

STYRDOKUMENT

Plan för bostadsförsörjning

Beslutad när	2021-06-23 § 111
Beslutad av	Kommunfullmäktige
Diarienummer	KSKF/2020:287
Ersätter	KSKF/2012:327
Gäller för	Samtliga nämnder och följande bolag
Gäller fr o m	2021-06-23
Gäller t o m	Tillsvidare
Dokumentansvarig	
Uppföljning	

Program

Ett program är ett styrande dokument som ska visa en färdriktning genom att innehålla vad som ska uppnås inom ett visst område. Det tar inte ställning till utförande, prioriteringar och metoder. Program ska vara långsiktiga, ej tidsbegränsade och beslutas av kommunfullmäktige.

Plan

En plan är ett styrande dokument som ska visa en färdriktning genom att innehålla konkreta mål och riktlinjer. Den ska vara tidsbegränsad och beslutas av kommunfullmäktige.

Policy

En policy är ett styrande dokument som ska visa ett övergripande förhållningssätt och som ska tjäna som vägledning inom ett område, med angivande av övergripande mål och värden som ska eftersträvas. Policys ska vara långsiktiga, ej tidsbegränsade och beslutas av kommunfullmäktige.

Riktlinje

En riktlinje är ett styrande dokument som ska säkerställa ett korrekt agerande och god kvalitet i handläggning och utförande. Riktlinjer ska vara långsiktiga, ej tidsbegränsade och beslutas av kommunfullmäktige.

Innehållsförteckning

STYRDOKUMENT	1
Plan för bostadsförsörjning	1
Plan för Bostadsförsörjning	4
1 Inledning	4
2 Analys kring nuvarande förutsättningar	6
2.1 Eskilstuna som bostadsort och befolkningsutveckling	6
2.2 Eskilstunas bostadsmarknad	6
2.3 Förutsättningar i olika delmarknader på bostadsmarknaden	7
2.4 Bostadsbehoven i Eskilstuna på kort och lång sikt	7
3 Verktyg på bostadsmarknaden	8
3.1 Översiktsplanen och planmonopolet	8
3.2 Markstrategi	8
3.3 Kommunal service för att öka attraktivitet	8
3.4 Allmännyttan	9
3.5 Kommunal bostadsförmedling	9
3.6 Flyttkedjor	9
3.7 Kontinuerligt byggande	10
3.8 Arbetsmarknadsstrategi	11
3.9 Riktlinjer för bostadsanskaffning	11
4 Mål och riktlinjer/åtgärder	12
4.1 Eskilstuna för alla	12
4.2 Eskilstuna växer	12
4.3 Universitetsstaden Eskilstuna	13
4.4 Hållbara Eskilstuna	13
5 Förhållande till redan fattade politiska beslut	14
5.1 Strategisk inriktning 2020–2023	14
5.2 Översiktsplan	14
5.3 Utbyggnadsstrategin (KSKF/2014:237 – ÖP 2030/mandatperiod)	14
6 Gällande lagstiftning och annan rättslig reglering	15
Bilaga 1	16
Analys av Eskilstunas nuvarande förutsättningar	16
Hur vi bor	18
Bostadsbehov i Eskilstuna	20

Bostadsutbud i Eskilstuna.....	21
Inkomstutveckling i Eskilstuna	23
Bostadsefterfrågan i Eskilstuna.....	25
Behovet i särskilda grupper.....	27
Äldres bostadsmarknad.....	27
Äldre i behov av stöd	29
Bostäder inom LSS och socialpsykiatri.....	29
Bostadsbehov inom individ- och familjeomsorg	30
Bostadsmarknaden för studenter.....	31
Unga Vuxna	32
Nyetablerade	33
Eskilstuna 2030	34
Bilaga 2.....	36
Eskilstuna vision 2030 – målbilder:	36
En hållbar livsstil.....	36
Ett gott liv	36
Ett aktivt arbetsliv och modigt näringsliv	36

Plan för Bostadsförsörjning

1 Inledning

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

Detta nationella mål utgör, tillsammans med andra regionala och kommunala målsättningar, utgångspunkten för planeringen av Eskilstuna kommuns bostadsförsörjning.

I Sörmlandsstrategin skriver Region Sörmland att en prioriterad inriktning är ”En växande befolkning, där bostadsmarknaden fungerar och utbudet av bostäder möter efterfrågan”.

Eskilstuna, Västerås, Strängnäs och Enköping är tillsammans en av Sveriges mest expansiva regioner. I det kommunala samarbetet fyra Mälärstäder (4M) är den gemensamma målsättningen att erbjuda livskvalitet för sina invånare, bland annat genom att ge invånarna jämlika förutsättningar och bredd av möjligheter samt att erbjuda ett varierat och kvalitativt bostadsutbud och samhällsservice.

Den 14 december 2017 fastslog Kommunfullmäktige visionen för Eskilstuna kommun 2030. Visionen har tagits fram i bred samverkan med boende och aktiva inom den geografiska platsen Eskilstuna kommun och målbilderna beskrivs utifrån ekologisk, social och ekonomisk hållbarhet i rubrikerna:

- En hållbar livsstil
- Ett gott liv
- Ett aktivt arbetsliv och ett modigt näringsliv

Här framgår hur man vill att livet i Eskilstuna ska te sig och i de delar som närmare berör hur vi bor och vilka som bor i staden beskrivs grönskande städer, en handlingskraftig landsbygd och sammanflätade, trivsamma, trygga stadsdelar för alla. Visionen beskriver också en universitetsstad som växer på ett hållbart och innovativt sätt som inkluderar alla för att ge möjlighet till framtidsdrömmar, arbetsglädje och trygghet genom livets alla delar.

För att nå Eskilstunas vision 2030 behöver alla människor ges samma förutsättningar att leva ett gott liv. Att ha ett hem är grundläggande för möjligheten att forma vår tillvaro och planera för framtiden, att ha ett arbete, kunna sköta sin hälsa och ha ett stabilt nätverk. Därför är det viktigt att det finns och byggs attraktiva bostäder som stämmer överens med ett brett spektrum av önskemål både för dem som vill göra en boendekarriär i staden såväl som på landsbygden.

Utbyggnaden av bostäder har stor betydelse för hur kommunen utvecklas och för dem som väljer att bo i kommunen och är därför en av flera strategier för att nå

Eskilstuna vision 2030. Betydelsen kan vara indirekt eftersom tillgängliga bostäder kan ge grundläggande förutsättningar till studier. Genom bostadsbyggnation kan man också utveckla trygga gångstråk och ge ett större underlag till service.

Betydelsen kan vara mer direkt där utvecklandet av nya bostadsområden kan lyfta hela stadsdelar och skapa en attraktiv, heterogen stadsdel som tilltalar både de som vill hyra eller äga sin bostad.

Enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (2000:1383) ska varje kommun anta riktlinjer för att planera för bostadsförsörjningen i kommunen. Syftet är att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs. Riktlinjerna för bostadsförsörjningen ska i sin tur utgöra underlag för planläggning enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900) när det gäller det allmänna intresset bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet.

Idag råder obalans på bostadsmarknaden och det råder brist på tillgängliga bostäder. Det medför att grupper av individer har svårt att på egen hand få en bostad på den ordinarie bostadsmarknaden och hamnar i vad man kallar en strukturell hemlöshet.

Kommunen har ansvar att lösa hemlöshetsfrågan och det ansvaret befinner sig mellan den generella bostadsförsörjningen och socialtjänsten. Arbetet med att bekämpa och förebygga hemlöshet är därmed både en bostadspolitisk och socialpolitisk fråga, varför detta styrdokument ska läsas samman med Riktlinje för Bostadsanskaffning (KSKF/2020:288) för att få en samlad bild av hur kommunen verkar för att skapa förutsättningar för ett gott liv kopplat till boendesituationen.

En väl fungerande bostadsmarknad kännetecknas av att de som önskar köpa eller hyra en bostad kan göra det. Många av de delar som styr bostadsmarknaden ligger utanför det kommunala mandatet då den styrs av tillgång och efterfrågan, formella krav och regleringar samt individens förmåga att finansiera bostaden. Det finns dock en skillnad mellan begreppen ”behov” och ”efterfrågan”. Marknaden styrs av efterfrågan men det nationella målet innefattar ett utbud av bostäder som svarar mot behoven.

Här har vi idag ett gap. I studier där man försökt beräkna efterfrågan på bostäder utifrån den byggprisnivå vi har idag har man konstaterat att efterfrågan på nyproducerade bostäder inte är lika stor som behovet av bostäder. Situationen är inte ny utan staten har under större delen av 1900-talet sökt bidra till lösningar genom direkta stöd eller till exempel räntebidrag.

Det kommunen kan styra över gäller främst när, var och hur bostäder kan byggas, genom plan och bygglagen, och om det finns särskilda kommunala intressen att ta hänsyn till i bostadsbyggandet.

Detta dokument redovisar Eskilstunas plan för att stimulera ett bostadsbyggande som bidrar till en attraktiv, trygg och hållbar stad vilken både skapar förutsättningar för bostadskarriär och attraherar nya kompetenta invånare som efterfrågas av arbetsgivare som bidrar till att utveckla kommunen mot vision 2030.

Situationen på bostadsmarknaden kopplat till den demografiska utvecklingen följs upp årligen av Kommunstyrelsen. Planen ska revideras varje mandatperiod och antas av kommunfullmäktige.

Om förutsättningarna förändras ska nya riktlinjer upprättas och antas av kommunfullmäktige.

2 Analys kring nuvarande förutsättningar

För att se vilka steg kommunen behöver ta för att nå lokala och nationella målsättningar har en analys gjorts kring Eskilstunas nuvarande förutsättningar. Där kan konstateras att befolkningen i Eskilstuna kommun har ökat lika mycket de senaste tio åren som under de femtio åren mellan 1950 – 2000. Däremot har det inte byggts nya bostäder i samma utsträckning

Nedan följer de viktigaste slutsatserna från respektive analysdel i bostadsförsörjningsplanen. För en djupare analys rekommenderas att läsa hela analysen, då det kan finnas nyanser som inte framkommer här.

2.1 Eskilstuna som bostadsort och befolkningsutveckling

Eskilstuna kommun har vuxit under lång tid och prognostiseras att fortsätta växa så långt som prognoserna sträcker sig, till år 2050. Fram till år 2030 pekar prognosen på att alla grupper kommer att växa och att gruppen 80+ kommer att växa mest, både i antal, men också i förhållande till hur många individer som ingår i gruppen idag, ca 40–50%.

Flest hushåll med barn bor i småhus, medan ensamstående hushåll med barn oftast bor i hyresrätt. Ur ett barnperspektiv blir det därför viktigare med barnperspektiv vid byggandet av småhus och hyresrätter. Av de som bor i hyresrätt är flest 20–29 år eller äldre än 70 år. Andelen ensamhushåll är också störst i dessa åldersgrupper. Hyresrätten är den vanligaste boendeformen för ensamboende.

Det finns enligt analysen skäl att tro att antalet efterfrågade bostäder var ungefär i balans med utbudet av bostäder år 2009. Jämför vi det med hur många som bor i Eskilstuna idag, så ser vi att det behövs ytterligare ca 2500 bostäder för att uppnå samma balans som då.

2.2 Eskilstunas bostadsmarknad

Av de lägenheter som producerats de senaste 10 åren har flest varit lägenheter med 3–5 rum och kök, mest lämpade för större hushåll med goda inkomster. Ett möjligt trendbrott kan dock ha skett åren 2017–2018, då de små bostäderna varit i majoritet. De åldersgrupper där ensamboende är vanligast är inte aktiva på arbetsmarknaden i lika hög grad som andra åldersgrupper.

En gynnsam inkomstutveckling i kommunen under de senaste 10 åren har gett fler valmöjligheter på bostadsmarknaden. Ökande inkomster och en växande befolkning ger också en ökad efterfrågan på bostäder i kommunen.

De åldersgrupper som är mest troliga att stå i bostadskö (30-49år) är också de som mest sannolikt bor tillsammans med andra. Sammanboende, med eller utan barn, bor oftast i småhus.

2.3 Förutsättningar i olika delmarknader på bostadsmarknaden

Många äldre har goda ekonomiska förutsättningar, men gruppen är heterogen och många har också dåliga ekonomiska förutsättningar. Många äldre söker sig förr eller senare till ett boende i hyresrätt

Det verkar råda balans i efterfrågan på studentbostäder, sedan senaste tillskottet av studentbostäder. Både under höstterminen 2019 och 2020 har utbudet matchat efterfrågan på studentbostäder. En viss ökning av efterfrågan på studentbostäder förutspås i samband med etableringen av Mälardalens Universitet.

Fler unga vuxna bor hemma med sina föräldrar längre idag än för fem år sedan. Trots att ekonomin för de unga som helhet har utvecklats positivt och i snabbare takt än andra åldersgrupper i Eskilstuna så finns det fortfarande många som har svårt att klara hyresnivåerna ens i det mogna beståndet byggt före 1990.

För personer med kort förankringstid i Eskilstuna och/eller som står utanför arbetsmarknaden finns det svårigheter att hitta ett lämpligt boende, både på hyresmarknaden och på marknaden med äganderätt.

Gruppen äldre i behov av stöd tros öka, men kommunen har uppmärksammat situationen och diskuterar vägen framåt. Flera vård- och omsorgsboenden finns planerade eller är under byggnation.

Gruppen som behöver stöd inom ramen för LSS och socialpsykiatri är i ökande och kommunen ökar successivt antalet bostäder anpassade efter behoven. Bostadssociala enheten vid Eskilstuna kommun ser ett behov av små lägenheter som är ekonomiskt tillgängliga. De 2–2,5 rum och kök som byggs är relativt dyra för unga som ännu inte hunnit etablera sig på bostadsmarknaden.

2.4 Bostadsbehoven i Eskilstuna på kort och lång sikt

Idag finns ett behov av ungefär 2500 bostäder för att få samma antal boende per hushåll som senast bostadsmarknaden kan förmodas vara i balans. Enligt SCB:s prognos behövs ytterligare ca 4500–5000 bostäder för att husera alla prognostiserade eskilstunabor år 2030.

Sammantaget anger den demografiska prognosen att 7–7500 bostäder skulle behöva byggas till 2030, vilket innebär ca 750 bostäder/år.

Eskilstunas översiktsplan har 15 000 nya bostäder till år 2030 som planeringshorisont och skulle det scenariot inträffa behöver minst 1500 bostäder detaljplaneras och byggas per år.

Kontinuerligt byggande är viktigt för att kunna erbjuda hyresbostäder i ett brett spann av prislägen. Gemensamt för de bostäder som är ”ekonomiskt tillgängliga” är att de har hunnit mogna och är 30–40 år gamla eller äldre.

3 Verktyg på bostadsmarknaden

3.1 Översiktsplanen och planmonopolet

I översiktsplanen har kommunen att bestämma hur mark- och vattenområden i kommunen ska användas för att på bästa sätt skapa goda och hållbara samhällen. I arbetet med att ta fram översiktsplanen fattas många beslut som ställer olika ställningstaganden och prioriteringar mot varandra för att ge bästa möjliga grund för att avgöra hur marken i ett visst område bör användas. Översiktsplanen ska aktualitetsprövas varje mandatperiod och förnyas om det bedöms att den inte längre är tillräckligt aktuell för att vara användbar.

Översiktsplanen är i sig inte juridiskt bindande, men omsätts i praktiken genom detaljplaner som, tar sina ingångsvärden från den gällande översiktsplanen när användningen av ett specifikt markområde ska planeras och omställas. Genom detaljplan görs avvägningar mellan allmänna och enskilda intressen och motivet att upprätta en detaljplan är främst att skapa en helhetssyn på lämplighetsfrågan samt klarlägga rättigheter och skyldigheter för markägare.

Översiktsplanen och detaljplaner kan användas för att peka ut områden som är lämpliga för bostadsbyggnation ur ett socialt, ekologisk och ekonomiskt perspektiv. En aktualitetsprövad detaljplan som grund ger också en bra utgångspunkt när nya detaljplaner ska tas fram eftersom det finns beslutade ställningstaganden att utgå ifrån i bedömningen av den enskilda planen och ger därigenom en grundförutsättning för att ha god flexibilitet för att kunna skapa nya planer.

3.2 Markstrategi

En aktiv markstrategi ger kommunen möjlighet att tydligare styra var någonstans nya bostadsområden exploateras, då kommunen har rådigheten över vilka planer som tas fram. Genom mark i attraktiva lägen kan kommunen stimulera bostadsbyggnation och därigenom skapa en attraktiv stad som fler vill bosätta sig i.

Marktillgång ger också kommunen möjlighet att både planera för och iscensätta utbyggnaden av den kommunala servicen, samt möjlighet att styra exploateringen av nya bostadsområden till områden i staden där kommunal service kan erbjudas. God tillgång på mark ger också möjlighet för kommunen att identifiera och exploatera de markområden där det finns möjligheter till mindre kostnadskrävande byggnationer än snittet för att ge bättre möjlighet att bygga ekonomiskt tillgängliga bostäder, men ger också möjlighet att stimulera bostadsbyggnation som knyter ihop de olika stadsdelarna i staden.

Kommunens riktlinjer för markanvisningar styr de kriterier som styr hur mark anvisas i Eskilstuna kommun.

3.3 Kommunal service för att öka attraktivitet

Kommunal service i form av skola och förskola utgör ofta i sig ett argument för en potentiell bostadsköpare att överväga en bostad framför en annan för vissa segment av bostadsmarknaden.

3.4 Allmännyttan

Eskilstuna kommunfastigheter AB (Kommunfastighet) är ett kommunalt allmännyttigt bostadsbolag som bygger och förvaltar bostäder. Genom Kommunfastighet har kommunen möjlighet att påverka byggnationen av bostäder. I ägardirektiven kan kommunen välja att ange särskilda riktlinjer för verksamheten, som till exempel att de ska bidra till en god balans mellan boendeformer och ägarskap på bostadsmarknaden. Företaget ska dock enligt lag tillämpa affärsmässiga principer.

3.5 Kommunal bostadsförmedling

Kommunen kan också inrätta en bostadsförmedling ifall det bedöms främja bostadsförsörjningen. Eskilstuna kommun har idag ingen kommunal bostadskö, men Kommunfastighet, som kontrollerar nästan 30% av hyresrättsbeståndet har ett kösystem till sina bostäder.

3.6 Flyttkedjor

Tanken bakom att lyfta fram flyttkedjor som ett verktyg i den kommunala bostadsförsörjningen är att till skillnad från i princip allt annat vi konsumerar så återstår ett i det närmaste oförändrat upplevt bruksvärde när vi slutar att konsumera en bostad. Eller med andra ord, om en ny bostad produceras sådan att någon väljer att flytta in där kommer vederbörande att också lämna en bostad vilket kan bli målet för någon annans flytt, som i sin tur lämnar en bostad osv.

En stor fråga gällande flyttkedjor är dock hur långa de är. Om flyttkedjorna är långa kommer ett litet antal lägenheter att leda till att många personer kommer att få tillfälle att förverkliga sina bostadsönskemål, medan korta kedjor enbart kommer att leda till att få personer kommer kunna flytta till ett bättre boende. Rent generellt så borde flyttkedjorna vara längre i tider med god tillgång på bostäder, och kortare när det finns ett uppdämt behov.

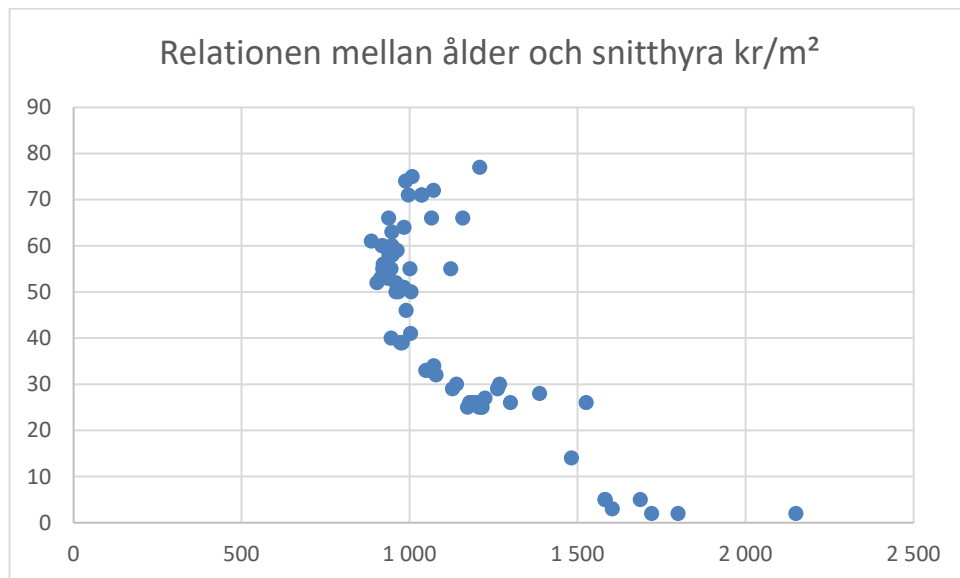
2017 gjorde Tillväxt och Regionplaneförvaltningen på Stockholms Läns Landsting (SLL) en genomgång av nyligen gjord forskning på området som visade att dessa kedjor varken blir så långa eller sträcker sig så djupt som man kunde önska. Det är således otillräckligt att förlita sig på dessa flyttkedjor.

En annan invändning är att idag kan bostäder byggas till den standard och kostnadsstruktur som gäller idag, vilket innebär att även om byggherren är duktig på att hålla nere byggkostnaderna så kommer dagens kostnadsnivåer för bostadsbyggnation slå igenom. Därmed kan enbart de som både står i begrepp att flytta och har tillräcklig inkomst komma att starta en sådan flyttkedja. På så vis begränsas efterfrågan på nyproduktion vilket kan leda till att marknaden kan mättas.

Sammanfattningsvis så kommer de lägenheter som byggs idag att ge upphov till flyttkedjor, men bara så många som det byggs lägenheter. Dessvärre ser bostadsmarknaden just nu ut som att flyttkedjorna blir relativt korta, eftersom det finns ett större behov än tillgång på bostäder. Att kunna hålla nere produktionskostnaderna i alla led är fortsatt viktigt, för det är bara bostäder som uppnår ett attraktivt pris i förhållande till dess kvaliteter som kommer att bli byggda och ingå i nästa generations flyttkedjor.

3.7 Kontinuerligt byggande

Vid en genomgång av beståndet i allmännyttan framgår hur hyresnivån samvarierar med byggnadens ålder. I generella drag klustrar sig byggnaderna i två grupper. Dels i en grupp med mer mogna hyreshus, byggda före 1990, där hyresnivån är relativt homogen och byggnadernas ålder är högre. I den andra gruppen är det stor variation bland hyrorna och de är högre, men det syns ett tydligt samband att ju yngre byggnaden är, desto högre är hyran.



Figur 14: Relationen mellan en byggnads ålder och dess snitthyra i allmännyttan. Lägg märke till att hyran är som lägst innan nödvändiga renoveringar och representerar därmed inte en långsiktigt hållbar nivå. Källa: Kommunfastighet

Effekten blir tydlig om man tittar på hur hyrorna är fördelade i allmännyttans bestånd, om man jämför byggnadsålder med snitthyra i fastigheten. Två iakttagelser som står ut är dels att hyran för de äldsta objekten är högre än de som är 10–20 år yngre. Detta borde bero på att renoveringsbehoven har börjat dyka upp, vilket påverkar hyresnivån för de äldsta husen.

Den andra iakttagelsen är att sambandet mellan hyresnivå och ålder är tämligen linjärt (korrelationskoefficienten är 0,92) för den del av beståndet som är byggt de senaste 40 åren.

Detta leder till att hyresnivån inte uppfattas som alls lika hög bara 10–12 år efter byggnation på grund av förändringar på marknaden. Detta, att vissa av dagens ekonomiskt tillgängliga bostäder, för bara 20–25 år sedan ansågs dyra leder till slutsatsen att det är viktigt att bygga både idag och kontinuerligt för att kunna erbjuda boendialternativ i alla prisklasser om 20 år.

Dessa samband ger att det blir viktigt att bygga kontinuerligt för att kunna erbjuda hyresbostäder i alla prisklasser.

Slutsats: Kontinuerligt byggande är viktigt för att kunna erbjuda hyresbostäder i ett brett spann av prislägen. Gemensamt för de bostäder som är "ekonomiskt tillgängliga" är att de har hunnit mogna och är 30–40 år gamla eller äldre.

3.8 Arbetsmarknadsstrategi

En av de viktigaste åtgärderna för att stärka kommuninvånarnas möjligheter att hitta bostad är att höja deras inkomster. För en del av inkomsttagarna finns det inga bostäder som idag är ekonomiskt tillgängliga på de inkomstnivåerna, varför ett fokus också måste vara att få fler i jobb så att de har råd med en bostad.

3.9 Riktlinjer för bostadsanskaffning

Bristen på tillgängliga bostäder och dess konsekvenser är inte lika för alla utan varierar beroende på ekonomiska resurser, vilket kontaktnät man har eller om man av andra anledningar har stora problem att lösa sin bostadssituation för sig själv och sin familj. I dessa fall är det många som är i behov av insatser från kommunens socialtjänst.

För att socialtjänstens olika nämnder ska kunna göra en enhetlig, jämlik och rättssäker behandling av de som söker stöd kring sin boendesituation har riktlinjer för bostadsanskaffning tagits fram för att skapa tydlighet i frågan om vilka sökande som kan få vilket stöd, vid olika livssituationer.

För att bidra till att motverka hemlöshet både på kort och lång sikt genomför Socialtjänsten individuellt anpassade insatser. I första hand handlar det om vräkningsförebyggande arbete som också sker i samverkan med andra förvaltningar i kommunen, fastighetsägare, kronofogden, ideella föreningar med flera.

Även andra personer, som av andra skäl än rent ekonomiska t.ex. en plötsligt ändrad livssituation, kan behöva stöttning och lotsning i hur man kan ändra sin boendesituation självständigt. Ett sådant stöd skulle på längre sikt kunna vara ett led i en förebyggande ansats och en möjlighet att stärka en individs förmåga till självständighet.

Riktlinjerna för bostadsanskaffning utgör ett komplement till bostadsförsörjningsplanens syfte att tillse att alla människor ges samma förutsättningar att bo tryggt för att skapa sig ett gott liv.

3.10 Kunskapsförmedling och förutsägbara processer

Nya aktörer på bostadsmarknaden som t ex byggemaskiner eller andra förstagångsbyggare behöver ofta mer information om plan- och byggprocessen jämfört erfarna byggbolag. Informationen från kommunen behöver utformas så att processen blir förutsägbar oavsett bakgrundskunskap.

3.11 Civilsamhället

Civilsamhället utgör en viktig resurs inom det geografiska området Eskilstuna kommun. I Eskilstuna finns flera viktiga aktörer som agerar för att hjälpa andra och som tar ett stort ansvar i arbetet med att hitta en boendelösning till många, beroende på vars och ens personliga förutsättningar. I Eskilstuna finns också många privata fastighetsägare som tar ansvar och hjälper kommunen att hitta bostäder till de grupper som har behov av hjälp och stöd. Därför är det viktigt att ha ett etablerat samarbete med aktörerna på bostadsmarknaden, aktörer som såväl

stadsmissionen, kyrkan och fastighetsägare. En stor del av kommunens möjligheter att agera för personer som hamnar utanför den ordinarie bostadsmarknaden kommer genom samarbete med civilsamhället.

4 Mål och riktlinjer/åtgärder

Målsättningarna för bostadsförsörjningen utgår från visionen som anger hur man vill att det ska vara att bo i Eskilstuna år 2030. Dessa målsättningar har sammanfattats till fyra målområden:

4.1 Eskilstuna för alla

På den geografiska platsen Eskilstuna med sina två städer och landsbygd ska det finnas plats för ett liv både i, såväl som utanför städerna. Visionen ger uttryck för boendemiljöer med lekande barn, strävsamma föräldrar och njutande äldre, oavsett livssituation. För att nå visionen behöver bostäder byggas som bidrar till att utveckla en attraktiv boendeplats för såväl de som vill göra bostadskarriär inom kommunen och de som vill flytta till kommunen för att studera eller arbeta. I analysen framgår att en allt större efterfrågan på bostäder gör det svårt för många att hitta en bostad i ett prisspann som passar deras efterfrågan såväl som ekonomiska förmåga.

4.1.1 Åtgärder för ett inkluderande Eskilstuna

- Allmännyttan ska fortsatt ha kapacitet att producera i snitt 300 av de planerade bostäderna, men bör fokusera på byggande under lågkonjunktur. Målet är ca 1-2% vakansgrad i beståndet, för ökad rörlighet på bostadsmarknaden.
- Kommunen ska fortsatt föra dialog med marknaden och informera om de kommunala byggnationsbehoven och kända befolkningsprognoser för att stimulera fortsatt bostadsbyggnation.
- Kommunen ska implementera sin plan för bostadsanskaffning och sitt arbete att åtgärda och förebygga hemlöshet
- Kommunen ska utveckla goda boendemiljöer för barn både i och utanför staden och boendemiljöer som förstärker möjligheten till kvarboende för äldre, samt bostäder lämpliga för ungdomar redo att påbörja sin bostadskarriär. Genom att sätta fokus på de bostäder som befintliga eskilstunabor efterfrågar kommer rörligheten bland dem att förbättras.
- Kommunen ska sträva efter blandade upplåtelseformer och en blandning av hyresrätt, bostadsrätt och äganderätt eftersträvas ända ner på kvartersnivå. Attraktiva boenden kommer att lyfta varandra och öka valmöjligheterna oavsett boendeform och kommer ge olika socioekonomiska grupper möjlighet att bo inom samma område.
- Kommunen ska utreda möjligheten att bistå resurssvaga grupper med stöd och kompetens rörande möjligheter att själv ändra sin boendesituation genom t.ex. coaching, samt hur ett sådant arbete skulle kunna organiseras.

4.2 Eskilstuna växer

I visionen uttrycks en förväntan om att staden kommer växa och i Eskilstunas översiktsplan tas det höjd för att kunna bygga 15 000 nya bostäder fram till 2030. Det motsvarar ca 1500 nya bostäder i snitt/år. Baserat på behovsanalysen av

bostäder så kommer det att behövas ca 7 000 nya bostäder om Eskilstuna växer som de demografiska prognoserna antyder.

4.2.1 Åtgärder för att möta ett växande behov av bostäder

- Kommunen ska ha kapacitet att detaljplanera för ca 600 bostäder/år, samt ha en plan för hur man ska kunna möta marknadens behov upp till den planeringsmässiga höjden.
- Kommunen ska ha god planberedskap i form av gällande Översiktsplan samt en utbyggnadsstrategi för att understödja volymmålet för detaljplanerade bostäder.
- Kommunen ska ha en aktiv markstrategi och ska använda urvalskriterier för markanvisningar för att prioritera de bostadsbehov kommunen ser.
- Kommunen ska se över hur markanvisningar kan användas för att möjliggöra tillgång till bostäder i det mogna beståndet som en mekanism för ökad ekonomisk, ålders- eller social integration.
- Kommunen ska främja nya bostadslösningar på marknaden som trygghetsboenden, kooperativa hyresrätter, äganderätter och engångsaktörer på bostadsmarknaden i form av byggemenskaper.

4.3 Universitetsstaden Eskilstuna

Mälardalens högskola intar en viktig roll i att försörja Eskilstuna med kompetent arbetskraft för framtidens arbetsmarknad. Med många unga på bostadsmarknaden med allt högre inkomster är det viktigt att fortsätta denna resa framåt för Eskilstuna som helhet. Målet är att Mälardalens högskola ska få universitetsstatus; Mälardalens tekniska universitet. Det kommer att betyda ett ökat behov av studentbostäder och att det finns en bostadsmarknad med attraktiva bostäder för de studenter som studerat färdigt och börjar söka sin framtid i staden. En utvecklad heterogen bostadsmarknad kommer också gynna de ungdomar som väljer att starta sina arbetskarriärer istället för att satsa på vidare studier.

4.3.1 Åtgärder för att möta framtidens studentboende

- Kommunen ska sträva efter att det byggs ekonomiskt tillgängliga lägenheter för dem som är unga eller nya på bostadsmarknaden.
- Kommunen ska ställa krav på att bostäder erbjuds för bostadssociala ändamål alternativt studentbostäder i samband med markanvisningar, där så är lämpligt.
- Kommunen ska erbjuda bostadsgaranti till studenter och tillsammans med Mälardalens högskola ta fram underlag för att bedöma underlaget för ytterligare satsningar på studentbostäder.

4.4 Hållbara Eskilstuna

Ett Eskilstuna som mår väl över tid är ett Eskilstuna som planerar och agerar på ett sätt som är hållbart över tid. Bostadsbyggandet är en process inom kommunen som påverkar Eskilstunas förutsättningar under lång tid framöver. En allt för ensidig strategi riskerar att tid för annan föra med sig sina egna unika utmaningar beroende på vilka behov som staden behöver lösa i var tid.

4.4.1 Mål för en hållbar utveckling av bostadssituationen

- Alla bostadsbyggnationer ska sikta mot långsiktig ekologisk, social och ekonomisk hållbarhet, både för den boende och för samhället.
- Kommunens egen bostadsbyggnation ska styra mot klimatplanen och den vid var tid bästa kunskapen för klimatsmart byggande, så som t.ex. byggnation i trä.
- Stödja innovativa lösningar för att möjliggöra bostadsbyggnation på ett hållbart sätt
- Eskilstuna kommun ska främja att fler äger sin egen bostad, som t.ex. genom Tuna BRF.
- Kommunen skall verka mot segregation genom att bygga ihop olika delar av staden som separerats och blanda boendeformer för att attrahera en bred mix av boende.

5 Förhållande till redan fattade politiska beslut

Bostadsförsörjningen är en del av kommunens ansvar som berör många olika sidor av samhället och därför också berör och berörs av många olika styrdokument. Vissa av dessa, såsom Klimatplanen och Riktlinjer för bostadsanskaffning, lyfter behov som bostadsförsörjningsplanen behöver förhålla sig till för att ta fram åtgärder och riktlinjer på sikt leder fram till en hållbar bostadssituation för alla Eskilstunabor, medan andra, som Riktlinjer för markanvisning, mer kan hämta målsättningar och inriktningar från bostadsförsörjningsprogrammet. De viktigaste styrdokumenterna som har koppling till bostadsförsörjningsplanen är dock:

5.1 Strategisk inriktning 2020–2023

Den strategiska inriktningen pekar ut fem mål för en hållbar utveckling och tre mål för en effektiv organisation. Bostadsförsörjningen är i sig utåtriktad och berör därför i sig inte kommunens organisation, även om närliggande riktlinjen för bostadsanskaffning syftar till att effektivisera socialtjänstens organisation. Däremot styrs bostadsförsörjningsplanen av alla fem utåtriktade mål, direkt eller indirekt genom att ge riktlinjer för att bygga en attraktiv stad med goda möjligheter för boende vid arbete och studier i trygga stadsdelar byggda på ett hållbart sätt.

5.2 Översiktsplan

Om Bostadsförsörjningsplanen ger en anvisning om hur man skall få till stånd byggnation pekar Översiktsplanen ut var det är lämpligt att bygga. Dessa båda planer behöver läsas tillsammans vid framtagande av planer för markanvändning.

5.3 Utbyggnadsstrategin (KSKF/2014:237 – ÖP 2030/mandatperiod)

För utbyggnadsstrategin ger Bostadsförsörjningsplanen information vad gäller behov av bostäder på kort och lång sikt vilket kan komma att styra vilka områden kommunen väljer att utveckla först. Om det till exempel visar sig att det behöver byggas fler bostäder för ensamhushåll är det inte sannolikt att alla förutsättningar finns för att realisera det behovet i ett område där det främst finns efterfrågan för boende för större boendeenheter.

6 Gällande lagstiftning och annan rättslig reglering

Området omfattas av lagstiftning inom flera områden med olika omfattning. Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar anger att kommunen med riktlinjer ska planera för bostadsförsörjningen i kommunen. ”Syftet med planeringen ska vara att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och för att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs.” [Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar 1 §§]

I lagen ställs också vissa krav på innehållet i bostadsförsörjningsplanen. Den skall innehålla kommunens mål för bostadsbyggande och utvecklingen av beståndet, kommunens planerade insatser för att nå mål och hur kommunen tagit hänsyn till regionala mål, planer och program av betydelse för bostadsförsörjningen, samt en analys av den demografiska utvecklingen, efterfrågan och behovet hos vissa särskilda gruppen.

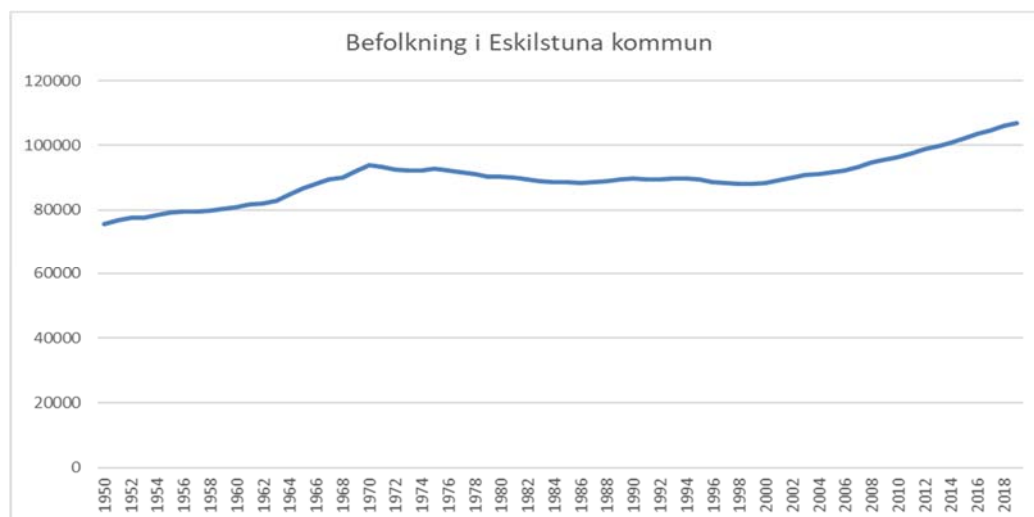
I Plan- och bygglagen (2010:900) 3 kap 5 § framgår också att det i översiktsplanen ska framgå hur kommunen avser att tillgodose det långsiktiga behovet av bostäder, vilket bostadsförsörjningsplanen innehåller information kring.

Utöver ovanstående lagstiftningar som mer rör planeringsförutsättningarna runt bostadsförsörjningen har kommunen också ett bostadsförsörjningsansvar gentemot vissa grupper i samhället genom bestämmelser i socialtjänstlagen, lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade samt lagen om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning.

Bilaga 1

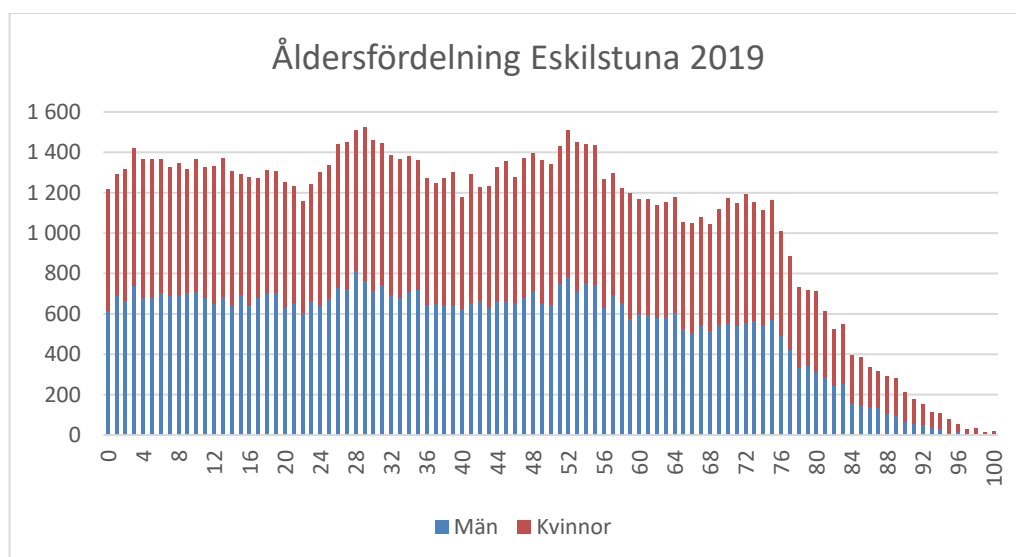
Analys av Eskilstunas nuvarande förutsättningar

Eskilstuna är en stad mitt i Mälardalen med en tydlig vision om hur livet i Eskilstuna skall se ut om 10 år som bygger på mod, framtidstro och på allas förmåga att bidra. Befolkningen i Eskilstuna kommun har ökat lika mycket de senaste tio åren som under de femtio åren mellan 1950 – 2000.

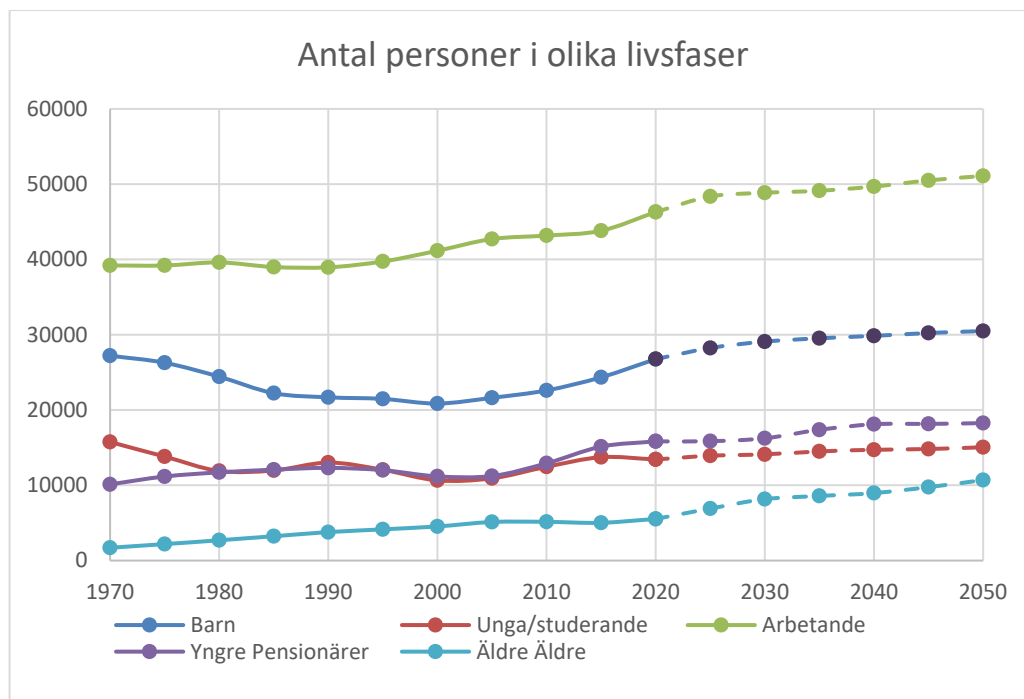


Figur 1: Befolkningsutvecklingen i Eskilstuna kommun 1968–2019 (Källa SCB)

Alla åldersgrupper förmodas öka under de kommande 30 åren, men prognosen säger också att det är antalet äldre äldre över 80 som kommer att öka mest relativt dagens ålderssammansättning. Enligt den senaste demografiska prognosen (daterad 2020-04-28) ser gruppen ut att öka med 40-50% de kommande 10 åren.

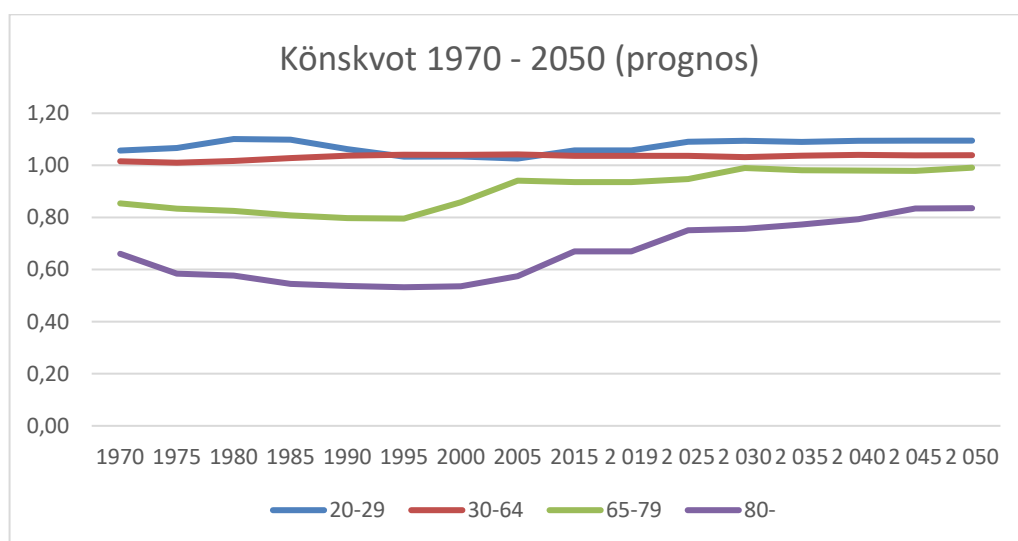


Figur 2: Åldersfördelning i Eskilstuna 2019 (Källa SCB)



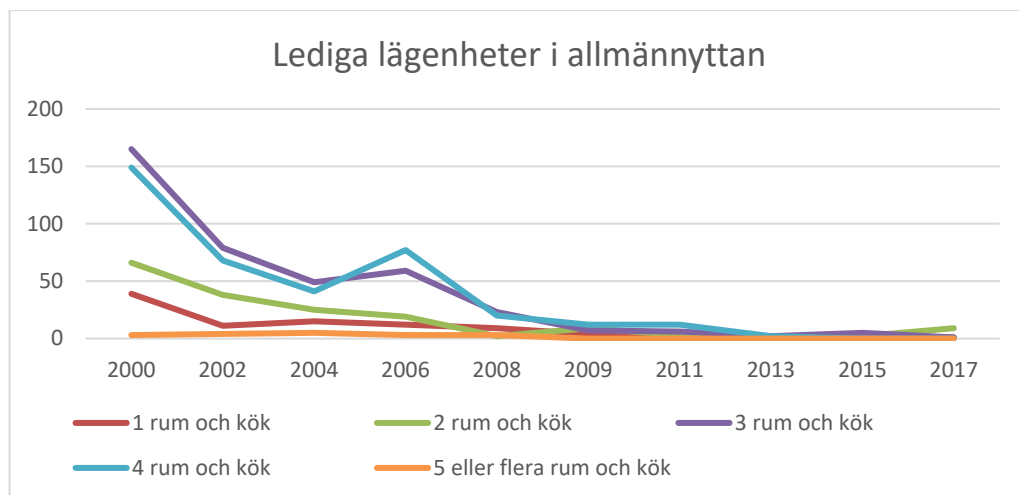
Figur 3: Antal personer i olika ålder i Eskilstuna. Streckade linjer utgör prognos (Källa SCB)

Förutom att Eskilstunaborna blir allt fler som lever allt längre framgår också att sammansättningen av äldre ändras. För yngre (-65) är det fortsatt så att det är något fler manliga Eskilstunabor, men historiskt har männen dött tidigare än kvinnorna vilket de senaste åren har börjat ändras och också prognostiseras fortsätta.



Figur 4: Könskvot, antal män i förhållande till antal kvinnor (Källa SCB)

Däremot har det inte byggts nya bostäder i samma utsträckning, då utflyttningen efter tillverkningsindustrins nedläggning under 70- och 80-talet lämnat många tomma bostäder efter sig. 2008-2009 kom befolkningsutvecklingen ikapp den existerande bostadsmarknaden i Eskilstuna och antalet vakanta hyresbostäder sjönk under 2%. Grafen nedan visar utvecklingen för stadens största hyresvärd (Eskilstuna kommunfastigheter), som äger och förvaltar ungefär 30% av stadens hyresrätter.



Figur 5: Antal vakanta lägenheter i allmännyttan. Notera att mätfrekvensen ändrats sedan 2009 (Källa SCB)

Slutsats: Eskilstuna har vuxit under lång tid och prognostiseras att fortsätta växa så långt som prognoserna sträcker sig.

Fram till 2030 pekar prognosen på att alla grupper kommer att växa och att gruppen 80+ kommer att växa mest, både i antal, men också i förhållande till hur många individer som ingår i gruppen idag, ca 40-50%.

Hur vi bor

Eskilstuna kommun består av två städer och en mångskiftande landsbygd med flera mindre tätorter. Hyres- och bostadsrätter återfinns främst i de två städerna Eskilstuna och Torshälla, men det finns flera exempel på hyresrätter i flerfamiljshus i de andra tätorterna i kommunen.

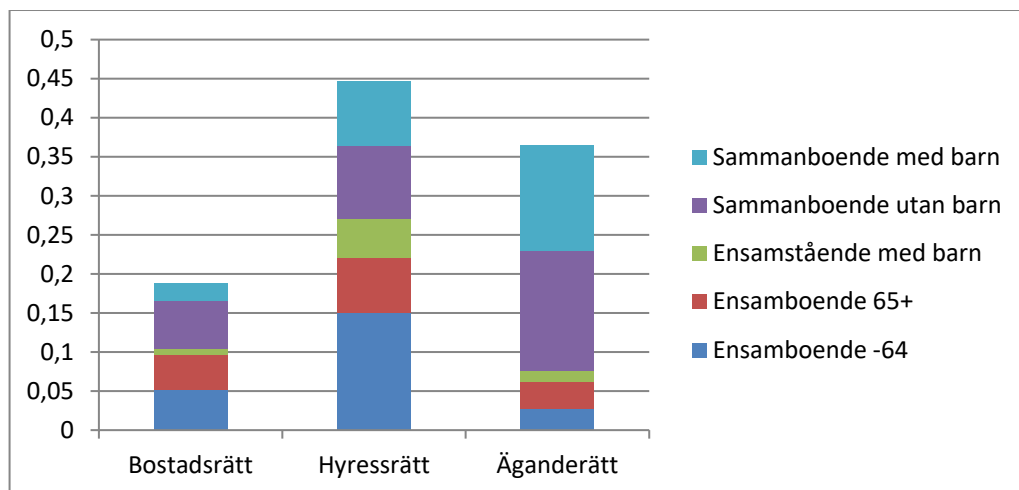
I Eskilstuna kommun finns det ca 50 400 bostäder, varav ca 21 700 (43%) är Hyresrätter, ca 16 300 (32,3%) är s.k. ägda småhus bostäder och ca 9600 (19%) är bostadsrätter.

I de hyresrätter som ligger i ett flerfamiljshus bebos nästan 50% av ensamstående, medan ca 11% bebos av ensamstående med barn.

I ägda småhus är fördelningen den omvända, där endast 20% bebos av ensamstående (med eller utan barn) och nästan 80% bebos av sammanboende där ungefär hälften (ca 47%) bebos av sammanboende med barn.

I bostadsrätter är förhållandet ungefär jämt mellan ensamstående och sammanboende, men det som sticker ut är att det är förhållandevis få hushåll i vilka det bor barn, endast ca 17%.

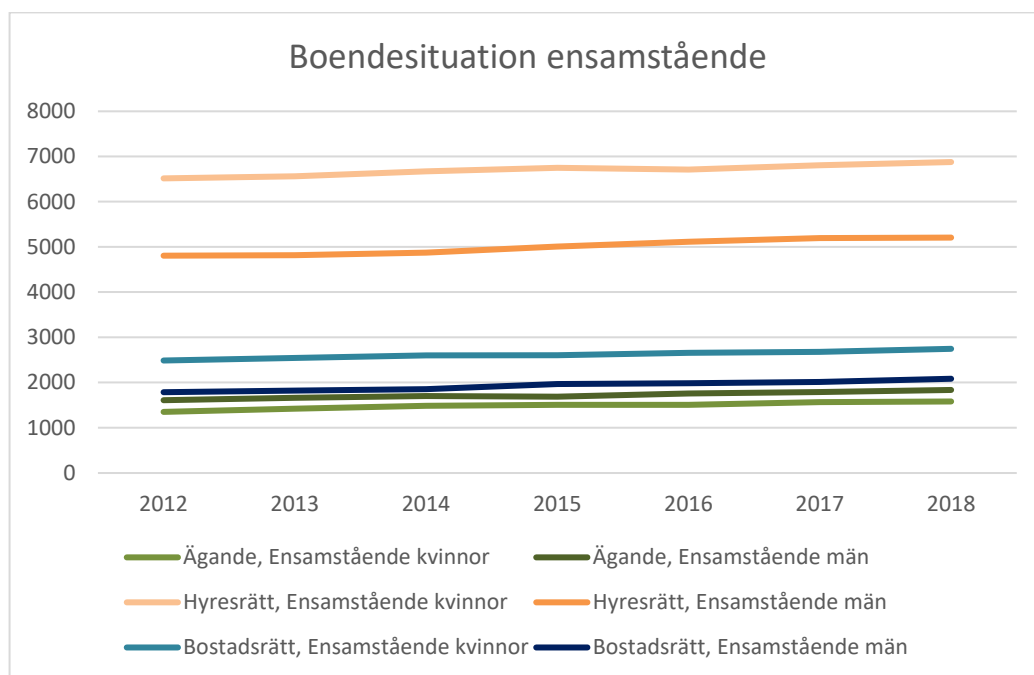
Ur ett barnperspektiv kan det konstateras att av de bostäder i vilka det bor barn utgörs de till drygt 47% av småhus, 42% av hyresrätter och ca 10% av bostadsrätter.



Figur 6: Fördelning av hushållstyper i olika boendeformer (Källa SCB)

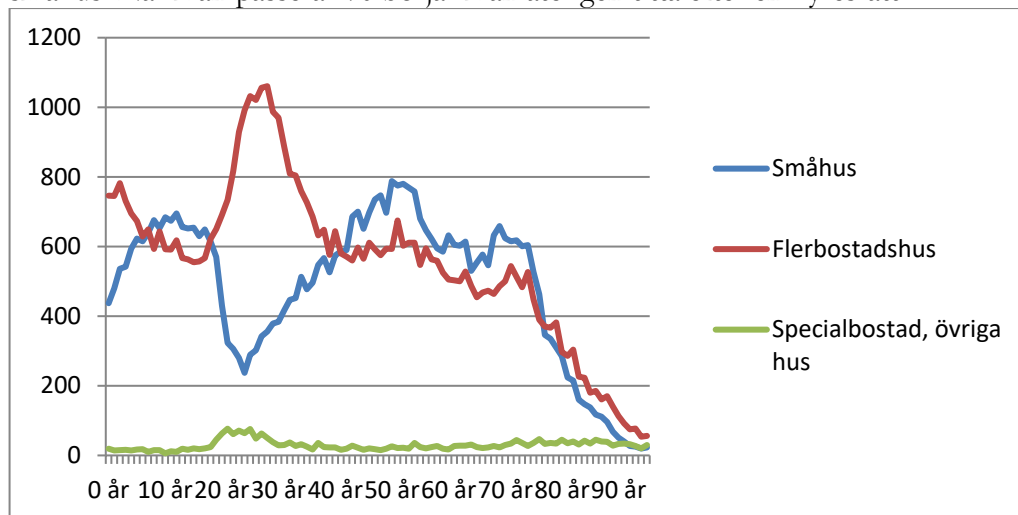
Tittar vi på hur bostäderna är fördelade mellan könen så rapporterar inte SCB kön för sammanboende, varför vi får anta att de som bor sammanboende är jämnt fördelat mellan könen. Bland de som bor ensamstående är fler kvinnor, vilket gör att en helt jämn könsfördelning mellan boendeformerna skulle innebära att fler kvinnor än män förväntas. Generellt sett är det väldigt små skillnader mellan könen, men om det finns en skillnad mot förväntan är det att det bor något färre ensamstående kvinnor än män i småhus. Det skall dock vägas mot att ensamstående är underrepresenterade i den boendeformen över huvud taget.

Den stora skillnaden mellan könen ligger i den rapporterade datan istället i barnens situation. Av de hushåll med barn som bor i det ägda beståndet är det ungefär lika många män som kvinnor som förestår hushållet, men för dem som bor i hyressrätt i flerbostadshus är förhållandet 1:6 och i bostadsrätt 1:3.



Figur 7: Skillnader i boendesituationen uppdelat per kön (Källa SCB)

Eskilstunabornas bostadskarriär följer i stort sett en förväntad utveckling. När man föds bor föräldrarna i en hyresrätt som de sedan flyttar ut ur till förmån för ett småhusboende. När man tagit studenten flyttar man hemifrån till en hyreslägenhet, en hyresform nästan hälften har lämnat när de fyller 40, till förmån för ett eget småhus. När man passerar 70 börjar man återigen titta efter en hyresrätt.



Figur 8: Boendeform vid olika ålder (Källa SCB)

Slutsats:

Flest hushåll med barn bor i småhus, medan ensamstående hushåll med barn oftast bor i hyresrätt. Ur ett barnperspektiv blir det därför viktigare med barnperspektivet vid byggandet av småhus och hyresrätter.

Av de som bor i hyresrätt är flest 20-29 eller äldre än 70. Andelen ensambushåll är störst i dessa åldersgrupper.

Hyresrätten är den vanligaste boendeformen för ensamboende.

Bostadsbehov i Eskilstuna

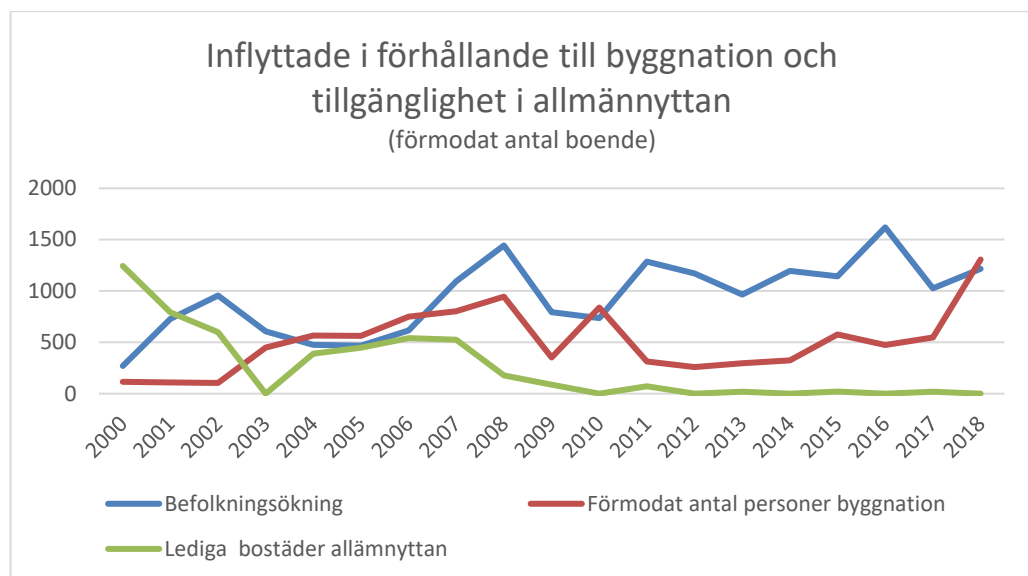
Som tidigare diskuterat så har bostadsmarknaden i Eskilstuna längre kännetecknats av att det funnits relativt god tillgång på bostäder. Detta har också avspeglats i byggnationstakten i staden som länge har varit relativt låg. Det går heller inte att bortse från effekterna av de olika makroekonomiska kriserna -92, -00, -08 som samtliga ger tydliga avtryck i byggnationstakten.

Men trots dessa kriser så har befolkningen ökat varje år sedan 1999 vilket 2009 ledde till att vakansgraden i allmännyttan understeg 2%, en nivå den inte har kommit upp till sedan dess. Dessa omständigheter gör dock att vi har en relativt god ide om hur många bostäder som var en jämviktsnivå 2009 och kan utgå från den för att beräkna det ökade antalet medborgares behov av bostäder. Behovet är lättare att beräkna än efterfrågan, då efterfrågan också måste ta i beaktande vad konsumenterna kan, och vill, betala för en bostad.

En ansats att beräkna behovet är alltså att jämföra befolkningsutvecklingen med bostadsutvecklingen sedan 2009 och under perioden kan vi se att befolkningen ökat från 95 577 personer 2009 till 106 859 personer 2019. Under samma period har 2249 bostäder färdigställts vilka, med hänsyn tagen till hur många som

generellt bor i en bostad av en viss storlek i Eskilstuna, kan antas inrymma 5280 boende. Detta lämnar ett underskott av bostäder motsvarande ca 6000 personer, eller ett behov av ca 2500 bostäder med samma storleksfördelning som de som byggts sedan 2009.

Andra mått som också tyder på ett ökat behov av bostäder är att antalet personer som i snitt bor i en bostad i Eskilstuna har ökat med 2,3% sedan 2013 och att antalet bostäder ökar snabbare än antalet nybyggnationer sedan en tid tillbaka. Att antalet bostäder ökar i annan takt än nybyggnationen kan t.ex. bero på att ytor omställs till bostäder eller att ytor som tidigare har använts till annan verksamhet börjat användas för bostäder.



Figur 9: Befolkningsökning i förhållande till tillgänglig nyproduktion och vakanser i allmännyttan (Källa SCB) Notera att det saknas data för allmännyttan för vartannat år efter 2009, samt 2003.

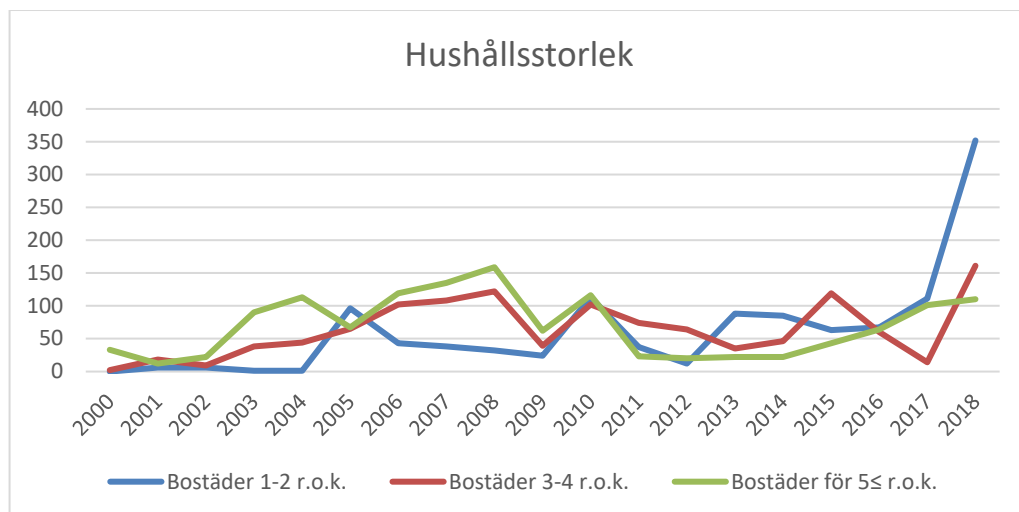
Slutsats:

Det finns enligt analysen skäl att tro att antalet efterfrågade bostäder var ungefär i balans med utbudet av bostäder 2009.

Jämfört med antal boende per hushåll 2009 behöver ytterligare ca 2500 bostäder produceras för att uppnå samma trångboddhet.

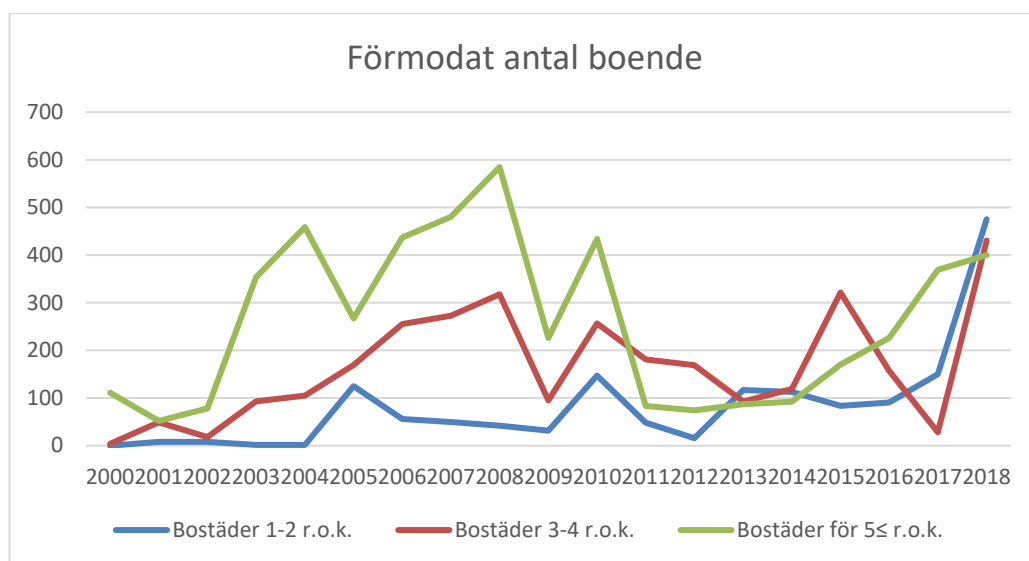
Bostadsutbud i Eskilstuna

Under det senaste decenniet har det huvudsakligen producerats bostäder för fåpersonshushåll, med upp till 3 personer per hushåll, medan årtiondet innan var mer inriktat mot större hushållsenheter. I grafen nedan ser vi att det under första halvan av 00-talet nästan inte producerades några 1-2 rumsbostäder alls, medan de idag utgör den mest frekventa bostadstypen som produceras. Bostäder för familjer som behöver 5 rum eller fler produceras nästan enbart i form av småhus.

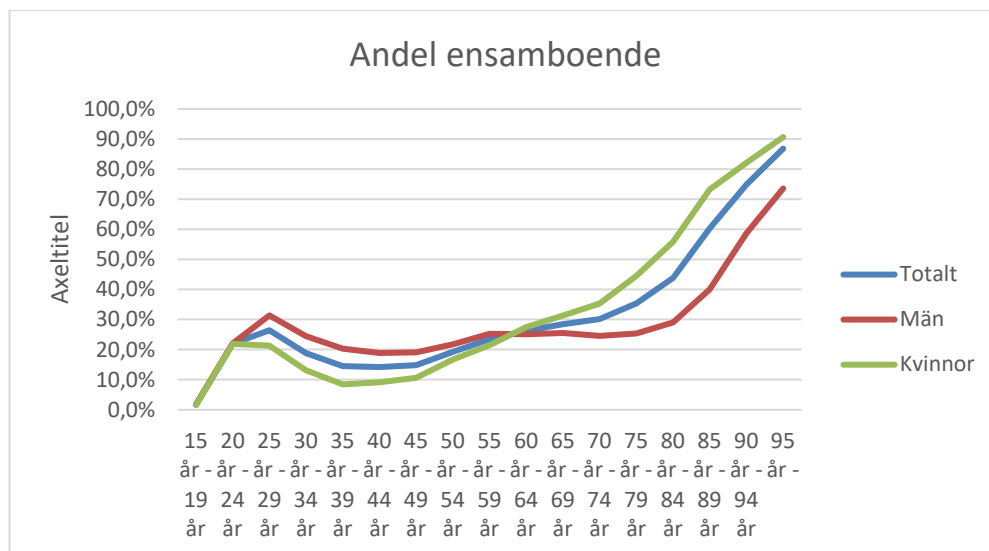


Figur 10: Antal byggda bostäder av respektive storlek, Y axeln visar antal bostäder och X visar årtal (Källa SCB)

Ur ett bostadscentrerat perspektiv ser det ganska annorlunda ut. När antalet boende i snitt per respektive bostadsstorlek räknas in avslöjas att det nybyggda utbudet riktats mot större hushållsenheter under större delen av de senaste 20 åren. Detta står i kontrast till hur Eskilstunaborna har valt att bo, där ca 38% av bostäderna bebos i ensamhushåll, medan endast 29% av nybyggnationen är av det mindre slaget, och räknar vi enbart 1-1,5 r.o.k. utgör dessa bostäderna enbart ca 13% av antalet boende (eller ca 25% av bostäderna) i snitt.



Figur 11: Antal bostadstillfällen räknat med Eskilstunasnitt. Y-axeln visar antal och x-axeln visar årtal (Källa SCB)



Figur 12: Andel ensamboende per åldersgrupp

Främst är det unga och äldre som bor ensamma. Går vi in djupare i data framkommer att en större andel av männen bor ensamma fram till 60 års ålder, medan efter 60 år andelen kvinnor som bor ensamma högre än andelen män.

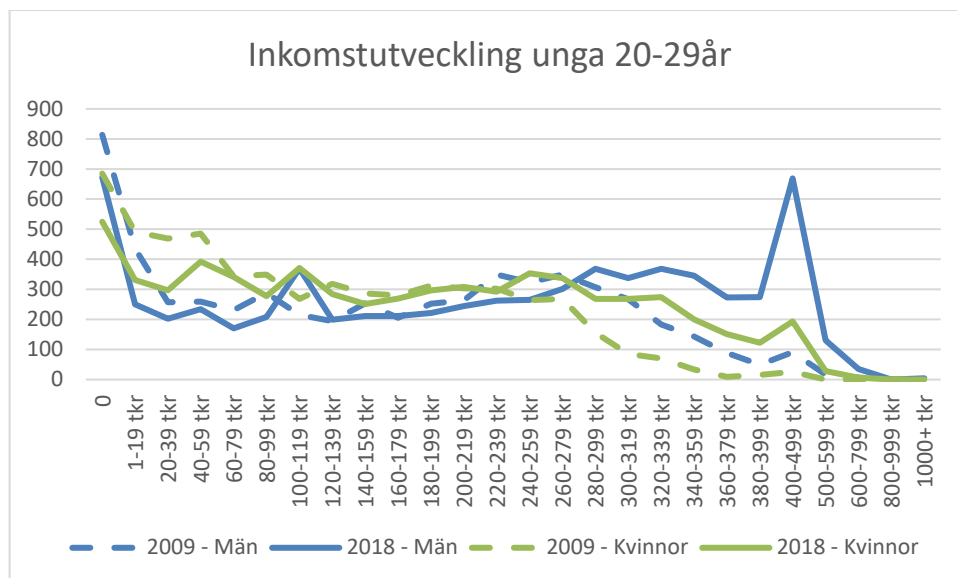
Slutsats:

Av de lägenheter som producerats de senaste 10 åren har flest varit lägenheter med 3-5 rum och kök, mest lämpade för större hushåll med goda inkomster. Ett möjligt trendbrott kan dock ha skett 2017-2018, då de små bostäderna varit i majoritet.

De åldersgrupper där ensamboende är vanligast är inte aktiva på arbetsmarknaden i lika hög grad som andra åldersgrupper.

Inkomstutveckling i Eskilstuna

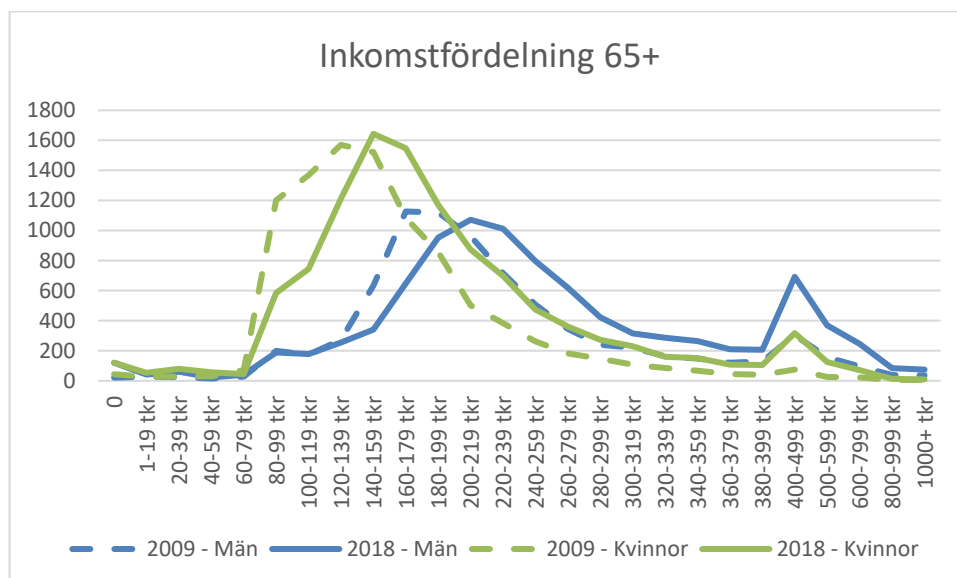
Inkomstutvecklingen i Eskilstuna kommun har i mångt och mycket följt utvecklingen i Riket i stort. För både Riket och för Eskilstuna så har en förskjutning skett där fler har högre förvärvsinkomster de senaste 10 åren. För både Riket och Eskilstuna gäller att den högsta inkomstutvecklingen har skett i gruppen 20-29 år, medan de som är 65 och över inte har sett en lika god utveckling som snittet. Skillnaden mellan Riket och Eskilstuna kommun består i att effekterna har varit mer uttalade i Eskilstuna, dvs. i Eskilstuna har de unga sett en ännu lite bättre inkomstutveckling än riket i stort, medan de äldre har sett en något sämre inkomstutveckling i Eskilstuna än gruppen 65+ i Riket i stort.



Figur 13: Inkomstutveckling för åldersgruppen 20-29 grupperade efter kön (Källa SCB)

Sammantaget har inkomsterna under tioårsperioden 2009–2018 ökat med ca 20% för de som är 65+, ca 25% för gruppen 20-64 samt ca 40% i gruppen 20-29. Under samma tidsperiod ökade KPI med 9,6%, vilket innebär att köpkraften ökat för lokalt producerade varor (som bostäder) i alla grupper.

Det är heller ingen större skillnad i utvecklingen mellan könen, utan inkomsterna har ökat för båda grupperna. För ungdomar kan man möjligen påpeka att det bland de yngre är fler män som fått de högre inkomsterna, men det är bland kvinnorna som flest har lämnat de lägsta inkomstgrupperna. En oroande trend är att de i pensionsåldern som rapporteras ha 0:- i inkomst har ökat de senaste 10 åren, männen mer än kvinnorna.



Figur 14: Inkomstutveckling för åldersgruppen 65+ grupperade efter kön (Källa SCB)

Det som dock inte ändrats de senaste 10 åren är att inkomsterna i Eskilstuna kommun ännu inte förmår att mäta sig med inkomsterna i Riket i snitt, men verkar

i snitt inte tappa så mycket, även om medianinkomsten idag är något lägre idag jämfört med för 10 år sedan, relativt sett.

Slutsats:

En gynnsam inkomstutveckling i kommunen under de senaste 10 åren har gett fler valmöjligheter på bostadsmarknaden.

Bostadsefterfrågan i Eskilstuna

Hur ett bostadsbehov omsätts till en bostadsefterfrågan är ett ämne det har skrivits spaltmeter om. Olika ansatser har använts för att skatta efterfrågan med hjälp av olika variabler och man har på olika sätt ställt sig frågan ”Om det nu behövs så många fler bostäder, varför byggs det då inte mer?” med olika svar som pekar på allt ifrån brist på bidrag till det s.k. bruksvärdessystemet. Och också på en förståelse om att det är skillnad på behov och efterfrågan.

En del av svaret på frågan ligger just i den insikten. En marknadsvärdighet, där marknadens utbud vid en viss efterfrågan vid ett givet pris innebär inte definitionsmässigt att hela behovet är tillgodosett, utan enbart att det behov som marknaden förmår att finansiera, där säljare och köpare kan mötas prismässigt, är tillgodosett. Definitionsmässigt är denna nivå inte heller att likställa med den samhällsekonomiskt optimala situationen.

Den efterfrågan som bostadsexploaterer i Eskilstuna möter beror på 4 huvudsakliga parametrar: antalet hushåll som flyttar inom eller till Eskilstuna, betalningsförmågan hos de som kommer att flytta och hur benägna de som flyttar är att flytta in i nyproducerade lägenheter samt prissättningen på successionsmarknaden, dvs. andrahandsmarknaden på bostäder.

För samtliga fyra parametrar gäller ett positivt samband med en ökad efterfrågan, så skulle antalet flyttare, benägenheten att flytta till nyproduktion, flyttarnas inkomster eller prissättningen på successionsmarknaden öka så kommer efterfrågan på nyproducerade bostäder att öka.

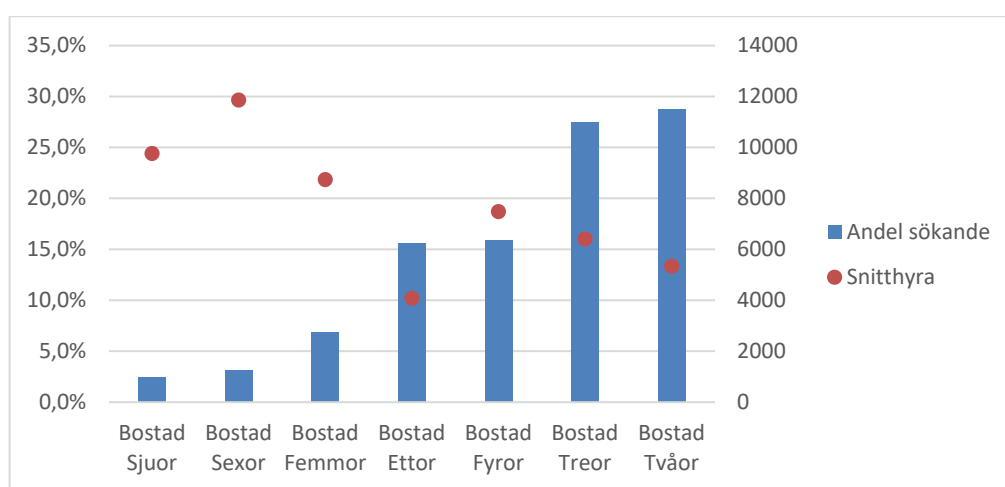
Det är viktigt att komma ihåg att bostadsmarknaden är en mogen, heterogen marknad, så inom olika delmarknader kan både behoven och efterfrågan se olika ut. Den kanske största vattendelaren i efterfrågan av bostäder är om vederbörande är ensamboende eller inte. Oavsett vilken del av marknaden en individ söker bostad på så lägger den individ som är sammanboende en mindre andel av sin inkomst för sitt boende än den som bor själv (eller själv med sina barn) i snitt i städer ungefär lika stora som Eskilstuna.

Sammantaget för Eskilstuna så bor en relativt stor andel hushåll som är sammanboende 55/45, att jämföra med 50/50 i riket i stort, men sett till inkomster så ligger Eskilstuna visserligen fortsatt under rikssnittet, men med en stark utveckling som stora delar av Sverige.

Flyttningsnettot är fortsatt positivt likaväl som att födelsenettot är positivt, vilket båda ökar efterfrågan på bostäder samtidigt som priserna på successionsmarknaden har varit stadigt ökande de senaste 5 åren, trots att utbudet av antalet bostäder (på alla marknader) ökat med 3%.

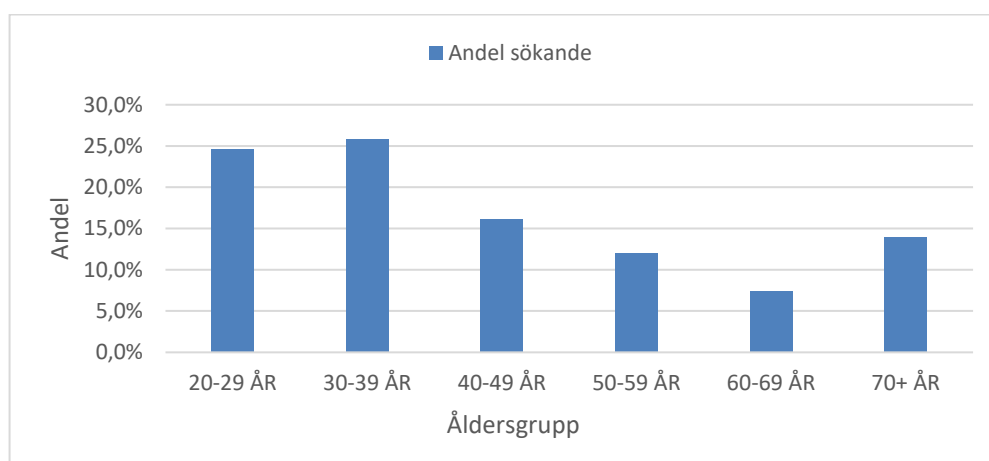
Den data som finns som beskriver efterfrågan i Eskilstuna kommer från det kommunala fastighetsbolaget och dess kösystem. Systemet är uppbyggt på sådant vis att de sökande kan ange sina preferenser för hur de vill bo och var de vill bo och de kan ange så många val som det passar dem. Systemet åter oss alltså veta dels hur stora lägenheter som efterfrågas på hyresmarknaden och dels hur de som söker en hyresrätt prioriterar de olika områdena mot varandra.

När man tittar på data för vilka storlekar som efterfrågas framträder en väldigt tydlig bild att det är främst mindre lägenheter, främst 2-3r.o.k. som efterfrågas storleksmässigt, men viss efterfrågan finns också för större lägenheter. För de större lägenheterna blir dock frågan om inte hyresnivåerna snabbt blir avskräckande när de närmar sig nivåer som utgör en väsentlig del av en handpenning varje månad i nyproduktion.



Figur 15: Antal köande mot snitthyran hos Kommunfastighet

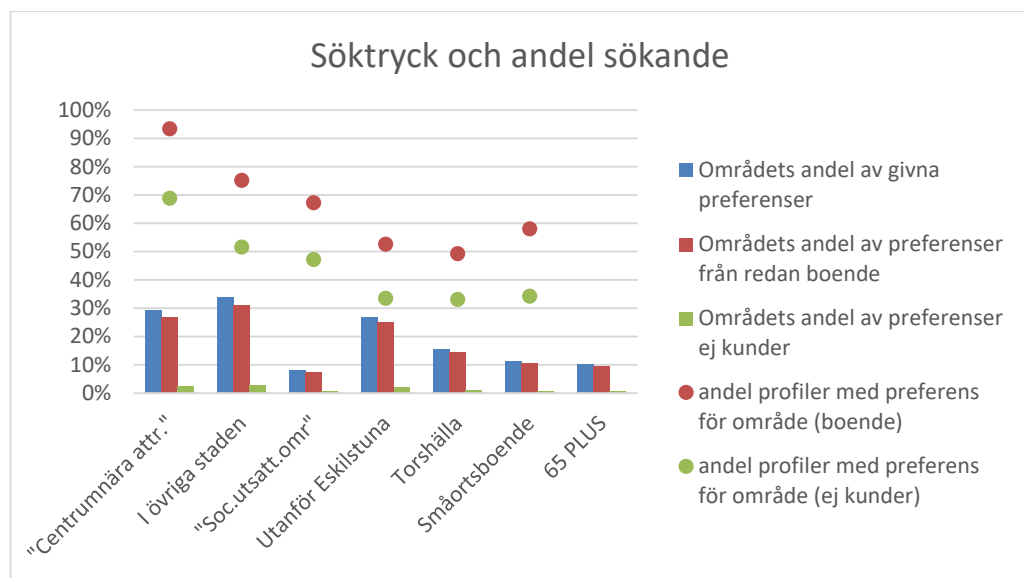
Ködatan kontrasterar delvis grafen för åldersfördelningen i de olika boendeformerna ovan. Till skillnad från det faktiska utfallet så visar det sig att det är fler personer i åldern 30–39 år som står i kö till en ny hyresrätt än 20–29, som är den åldersgrupp som oftast bor i en hyresrätt. Även gruppen 40–49 verkar vara vanligare i köstatistiken än vad fördelningen bland de bosatta ger vid handen, då det är den åldersgrupp som oftast bor i småhus.



Figur 16 Fördelning av de sökande i Kommunfastigheters bestånd

Tittar vi istället områdescentrerat ser vi att för den grupp som söker hyresrätt så är det mindre viktigt var bostaden ligger än hur stor den är. I snitt markerar man sig för 2 olika storlekar i kön, men när det kommer till områden markerar man sig i snitt för fler än 26 olika områden (av ca 50).

De flesta anger att de skulle vilja bo i centrum (ca 93%), eller inom 1 km från centrum, och utanför den omedelbara stadskärnan är det områdena strax öster om ån, inklusive Östermalm, som är mest eftersökta. Även områdena runt stadsdelen Norr är populära, medan området Västermalm utmärker sig bland områdena söder om stadskärnan. Tittar vi lite djupare så kan vi skönja att alla stadsdelar i Eskilstuna stad är mer eftertraktade än alla områden utanför Eskilstuna, inklusive de mest utpekade områdena i söder.



Figur 17: Söktryck och andel sökande kommunala hyresrätter

Slutsats:

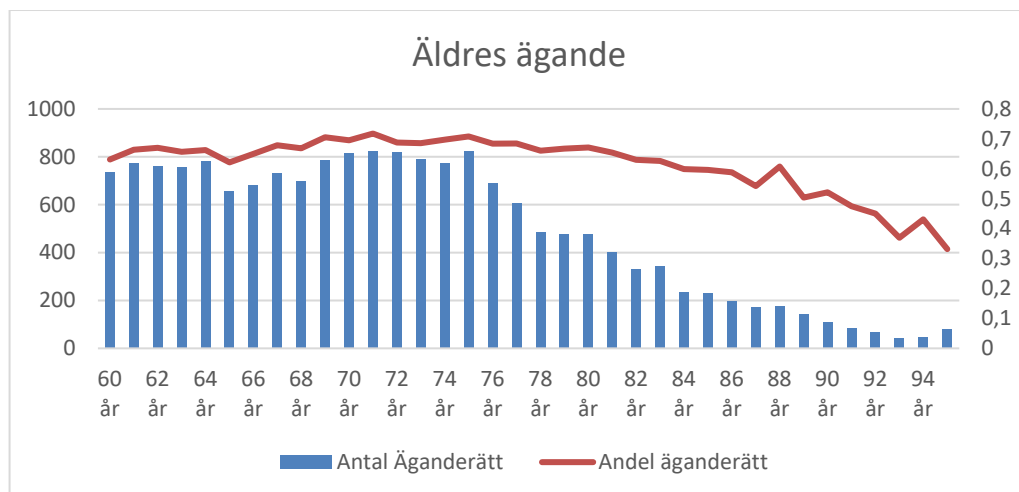
Ökande inkomster och en växande befolkning ger också en ökad efterfrågan på bostäder i kommunen.

De åldersgrupper som är mest troliga att stå i bostadskö (30-49år) är också de som mest sannolikt bor tillsammans med andra. Sammanboende, med och utan barn, bor oftast i småhus.

Behovet i särskilda grupper

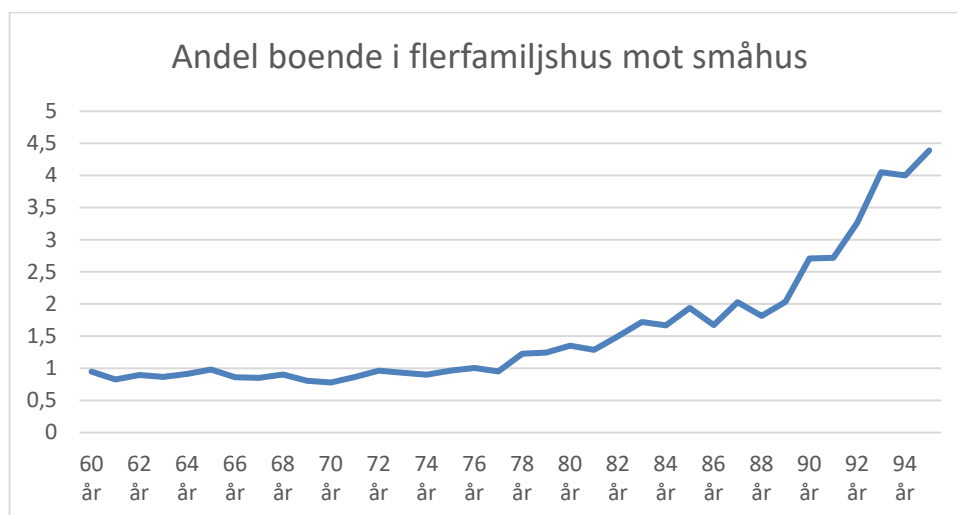
Äldres bostadsmarknad

För friska äldre finns det gott om möjligheter att hitta ett lämpligt boende i Eskilstuna. Förvisso har många låga inkomster, men ingen annan åldersgrupp bor i så hög utsträckning i en ägd boendeform (äganderätt eller bostadsrätt) som gruppen 68-82 år, där hela 65-70% av alla bor i ett ägt boende. En bostad som man ägt länge ger möjlighet till ett boende med låga utgifter och det ger också möjlighet till flexibilitet i sitt val av boende.



Figur 18: Äldres ägande

Den flexibiliteten är bra att ha, för det som händer efter 75 år ett tydligt preferensskifte mot att byta ett boende i småhus till att bo i flerfamiljshus. Denna effekt kvarstår även efter att vi rensat materialet från den typ av bostäder som erbjuds i kommunens Vård- och Omsorgsboenden.



Figur 19: Andel boende i flerfamiljshus mot småhus

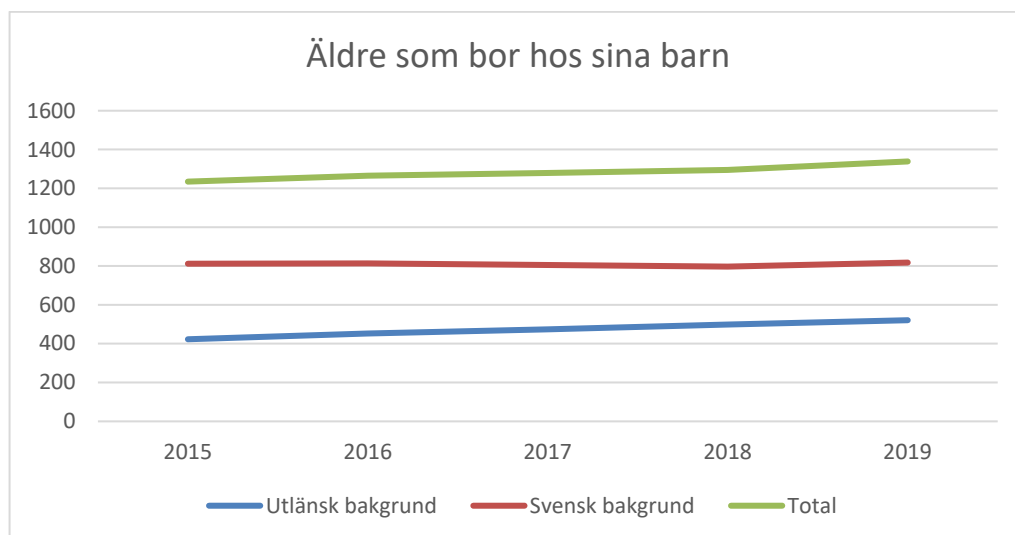
Många i gruppen 65+ har dock låga inkomster, där ca 12% har lägre disponibla inkomster än 10 000:-/månad, medan enbart 3–5% av lägenheterna i allmännyttan har en hyra som är ekonomiskt tillgänglig på dessa inkomstnivåer (dvs. endast ca 30% av disponibla inkomster). För att ha möjlighet att tillsäkra sig ett boende i detta delbestånd är därför viktigt att man står i kö till lägenheter länge, särskilt om man inte har så höga inkomster. I Eskilstuna saknas en enhetlig bostadskö och det finns många hyresvärdar. Enbart 3 hyresvärdar är så stora att de omsluter 10% eller fler av de befintliga hyresrätterna vilket gör att en individ behöver vara aktiv hos många olika aktörer för att kunna få en lämplig lägenhet.

Slutsats:

Många äldre har goda ekonomiska förutsättningar, men gruppen är heterogen och många har också dåliga ekonomiska förutsättningar. Många äldre söker sig förr eller senare till ett boende i hyresrätt

Äldre i behov av stöd

För äldre som är i behov av stöd i sådan omfattning att stöd i hemmet inte längre är tillämpligt finns det idag 917 Lägenheter att tillgå fördelade på 16 olika boenden, med en fördelning mellan platser för somatiska besvär och platser anpassade mot demensboende. Den här gruppen förväntas på sikt att öka och tidvis snabbt, varför expansionstakten diskuteras. Antalet personer som är 80 eller äldre förväntas öka med 2700 personer fram till 2030, vilket kommer att sätta avtryck i byggnationen de kommande åren.



Figur 20: Äldre som bor hos sina barn

En fråga som dock behöver beaktas, utifrån hur behovet av särskilt boende kommer utvecklas, är skillnaden mellan hur äldre födda utomlands bor jämfört med äldre som har svenskfödda föräldrar. Immigrerade äldre bor i betydligt högre utsträckning tillsammans med något av sina barn. 11% av de invandrade äldre bor med ett av sina barn jämfört med ca 5,5% av de svenskfödda äldre.

Slutsats:

Gruppen äldre i behov av stöd tros öka, men kommunen har uppmärksammat situationen och diskuterar vägen framåt. Flera vård- och omsorgsboenden finns planerade eller är under byggnation.

Bostäder inom LSS och socialpsykiatri

I Eskilstuna finns idag 170 boendeplatser i socialpsykiatri och 252 boendeplatser för personer med funktionsvariationer. Behov av platser inom särskilt boende är beroende av ett antal faktorer som till exempel demografisk utveckling och hälsotillstånd hos målgruppen, medicinskt och teknisk utveckling, lagstiftning och myndighetsutövning samt hur väl kommunen och regionen lyckas i sitt förebyggande arbete. Ytterligare faktorer som påverkar platsantalet är hur omsorgen organiseras, förutsättningar inom hemtjänst och boendestöd, utveckling av processen trygg och säker hemgång från sjukhuset samt minskade återinläggningar inom slutenvården. Just nu pekar kommunens indikatorer på ett ökande behov på både kort och lång sikt varför nya bostäder är under uppförande.

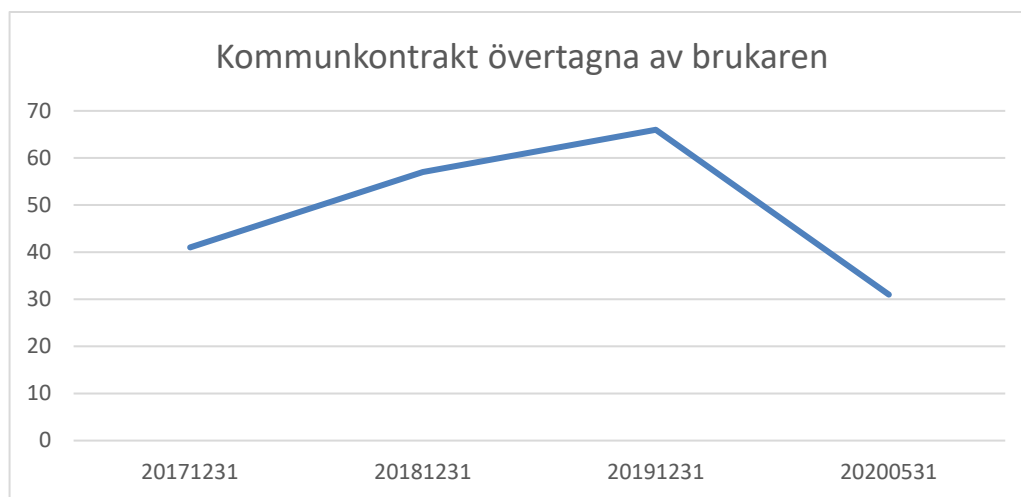
Slutsats: Gruppen som behöver stöd inom ramen för LSS och socialpsykiatri är i ökande och kommunen ökar successivt antalet bostäder anpassade efter behoven.

Bostadsbehov inom individ- och familjeomsorg

Inom Individ- och familjeomsorgen finns ett högt tryck givet situationen på bostadsmarknaden. Dels innebär det höga söktrycket att det finns få lägenheter tillgängliga för verksamheten, dels innebär det att det blir svårare för verksamhetens brukare att själva hitta en lägenhet i konkurrens med övriga bostadsefterfrågande och slutligen att brukare som egentligen inte har skäl att söka hjälp med bostadslöshet kommer till verksamheten för att be om hjälp p.g.a. strukturell hemlöshet (bostadsbrist). Ofta har brukarna problem på den öppna bostadsmarknaden eftersom kraven för att få teckna kontrakt är högre än de kan uppfylla, t.ex. krav på tillräcklig inkomst och skuldfrihet, eller att de lägenheter som finns kostar för mycket.

Verksamheten beskriver, trots marknadsläget, generellt en god kontakt med stadens hyresvärdar och de privata hyresvärdarna, som kollektiv, står med ungefär 53% av de lägenheter som omfattas av s.k. kommunkontrakt, vilket är ungefär i paritet till den privata hyresmarknadens storlek (ca 70% av utbudet). Boendestödet och brukaren gör gemensamt en bedömning om när de tror att brukaren är redo att ta över hyresavtalet i sitt eget namn.

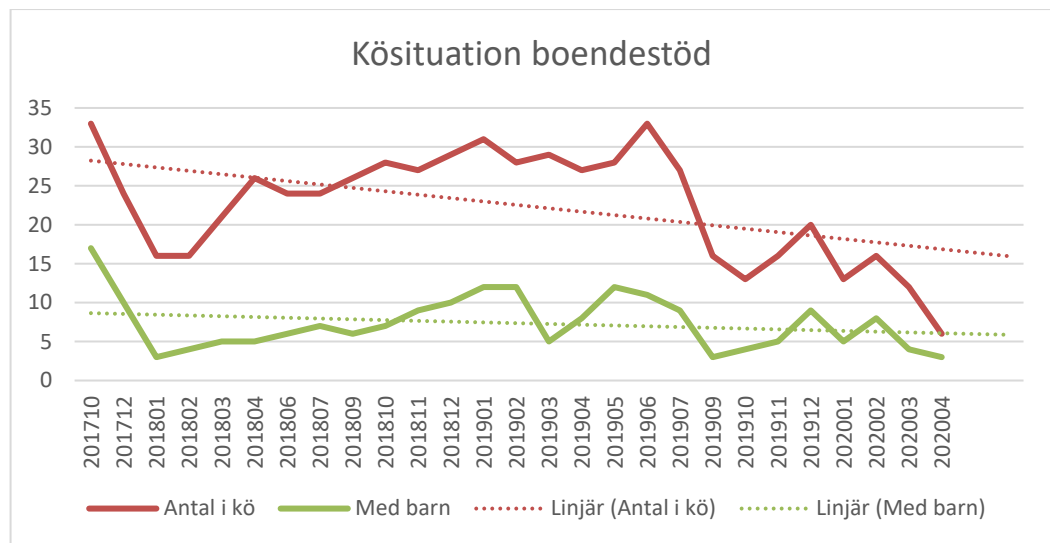
Data över övertagna hyresavtal har sammanställts sedan 2017 och per 20200531 har 31 brukare taget över sina avtal under året, vilket är i linje med den trend som finns i den tillgängliga datan.



Figur 21: Utveckling av kontraktsovertagande bostadsboendestöd. notera att sista datapunkten inte omfattar 12 månader. Källa: Bostadssociala enheten Eskilstuna kommun

Den kö som finns för att få hjälp är i avtagande, men det är inte enbart ett resultat av att man lyckats hitta bostäder i Eskilstuna, utan en del av de sökande kan få hjälp i en extern placering, vilket delvis avspeglas i kösituationen. Det främsta inflödet av brukare är idag ungdomar som ännu inte kunnat etablera sig på bostadsmarknaden, delvis på grund av en brist i små ekonomiskt tillgängliga lägenheter, medan inflödet av barnfamiljer just nu är relativt lågt.

Idag ser man ett behov av en utökning av stödboendeplatser eftersom vissa av brukarna blivit så kända av stadens hyresvärdar att de har svårt att få en bostad av den anledningen alt. att de kanske helt enkelt har svårt att ta ansvar för sin bostad.



Figur 22: Kösituationen hos boendestödet. Källas Bostadssociala enheten Eskilstuna kommun.

Slutsats:

Bostadssociala enheten vid Eskilstuna kommun ser ett behov av små lägenheter som är ekonomiskt tillgängliga. De 2–2,5 r.o.k. som byggs är relativt dyra för unga som ännu inte hunnit etablera sig på bostadsmarknaden.

Bostadsmarknaden för studenter

I Eskilstuna erbjuds en bostadsgaranti för studenter som flyttar till Eskilstuna för att studera från en ort som inte är belägen i Eskilstuna kommun eller någon av dess kranskommuner. De studentlägenheter som inte behövs för att täcka behovet från de som flyttar från andra kommuner kan hyras ut till studenter som inte omfattas av garantin.

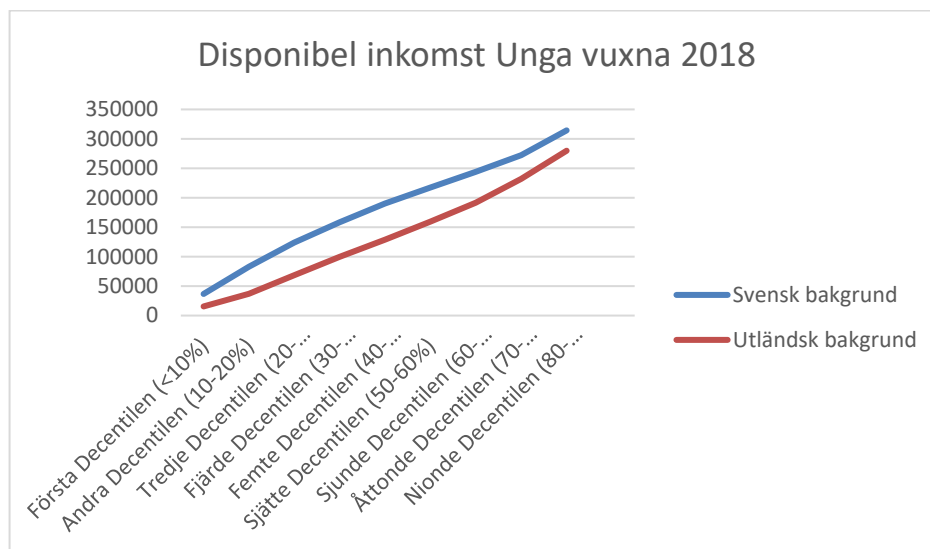
Tidigare har det rapporterats ett underskott på studentbostäder, men sedan det senaste tillskottet av bostäder så har det rått någon form av balans på denna marknad, där det har funnits enstaka lägenheter tillgängliga.

Enligt prognos från högskolan så kommer antalet helårsstudieplatser att inom några år att öka något, varför kommunen bedömer att ytterligare ett antal studentlägenheter behöver tillskapas under de kommande åren och en rutin har skapats för att fånga upp intresse för att bygga studentbostäder från de exploitörer som utvecklar bostäder i Eskilstuna.

Slutsats: Det verkar råda balans i efterfrågan på studentbostäder, sedan senaste tillskottet av studentbostäder. Både höstterminen-19 och höstterminen-20 har utbudet matchat efterfrågan på studentbostäder. En viss ökning av efterfrågan på studentbostäder förutspås i samband med etableringen av Mälardalens Universitet.

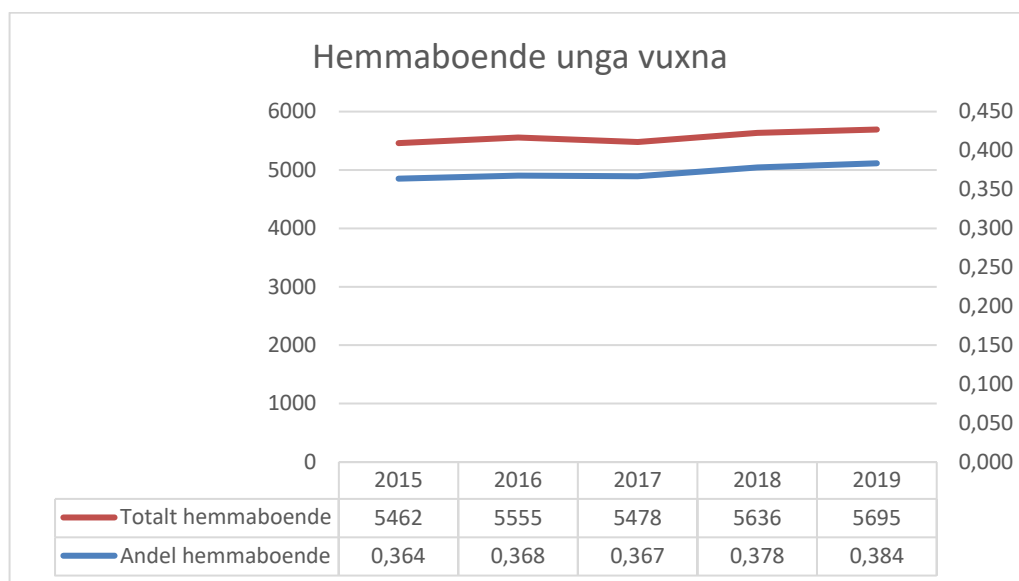
Unga Vuxna

För unga (på bostadsmarknaden, 18–29 år) ser situationen delvis annorlunda ut. Gruppen som helhet har haft en inkomstutveckling som har överstigit de andra grupperna på bostadsmarknaden, vilket har stärkt gruppens köpkraft, samtidigt som det är många som studerar och därigenom ser en helt annan ekonomisk bild, och dels är det de som varken studerar eller arbetar som behöver en ekonomiskt tillgänglig bostad, men som pga. sin relativt unga ålder inte kunnat samla på sig lika många kö- dagar som de många 30–49 åringar som står i kön.



Figur 23: Disponibel inkomst hos unga vuxna

Som synes är det bland de unga vuxna som de allra lägsta disponibla inkomsterna finns i Eskilstuna. Inte ens de allra billigaste hyreslägenheterna har en tillräckligt låg månadshyra för att vara ett alternativ för de som har en disponibel inkomst i något av de lägre spannen i den här gruppen. För att dessa personer skall kunna bli självförsörjande behöver deras disponibla inkomst ökas för att fler lägenheter skall bli ekonomiskt tillgängliga för dem.



Figur 24: Unga vuxna som bor kvar med sin föräldrar

När vi tittar på hur många som bor kvar i sitt föräldrahem efter 18 ser vi att den gruppen är i ökande, både i antal och som andel i åldersgruppen. Detta trots en inkomstökning som är större än för de andra åldersgrupperna. Här finns möjligen ett ökat behov av fler instegslägenheter för unga vuxna som vill etablera sig på bostadsmarknaden.

Slutsats:

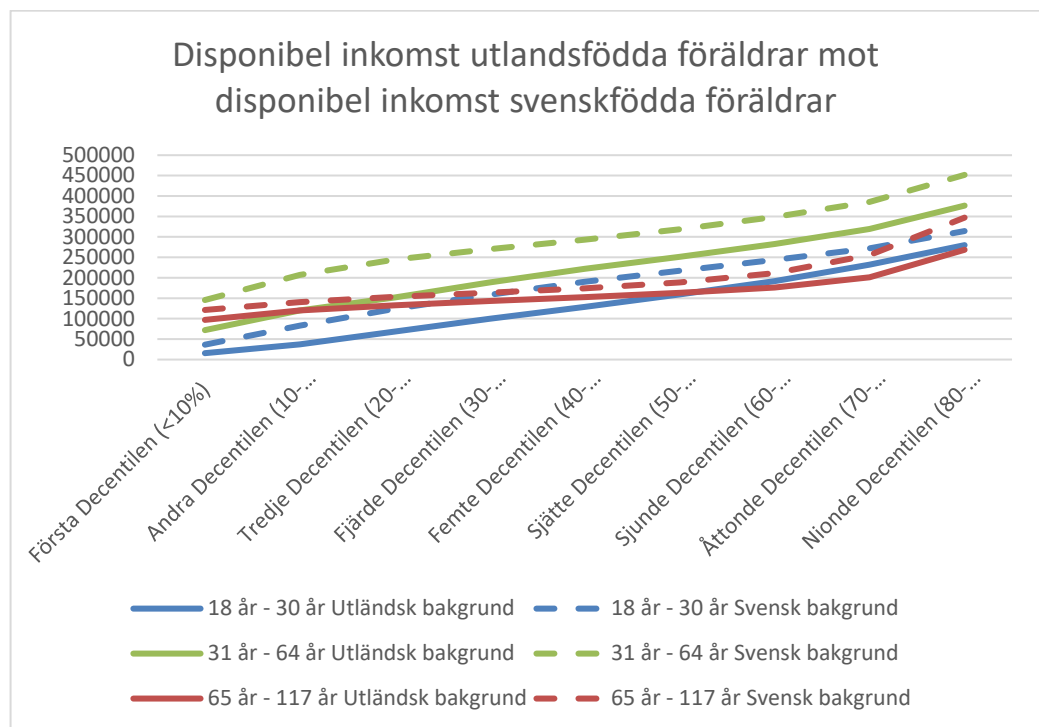
Fler unga vuxna bor hemma med sina föräldrar längre idag än för fem år sedan.

Trots att ekonomin i gruppen som helhet har utvecklats positivt och i snabbare takt än andra åldersgrupper i Eskilstuna så finns det fortfarande många som har svårt att klara hyresnivåerna ens i det mogna beståndet byggt före 1990.

Nyetablerade

Eskilstuna har under de senaste fem åren sett ett positivt flyttnetto i gruppen utrikesfödda och det fanns sedan tidigare en relativt stor andel utlandsfödda bosatta i staden. Utlandsfödda med kort vistelsetid i landet har inte haft samma möjligheter att etablera sig på vare sig bostadsmarknaden eller arbetsmarknaden, som personer som har bott längre tid i staden. Situationen för nyetablerade liknar med andra ord situationen för unga med två svenskfödda föräldrar men utan samma möjlighet till förankring i bostads- och arbetskultur.

Lägre inkomster leder till en lägre möjlighet att efterfråga bostäder. På en marknad som kännetecknas av en ökande efterfrågan, både i form av en expanderade marknad, men också genom en ökande betalningsvilja på marknaden så blir det allt svårare för personer med låga inkomster och få kö- dagar att hävda sig på bostadsmarknaden.



Figur 25: Disponibel inkomst

Slutsatsen vad gäller möjligheten att hitta nya bostäder för nyetablerade i Eskilstuna är densamma som för de andra grupperna med låga inkomster. För att

ha råd med de allra billigaste av lägenheterna som finns i Eskilstuna krävs en disponibel inkomst om ca 10 000:-/månad om man använder konsumentverkets uppskattningar för fasta och rörliga kostnader för ett hushåll med 1 person.

I grafen ovan ser vi att 4 av 10 unga nyetablerade och 2 av tio av de medelålders nyetablerade inte når upp till den inkomstnivån. Det går inte att bygga till det priset utan omfattande offentliga interventioner, varför fokus rimligen bör läggas på att öka inkomsterna i denna grupp. För många unga finns fortfarande möjligheten att bo hemma, vilket ju också är en utveckling som vi ser i gruppen unga vuxna med utländsk bakgrund.

Slutsats:

För personer med kort förankringstid i Eskilstuna och som står utanför arbetsmarknaden finns det svårigheter att hitta ett lämpligt boende, både på hyresmarknaden och på marknaden med äganderätt.

Eskilstuna 2030

Framtidens Eskilstuna består av två städer och en mångskiftande landsbygd. Eskilstuna befinner sig i en expansiv fas och både näringsliv och offentlig sektor expanderar sin verksamhet för att klara de nya kraven. Utanför Kjula växer Eskilstuna Logistikpark fram med många verksamheter inom logistik men också inom IT och produktion. Region Sörmland bygger ut sjukhuset för att klara kraven från den allt större befolkningen och runt högskolan förs diskussioner om att expandera verksamheten till Universitetsnivå. På kommunal nivå kommer i alla fall första delen av 2020-talet att kännetecknas av stora investeringar i skola och omsorg, och om de demografiska prognoserna som presenterats ovan visar sig någorlunda träffsäkra kommer expansionen att fortsätta ytterligare, då prognosen visar på en befolkningsökning om nästan 10% fram till 2030.

Det skall dock sägas att detta vore en utvecklingstakt som är i paritet med, eller något lägre än prognosen för Riket i stort, och under de senaste 20 åren har Eskilstuna vuxit snabbare än riket.

I den revidering av Översiktsplanen som pågår parallellt med bostadsförsörjningsplanen tas dock en planeringsmässig höjd för 15 000 nya bostäder, eller ca 33 000 nya kommuninvånare, vilket skulle ge gott om planeringsmässigt utrymme att expandera.

De flesta av dessa bostäder tänker man sig kommer att byggas i centrala Eskilstuna, eller dess närområden såsom Skiftinge, Lagersberg/Fröslunda/Råbergstorp, men Översiktsplanen identifierar också vad man kallar för utvecklingsnoder i form av Kvicksund, Torshälla med Torshälla huvud och Sundbyholm. I utvecklingsnoderna kommer det att finnas utrymme för en mer blandad bebyggelse. Utöver dessa områden pekar Översiktsplanen ut s.k. serviceorter i vilka det redan idag finns kommunal service, men som ligger utanför de områden man tror kommer ha störst efterfrågan.

Drivkrafterna att bygga flerfamiljshus bedöms vara störst i stadskärnorna i Eskilstuna och Torshälla, med närområden, medan de som vill ha större area till

sitt förfogande för bedöms efterfråga mark även utanför stadskärnorna, gärna med smidig närhet till transporter (kollektivtrafik och motorvägen).

Som vi sett ovan har det sedan 2009 flyttat in ca 11 000 personer till Eskilstuna, men det har bara nyproducerats bostäder för ca 5 000 personer. Därtill kommer de bostäder som omvandlats från ytor som tidigare inte använts till bostäder (ca 500 sedan 2009). Enligt prognosen fram till 2030 kommer ytterligare ca 10 000 personer vilja bosätta sig i Eskilstuna, vilket ger ett behov av ca 6000–7500 ytterligare bostäder under perioden, med hänsyn tagen till hur många som i snitt bor i bostäder av olika storlekar i Eskilstuna. Skulle det därtill visa sig att Eskilstuna fortsätter att locka en större andel av rikets befolkning så kommer ytterligare fler bostäder att behöva planeras och byggas för att komma till rätta med den allt tätbefolkade bostadssituationen som har utvecklat sig på senare år i Eskilstuna.

Slutsats:

Idag finns ett behov av ungefär 2500 bostäder för att få samma antal boende per hushåll som senast bostadsmarknaden kan förmodas var i balans.

Enligt SCB:s prognos behövs ytterligare ca 4500–5000 bostäder för att busera alla prognostiserade eskilstunabor år 2030.

Sammantaget anger den demografiska prognosen att 7–7500 bostäder skulle behöva byggas till 2030, vilket innebär ca 750 bostäder/år.

Eskilstunas översiktsplanen har 15 000 nya bostäder till 2030 som planeringshorisont och skulle det scenariot inträffa behöver minst 1500 bostäder detaljplaneras och byggas per år.

Bilaga 2

Eskilstuna vision 2030 – målbilder:

En hållbar livsstil

Det är ingen tillfällighet att Eskilstuna är en global ledstjärna inom miljöområdet. Eskilstuna är platsen där det är lätt att leva klimatsmart och ha en medveten livsstil. Våra modiga innovationer för hållbar utveckling exporteras världen över och vi är en del av ett internationellt centrum för förnybar energi. Här möter vi pulserande, vackra och grönskande städer med Eskilstunaån som livsnerv. Vårt industriarv går hand i hand med nyskapande arkitektur och miljöer som skapar rum för oväntade, spännande möten och stimulerar hållbart och innovativt företagande. Landsbygden innebär handlingskraft, gröna näringar och närodlat tillsammans med naturupplevelser och artrikedom. Här finns attraktiva boendemiljöer vid Mälaren och Hjälmarens och du lever ett både uppkopplat och avkopplat liv.

Ett gott liv

Det är ingen tillfällighet att vi trivs i Eskilstuna och har kul tillsammans. Vår idrotts- och kulturstad har ett starkt föreningsliv samt nöjen och evenemang som berikar oss Eskilstunabor och lockar besökare nationellt och internationellt. I våra sammanflätade, trivsamma, trygga stadsdelar och samhällen skapar vi tillsammans upplevelser för alla sinnen – från myllrande gatuliv till platser för lekfullhet, rekreation och bildning – där vi möts, gläds och utvecklas som människor. Som jämställd, välkomnande och inkluderande stad tror vi på alla människors förmågor och vi bygger Eskilstuna på den grundstenen. Här har barn och unga alla möjligheter att skapa och förverkliga framtidsdrömmar, här har vi arbetsglädje och fritid, här har vi en aktiv och trygg ålderdom. Här har vi nära till varandra, här känner vi tillit, gemenskap och framtidstro

Ett aktivt arbetsliv och modigt näringsliv

Det är ingen tillfällighet att Eskilstuna har ett öppet och modigt näringslivsklimat. Vi tar avstamp i vår enastående historia som Fristad med entreprenörskap och innovationer och bildar modell för omvärlden för hur vi tillsammans skapar ett framgångsrikt, modernt och hållbart näringsliv. I universitetsstaden Eskilstuna utvecklar vi våra förmågor genom hela livet, från förskola till yrkesutbildningar och akademiska studier, i inspirerande lärmiljöer utifrån våra egna förutsättningar. Vi har en hög utbildnings- och kunskapsnivå som möter näringslivets kompetensbehov och tillför utvecklingskraft. Vi tillvaratar förmågor och alla kan hitta sin plats i ett aktivt arbetsliv. Här finns drivkraft och här är det självklart att bidra med sin kunskap och sitt arbete. Eskilstuna är en attraktiv del av Stockholm

Mälardalen och en ledande aktör i regionen. Våra goda och hållbara kommunikationer gör att fler väljer att bosätta sig i Eskilstuna samtidigt som vi Eskilstunabor arbetar såväl lokalt som globalt.