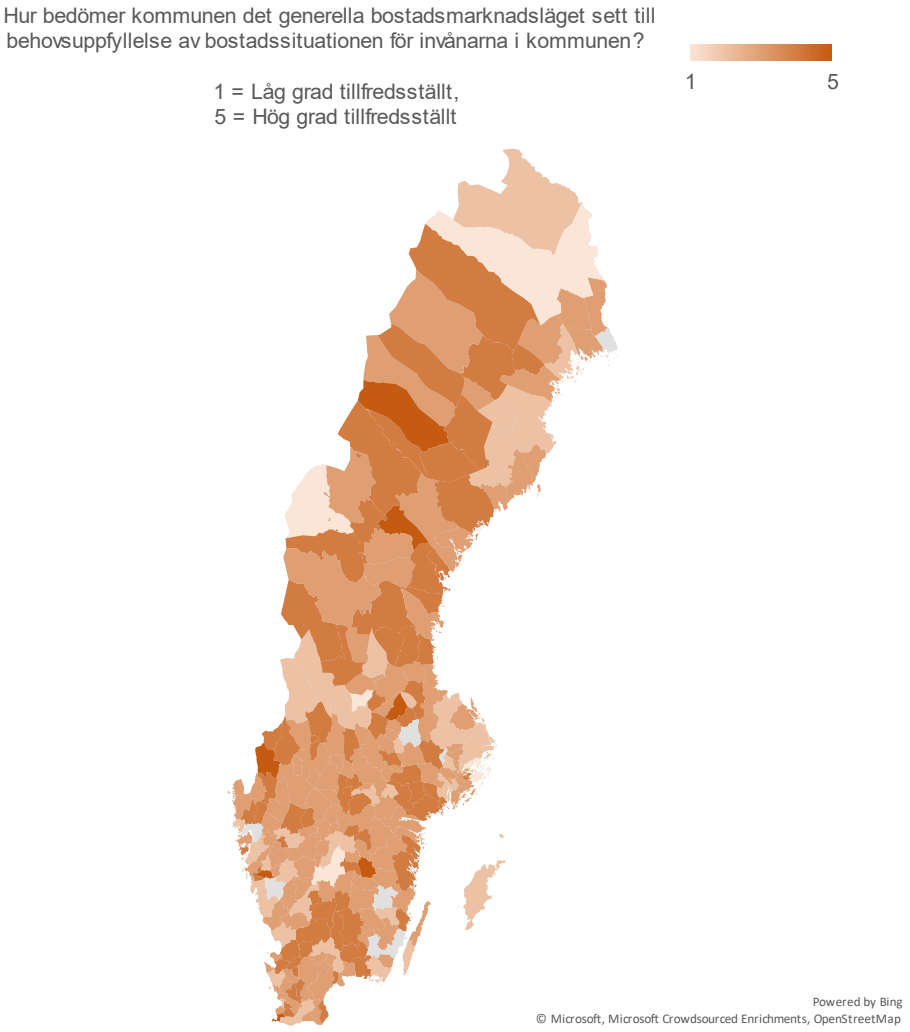
En av Boverkets viktigaste uppgifter är att övervaka och analysera bostadsmarknaden i Sverige, och för detta ändamål genomför de årligen sin bostadsmarknadsenkät. Boverkets bostadsmarknadsundersökning är en omfattande studie som kartlägger utvecklingen på den svenska bostadsmarknaden. Undersökningen tar hänsyn till faktorer som bostadspriser, bostadsbrist, bostadsköer och hyror. Genom att samla in och analysera data från olika källor, inklusive myndigheter, fastighetsmäklare och hyresvärdar, ger undersökningen en omfattande bild av läget på bostadsmarknaden i hela landet. Här sammanfattar vi läget i riket samt går in på hur bostadsmarknadsläget bedöms i Södertälje, Stockholm och Södermanland.

6.1 Läget i riket

Förhållandena i hela riket har enligt Boverkets bostadsmarknadsenkät 2024 överlag förbättrats något det senaste året. Jämfört med den historiskt höga nivån 2017, då 255 kommuner bedömde underskott på bostadsmarknaden som helhet, har det för varje år varit färre kommuner som bedömer underskott. I 2024 års enkät bedömer 148 kommuner underskott i kommunen som helhet. Totalt 119 kommuner, motsvarande cirka 40 procent, bedömer att det råder balans på bostadsmarknaden. Detta är en ökning med 22 kommuner jämfört med året innan och med 53 kommuner jämfört med två år tidigare. Kommuner som bedömer att det råder balans finns i hela landet och inkluderar både kommuner med ökande och minskande befolkning. Majoriteten av dessa kommuner tillhör kategorin “övriga kommuner med färre än 25 000 invånare”. Det framgår också av bostadsmarknadsenkäten att underskottet av bostäder är störst på centralorterna, där omkring 60 % av de kommuner som har svarat på frågan bedömer att så är fallet (Boverket, 2024a).

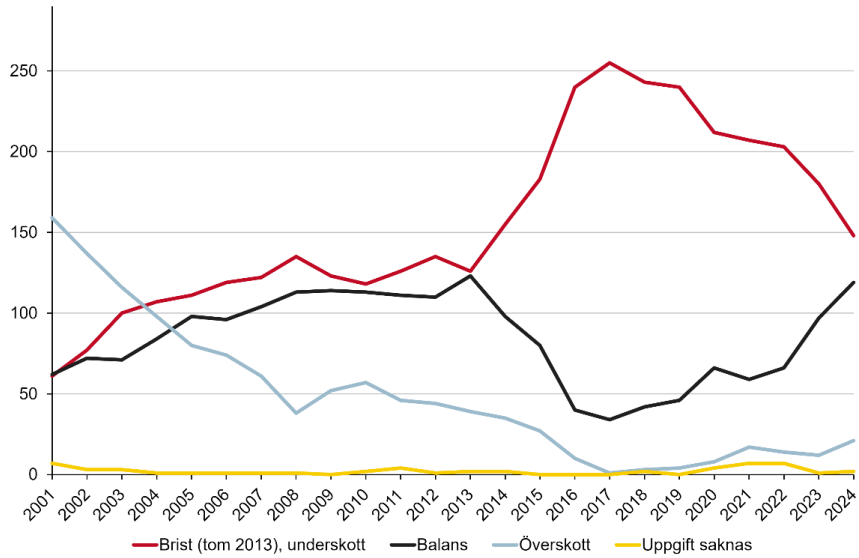
Trots en positiv utveckling på kort sikt är det fortfarande många kommuner som rapporterar ett underskott på bostäder. Generellt är bostadsmarknadsläget inte lika ansträngt som det har varit under flera år.

En möjlig orsak är det ökade antalet bostäder som har tillkommit genom nyproduktion de senaste åren. Flera kommuner påpekar att de bedömer ett underskott på bostadsmarknaden eftersom vissa grupper, såsom resurssvaga pensionärer och unga vuxna, har svårt att efterfråga nyproducerade bostäder. Vidare nämner många kommuner att det är svårt att göra en generell bedömning på grund av den stora osäkerheten och det svårbedömda marknadsläget (Boverket, 2024a).



Figur 20. Kommunernas bedömning av det generella bostadsmarknadsläget sett till behovsuppfyllelse av bostadssituationen för invånarna i kommunen. Källa: Boverket (2024a).

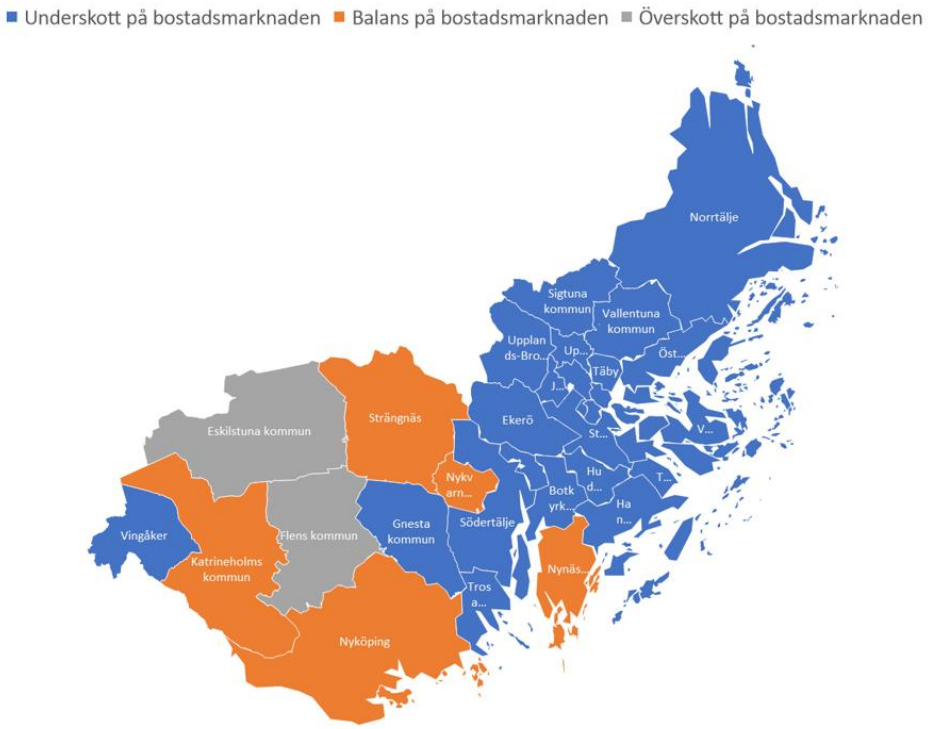
Figur 19 sammanställer kommunernas bild av bostadsmarknadsläget för hela riket (Boverket, 2024a). Figur 20 visar bedömningar kring balans, brist och överskott av bostäder i kommunen över tid. Efter en ganska lång period av ökande brist/underskott av bostäder vände trenden runt 2017 och färre kommuner bedömer sedan dess att det finns ett underskott av bostäder. Samtidigt ökar antalet kommuner som bedömer att bostadsmarknaden är i balans.



Figur 21. Bedömning av bostadsmarknadsläget 2011-2024. Källa: Boverket (2024a)

6.2 Läget i Södertälje, Stockholm och Södermanland

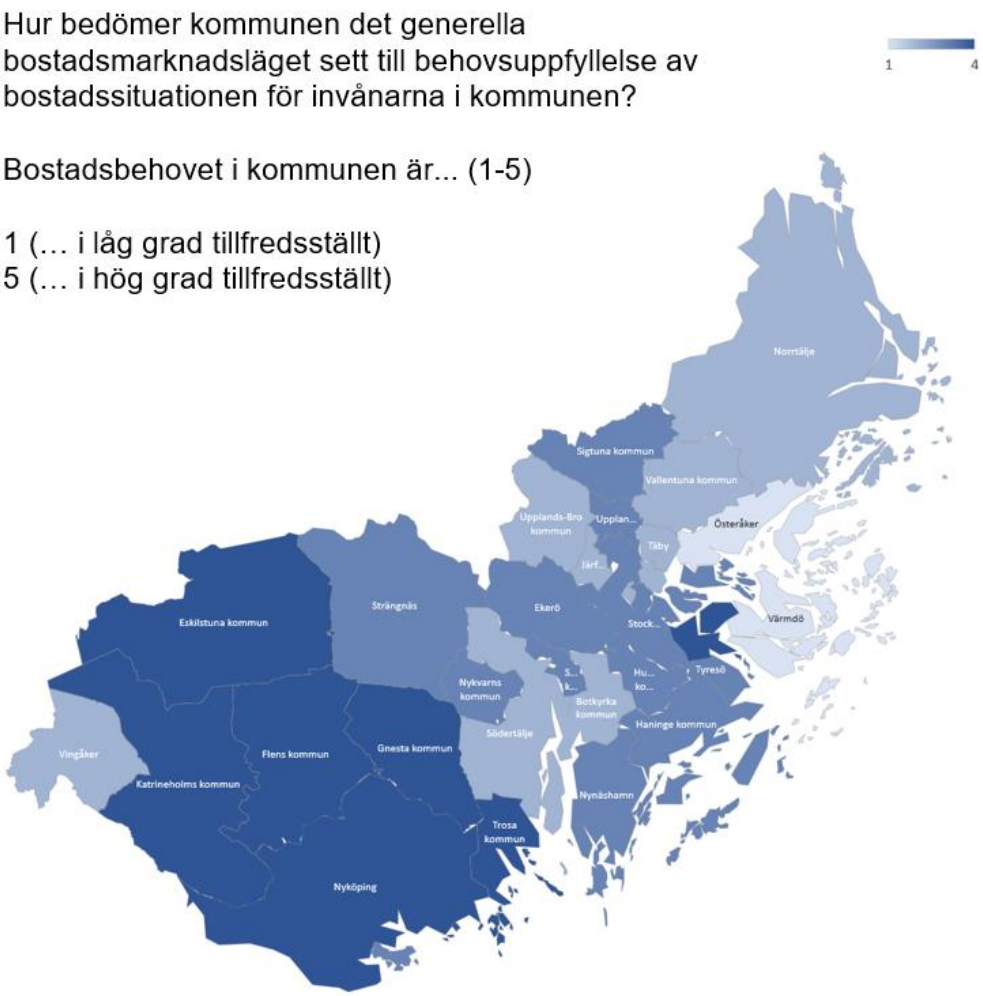
Viktiga arbetspendlingskommuner för Södertälje är de omkringliggande kommunerna i Stockholm och Södermanland. Bostadsmarknadsläget som helhet 2024 visar generellt ett underskott i kommunerna inom Stockholms län, medan kommuner väster om Södertälje samt Nynäshamns kommun i högre grad har balans eller överskott på bostadsmarknaden som helhet (se Figur 21).



Figur 22. Så bedömer kommunerna bostadsmarknadsläget som helhet 2024. Källa: Boverket (2024b)

För några av kommunerna skiljer sig bedömningen beroende på om det är på centralorten eller i övriga delar av kommunen, och generellt bedöms bostadsunderskottet vara mer omfattande på centralorten. Med undantag för Strängnäs kommun bedömer samtliga kommuner i bostadsmarknadsundersökningen att bostadsmarknadsläget i kommunen kommer vara likadant om tre år som idag. Strängnäs tror att man kommer gå från balans till underskott på tre års sikt (Boverket, 2024b).

Utöver bedömningen av bostadsmarknadssituationen som helhet i Figur 21 ställs även frågan om hur kommunen bedömer att bostadsmarknadsläget, sett till behovsuppfyllelse av bostadssituationen, är för invånarna i kommunen. Av kommunerna som bedömde att bostadsmarknadssituationen som helhet hade ett underskott av bostäder svarar även många att bostadsmarknaden sett till behovsuppfyllelse är relativt låg. Två tydliga undantag är Nacka och Trosa kommun som bedömer att bostadsmarknaden i kommunen har ett underskott men samtidigt att bostadsbehovet i hög grad är tillfredsställt.



Figur 23. Bedömning av bostadsmarknadsläget, sett till behovsuppfyllelse av bostadssituationen, för invånarna i kommunen. Källa: Boverket (2024b)

En majoritet av länens kommuner har svarat att de har ett underskott på bostäder i enkäten. Något som inte riktigt överensstämmer med det modellberäknade behov vi räknade fram. Det finns ett flertal faktorer som modellen inte tar hänsyn till som kommunen kan ha haft med i sin bedömning.

Resultaten från Boverkets bostadsmarknadsundersökning är en viktig källa till information för både beslutsfattare och allmänheten. Undersökningen ger en överblick över bostadsmarknadens utveckling på nationell nivå, men ger också information om regionala skillnader. Informationen kan användas för att utveckla bostadspolitik och för att planera bostadsbyggande och renoveringar. Den är också en viktig del av myndigheternas arbete för att främja ett hållbart och tillgängligt bostadsbyggande i Sverige. Att övervaka och analysera bostadsmarknaden kan bidra till att säkerställa att bostäder är tillgängliga och prisvärda för alla som bor i Sverige.

6.3 Boverkets mått på bostadsbrist

I maj 2018 lämnade utredningen N2017:4 sitt betänkande Ett gemensamt bostadsförsörjningsansvar (SOU 2018:35). I betänkandet skriver författarna under rubriken Bostadsbrist (s. 130): ”Det finns dock boendesituationer som vi kollektivt inte uppfattar som godtagbara och som därför bör förändras. (…) Skillnaden mellan summan av alla hushålls på detta sätt definierade legitima bostadsbehov, och det utbud av bostäder som faktiskt finns tillgängliga på marknaden, utgör den obalans på marknaden som tilläggsdirektiven hänvisar till. För den fortsatta framställningen kommer ordet bostadsbrist att användas för denna skillnad mellan vad som kollektivt uppfattas som en godtagbar bostadssituation och det faktiska läget på marknaden.”

För att kunna visa på en bostadsbrist sett till de som inte har en godtagbar boendesituation tog Tyréns under 2017 fram en prototyp för beräkning av bostadsbrist utifrån betänkandets definition av bostadsbrist inom ramen för forskningsprojektet Decode, tillsammans med KTH och Uppsala kommun, i samverkan med Boverket.

Tyréns beräkning gjordes i två steg där hushåll med ej godtagbar boendesituation först identifierades, varpå deras möjligheter att förbättra boendesituationen med hjälp av den befintliga bostadsmarknaden därefter utreddes. På så vis motsvarade resultatet utredningens definition av bostadsbrist väl. Beräkningarna gjordes i en mikrodatabas som tillhandahölls av KTH men avvecklades efter att forskningsprojektet tog slut.

Utredningen föreslog vidare i betänkandet (SOU 2018:35) att Boverket skulle få i uppgift att definiera bostadsbristen. I betänkandet lyder förslaget: ”Boverket ska fortlöpande bedöma hur det utbud av bostäder som motsvarar invånarnas behov och det faktiska utbudet av bostäder utvecklas på nationell nivå och på länsnivå.”

I juni 2019 fick Boverket i uppdrag av regeringen att lämna förslag på hur återkommande bedömningar av bostadsbristen ska utföras samt lämna förslag på enhetliga begrepp som ska användas vid kommunikation kring bostadsbristen. I september 2020 kom Boverkets rapport Mått på bostadsbristen som beskriver en metodik för att årligen beräkna bostadsbristen samt redovisar nuläget i Sveriges kommuner utifrån den valda metodiken.

Boverket definierade då bostadsbrist som att ”något hushåll saknar rimlig bostad” och använder fyra kriterier för att identifiera detta förhållande:

- Hushåll med ansträngd boendeekonomi
- Trångbodda hushåll
- Hushåll med långa pendlingsavstånd

- Hushåll med osäkert boende (upprepade flyttar)

Boverket redovisade dessutom hur kriterierna samvarierar genom att redovisa:

- Hushåll som både är trångbodda och har ansträngd boendeekonomi
- Hushåll med långa pendlingsavstånd och ansträngd boendeekonomi

Boverket redovisar dessutom hushåll som har återkommande problem. Boverket redovisar antalet hushåll som uppfyller de olika kriterierna uppdelat på:

- Hushållstyper
- Hushåll med hemmavarande vuxna barn
- Upplåtelseformer
- Inkomstnivåer
- Åldersgrupper
- Utländsk bakgrund

I en senare uppdatering adderade även Boverket en ny indikator ”ansträngd boendeekonomi baserat på KALP” till kriterierna och den öppna data som Boverket tillhandahåller. Indikatorn motsvarar i någon mening det andra steget i den modell Tyréns tagit fram där hushållets möjlighet att efterfråga en godtagbar bostad prövas på marknaden. I Boverkets variant antas hushållet behöva klara ett genomsnitt av bankernas KALP-kalkyler vad gäller levnadsomkostnader samt en genomsnittlig hyra på orten.

Detta arbete ledde fram till de mått som Boverket idag har som belyser bostadsbristen för samtliga kommuner i Sverige. Från och med juni 2022 ska alla kommuner utgå från Boverkets underlag för att bedöma bostadsbristen i samband med att riktlinjer för bostadsförsörjning tas fram. I och med en kommande lagändring ska även Boverket ta fram uppgifter om bostadsbristen.

Måtten som publiceras och kan följas över tid fram till 2022 är följande:

1. Ansträngd boendeekonomi
2. Ansträngd boendeekonomi (KALP)
3. Trångboddhet
4. Trångbodda och ansträngd boendeekonomi
5. Trångbodda och ansträngd boendeekonomi (KALP)
6. Flyttar ofta (osäker boendesituation)

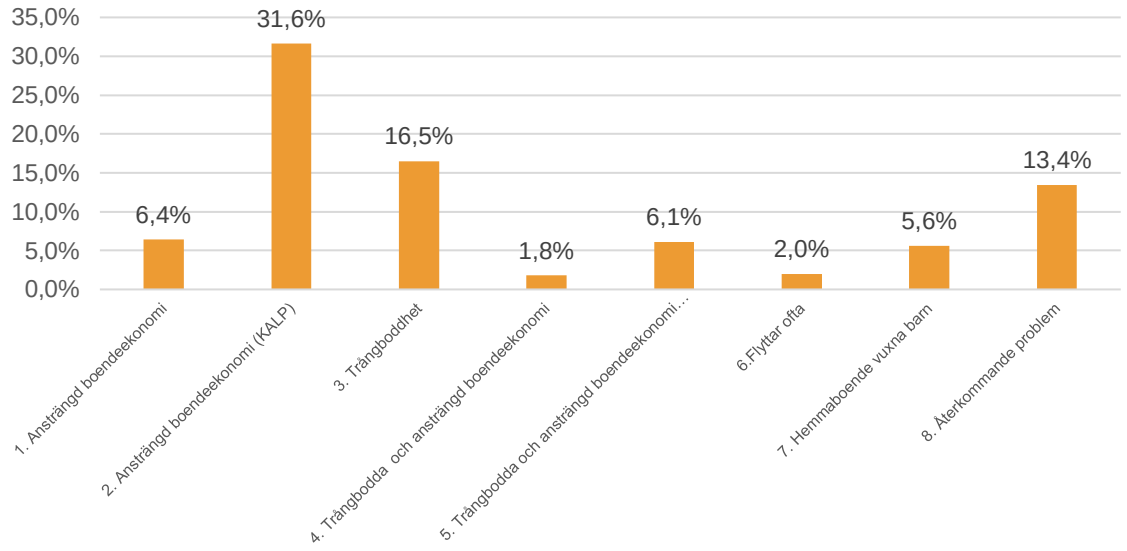
7. Hemmaboende vuxna barn
8. Återkommande problematik

Varje enskilt mått går även att bryta ner utifrån hushållstyp, boendeform och ålder. Den sista visar på antal personer, övriga är för hushåll.

6.4 Analys av bostadsbristen

För att se hur bostadsbristen är i Södertälje används Boverkets mått. De jämförs med län och riket samt för att göra en mer lokal analys inom kommunen. Det har även gjorts vissa beräkningar utifrån de uppgifter som finns med i måtten för att kunna nyansera och få en djupare förståelse av situationen och vad det kan ställa för krav på åtgärder.

Diagrammet nedan visar andelen hushåll som ej har ett godtagbart boende i Södertälje sett till Boverkets åtta mått.

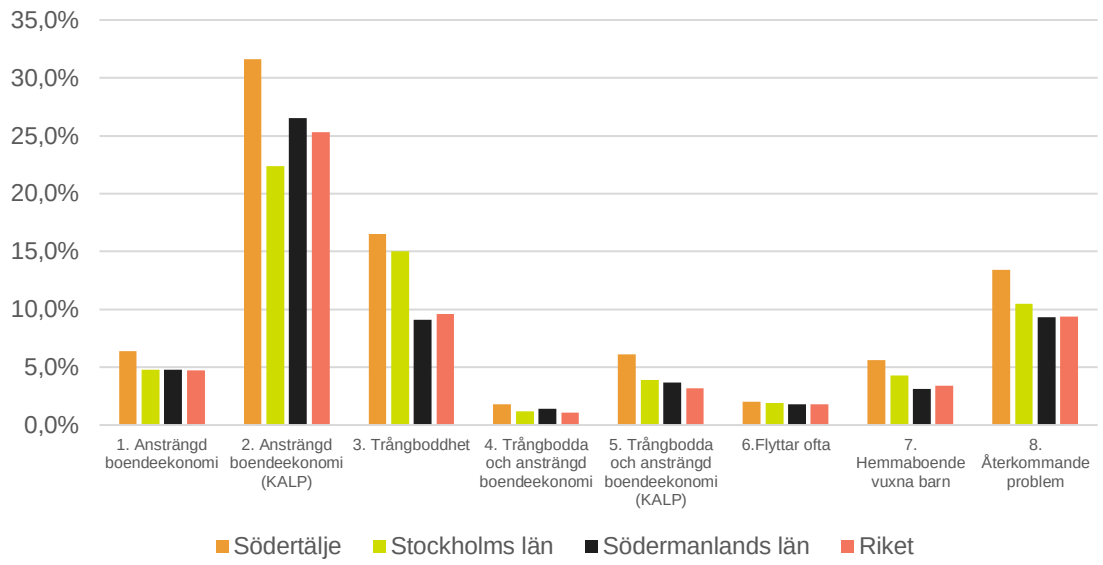


Figur 24. Mått på bostadsbrist, andel hushåll på mått för Södertälje 2022. Källa: Boverket (2024b)

Maximal andel hushåll som kan betraktas bo på ett ej fullgott sätt är 49,6 procent, vilket är en alarmerande hög andel. Utifrån beskrivningen går det inte att säkerställa hur stor andel av hushållen som på något sätt är drabbade. Det går att ta fram ett intervall över andelen hushåll som ej bor godtagbart, och det är mellan 31,6 och 49,6 procent. Detta om endast dessa värden används i analysen. Det motsvarar över 21 000 hushåll som inte bor på ett godtagbart sätt. Det troliga är att en andel av hushållen har utmaningar med mer än bara ett av dessa mått. Hälften av måtten är på något sätt överlappande; ansträngd boendeekonomi (KALP) infattar till exempel även hushåll från gruppen ansträngd boendeekonomi. Måtten 4, 5 och 8 är alla på olika sätt kombinationsmått eller ses över tid. Måtten kan även brytas ner utifrån ett antal olika aspekter vilket möjliggör en något mer nyanserad bild. Kommunen kan inte arbeta med åtgärder för att ge nära

hälften av hushållen bättre boendeförhållanden, det är varken strategiskt eller effektivt.

Jämfört med situationen i regionen och riket visar att utmaningarna är större i Södertälje än på många andra platser. Att jämföra med region Stockholm eller andra kranskommuner i regionen ger nog bäst möjligheter att hitta platser med snarlika utmaningar. För samtliga mått är nivån högre i Södertälje i jämförelse med de två regioner som kommunen har störst utbyte med samt riket i stort.



Figur 25. Mått på bostadsbrist, andel hushåll per mått för Södertälje, Stockholms län, Södermanlands län samt riket 2022. Källa: Boverket (2024b)

Andelen med en ansträngd boendeekonomi (KALP) är klart fler i Södertälje än i Stockholms län som helhet. På motsvarande sätt är trångboddheten ett mått där både Södertälje och Stockholms län sticker ut jämfört med de övriga. Skillnaden är minst sett till andelen hushåll som flyttar ofta.

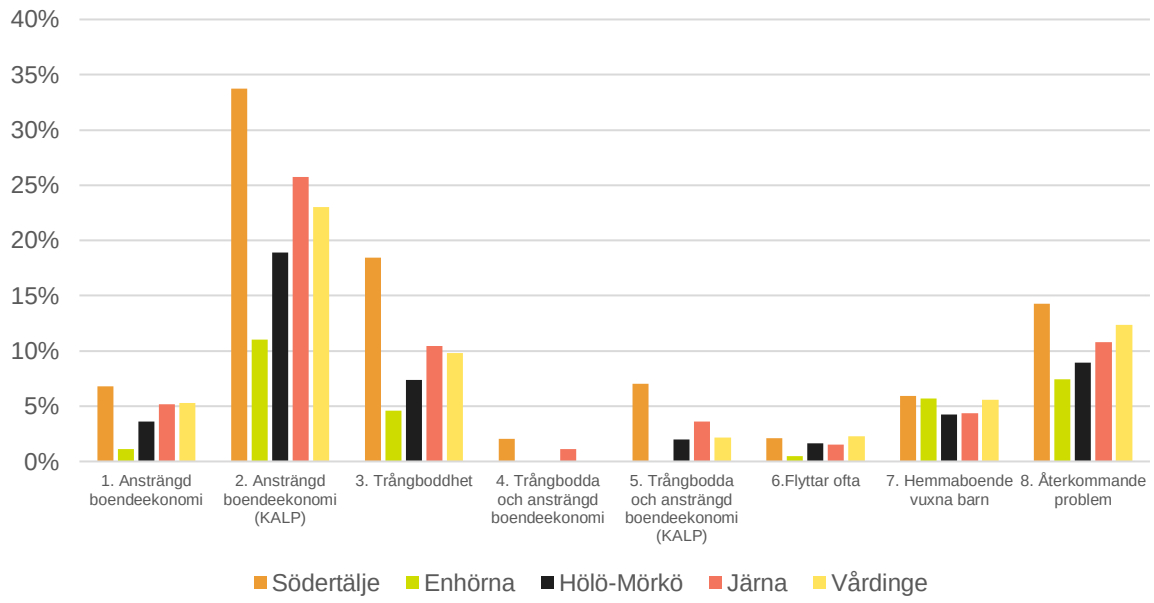
Måtten har två tydliga grundkomponenter: hushållens ekonomi och demografi, även om dessa två delvis hör ihop. Förenklat är barnfamiljer överrepresenterade för trångboddhet och ensamstående överrepresenterade i det som rör ekonomi. Det beror på att barnfamiljer ofta är fler i hushållet än andra konstellationer och att ensamstående endast har en inkomst till hushållet.

En annan viktig aspekt att ha med sig är att bostadssituationen ser olika ut även inom olika delar i Södertälje. Sedan förra året finns Boverkets mått nedbrutna på RegSO-nivå. RegSO står för regionala statistikområden och är en aggregerad nivå i SCB:s nationella indelning av Sverige som är på en lägre geografisk nivå än kommun. Indelningen följer läns- och kommungränser, vilket möjliggör en mer nedbruten analys av en kommun.

Södertälje har fyra kommundelar med egna kommundelsnämnder och dessa är:

- Enhörna
- Järna
- Hölö-Mörkö
- Vårdinge-Mölnbo

Utöver dessa fyra finns även den resterande kommunen som i detta stycke kallas för Södertälje. Utifrån indelningen RegSO går det att skapa egna summeringsområden. I Figur 26 nedan har sammanställningar för kommundelarna tagits fram. Gränsdragningen mellan kommundelar och RegSO överensstämmer inte, vilket gör att detta inte är exakt samma områden som återges. För Södertälje och för kommundelen Enhörna stämmer gränserna ganska bra. För övriga tre är det relativt stora skillnader. Vad det får för konsekvenser på resultatet är svårt att säga, men den övergripande bilden är att utmaningarna är som störst i Södertälje och som minst i kommundelen Enhörna. Att kommundelarna har minder utmaningar kopplat till bostadssituationen är trotts gränsdragningsproblematik tydligt.



Figur 26. Mått på bostadsbrist, andel hushåll per mått för Södertäljes kommundelar och resterande kommunen (skapade utifrån RegSO) 2022. Källa: Boverket (2024b)

Att det föreligger lokala skillnader är inte särskilt överraskande. Trångboddhet och ekonomiska utmaningar är större i hyresrätter än andra boendeformer. Hur hyresrätter är fördelade blir då en grov skattning av var utmaningarna är störst. Detta illustrerar vikten av att se till de lokala behoven; ett kommunalt underskott av en viss bostadstyp är sällan jämnt fördelat. Att tillskapa dessa på en plats kan vara många gånger viktigare än på en annan plats.

Ansträngd boendeekonomi

Ansträngd boendeekonomi redovisar de hushåll vars disponibla inkomst inte täcker en baskonsumtion. Kostnaden för boendet är beräknad utifrån storlek (från trångboddhetsnorm 2) och hyresnivåer kopplat till antal rum. Det visar hur många hushåll som har svårt att klara ekonomin i sitt nuvarande boende. År 2022 nästan 2 700 hushåll det, det är 6,4 % av hushållen i Södertälje. Det är den näst högsta andelen av kommuner i länet; endast Botkyrka har en större andel hushåll med en ansträngd boendeekonomi.

Denna grupp har historiskt varit hushåll boende i flerbostadshus i en hyresrätt. De kommande åren, eftersom det finns en relativt stor eftersläpning i statistiken, blir det intressant att följa hur ökade boendekostnader påverkar hushållens ekonomi. Troligen kommer antalet hushåll som äger sitt boende och som har svårt med ekonomin att öka relativt kraftigt. Det kan finnas ett mått av överskattning utifrån modellberäkningen som mer är anpassad för lägenheter i flerbostadshus, utan att veta de faktiska boendekostnaderna för det ägda boendet som i varierande grad kan vara avbetalat och med låga driftkostnader. Kostnader för boende i en köpt bostad eller bostadsrätt kan även variera utifrån när inträde på bostadsmarknaden skedde. För den äldre generationen fanns krav att betala av tagna bostadslån inom en översiktlig tid. I modern tid utgör kostnaderna för lånen en i det närmaste stadigvarande kostnad som kan jämföras med kostnaden för en hyra.

Ansträngd boendeekonomi (KALP)

Det är också ett mått över en ansträngd boendeekonomi, men här används en annan baskonsumtion. Ett hushåll anses ha en ansträngd boendeekonomi om dess disponibla inkomst inte räcker för att täcka en baskonsumtion, beräknad utifrån genomsnittshyror på orten och en kvar-att-leva-på (KALP) kalkyl. Denna kalkyl baseras på ett genomsnitt av de kalkyler som banker använder för att bedöma ett hushålls betalningsförmåga vid bostadsköp. Förenklat om det finns ekonomiska förutsättningar att efterfråga det boende de behöver.

Trångboddhet

Måttet för trångboddhet mäts olika beroende på boendeform och bedöms i vissa fall utifrån hushållsklassificering. Ensamstående hushåll utan barn bedöms inte kunna vara trångbodda. Förutom vardagsrum och kök/kokvrå ska det finnas ett sovrum per barn, och om det inte är två barn under 12 år, beräknas dessa kunna dela rum. Sammanboende vuxna kan dela ett sovrum, men detta gäller inte för andra vuxna i hushållet. I bostäder där uppgifter om antalet rum saknas, främst småhus, används boytan per person som mått. Om hushållet har mindre än 20 kvadratmeter per person, räknas det som trångbott.

Trångboddhet är vanligast bland barnfamiljer, det beror till viss del på hur måttet är formulerat men även på att barnfamiljer oftare är fler i hushållet. Att ha fokus på just barnfamiljer är även viktigt då det finns negativa sambanden mellan trångboddhet och barn hälsa och skolresultat. Bägge dessa kan påverka barn långt senare i livet (Riksrevisionen, 2019).

Genom att bearbeta dessa mått går det att ge en något mer nyanserad bild av bostadsbristen. Detta för att precisera antalet hushåll som kan vara i behov av insatser samt för att stödja prioritering och framtagning av adekvata åtgärder.

Några exempel på anpassningar som kan göras är att se till hur de som är trångbodda bor. Som beskrivits ovan mäts och bedöms trångboddhet olika beroende på främst bostadstyp och hushållssammansättning. Trångboddhet i småhus är en fråga som bör lyftas utifrån hur förutsättningarna faktiskt ser ut. Till exempel kan vad som räknas som boyta variera, och det finns även ett stort mörkertal i hur mycket biyta som fungerar som boyta. Ett stort antal egnahemsvillor är byggda på en källarvåning om 70 kvadratmeter och en övervåning på 70 kvadratmeter. Om källaren är klassad som biyta kan inte en familj med två föräldrar och två barn under 10 år bo där utan att klassas som trångbodda. Samma familj kan dock bo i en liten trea på 62 kvadratmeter utan att flaggas som trångbodda. Detta, tillsammans med bättre möjligheter till förändrad ytaanvändning och att småhus oftast har tillgång till en tomt, gör att trångboddhet i småhus kan betraktas som en utmaning som inte bör prioriteras lika högt av kommunen. Dock bör kommunen följa antalet anmälningar om Attefallshus. Sedan sommaren 2014 har Attefallshus kunnat byggas utan bygglov. Dessa kan bli ett problem om allt fler hushåll kommer att bo i bostäder som kommer att klassas som trångbodda för alla utom ensamhushåll. Över tid har de allra flesta, närmare 85 % av byggda Attefallshus, varit komplementbyggnader, åtminstone sett till statistik över ansökningar för samtliga uppförda i Sverige sedan 2014. Om dessa används som komplementbyggnader är inte säkert. Ett tidigare regelverk hade olika regler för Attefallshus beroende på om det var en komplement- eller bostadsbyggnad, vilket kan ha resulterat i att färre byggdes för bostadsändamål, åtminstone på pappret. Men bortsett från Attefallshus är de flesta småhus större än lägenheter i flerbostadshus i genomsnitt.

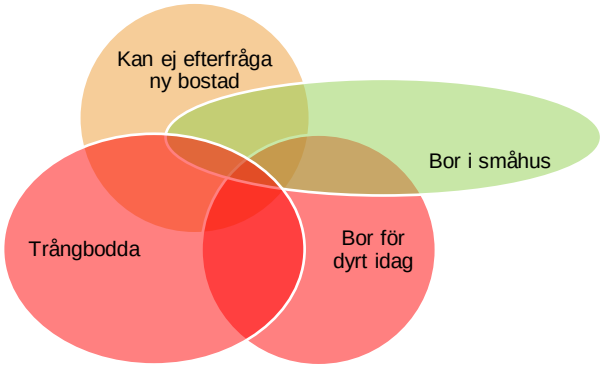
För att nyansera antalet trångbodda kan därför de som bor i småhus tas bort. I Södertälje utgör dessa närmare 1 000 hushåll, vilket motsvarar cirka 14 procent.

På motsvarande sätt kan trångboddhet även bedömas utifrån om hushållen har förutsättningar att välja att inte bo trångt. Då kan de båda kombinationsmåtten kring trångboddhet användas. De hushåll som är trångbodda men som klarar en kvar-att-leva-på kalkyl för att efterfråga den bostad de behöver kan kategoriseras som frivilligt trångbodda. Viktigt att poängtera är att denna trångboddhet kan bero på att det inte finns

tillräckligt av de bostäder som denna grupp skulle behöva efterfråga för att inte längre vara trångbodda. Ur det perspektivet kan denna grupp ses som de hushåll där det finns en efterfrågan som inte är tillgodosedd i det befintliga bostadsutbudet.

Med en beräkning på hur stor andel av trångbodda som inte bor i småhus eller som inte klarar en KALP-kalkyl kan antalet skrivas ner från 7 089 till 2 458, det är en minskning av antalet trångbodda hushåll med 65 procent. En sådan beräkning kan ses som väl drastisk, men den tydliggör skillnaden mellan olika hushåll i gruppen trångbodda. Endast 35 procent (860 hushåll) av hushållen i denna grupp behöver ett mer direkt stöd för att lösa sin situation då de inte har medel att efterfråga den bostad de behöver. Denna grupp kommer inte heller bli hjälpt av nyproduktion då de inte kan efterfråga en hyresrätt i det befintliga beståndet i rätt storlek. För den övriga gruppen (1 598 hushåll) kan däremot nyproduktion vara en åtgärd som tar dem ur sin trångbodda bostad.

Venndiagrammet nedan illustrerar hur resonemanget ovan hänger ihop. Syftet med det är att kunna fokusera på de som har störst behov och för att förstå vilka grupper som kan vara behjälpta av vilka åtgärder.

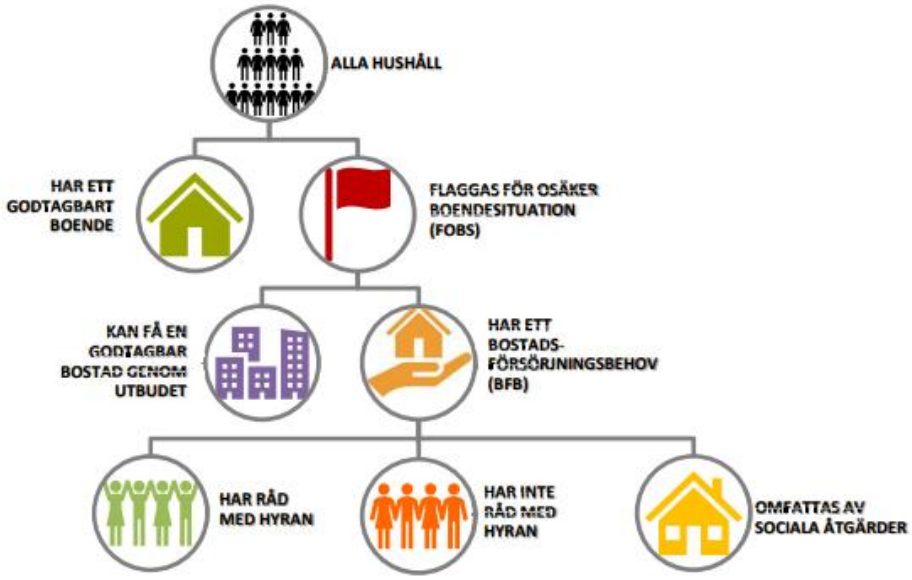


Figur 27. Grov skiss över hur olika hushållstyper och mått för bostadsbrist kan överlappa.

På samma sätt bör även de hushåll som redan bor i bostad riktad mot en specifik grupp hanteras på ett liknande sätt. Det gäller då specialbostäder, som i Boverkets uppgifter är uppdelade i bostäder till studenter, äldre och övriga. I Södertälje är detta inte någon större grupp sett till antalet hushåll som har en ansträngd boendeekonomi i sitt nuvarande boende. En person som till exempel har en ansträngd boendeekonomi men redan bor i ett anpassat boende för äldre kommer vara utmanande att lösa. Denna individ bor kanske helt optimalt utifrån de behov som finns. Detsamma gäller studenter som bor i studentbostäder; även om denna grupp kan ha en ansträngd boendeekonomi så bor de redan i ett boende som antas vara

relativt billigt. Studentbostäder finns inte i Södertälje, men motsvarande resonemang gäller även för ungdomsbostäder.

Illustrationen nedan visar hur Boverkets mått på bostadsbrist borde kunna brytas ner för att kunna ge ett mer handfast stöd i vilka grupper och segment av bostadssektorn kommunen borde prioritera i sina bostadsförsörjande åtgärder mot.



Figur 28.Exempel bild över Tyréns modell som med mikrodata matchar, bostadsbehov med utbud på bostäder.

Alla dessa steg är inte möjliga att genomföra utifrån Boverkets uppgifter, men genom de steg som beskrivits ovan ges en mer nyanserad bild. En brist med Boverkets mått är att det inte säger något om utbudet. Om den bostad som behövs inte finns tillgänglig är det svårt att tillgodose hushållets behov av just en sådan bostad. På en aggregerad nivå handlar det ofta om att det inte finns bostäder inom rätt prisnivå, vilket tydliggörs genom Boverkets mått 2 om hushållet har en ansträngd boendeekonomi (KALP). Men att bara veta att det finns en mängd olika hushåll som inte kan efterfråga den bostad de behöver, säger inget om det enbart beror på ekonomi eller om det även är på grund av ett underskott. Detta är anledningen till att även en analys av beståndet görs tillsammans med en analys av köpkraften.

7 Analys av bostadmarkanden – utbud och köpkraft

7.1 Intro

Södertälje kommun har under de senaste åren haft höga ambitioner kring bostadsbyggande. Det har funnits en målsättning om att tillföra 20 000 nya bostäder till 2036. I takt med att både födelsetal och inflyttning från utlandet har minskat har befolkningsprognoser nationellt skruvats ner, många kommuner har utifrån det sett över sina tillväxtmål. Kommunen har reviderat sina långsiktiga tillväxtmål för att vara i linje med rådande förutsättningar. I kapitel 2 och 3 har förutsättningarna presenterats, hur det befintliga beståndet av bostäder ser ut. I kapitel 6 beskriv Södertäljeborna boendesituation i dessa bostäder. Nu beskrivs möjligheter att efterfråga boende utifrån hushållens behov och ekonomi, en viktig del för att förstå vilka bostäder som marknaden kommer att bygga själv och vilka bostäder som kommer kräva något annat incitament.

Att långsiktigt vara en kommun ditt människor söker sig är något som alla kommuner strävar efter. Då en plats ditt nya invånare vill flytta är synonymt med en plats där nuvarande invånare trivs. Att se till köpkraft och betalningsförmåga är en del av ekvationen, att skapa miljöer som är efterfrågade av de som har möjlighet att välja var de vill bo är en annan viktig aspekt. Utifrån betalningsförmåga, och hushållssammansättning går det att estimera en köpkraftig efterfrågan vilket kan liknas vid ett marknadsdjup. Det beskriver hur mycket nyproduktion det finns en köpkraft efterfrågan för i kommunen. Förenklat kan det ses som att omvandla bostadspreferenser till möjligt boende att efterfråga.

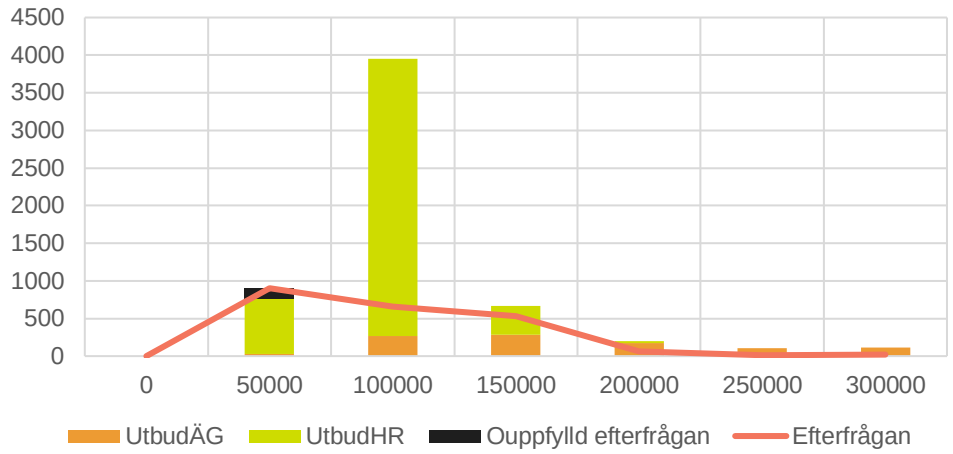
Alternativet till att titta på beräkna en efterfrågan är genom att fråga ut- och inflyttar om deras bostadspreferenser, och vad de flyttar från och till. 2017 genomförde kommen en analys som byggde på intervjuer med 350 hushåll som flyttat till eller från kommunen. Den visar att 93 procent av de hushåll som flyttar till Södertälje kommun även trivs. De som flyttat från kommunen har fått frågan om de tror att de kommer att flytta tillbaka till Södertälje, ca 24 procent svarar att de tror det. Men 40% svarar nej, absolut inte. (SKOP:s rapport till Södertälje kommun, 2017) Det behöver inte vara kopplat till trivsel eller dragningskraft, men att en så låg andel ser det som troligt med en återflytt, och nära hälften ser det som helt uteslutet är oroväckande. Svaren visar även att en majoritet av de som svarat på enkäten, vill bo i småhus. Men detta är inte kopplat till om de kan efterfråga detta boende. Det här är ofta det som kan vara problematiskt med boendepreferenser som inte följs upp med följdfrågor. Region Stockholm genomförde en studie under 2024 där de tittade på efterfrågan av bostäder. Den slår fast att en liten andel av hushåll i regionen kan och vill efterfråga nyproduktion, endast mellan 1 och 2 procent. För hela regionen pekar

studien på ett markandsdjup på 13 600 bostäder. För Södertälje kommun visar den på ett marknadsdjup för ca 180 bostäder. Studien tittar även på preferenser, och även här lyfts attribut som är kopplade till småhus, men följdfrågor visar att mer än hälften av de som svarat att de vill bo i småhus, kan tänka sig att bo i flerbostadshus om visa aspekter är uppfyllda.

Nuvarande förutsättningar för nyproduktion

I dagsläget är det svårt att få ihop en bostadskalkyl, med undantag för några få väldigt centrala platser i storstäder. Högre priser och svårigheter att hitta en finansieringslösning gör att bostadsbyggandet står och stampar. I Södertälje finns ett underskott på bostäder eftersom bostadsbyggandet inte har gått i takt med befolkningstillväxten. Det i sig pekar på en brist i antalet bostäder. Nya bostäder är i regel dyrare än gamla, framför allt för hyresrätter där hyran är kopplad till både standard och byggkostnader. Sett till möjligheten att efterfråga bostäder är behovet som störst i det lägsta prissegmentet (50 tkr per år). Detta segment är svårt att bygga för, om det inte handlar om någon form av specialbostäder. Här finns dock redan ett utbud i det befintliga beståndet av hyresrätter. Genomgående behöver utrymmet för nyproduktion belysas tillsammans med rörelser i det befintliga beståndet dit en stor del av alla flyttar sker. Efterfrågan i detta segment drivs av unga personer som vill flytta hemifrån och en stor grupp med låga inkomster som endast kan efterfråga bostäder i detta segment. Den stora utmaningen är att belysa den faktiska efterfrågan, då det inte finns heltäckande uppgifter om varje hushålls ekonomiska förutsättningar.

I Figur 24 redovisas efterfrågan och utbud för olika prissegment. Som Prissegment är den årliga kostnaden ett hushåll förväntas lägga på boende. I diagrammet framgår att det finns en ouppfylld efterfrågan på bostäder i segmentet 50 tkr. Totalt efterfrågas ca 900 sådana bostäder och en klar majoritet täcks upp av det befintliga beståndet men ett mindre antal bostäder behöver tillföras för att täcka det interna behovet. Viktigt att poängtera är att detta är den köpkraftiga efterfrågan, som bygger på statistik över förutsättningarna i kommunen. Det är troligt att en stor del av den köpkraftiga efterfrågan som faktiskt finns även agerar på marknaden utanför Södertälje kommun.

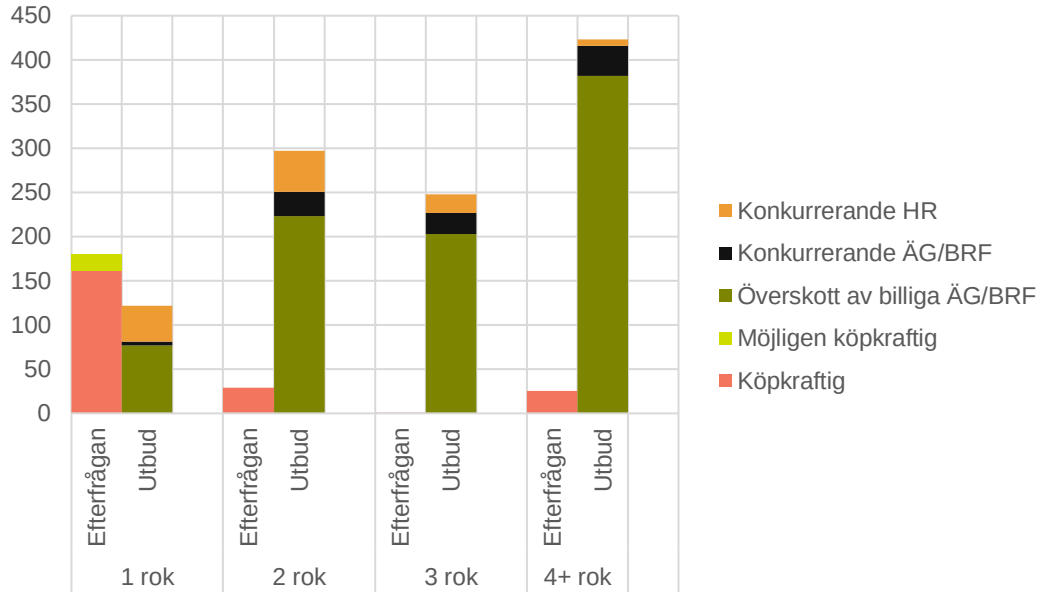


Figur 24: Utbud av hyresrätt respektive ägt boende samt efterfrågan och potential för nybyggnation i olika prissegment. Källa: Södertälje, Booli Pro och Tyréns egna beräkningar.

Denna sammanställning tar inte in de uppgifter som Boverket tar fram, utan bygger på hushållsstatistik och inkomstuppgifter kopplat till hur hushållen bor. Det betyder att underskottet av bostäder som finns i populationen inte fullt ut redovisas här. Detta blir istället en uppskattning av den förändringspotential som finns i bostadsbeståndet. Hade det funnits större bostäder tillgängliga i ett prisrimligt segment hade den faktiska efterfrågan på dessa varit mycket stor. Att det finns ett stort utbud av bostäder i segmentet 100 tkr beror på att, utifrån storlek på bostäder och hyresnivåer i hyresbeståndet, återfinns en stor del av bostäderna i detta segment. Uppgifterna är avrundade men kostnadsbilden ligger i intervallet 75 till 125 tkr. Det är ett brett intervall och kommer i praktiken troligen ta en del av den ouppfyllda efterfrågan i 50 tkr-segmentet. I de högre segmenten faller både efterfrågan och utbud. Detta beror delvis på bredare inkomstklasser i dataunderlaget vilket gör medelinkomsten mindre träffsäker. En huvudförklaring är att klart färre är beredda att lägga mellan 200 och 300 tkr per år på sitt boende. Totalt sett finns en efterfrågan och även en viss köpkraft för större bostäder, vilket brukar vara bostäder i de dyrare segmenten. För detta segment är det dock troligt att det finns ett utrymme för nyproduktion, även om efterfrågan ligger under utbudet, så handlar det ofta om aspekter som läge och bostadens status. Det finns köpare som bara letar efter bostäder som inge kräver något underhåll och de är då okänsliga för konkurrerande bostäder i det befintliga beståndet. Utmaningen blir då istället vilken annan nyproduktion som finns på en lokal bostadsmarknad.

Detta tydliggörs i Figur 25 nedan, där framgår att det totalt sett finns en köpkraftig efterfrågan på ca 220 nyproducerade bostäder, men i vissa segment kommer dessa att vara i stark konkurrens med det befintliga beståndet. Det är i linje med det markandsdjup som region Stockholm visade i sin analys, vilket var 180 bostäder i olika storlekar. En utmaning kopplad till nyproduktion av hyresrätter är att de, i relation till det befintliga beståndet, kommer att bli väldigt dyra. Detta, i kombination med att

vakansgraden har ökat i hyresbeståndet, gör att osäkerheten i nyproduktion är ovanligt hög nu.



Figur 25: Utbud och efterfrågan utifrån antal rum på bostäder. Källa: Södertälje, Booli Pro och Tyréns egna beräkningar.

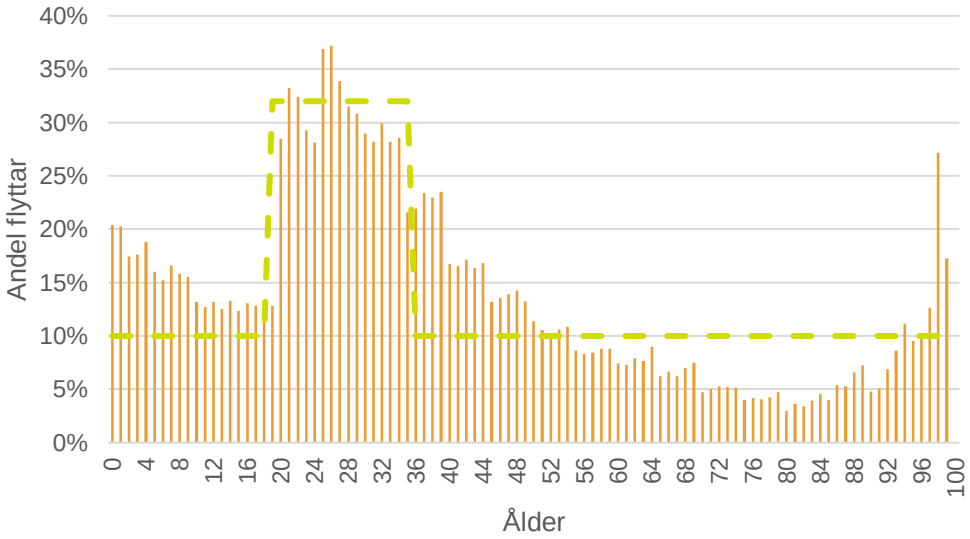
Diagrammet är uppdelat per antal rum, och här har småhus omvandlats från uppgifter om yta till antal rum. Det gör det tydligare att det är små bostäder som det finns störst köpkraftigt efterfrågan för. Den åldersvisa flyttbenägenheten bygger på nationella uppgifter, vilket gör att det kan finnas skillnader. Om utflyttning sker senare i livet kan det föra över en efterfrågan mot tvåor istället för ettor. Om det även är fler tvåpersonershushåll som söker sitt första boende kan det höja köpkraften, och därmed även efterfrågan på tvåor och till viss del treor. En aspekt som lyfts under workshops i kommunen är att kan finnas vissa kulturella skillnader som gör att efterfrågan på ett första eget boende kan se annorlunda ut i Södertälje kommun än på många andra ställen i Sverige. Om det är en större andel som flyttar ihop först i samband med att de gifter sig, kan det göra att behovet som har första bostäder är något överskattat. Och att en del av behovet av mindre lägenheter bör flyttas mot tvåor och treor. Men detta är inget som Tyréns har kunna utreda, eller underbygga med den statiskt som finns tillgänglig. Att det ofta kan föreligga aspekter som är unika för en plats är dock vanligt, och om det finns kunskap om detta i organisationen är det viktigt att fånga upp det för att inte landa i slutsatser som kan vara felaktiga.

Den köpkraftiga efterfrågan är störst för små bostäder, men det kopplar mer till ekonomiska förutsättningar för ensamhushåll att efterfråga. Det ger ett utrymme för nyproduktion i segmentet ettor. Dock är det osäkert kopplat till byggkostnader hur stort intresset är att bygga bostäder där kostnaden per lägenhet ligger på under 75 tkr per år. Det finns även en viss köpkraftig

efterfrågan för två rum och kök samt större bostäder med fyra eller fler rum och kök. För de Södertäljebor som bor i en större bostad är det just de ekonomiska förutsättningarna och om det är i Södertälje som nästa boende efterfrågas. Relativt låga kostnader i befintliga boenden skapar inlåsning mot betydligt dyrare nyproduktion, och en påtaglig konkurrens från närliggande kommuner gör det svårt att se en stor marknad för större bostäder. Men då bygger denna analys på kommunens egna köpkraft. Sett till ett mer regionalt perspektiv finns en större köpkraftig efterfrågan, men då är konkurrensen en större fråga. Men det betyder inte att detta segment är mindre viktigt att arbeta med, kanske tvärtom. Om utbudet av befintliga bostäder inte lockar kan denna gruppen välja att flytta till en annan kommun. Därför är det viktigt att ha ett brett utbud av olika boendetyper i varje segment för att både kunna locka nya invånare och inte tappa de som egentliga vill bo kvar. I denna sammanställning är grunden hushållens boende i Södertälje. I fjol växte kommunen inte särskilt mycket sett till tidigare år, vilket kommer att påverka en sådan här sammanställning. Samtidigt är bostadsmarknaden sällan en isolerad ö. Det sker både in- och utflyttar över kommungränsen. Hur dessa fördelar sig mellan olika segment och prisklasser är viktigt för stabilitet i bostadsområden över tid.

Metod

För att göra dessa analyser av marknadssegment har uppgifter från kommunen använts. Basen är uppgifter om hur befolkningen bor efter hushållens inkomster, och till det har uppgifter om bostadsbeståndet sammanställts. Dessa uppgifter har matchats mot varandra, sett till en skattad kostnad för de olika boendeformerna, både vad det gäller storlek och upplåtelseform. Befolkningens flyttbenägenhet estimerats utifrån flyttstatistik efter ålder, det framgår av figur 26.



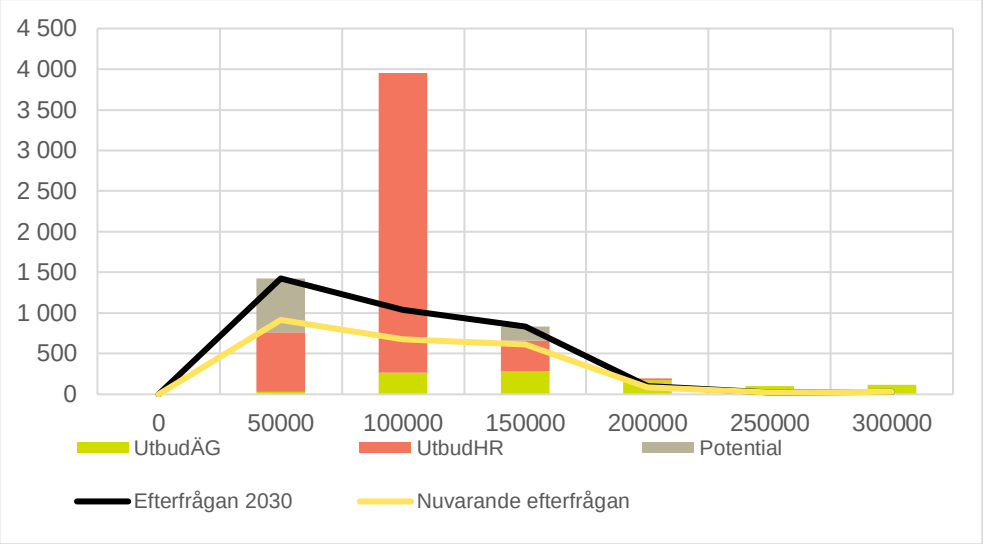
Figur 26: Flyttar efter ålder i Södertälje 2023, 5-årsklasser omvandlade till 1-årsklass, samt antagande till modell flyttbenägna åldrar. Källa: Södertälje, SCB och Tyréns egna beräkningar.

Hyresnivåer sammanställs utifrån SCB och sålda bostäder har sammanställts via kommunens tillgång till verktyget Booli Pro. Rörlighet har skattats utifrån uppgifter om försäljningar, förmedlade bostäder och flyttar. Köpkraften skattas utifrån statistik om hur stor del av inkomsterna som går till bostaden. Det skapar ett analysunderlag som kan användas för att se vilka prissegment och storlekar som efterfrågas och utifrån befolkningens behov och betalningsvilja. Den faktiska betalningsviljan är svår att uppskatta, det finns inte uppgifter om varje hushålls inkomster och kostnader, därför används en kvar att leva på kalkyl, tillsammans med uppgifter om hushålls inkomster för att skatta köpkraften vilket likställs med betalningsviljan.

Bostadsbyggnadsplaner

I Södertäljes befolkningsprognos finns antaganden för bostadsbyggandet och prognosen är för perioden 2024-2040. Här uppskattas ca 1750 nya bostäder fram till 2030 och ytterligare ca 6350 bostäder från 2030 och framåt. 84 procent av bostäderna planeras i Södertälje tätort och över 80 procent av de nya bostäderna att planeras att byggas i flerbostadshus. (Södertälje kommun, Bilaga 2, bostadsbyggnadsantaganden befolkningsprognos 2024-2040). Fram till 2030 ska befolkningen öka till 106 065 invånare, vilket är en ökning med ca 3 500 invånare eller ca 1 700 hushåll.

Om antaganden om befolkningstillväxt används snarare än bostadsbyggnadsantaganden kan det visa på en förändrad efterfrågan 2030. Figur 26 visar hur efterfrågan och potential för bostadsbyggande kan förändras. Detta bygger på att förändringarna som flyttningar har gett upphov till ser ut som de gjorde under 2023, vilket kanske inte var ett representativt år för kommunen. Det sätter fingret på en utmaning, att kommunen behöver både behålla köpkraftiga hushåll och locka till sig dessa för att kunna skapa en ökande andel av dessa hushåll. Samtidigt kommer det vara viktigt att behålla de bostäder som har en lägre årlig kostnad, då kommunens invånare även fortsättningsvis kommer att efterfråga dess i stor utsträckning.



Figur 26. Södertälje 2030. Utbud av hyresrätt respektive ägt boende samt nuvarande och framtida efterfrågan och potential för nybyggnation i olika prissegment. Källa: Södertälje, Booli och Tyréns egna beräkningar

Att bygga bostäder för detta segment kan vara en lösning, men utmaningen blir då att kunna konkurrera med andra platser som vill locka dessa hushåll. Hur de attraktiva boendemiljöerna i Södertälje ska skilja ut sig bland mängden blir då viktigt. Totalt är det närmare 150 bostäder som efterfrågas i de dyrare segmenten fram till 2030. I konkurrens med befintliga objekt blir det även viktigt att nyproduktionen erbjuder något som särskiljer dessa från det befintliga.

8 Analys och slutsatser

8.1 Läget idag

Södertälje kommun har en befolkning på cirka 100 000 invånare med en medelålder på 39,9 år. Kommunen har en hög andel unga vuxna och barnfamiljer, vilket påverkar bostadsbehovet. Åldersstrukturen visar att det finns en betydande andel invånare i åldersgrupperna 0-19 år och 30-44 år, vilket indikerar ett behov av både familjebostäder och bostäder för unga vuxna.

Det har under längre tid byggts upp en bostadsbrist i Södertälje, genom att kommunens befolkning har ökat mer än det har tillfört nya bostäder. Det syns bland annat i en ökad trångboddhet. Majoriteten av bostäderna är flerbostadshus, och en stor andel av dessa är i hyresrätter. Telge Bostäder, kommunens allmännyttiga bostadsbolag, står för en stor del av hyresrätterna, men det finns även flera privata aktörer. Andelen hyresrätter har varit relativt stabil över de senaste tio åren, men kötiderna för att få en hyresrätt är långa, (8 år, i området centrum) i de centrala delar av kommunen (Telge.se). Utifrån bostadsmarknadsenkäten som Boverket

tagit fram bedömer Södertälje kommun själva att bostadsmarknaden idag präglas av ett underskott på bostäder, särskilt prisrimliga hyresrätter.

Kommunens ekonomi är starkt kopplad till stora arbetsgivare som Scania och AstraZeneca. Arbetslösheten har minskat något de senaste åren, men det finns fortfarande utmaningar med kompetensförsörjning och arbetsmarknadens utveckling. Sysselsättningsgraden för gruppen 20-64 år har ökat något (75% SCB, 2021), och arbetslösheten är högre bland kvinnor än män. Utbildningsnivån i kommunen är varierad, med en relativt hög andel invånare saknar gymnasieutbildning. Detta påverkar arbetslösheten och möjligheterna till ekonomisk stabilitet för många hushåll. En hög andel av de arbetslösa saknar gymnasieutbildning, vilket gör det svårare på arbetsmarknaden då det begränsar möjligheterna kraftigt (Arbetsförmedlingen, 2024)

8.2 Utveckling framåt

Prognoser visar att befolkningen i Södertälje kommer att fortsätta växa, om än i en något långsammare takt än tidigare. Detta ställer krav på ökad bostadsproduktion och förbättrad infrastruktur för att möta behoven hos en växande befolkning. Utflyttningen från kommunen har ökat något, särskilt bland unga vuxna i åldrarna 19-21 år och personer över 50 år.

Till kommunens befolkningsprognos finns antaganden om bostadsbyggande, som visar på ett fokus på flerbostadshus fram till 2040, över 80 procent av det som planeras är i felbostadshus. Det finns dock utmaningar med finansiering och höga produktionskostnader som kan påverka byggtakten. Byggandet har minskat de senaste åren, och det finns ett ackumulerat underskott av bostäder som behöver åtgärdas. Utifrån bostadsmarknadsenkäten förväntar sig Södertälje kommun på sikt att underskottet av prisvärda bostäder kommer att kvarstå, vilket innebär att kommunen framåt behöver arbeta med att bredda och öka bostadsutbudet och samtidigt förbättra boendeförhållandena för invånarna. Boverkets mått på trångboddhet visar att det finns stor andel hushåll (21 procent) som behöver stöd i sin bostadssituation. Det handlar inte bara om insatser kopplade till bostadsbeståndet utan även att stärka hushållens möjligheter att efterfråga de bostäder de behöver.

Den ekonomiska osäkerheten och högre räntor påverkar hushållens köpkraft och möjligheten att efterfråga nyproducerade bostäder. Högre driftkostnader påverkar hyresnivåer i det befintliga beståndet, vilket bidrar till höjda ekonomiska trösklar. Hushållens ekonomi är ansträngd, och många har i dagsläget svårt att klara boendekostnaderna. Det är viktigt att kommunen arbetar för att skapa förutsättningar för ett hållbart bostadsbyggande som inkluderar alla inkomstgrupper. Att långsiktigt tillföra bostäder i olika segment samtidigt som beståndet med lägre hyresnivåer bevaras, kommer att krävs för att möte befolkningens nuvarande och

framtida behov. Att utveckla det befintliga beståndet är viktigt för att undvika att stärka segregerande effekter, där skillnader mellan bostadsområden ökar. Att aktivitet försöka minska effekterna av segregation är viktigt för att stärka bostadsområden som idag har en lägre status eller är har klassats som utsatta.

8.3 Möjlighet för kommunen att påverka

Kommunen kan påverka bostadsförsörjningen genom att skapa fler exploateringsförstudier, planprogram och detaljplaner samt öka planberedskapen för nya bostadsområden. Vilket verktyg som används bör utredas utifrån varje plats unika behov och ur ett kommunalekonomiskt perspektiv. Samarbete med privata aktörer, andra kommuner, regioner och statliga myndigheter är viktigt för att öka bostadsbyggandet och förstå behoven på en lokal bostadsmarknad. Det är också viktigt att kommunen arbetar för att minska trångboddheten och förbättra boendeförhållandena för olika grupper.

För att stödja befolkningstillväxten och bostadsbyggandet behöver kommunen investera i infrastruktur och kollektivtrafik. Detta inkluderar förbättrade pendlingsmöjligheter och utveckling av nya transportlösningar. Arbetspendlingen är omfattande, och det är viktigt att förbättra förbindelserna till närliggande kommuner.

En viktig del är att utvärdera var det finns bäst förutsättningar för bostadsbyggande. Totalt sett efterfrågas mindre, prisvärda bostäder, samt ett kontinuerligt mindre tillskott av större bostäder, troligen i småhus, där det finns ett marknadsutrymme. Kommunen har ett pågående arbete där bostadsprojekt delas in i olika typer och som riktar sig mot olika målgrupper. Detta kan vara ett bra arbetssätt för att jobba vidare med och skapa framtida projekt som svarar mot rätt grupper. Områdestyperna standard, medium och premium speglar hushåll i olika skeden i livet och med olika ekonomiska förutsättningar. Standard riktar sig mot familjer och unga vuxna med en svagare betalningsförmåga och premium riktar sig mot något äldre med högre utbildning och högre betalningsförmåga. Dessa invånare kan både vara invånare som väljer att stanna i Södertälje och personer som kommer utifrån. En utmaning med att jobba i uttalade spår kan vara att det blir svårare att få till en bostadsblandning. Ofta är målgruppen avgörande för hur de färdiga bostäderna ser ut och var de hamnar i geografin. Att aktivt sträva mot att ha en bra mix av bostäder i olika prisnivåer och storlekar är viktigt för att underlätta för invånare att bo kvar i sitt område vid en förändrad livssituation.

Segmentet mindre bostäder till en lägre kostnad är svårt eftersom små billiga bostäder i regel byggdes för 50 år sedan. De små lägenheter som byggs idag är markant dyrare än de som finns i det befintliga beståndet. Ur ett långsiktigt bostadsförsörjningsperspektiv är det viktigt att kontinuerligt

arbeta för att tillföra bostäder som behövs för att möta befintliga invånares boendesituation. När det gäller små prisvärda bostäder har kommunen en utmaning med totalt 2 424 hushåll som har hemmaboende vuxna barn. Att underlätta de som vill ta steget ut till ett eget boende kan både stärka individerna och minska trångbodda situationer i de hem de flyttar från. Ur det perspektivet behöver kommunen fler mindre instegs bostäder. Att vända sig mot denna grupp har även flera utmaningar, då få unga har en ekonomi för att efterfråga ett ägt boende och kraven för nyproducerad hyresrätt kan vara höga. Unga personer tenderar också att ha en kortare samlad kötid än äldre. Telge har ett koncept med ungdomsbostäder som riktar sig till ungdomar som är en typ av förtur där kötid inte spelar någon roll. Av de som klarar de grundläggande kraven lottas en sökande till lägenheten på ett korttidskontrakt. Denna typ av åtgärd kan ses som en marginalåtgärd då det handlar om ca 20-30 bostäder per år, men de är viktiga. Det ger ett alternativ till att få en bostad för vissa personer utan lång kötid och som är redo för en snabb inflyttning.

För att minska bostadsbristen och hemlösheten behöver kommunen fortsätta arbeta med sociala insatser som riktar sig till specifika grupper. Detta inkluderar bland annat stöd för barnfamiljer, unga vuxna och nyanlända. Men det finns även makrofaktorer som skulle ge bättre förutsättningar för kommunen som helhet. Att över tid höja utbildningsnivån och minska arbetslösheten kan kompensera genom att skapa ett större handlingsutrymme för hushållen att själva hitta en bättre anpassad boendelösning på den reguljära marknaden utan särskilda åtgärder.

8.4 Slutsatser

Södertälje står inför betydande utmaningar kopplat till bostadsbrist och en bristande matchning av bostäder i det befintliga beståndet. Allt för många hushåll är antingen trångbodda eller har en pressad ekonomisk situation i sitt nuvarande boende.

Den första utmaningen är att en stor andel av hushållen, på olika sätt, inte ett fullt godtagbart boende enligt Boverkets mått för bostadsbrist, och allt för få hushåll har ekonomiska förutsättningar att kunna förändra sin bostadssituation. Det betyder att varken nyproduktion eller insatser i det befintliga beståndet kommer att ge en direkt effekt för delar av denna grupp. Fokus blir då att bibehålla de relativt billiga bostäder som finns i det befintliga beståndet och även se om hushåll kan stödjas för en stabilare ekonomi. Fler hushåll med två förvärvsarbetande vuxna, eller fler med heltidsarbete, har potential att stärka boendesituationen på ett sätt som kommer vara svårt att uppnå endast med åtgärder kopplade till själva bostaden. Utmaningen med trångboddhet har utvecklats åt rätt håll i såväl riket som i Södertälje kommun under de år som Boverket har tagit fram uppgifter över detta. Enligt kommunens befolkningsprognos ska Södertälje fortsätta växa, och då blir det viktigt att bibehålla den positiva utvecklingen.

Det kommer kräva fler bostäder och bättre matchning av befintliga bostäder. Parallellt behöver fler hushåll fortsätta att stärka sin ekonomi för att kunna bli mindre känsliga för förändringar på bostadsmarknaden och stärka sin möjlighet att efterfråga. Det skapar ett större framtida markandsdjup.

Den andra utmaningen är trångboddheten, som även den till viss del är beroende av hushållens ekonomi. Med en av de högsta andelarna trångbodda hushåll i regionen är det en stor utmaning som behöver adresseras från flera håll. Dels det boendeekonomiska som avhandlats ovan, och dels genom kommunens mer långsiktiga planering. Fler mindre bostäder kommer lösa delar av problemet men riskerar samtidigt att skapa nya utmaningar. Därför behövs det både fler små och fler större bostäder, för att kunna adressera problemet. Även om köpkraft och markandsdjup inte fullt ut finns. Risken att stå med osålda eller svåruthyrda bostäder måste ställas i relation till risken att bostadsbeståndet stärker inlåsningen av vissa grupper på bostadsmarknaden. Även om det inte går att bygga tillräckligt billiga bostäder i dag kommer de bostäder som byggs idag att vara relativt billigare än de som byggs i framtiden. Därför är det viktigt att ur ett bostadsförsörjningsperspektiv se till behoven i beståndet som helhet, och inte bara vad det finns ett behov och marknad för idag.

Barnfamiljer är kraftigt överrepresenterade bland trångbodda, vilket i sig är problematiskt. Trångboddhet kan påverka både barns hälsa och skolresultat vilket kan ge konsekvenser för resten av livet. Därför bör barnfamiljers trångboddhet att prioriteras över andra trångbodda hushåll. En annan aspekt av trångboddhet är hemmaboende vuxna barn. Andelen hushåll med hemmaboende vuxna barn har ökat i kommunen, vilket även bidrar till en potentiell trångboddhet. Att förbättra möjligheten till inträde på bostadsmarknaden för unga kan på så sätt förbättra situationen för fler hushåll. Där kan nyproduktion av mindre lägenheter vara en viktig åtgärd för att långsiktigt förbättra möjligheten att hitta en första bostad. Att underlätta för fler att komma ut på bostadsmarknaden bör därför vara prioriterat, då det kan förbättra både faktorer som trångboddhet och möjliggöra för nya familjebildningar.

En faktor där Södertälje kommun sticker ut är att det finns flera större hushåll som både är trångbodda och har ekonomiska utmaningar i sitt nuvarande boende. Denna grupp är en större utmaning då det i vissa fall kan krävas två extra rum för att klara trångboddhetsnormen. För den gruppen kommer reguljära åtgärder på bostadsmarknaden inte att räcka till. Det skapar en missmatch mellan långsiktiga behov och förutsättningar att bygga som är svår för kommunen att lösa. Det kan finnas lösningar som på marginalen kan hjälpa, som att öronmärka stora lägenheter i det befintliga systemet till barnrika familjer via bostadskön. Samtidigt som medvetenheten kring dessa behov lyfts in i planeringen för att över tid tillföra boenden som svarar upp mot invånarnas behov.

För att förändra läget för en stor mängd hushåll behövs en god planberedskap, samarbete med privata aktörer och investeringar i infrastruktur, för att både förbättra dagens situation och klara att möta behoven hos en växande befolkning. I kommundelarna finns ett varierat behov för att öka utbudet av olika boendeformer och möjliggöra att människor bor kvar och för att kunna attrahera nya invånare. Detta bör ske utifrån kommundelarnas eller bostadsområdets behov i första hand, det ger bättre fungerande lokalsamhällen vilket bidrar till ökad trivsel som på sikt ökar attraktionskraften.

Bostadsförsörjningsansvaret är en komplex fråga som kräver ett omfattande ansvarstagande i stora delar av den kommunala organisationen. För att individer ska kunna ha möjlighet att efterfråga en bostad, är det nödvändigt med samarbete mellan olika aktörer. Detta inkluderar insatser inom arbetsmarknad, utbildning, socialtjänst samt bostadsbolag. Bostaden är ett viktigt nav i alla människors liv och ska därför inte bara ses som en teknisk fråga, i hur vi som samhälle kan få fram fler bostäder. Hur de bostäder som har byggts under de senaste 100 åren fortsätter att användas på ett funktionellt och bra sätt, så att de håller för flera nya generationer är om mojigt ännu viktigare. Dels för att de kommer vara ett billigare alternativ i relation till nybygga bostäder och dels ur ett hållbarhetsperspektiv. Det kommer alltid vara klokt att nyttja det som redan är byggt så optimalt och länge som möjligt.

8.5 Rekommendationer

Rekommendationerna är summerade i tre temaområden inom bostadsförsörjning samt lyfter vikten av att hålla processen kring bostadsförsörjning levande genom en löpande uppföljning. Temaområdena är att: underlätta inträdet på bostadsmarknaden, stärka fokus på barnfamiljer samt erbjuda fler val för unga vuxna. Kopplat till dessa tre har följande rekommendationer sammanställts utan någon inbördes ordning. Bostadsmarknaden är lokal och visa rekommendationer kan vara bäst lämpade på en specifik plats.

Minska inträdesbarriärerna

På bostadsmarknaden i Södertälje finns inträdesbarriärer som tvingar hushåll till ett icke-godtagbart boende. Det finns en stor grupp hushåll som bor i relativt billiga bostäder men har svårt att efterfråga det boende de skulle behöva. En del i detta är att över 2 400 hushåll har hemmavarande vuxna barn som i närtid behöver kunna göra ett inträde på bostadsmarknaden. Telge har fungerande verktyg för kunna underlätta ungas inträde på bostadsmarknaden, det är ett viktigt arbete som möjligen kan nå fler unga i behov av en bostad.

Underlättar inträde på bostadsmarknaden och erbjuda fler val för unga vuxna.

Prova sänkta trösklarna för specifika grupper

Undersök möjligheten att sänka trösklarna till bostadsmarknaden i vissa utvalda lägen. Differentierade inkomstkrav för behovsspecifika grupper eller för en mindre del i beståndet i utvalda geografiska lägen. Att erbjuda korttidskontrakt kan också ge fler möjlighet att komma in på bostadsmarknaden. Ett sådant arbete kan anpassas till olika grupper utifrån hur behovet ser ut.

Underlättar inträde på bostadsmarknaden och erbjuda fler val för unga vuxna.

Kontinuerlig nyproduktion av olika bostadstyper

Fortsätt tillföra nyproducerade bostäder till bostadsbeståndet, framför allt mindre bostäder till ett rimligt pris och större bostäder, primärt småhus. Även om dessa segment bör prioriteras är det viktigt att tillföra bostäder som breddar utbudet på ett lokalt plan. Nya bostäder är inte synonymt med nybyggnation. Viktigt ur ett hållbarhetsperspektiv är att utnyttja det som redan är byggt på ett bättre sätt. Det kan handla om fastighetsomvandling från exempelvis kontor till bostad, eller i samband med renoveringar tillskapa bostäder i befintliga lokaler. Kommunen behöver ta fram ett mål för nyskapade bostäder i det befintliga beståndet.

Underlättar inträde på bostadsmarknaden, bättre föreutsättningar för barnfamiljer och erbjuda fler val för unga vuxna.

Samarbete och dialog

Problemen med barriärer på marknaden är inte något som Södertälje helt kan lösa på egen hand. Därför bör Södertälje driva frågan i mellankommunala och regionala forum. För specialbostäder kan det vara viktigt att hitta lösningar som inte är kommunspecifika. Samverkan med grannkommuner och regioner är en viktig del i framtida handlingsplaner för bostadsförsörjning, men det finns andra viktiga parter att ha en dialog om bostäder med. Stora arbetsgivare kan vara en viktig samarbetspartner för att tillsammans kunna stärka möjligheterna att kompetensförsörja. Arbetarbostäder har varit en stor fråga kopplat till industrietableringar i norra Sverige. I Stockholmsregionen kommer bostäder till yrkesgrupper i samhällsbärande yrken vara en allt större utmaning i relation till kompetensförsörjningen.

Underlättar inträde på bostadsmarknaden och erbjuda fler val för unga vuxna.

Ägardirektiv till allmännyttan

Ägardirektiv till allmännyttan kan vara ett sätt att påverka utbudet av bostäder i kommunen. Södertälje kommun har en enorm resurs i att Telge Bostäder är så pass stora och dessutom väl införstådda i utmaningarna kopplade till bostadsförsörjning. Exempel på vad direktiven kan trycka på är att bygga bostäder med tydlig koppling till behoven på marknaden eller hur en viss mängd av relativt billiga bostäder kan erbjudas över tid. När byggkostnaderna ökat kan det vara klokt att även bredda ägardirektivet med skrivningar om omvandling av lokaler i befintliga byggnader. Det finns även statligt stöd för ändringar i detaljplaner för att underlätta att nyttja det befintliga beståndet till att tillföra fler bostäder.

Bättre föreutsättningar för barnfamiljer och erbjuda fler val för unga vuxna.

Generella och specifika åtgärder

Trots att de hushåll som har en osäker boendesituation belyser nödvändiga åtgärder för kommunen inom bostadsförsörjningen, bör Södertälje kommun fortsatt verka för att bygga bostäder även för de som idag har en godtagbar boendesituation. Med andra ord behövs såväl generella åtgärder som specifika åtgärder. Södertälje kan till exempel arbeta proaktivt med att utöka sin planreserv samt utveckla sina strategier för en aktiv markpolitik som lockar privata bostadsutvecklare. Ett arbetssätt kan vara att lista olika strategier som kommunen under nästa handlingsplans giltighetstid ska prova. Här kan Södertälje till exempel arbeta med att endast anvisa mark som redan är planlagd, i syfte att minska planrisken i projekten. Det är även möjligt att tillämpa fasta markpriser, vilket skapar en ökad förutsägbarhet för marknadens aktörer. Det finns även exempel där en aktör får två tomter att utveckla där det ena är mer av bostadsförsörjande karaktär och det andra kan ha en bättre affärspotential.

Bättre föreutsättningar för barnfamiljer och erbjuda fler val för unga vuxna.

Fortsätt prioritera barnfamiljer som är trångbodda

Analysen visar att det framförallt är småbarnsfamiljer, särskilt där föräldrarna är i den yngre trettioårsåldern, som tycks ha en osäker boendesituation. En stor andel är trångbodda eller har svårt att efterfråga nästa boende. Trångbodda hushåll har dock generellt lättare att ordna en godtagbar bostad genom ordinarie utbud, men utbudet kan trots detta behöva utökas. Ett kontinuerligt tillskott av bostäder som passar barnfamiljer bör därför prioriteras.

Bättre föreutsättningar för barnfamiljer.

Större bostäder i fler former
I Södertälje finns det andelsmässigt relativt få småhus jämför med andra kommuner i länet. Småhus är en boendeform som många eftertraktar men inte alla kan efterfråga. Då är det viktigt att det även finna andra typer av större bostäder, med fyra rum eller fler och även inom olika upplåtelseformer. Att bygga nya småhus kan bidra till ökad attraktivitet i ett bostadsområde och även möjliggöra för köpkraftiga hushåll som trivs i sitt nuvarande bostadsområde att göra en bostadskarriär lokalt. Det kan även frigöra större bostäder i det befintliga flerbostadshus, vilka är viktigt då de är relativt få till antalet och inte lika ofta når marknaden som mindre lägenheter. Att försöka att tillföra nya stora lägenheter i flerfamiljshus kan vara viktig långsiktigt även om marknaden för dessa är svag idag.

Bättre föreutsättningar för barnfamiljer.

Generationsväxling

Det finns ett stort bestånd av stora bostäder som idag bebos av äldre personer. Dessa bostäder kommer så småningom ut på marknaden och kan eventuellt frigöras genom riktade flyttkedjor. Analysen visar dock att många av bostäderna är för dyra för de hushåll som har behov av större bostäder. Ett ökat utbud kan dock vara marknadspåverkande och på så sätt göra att lämpliga bostäder tillgängliggörs. Att det finns bostäder som kan locka denna grupp att byta boende är centralt för att möjliggöra för flera olika generationer att bo i samma områden.

Bättre föreutsättningar för barnfamiljer.

Planera för hyresrätter i småhusområden
Aktivt söka platser i småhusbebyggelsen som lämpar sig för småskalig förtätning, med hyresrätter i flerbostadshus. Det skapar både en bra miljö för barn som flyttar in i hyresrätterna och en möjlighet för befintliga familjer som skiljer sig att bo kvar nära förskola och skola. I och med nybyggnationen kan andra attraktivitetshöjande åtgärder vidtas, såsom att rusta upp en lekpark eller anlägga en allmän plats som kommer området i stort till nytta. Det bidrar även till ett mer blandat bostadsutbud lokalt både sett till upplåtelseformer, standarder, prisnivåer och kapitalbehov vid inflyttning.

Underlättar inträde på bostadsmarknaden och erbjuda fler val för unga vuxna.

Planera för småhus i hyresrättsområden

Genom att tillföra småhus, till exempel yteffektiva par- och radhus i områden som domineras av storskalig flerbostadshus bebyggelse kan det skapas bättre förutsättningar för kvarboende och bidra till ett mer differentierat bostadsutbud. Småhus i mer tätbebyggda områden kan fungera både som fill-in bebyggelse och kan på sikt förändra ett homogent

områdes karaktär, utöver att det tillförs större bostäder i områden där de behövs.

Bättre föreutsättningar för barnfamiljer.

Tillfälligt dyrbodda
Ensamhushåll, framförallt i åldern 25-29 år, är en grupp med stora bostadsförsörjningsbehov i Södertälje. Mer än en tredjedel av denna åldersgrupp skulle dock kunna få en lägenhet med hjälp av det ordinarie utbudet, vilket tyder på att delar av gruppen är villiga att betala en stor andel av sin inkomst för att få tillgång till en attraktiv bostad. Detta är även en flyttbenägen grupp. En kortare period av högre boendekostnader kan vägas upp av andra kvaliteter med en attraktiv bostad.

Erbjuda fler val för unga vuxna.

Underlätta för alternativa boendeformer
Det finns gott om ledig yta i beståndet av småhus, särskilt de som bebos av äldre. Det finns dock svaga incitament för äldre att flytta ifrån dessa bostäder. Ett alternativ är att underlätta för kollektivboende mellan generationer, exempelvis i planeringsprocess och bygglov. Attefallshus för uthyrning är relativt utforskat, men det finns även annan potential i det befintliga småhusbeståndet. Att underlätta för till- och utbyggnader av extra entré för att kunna skapa uthyrningsdelar i befintliga bostäder, kan tillskapa nya boendemöjligheter med relativt små medel. I hyresbeståndet finns exempel på lösningar där två kompisar kan dela på ett kontrakt eller där man erbjuder lägenheter med t.ex. generationsboende.

Det kan förbättra boendeekonomi för de som vill bo kvar det ombyggda småhuset, samtidigt som det kan bli ett första boende för en ung vuxen. Denna typ av icke permanenta bostäder kan skapas relativt fort och skapa ett viss blandning i rena småhus områden, eller utanför kommunens tätorter.

Underlättar inträde på bostadsmarknaden, bättre föreutsättningar för barnfamiljer och erbjuda fler val för unga vuxna.

Process och uppföljning
En framgångsfaktor för att hitta lösningar och säkra en kontinuerlig uppföljning är att organisationen kring framtagandet av riktlinjer och handlingsplan för bostadsförsörjning kan bibehållas eller formaliseras. Södertälje har redan påbörjat ett arbete som inkluderar nyckelförvaltningar och bostadsbolag. Att bibehålla ett strukturerat samarbete genom hela processen med framtagandet kommer att underlätta arbetet med åtgärderna, vilket är styrdokumentets viktigaste funktion. I många fall kan själva arbetet leda fram till lösningar som kan tas fram och verkställas utan

långa ledtider och beslutsvägar. Dessa effekter är viktiga att dokumentera då det kan vara de som leder till att små hinder röjs undan och underlättar genomförandet av åtgärder.

Genom processen är det viktigt att tydliggöra ansvar kopplat till olika nämnder, förvaltningar och bolag. Vill kommunen förändra situationerna för de som har svårt på dagens och framtidens bostadsmarknad kräver det ett kommunövergripande engagemang. I det arbetet behöver även andra åtgärder lyftas för att visa på hur tillgången till bostäder är beroende av en mängd olika faktorer. Ett exempel på det kan vara hur kommunen hanterar utmaningen med en stor andel hushåll som inte har råd att efterfråga den bostad de behöver. Att bara bygga bostäder för dessa behov är inte möjligt, men en kombination av arbetsmarknadsåtgärder, utbildning eller kanske samverkan med stora arbetsgivare i kommunen kan ge samma grupp hushåll de förutsättningar som behövs för att kunna efterfråga lämplig bostad. Därför är det viktigt att arbeta brett med bostadsfrågan och ha en mer holistisk syn på hur det fysiska bostadsbeståndet kan nyttjas för kommunens medborgare på ett så bra sätt som möjligt.

En annan viktig del för att tydliggöra och säkra implementering är hur riktlinjer och handlingsplan följs upp. Genom att ha en struktur med mål och indikatorer kopplat till dokumenten blir det tydligt vad syftet med olika åtgärder är och när de ska genomföras. Ett utkast på indikatorer har tagits fram och dessa planeras följas upp årligen. Parallellt är det viktigt att även handlingsplanens åtgärder följs upp i samma process, så att det framgår vilka förändringar en åtgärd ska uppnå. Att några av dessa indikatorer och mål även finns med i andra styrdokument hjälper till med förankringen och möjliggör att fler på ett naturligt sätt blir involverade i bostadsförsörjningsfrågan. Det helt centrala med framtagandet av nya riktlinjer för bostadsförsörjning är att avhjälpa utmaningar och hinder för Södertäljebor att bo så som de vill och behöver, därför blir själva dokumentet bara så bra som det utfall det ger invånarna.

9 Referenser

Arbetsförmedlingen (2024), *Uppdrag att minska långtidsarbetslösheten, Återrapport 2. 2024.*

Bostadsförmedlingen. (u.å.). *Hyra och kötid per område*. Bostadsförmedlingen i Stockholm AB. Hämtad 06 november 2024, från https://bostad.stockholm.se/statistik/hyra-och-kotid-per-omrade/

Boverket. (2024a). *Läget på bostadsmarknaden i riket.* Hämtad: 2024-10-29.

https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsmarknaden/bostadsmarknadsenkaten/region-kommun/riket/

Boverket. (2024b). *Öppna data – Bedömning av bostadsbrist*. Boverket. https://www.boverket.se/sv/om-boverket/publicerat-av-boverket/oppna-data/bedomning-av-bostadsbrist/

Boverket. (2024c). *Byggprognos analys maj 2024*. Boverket. https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsmarknaden/byggprognos/maj-2024/

Folkhälsomyndigheten. (2023). *Statistik om psykisk hälsa i Sverige*. https://www.folkhalsomyndigheten.se/livsvillkor-levnadsvanor/psykisk-halsa-och-suicidprevention/statistik-psykisk-halsa/

Hemie. (2023, juli 21). *Genomsnittlig kötid för bostadsköer i Stockholm—Hemie*. https://hemie.se/genomsnittlig-kotid-for-bostadskoer-i-stockholm/

Hyresgästföreningen. (2022). *Södertälje - En bostadspolitisk sammanställning*. Hyresgästföreningen. https://www.hyresgastforeningen.se/regioner/stockholm/fortroendevalda/kommunala-bostadspolitiska-sammanstallningar/

Länsstyrelsen Stockholm. (2024). *Läget i länet—Bostadsmarknaden i Stockholms län 2024* [Text]. https://www.lansstyrelsen.se/stockholm/om-oss/vara-tjanster/publikationer/2024/laget-i-lanet---bostadsmarknaden-i-stockholms-lan-2024.html

Länsstyrelsen Södermanlands län. (2024). *Bostadsmarknaden i Södermanlands län år 2024* [Text]. https://www.lansstyrelsen.se/sodermanland/om-oss/vara-tjanster/publikationer/2024/bostadsmarknaden-i-sodermanlands-lan-ar-2024.html

Myndigheten för ungdoms och civilsamhällesfrågor. (2024). *Unga som varken arbetar eller studerar*. https://www.mucf.se/uppdrag/unga-som-varken-arbetar-eller-studerar

Polisregion Stockholm. (2024) *Trygghetsmätning i polisregion Stockholm, Övergripande analys från trygghetmätningen 2024.* https://polisen.se/contentassets/32331c4f74244941b55fa922be95432f/trygghetsmatning-i-polisregion-stockholm.pdf

Region Stockholm. 2024, *Ny regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen*. Samrådsförslag april 2024. https://www.regionstockholm.se/498601/siteassets/regional-utveckling/rufs2060/ny-regional-utvecklingsplan-for-stockholmsregionen.pdf

Region Stockholm. 2024, *Studie av efterfrågan på nya bostäder*. https://www.regionstockholm.se/490763/siteassets/regional-

utveckling/bostader/studie-av-efterfragan-pa-nya-bostader.-stockholms-lan-2024.pdf

Riksrevisionen. (2019) *Trångboddhet – konsekvenser för hälsa och skolresultat,* RIR 2019:9.

SCB. (2024a). *Flyttningar efter region, ålder och kön. År 1997—2023*. Statistikdatabasen. http://www.statistikdatabasen.scb.se

SCB. (2024b). *Befolkning 16-74 år efter region, utbildningsnivå, ålder och kön. År 1985—2023*. Statistikdatabasen. http://www.statistikdatabasen.scb.se

SCB. (2024c). *Sammanräknad förvärvsinkomst för boende i Sverige hela året efter region, kön, ålder och inkomstklass. År 1999—2022*. Statistikdatabasen. http://www.statistikdatabasen.scb.se

SCB. (2024d). *Inkomster för personer i Sverige*. Statistikmyndigheten SCB. https://www.scb.se/hitta-statistik/sverige-i-siffror/utbildning-jobb-och-pengar/inkomster-for-personer/

SCB. (2024e). *Indikatorer inkomstfördelning efter region. År 2011—2022*. Statistikdatabasen. http://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START__HE__HE0110__HE0110F/TabVX1DispInkN/

Socialstyrelsen. (2023). *Riksnormen för försörjningsstöd 2024*. https://www.socialstyrelsen.se/globalassets/sharepoint-dokument/dokument-webb/ovrigt/riksnormen-for-forsorjningsstod-2024.pdf

Södertälje kommun. *Ett tryggare Södertälje 2022.* Hämtad 17 oktober 2024, från https://www.sodertalje.se/kommun-och-politik/for-medborgare/ett-tryggare-sodertalje/

Södertälje kommun (2017), *Rapport till Södertälje kommun, In- och utflyttare, SKOP.* Skickad från kommunen 2025-05-17.

Södertälje kommun (2024), *Befolkningsprognos 2024-240*

Södertälje kommun (2024), *Bilaga 2, bostadsbyggnadsantaganden befolkningsprognos 2024-2040*

Telge Bostäder. (2024a). *Årsredovisning för Telge Bostäder AB - Räkenskapsåret 2023-01-01—2023-12-31.* https://www.telge.se/om-telge/vara-bolag/telge-bostader/

Telge Bostäder. (2024b). *Vår bostadskö*. https://www.telge.se/bostader/bli-hyresgast/var-bostadsko/