Regionledningskontoret
Kim Örtenblad

TJÄNSTEUTLÅTANDE
2021-10-01

TRN 2021-0166

Tillväxt- och
regionplanenämnden

Yttrande över Riktlinjer för bostadsförsörjning i Haninge kommun

Regionledningskontorets förslag till beslut

Tillväxt- och regionplanenämnden beslutar följande.

1. Regiondirektörens tjänsteutlåtande utgör Region Stockholms yttrande till Haninge kommun över Riktlinjer för bostadsförsörjning i Haninge kommun.

2. Paragrafen justeras omedelbart.

Sammanfattning

Haninge kommun har remitterat Riktlinjer för bostadsförsörjning i Haninge kommun till Region Stockholm för yttrande. Region Stockholm instämmer i den bild som kommunen ger gällande kommunens förutsättningar att uppfylla bostadsförsörjningsansvaret med dagens regelverk och ser gärna en fortsatt samverkan med Haninge kommun i frågor som rör bostadsförsörjningen. Kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet ligger väl i linje med de mål, regionala prioriteringar och ställningstaganden som återfinns i den Regionala utvecklingsplanen för Stockholm (RUFS 2050).

Bakgrund

Haninge kommun har remitterat Riktlinjer för bostadsförsörjning i Haninge kommun till Region Stockholm för yttrande. Tillväxt- och regionplanenämnden svarar för Region Stockholms vägnar. Yttrandet utgår från Region Stockholms roll som ansvarig för regional fysisk planering enligt plan- och bygglagen (PBL) samt som regionalt utvecklingsansvarig enligt lagen om regionalt utvecklingsansvar.

Alla kommuner har enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (2000:1383) ansvar att planera för

bostadsförsörjningen. Detta innebär bland annat att kommunerna ska ta fram riktlinjer för bostadsförsörjning. 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 ska också utgöra underlag för planläggning enligt PBL. Riktlinjerna ska också redovisa hur kommunen tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen. Riktlinjerna ska samrådas med berörda kommuner, vidare ska länsstyrelsen samt aktören med ansvar för regionalt tillväxtarbete och andra regionala organ ha tillfälle att yttra sig.

Kommunens fokus är *boende för alla*. Förändringar av bostadsbeståndet i kommunen, vid såväl nybyggnad som ombyggnad, föreslås inriktas mot en långsiktigt hållbar tillväxt som kännetecknas av en god balans mellan sociala, ekologiska och ekonomiska aspekter. Kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet är:

- Färdigställande av minst 750 bostäder per år möjliggörs
- Tillräckligt antal bostäder till rimliga kostnader möjliggörs för att underlätta inträdet på bostadsmarknaden för alla inkomstgrupper
- Särskilda boenden för äldre och personer med funktionsvariation motsvarar behoven och planeras blandat med andra bostäder och nära samhällsservice
- Tillräckligt antal bostäder planeras för invånare med särskilda behov
- För att uppnå en variation i hustyp, upplåtelseform och bostadsstorlek planeras ny bostadsbebyggelse utifrån vad det råder brist på i kommundelen
- God mark- och planberedskap ger förutsättningar för nyproduktion av bostäder i såväl flerbostadshus som småhus. Strategiska markförvärv kan vara en möjlighet
- Hållbara lösningar ska premieras vid ny- och ombyggnation för att minska miljö- och klimatpåverkan

Region Stockholms yttrande

En väl fungerande bostadsförsörjning i Stockholmsregionen är väsentligt för såväl invånarna i Stockholms län som för länets fortsatta tillväxt och attraktionskraft. Region Stockholm instämmer i den bild som kommunen ger gällande Haninges förutsättningar att uppfylla bostadsförsörjningsansvaret med dagens regelverk. Kommunen lyfter att de behöver fler verktyg och att dessa behöver stöttas av reformer, såväl finansiella som ändrad reglering. Region Stockholm har tillsammans med

länets kommuner genom kommunförbundet Storsthlm enats om gemensamma positioner för ett ökat bostadsbyggande och en tryggad bostadsförsörjning i Stockholmsregionen.

Region Stockholm ser gärna en fortsatt samverkan med Haninge kommun i frågor som rör bostadsförsörjningen, bland annat har Region Stockholm nyligen beviljats bidrag från Delegationen mot segregation för att, tillsammans med flera kommuner, däribland Haninge, och Storsthlm, fördjupa kunskapen gällande verktyg för bostadsförsörjning. Det handlar bland annat om riktlinjer för bostadsförsörjning, ägardirektiv, förturssystem, hyresgarantier, samverkan, planeringsberedskap.

Kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet ligger väl i linje med de mål, regionala prioriteringar och ställningstaganden som återfinns i den regionala utvecklingsplanen för Stockholm (RUFS 2050). Region Stockholm noterar att kommunens mål om att möjliggöra för ett färdigställande av minst 750 bostäder per år motsvarar det högsta scenariot av bostadstillskott som kommunen, i enighet med den regionala utvecklingsplanen, behöver ha en beredskap för. Detta för att möta det regionala demografiska behovet av nya bostäder som genereras av den väntade befolkningsutvecklingen. Vidare planerar kommunen att nya bostäder främst ska tillkomma i den regionala stadskärnan och i närhet till pendeltågsstationer, vilket ligger i linje med den regionala utvecklingsplanen.

Region Stockholm noterar att kommunen låtit göra en grundlig analys av bostadsförsörjningsbehovet i arbetet med framtagandet av riktlinjerna. Kommunens arbete ligger väl i linje med den utveckling av kunskapsunderlag som Region Stockholm arbetar med att ta fram till stöd för bland annat kommunernas arbete med riktlinjer för bostadsförsörjning.

Ekonomiska konsekvenser
Beslutet bedöms inte medföra några ekonomiska konsekvenser för Region Stockholm.

Carina Lundberg Uudelepp
Regiondirektör

Anton Västberg
Utvecklingsdirektör

Beslutsunderlag

1. Förslag till Riktlinjer för bostadsförsörjning i Haninge kommun inklusive bilagor

Beslutsexpediering

1. Haninge kommun

Godkänd av Carina Lundberg Uudelepp, 2021-10-01

Riktlinjer för bostadsförsörjning i Haninge kommun



Postadress 136 81 Haninge
Besöksadress Rudsjöterrassen 2
Telefon Växel: 08-606 70 00
Fax/e-post 08-606 81 40 haningekommun@haninge.se
Postgiro 1265-8
Bankgiro 356-5975

Innehållsförteckning

Inledning 3
Bakgrund 3
Hänsyn till nationella och regionala mål 3

Bostadsförsörjning i Haninge 4
Boende för alla 5
Kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet 5

Insatser för att uppfylla målen 6
Kommunens verktygslåda är begränsad 6

Uppföljning 7

Inledning

Bakgrund

Enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (2000:1383) är det varje kommuns ansvar att planera för bostadsförsörjningen. Det innebär bland annat att kommunen ska ta fram riktlinjer för bostadsförsörjning. Riktlinjerna för bostadsförsörjningen ska i sin tur utgöra underlag för planläggning enligt plan- och bygglagen (PBL) när det gäller det allmänna intresset för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet.

Syftet med riktlinjerna är att ge en samlad bild av hur Haninge kommun avser arbeta med att skapa förutsättningar för alla dess invånare att leva i goda bostäder, och därigenom uppfylla sitt lagstiftade bostadsförsörjningsansvar. Riktlinjerna grundar sig på en analys av bostadsbeståndet, bostadsmarknaden samt bostadsbehovet i kommunen. Analysen återfinns som bilagor till detta dokument.

Riktlinjer ska enligt lagstiftningen antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod. Förändras förutsättningarna för bostadsbyggandet ska nya riktlinjer upprättas. Samråd ska ske med angränsande kommuner, Länsstyrelsen samt med andra regionala organ.

Riktlinjerna hänger nära samman med andra kommunala styrdokument. Kommunens Översiktsplan 2030 har en stark koppling till riktlinjerna, liksom Stadsutvecklingsplan för Haninge stad. Dessa bostadsriktlinjer ersätter bostadsriktlinjerna i översiktsplanen och ska ligga till grund för kommande översiktsplanering.

Hänsyn till nationella och regionala mål

Det internationella arbetet för en hållbar utveckling hanteras genom de globala hållbarhetsmålen i Agenda 2030. Genom att agera lokalt bidrar kommunen till att nå de globala målen. Mål 11 som handlar om att skapa hållbara städer och samhällen har bäring på bostadsförsörjningen. Ett av delmålen är att skapa fullgoda, säkra och ekonomiskt överkomliga bostäder för alla.

Regeringens övergripande mål för boende och byggande är att ge alla människor i alla delar av landet en ur social synpunkt god livsmiljö, där långsiktig hushållning med naturresurser och energi främjas samt där bostadsbyggande och ekonomisk utveckling underlättas. Delmål för bostadspolitiken är långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven.[1]

Enligt Regional utvecklingsplan för Stockholm 2050 (RUFS 2050) är regionens vision att vara Europas mest attraktiva storstadsregion att leva, verka och bo i. I detta ingår en regional prioritering i att öka bostadsbyggandet och skapa attraktiva livsmiljöer, där ett delmål är att minst 22 000 bostäder per år behöver tillkomma samt att 95 procent av ny bebyggelse bör tillkomma i regionens relativt sett mest tillgängliga lägen. En slutsats i RUFS 2050 är att bebyggelsen behöver varieras mer för att attraktiva livsmiljöer ska

[1] https://www.regeringen.se/regeringens-politik/bostader-och-samhallsplanering/mal-for-boende-och-samhallsplanering/

utvecklas och för att befolkningen ska bli mer demografiskt och socialt blandad. Det behövs också en variation av bostäder inom stadsdelarna för att möjliggöra olika behov. Bostadsområden bör därför planeras för en blandning av upplåtelseformer, bostadsstorlekar och bostadstyper.

Bostadsförsörjning i Haninge

I arbetet med att ta fram riktlinjer för bostadsförsörjning har förutsättningar som styr bostadsbehoven och bostadsmarknaden i kommunen analyserats. Det har tagits fram två analyser och dess slutsatser i sin helhet återfinns i Bilaga 1. Bostadsmarknaden i Haninge kommun och i Bilaga 2 och 3. Bostadsförsörjningsbehovet i Haninge kommun. Analyserna har tagits fram i dialog och samarbete med kommunen berörda förvaltningar samt bolag.[2]

Studien visar att merparten av hushållen i kommunen, ca 87 procent, har en godtagbar bostad idag eller har möjlighet/kommer att kunna skaffa en bostad av egen kraft med fortsatt hög byggtakt. Ytterligare 5 procent av hushållen skulle ha möjlighet att skaffa en godtagbar bostad med lägre inträdesbarriärer på marknaden samt med tillgång till bostäder till rimligt pris. Vidare visar studien att av hushållen med bostadsförsörjningsbehov, det vill säga de som inte har möjlighet att skaffa en bostad utifrån nuvarande utbud och egen ekonomisk ställning, saknar möjlighet att efterfråga många av de bostäder som tillkommer på marknaden. En svag ställning på bostadsmarknaden hänger ofta samman med en svag ställning på arbetsmarknaden. Genom egen försörjning förstärks människors möjligheter att av egen kraft hitta en bostad på den ordinarie bostadsmarknaden. Analysen visar även på att Haninge kommun har en relativt begränsad verktygslåda i och med att allmännyttan är jämförelsevis liten i storlek samt att även markägandet är litet. I rapporterna lyfts följande rekommendationer fram som särskilt viktiga:

- Bostadsbyggande
    - Fortsatt generellt högt bostadsbyggande
    - Prisrimliga 1:or och 3:or
- Arbete med att minska inträdesbarriärerna på bostadsmarknaden.
- Särskilt fokus på:
    - Småbarnsfamiljer
    - Unga vuxna
    - Hushåll med utländsk härkomst
- Se över kommunens verktygslåda

Dessa rekommendationer kommer att arbetas med under den kommande riktlinjeperioden inom ansvarig verksamhet i kommunkoncernen.

Sammantaget har slutsatsen dragits att kommunen behöver möjliggöra en fortsatt hög byggtakt parallellt med att insatser för grupper som har en svag ställning på bostadsmarknaden. Fokus är boende för alla.

[2] Se Bilaga 4.

Utifrån slutsatserna i analyserna bedöms de riktlinjer som beslutades som en del av översiktsplan 2030, och justerades i beslut 2018[3], fortsatt vara relevanta och bidra till att kommunen uppfyller sitt bostadsförsörjningsansvar.

Boende för alla

Haninge kommer att bli en allt mer integrerad del av bostads- och arbetsmarknaden i Stockholmsregionen. För att möta efterfrågan på boenden behöver Haninge stärka sin position på den regionala bostadsmarknaden. Kommunen vill också höja sin konkurrenskraft genom att planera för attraktiva och hållbara boendemiljöer för alla. Haninge vill erbjuda ett varierat bostadsutbud i hela kommunen. Framför allt i tätorterna där befolkningen växer som mest behöver kommunen kunna erbjuda boende för alla livssituationer. För att kunna erbjuda olika upplåtelseformer[4] och bostadstyper anpassas bostadsbebyggelsen efter vad det råder brist på i det aktuella området. Den fysiska miljön kan bidra till att minska klyftor och därmed öka möjligheten till likvärdiga livsvillkor. Många ungdomar letar efter sitt första boende samtidigt som antalet äldre ökar i kommunen. Det är därför viktigt att kompletterande bebyggelse bidrar till att tillgodose ungas och äldres särskilda behov av små och tillgängliga lägenheter i lägen med närhet till kollektivtrafik, service, kultur och rekreation såsom park, lek, motionsspår, idrott och natur.

Förändringar av bostadsbeståndet i kommunen, vid såväl nybyggnad som ombyggnad, inriktas mot en långsiktigt hållbar tillväxt som kännetecknas av en god balans mellan sociala, ekologiska och ekonomiska aspekter.

Kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet

- Färdigställande av minst 750 bostäder/år möjliggörs.
- Tillräckligt antal bostäder till rimliga kostnader möjliggörs för att underlätta inträdet på bostadsmarknaden för alla inkomstgrupper.
- Särskilda boenden för äldre och personer med funktionsvariation motsvarar behoven och planeras blandat med andra bostäder och nära samhällsservice.
- Tillräckligt antal bostäder planeras för invånare med särskilda behov.
- För att uppnå en variation i hustyp, upplåtelseform och bostadsstorlek planeras ny bostadsbebyggelse utifrån vad det råder brist på i kommundelen.
- God mark- och planberedskap ger förutsättningar för nyproduktion av bostäder i såväl flerbostadshus som småhus. Strategiska markförvärv kan vara en möjlighet.
- Hållbara lösningar ska premieras vid ny –och ombyggnation för att minska miljö-och klimatpåverkan.

---

[3] Kommunens tillväxt har varit kraftig sedan 2015 och bostadsbyggandet har överskridit den bostadsriktlinje som finns i översiktsplanen om att möjliggöra för att 600 bostäder byggs per år. Kommunfullmäktige beslutade därför om en justerad riktlinje 2018 som möjliggör att 750 bostäder kan byggas per år, enl. beslut Dnr KS 2018/404. Den riktlinjen bygger på scenario hög i RUFS 2050.

[4] Bostadsrätter, hyresrätter, egna-hem bostäder och småhus.

Insatser för att uppfylla målen

Insatser för att uppfylla kommunens mål för bostadsbyggande kommer att arbetas in i kommunens ordinarie mål- och budgetprocess.[5] De två bostadsanalyserna ger ett stöd vid genomförandet hos nämnder, verksamheter och bolag. Med tiden kommer specifika insatser och åtaganden hos nämnderna och Haninge Bostäder ingå i ordinarie arbete och dess processer.[6] De åtaganden som prioriteras för verksamhetsåret bör föras in i respektive verksamhets verksamhetsplan. I arbetet ska barn- och ungas behov särskilt beaktas.[7]

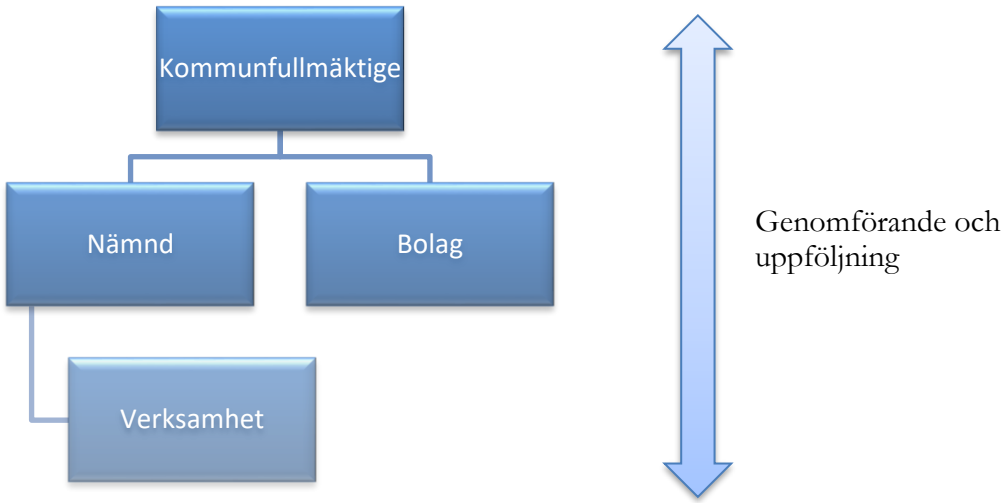


Bild: Övergripande genomförande/uppföljning i kommunkoncernen

Haninge kommun har därutöver identifierat fyra viktiga insatser på koncernövergripande nivå för vidare utveckling av arbetet med bostadsförsörjning:

- Genomlysning av arbetsprocessen för bostadsförsörjning – hur arbetar kommunkoncernen idag och vilka behov finns framöver.
- Översyn av kommunens verktygslåda samt vid behov ta fram relevanta åtgärder.
- Öka kunskapen om bostadsförsörjningsbehovet genom bl.a. seminarium och dialogforum, internt och externt.
- Kontinuerligt följa utvecklingen i byggandet och prognosticera, som ett underlag för verksamheters och bolags arbete.

Kommunens verktygslåda är begränsad

Kommunerna och staten har ett gemensamt ansvar för bostadsmarknadens funktionssätt. På nationell nivå handlar det om beslut som fördelar kostnad, risk och ansvar mellan stat och kommun - men som också ger kommunerna de verktyg som behövs för att agera efter de behov som finns. I nuläget ser kommunen att det är svårt

5 I samband med beslutet kommer att uppdrag att läggas på nämnderna att ta fram insatser för att nå målen i riktlinjerna.
6 Ett exempel är Social- och äldrenämndens antagande av Riktlinje för bostadssociala insatser, se Bilaga 5.
7 Barnkonventionens intentioner.

att fullt ut uppfylla kommunens bostadsförsörjningsansvar med det begränsade antal verktyg som finns till förfogande. Särskilt svårt är det med stigande mark- bygg- och bostadspriser. Staten behöver ta ett större ansvar samtidigt som kommunerna behöver ges ett större handlingsutrymme. Kommunerna behöver fler verktyg och dessa behöver stöttas upp av statliga reformer, såväl finansiellt som ändrad reglering.

Uppföljning

Riktlinjerna ska antas av kommunfullmäktige varje mandatperiod. Om förutsättningarna för kommunens bostadsförsörjning förändras ska nya riktlinjer tas fram och antas av kommunfullmäktige.

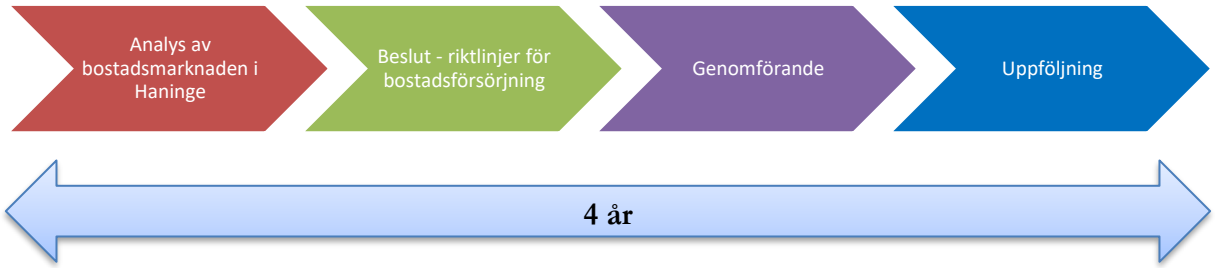


Bild: Bostadsförsörjning – Övergripande process

Systematisk uppföljning av insatserna för att uppfylla målen i riktlinjerna kommer att arbetas in i kommunens ordinarie uppföljningsprocess.

Årligen rapporterar kommunen om bostadsbyggandet till flera myndigheter och organisationer:

- Bostadsmarknadsenkäten är den mest heltäckande rapporteringen kring bostadsfrågor som kommunen deltar i. Den innehåller frågor om marknadsläget, bostadsbyggande, allmännyttan, bostadsriktlinjer, läget för olika grupper på bostadsmarknaden och bostadsanpassningsbidrag.
- SCB samlar, på uppdrag av Region Stockholms regionledningskontor, årligen in uppgifter om planerat bostadsbyggande under de kommande sex åren, som de använder för att göra Region Stockholms befolkningsprognos för delområden samt för planeringen av kollektivtrafiken i länet. Samma information används även som grund i kommunens egen befolkningsprognos.
- Bygglov rapporterar beviljade bygglov till Skatteverket varje kvartal.
- Haninge kommun deltar i Stadsbyggnadsbenchen som bestående av 9 kommuner som har ett erfarenhetsutbyte kring arbetssätt m.m. Benchen samlar in data från de 9 kommunerna kring färdiga detaljplaner, har regelbundna möten och genomför en byggherre-enkät vartannat år.

TYRÉNS

RAPPORT

BOSTADSMARKNADEN I HANINGE KOMMUN



Haninge kommun

2021-02-19

UPPDRAG

Titel på rapport:	Bostadsmarknaden i Haninge kommun
Status:	Underlagsrapport till riktlinjer för bostadsförsörjning
Datum:	2021-02-19

MEDVERKANDE

Beställare:	Kommunstyrelseförvaltningen, Haninge kommun
Kontaktperson:	Petra Hallberg, Samhällsstrateg
Konsulter:	Robin Svensén, Nationalekonom Joel Bertlin, Civilingenjör Stadsplanering Sofie Rådestad, Utredare Social hållbarhet
Uppdragsansvarig:	Robin Svensén
Kvalitetsgranskare:	Robin Svensén

REVIDERINGAR

Revideringsdatum	2021-04-15

INNEHÅLL

1 INLEDNING 5

2 SLUTSATSER - UTMANINGAR OCH BEHOV I BOSTADSFÖRSÖRJNINGEN I HANINGE 6

BEFOLKNINGEN OCH DESS UTVECKLING 6

BOSTADSBESTÅND OCH BOSTADSBYGGANDE 6

BOENDEFÖRHÅLLANDEN 7

BOSTADSMARKNADEN 8

FRAMTIDA BEHOV OCH VERKTYG FÖR BOSTADSFÖRSÖRJNING 8

3 NULÄGESANALYS - BEFOLKNING OCH BOSTADSBESTÅND I HANINGE 10

BEFOLKNINGENS SAMMANSÄTTNING 10

FLYTTMÖNSTER 14

BOSTADSBESTÅNDETS SAMMANSÄTTNING 26

BOENDEFÖRHÅLLANDEN 33

BOSTADSBYGGANDE I KOMMUNEN 36

MARKNADEN FÖR ÄGDA BOSTÄDER I HANINGE 41

HYRESMARKNADEN I HANINGE 46

4 FRAMTID - BEFOLKNINGSUTVECKLING OCH BOSTADSBEHOV I HANINGE 50

BEFOLKNINGSTILLVÄXT FRAM TILL 2050 50

BOSTADSBEHOV OCH BESTÅNDETS UTVECKLING 52

5 VERKTYG FÖR BOSTADSFÖRSÖRJNINGEN OCH DESS ANVÄNDNING .. 54

ÖVERSIKTSPLANERING 54

MARKPOLITIK OCH RIKTLINJER FÖR MARKANVISNING 54

DETALJPLANERING 54

HANINGE BOSTÄDER AB 55

KOMMUNAL STYRNING 55

SAMVERKAN KRING BOSTADSFÖRSÖRJNING 56

6 BOSTADSMARKNADENS SÄRSKILDA GRUPPER OCH BOSTADSSOCIALT ARBETE 57

STUDENTER 57

UNGDOMAR OCH UNGA VUXNA 57

ÄLDRE 58

NYANLÄNDA 59

ENSAMKOMMANDE BARN 59

PERSONER MED FUNKTIONSNEDSÄTTNING 60
HEMLÖSA 60
KVINNOR I BEHOV AV SKYDDAT BOENDE 61
PERSONER MED LÅG BETALNINGSFÖRMÅGA 61

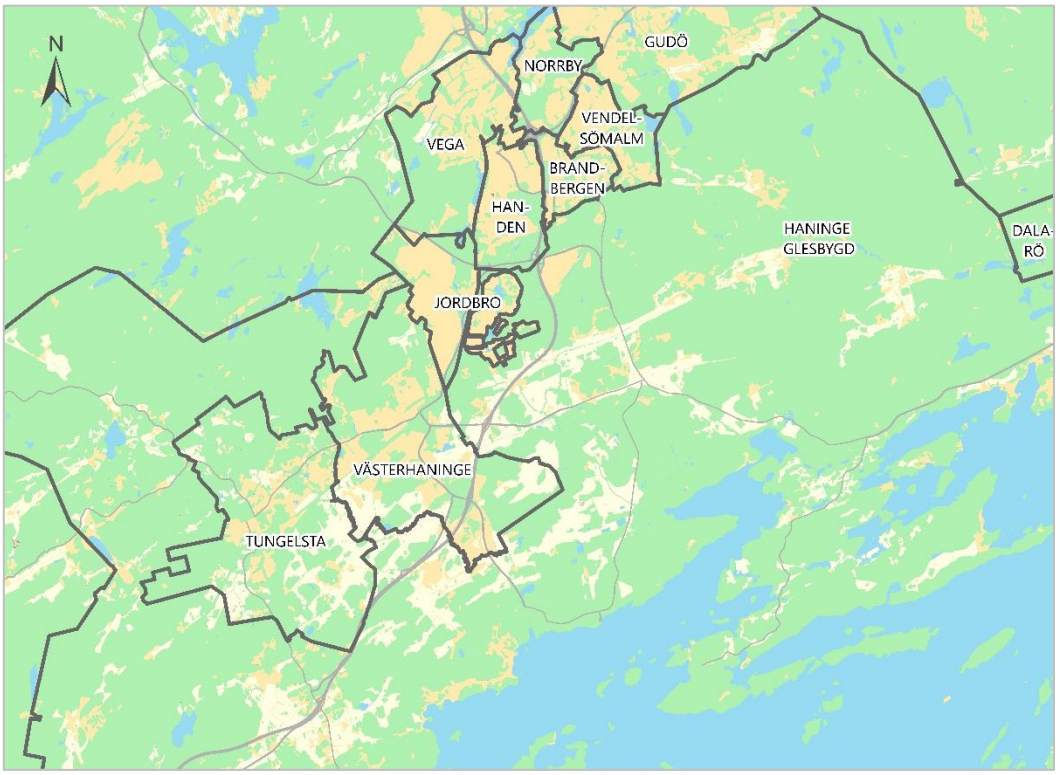
1 INLEDNING

Denna rapport utgör kunskapsunderlag till arbetet med att ta fram riktlinjer för Haninge kommuns bostadsförsörjning.

Rapporten inleds med viktiga slutsatser om Haninges utmaningar och behov i bostadsförsörjningen. Sedan följer en nulägesanalys om befolkning och bostadsbestånd i Haninge med fokus på befolkningens sammansättning, flyttmönster, bostadsbeståndets sammansättning, boendeförhållanden, bostadsbyggande, marknaden för ägda bostäder samt hyresmarknaden.

I rapporten presenteras även en analys av framtida befolkningsutveckling och bostadsbehov i Haninge kommun. Därefter redogörs för de verktyg som Haninge använder inom ramen för bostadsförsörjning. Avslutningsvis beskrivs situationen på bostadsmarknaden för särskilda grupper samt bostadssocialt arbete.

Statistik redovisas på kommun- och kommundelsnivå. Rapporten utgår från en indelning av Haninge kommun i 11 geografiska områden: Brandbergen, Dalarö, Gudö och Vendelsö, Handen, Haninge glesbygd, Jordbro, Norrby, Tungelsta, Vega, Vendelsömalm samt Västerhaninge. I rapporten förekommer även jämförelser med statistik för riket och länet.



Figur 1: *Haninge kommun uppdelat i 11 kommundelar (Kartdata: © 2020 Lantmäteriet).*

2 SLUTSATSER - UTMANINGAR OCH BEHOV I BOSTADSFÖRSÖRJNINGEN I HANINGE

BEFOLKNINGEN OCH DESS UTVECKLING

Haninge är en folkrik kommun. Bland Sveriges kommuner är Haninge den 24:e största kommunen sett till antal invånare. Utav Stockholms läns 26 kommuner hamnar Haninge kommun på en sjätte plats utifrån folkmängd. Haninge är en kommun som växer snabbt. Befolkningen i Haninge har ökat med nästan 16 000 invånare på 10 år (2009–2019), vilket motsvarar en befolkningsökning på 21 procent. Kommunens befolkningstillväxt var större under 2010-talet jämfört med 1980-, 1990- och 2000-talen.

Befolkningskoncentrationen följer ambitionerna i översiktsplanen. Befolkningen är koncentrerad till kommundelar med pendeltågstation, däribland Handen, Vega, Jordbro, Västerhaninge och Tungelsta. Även Gudö och Vendelsö samt Brandbergen är kommundelar med många invånare. Kommunen består av stora geografiska ytor, glesbygd och skärgård.

Jämfört med Stockholms län och riket är Haninge en ung kommun. I Haninge var medelåldern 38,2 år 2019, jämfört med 39,4 år (Stockholms län) och 41,3 (riket) samma år. Jämfört med Stockholms län är andelen barnfamiljer hög i Haninge kommun. Inflyttning utgörs till stor del av barnfamiljer som flyttar till Haninge från övriga delar av länet, framförallt till Vega och Västerhaninge. Utflyttning från Haninge sker framförallt till kommuner inom länet. Bland förvärvsarbetande i Haninge tenderar individer som får arbete eller höjd inkomst att flytta från socioekonomiskt svagare områden i kommunen.

Kommunens befolkningsprognos fram till 2030 visar på en positiv befolkningstillväxt under hela prognosperioden. Tillväxten drivs främst av ett positivt flyttnetto[1] som till stor del beror på att Haninge planerar att bygga många bostäder. Att invandringen till Haninge är större än utvandringen bidrar även till befolkningsutvecklingen. I början av 2010-talet var kommunens inrikes flyttnetto lågt och tillväxten drevs av utrikes flyttnetto. Mot slutet av 2010-talet ökade dock inrikes inflyttning mer än vad inrikes utflyttning ökade. Utrikes flyttströmmar har legat på samma nivå sedan tidigt 2010-tal.

Enligt befolkningsprognosen väntas antalet invånare öka mest i kommundelarna Vega, Handen, Västerhaninge, Jordbro, Tungelsta, Brandbergen, Norrby och Dalarö. Befolkningstillväxten i kommundelarna Dalarö och Norrby beror till stor del på planerad utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp, vilket antas öka antalet permanentboende. Befolkningstillväxten i övriga kommundelar beror på planerat bostadsbyggande.

BOSTADSBESTÅND OCH BOSTADSBYGGANDE

Totalt finns cirka 37 000 bostäder[2] i Haninge kommun. Merparten av bostäderna (56 procent) utgörs av lägenheter i flerbostadshus, medan 40 procent utgörs av småhus. Resterande bostäder utgörs av övriga hus[3] eller specialbostäder. I Haninge kommun finns 1 335 specialbostäder, varav 446 studentbostäder och 724 specialbostäder för

[1] Dvs. att fler flyttar in till kommunen än ut från kommunen Flyttnetto är lika med inflyttning minus utflyttning. I korthet, befolkningen förändras genom in och utflyttning samt födslar och ”dödslar”. Ett positivt flyttnetto (dvs. inflyttning minus utflyttning är större än (>) 0) innebär ett tillskott av fler invånare.

[2] Äganderätter (36 procent), bostadsrätter (35 procent) och hyresrätter (29 procent).

[3] Övriga hus avser byggnader som inte huvudsakligen är avsedda för bostadsändamål men ändå innehåller vanliga bostadslägenheter, till exempel byggnader avsedda för verksamhet eller samhällsfunktion.

äldre och personer med funktionsnedsättning. I kommunen finns en stor andel bostäder med två- respektive tre rum och kök.

I många kommundelar är bostadsbeståndet ensidigt. I Handen och Brandbergen utgör andelen flerbostadshus över 80 procent. Haninge glesbygd utgörs nästan uteslutande av småhus. Kommundelarna Vega och Vendelsömalm har jämfört med övriga kommundelar en jämn fördelning av flerbostadshus och småhus. Ungefär hälften av kommunens specialbostäder finns i Handen. Andelen hyresrätter är hög i Jordbro, Handen och Brandbergen. I flertalet kommundelar är dock andelen hyresrätter låg (eller obefintlig). Ett mer varierat bostadsbestånd skulle kunna bidra till ökad möjlighet till kvarboende samt motverka boendesegregation.

Under stora delar av 1990- och 2000-talen har kommunens bostadsbyggande varit lågt. Sedan 2015 har dock bostadsbyggandet i Haninge ökat kraftigt. Bostadsriktlinjen i översiktsplanen reviderades 2018, vilket möjliggör byggandet av 750 bostäder per år.[4] Nya bostäder ska främst tillkomma i den regionala stadskärnan och i närhet till pendeltågsstationer.

Under första halvan av 2000-talet färdigställdes flertalet bostäder i form av småhus jämfört med lägenheter i flerbostadshus. Under 2010-talet ökade dock andelen färdigställda bostäder i flerbostadshus. Även andelen hyresrätter bland färdigställda lägenheter ökade kraftigt under 2010-talet. Mellan 2016–2019 byggdes flest bostäder i Vega, ett utpekat stadsutvecklingsområde i kommunen. I tätorterna Handen, Västerhaninge och Jordbro byggdes det många bostäder under samma period.

Trots en hög byggtakt har bostadsbeståndets utveckling inte hållit jämna steg med folkmängdsutvecklingen. Sedan 1990 har befolkningen ökat med 47 procent och bostadsbeståndet ökat med 37 procent, vilket innebär ett byggunderskott[5] (sedan 2005). Årliga underskott som byggs upp och ackumuleras kan på sikt påverka marknaden genom stigande bostadspriser, längre kötider och högre trösklar.

BOENDEFÖRHÅLLANDEN

Antalet trångbodda[6] hushåll i Haninge kommun bedöms uppgå till mellan 3 300–5 250 hushåll, beroende på vilken trångboddhetsnorm[7] som används. I Haninge är det framförallt övriga hushåll[8] som är trångbodda. Andelen trångbodda hushåll är högre bland hushåll med barn i jämförelse med hushåll utan barn. Det är främst barn i åldrarna 0–4 år samt vuxna i åldrarna 25–34 år som är trångbodda.

[4] Istället för 600 bostäder per år.
[5] Förutsatt att varje lägenhet i snitt försörjer 2,3 personer. Detta är inte en bostadsbrist som sådan, men en indikator på hur antalet bostäder förhåller sig till antalet personer.
[6] *”För att ett hushåll inte ska anses trångbott bör det, utom för ensamstående utan barn, ha sovrum utöver vardagsrum och kök eller kokvrå. Två barn bör kunna dela sovrum. Med beaktande av stigande ålder och personlig integritet, bör barn emellertid inte behöva dela sovrum. Vuxna som inte är sambor bör inte behöva dela sovrum”* (Socialstyrelsen. 2020). Ensamstående hushåll utan barn definieras därmed som icke-trångbodda. Hushåll som bor mindre än vad Socialstyrelsens riktlinjer anger (vi sätter gränsen för när barn inte bör behöva dela sovrum till 12 år) definieras som trångbodda. För de hushåll som bor i bostäder där det saknas uppgift om antalet rum men det finns uppgift om boendearean, har vi satt gränsen för trångboddhet till 20 kvm boyta per person.
[7] Trångboddhetsnorm 2 innebär att bostaden anses vara trångbodd om det bor fler än två personer per rum (kök och vardagsrum oräknat). Det betyder till exempel att ett hushåll som består av två vuxna och två barn är trångbodda i en tvårumslägenhet men inte i en trerumslägenhet.
[8] Övriga hushåll avser alla andra hushåll där minst en person i bostaden saknar nära relationer till någon annan i hushållet. Personen är varken barn eller förälder, eller har en parrelation, i hushållet. Här hittar vi till exempel hushåll med tregenerationsboenden, inneboende, kompisboenden och kollektiv.

I Haninge kommun finns det främst ett behov[9] av prisrimliga bostäder med ett rum och kök respektive tre rum och kök (Tyréns, 2021). Lägenheter med tre rum och kök är en lägenhetsstorlek som passar ett stort antal målgrupper (hushållstyper) inklusive barnfamiljer. Bostadsbeståndsstatistik visar att små lägenheter (mindre än 40 kvm) inte är en vanligt förekommande lägenhetsstorlek, vilket kan förklara det stora bostadsförsörjningsbehovet av ettor.

BOSTADSMARKNADEN

Att skapa flyttkedjor genom nyproduktion är en metod för att få till ett bättre nyttjande av det befintliga beståndet. Att erbjuda attraktiva alternativ i närområdet för äldre som bor i större bostäder kan bidra till att bostäder frigörs för exempelvis barnfamiljer. I Haninge är dock flyttbenägenhet låg bland äldre (65+ år).

I Haninge kommun är marknaden för bostadsrätter större än marknaden för äganderätter.[10] Antalet förmedlade hyresrätter[11] i Haninge (cirka 450–600 per år) är likvärdigt med antalet försäljningar av äganderätter per år. Mellan 2019–2020 har en stor andel bostadsrättsförsäljningar utgjorts av lägenheter med två rum och kök. Jämfört med äganderättsförsäljningar där en stor andel utgörs av småhus med fem (eller fler) rum och kök.

Bostadsrätts- och äganderättspriser har ökat kraftigt under 2010-talet. Det är framförallt bostadsrättspriserna som har ökat. En bostadsrätt i Haninge kommun kostade i genomsnitt 29 800 kr/kvm under perioden 2019–2020. Ett småhus kostade i genomsnitt 36 500 kr/kvm under samma period.

Marknaden för äganderätter, bostadsrätter och hyresrätter vänder sig till målgrupper med olika betalningsförmåga. För bostadsrätter sker en stor andel (40 procent) av försäljningarna inom prissegmentet 1,6–2 miljoner kronor. En majoritet av försäljningarna av äganderätter (60 procent) har ett försäljningspris på över 4 miljoner kronor. Månadshyran för en hyresrätt med tre rum och kök i Haninge kommun uppgår till 7 900–11 600 kr/kvm och kötiden varierar mellan 6–17 år.

FRAMTIDA BEHOV OCH VERKTYG FÖR BOSTADSFÖRSÖRJNING

Fram till 2030 planeras för cirka 10 000 nya bostäder i Haninge kommun. Kommunen använder flera olika verktyg för bostadsförsörjning: översiktsplanering, detaljplanering samt strategiska arbete med markanvändning och markinnehav. Det finns potential i hur användningen av befintliga verktyg kan utvecklas (inklusive verktyg inom ramen för den markpolitiska processen). Kommunen behöver ha en aktiv markpolitik för att klara bostadsförsörjningen samt lokalisering av samhällsservice och arbetsplatser. Haninge behöver tydliggöra användandet av de verktyg som den markpolitiska processen innehåller. Haninge kommun kommer att ta fram *Riktlinjer för markanvisning* för beslut under 2021.[12]

Det finns en generell bostadsbrist i länet. Bostadsbrister slår olika hårt mot olika grupper. Exempelvis unga vuxna som står utanför bostadsmarknaden. Unga vuxna med begränsad betalningsförmåga efterfrågar exempelvis små lägenheter. Samtidigt är andelen små lägenheter i Haninge låg. En utmaning för Haninge kommun är att möta bostadsbehovet för personer med låg betalningsförmåga. Höga priser för

[9] Ett hushåll har ett bostadsförsörjningsbehov om hushållet: 1) inte har en godtagbar boendesituation, 2) inte kan efterfråga en godtagbar bostad i befintligt utbud.
[10] Sett till antalet försäljningar.
[11] Både allmännyttiga och privata hyresrätter inräknade.
[12] Bland annat som ett stöd för att möjliggöra en hög utbyggnadstakt när kommunen växer till stad.

nyproducerade bostäder[13] innebär att många kommuninvånare (både nuvarande och framtida) inte har råd. Att Haninges kommunala bostadsföretag Haninge Bostäder AB har ett relativt litet bestånd innebär begränsade möjligheter att påverka bostadssituationen på kort sikt.

Haninge har ett lagstadgat ansvar att tillhandahålla bostad till särskilda grupper. Kommunen lyckas uppfylla bostadsförsörjningsansvaret med hjälp av en rad insatser (av både tillfällig och permanent karaktär). I dagsläget kartlägger Haninge alla lägenheter som kommunen hyr i syfte att utöka mer flexibel användning. Uppdraget att utveckla en så kallad bostadsbank bedöms möjliggöra för kommunen att snabbt ställa om lägenheter i syfte att minska risken för bostadsunderskott (respektive överskott) för olika grupper. Det finns idag ett underskott på särskilt boende för äldre men behovet anses kunna vara täckt inom två år. Boenden för äldre tillkommer under 2020–2021.

[13] Både ägda bostäder och hyresrätter.

3 NULÄGESANALYS - BEFOLKNING OCH BOSTADSBESTÅND I HANINGE

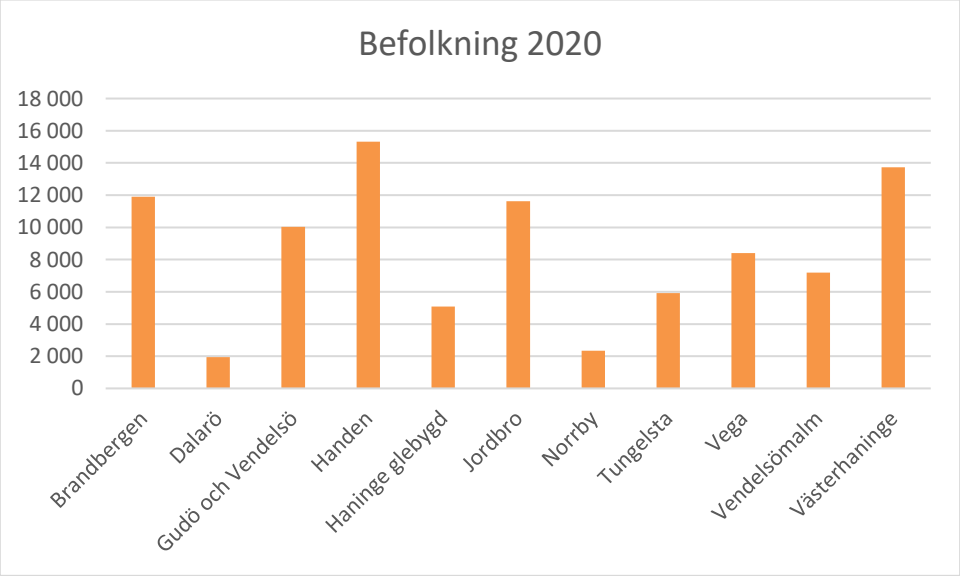
BEFOLKNINGENS SAMMANSÄTTNING

SAMMANFATTNING

- Haninge är en kommun som växer snabbt.
- Befolkningen är koncentrerad till kommundelar med pendeltågstation: Handen, Vega, Jordbro, Västerhaninge och Tungelsta.
- Kommundelarna Gudö och Vendelsö samt Brandbergen har många invånare. Området har busslinje till Gullmarsplan som ska övergå till att bli stombusslinje.
- Befolkningen är glest fördelad i Skärgården, Dalarö samt Muskö.
- Jämfört med Stockholms län har Haninge kommun en högre andel av hushållstyperna: övriga hushåll och sammanboende vuxna med barn.
- Haninge är en ung kommun. Jämfört med åldersfördelningen i Stockholms län bor en högre andel unga i Haninge kommun, framförallt barn i åldrarna 0–9 år samt unga vuxna i åldrarna 20–24 år.
- Medelinkomsten hos den vuxna befolkningen i Haninge kommun är lägre än medelinkomsten i Stockholms län och riket.

BEFOLKNINGEN IDAG

Haninge kommun hade 93 690 invånare vid utgången av 2020, vilket var en ökning med 1 595 invånare under 2020. Det motsvarar en årlig befolkningstillväxt på cirka 1,7 procent, vilket är högre än befolkningstillväxten i både Stockholms län och riket under 2020. Fem av Haninge kommuns kommundelar har fler än 10 000 invånare: Handen, Västerhaninge, Jordbro, Brandbergen, samt Gudö och Vendelsö. I Haninge glesbygd, Dalarö och Norrby bor färre än 5 000 invånare. Folkmängden per kommundel redovisas i figur 2.



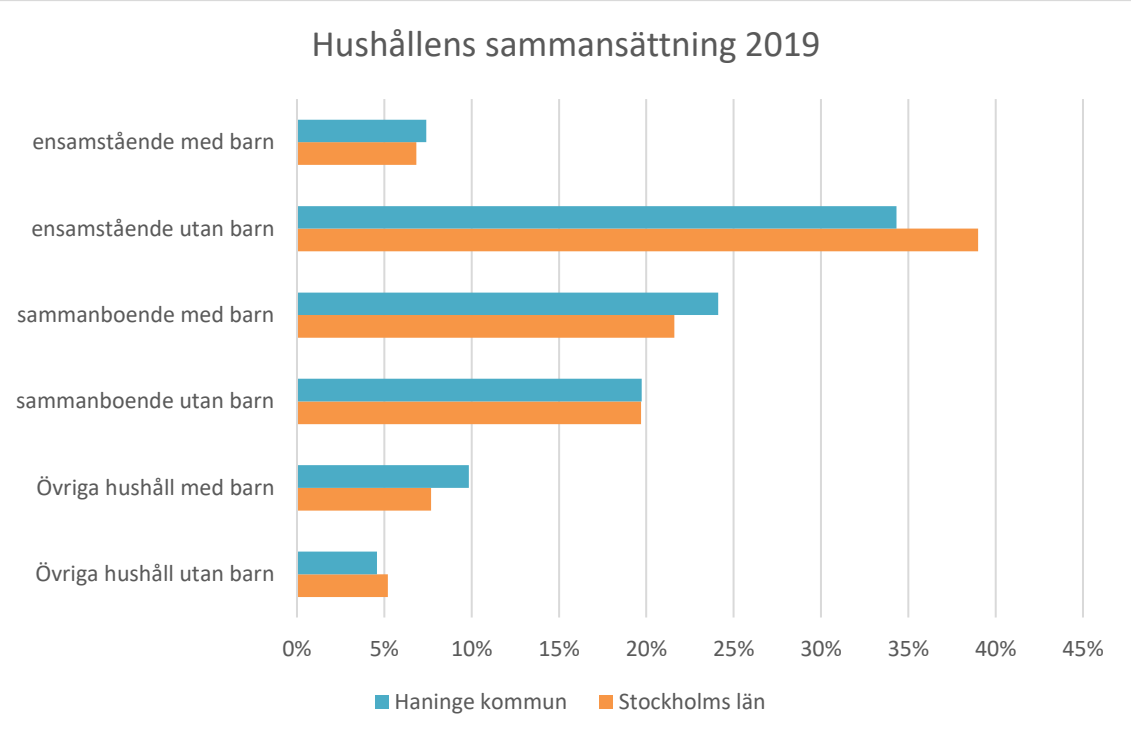
Figur 2: *Befolkningsstorlek per kommundel i Haninge kommun 2019 (SCB, 2020).*

HUSHÅLLENS SAMMANSÄTTNING

I Haninge finns cirka 37 500 hushåll (2019). Hushållstorleken är relativt stor, i genomsnitt 2,5 personer per hushåll. Den vanligaste hushålltypen i Haninge är ensamstående utan barn, följt av sammanboende[14] med barn och sammanboende utan barn. Detta är även de vanligaste hushållstyperna i länet (se figur 3).

Sedan 2011 är hushållens sammansättning relativt oförändrad. Under perioden 2011–2019 minskade antalet sammanboende utan barn med 1,6 procentenheter. Under samma period ökade dock antalet övriga hushåll[15] med barn med 1,3 procentenheter. Jämfört med Stockholms län har kommunen

- Högre andel sammanboende vuxna med barn. För sammanboende är det vanligast med två barn i hushållet.
- Högre andel övriga hushåll. Bland övriga hushåll i Haninge är det många som har barn. Denna andel är högre i Haninge än i övriga länet.
- Något högre andel ensamstående vuxna med barn. För ensamstående är det vanligast med ett barn i hushållet.



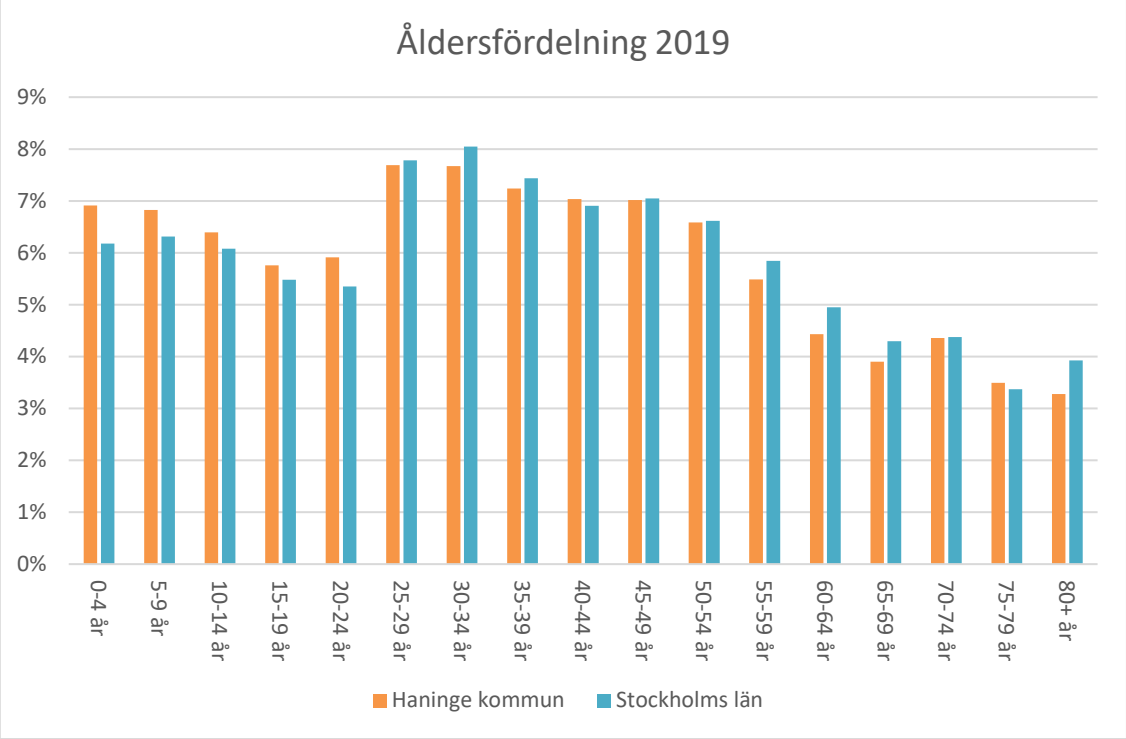
Figur 3: *Fördelning av hushållstyper i Haninge kommun och Stockholms län 2019 (SCB, 2020).*

[14] Här ingår personer som lever tillsammans som gifta, i registrerat partnerskap eller i ett samboförhållande (SCB, 2020).
[15] Här ingår alla andra hushåll där minst en person i bostaden saknar nära relationer till någon annan i hushållet. Personen är varken barn eller förälder, eller har en parrelation, i hushållet. Här hittar vi till exempel hushåll med tregenerationsboenden, inneboende, kompisboenden och kollektiv (SCB, 2020).

ÅLDERSFÖRDELNING

Andelen invånare under 20 år i Haninge kommun är 26 procent, vilket kan jämföras med hela Stockholms län där motsvarande andel är 24 procent (se figur 4). I Haninge var medelåldern 38,2 år 2019, jämfört med 39,4 år (Stockholms län) och 41,3 (riket) samma år. Jämfört med Stockholms län har kommunen

- Högre andel barn i åldrarna 0–19 år, framförallt barn i åldrarna 0–9 år.
- Högre andel unga, framförallt unga vuxna i åldersgruppen 20–24 år.
- Lägre andel vuxna i åldrarna 30–39 år samt 55–69 år.
- Lägre andel äldre över 80 år i åldersgruppen 80+ år.

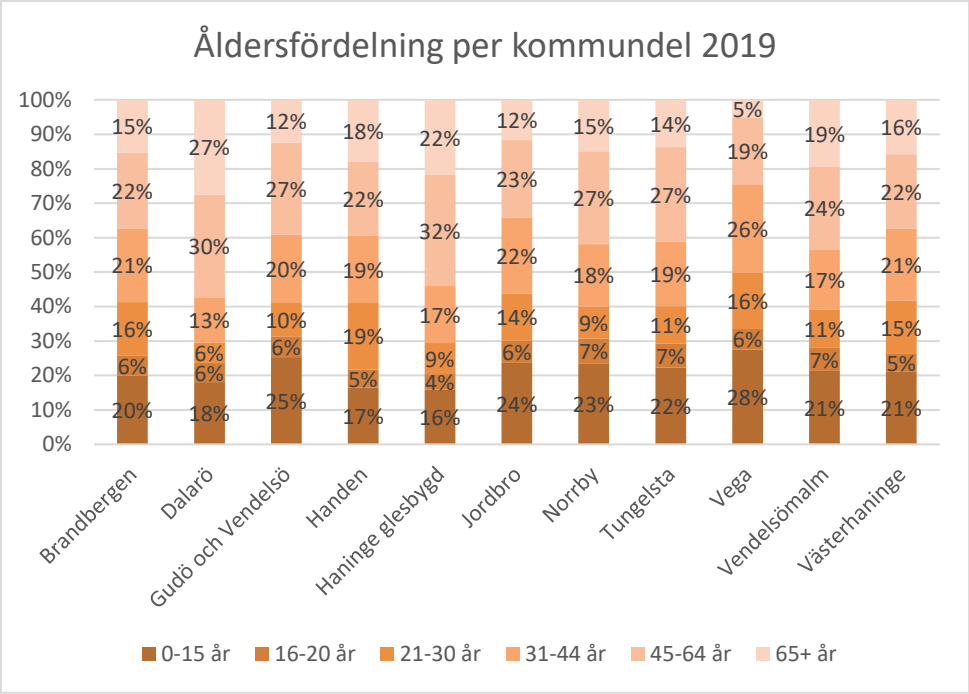


Figur 4: *Åldersfördelning i Haninge kommun och Stockholms län 2019 (SCB, 2020).*

Utifrån åldersfördelning per kommundel (se figur 5) går det att utläsa följande demografiska profiler per kommundel

- De glesbebyggda områdena Dalarö och Haninge glesbygd präglas av en relativt hög andel invånare över 65 år samt en låg andel barn i åldrarna 0–15 år.
- I de mer tätbefolkade kommundelarna Handen, Brandbergen, Jordbro, Vega och Västerhaninge (med närhet till både centrum och kollektivtrafik) bor en hög andel unga vuxna i åldrarna 21–30 år.

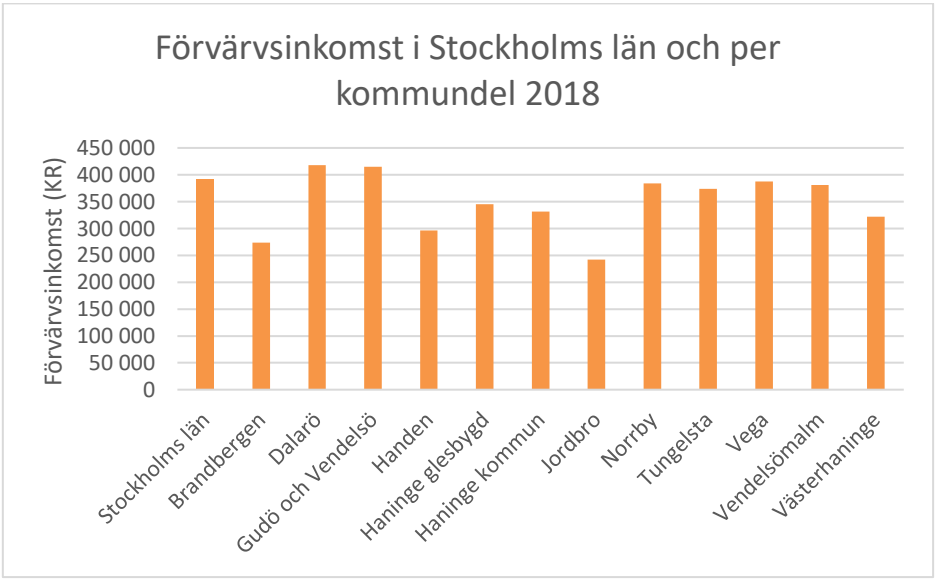
Åldersfördelningen i Vega skiljer sig åt jämfört med övriga kommundelar. I Vega är en utstickande låg andel invånare över 65 år (5 procent). Kommundelarna Vega, Jordbro samt Gudö och Vendelsö präglas av hög andel av barn (0–15 år) samt vuxna i åldrarna 31–44 år, vilket indikerar att barnfamiljer bor i dessa områden. Profilerna redovisas grafiskt i figur 5.



Figur 5: *Åldersfördelning per kommundel i Haninge kommun 2019 (SCB, 2020).*

SOCIOEKONOMISKA FÖRUTSÄTTNINGAR

Medelinkomsten hos den vuxna befolkningen i Haninge kommun är lägre än medelinkomsten i Stockholms län och riket.[16] Medelinkomsten är högst i kommundelarna Gudö och Vendelsö samt Dalarö jämfört med Jordbro och Brandbergen där medelinkomsten är lägst (se figur 6).



Figur 6: *Förvärsinkomst i Stockholms län och per kommundel i Haninge kommun 2018 (SCB, 2020).*

[16] Förvärvsinkomst för vuxna i åldrarna 20–64 år. Medelinkomst 2018 i Haninge kommun uppgick till 331 600 kr. Medelinkomst 2018 i Stockholms län uppgick 391 600 kr. Medelinkomst 2018 i riket uppgick till 340 500 kr.

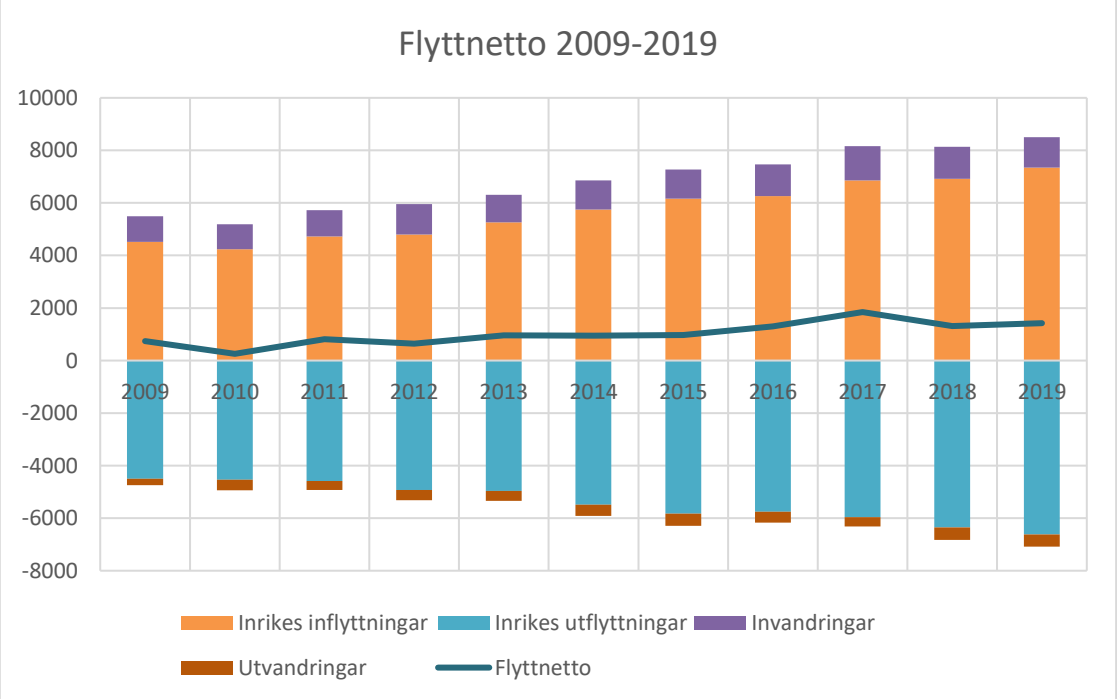
FLYTTMÖNSTER

SAMMANFATTNING

- Haninge kommun har haft ett positivt flyttnetto de senaste 10 åren.
- Totalt sett genomför vuxna i åldrarna 20–30 år flest flyttar.
- Haninge kommun har en positiv inrikes nettoinflyttning, framförallt till Vega och Västerhaninge, som till stor del består av barnfamiljer.
- Haninge kommun har en positiv utrikes nettoinflyttning, framförallt till Jordbro, Handen och Brandbergen, som till stor del består av unga vuxna i åldrarna 20–29 år samt hushåll med barn i olika åldrar.
- Inflyttning till Haninge kommun sker framförallt från närliggande kommuner inom länet. Flyttar från övriga länet sker ofta till en bostadsrätt i Haninge. Flyttar från övriga Sverige eller utlandet sker vanligtvis till hyresrätt.
- Utflyttning från Haninge kommuner sker framförallt till närliggande kommuner inom länet, ofta från en hyresrätt. Nettoutflyttning från Haninge kommun sker däremot till kommuner lite längre bort (dock inom länet).
- Flyttar inom kommundel (eller till en annan kommundel) står i genomsnitt för cirka 45 procent av flyttarna. Handen har en särställning i Haninge då kommundelen har relativt stora flyttströmmar med samtliga kommundelar. Inom kommunen syns en flyttström från hyresrätt (samt delvis äganderätt) till bostadsrätt vilket speglar både bostadskarriär hos yngre samt flytt till enklare boende för äldre.
- Befolkningen över 65 år är en av de åldersgrupper som har lägst flyttbenägenhet.

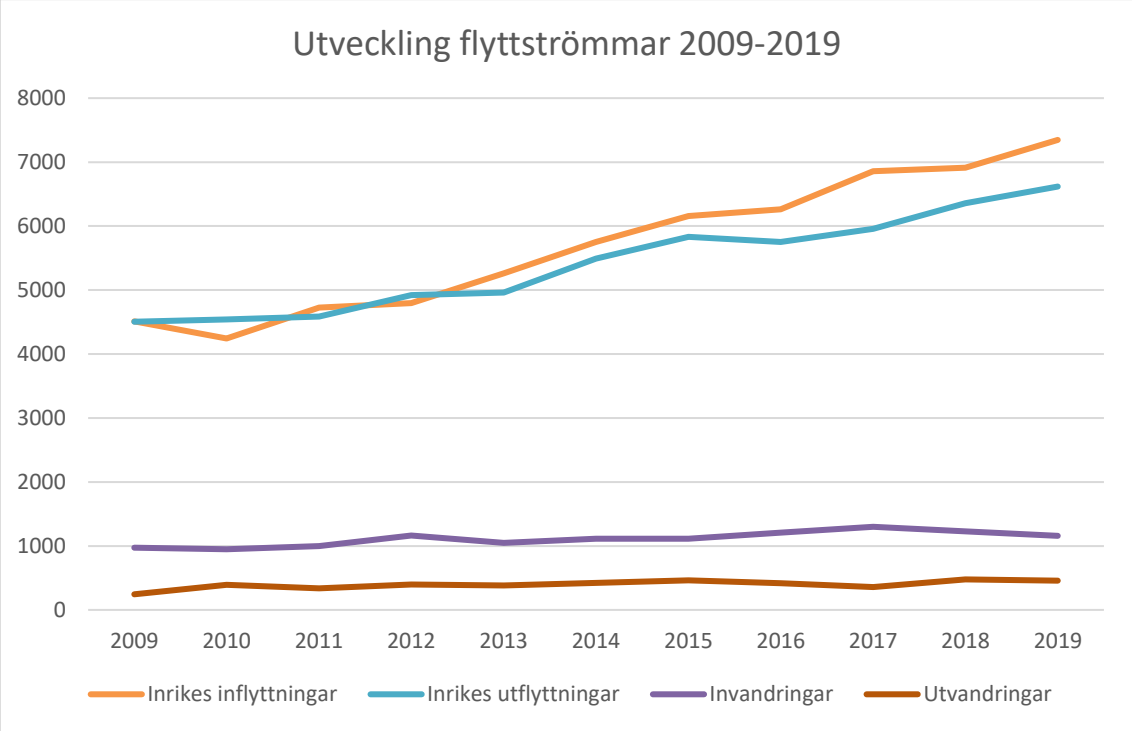
FLYTTAR TILL OCH FRÅN KOMMUNEN

Haninge har haft ett positivt flyttnetto de senaste 10 åren (2009–2019). 2019 hade kommunen ett positivt flyttnetto på 1 428 personer (se figur 7). Både inflyttning och utflyttning har ökat sedan 2009 och nettot har dubblerats under perioden.



Figur 7: Flyttnetto till Haninge kommun under peioden 2009-2019 (SCB, 2020).

En analys av flyttströmmarna till och från Haninge visar att flyttnettot har förändrats de senaste tio åren (se figur 8). I början av 2010-talet var kommunens inrikes flyttnetto[17] lågt (vissa år även negativt) och tillväxten drevs av utrikes flyttnetto[18] som var starkt positivt. Mot slutet av 2010-talet ökade inrikes inflyttning mer än vad inrikes utflyttningen ökade så att det inrikes flyttnettot kom att bidra allt mer till befolkningstillväxten. Det har även byggts fler nya bostäder i kommunen under denna period. De utrikes flyttströmmarna har legat på samma nivå under de senaste tio åren.



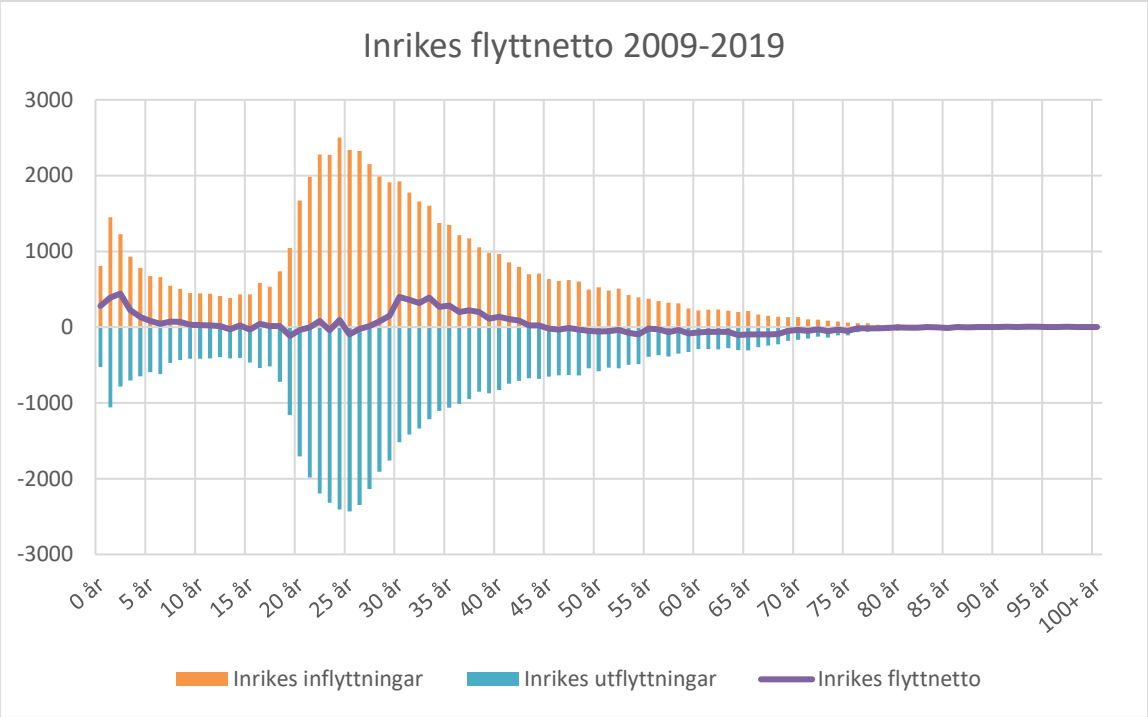
Figur 8: Utveckling av flyttströmmar i Haninge kommun under peioden 2009-2019 (SCB, 2020).

FLYTTAR PER ÅLDERSGRUPP

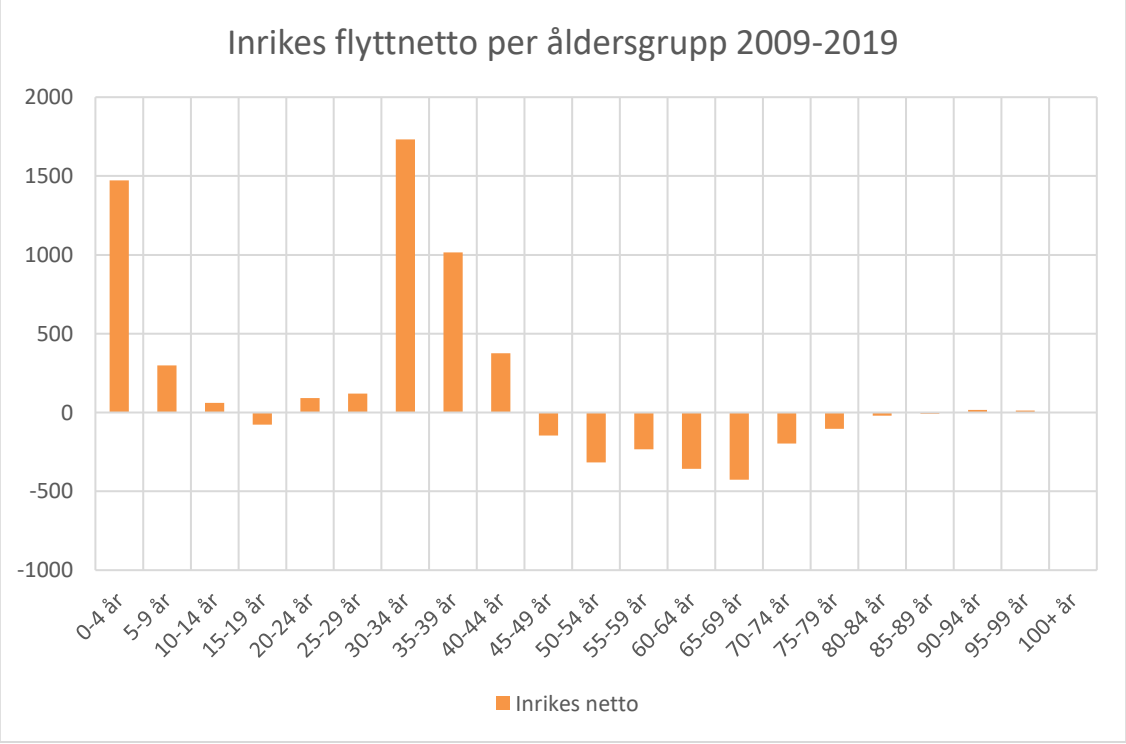
Antalet flyttar inom olika åldersgrupper visar på att det totalt sett är vuxna i åldrarna 20–30 år som genomför flest flyttar.[19] I ett flertal åldersgrupper är det ungefär lika många som flyttar in som flyttar ut under ett år. (se figur 9–12).

Inrikes flyttnetto till Haninge kommun mellan 2009–2019 visar på ett befolkningstillskott som till stor del består av barn i åldrarna 0–4 år samt vuxna i åldrarna 30–39 år (se figur 9–10) vilket får tolkas som nettoinflyttning av barnfamiljer. Nettoutflyttningar[20] från kommunen sker framförallt i åldrarna 40–79 år, vilket tydliggörs i figur 10.

[17] Inrikes flyttnetto motsvarar inrikes inflyttning minus utflyttning.
[18] Utrikes flyttnetto motsvarar invandring minus utvandring.
[19] Gäller både flyttar över nationsgräns och flyttar över kommungräns.
[20] Dvs. negativt flyttnetto.

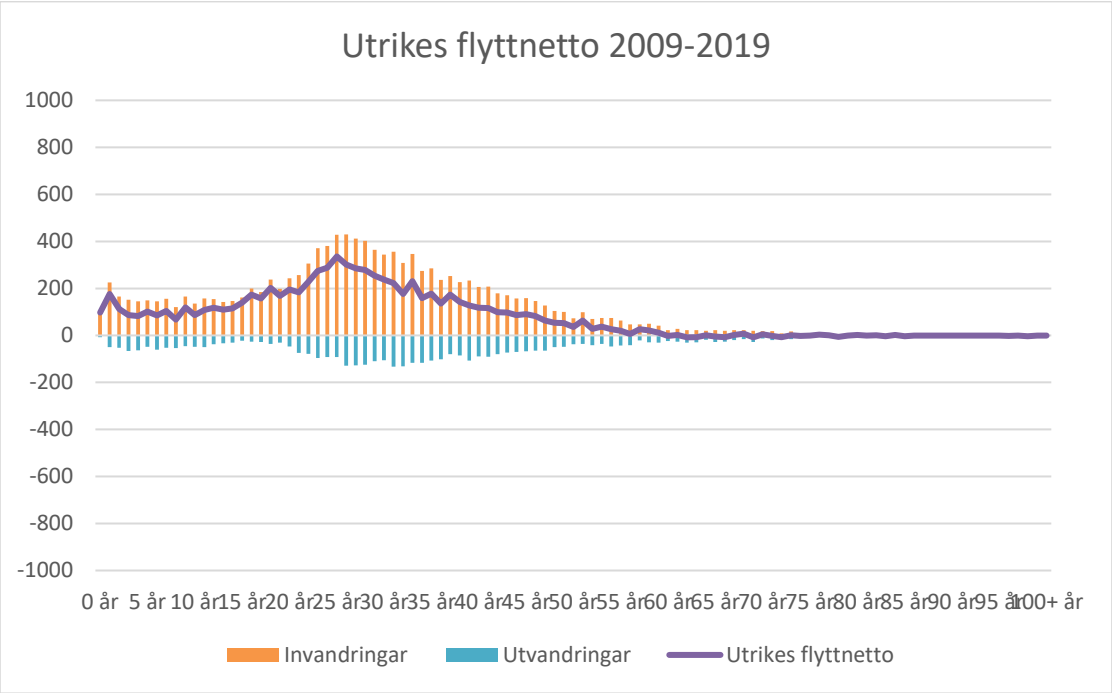


Figur 9: *Inrikes flyttnetto till Haninge kommun under peioden 2009-2019 (SCB, 2020).*

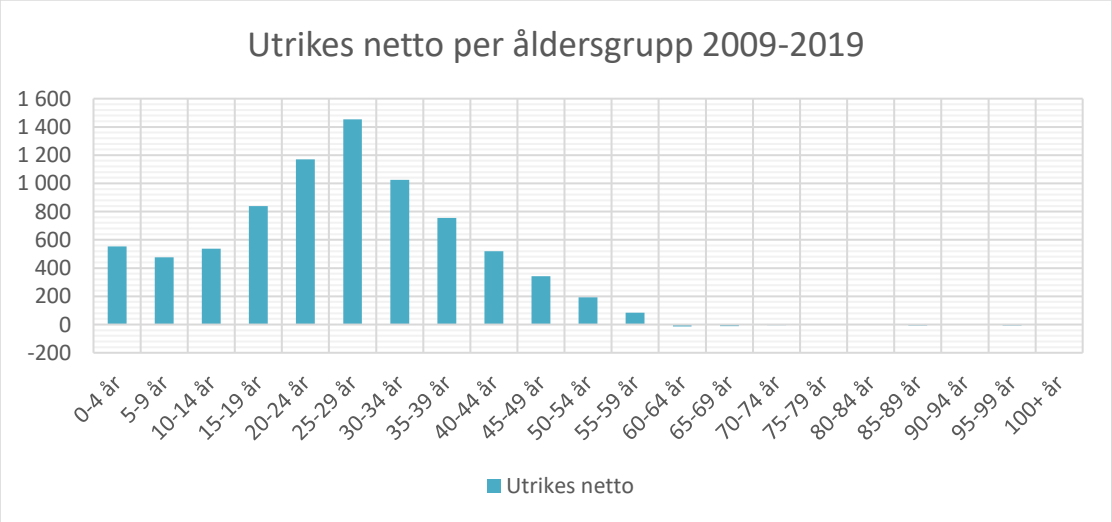


Figur 10: *Inrikes flyttnetto per åldersgrupp till Haninge kommun under peioden 2009-2019 (SCB, 2020).*

Utrikes flyttnetto till kommunen mellan 2009–2019 visar på ett befolkningstillskott som till stor del består av unga vuxna i åldrarna 20–29 år samt hushåll med barn i olika åldrar, vilket inkluderar barn upp till 19 år samt vuxna upp till 59 år (se figur 11–12). Tillskottet av kommuninvånare genom utrikes flyttströmmar (jämfört med tillskottet genom inrikes flyttnetto) består av fler åldersgrupper.



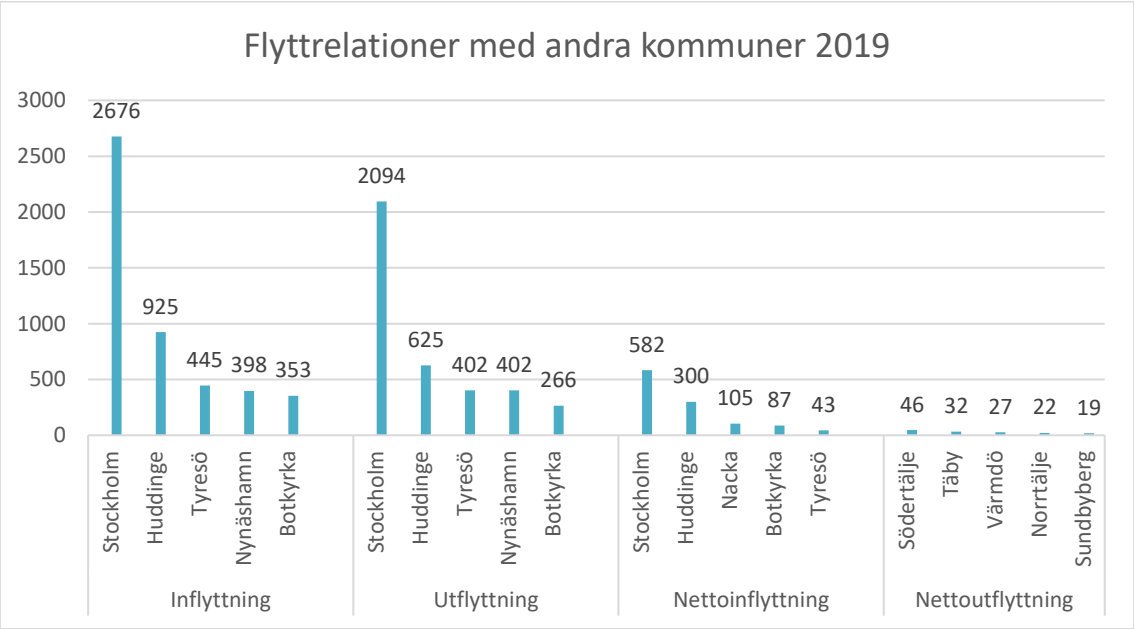
Figur 11: *Utrikes flyttnetto till Haninge kommun per ålder under peioden 2009-2019 (SCB, 2020).*



Figur 12: *Utrikes flyttnetto till Haninge kommun per åldersgrupp under peioden 2009-2019 (SCB, 2020).*

FLYTTRELATIONEN MED ANDRA KOMMUNER

Inflyttning till Haninge kommun sker framförallt från närliggande kommuner: Stockholms stad, Huddinge kommun, Tyresö kommun, Nynäshamn kommun och Botkyrka kommun. Ovan nämnda kommuner är även de fem kommuner som tar emot störst utflyttning från Haninge.



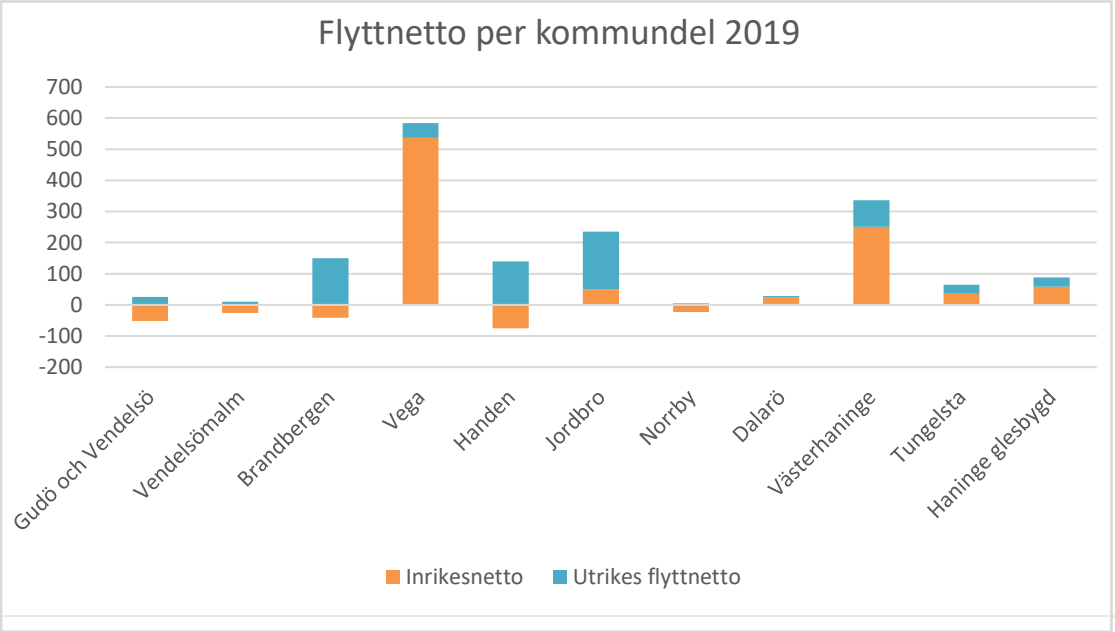
Figur 13: *Flyttrelationer med andra kommuner. "Topp 5" inflyttningskommuner i riket (Stockholm, Huddinge, Tyrseö, Nynäshamn, Botkyrka) och kommunernas flyttrelationer år 2019 (SCB, 2020). Flyttrelationer som avser inflyttning till Haninge respektive utflyttning från Haninge benämns som Inflyttning respektive Utflyttning.*

Haninge kommun har ett positivt flyttnetto från Stockholms stad, Huddinge kommun, Tyresö kommun och Botkyrka kommun. Högst positivt flyttnettot har Haninge med de närliggande kommunerna Stockholms stad, Huddinge kommun samt Nacka kommun. Flyttrelationen benämns som Nettoinflyttning[21] i figur 13. Störst nettoutflyttning[22] har Haninge med Södertälje kommun, Täby kommun, Värmdö kommun, Norrtälje kommun samt Sundbybergs stad. Samtliga är kommuner inom länet. Flyttrelationen benämns som 'Nettoutflyttning' i figur 13.

[21] Dvs, ett positivt flyttnetto.
[22] Dvs, ett negativt flyttnetto.

FLYTTAR TILL OCH FRÅN HANINGES KOMMUNDELAR

2019 hade Haninge kommun ett flyttnetto på 1 428 personer, vilket innebär att fler personer flyttade till Haninge än från Haninge. I figur 14 visas inrikes flyttnetto och utrikes flyttnetto i Haninges kommundelar.



Figur 14: *Flyttnetto per kommundel i Haninge kommun 2019 (SCB, 2020).*

Kommundelarna Vega och Västerhaninge hade högst nettoinflyttning i kommunen under 2019 (se figur 16, illustreras med gråa pilar) samt präglas av en större del inrikes nettoinflyttning och en mindre del utrikes nettoinflyttning. Dessa två kommundelar är Haninges portar mot övriga Sverige. Eftersom de består av olika bostadsbestånd och har olika demografisk profil är det rimligt att anta att de lockar olika typer av inflyttare.

Kommundelarna Tungelsta, Jordbro, Dalarö och Haninge glesbygd bidrar till kommunens positiva flyttnetto med avseende på både inrikes- och utrikes flyttar. Nettoinflyttningen till dessa kommundelar är dock relativt liten (med undantag för Jordbro). Kommundelarna Handen och Brandbergen har ett negativt inrikes flyttnetto. Det totala flyttnettot i dessa kommundelar är dock positivt, beroende på ett starkt positivt utrikes flyttnetto.

Utrikes inflyttning till Haninge kommun sker framförallt till Jordbro, Brandbergen och Handen (se figur 16, illustreras av orange pilar). Från kommundelarna Norrby, Vendelsömalm samt Gudö och Vendelsö sker en nettoutflyttning från kommunen, framförallt till övriga delar av länet och riket.

FLYTTAR MELLAN HANINGES KOMMUNDELAR

I tabell 1 redovisas antalet flyttar mellan kommundelar. I kolumner redovisas kommundelen som flytten går till, och i rader redovisas kommundelen som flyttar går ifrån. De mest förekommande flyttarna mellan kommundelar sker från Handen till Brandbergen, Jordbro och Västerhaninge och tvärtom

Tabell 1: *Antal flyttar mellan kommundelar i Haninge kommun 2019 (SCB, 2020).*

Flytt från ↓ till område→	Gudö och Vendelsö	Vendelsömalm	Brand-bergen	Vega	Handen	Jordbro	Norrby	Dalarö	Västerhaninge	Tungelsta	Haninge glesbygd
Gudö och Vendelsö		60	55	17	65	28	10		21	7	13
Vendelsömalm	58		69	21	49	21	19		9	10	2
Brandbergen	29	52		27	129	116	9		55	6	13
Vega	51	44	54		108	35	22	3	62	29	11
Handen	57	45	178	94		156	11	14	146	39	43
Jordbro	20	8	73	29	148		2	2	84	9	10
Norrby	7		20	10	20	3		2	7		3
Dalarö	8		13	2	9	3			9	2	5
Västerhaninge	29	10	85	49	136	100	6	2		86	44
Tungelsta	12	8	16	12	71	15		4	81		17
Haninge glesbygd	15	15	11	12	34	11	6	2	42	15	

0	50	100	150	200
Få flyttar				Många flyttar

Flyttnettot till kommundel X från kommundel Y kan beräknas i tabellen genom antal flyttar från Y till X minus antal flyttar från X till Y. En sådan beräkning visar att Vega har ett negativt flyttnetto med de flesta kommundelarna. Vega är dock den kommundel som har starkast flyttnetto med andra kommuner i Sverige och utgör sålunda ”porten” till Haninge, från vilken man tar sig vidare in i kommunen. Jordbro har däremot ett positivt flyttnetto med de flesta kommundelar och är sålunda en plats som det är vanligt att boende i Haninge flyttar till. Att de flesta flyttströmmar går mellan Handen, Brandbergen, Jordbro och Västerhaninge är inte så konstigt då de är de folkrikaste kommundelarna i Haninge. Då kommundelarnas storlek spelar stor roll för flyttströmmarnas storlek, kan det vara svårt att avgöra om en viss flyttström är stor eller liten.

I tabell 2 redovisas en analys av flyttnetto mellan kommundelar som tar höjd för kommundelens storlek. Analys sker genom att ett modellberäknat jämförelsetal (som beror på kommundelarnas storlek) jämförs med den faktiska flyttströmmen. Om den faktiska flyttströmmen är större än jämförelsetalet är flyttströmmen större än vad som är att vänta utifrån områdenas folkmängd. Om den faktiska flyttströmmen är mindre än jämförelsetalet är flyttströmmen mindre än vad som är att vänta utifrån områdenas folkmängd.

Analysen visar stora relativa flyttströmmar mellan Handen, Brandbergen och Jordbro. Kommundelarna bildar ett kluster inom vilket många flyttar sker. Vidare visar analysen ett liknande kluster med stora flyttströmmar mellan Västerhaninge och Tungelsta, och till viss del Haninge glesbygd. Likaså Gudö och Vendelsö bildar kluster med Vendelsömalm.

Nästan samtliga kommundelar har starka flyttströmmar med Handen, viket visar på Handens tydliga roll som centralort. Flyttströmmarna är mindre mellan kommundelarna i olika ändar av Haninge. Exempel på det är flyttströmmarna mellan Västerhaninge, Tungelsta och Jordbro i söder med Gudö och Vendelsö samt Vendelsömalm i norr.

Tabell 2: *Analys flyttrelationer i Haninge kommun 2019 (SCB, 2020). Siffrorna visar skillnaden mellan antal flyttar mellan områden och modellberäknat jämförelsetal mellan områden. Ett negativt tal (orangemarkerat) visar färre flyttar än väntat, medan ett positivt tal (grönmarkerat) visar fler flyttar än väntat.*

Flytt från ↓ till område→	Gudö och Vendelsö	Vendelsö malm	Brand-bergen	Vega	Handen	Jordbro	Norrby	Dalarö	Väster-haninge	Tungelsta	Haninge glesbygd
Gudö och Vendelsö		33	8	-11	2	-19	3	0	-34	-14	0
Vendelsömalm	30		35	1	4	-13	14	0	-31	-5	-7
Brandbergen	-17	20		-6	55	61	0	0	-10	-18	-2
Vega	22	24	19		61	0	17	-1	21	14	2
Handen	-2	5	106	52		85	0	5	63	8	24
Jordbro	-26	-23	18	-4	74		-7	-5	20	-15	-5
Norrby	-2	0	9	3	5	-8		1	-6	0	0
Dalarö	0	0	4	-3	-3	-6	0		-2	-2	3
Västerhaninge	-24	-26	21	12	51	37	-4	-6		58	27
Tungelsta	-11	-7	-11	-4	35	-12	0	1	49		10
Haninge glesbygd	0	5	-7	2	10	-6	3	0	21	7	

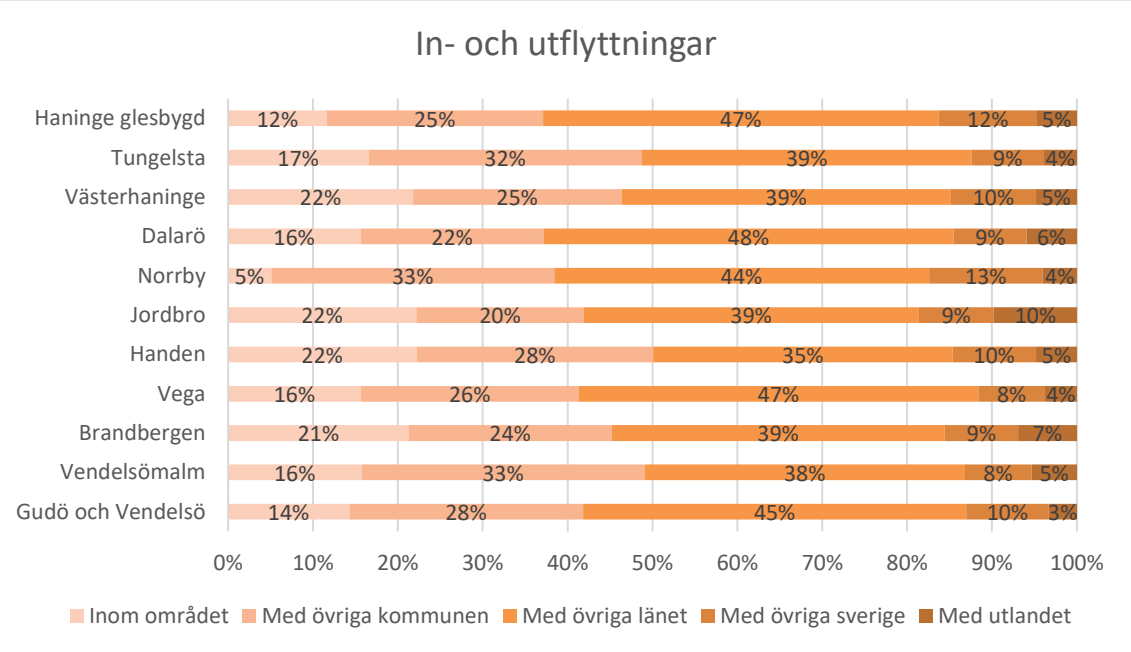
-50	-25	0	25	50
Få flyttar				Många flyttar

TOTALA FLYTTSTRÖMMAR

Genom att summera inflyttning och utflyttning tydliggörs totala flyttningar mellan två områden, vilket kan ses som ett mått på flödet. En analys av de totala flyttarna till och från Haninges kommundelar visar att flyttar inom området eller till en annan kommundel står i genomsnitt för cirka 45 procent av flyttarna. Flyttar med övriga länet står i genomsnitt för cirka 40 procent av flyttarna. Flyttar till och från övriga Sverige eller utlandet står för en minoritet av flyttar i Haninge.

Jämförelsen i figur 15 visar att

- Handen, Jordbro, Västerhaninge, vilka är stora kommundelar (befolkningsmässigt) i Haninge, har större andel av totala flyttar inom kommunen och med andra delar av kommunen.
- Kommunens mindre folktäta områden (inklusive kommundelen Vega) har ett större utbyte med övriga länet och riket i övrigt.
- En stor andel boende i Jordbro och Handen flyttar till och från utlandet.



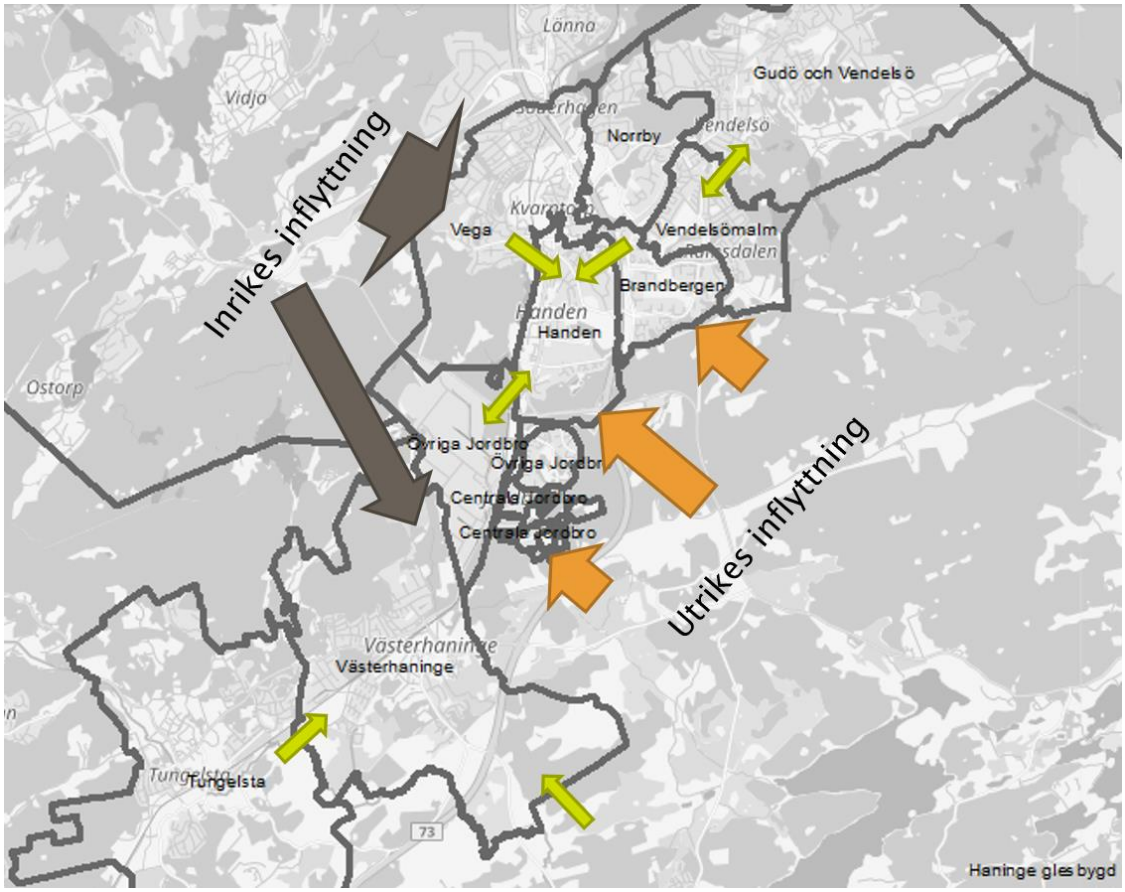
Figur 15: *Det totala antalet in- och utflyttningar till och från respektive kommundel i Haninge kommun fördelat på olika flyttkategorier (SCB, 2020).*

SAMMANTAGEN BILD AV FLYTTAR INOM HANINGE

Sammantaget visar flyttströmmar till och från Haninge (och inom Haninge) att olika kommundelar fyller lika roller i flyttkedjan. En majoritet av inrikes nettoinflyttning sker till Vega och Västerhaninge. En majoritet av utrikes nettoinflyttning sker till Jordbro, Handen och Brandbergen. Utifrån flyttstatistiken kan tre kluster lokaliseras.

- Ett i norr som består av Gudö och Vendelsö samt Vendelsömalm.
- Ett i mitten bestående av Handen, Brandbergen och Jordbro.
- Ett i söder bestående av Tungelsta, Västerhaninge.

Det sker ett visst utbyte mellan de närliggande klustren men få flyttar sker mellan det norra och södra klustret. Handen har en särställning i kommunen då det har relativt stora flyttströmmar med samtliga kommundelar. Även Vega har en särställning i och med att många flyttar från övriga länet sker till Vega. Flertalet av dessa flyttar sker sedan till Handen. I figur 16 illustreras vilka kommundelar i Haninge som tar emot stora inflyttningsströmmar samt flyttströmmar mellan olika kommundelar.[23]

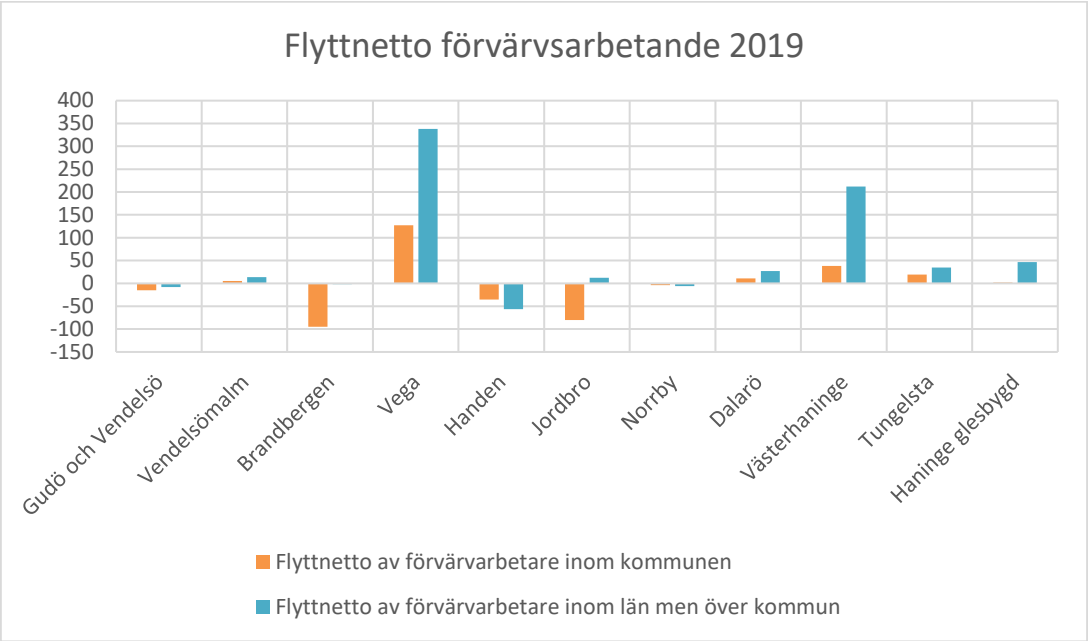


Figur 16: *Flyttrelationer till Haninge kommun 2019 (Tyréns, 2021). Gråa pilar visar att Vega och Västerhaninge tar emot den stösta inflyttningsströmmen från övriga länet och riket. Utrikes inflyttning illustreras av orange pilar och är som störst till Jordbro, Handen och Brandbergen. Gröna pilar visar respektive kommundels huvudsakliga utflyttningsström.*

[23] Dessa flyttrelationer beskrivs närmare i avsnitt ”Flyttar mellan kommundelarna”.

FLYTTNETTO AV FÖRVÄRVSARBETANDE

Genom att beräkna nettot av in- och utflyttade förvärvsarbetare i respektive kommundel ges en bild av vilka områden där antalet invånare i arbete ökar och tvärtom. I figur 17 visas flyttnettot avseende förvärvsarbetande 2019. Kommundelarna Vega och Västerhaninge har ett positivt flyttnetto av förvärvsarbetande, både för flyttar inom kommunen och Stockholms län. Brandbergen, Jordbro och Handen har ett negativ flyttnetto. I denna statistik tydliggörs ett mönster där individer flyttar från socioekonomiskt svagare områden när de får arbete och höjer sin inkomst.



Figur 17: *Flyttnetto av förvärvsarbetande (ej relativa tal) per kommundel 2019 (SCB, 2020).*

FLYTTAR PER UPPLÅTELSEFORM

I figur 18 redovisas flyttströmmar till och från Haninge med annan kommundel, annan kommun i länet, annan kommun i övriga Sverige och utlandet; uppdelat på upplåtelseformerna äganderätt, bostadsrätt och hyresrätt. Grafen visar följande:

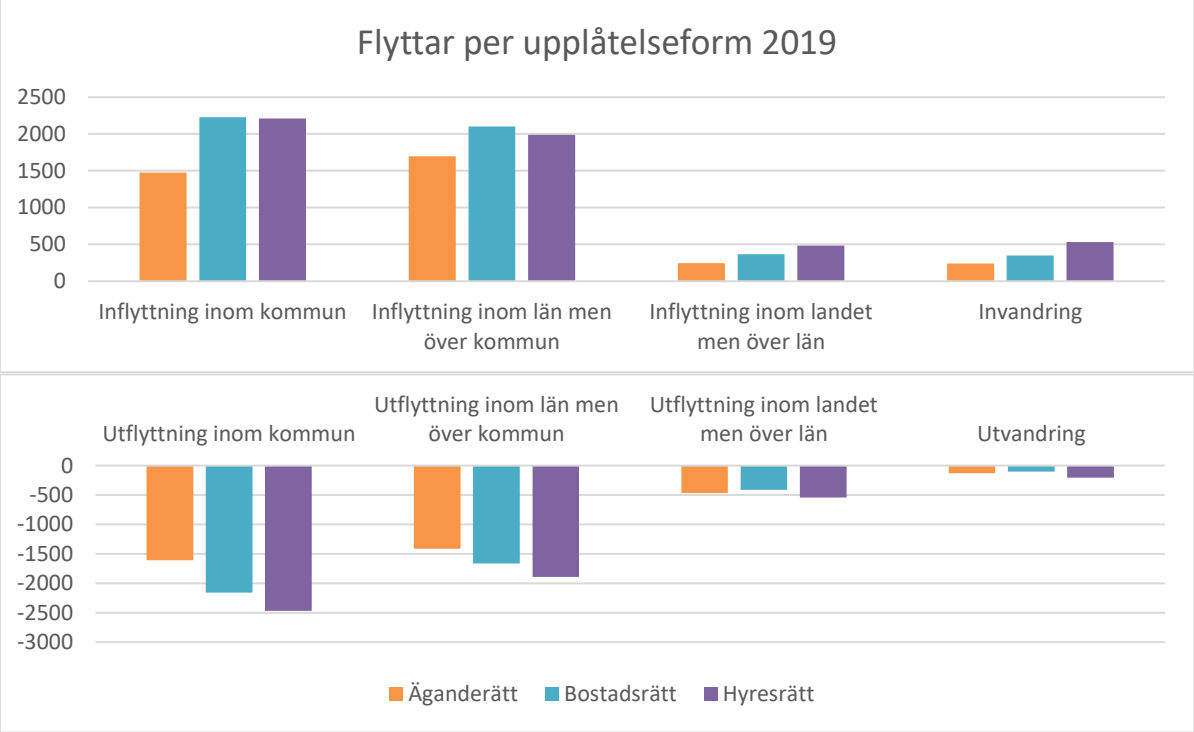
De flesta som flyttar från utlandet flyttar till en hyresrätt. Detta speglas dock av att de flesta som flyttar till utlandet från Haninge också flyttar från en hyresrätt. Nettot med utlandet är positiv i alla upplåtelseformerna.

Inflyttningen från övriga Sverige sker även den ofta till hyresrätt. Även till övriga Sverige sker de flesta flyttar från hyresrätt. För flyttar med övriga Sverige är dock nettot negativt, för samtliga upplåtelseformer.

De flesta som flyttar in från Stockholms län till Haninge flyttar till en bostadsrätt. De flesta som flyttar ut, flyttar dock från hyresrätt. Nettot är förvisso positivt för alla upplåtelseformer men avsevärt lägre för hyresrätt på grund av den stora utflyttningen.

Inflyttning inom kommunen går till lika stor del hyresrätt som bostadsrätt men utflyttningen inom kommunen är som störst när det gäller hyresrätt. Det är fler som flyttar från hyresrätt och äganderätt inom kommunen, än som flyttar till hyresrätt och äganderätt inom kommunen.

Flertalet flyttar från övriga Sverige eller utlandet sker till hyresrätt. Boende i hyresrätt flyttar antingen från Haninge eller till en annan upplåtelseform i Haninge. Stockholmare flyttar gärna till bostadsrätt i Haninge. Boende i bostadsrätt eller äganderätt i Haninge flyttar sällan ut ur Haninge. Flyttar inom Haninge sker ofta från hyresrätt eller äganderätt till bostadsrätt. Detta signalerar förekomst av bostadskarriär inom kommunen. Det kan exempelvis bero på att äldre byter villa mot lägenhet eller att sammanboende skiljer sig och behöver nytt boende.



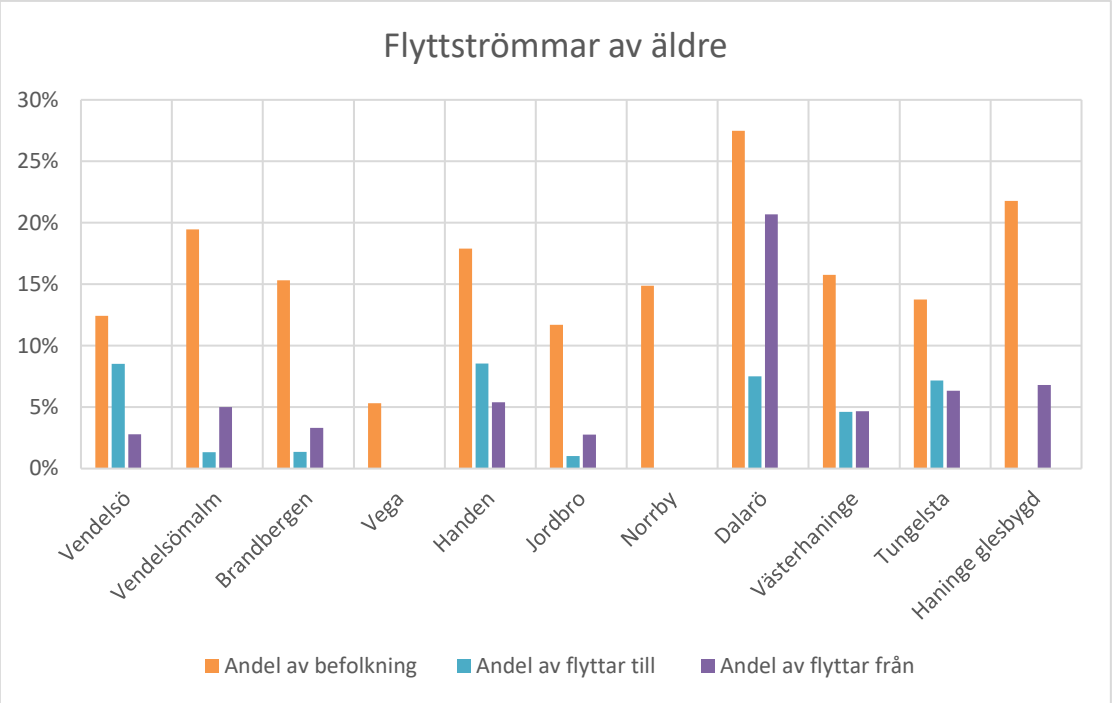
Figur 18: *Inflyttning och utflyttning till Haninge kommun uppdelat per upplåtelseform (äganderätt, bostadsrätt, hyresrätt) och flyttkategori (inom kommunen, inom Stockholms län, inom övriga riket och med utlandet under 2019 (SCB, 2020).*

IN- OCH UTFLYTTNINGAR HOS ÄLDRE

I figur 19 visar orange staplar hur stor andel av befolkningen i respektive kommundel som utgörs av invånare över 65 år. Gröna och mörkgrå staplar visar andel av flyttströmmen i kommunen som utgörs av åldersgruppen 65+ år. Befolkningen över 65 år är en av de åldersgrupper som har lägst flyttbenägenhet. I samtliga kommundelar är andelen äldre bland utflyttarna mindre jämfört med andelen äldre bland befolkningen.

I de flesta områden är andelen personer över 65 år bland utflyttarna gravt underrepresenterade. I exempelvis Brandbergen är 15 procent av befolkningen över 65 år, samtidigt som endast 3 procent av utflyttarna är över 65 år. Dalarö, med en befolkning bestående av 27 procent över 65 år, har då en förhållandevis stor andel äldre utflyttare då 21 procent av utflyttare är över 65 år.

Av flyttarna till Haninges kommundelar är det framförallt Vendelsö och Handen som har stor andel inflyttare (9 procent) i åldersgruppen 65+ år. Även Dalarö (8 procent) Tungelsta (7 procent), och Västerhaninge (5 procent) har en relativt stor andel inflyttare över 65 år. I Handen flyttar många äldre inom området (se figur 19). Flyttnettot för invånare i Haninge glesbygd är högre jämfört med övriga länet.



Figur 19: *Flyttströmmar av personer över 65 år i Haninge kommun (SCB, 2020).*

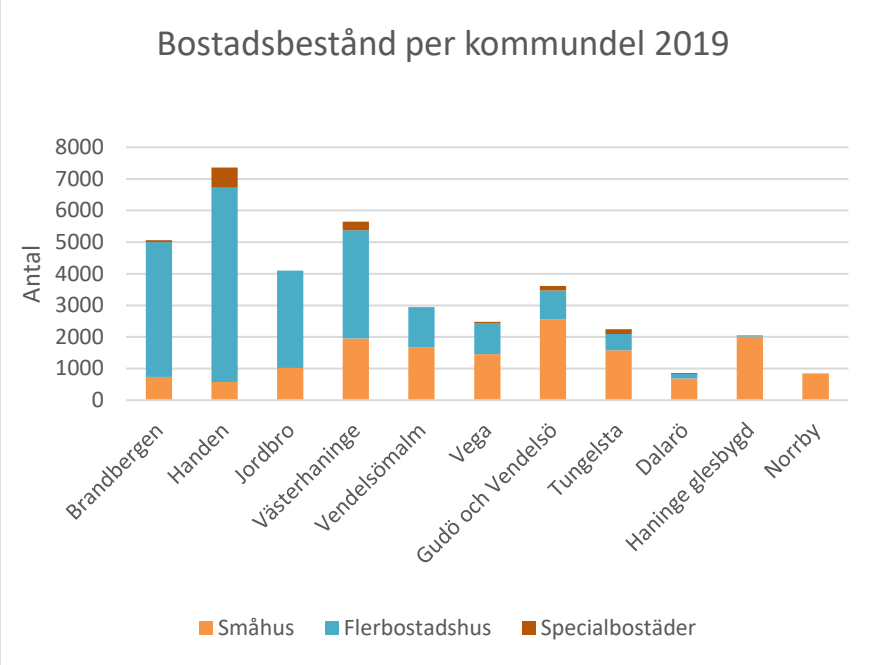
BOSTADSBESTÅNDETS SAMMANSÄTTNING

SAMMANFATTNING

- Totalt finns cirka 37 000 bostäder i Haninge kommun (36 procent äganderätter, 35 procent bostadsrätter, 29 procent hyresrätter).
- Totalt finns cirka 20 800 lägenheter i flerbostadshus i Haninge kommun. En övervägande majoritet av flerbostadshusen finns in Handen, Brandbergen, Jordbro och Västerhaninge.
- Totalt finns cirka 15 100 småhus i Haninge kommun. Störst andel småhus finns i Gudö och Vendelsö, Västerhaninge, Vendelsömalm och Haninge glesbygd.
- I Haninge kommun finns 1 335 specialbostäder, studentbostäder (446) och specialbostäder (724) för äldre och personer med funktionsnedsättning.
- I kommunen finns en stor andel bostäder med två- respektive tre rum och kök.
- Små lägenheter (mindre än 40 kvm) är generellt ovanliga. Det ouppfyllda bostadsförsörjningsbehovet består till störst del av bostäder med ett- respektive tre rum och kök.
- I stora delar av Haninge kommun är 1960–1980-tal det vanligast förekommande byggperioden för bostadsbeståndet.

DET TOTALA BOSTADSBESTÅNDET

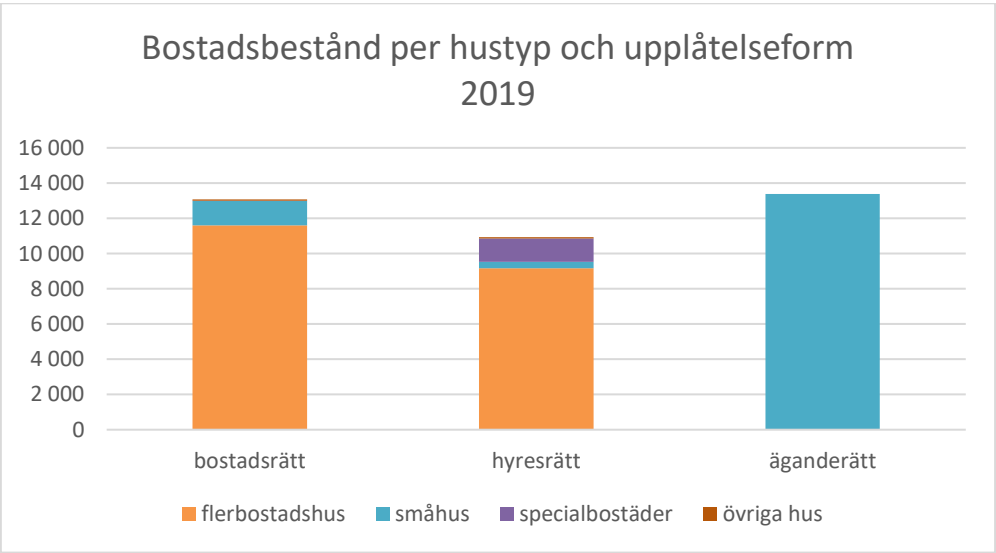
I Haninge kommun finns cirka 37 000 bostäder. Bostadsbeståndet varierar stort per kommundel (se figur 20).



Figur 20: *Bostadsbestånd per kommundel i Haninge kommun 2019 (SCB, 2020).*

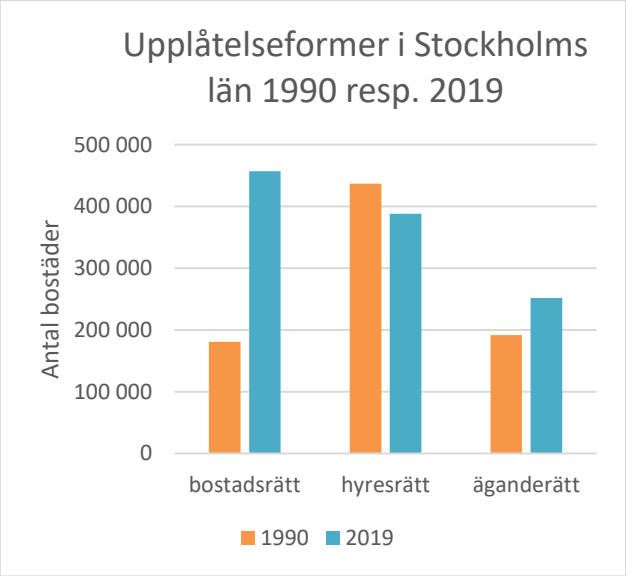
UPPLÅTELSEFORM OCH HUSTYP

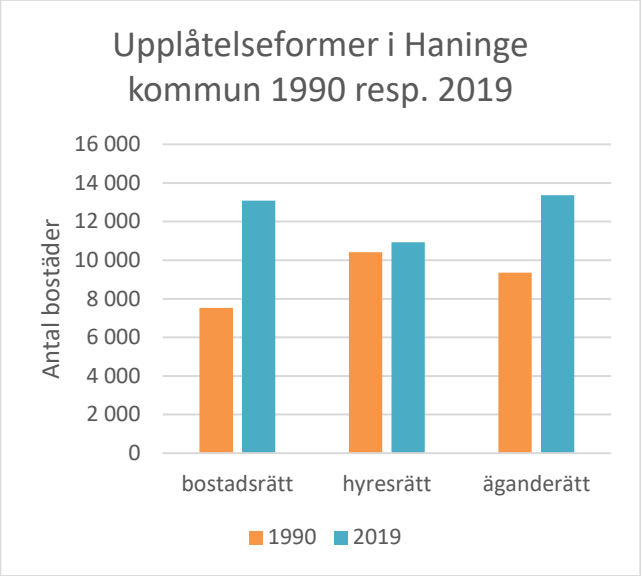
Fördelningen mellan olika upplåtelseformer är någorlunda jämn i Haninge kommun. Samtliga äganderätter utgörs av småhus. Majoriteten av bostadsrätter och hyresrätter ligger i flerbostadshus. Kommunens totala bostadsbestånd utgörs av 13 400 äganderätter (36 procent), 13 100 bostadsrätter (35 procent) och 10 900 hyresrätter (29 procent). I Haninge kommun finns 1 335 specialbostäder vilket utgör cirka 12 procent av hyresrätterna i kommunen. Specialbostäderna består av 446 studentbostäder (cirka 33 procent), 724 specialbostäder för äldre och personer med funktionsnedsättning (cirka 54 procent) samt 165 (cirka 12 procent).



Figur 21: *Bostadsbestånd per hustyp och upplåtelseform i Haninge kommun 2019 (SCB, 2020).*

I Stockholms län syns en trend över tid, där antalet hyresrätter minskar till förmån för bostadsrätter (se figur 22). Detta beror till viss del på ombildning av hyresrättsbeståndet, men även att bostadsrätter står för en stor del andel nyproduktion. Denna trend syns även i Haninge kommun där andelen hyresrätter har minskat med 9 procentenheter under perioden 1990–2019[24] (se figur 23). Hyresrättsbeståndet i kommunen har dock, trots ombildningar, ökat med cirka 500 lägenheter sedan 1990.

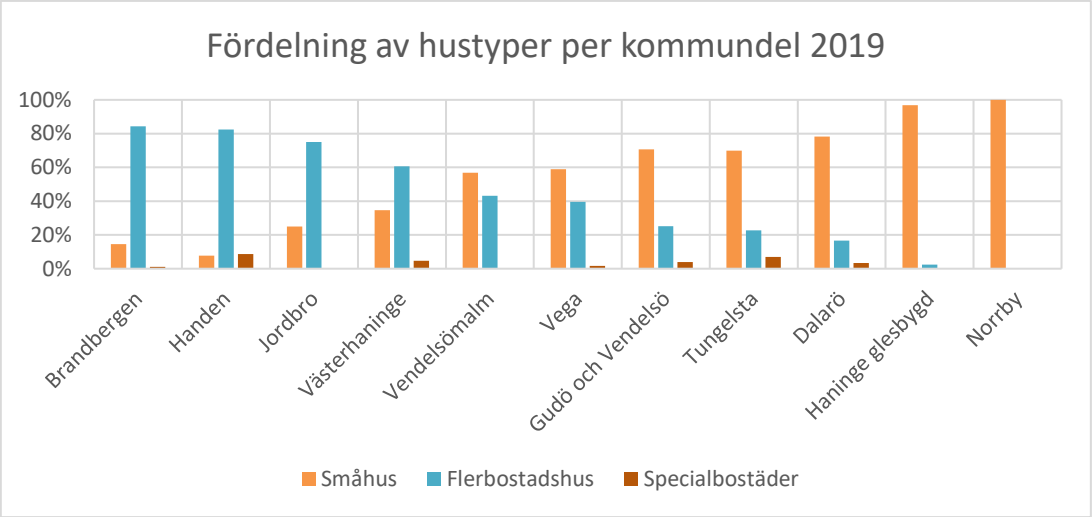




Figur 22-23: *Till vänster (figur 23) visas upplåtelseformer i Stockholms län 1990 respektive 2019. Till höger (figur 24) visas upplåtelseformer i Haninge kommun 1990 respektive 2019 (SCB, 2020).*

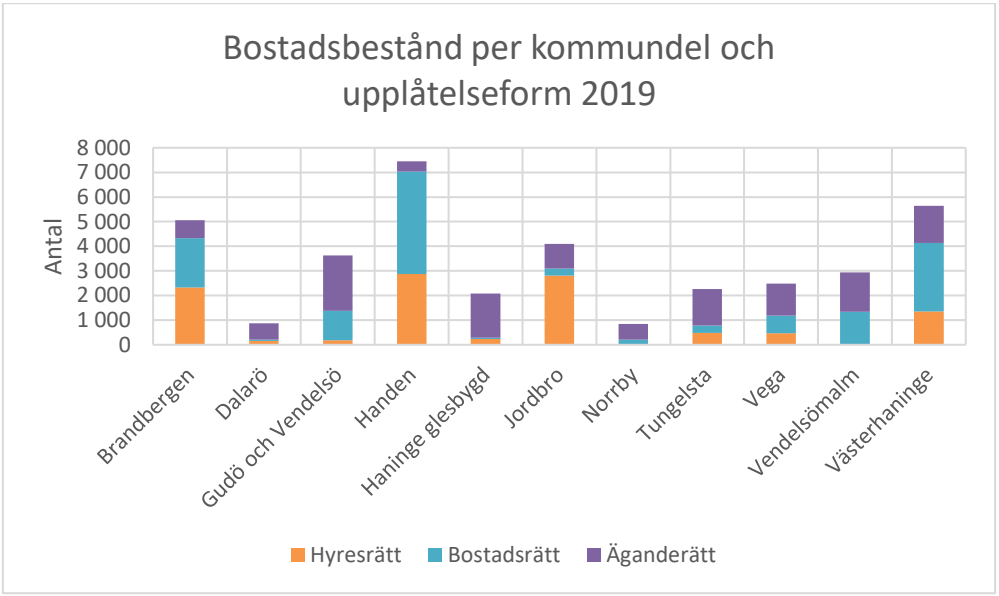
I figur 24 visas bostadsbeståndet i Haninge kommun uppdelat på område och hustyp. Totalt finns cirka 20 800 lägenheter i flerbostadshus i Haninge kommun. En övervägande majoritet av flerbostadshusen finns in Handen, Brandbergen, Jordbro och Västerhaninge. Totalt finns cirka 15 100 småhus i Haninge kommun. Störst antal småhus finns i Gudö och Vendelsö, Västerhaninge, Vendelsömalm och Haninge glesbygd. Kommundelarna Vega och Vendelsömalm har jämnast fördelning av flerbostadshus och småhus. Av de totalt 1 335 specialbostäderna finns knappt hälften i Handen.

[24] 38 procent hyresrätter 1990 jämfört med 29 procent hyresrätter 2019.

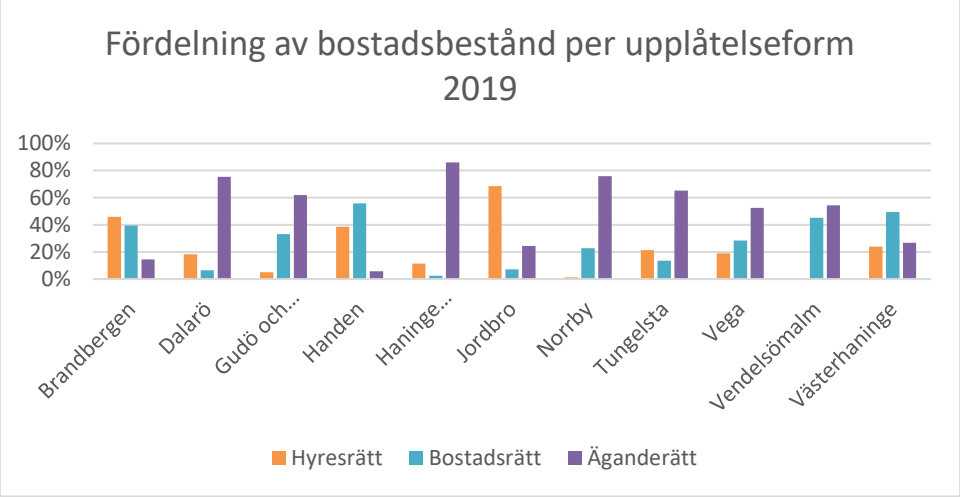


Figur 24: *Fördelning av hustyper per kommundel i Haninge kommun 2019 (SCB, 2020).*

Avseende Haninges bostadsbestånd återfinns upplåtelseformen hyresrätt framförallt i kommundelarna Handen, Jordbro och Brandbergen (se figur 25). Till skillnad från Jordbro har Handen och Brandbergen en betydande andel bostadsrätter (se figur 26). Bostadsbeståndet i Norrby, Dalarö och Haninge glesbygd karaktäriseras av en dominerande andel äganderätter.

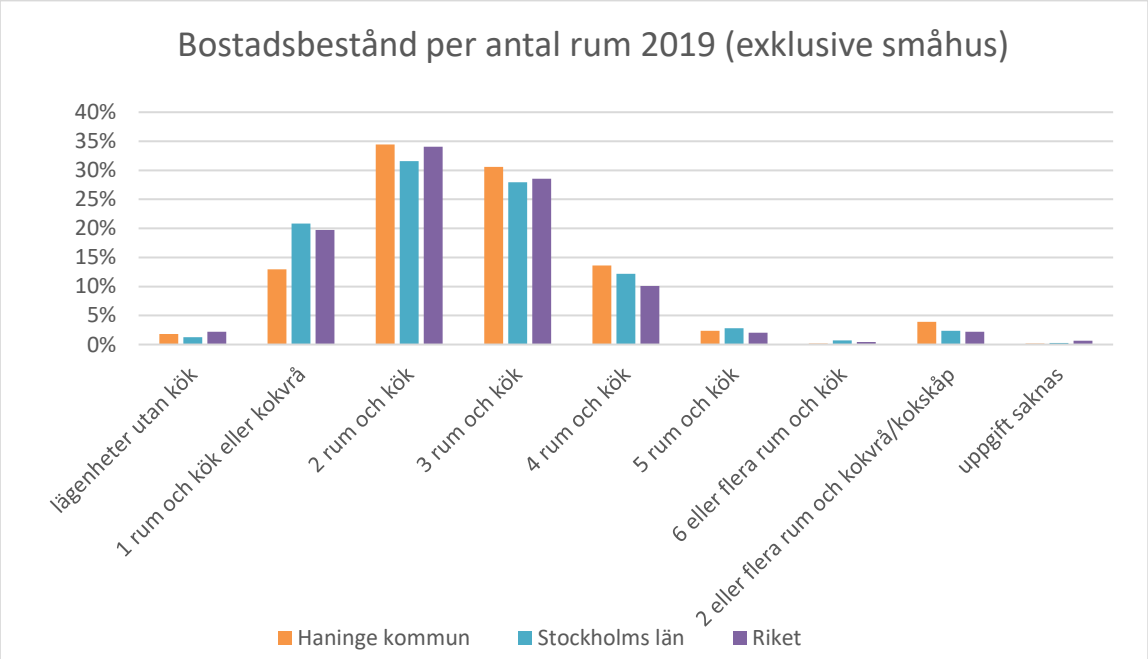


Figur 25: *Antal bostäder per kommundel och upplåtelseform i Haninge kommun 2019 (SCB, 2020).*



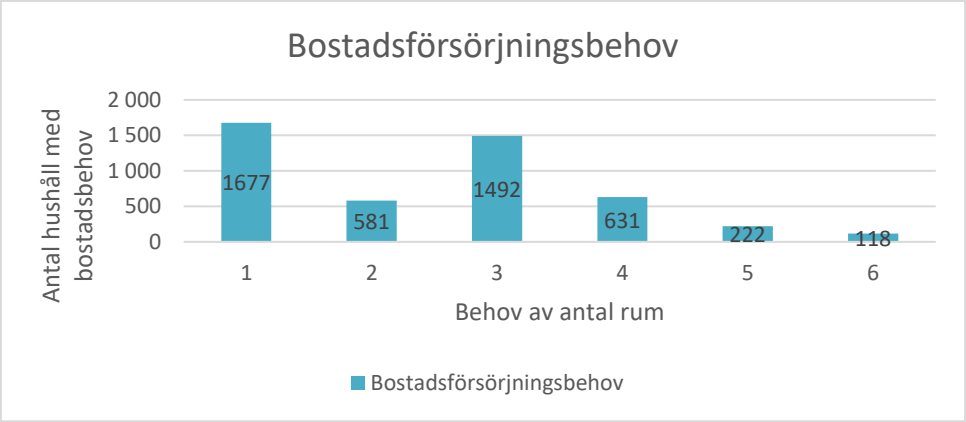
Figur 26: *Fördelning av bostadsbestånd per upplåtelseform i Haninge kommun 2019 (SCB, 2020).*

Haninge kommun följer samma mönster som Stockholms län och riket avseende bostädernas rumsfördelning. En tydligt större andel mellanstora bostäder med två- respektive tre rum och kök samt mindre andel små och större lägenhetsstorlekar.



Figur 27: *Bostadsbestånd per antal rum (exklusive småhus) i Haninge kommun, Stockholms län och riket 2019 (SCB, 2020).*

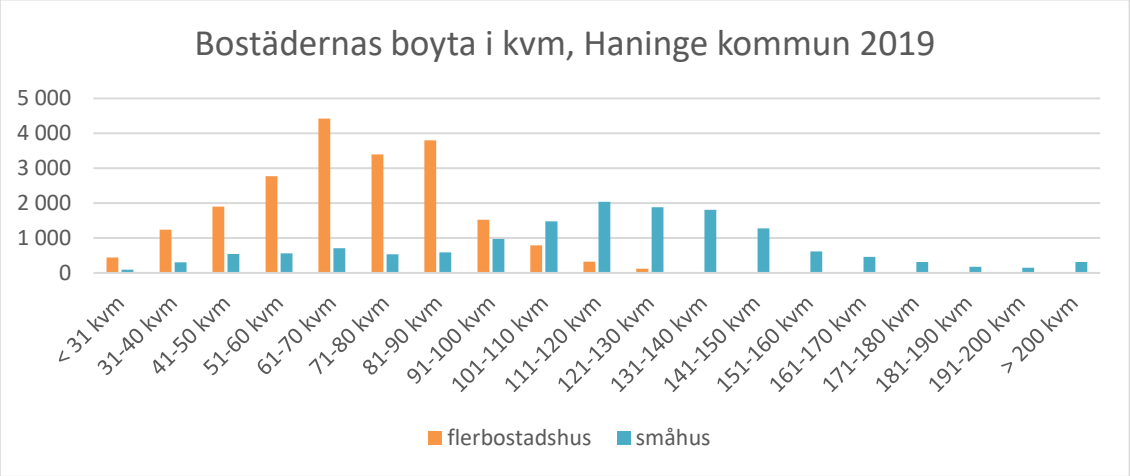
Enligt Tyréns rapport *"Beräkning av bostadsförsörjningsbehov i Haninge kommun"* (Tyréns, 2021) finns det cirka 5 000 hushåll i Haninge kommun med bostadsförsörjningsbehov. För dessa hushåll är de bostäder som utbjuds för dyra, för små eller har för höga tröskelvärden. Det ouppfyllda behovet består till störst del av bostäder med ett- respektive tre rum och kök. I sammanhanget är det färre kommuninvånare som behöver bostäder med två- respektive fyra rum och kök samt större lägenheter.



Figur 28: *Bostadsförsörjningsbehov per lägenhetstorlek i Haninge kommun (Tyréns, 2021).*

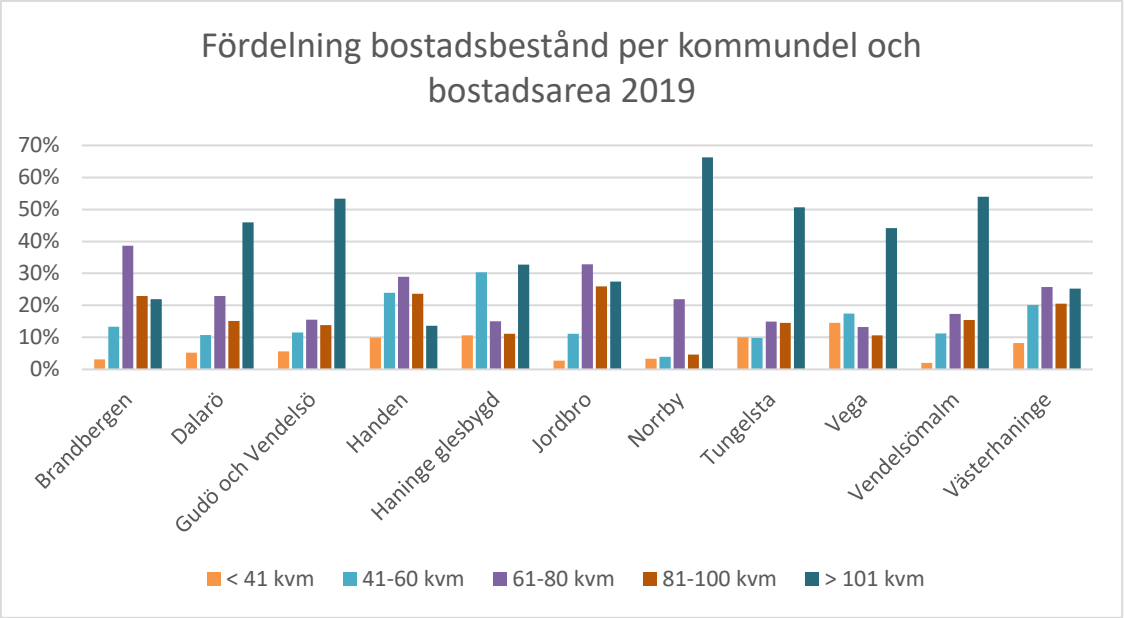
BOYTA OCH BYGGNADSÅR

Småhus har överlag en större boyta än lägenheter i flerbostadshus. Flertalet småhus har en boyta på 110–140 kvm medan flertalet lägenheter har en boyta på 61–70 kvm.



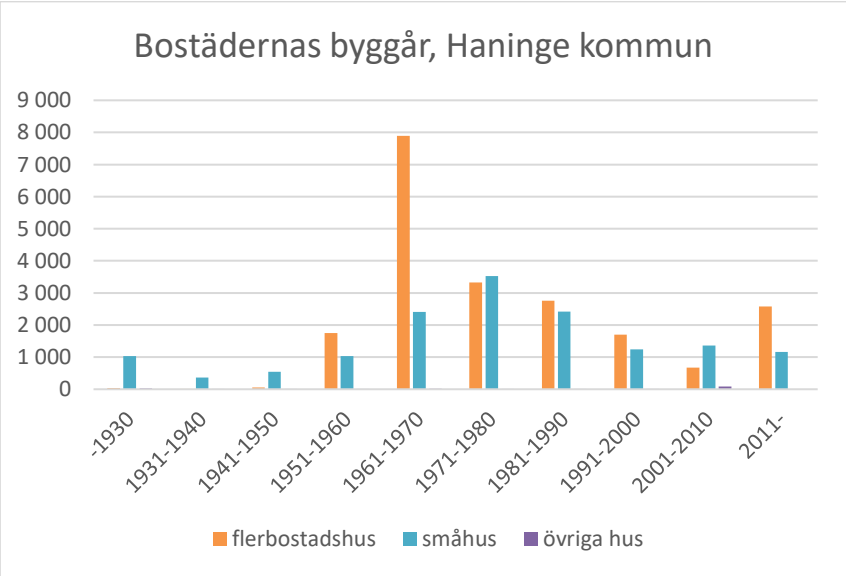
Figur 29: *Bostädernas boyta i kvm i Haninge kommun 2019 (SCB, 2020).*

I figur 30 visas fördelningen av bostadsbeståndet per bostadsarea i respektive kommundel. Boytorna varierar kraftigt per kommundel. I områden med en stor andel småhusbebyggelse återfinns en dominerande andel bostäder större än 101 kvm. I områden med stor andel flerbostadshus har lägenheterna vanligtvis en boyta på 41–80 kvm. Brandbergen och Jordbro har en utstickande låg andel små lägenheter.



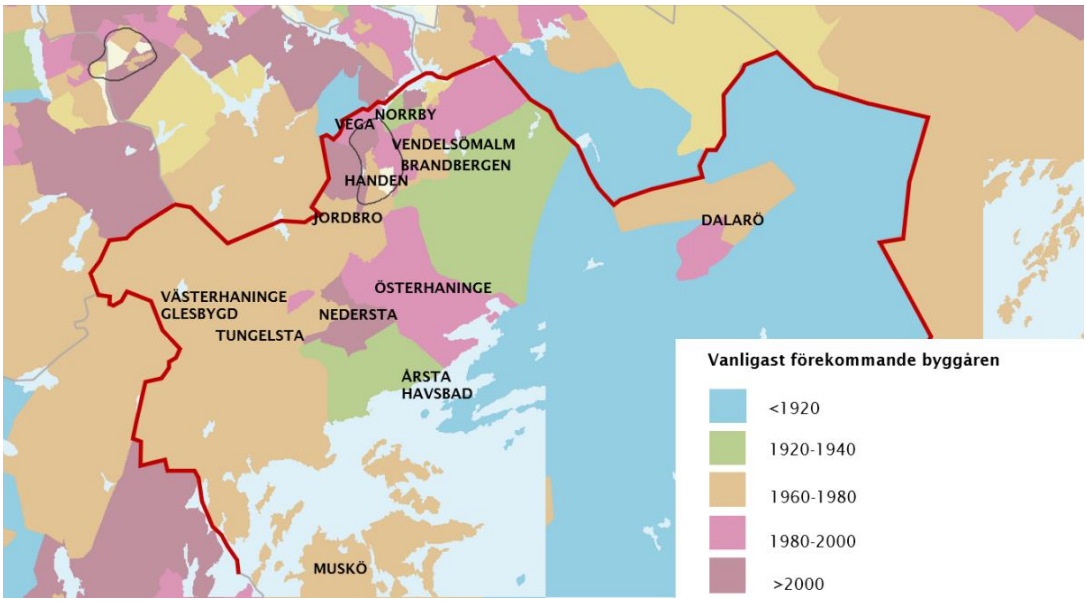
Figur 30: *Fördelning av bostadsbestånd per kommundel och bostadsarea 2019 (SCB, 2020).*

Fram till 1950-talet bestod bostadsbeståndet i Haninge av småhus (villa- och fritidsbebyggelse), se figur 31. Under 1960- och 1970-talen byggdes Haninges centrala kommundelar ut och förändrade bostadsbeståndets karaktär, från villa- och fritidshus till en övervägande tät flerbostadsbebyggelse. Cirka 40 procent av Haninge kommuns flerbostadshusbestånd byggdes under 1960-talet. Under 1970- och 1980-talen låg bostadsbyggandet på förhållandevis höga nivåer, för att sedan minska under 1990- och 2000-talen. Mellan 1970–2000 tillkom ungefär lika många flerbostadshus som småhus. Ett tydligt trendskifte syns mellan 2000- och 2010-talen. Bostadsbyggande under 2000-talet bestod av en högre andel småhus och en lägre andel flerbostadshus. Under 2010-talet var förhållandet det rakt omvända.



Figur 31: *Bostädernas byggår i Haninge kommun (SCB, 2020).*

I stora delar av Haninge kommun (Västerhaninge, Tungelsta, Vendelsömalm och Muskö) är 1960-, 1970- och 1980-talen de vanligast förekommande byggåren. I Handens (inklusive närområde) finns flertalet byggår representerade. I Vega och Nedersta är 2000- och 2010-talen de vanligast förekommande byggåren (se figur 32).



Figur 32: *Vanligast förekommande byggåren per kommundel i Haninge (Region Stockholm, 2020).*

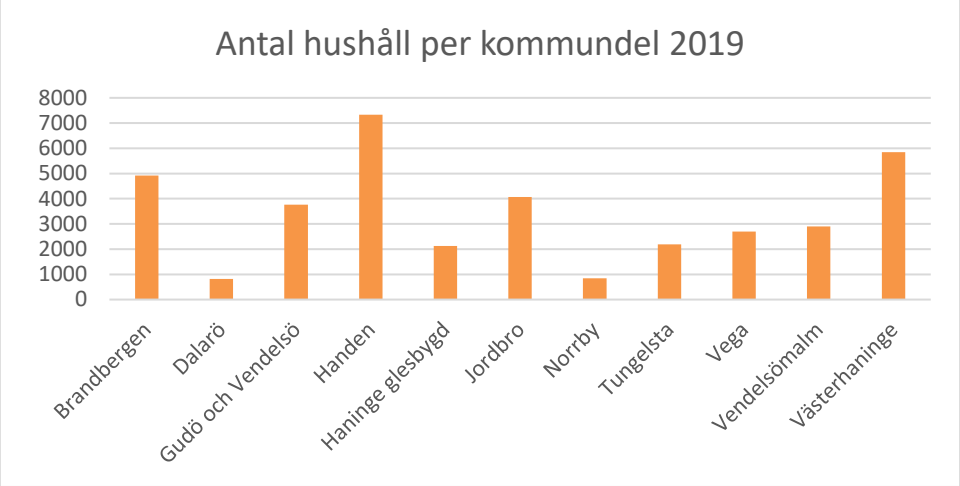
BOENDEFÖRHÅLLANDEN

SAMMANFATTNING

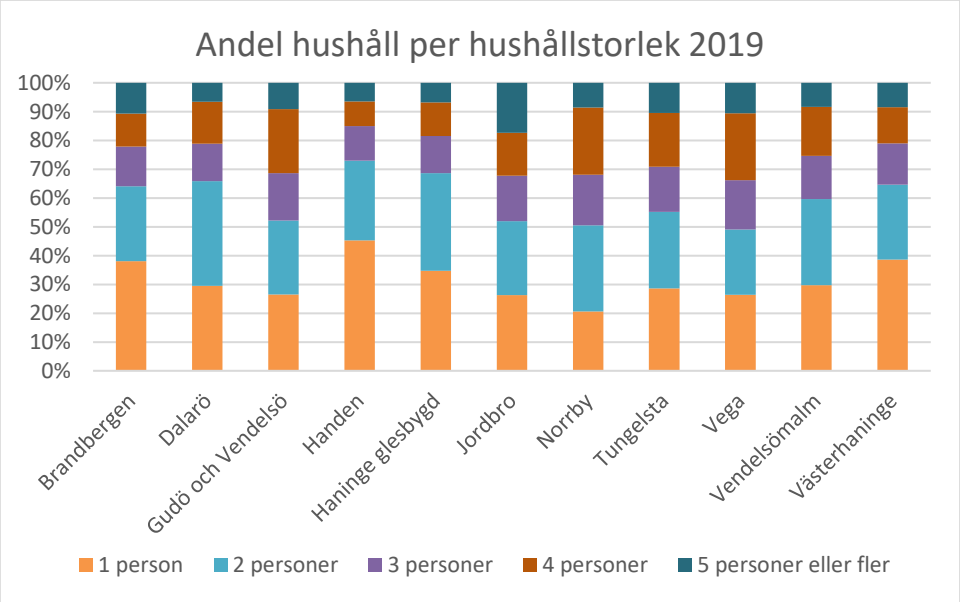
- Hushållsstorlek varierar per kommundel. Jordbro har exempelvis en utstickande hög andel hushåll med fem eller fler personer.
- Den genomsnittliga boarean per person är som högst i kommundelen Dalarö och som lägst i Jordbro.
- I Haninge är det framförallt övriga hushåll som är trångbodda. För samtliga hushållstyper (ensamstående, sammanboende, övriga) är andelen trångbodda hushåll högre i hushåll med barn jämfört med hushåll utan barn. Det är främst barn i åldrarna 0-4 år samt vuxna i åldrarna 25-34 år som är trångbodda.
- Bedömning av antalet trångbodda hushåll i Haninge kommun uppgår till mellan 3 300 och 5 250 hushåll, beroende på vilken trångboddhetsnorm som används.

HUSHÅLLSSTORLEKAR

Flest hushåll finns i Handen, Västerhaninge och Brandbergen (se figur 33). Andelen ensamhushåll varierar i relativt hög utsträckning per kommundel (se figur 34). Handen, Västerhaninge, Brandbergen och Haninge glesbygd karaktäriseras av en hög andel ensamhushåll. Kommundelarna Vega, Gudö och Vendelsö, Norrby och Tungelsta har en hög andel hushåll med fyra personer. I dessa områden är det alltså troligt att det bor en hög andel samboende med två barn. Jordbro har en utstickande hög andel hushåll med fem eller fler personer.



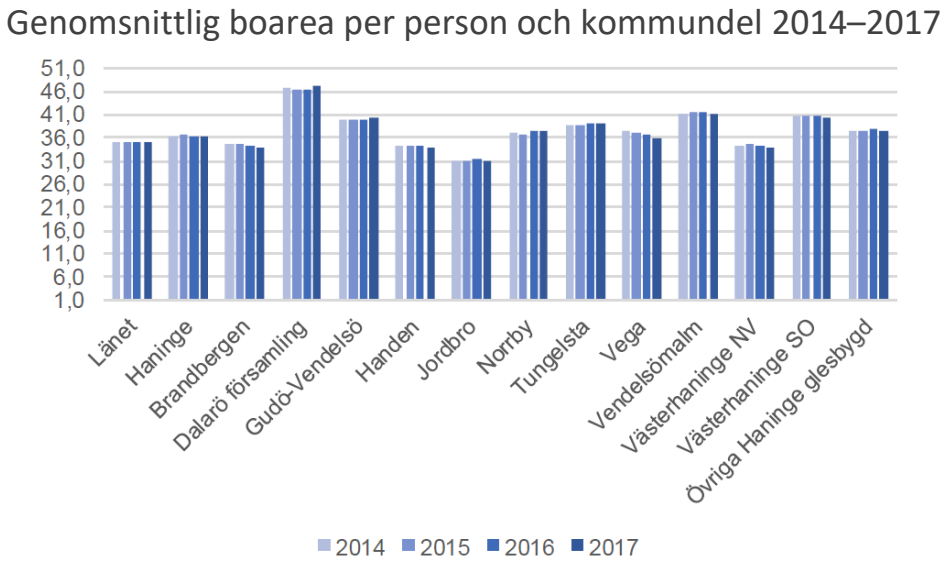
Figur 33: *Antal hushåll per kommundel i Haninge kommun 2019 (SCB, 2020).*



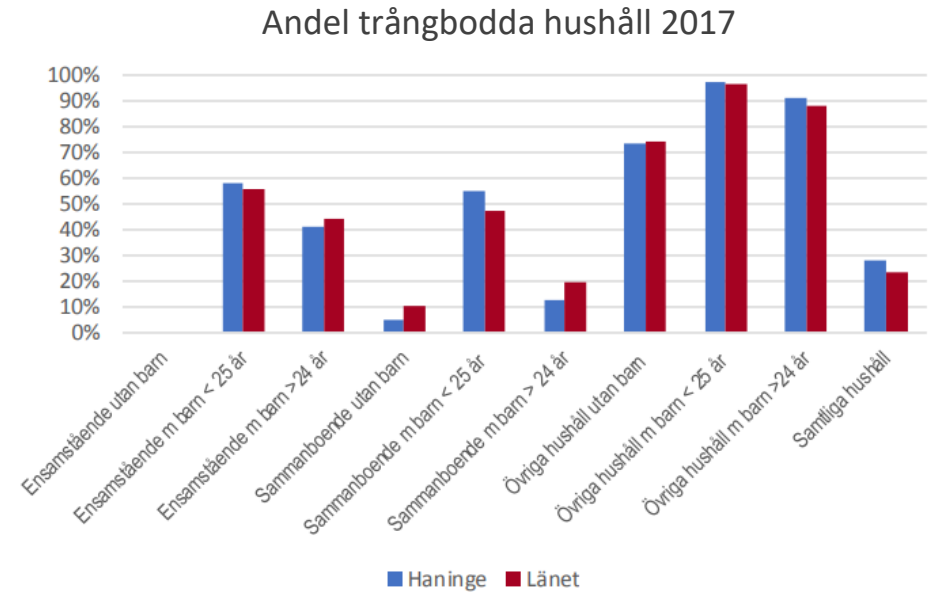
Figur 34: *Andel hushåll per hushållsstorlek och kommundel i Haninge kommun 2019 (SCB, 2020).*

BOAREA OCH TRÅNGBODDHET

Den genomsnittliga boarean per person är som högst i Dalarö och som lägst i Jordbro (se figur 35). Jämfört med Stockholms län är andelen trångbodda hushåll högre i Haninge kommun inom gruppen sammanboende vuxna med barn under 25 år (se figur 36). Både i länet och i kommunen är framförallt övriga hushåll trångbodda, både med och utan barn. I jämförelsen i figur 36 har justerad trångboddhetsnorm 3 använts, där ensamstående utan barn inte ses som trångbodda om de bor i en lägenhet med ett rum och kök, exklusive de flerbostadshus där uppgift om antal rum saknas.



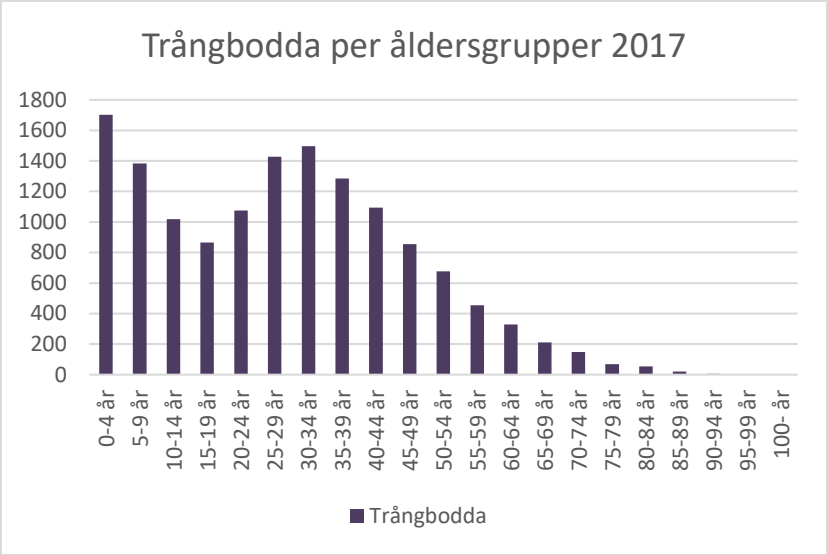
Figur 35: *Genomsnittlig boarea per person och kommundel i Haninge kommun 2014-2017 (SLL, 2018).*



*Av andelen hushåll i flerbostadshus och övriga hus. Med trångbodda avses justerad norm 3 där ensamstående utan barn inte ses som trångbodda om de bor i 1 rok, exklusive de flerbostadshus där uppgift om antal rum saknas.

Figur 36: *Andel trångbodda hushåll per hushållstyp i Haninge kommun 2017 (SLL, 2018).*

Enligt Tyréns rapport *"Beräkning av bostadsförsörjningsbehov i Haninge kommun"* (Tyréns, 2021) fanns det cirka 3 300 trångbodda hushåll enligt trångboddhetsnorm 2 år 2017. Det motsvarar cirka 14 000 boende. Av dessa har uppskattningsvis 1 500 hushåll ett bostadsförsörjningsbehov. Detta gäller främst sammanboende hushåll med barn eller övriga hushåll med barn. Detta syns även i figur 37 som visar trångbodda individer per åldersgrupp. Det är främst barn i åldrarna 0–4 år samt vuxna i åldrarna 25–34 år som är trångbodda (Tyréns, 2021).



Figur 37: *Andel trångbodda per åldersgrupp i Haninge kommun 2017 (Tyréns, 2021).*

Enligt Boverket var andelen trångbodda hushåll i Haninge kommun 14 procent 2018, vilket motsvarar cirka 5 250 hushåll. Boverkets bedömning är en högre uppskattning av antalet trångbodda hushåll jämfört med Tyréns rapport, vilket beror på olika definitioner av trångboddhet (Boverket, 2020; Tyréns, 2021).[25]

BOSTADSBYGGANDE I KOMMUNEN

SAMMANFATTNING

- Mellan 1991–2018 byggdes i genomsnitt cirka 310 bostäder per år i Haninge kommun. Byggtakten var som högst mellan 2015–2017 då det i snitt byggdes cirka 766 bostäder per år.
- Trots en hög byggtakt har bostadsbeståndsutvecklingen inte hållit jämna steg med folkmängdsutvecklingen. Sedan 1990 har befolkningen ökat med 47 procent. Under samma period har bostadsbeståndet ökat med 37 procent.
- Under första halvan av 2000-talet färdigställdes fler småhus än flerbostadshus. Under 2010-talet har det förhållandet vänts; knappt 70 procent av de färdigställda bostäderna utgjordes av flerbostadshus under 2010-talet.
- Av de bostäder som byggs har andelen hyresrätter varit hög sedan början av 2010-talet.
- Småhusbeståndet i Haninge kommun har ökat i en snabbare takt i jämförelse med Stockholms län, både historiskt och i närtid.
- Mellan 2016–2019 har flest bostäder byggts i Vega. Under samma period byggdes ett större antal bostäder i tätorterna Handen, Västerhaninge och Jordbro.

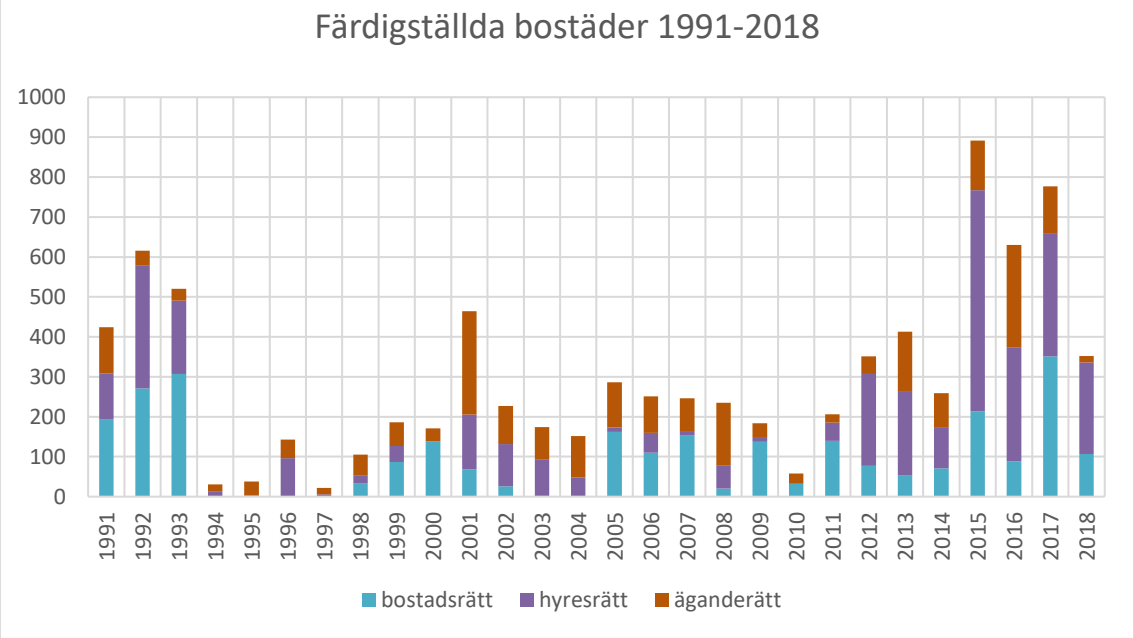
HISTORISKT BOSTADSBYGGANDE

Under perioden 1991–2018 färdigställdes cirka 8 400 bostäder, vilket motsvarar cirka 310 bostäder per år. Byggtakten var som högst mellan 2015–2017 då det i snitt byggdes cirka 766 bostäder per år för att sedan minska till en lägre nivå 2018. Under

[25] I Tyréns rapport beräknades trångboddhet utifrån trångboddhetsnorm 2, medan Boverket har utgått från Socialstyrelsens riktlinjer.

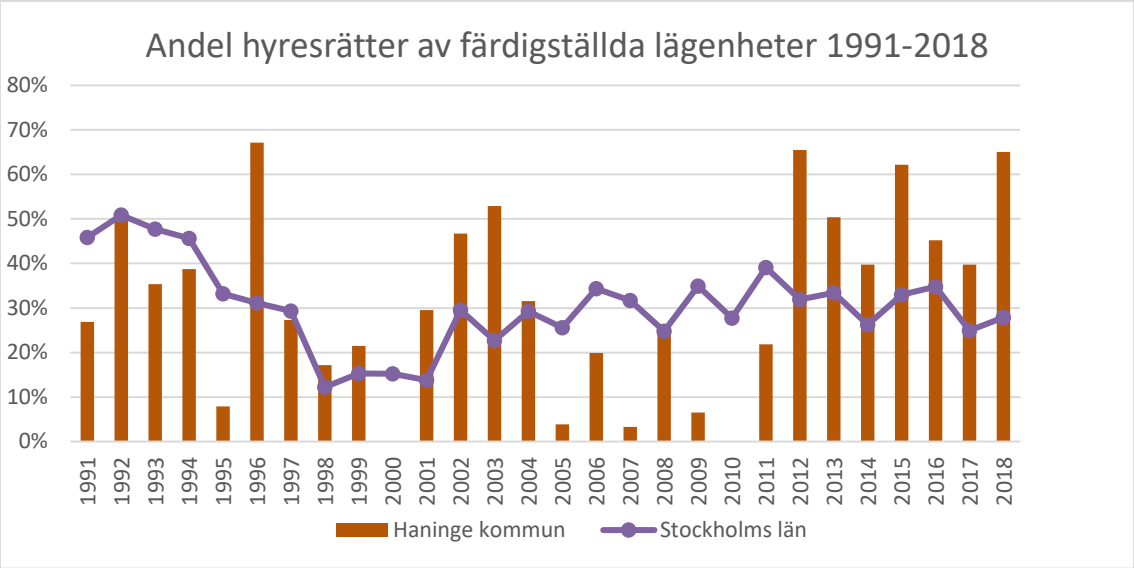
2019 färdigställdes 279 bostäder i flerbostadshus och 63 bostäder i småhus. Under fem års tid (2014–2019) har det byggts cirka 20 specialbostäder per år, vilket motsvarar knappt 6 procent av bostäderna i flerbostadshus.

Under första halvan av 2000-talet färdigställdes fler småhus än flerbostadshus. Under 2010-talet har det förhållandet vänts; knappt 70 procent av de färdigställda bostäderna utgjordes av flerbostadshus under 2010-talet.



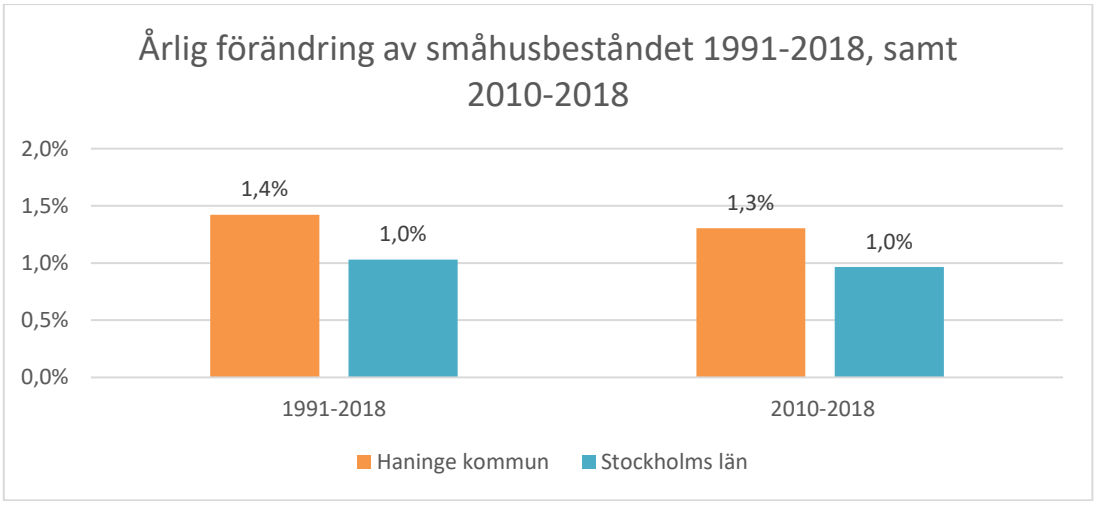
Figur 38: *Färdigställda bostäder i Haninge kommun under perioden 1991-2018 (SCB, 2020).*

Mellan 2005–2011 stod hyresrätter för cirka 13 procent av antalet färdigställda bostäder i Haninge kommun. Mellan 2012–2018 har andelen hyresrätter ökat till 52 procent. Sedan 2012 har andel hyresrätter av färdigställda lägenheter varit högre i Haninge kommun jämfört med Stockholms län.

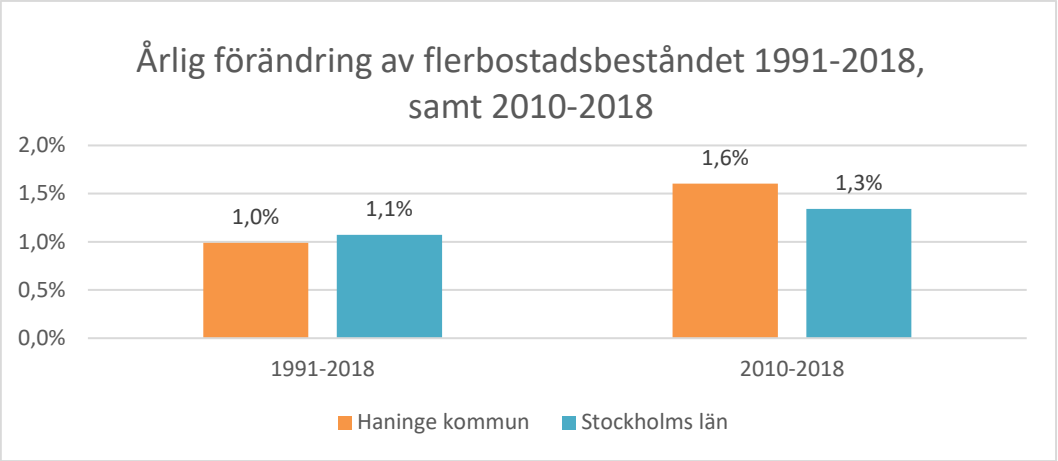


Figur 39: *Andel hyresrätter av färdigställda lägenheter i Haninge kommun och Stockholms län 1991-2018 (SCB, 2020).*

Historiskt (1991–2018) och i närtid (2010–2018) har småhusbeståndet i Haninge kommun ökat i en snabbare takt jämfört med Stockholms län. Historiskt (1991–2018) har flerbostadsbeståndet i Haninge kommun ökat i samma takt som i länet. I närtid (2010–2018) har flerbostadsbeståndet däremot ökat i en snabbare takt i jämförelse med länet.

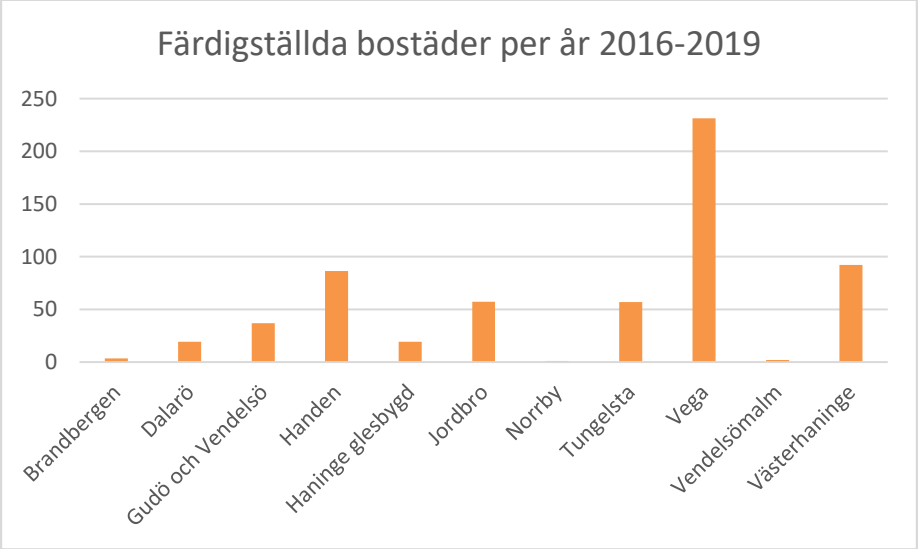


Figur 40: *Årlig förändring av småhusbeståndet i Haninge kommun och Stockholms län för två perioder 1991-2018, samt 2010-2018 (SCB, 2020).*



Figur 41: *Årlig förändring av flerbostadsbeståndet i Haninge kommun och Stockholms län för två perioder 1991-2018, samt 2010-2018 (SCB, 2020).*

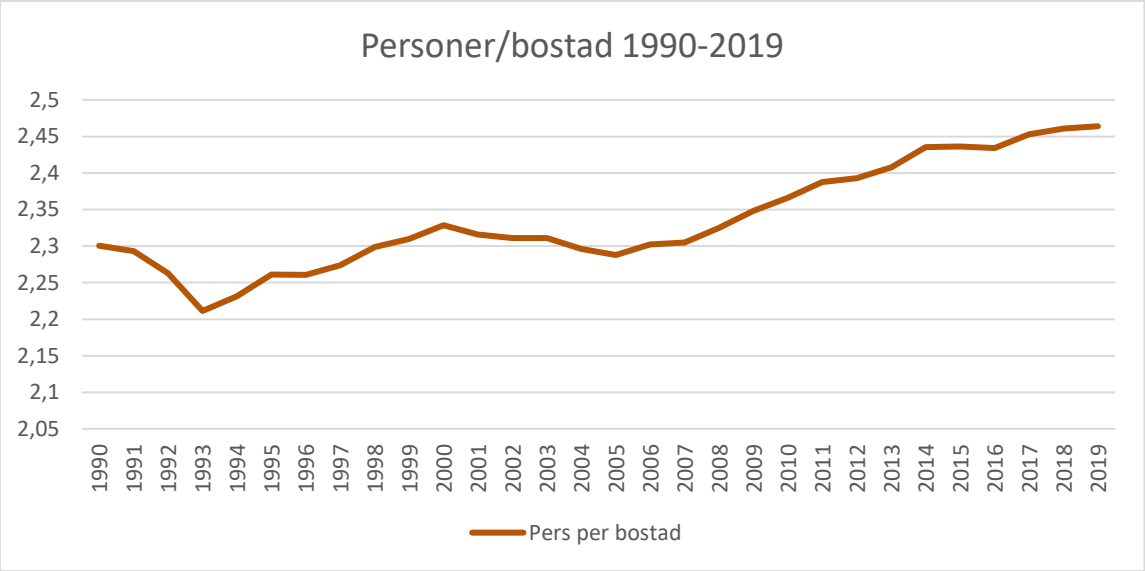
Mellan 2016–2019 färdigställdes cirka 600 bostäder per år i Haninge kommun. Störst antal av dessa bostäder har tillkommit i kommundelen Vega (cirka 230 bostäder per år), ett utpekat stadsutvecklingsområde. Även i tätorterna Handen, Västerhaninge och Jordbro har det byggts ett större antal bostäder under samma period.



Figur 42: *Färdigställda bostäder per år och kommundel i Haninge kommun under perioden 2016-2019 (SCB, 2020). Siffor från 2019 är framtagna av Haninge kommun.*

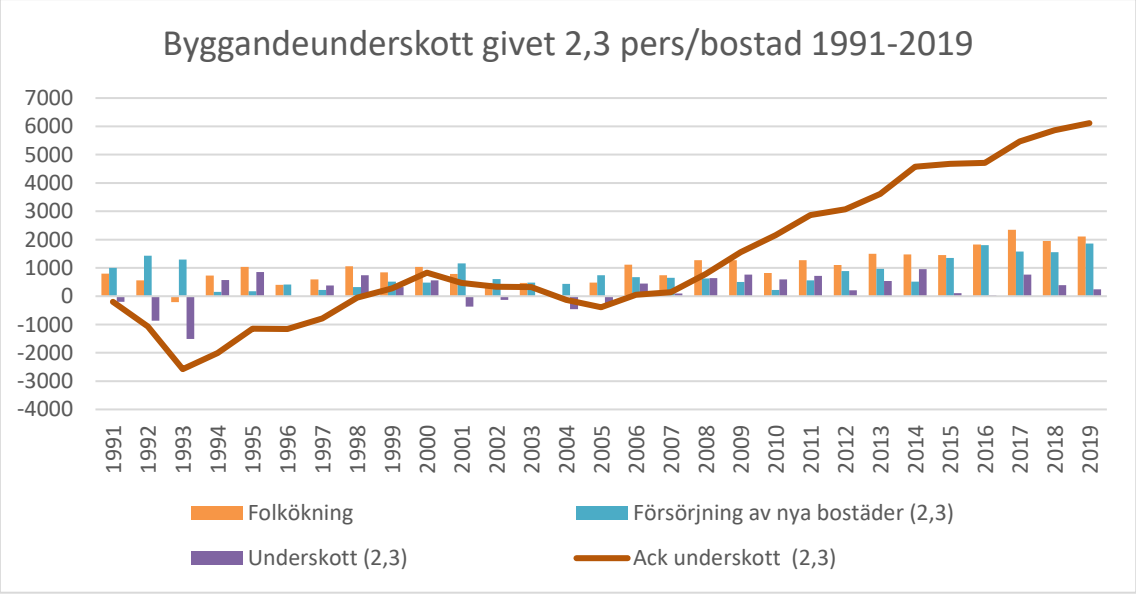
BYGGANDEUNDERSKOTT

Trots en hög byggtakt har bostadsbeståndsutvecklingen inte hållit jämna steg med folkmängdsutvecklingen. Sedan 1990 har befolkningen ökat med 47 procent. Under samma period har bostadsbeståndet ökat med 37 procent. Det bor därmed fler och fler personer per lägenhet i genomsnitt (se figur 43). Detta kan tolkas som en ökande trångboddhet men kan även bero på att allt fler stora hushåll flyttar till Haninge. Mellan 1992–2019 har antalet personer per bostad i Haninge ökat från 2,21 personer per bostad till 2,46 personer per bostad.



Figur 43: *Antal personer per bostad i Haninge kommun 1990-2019 (SCB, 2020).*

Genomsnittet under hela perioden var 2,3 personer per bostad. Förutsatt att varje lägenhet i snitt försörjer 2,3 personer så har det byggts upp ett byggunderskott sedan 2005 (se figur 44). Detta är inte en bostadsbrist som sådan, men en indikator på hur antalet bostäder förhåller sig till antalet personer. Årliga underskott som byggs upp och ackumuleras kan på sikt påverka marknaden genom stigande bostadspriser, längre kötider och högre trösklar – något som skrivs om i nästkommande kapitel.



Figur 44: *Byggunderskott (givet 2,3 personer/bostad) i Haninge kommun 1991-2019 (SCB, 2020).*

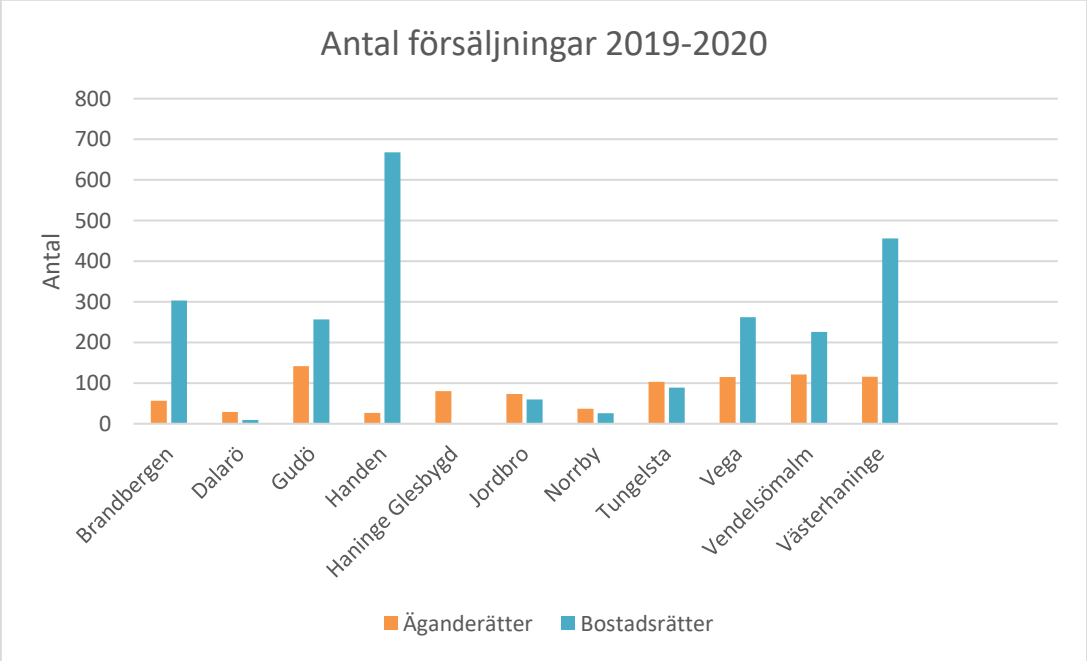
MARKNADEN FÖR ÄGDA BOSTÄDER I HANINGE

SAMMANFATTNING

- Bostadsmarknaden för bostadsrätter är större än marknaden för äganderätter.
- En stor andel bostadsrättsförsäljningar utgörs av lägenheter med två rum och kök. En stor andel äganderättsförsäljningar utgörs av småhus med fem (eller fler) rum och kök.
- Priserna för både bostadsrätter och äganderätter har ökat kraftigt under den senaste tioårsperioden, men framförallt för bostadsrätter.
- Dalarö och Vega har högst priser per kvm både för bostadsrätter och äganderätter, medan Jordbro och Brandbergen har lägst priser per kvm.

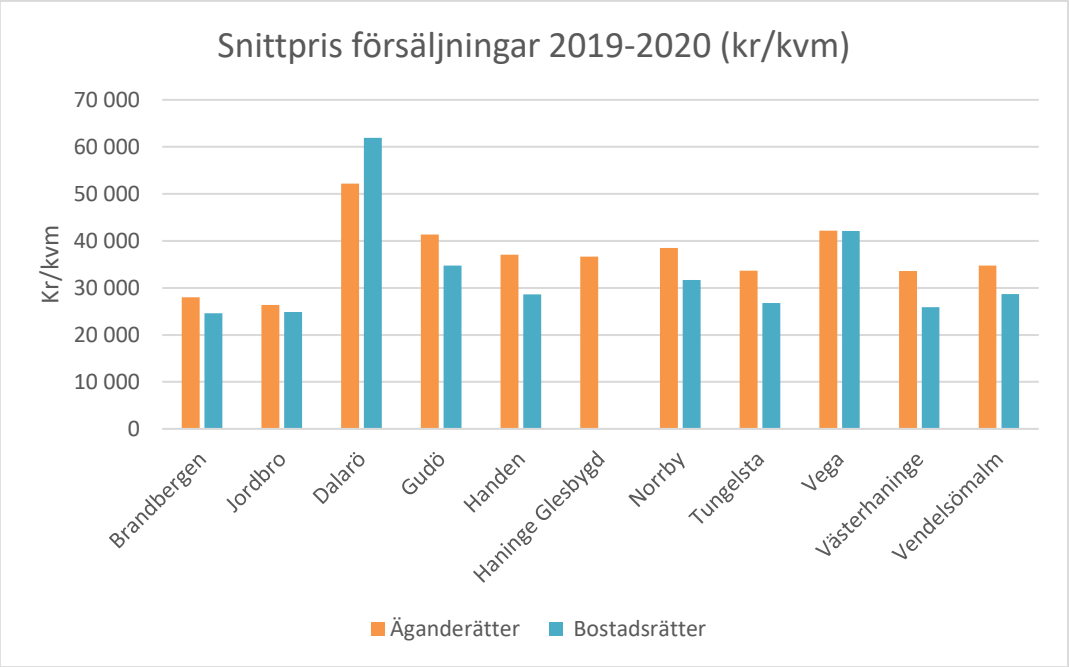
PRISNIVÅER

Totalt genomfördes 2 356 försäljningar av bostadsrätter samt 900 försäljningar av äganderätter i Haninge kommun under perioden 2019–2020. I figur 45 syns tydligt att försäljning av bostadsrätter framförallt genomfördes i Handen (totalt 668). Försäljning av äganderätter är mer jämnt fördelade över flera områden i kommunen.



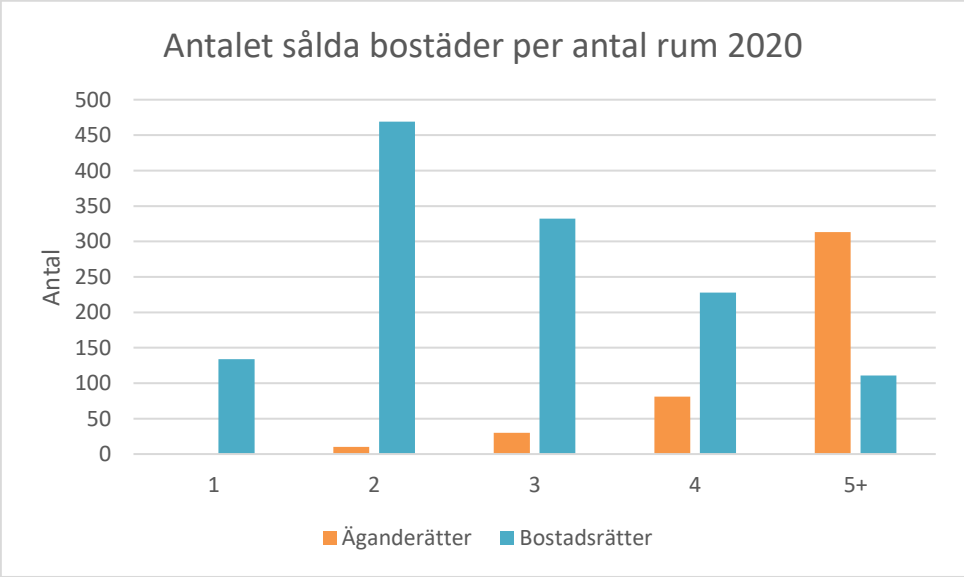
Figur 45: *Antal försäljningar av äganderätter och bostadsrätter i Haninge kommun under perioden 2019-2020 (Mäklarstatistik/valueguard, 2020).*

En bostadsrätt i Haninge kommun kostade i genomsnitt 29 800 kr/kvm under perioden 2019–2020. Ett småhus i kommunen kostade i genomsnitt 36 500 kr/kvm under samma period. I kommundelen Vega är snittpriser för bostadsrätter relativt höga (42 100 kr/kvm) vilket kan förklaras av att en hög andel av försäljningar utgörs av nyproducerade lägenheter på andrahandsmarknaden. Snittpriser för småhus är som högst i kommundelarna Dalarö, Vega och Gudö.



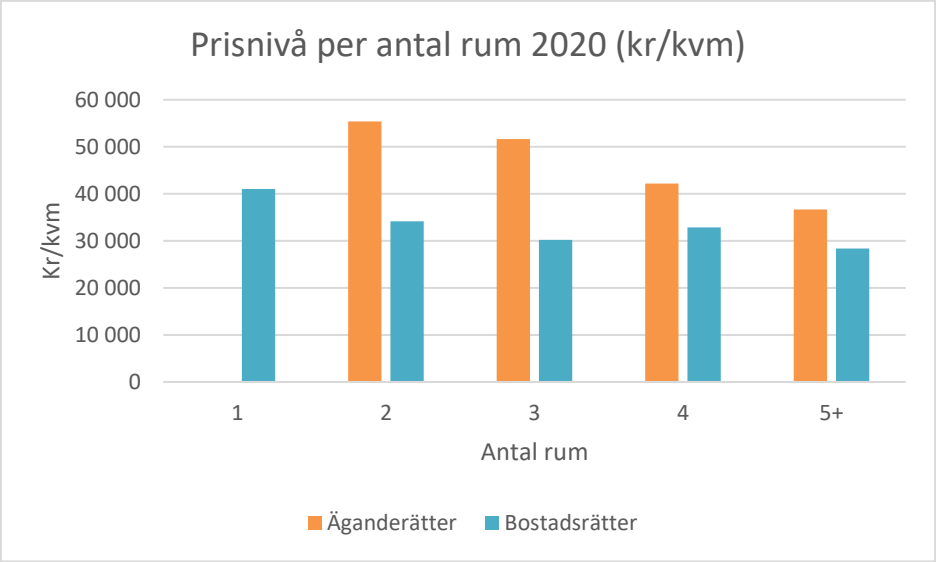
Figur 46: *Prisnivå försäljningar äganderätter och bostadsrätter i Haninge kommun under perioden 2019-2020 (Mäklarstatistik/valueguard, 2020).*

Under 2020 såldes framförallt lägenheter med två rum och kök på andrahandsmarknaden för bostadsrätter, följt av lägenheter med tre rum och kök. För äganderätter sker flest försäljningar för småhus med fem (eller fler) rum och kök.



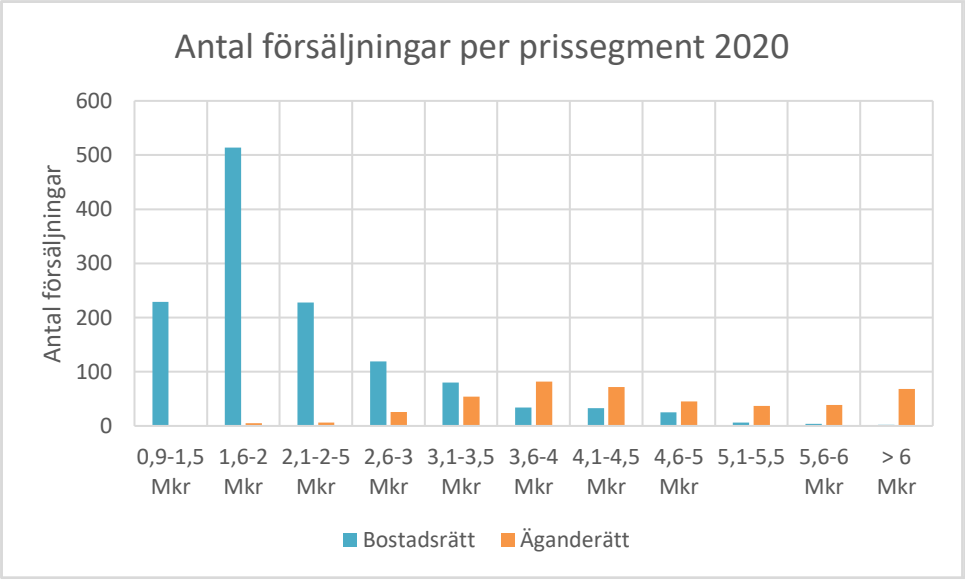
Figur 47: *Antalet sålda bostäder per antal rum i Haninge kommun 2020 (Mäklarstatistik/valueguard, 2020).*

I Haninge kommun är priset per kvm för bostadsrätter högre för lägenheter med ett- respektive två rum och kök jämfört med större lägenhetsstorlekar. Undantaget är bostadsrätter med fyra rum och kök, vilka har ett högre pris per kvm i genomsnitt i jämförelse med lägenheter med tre rum och kök. Även för äganderätter syns ett generellt mönster i form av ett högre pris per kvm i genomsnitt för de mindre lägenhetsstorlekarna.



Figur 48: *Prisnivå per antal rum i Haninge kommun 2020 (Mäklarstatistik/valueguard, 2020).*

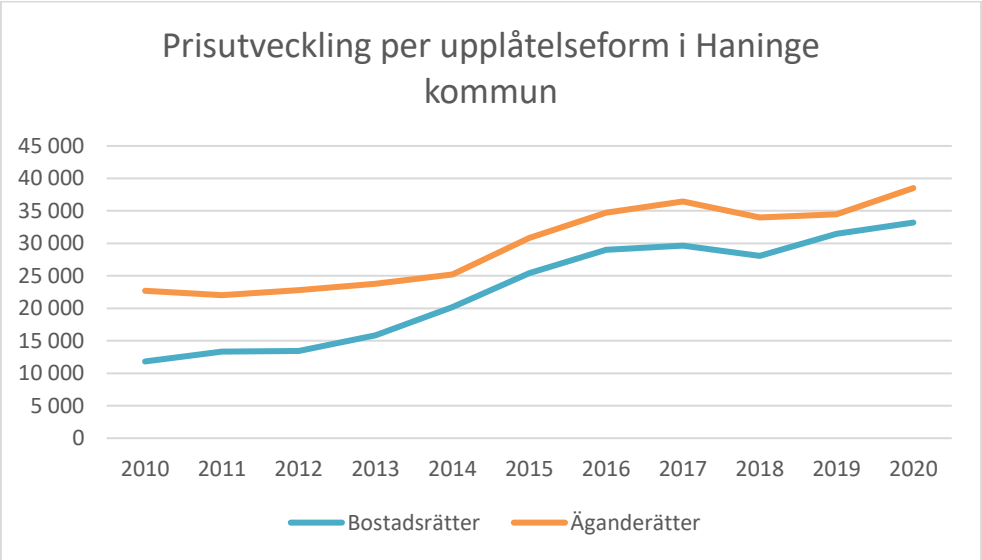
Marknaden för äganderätter och bostadsrätter varierar i storlek per prissegment (se figur 49). För bostadsrätter sker en stor andel (40 procent) av försäljningarna inom prissegmentet 1,6–2 miljoner kronor. För äganderätter sker försäljningar mer jämt över flera prissegment. En majoritet av försäljningarna (60 procent) har ett försäljningspris över 4 miljoner kronor.



Figur 49: *Antal försäljningar per prissegment 2020 (Mäklarstatistik/valueguard, 2020).*

PRISUTVECKLING

Medelpriset för äganderätter på andrahandsmarknaden i kommunen har ökat med cirka 60 procent sedan 2010. Under samma period har medelpriset för bostadsrätter ökat med cirka 180 procent, vilket innebär att medelpriset för bostadsrätter alltmer närmar sig medelpriset för äganderätter.

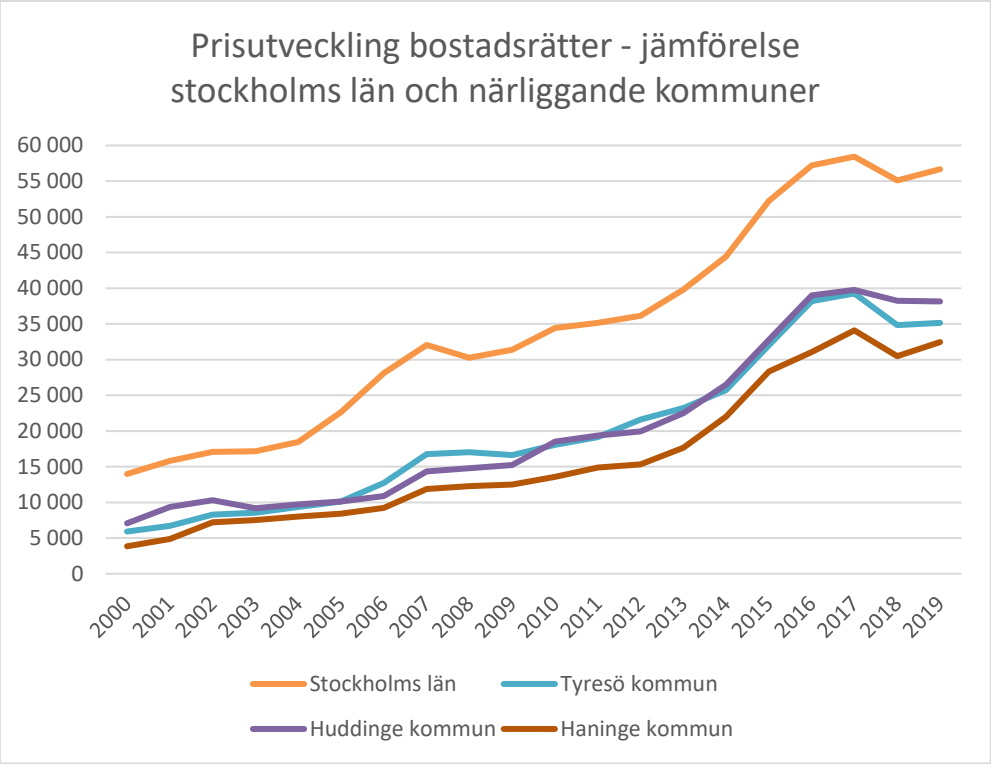


Figur 50: *Prisutveckling per upplåtelseform i Haninge kommun år (Mäklarstatistik/valueguard, 2020).*

Medelpriset för bostadsrätter i Haninge kommun (3 843 kr/kvm) utgjorde år 2000 cirka 39 procent av medelpriset för Stockholms län (13 975 kr/kvm). Under 2019 utgjorde medelpriset för bostadsrätter i kommunen (32 473 kr/kvm) cirka 57 procent av medelpriset för Stockholms län (56 675 kr/kvm). Detta indikerar att Haninge har närmat sig prisnivån för länet.

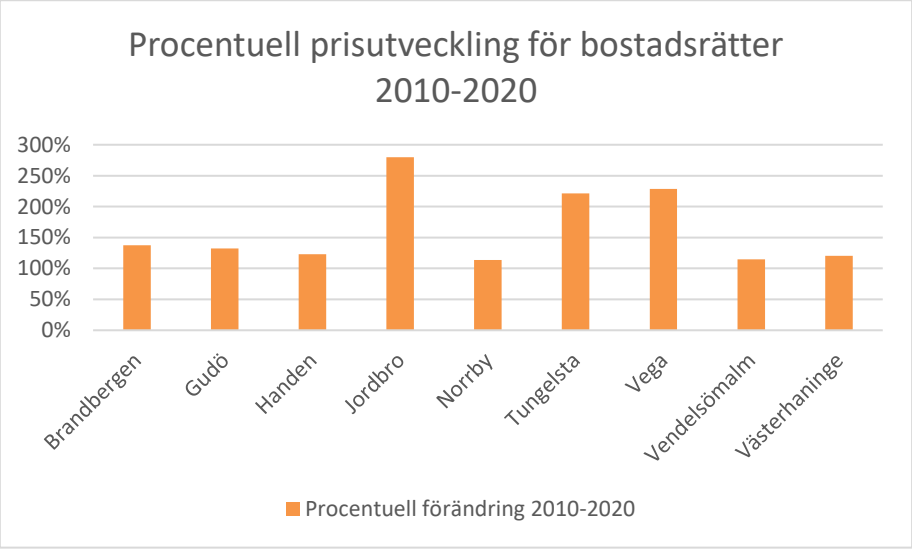
Bostadspriserna i Haninge kommun var något lägre under 2000- och 2010-talen än närliggande kommuner (Huddinge kommun och Tyresö kommun). Alla dessa tre kommuner har haft en liknande prisuppgång.

Hur kommunernas priser förhåller sig till varandra varierar över tid. Under perioden 2012–2015 minskade prisskillnaden mellan Haninge kommun och närliggande kommuner, men under 2015 ökade skillnaden igen. Mellan 2018–2019 har Haninge kommun åter igen närmat sig sina närliggande kommuner. Kommunens medelpris 2019 utgjorde cirka 85 procent av medelpriset i Huddinge samt 92 procent av medelpriset i Tyresö kommun. Den långsiktiga trend som kan skönjas är att priserna ökat mer i Huddinge och Tyresö fram till 2017.

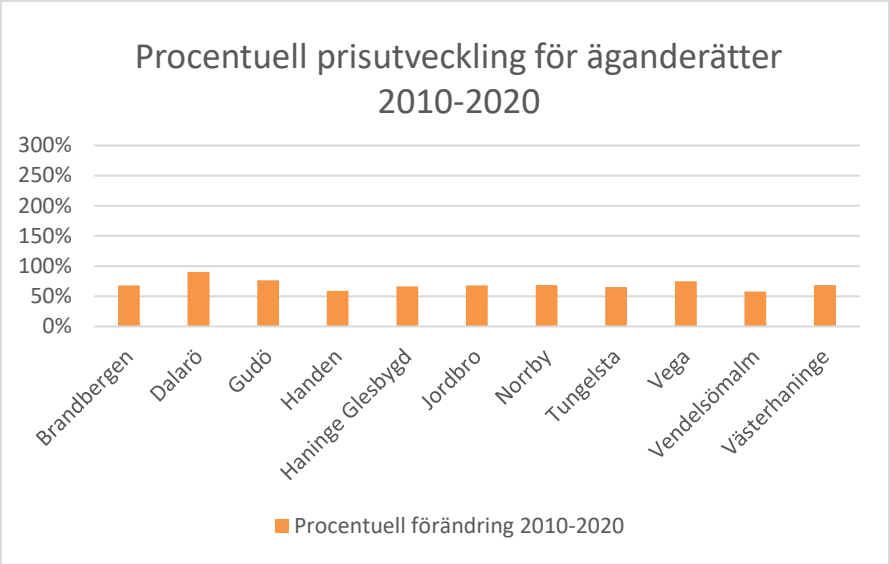


Figur 51: *Jämförande prisutveckling för bostadsrätter i Haninge kommun jämfört med Stockholms län samt närliggande kommuner under perioden 2000-2019 (Mäklarstatistik/valueguard, 2020).*

Prisutvecklingen för bostadsrätter har under perioden 2010–2020 varit störst i Jordbro, Vega och Tungelsta. Prisutvecklingen för äganderätter har under samma period varit förhållandevis jämn över Haninges kommundelar, dock störst i kommundelarna Dalarö, Gudö och Vega. Prisutvecklingen för äganderätter har varit minst i kommundelarna Vendelsömalm och Handen.



Figur 52: *Procentuell prisutveckling för bostadsrätter i Haninge kommun under perioden 2010-2020 (Mäklarstatistik/valueguard, 2020).*



Figur 53: *Procentuell prisutveckling för äganderätter i Haninge kommun under perioden 2010-2020 (Mäklarstatistik/valueguard, 2020).*

HYRESMARKNADEN I HANINGE

SAMMANFATTNING

- Cirka 450–600 hyresrätter per år förmedlas av Bostadsförmedlingen i Stockholm).
- Månadshyran för en hyresrätt med tre rum och kök i Haninge kommun uppgår till 7 900–11 600 kr/kvm och kötiden varierar mellan 6–17 år.
- För hyresrättsmarknaden bedöms Jordbro och Tungelsta vara de minst attraktiva områdena. Vendelsö och Handen bedöms vara mest attraktiva.

ANTAL FÖRMEDLADE BOSTÄDER

Under 2019 förmedlades 471 hyresrätter i Haninge kommun.

Tabell 3: Antal förmedlade hyresrätter i Haninge kommun (Bostadsförmedlingen i Stockholm, 2020).

År	Antal Allmännytta	Antal Privat
2017	158	394
2018	365	222
2019	201	270
2020	212	-

KÖTIDER OCH HYRA FÖR HYRESRÄTTER

Antal köår till en hyresrätt betyder hur många år i kö det i genomsnitt krävs för att kunna få, den aktuella bostaden. Om det krävs många köår för en hyresrätt, innebär att många står i kö till den erbjudna hyresrätten, vilket indikerar en hög efterfrågan. Månadshyran för hyresrätter sätts enligt det så kallade bruksvärdessystemet. Hyressättningen inom detta system baseras på ett antal bruksvärdesfaktorer, som

exempelvis lägenhetens standard, utrustning i lägenheter, samt lägenhetens läge. Baserat på dessa faktorer ska likvärdiga lägenheter ha lika hyra.

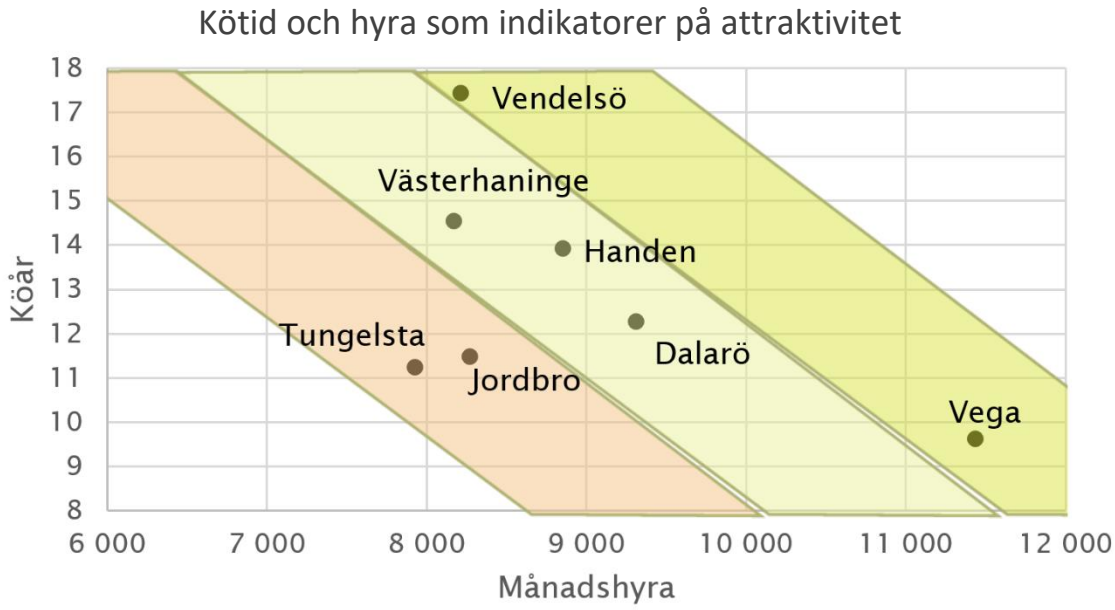
En hög månadshyra indikerar alltså att hyresrätten har höga kvalitéer både i form av standard och läge. I takt med att månadshyran ökar sjunker dock efterfrågan eftersom hyresgäster har en begränsad betalningsvilja. En hyresrätt som både har många köår och en hög månadshyra, indikerar en hög betalningsvilja för hyresrätten och stor efterfrågan.

Bostäder som är byggda från 2006 och framåt kan dock vara undantagna från bruksvärdessystemet genom det så kallade presumtions-undantaget. En hyra kan då sättas högre än bruksvärdet och ”presumeras vara skälig” om kostnaden för att uppföra bostaden motiverar den högre hyran.

Detta är en konsekvens av ökande byggkostnader och har i praktiken inneburit att nybyggda hyresrätter kan ha oproportionerligt högre hyror, presumtionshyror, jämfört med äldre hyresrätter. Dessa bostäder har ofta mycket kortare kö eftersom de högre presumtionshyrorna är oattraktiva, i relation till de lägre bruksvärdeshyrorna.

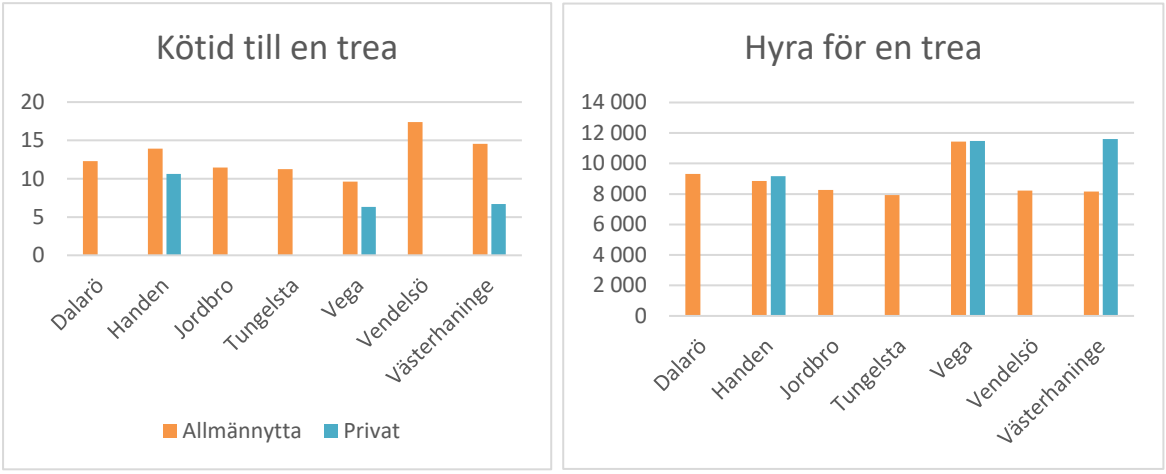
Presumtions-undantaget har möjliggjort byggande av hyresrätter eftersom bruksvärdessystemet hade resulterat i en hyresnivå som i vissa fall inte täckte byggkostnaderna och därmed var olönsamt.

I figur 54 plottas kommundelar ut i en graf som indikerar attraktiviteten för kommundelens hyresrätter, utifrån antal köår och genomsnittlig månadshyra. Utifrån dessa mått är attraktiviteten som störst i kommundelarna Vendelsö och Vega, respektive minst i Tungelsta och Jordbro.



Figur 54: *Kötid och hyra för en trea, som indikatorer på attraktivitet för respektive kommundels hyresrätter. Det mörkgröna fältet indikerar hög atttraktivitet, medan det rosa/orange fältet indikerar låg attraktivitet. (Bostadsförmedlingen i Stockholm, 2020).*

I figur 55 och figur 56 visas kötid respektive månadshyrahyra per kommundel för jämförbara hyresrätter (i detta fall hyresrätter med tre rum och kök). I kommundelen Vendelsö är den genomsnittliga kötiden för en trea som längst. Kortare kötid råder i Västerhaninge och Handen. I Vega är kötiden som kortast och hyran högst, vilket beror på en stor andel nyproduktion. Hyrorna är absolut högst i kommundelen Vega. På en lägre nivå men högre än snittet ligger hyran i Dalarö och Handen. Hyresrätter som ägs av privata aktörer har högre hyror men kortare kötid än allmännyttans hyresrätter. Tyvärr finns ingen statistik över förmedlingar av hyresrätter i Brandbergen.



Figur 55-56: *Till vänster (figur 56) visas (allmännytta samt privat) kötid till en trea. Till höger (figur 57) visas (allmännytta samt privat) hyra för en trea (Bostadsförmedlingen i Stockholm, 2020)*

SLUTSATSER BOSTADSMARKNAD

I tabell 4 och tabell 5 sammanfattas ett antal slutsatser för bostadsmarknaden, för bostadsrätter och äganderätter, respektive hyresrätter.

Bostadsmarknaden för bostadsrätter är större än marknaden för äganderätter, mer än dubbelt så många försäljningar av bostadsrätter genomfördes mellan 2019–2020 i Haninge kommun. Antalet förmedlade hyresrätter är cirka 450–600 per år, både allmännyttiga och privata hyresrätter inräknade, vilket är likvärdigt med antalet försäljningar av äganderätter per år.

För äganderätter efterfrågas många rum och vänder sig till en målgrupp med relativt hög betalningsförmåga (inom prissegmentet 3,6–4 Mkr). För bostadsrätter sker störst andel av försäljningar inom prissegmentet (1,6–2 Mkr) och lägenheter med två rum säljs i störst utsträckning. Månadshyran för en hyresrätt med tre rum i Haninge kommun uppgår till 7 900–11 600 kr/kvm och kötiden varierar mellan 6–17 år. Hyresnivån för hyresrätter som ägs av privata aktörer är högre i jämförelse med hyresnivån för allmännyttans hyresrätter, men däremot är kötiden betydligt kortare.

Tabell 4: Sammanfattande siffror över bostadsmarknaden för bostadsrätter och äganderätter i Haninge.

Jämförelse bostadsrätt och Äganderätt	Bostadsrätt	Äganderätt
Antal försäljningar 2019–2020	2 356 (cirka 1 200 per år)	900 (cirka 450 per år)
Genomsnittspris 2019–2020	29,8 tkr/kvm	36,5 tkr/kvm
Vanligast förekommande lägenhetsstorleken bland försäljningarna	Två rum	Över fem rum
Störst andel av försäljningarna sker inom prissegmentet	1,6–2 Mkr	3,6–4 Mkr
Prisutveckling 2010–2020	180 procent	60 procent
Områden med högst pris/kvm	Dalarö och Vega	Dalarö och Vega
Områden med lägst pris/kvm	Centrala Jordbro och Brandbergen	Övriga Jordbro och Brandbergen
Områden med störst prisutveckling 2010–2020	Centrala Jordbro och Vega	Dalarö och Muskö

Priserna på både bostadsrätter och äganderätter har ökat den senaste tioårsperioden, men framförallt för bostadsrätter. Dalarö och Vega har högst priser per kvm både för bostadsrätter och äganderätter, medan Jordbro och Brandbergen har lägst priser per kvm. Jordbro har dock en uppåtgående trend med en stark prisutveckling sedan 2010.

För hyresrättsmarknaden bedöms Jordbro och Tungelsta vara de minst attraktiva områdena, medan Vendelsö och Handen bedöms som mest attraktiva. Denna hierarki överensstämmer relativt väl med hierarkin för bostadsrätter, där Tungelsta och Jordbro har relativt låga priser medan Dalarö och Vega har höga priser. Vega sticker ut med höga hyror och korta kötider, vilket beror på den stora andelen nybyggda hyresrätter med presumtionshyra där.

Tabell 5: Sammanfattande siffror över hyresmarknaden i Haninge kommun.

Hyresrätter	Allmännytta	Privat
Bestånd hyresrätter	Cirka 2 380 lägenheter	Cirka 8 520 lägenheter
Förmedlade lägenheter	212 lägenheter (2020)	270 lägenheter (2019)
Kötid till trea	10–17 år i genomsnitt	6–11 år i genomsnitt
Hyra för trea	7 900–11 500 kr/månad i genomsnitt	9 200–11 600 kr/månad i genomsnitt
Mest attraktiva områdena	Vendelsö och Vega	
Minst attraktiva områdena	Tungelsta och Jordbro	

4 FRAMTID - BEFOLKNINGSUTVECKLING OCH BOSTADSBEHOV I HANINGE

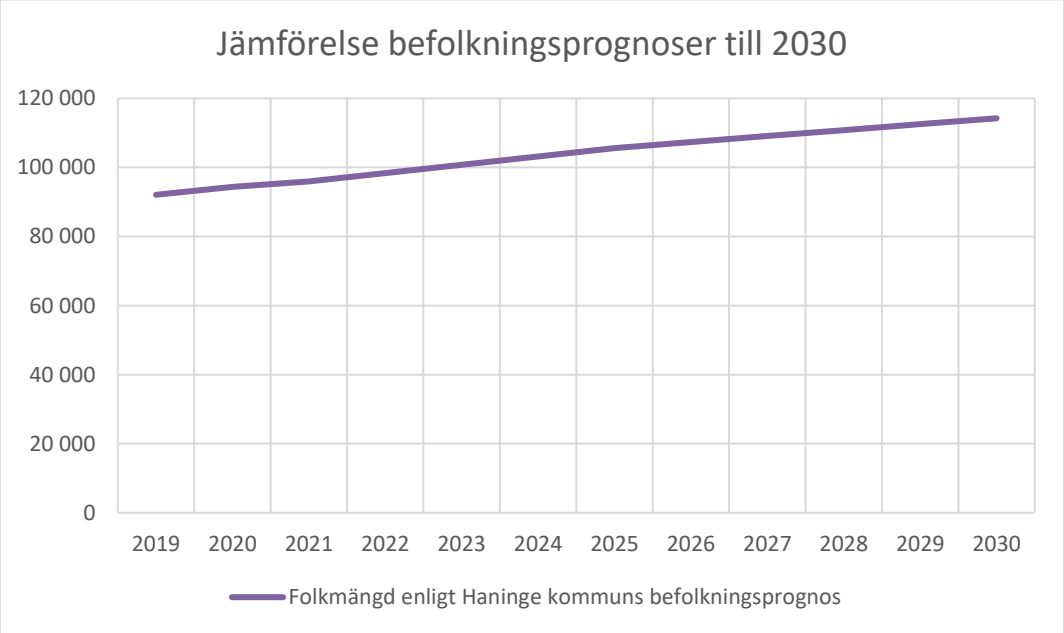
BEFOLKNINGSTILLVÄXT FRAM TILL 2050

SAMMANFATTNING

- Enligt Haninge kommuns befolkningsprognos kommer folkmängden öka från 92 000 till 114 000 invånare 2030 (Haninge kommun, 2020a).
- De flesta åldersgrupper förväntas öka i kommunen fram till 2030. Åldersgruppen 70–80 år förväntas dock minska med cirka 10 procent.
- Befolkningsökningen till och med 2030 bedöms vara störst i kommundelarna Vega och Handen.

BEFOLKNINGSPROGNOS

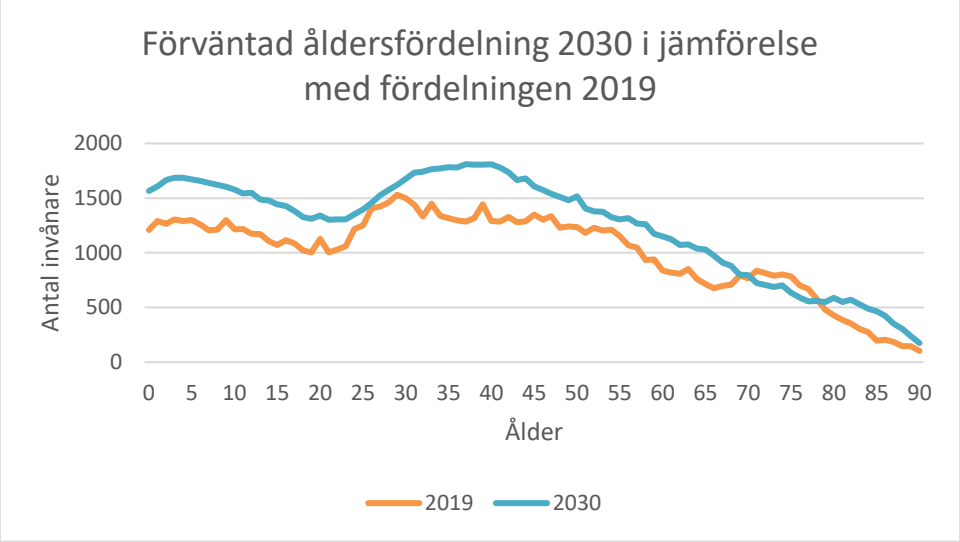
Enligt Haninge kommuns befolkningsprognos kommer folkmängden uppgå till 114 000 invånare 2030 (Haninge kommun, 2020a). Detta motsvarar en ökning med 18 000 invånare under perioden 2021–2030, i genomsnitt 2000 invånare per år.



Figur 57: *Jämförelse befolkningsprognoser av regionen (SLL, 2019) och Haninge kommun (Haninge kommun, 2020a).*

FÖRVÄNTAD ÅLDERSFÖRDELNING

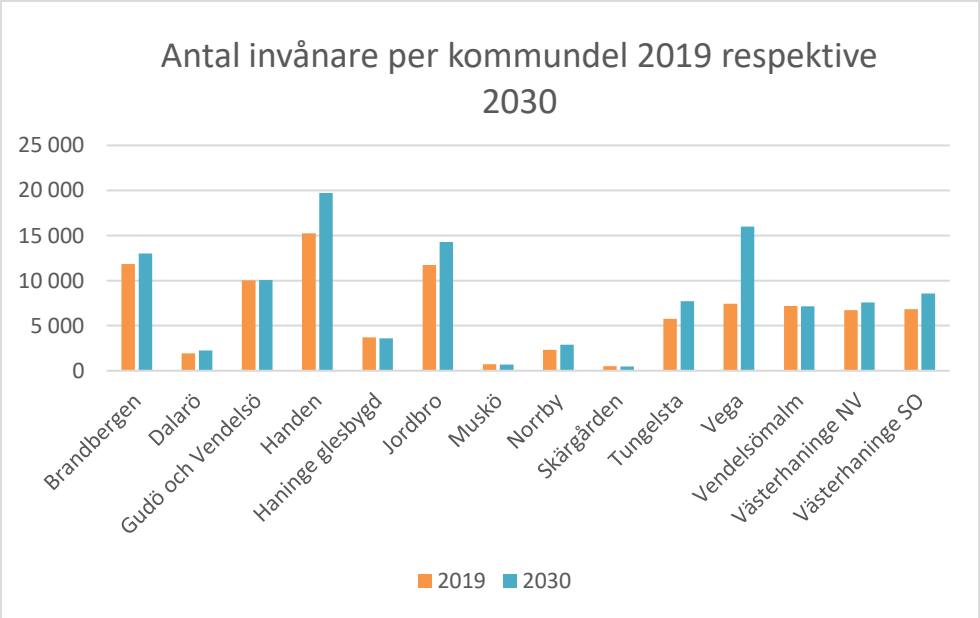
De flesta åldersgrupper förväntas öka i kommunen fram till 2030. Åldersgruppen 70–80 år förväntas dock minska med cirka 10 procent. Det prognostiseras en befolkningsökning bland personer i åldersgruppen 80+ år. Fram till 2030 förväntas äldre över 80 år öka med 66 procent. Även antalet invånare i åldersgrupperna 30–45 år samt 0–15 år förväntas öka. Andelen barn i åldrarna 0–15 år förväntas öka med cirka 30 procent fram till 2030.



Figur 58: *Förväntad åldersfördelning 2030 i jämförelse med fördelningen 2019 (Haninge kommun, 2020a).*

BEFOLKNINGSUTVECKLING PER KOMMUNDEL

Befolkningsökningen till och med 2030 bedöms vara störst i kommundelarna Vega och Handen. Kommunens befolkningsprognos per område speglar kommunens plan för tillkommande bostäder under perioden 2020–2030.



Figur 59: *Antal invånare per kommundel under 2019 och prognosiserat antal invånare 2030 (Haninge kommun, 2020a).*

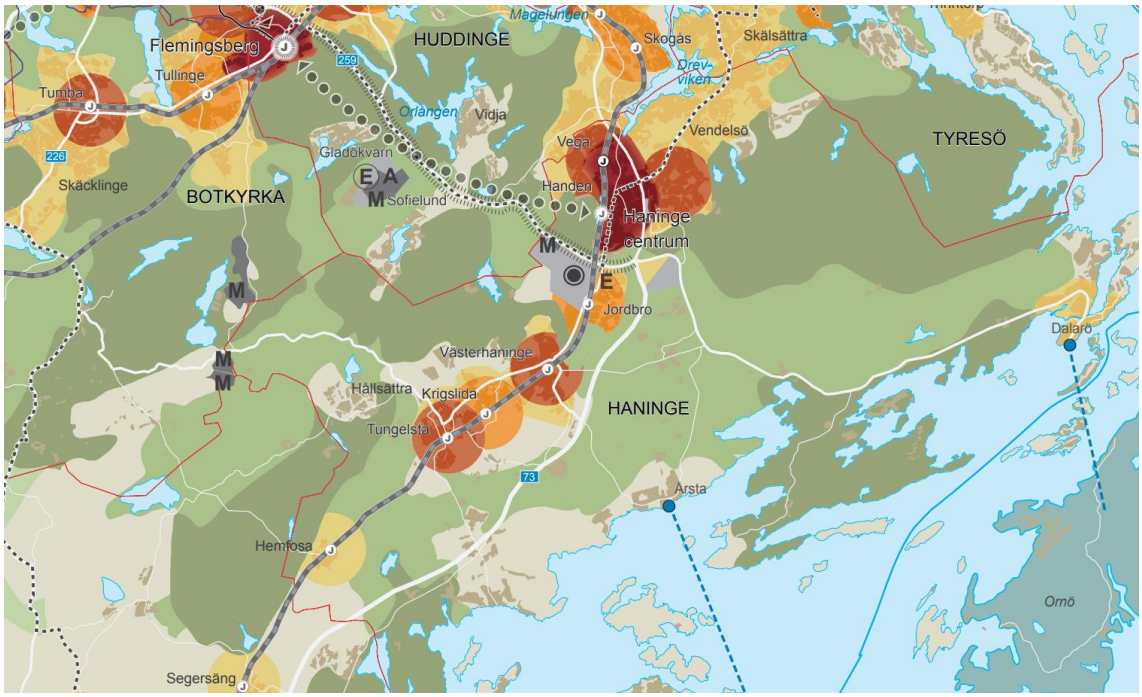
BOSTADSBEHOV OCH BESTÅNDETS UTVECKLING

SAMMANFATTNING

- Under perioden 2020–2030 planeras för cirka 10 000 nya bostäder i Haninge kommun. Nya bostäder tillkommer främst i kommunens regionala stadskärna samt i närhet till pendeltågsstationer.

LOKALISERING AV TILLKOMMANDE BOSTÄDER

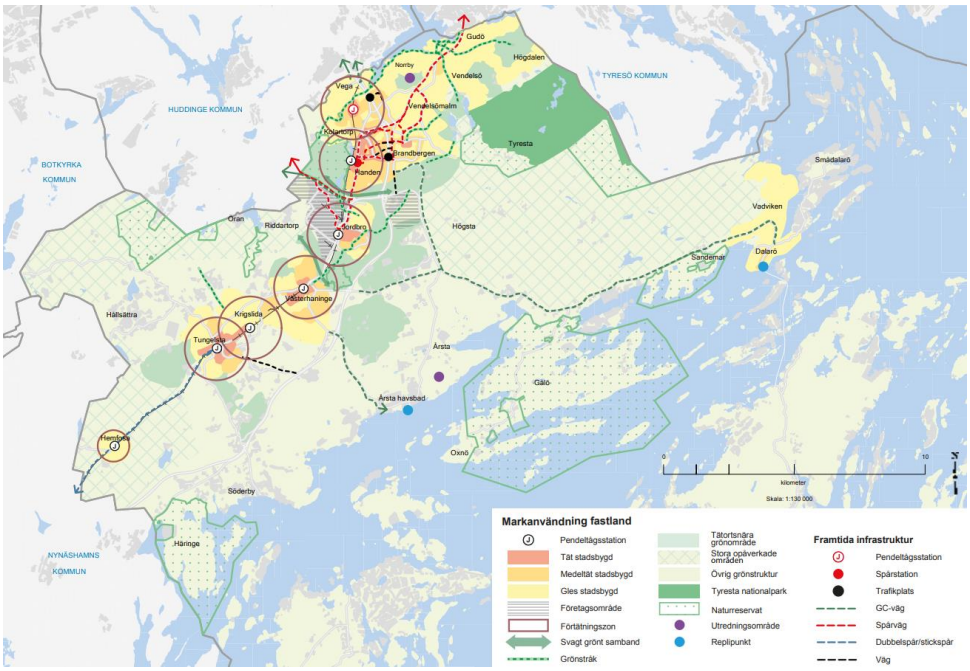
I Regional utvecklingsplan för Stockholm (RUFS 2050) pekas kommunen ut som en av åtta regionala stadskärnor i Stockholms län. Haninge som regional stadskärna omfattar Haninge centrum och delar av Vega och Brandbergen. I dessa kommundelar ska störst andel av tillkommande bostäder koncentreras (se figur 60).



Figur 60: *RUFS 2050 (SLL, 2018).*

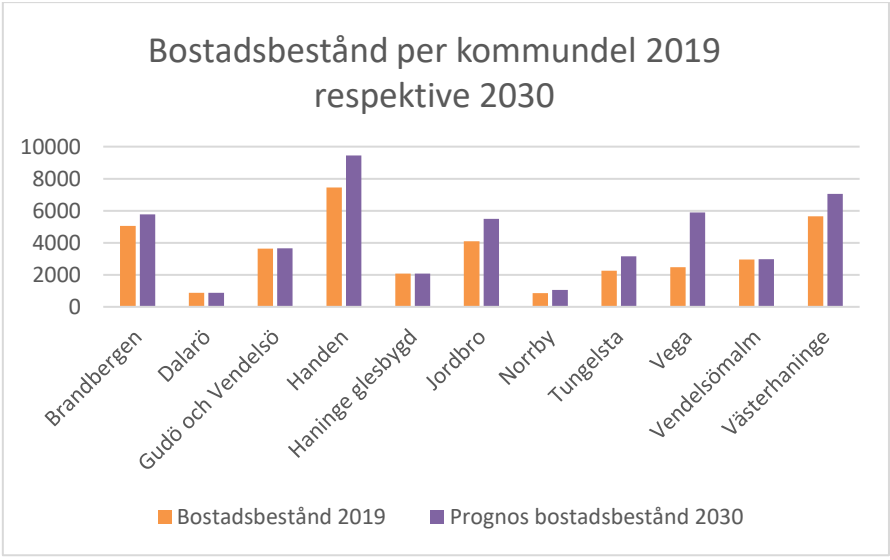
I figur 61 syns markanvändningskartan tillhörande Haninge kommuns översiktsplan som visar kommunens vilja för tillkommande bebyggelse. Strategier för utbyggnad av bostäder enligt kommunens översiktsplan är att

- Prioritera en utbyggnad i regionala stadskärnan inom 1 200 meter från resecentrum.
- Bygga i stationsnära områden och längs med pendeltågspåret.
- Förtäta utmed huvudgator samt i centrumnära lägen i Vendelsö och Brandbergen.
- Berika landsbygd och skärgård vid befintlig bebyggelse och kollektivtrafik (viss utbyggnad).



Figur 61: *Markanvändningskarta från Haninge kommuns översiktsplan 'Översiktsplan 2030 – med utblick mot 2050' (Haninge kommun, 2016).*

Störst antal bostäder planeras i regionala stadskärnan som omfattar kommundelarna Handen och delar av Vega och Brandbergen. I den regionala stadskärnan planeras flestbostäder färdigställas fram till 2030 (se figur 62). Det planeras även att byggas ett större antal bostäder i övriga kommundelar med pendeltågsstation: Jordbro, Västerhaninge och Tungelsta. Däremot planeras inget byggande av bostäder i området Hemfosa trots att området har en pendeltågstation. I kommunens översiktsplan anges att ny bebyggelse i Hemfosa är aktuellt lite längre fram i tiden, mot senare delen av översiktsplanens tidshorisont, dvs. tiden efter år 2030. I Norrby, ett fritidsområde och glest villaområde som ska göras om till permanentboende.



Figur 62: *Bostadsbestånd per kommundel 2019 och prognosiserat antal invånare 2030 (Haninge kommun, 2020a).*

5 VERKTYG FÖR BOSTADSFÖRSÖRJNINGEN OCH DESS ANVÄNDNING

ÖVERSIKTSPLANERING

Genom översiktsplanering kan kommunen underlätta för efterföljande planering och beslut kring hur mark och vattenområden ska användas. Översiktsplaneringen ger vägledning och ökar förutsägbarheten för kommande beslut vilket är av betydelse för bostadsförsörjningen. Haninges kommuntäckande översiktsplan (ÖP 2030) antogs av kommunfullmäktige 2016 och beskriver inriktningen för hur den bebyggda och obebyggda miljön ska utvecklas i tätorterna, på landsbygden och i skärgården. Den visar mål, strategier och riktlinjer för mark- och vattenanvändningen i Haninge fram till år 2030, med en utblick mot år 2050. I gällande översiktsplan ingår även bostadsriktlinjer till stöd för bostadsförsörjningen. När nästa översiktsplan tas fram så kommer bostadsriktlinjerna att finnas i ett eget dokument. Översiktsplanen tar hänsyn till riktlinjerna och ser till att dessa kan uppfyllas genom den långsiktiga planeringen av mark- och vattenområden. Kommunens tillväxt har varit kraftig sedan 2015 och bostadsbyggandet överskridit den bostadsriktlinje som finns i översiktsplanen om att möjliggöra för att 600 bostäder byggs per år. Kommunfullmäktige beslutade därför om en justerad riktlinje 2018 som möjliggör att 750 bostäder kan byggas per år. Den riktlinjen bygger på scenario hög i RUFS 2050.

MARKPOLITIK OCH RIKTLINJER FÖR MARKANVISNING

Markpolitik handlar om kommuners strategiska arbete med markanvändning och markinnehav. Även en kommun som inte har så stora markinnehav, såsom Haninge, kan bedriva en aktiv markpolitik: Begreppet aktiv markpolitik har över tid gått från att innefatta transparenta markköp och markförsäljningar till att också betyda samverkan mellan olika parter, strategisk planläggning, kommunal service, marknadsföring, ekonomisk långsiktighet samt visioner och målbilder för detta. Markpolitiken bedrivs på olika sätt i landets kommuner eftersom behov och förutsättningar varierar.

För att främja konkurrens och likabehandling är det viktigt att tydliggöra kommunens markpolitik för byggaktörerna. Markanvisningar behöver följas upp och utvärderas och principer för markprissättning och finansiering av mark tydliggöras. Det handlar även om att säkerställa transparens vid markanvisning till kommunala bolag. Kommunen behöver ha en aktiv markpolitik för att kunna klara bostadsförsörjningen för att möjliggöra byggandet mot mål om bland annat bostadsförsörjning, lokalisering av samhällsservice och arbetsplatser. Haninge kommun behöver tydliggöra användandet av de verktyg som den markpolitiska processen innehåller. Kommunen kommer att ta fram Riktlinjer för markanvisning för beslut under året 2021 bland annat som ett stöd för att möjliggöra en hög utbyggnadstakt när kommunen växer till stad.

DETALJPLANERING

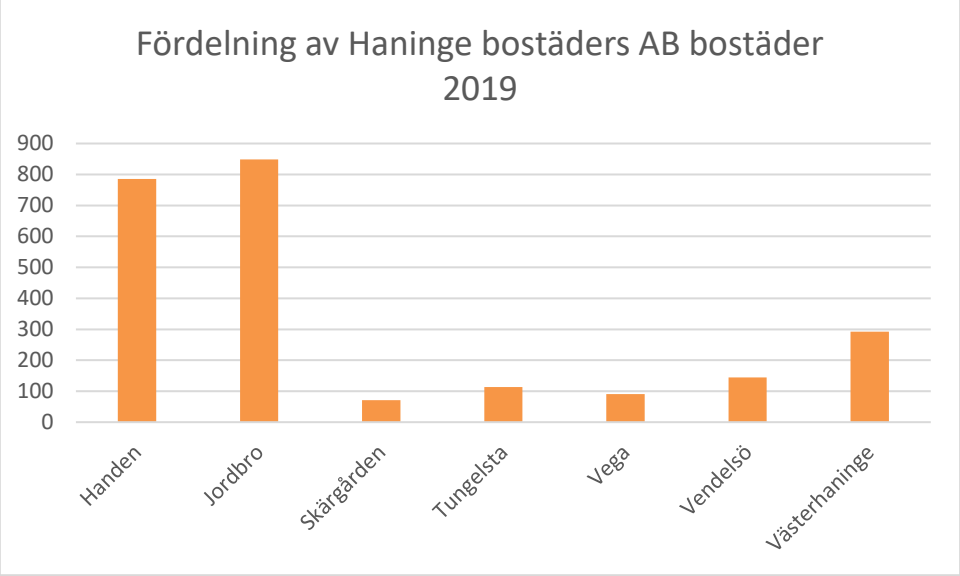
En detaljplan reglerar mark- och vattenanvändningen i kommunen och är en demokratisk process styrd av Plan- och bygglagen. Detaljplanen är juridiskt bindande och är grund för framtida bygglovsprövning och innehåller också bestämmelser kring bebyggelsens utformning samt det offentliga rummets gestaltning. I processen tas hänsyn till en mängd andra lagar som kulturmiljöminneslagen, miljöbalken, jordabalken tillsammans med annan praxis för en gestaltad livsmiljö. För mark som kommunen äger kan kommunen välja att först ge markanvisning till en fastighetsutvecklare och sedan detaljplanelägga (eller tvärt om). Kommunens målsättning är att ha en planberedskap som möjliggör byggande av 750 bostäder per år.

HANINGE BOSTÄDER AB

Haninge Bostäder AB är Haninges kommunala bostadsföretag. Haninge Bostäder ska enligt sina ägardirektiv drivas av affärsmässiga principer och bland annat verka för en god tillgång till ändamålsenliga bostäder i olika upplåtelseformer, och verka på en bostadsmarknad på ett sätt som gynnar utveckling av boendemiljöer med god miljö, service, trygghet och utvecklad infrastruktur. Haninge Bostäder ska bidra till att det i Haninge kommun som helhet och i kommundelarna finns bostäder med olika upplåtelseformer. Det ska ske genom utveckling av bolagets befintliga bostäder, nyproduktion, ombildning, försäljning och förvärv. Det anges även att ombildning av bostäder till bostadsrätt ska ses som ett normalt inslag i bolagets arbete för att förädla och utveckla bostadsbeståndet och för att bidra till att nå målet om olika upplåtelseformer i kommundelarna, vilket är önskvärt i bland annat Jordbro.

Haninge Bostäder har totalt 2 378 bostäder, vilket utgör omkring 20 procent av kommunens totala bestånd av hyresrätter. Detta är ett förhållandevis litet bestånd. Enligt Boverket är allmännyttans andel av hyresrättsbeståndet 25 procent och uppåt för de flesta kommuner (Boverket, 2017).

Det kommunala bostadsföregets bestånd är fördelat över kommundelarna Handen, Jordbro, Skärgården, Tungelsta, Vega, Vendelsö och Västerhaninge. Beståndet byggdes ut framförallt under 1960-talet och 1990-talet. Mellan 2011–2019 tillkom 320 bostäder i beståndet, cirka 36 bostäder per år. Under 2010-talet har Haninge Bostäder byggt bostäder i Jordbro, Vega och Handen.



Figur 63: *Fördelning av det kommunala bostadsföretagets bostäder 2019 (Haninge Bostäder AB, 2019)*

KOMMUNAL STYRNING

Det finns för och nackdelar att detaljerat styra byggandet i kommunen. Fördelen är att byggandet kan styras mot de mål som kommunen har satt upp. Nackdelen är att detaljerade krav kan fördyra byggandet, vilket kan leda till både högre hyror och uteblivet byggande. Krav vid såväl markanvisning, exploateringsavtal och detaljplan bör alltid ställas mot dess kostnad, och hyresgästperspektivet bör inte glömmas bort i planeringen. Att finna den optimala nivån av reglering nås bäst genom samverkan och dialog, samt att befrämja konkurrens och innovation.

SAMVERKAN KRING BOSTADSFÖRSÖRJNING

Planering för bostadsförsörjning kräver en väl fungerande samverkan över förvaltningsgränserna. Haninge kommun avser att bibehålla och fortsätta utveckla samverkan över förvaltningsgränserna.

I dagsläget sker samverkan mellan mark och exploateringsenheten, socialförvaltningen, stadsbyggnadsförvaltningens plan-, VA-, park- och tekniska avdelningar och lokalförsörjningsenheten inom KSF (Länsstyrelsen, 2020).

Bostadsförsörjningen är ett kommunalt ansvar, men eftersom flera kommuner kan ingå i en gemensam bostadsmarknad kan det behövas ett utvecklat samarbete mellan kommuner och inom regioner. I den regionala utvecklingsplanen för Stockholms län är centrala Haninge utpekat som regional stadskärna för hela Östra Södertörn (Haninge, Nynäshamn, Tyresö och delar av Huddinge). Genom regionplaneringen sker samverkan med Södertörnskommunerna (Botkyrka, Haninge, Huddinge, Nykvarn, Nynäshamn, Salem, Södertälje, Tyresö).

Haninge Kommunen samarbetar även med andra aktörer kring bostadsförsörjningen, såsom olika byggbolag och investerare i större bostadsprojekt.

6 BOSTADSMARKNADENS SÄRSKILDA GRUPPER OCH BOSTADSSOCIALT ARBETE

STUDENTER

I Haninge kommun finns i dagsläget 446 studentbostäder, varav 31 ägs och förvaltas av det kommunala bostadsföretaget Haninge Bostäder. I dagsläget bedöms det vara balans på bostadsmarknaden för studenter i kommunen. Haninge kommun har inga universitet och högskolor. Studentbostäderna i kommunen hyrs ut till studenter som studerar i andra kommuner. Det är inga problem att hyra ut studentbostäderna men omsättningen är hög då studenten av naturliga skäl flyttar när man får en bostad närmare sin skola. I februari 2021 hade Haninge Bostäder, tre vakanta studentlägenheter.

UNGDOMAR OCH UNGA VUXNA

I Haninge kommun råder det brist på bostäder för ungdomar och unga vuxna. I Stockholms län är hälften av befolkningen under 35, vilket innebär att länet har en ung befolkning i jämförelse med övriga delar av landet. Samtliga kommuner i länet utom en uppger att det finns ett underskott på bostäder till ungdomar och unga vuxna i åldrarna 19–25 (Länsstyrelsen, 2020).

Bristen på bostäder för unga beror framförallt på att det finns få lediga lägenheter i mindre storlek. Lediga lägenheter både hyresrätter och bostadsrätter är väldigt dyra att hyra respektive köpa. Samtidigt råder långa kötider för hyresrätter. I Haninge kommun utgör små lägenheter (upp till 40 kvm) cirka 6 procent av kommunens totala lägenhetsbestånd. Hälften av kommunens små lägenheter ligger i Handen men utgör enbart 8 procent av Handens 5 000 lägenheter (Haninge kommun, 2016). Tyréns rapport (2021) pekar ut unga vuxna som en grupp kommunen bör fokusera på samt redovisar ett behov av fler prisrimliga lägenheter med ett rum och kök.

Bristen på överkomliga bostäder är stor vilket tvingas många unga vuxna till ofrivilligt hemmaboende. I Stockholm 2019 bodde 34 procent unga vuxna i åldrarna 20–27 år tillsammans med förälder/föräldrar, av vilka 86 procent bor hemma ofrivilligt enligt en undersökning av Hyresgästföreningen (Hyresgästföreningen, 2019). Andelen hemmaboende 2019 var högre än vanligt, med en särskild ökning i storstadsregionerna. Avsaknad av eget kapital, kötid och/eller kontakter försvårar i dagsläget etablering på bostadsmarknaden för unga. Enligt Hyresrättsföreningen bor 41 procent av unga vuxna med eget boende i Stockholms län i en bostadsrätt. Resterande unga vuxna i åldrarna 20–27 år bor i hyresrätt (första-, andra eller tredje hand), alternativt i en studentbostad. I dagsläget är mer än var tredje ung vuxen i landet oroad för att inte hitta bostad i framtiden och var fjärde ung vuxen tvekar inför att bilda familj på grund av läget på bostadsmarknaden.

För att underlätta för ungdomar att skaffa en egen bostad i Haninge kommun sker nyproduktion eller ombyggnation av bostäder som är avsedda för målgruppen. I dagsläget finns 196 ungdomsbostäder i kommunen, varav 29 ägs och förvaltas av det allmännyttiga bostadsbolaget Haninge Bostäder. Lediga studentlägenheter som ägs och förvaltas av Haninge Bostäder görs även om till ungdomslägenheter.

Haninge Bostäder förmedlar ungdomslägenheter via sin egen bostadskö. För att söka en ungdomslägenhet krävs att:

- Den sökande är i åldrarna 18–26 år.

- Den blivande hyresgästen får inte ha skulder och/eller betalningsanmärkningar som avser hyresskulder, vare sig till Haninge Bostäder eller annan hyresvärd.
- Om den blivande hyresgästen sammanlagda inkomster inte står i proportion till den aktuella hyresnivån kan den sökande, i undantagsfall, godkännas om borgensförbindelse med godtagbar borgensman tecknas.

ÄLDRE

Hälften av länets kommuner bedömer ett underskott av bostäder för gruppen äldre (Länsstyrelsen, 2020). I Haninge kommun överstiger antalet platser efterfrågan på bostäder för äldre. Privata aktörer vänder sig därför till omkringliggande kommuner för att söka boende till lediga platser. Under 2020 öppnades två nya privata boende (158 platser). I mars 2021 öppnades kommunens sjätte egna kommunala vård- och omsorgsboende (55 platser). Under Coronapandemin har efterfrågan på platser i särskilda boenden minskat, en trend som är svårbedömd så länge pandemin pågår. Social- och äldreförvaltningen bedömer att behovet av bostäder för gruppen äldre är täckt fram till år 2027–2029.[26] Totalt finns 350 kommunala platser och 404 privata platser.

Utöver biståndsbedömt boende finns olika former av seniorboende i kommunen. Dessa boenden för äldre (55+ år) karaktäriseras av hög tillgänglighet.[27] Även äldre utan behov av anpassat boende kan flytta till dessa seniorboenden. I kommunen finns det 235 lägenheter för olika former av seniorboenden.[28] Kommunen driver tre enheter (totalt 132 lägenheter) i Tallhöjden (60 lägenheter[29]) och Folkparken (12 lägenheter[30]) i Handen samt Parkvillan (60 lägenheter[31]) i Västerhaninge. Utöver kommunens enheter finns de privata seniorboendena Bovieran (48 lägenheter) i Västerhaninge samt bostadsrättsföreningen Syrénen (55 lägenheter). I Haninge finns en seniorbostadskö som administreras av social- och äldreförvaltningen.[32] Två tredjedelar av lägenheterna förmedlas till personer i seniorbostadskön baserat på prioritering utifrån behovsbild.[33] Resterande lägenheter förmedlas via biståndshandläggare utifrån en bredare behovsbedömning. I augusti 2017 stod 752 personer i seniorbostadskö (353 av dessa i den prioriterade kön). Av de köande efterfrågade 57 procent boende i Handen, Västerhaninge och Vendelsö.

Social- och äldreförvaltningen har idag sex vård- och omsorgsboenden (korttidsboenden) med 350 platser för äldre (65+ år). Av dessa platser används 35 platser som korttidsboende (växelvård). Vid årsskiftet 2020/2021 köpte förvaltningen cirka 200 platser av andra vårdgivare samt 50 platser i andra kommuner (vilket förvaltningen gör vid behov). Även när det finns ett överskott på platser inom kommungränsen kan det bli aktuellt att köpa enstaka platser med speciell inriktning. Inom länet finns det en överenskommelse om att personer kan begära att få plats i annan kommun om de så önskar.

Det totala platsbehovet under januari och februari 2021 har i genomsnitt varit 490 platser i vård- och omsorgsboende samt korttidsboende (växelvårdplatser). Jämfört med samma period 2020 (då behovet var 565 platser) visar detta på ett minskat

[26] Med viss variation för eventuella långsiktiga effekter på grund av pandemin.
[27] Dvs. äldre kan bo kvar även när behov av hjälp ökar.
[28] Exklusive Social- och äldreförvaltningens tillgång till några enstaka lägenheter vid Poseidons gränd. Dessa lägenheter kan även användas av andra målgrupper.
[29] Tvårumslägenheter (och större) med tillgång till kök.
[30] Enrumslägenheter med tillgång till kök.
[31] Tvårumslägenheter (och större) med tillgång till kök.
[32] Förvaltningen har anvisningsrätten.
[33] Exempelvis placeras sökande i den prioriterade kön (som ger förtur) om nuvarande boende brister i tillgänglighet.

platsbehov, vilket i första hand bedöms bero på pandemin.[34] Antalet tillgängliga platser i kommunen (mars 2021) uppgår till totalt 753 platser, dvs. större utbud jämfört med efterfrågan. Utifrån befolkningsprognoser beräknas platsbehovet öka med cirka 20–30 nya platser per år fram till 2030. När oron för pandemin avtar bedöms takten åter öka. Närmare en fjärdedel av personer över 65 år bor i flervåningshus utan hiss.[35] Med stigande ålder kommer tillgängligheten att bli en alltmer avgörande fråga för äldre som vill fortsätta bo i ordinärt boende (Haninge kommun, 2017).

NYANLÄNDA

Bosättningslagen innebär att alla kommuner är skyldiga att efter anvisning av Migrationsverket ta emot nyanlända som har beviljats uppehållstillstånd. Lagen omfattar nyanlända personer som har beviljats uppehållstillstånd på grund av flyktingskäl eller andra skyddsskäl som under asyltiden bott i något av Migrationsverkets anläggningsboende, samt direktinresta kvotflyktingar. Därutöver finns i kommunen egenbosatta nyanlända (EBO), vilka har fått uppehållstillstånd och ordnat bostad på egen hand. Det finns ett utvecklat samarbete med privata bostadsaktörer vilket är ett viktigt kommunalt verktyg.

Haninge kommun tog emot 95 nyanlända vuxna och barn i familj under 2019 och 67 nyanlända under 2020. Nyanlända får hyra en första bostad i andrahand, en så kallad etableringsbostad, under den tvååriga etableringstiden. Etableringsbostäder hyrs sedan 2015 in i första hand inom befintligt bestånd eller genom att avtala om blockförhyrning vid nybyggnation. Kommunfullmäktige beslutade 2016 om en plan för anskaffning även av tillfälliga bostäder till de nyanlända som en följd av en period då många flyktingar hade kommit till Sverige och behövde bosättas. Istället för tillfälliga bostäder till nyanlända tecknas avtal med olika bostadsföretag som möjliggör en tvåårig uthyrning till de nyanlända (Haninge kommun, 2016).

Haninge kommun tar vid behov fortsatt kontakt med privata fastighetsägare och blockhyr fastigheter. Kommunens arbete med bostäder för nyanlända bygger på beredskap men bristen på prisrimliga bostäder utgör en stor utmaning. Haninge erbjuder stöd till nyanlända i form av hjälp med att ställa sig i bostadskö, lära sig söka bostad, egen försörjning samt att följa upp sökandet efter bostad i Haninge, Stockholms län respektive riket. Kommunen erbjuder tillfälligt boende enligt Socialtjänstlagen efter individuell bedömning, genom ekonomiskt bistånd. Under 2020 bodde i genomsnitt fyra hushåll med nyanlända i tillfälligt boende, vilket är en minskning sedan 2018 då antalet var tio hushåll. En majoritet av hushållen med nyanlända i tillfälligt boende är hushåll med barn (cirka 60 procent 2020).

ENSAMKOMMANDE BARN

Med ensamkommande barn menas personer under 18 år som sökt asyl i Sverige utan någon förälder eller annan ställföreträdare. Gruppen erbjuds olika former av boendeformer. Kommunen har så kallade genomgångsbostäder dit ensamkommande ungdomar får flytta när de inte längre har ett vårdbehov. Ofta bor de ensamkommande barnen i dessa lägenheter under väldigt kort tid innan de flyttar till eget boende, vilket innebär att de flyttar till en studentbostad, andrahandslägenhet eller till en lägenhet som de delar med andra. I dagsläget är gruppen ensamkommande barn väldigt liten i Haninge kommun vilket innebär att bostadsbehovet för denna grupp är täckt och förväntas även förbli täckt framöver.

[34] Exempelvis fler dödsfall bland äldre samt avvaktan att söka plats på boenden.
[35] Det är framförallt trevåningshus från femtiotalet som saknar hiss och dessa är mest förekommande i Handen och Västerhaninge (Haninge kommun, 2017).

PERSONER MED FUNKTIONSNEDSÄTTNING

Personer med funktionsnedsättning kan behöva särskilt anpassade bostäder. Kommunen har flera olika permanenta boendelösningar och personer i egna lägenheter med hemtjänst och stöd som kommunen hanterar. I kommunen finns 22 enheter särskilt anpassade bostäder. Fem gruppbostäder (25 platser) i privat regi[36] samt 17 gruppbostäder (87 platser) i kommunal regi. Samtliga enheter utgör permanenta boendelösningar och kompletteras med kommunala korttidsboenden (15 platser) vilka primärt fungerar som avlastningsbostäder.

Tornberget[37] och Haninge Bostäder, driver fem servicebostäder (40 platser). Servicebostäder finns spridda i kommunen och planeringsarbete sker i samarbete med lokalförsörjningen vilka har en djup förståelse för kommunens bostadsbehov. Arbete sker via lokalförsörjningsplanen som ser över kommunens behov av investeringar i byggnader och lokaler.

Socialpsykiatrin i Haninge erbjuder tre boenden (56 platser) för personer med psykisk funktionsnedsättning som i mycket hög grad påverkar deras livssituation. De boende får ett kontrakt på bostaden och kan bo så länge behoven kvarstår. När särskilt anpassade lägenheter blir lediga letar kommunen efter boenden samt ser till att anpassning sker i enlighet med bostadsanpassningslagen.

I Haninge kommun bor cirka 300 personer i eget boende med hemtjänst och stöd som kommunen hanterar. Det behövs cirka en ny enhet gruppbostäder (5–6 platser) per år i Fram till 2025 finns behov av, cirka 5 enheter gruppbostäder (20–30 platser). I dagsläget råder ett underskott på gruppbostäder, det ligger dock fyra gruppbostäder i plan med fem till sex platser per enhet.

Det finns även ett fortsatt behov av servicelägenheter, på kort. Socialpsykiatrin är i behov av fler mindre träningslägenheter. I dagsläget kartlägger Haninge alla lägenheter som kommunen hyr i syfte att utöka mer flexibel användning. Uppdraget att utveckla en s.k. bostadsbank möjliggör för kommunen att snabbt ställa om lägenheter i syfte att minska risken för bostadsunderskott (respektive överskott) för olika grupper.

HEMLÖSA

Hemlöshet är en situation som en person kan befinna sig i under tidsperioder av olika omfattning. Socialstyrelsen delar in hemlöshet i fyra olika situationer: akut hemlöshet, institutionsvistelse, stödboende samt långsiktiga boendelösningar som till exempel socialt kontrakt samt eget ordnat kortsiktigt boende (Haninge kommun, 2019).

Orsak till hemlöshet varierar men kan exempelvis omfatta personer med olika typer av beroendeproblematik eller hushåll med svag ekonomi. Svårigheter avseende inträde på bostadsmarknaden omfattar även personer över 65 år. Cirka 10 procent av kommunens hemlösa anser att vräkning är en bidragande orsak till deras hemlöshet. De tre vanligaste orsakerna till hemlöshet är att personer saknar stadigvarande inkomst (ofta på grund av arbetslöshet), missbruks- och beroendeproblem och/eller psykisk ohälsa (Haninge kommun, 2019).

I Haninge befann sig totalt 589 personer i hemlöshet (103 av dessa i akut hemlöshet) 2019. Över hälften (53 procent) av kommunens hemlösa bor i olika typer av långsiktiga

[36] I oktober 2020 utökades antalet privata boenden med ytterligare 6 boenden.
[37] Kommunalt fastighetsförvaltningsbolag. Har hand om verksamhetslokaler så som LSS-boenden.

boendelösningar (exempelvis träningslägenhet eller genomgångslägenhet) som Haninge kommun har ordnat (Haninge kommun, 2019).

Haninge socialtjänst arbetar med vräkningsförebyggande arbete, genom uppsökande verksamhet (exempelvis med rådgivning eller särskilda insatser) för att så få som möjligt ska bli av med sitt hyreskontrakt. För att avhjälpa hemlöshet har kommunen en överenskommelse med det allmännyttiga bostadsföretaget att sänka kraven på de bostadssökande, till exempel godkänna försörjningsstöd och etableringsersättning som inkomst (Länsstyrelsen, 2020). Detta har dock begränsad effekt eftersom Haninge Bostäder endast äger en mycket liten del av bostadsbeståndet. De privata hyresvärdarna har högra inträdeskrav (många gånger krävs en årsinkomst som är tre gånger årshyran).

Kommunen erbjuder personer som befinner sig i situationen akut hemlöshet möjligheten att få ekonomiskt bistånd för tillfälligt boende. Inom Haninge kommun ordnas tillfälligt boende genom placering på vandrarhem eller hotell. I genomsnitt bodde 81 hushåll (8 procent med barn) i tillfälligt boende 2020, vilket ordnats genom kommunalt ekonomiskt bistånd. 2019 var motsvarande siffror 107 hushåll (15 procent med barn) och 2018 var motsvarande siffor 101 hushåll (18 procent med barn).

Kommunen kan även skriva kontrakt med hemlösa. Det innebär att kommunen står på kontraktet och sedan hyr ut lägenheten i andra hand. Boendet är förenat med tillsyn, särskilda villkor och regler. Kontrakt utgörs dels av så kallade genomgångsbostäder, dels träningslägenheter för människor i hemlöshet med psykosocial- och/eller beroendeproblematik.

För människor i hemlöshet med psykosocial- och/eller beroendeproblematik använder sig Haninge kommun av boendetrappan och i vissa fall av modellen Bostad först. Boendetrappan bygger på att personen kvalificerar sig för en egen bostad genom att ta ett antal steg i en viss ordning. I regel behöver personen vara drogfri innan egen bostad blir aktuellt. Modellen Bostad först innebär att personen får en egen permanent bostad med tillgång till anpassade stödinsatser. Arbetet bedrivs idag i samarbete med Stadsmissionen. Mellan 2018–2020 inleddes avtal med stadsmissionen för 6 individer. och tanken är att individerna på sikt ska kunna ta över förstahandskontrakten.

KVINNOR I BEHOV AV SKYDDAT BOENDE

Våld i nära relationer drabbar framför allt kvinnor. De personer i Haninge kommun som placeras på skyddat boende, och utifrån våldsutsatthet inte kan återvända till sitt hem, kan inte bo kvar i kommunen. För den här målgruppen är det bland annat viktigt med samarbeten med andra kommuner för att möjliggöra flytt från Haninge. I nuläget finns bra samverkan där personer i behov av skyddat boende får stöd i att hitta ett nytt permanent boende.

PERSONER MED LÅG BETALNINGSFÖRMÅGA

Boverket har gjort en uppskattning av hur många hushåll som i dagsläget saknar en rimlig bostad utifrån ett flertal olika parametrar/mått. Boverket anser att måttet ”*andelen hushåll som är både trångbodda och har ansträngd boendeekonomi”* är det skarpaste måttet för behovsbaserad bostadsbrist då det sannolikt är denna grupp hushåll som är i störst behov av en annan boendelösning. 2018 var andelen trångbodda hushåll i Haninge kommun 14 procent, vilket motsvarar cirka 5 250 hushåll (Boverket, 2020). När kombinationen av trångboddhet och ansträngd boendeekonomi används som mått sjunker andelen hushåll med problem drastiskt. 2018 var denna andel i Haninge kommun 1,2 procent/år, vilket motsvarar cirka 450

hushåll. Det är en minskning sedan 2012 med 0,5 procentenheter, vilket kan förklaras av att andel hushåll med ansträngd boendeekonomi har minskat under samma period.

Av de mönster som Boverket (2020) identifierar[38] är två av dessa

- Boende i hyresrätt och i specialbostad (framför allt studentbostäder) är i högre grad både trångbodda och boendeekonomiskt pressade.
- Andelen med ansträngd boendeekonomi eller trångboddhet är betydligt högre i hushåll där det finns någon som är född utomlands.

Cirka 2 300 personer bor dyrt.[39] Denna siffra är något högre än Boverkets siffra på ansträngd boendeekonomi, vilket beror på olika bedömningar av hur stora levnadsomkostnaderna får vara.

Tabell 6: *Mått på behovsbaserad bostadsbrist – trångboddhet och ansträngd boendeekonomi under perioden 2012-2018 (Boverket, 2020).*

Område	Andel trångbodda *hushåll		Andel hushåll med ansträngd boendeekonomi		Andel hushåll som är trångbodda och har ansträngd boendeekonomi	
	2018	Förändring 2012–2018	2018	Förändring 2012–2018	2018	Förändring 2012–2018
Haninge kommun	15,5%	1,4 procentenheter	4,6%	-1,6 procentenheter	1,2%	-0,5 procentenheter
Stockholms län	15,6%	1,2 procentenheter	5,3%	-1,7 procentenheter	1,3%	-0,4 procentenheter
Riket	9,9%	1,0 procentenheter	5,3%	-1,5 procentenheter	1,2%	-0,1 procentenheter

Enligt Tyréns rapport *"Beräkning av bostadsförsörjningsbehov i Haninge kommun"* (Tyréns, 2021) finns en stor grupp med svag ekonomi i Haninge kommun men som inte omfattas av ekonomiskt bistånd. För den gruppen är troligen även bostäderna med lägre hyra i beståndet för dyra i relation till deras betalningsförmåga, men kan eventuellt nås av en kombination av generella bostadsförsörjningsåtgärder och ekonomiskt bistånd. Cirka 300 hushåll i denna grupp ser ut att behöva ekonomiskt bistånd, men har det ej enligt statistiken. Den viktigaste åtgärden för Haninge kommun är att fortsätta bygga och samtidigt premiera bostäder med låga trösklar och prisrimliga boendekostnader där det är möjligt.

[38] Siffror för hela riket.
[39] Dvs. har en boendekostnad som ger mindre kvar att leva på än vad levnadsomkostnaderna bedöms vara.

KÄLLFÖRTECKNING

STATISTIK OCH INTERVJUER

I denna rapport presenteras statistik från Statistikmyndigheten (SCB), kompletterat med statistik från Mäklarstatistik/Valueguard (2020).

Samtliga delkapitel i kapitel sex baseras på intervjuer med kommunanställda genomförda under perioden december 2020 och januari 2021.

ÖVRIGA KÄLLOR

Bostadsförmedlingen i Stockholm. 2020. *Statistik för förmedlade bostäder*.

Boverket. 2017. *Allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag - utvärdering av tillämpningen av gällandelagstiftning*.
https://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2017/allmannyttiga-kommunala-bostadsaktiebolag.pdf (Hämtad 2021-02-19)

Boverket. 2020. *Mått på bostadsbristen - Förslag på hur återkommande bedömningar ska utföras*.
https://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2020/matt-pa-bostadsbristen.pdf (Hämtad 2021-01-18)

Haninge Bostäder AB. 2019. *Årsredovisning 2019*.
https://www.haningebostader.se/media/1487/%C3%A5rsredovisning-2019.pdf
(Hämtad 2021-02-19)

Haninge kommun. 2016. *Bostadsmarknaden i Haninge*. Sid 24.
https://www.haninge.se/siteassets/bygga-bo-och-miljo/oversiktsplanering-och-detaljplaner/op2030/bostadsmarknaden-i-haninge-kommun.pdf (Hämtad 2021-02-19)

Haninge kommun. 2017. *Boende för äldre: behovs- och åtgärdsplan för att lösa bostadsfrågan för äldre. Version 24.8.2017*.

Haninge kommun. 2019. *Rapport. Kartläggning av hemlöshet inom socialförvaltningen och äldreförvaltningen*.

Haninge kommun. 2020a. *Befolkningsprognos Haninge kommun 2020-2030*.
https://www.haninge.se/siteassets/kommun-och-politik/kommunfakta/statistik/befolkning/befolkningsprognos-2020-2030.pdf
(Hämtad 2021-01-28)

Haninge kommun. 2020b. *Rättigheter för dig med funktionsnedsättning*.
https://www.haninge.se/omsorg-och-stod/stod-till-funktionsnedsatta/rattigheter/
(Hämtad 2021-02-19)

Haninge kommun. 2016. *Översiktsplan 2030 – med utblick mot 2050*.
https://www.haninge.se/siteassets/bygga-bo-och-miljo/oversiktsplanering-och-detaljplaner/op2030/haninge-kommun-oversiktsplan-2030-med-utblick-mot-2050-sid1-59.pdf (Hämtad 2021-01-28)

Hyresgästföreningen. 2019. *Unga vuxnas boende i Sverige, 2019*. Unga_Vuxnas_boende_2019_Sverige.pdf (hurvibor.se) (Hämtad 2021-02-19)

Länsstyrelsen. 2020. *Fakta 2020:02. Bostadsmarknadsenkäten 2020*. https://www.lansstyrelsen.se/stockholm/tjanster/publikationer/2020/bostadsmarknadsenkaten-2020.html (Hämtad 2021-02-19)

Region Stockholm. 2020. *En analys av bostadsbeståndet*. https://storymaps.arcgis.com/stories/7fbde35613814381af372842332d059d (Hämtad 2021-02-18)

SLL. 2018. *Demografirapport 2018:9. Boendestrukturen i Stockholms län och områden 2017 – en registerstudie*. http://rufs.se/globalassets/f.-demografiska-prognoser/demografiska-prognoser/demografiska-rapporter/2018/2018_9-boendestrukturen-i-stockholms-lan-och-delomraden-2017--en-registerstudie.pdf (Hämtad 2021-02-18)

SLL. 2019. *Modellutveckling av demografisk prognos 2018–2060/2040 för Stockholms län*. *http://www.rufs.se/globalassets/f.-demografiska-prognoser/demografiska-prognoser/lans--och-kommunprognoser/lansprognoser-modellutveckling-19/kommunsammanstallning-2018-2040-med-antaganden.pdf* (Hämtad 2021-02-18)

Socialstyrelsen. 2020. *Nationella riktlinjer*. https://www.socialstyrelsen.se/regler-och-riktlinjer/nationella-riktlinjer/ (Hämtad 2021-02-19)

Tyréns. 2021. *Beräkning av bostadsförsörjningsbehov i Haninge kommun*.

TYRÉNS

RAPPORT

BERÄKNING AV BOSTADSFÖRSÖRJNINGSBEHOV I HANINGE KOMMUN



Haninge kommun

SLUTRAPPORT
2021-02-04

UPPDRAG

Titel på rapport:	Beräkning av bostadsförsörjningsbehov i Haninge kommun
Status:	Slutrapport
Datum:	2021-02-04

MEDVERKANDE

Beställare:	Haninge kommun
Uppdragsgrupp Tyréns	Oliver Tovatt, uppdragsansvarig Robin Svensén, analysansvarig Simon Imner, granskningsansvarig

REVIDERINGAR

Revideringsdatum	2021-01-08
Version:	2
Initialer:	S. I.

Uppdragsansvarig: Oliver Tovatt



Datum: 2021-02-04

Handlingen granskad av: Simon Imner

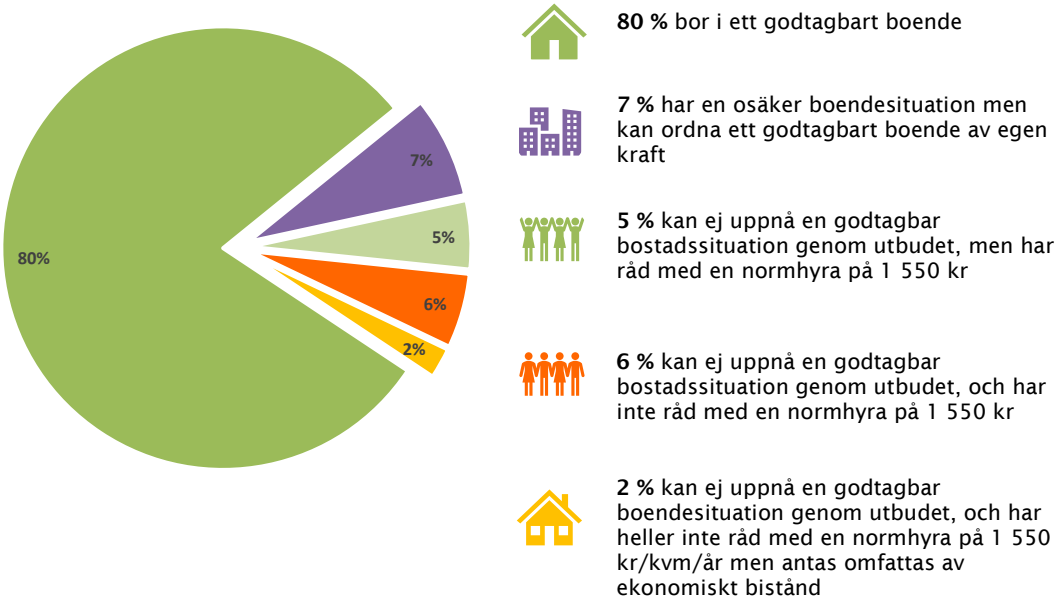


Datum: 2021-01-08

SAMMANFATTNING

Tyréns har på uppdrag av Haninge kommun beräknat bostadsförsörjningsbehovet i Haninge kommun, i form av en nulägesanalys som kopplar samman hushållens boendesituation med deras reella möjlighet att efterfråga utbudet av bostäder i kommunen. I denna sammanfattning av rapporten presenteras uppdragets viktigaste slutsatser, en övergripande metodgenomgång samt en lista över Tyréns rekommendationer till Haninge kommun i sitt fortsatta arbete med bostadsförsörjningen.

HUSHÅLLENS FÖRUTSÄTTNINGAR PÅ BOSTADSMARKNADEN I HANINGE KOMMUN (2017)



Analysresultatet visar att totalt 28 400 hushåll i Haninge kommun bor i ett godtagbart boende samt att 7 400 hushåll har en osäker boendesituation.[1] Av de som har en osäker boendesituation, och där de allra flesta bor trångt, visar det sig att 2 600 av dessa kan få en godtagbar bostadssituation av det tillgängliga utbudet av bostäder i kommunen. Tillsammans innebär det att 87 procent av hushållen i Haninge kommun antingen redan har eller av egen kraft kan ordna en godtagbar boendesituation.

Cirka 4 500 hushåll kan inte tillgodose sina bostadsbehov av egen kraft och är därmed föremål för bostadsförsörjningsåtgärder. Av dessa har 1 800 hushåll en tillräckligt stark ekonomi för att kunna betala en boendekostnad som motsvarar en med investeringsstöd nyproducerad hyresrätt, det vill säga en hyresnivå på 1 550 kr per kvadratmeter och år. Dock saknar dessa hushåll tillgång till den här typ av bostäder på grund av avsaknad av kötid i bostadskön, samtidigt som de saknar tillräckligt med kapital för att kunna efterfråga en motsvarande bostadsrätt. Cirka 800 hushåll omfattas av ekonomiskt bistånd eller boende i kommunala kontrakt. Slutligen har cirka 1 900 hushåll inte råd med boendekostnaden motsvarade en nybyggd hyresrätt med investeringsstöd, och omfattas inte heller av ekonomiskt bistånd. Denna grupp är därmed mycket svår att bostadsförsörja.

BOSTADSMARKNADEN I HANINGE KOMMUN

Tyréns analys belyser flera viktiga förhållanden som råder på bostadsmarknaden i Haninge kommun. En stor del av hushållen med bostadsförsörjningsbehov försörjs inte av bostadsutbudet, men har råd med boendekostnader motsvarande nyproduktion.

[1] Samtliga siffror över hushållen är avrundade till närmsta hundratal.

Dessa hushåll innefattar såväl trångbodda barnfamiljer som unga vuxna och mindre hushåll. Personer med utländsk bakgrund identifieras som de med svagast ställning på bostadsmarknaden, men även denna grupp går att bygga för. Äldre hushåll med bostadsförsörjningsbehov är få till antalet, men har samtidigt en relativt svag ställning på bostadsmarknaden. I kommunen finns en stor grupp med svag ekonomi men som inte omfattas av ekonomiskt bistånd. För den gruppen är troligen även bostäderna med lägre hyra i beståndet för dyra i relation till deras betalningsförmåga, men kan eventuellt nås av en kombination av generella bostadsförsörjningsåtgärder och ekonomiskt bistånd. Ca 300 hushåll i denna grupp ser ut att behöva ekonomiskt bistånd, men har det ej enligt statistiken. Den viktigaste åtgärden för Haninge kommun är att fortsätta bygga och samtidigt premiera bostäder med låga trösklar och prisrimliga boendekostnader där det är möjligt.

SAMMANFATTNING AV REKOMMENDATIONER

Tyréns huvudrapport *Beräkning av bostadsförsörjningsbehov i Haninge kommun* har utifrån den genomförda analysen rekommenderat Haninge kommun att vidta vissa åtgärder inom bostadsförsörjningen.

För utförliga motiveringar till rekommendationerna, var god se avsnitt 10 i huvudrapporten.

MINSKA INTRÄDESBARRIÄRERNA PÅ BOSTADSMARKNADEN

På bostadsmarknaden i Haninge förefaller det vara relativt stora inträdesbarriärer som tvingar hushåll till ett icke-godtagbart boende, då det är en stor grupp av relativt köpkraftiga hushåll som klarar normhyra 1 550 men som trots detta inte försörjs att utbudet.

- Undersök möjligheten att sänka trösklarna till bostadsmarknaden genom att förmå hyresvärdar att sänka sina inkomstkrav på hyresgäster.

- Fortsätt tillföra nyproducerade bostäder till bostadsbeståndet, framför allt ettor och treor.

- Problemen med barriärer på marknaden är inte något som Haninge helt kan lösa på egen hand. Därför bör Haninge driva frågan vid mellankommunala och regionala forum. Vidare bör Haninge föra dialog med de hyresvärdar som finns på den lokala marknaden. Barriärerna skulle minska drastiskt om inget bolag krävde tre årshyror i inkomst.

- Ägardirektiv till allmännyttan kan vara ett sätt att påverka utbudet av bostäder i kommunen. Haninge kommun har en ganska begränsad verktygslåda i och med att allmännyttan är jämförelsevis liten i storlek. Tyréns rekommenderar trots detta att inriktningen på Haninge bostäder ses över i syfte att bidra positivt till bostadsförsörjningen på längre sikt. Det kan t.ex. handla om att ge allmännyttan i direktiv att bygga och förvärva i syfte att utöka sitt bestånd.

- Trots att de hushåll som har en osäker boendesituation belyser nödvändiga åtgärder för kommunen inom bostadsförsörjningen, bör Haninge 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. Haninge kan till exempel arbeta proaktivt med att utöka sin planreserv och använda sig av rullande detaljplanering, samt utveckla sina strategier för en aktiv markpolitik som lockar privata bostadsutvecklare. Här kan Haninge 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.

FOKUSERA PÅ SMÅBARNSFAMILJER

Haninge är en kommun med många barnfamiljer. Analysen visar att det framförallt är småbarnsfamiljer som tycks ha en osäker boendesituation, särskilt där föräldrarna är i tidig trettioårsålder.

- Barnfamiljer är den grupp som oftast är trångbodda. Trångbodda hushåll har dock generellt lätt att ordna en godtagbar bostad genom ordinarie utbud, men utbudet kan trots detta

behöva utökas.

- I Haninge finns det gott om småhus, en boendeform som särskilt tilltalar barnfamiljer. Alla hushåll har dock inte råd med småhus och det är viktigt att det finns stora bostäder även inom andra upplåtelseformer.

- Det finns ett stort bestånd av stora bostäder som idag bebos av äldre Haningebor. Dessa kommer så småningom ut på marknaden och kan eventuellt frigöras genom riktade flyttkedjor. Tyréns har dock matchat dessa bostäder mot BFB-hushållen och kan konstatera att många av bostäderna är för dyra för dessa hushåll. Dock kan ett ökat utbud vara marknadspåverkande och på så sätt göra att lämpliga bostäder tillgängliggörs.

- Planera för hyresrätter i befintliga småhusområden. Detta skapar både en bra miljö för barn som flyttar in i hyresrätterna och en möjlighet att bo kvar i samma område för befintliga familjer som skiljer sig. I och med nybyggnationen kan andra attraktivitetshöjande åtgärder vidtas, såsom att rusta upp en lekpark, för att skapa en positiv inställning bland befintliga boende.

FOKUSERA PÅ UNGA VUXNA

Ensamhushåll, framförallt i åldern 25 – 29 år, är en grupp med stora bostadsförsörjningsbehov. Mer än en tredjedel av åldersgruppen skulle dock kunna få en lägenhet med hjälp av det ordinarie utbudet, vilket tyder på att delar av gruppen är villig att betala en stor andel av sin inkomst för att få tillgång till en för dem attraktiv bostad.

- Nyproduktion med investeringsstöd, och därmed en lägre hyra, bör riktas mot gruppen ensamhushåll/unga vuxna.
- Det är möjligt att även studentbostäder bostadsförsörjer stora delar av gruppen. Fördelen är att bostäderna riktar sig direkt till gruppen och på så sätt tilldelas till hushåll med svag ställning på bostadsmarknaden, utan att ordinarie kö påverkas.

- 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 kanske kan det bli lättare att bygga till en extra entré till en del av huset som hyrs ut? Här spelar bygglovshanteringen en roll.

FOKUSERA PÅ PERSONER MED UTLÄNDSK BAKGRUND

Härkomst är den tydligaste indikatorn på bostadsförsörjningsbehov. Hushåll med personer som antingen är födda utomlands eller som har utrikes födda föräldrar är ofta flaggade för en osäker boendesituation och har svårare att få en godtagbar bostad genom ordinarie utbud.

- Kommunen har redan ett särskilt bostadsförsörjningsansvar för nyanlända, för vilket det utgår statligt stöd under två år. Genom att permanentera det boende som tillhandahållits, även efter de två åren, säkerställs även den vanliga bostadsförsörjningen vilket skapar ökad trygghet för de nya invånarna. Detta möjliggör en typ av förturssystem utan att hushållen tillåts gå före i kön eftersom bostaden redan var frântagen det reguljära beståndet.

- Trots att hushåll med utländsk bakgrund har svag ställning på bostadsmarknaden utgör gruppen en majoritet av de BFB-hushåll som går att bygga för. Prisrimliga bostäder rent generellt kommer bostadsförsörja gruppen men det är viktigt att se till att sänka trösklarna för tilldelning eftersom gruppen ofta saknar både kapital och kötid.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

SAMMANFATTNING 3
1 INLEDNING 8
2 ÖVERGRIPANDE METODIK 10
2.1 BERÄKNIGSSTEG 10
2.2 UNDERLAG FÖR BERÄKNINGAR 11
3 BEDÖMNING AV BOENDESITUATION 12
3.1 HUSHÅLLET BOR TRÅNGT 12
3.2 HUSHÅLLET BOR DYRT 13
3.3 HUSHÅLLET FLYTTAR RUNT 14
3.4 BOENDE I SPECIALBOSTÄDER 15
3.5 OKLAR BOSTAD 15
3.6 HUSHÅLLET ÄR EJ REGISTRERAD PÅ EN LÄGENHET 15
3.7 REDOVISNING AV RESULTAT 16
4 HUSHÅLL SOM FLAGGATS FÖR OSÄKER BOENDESITUATION 17
4.1 BOENDESITUATION OCH HUSHÅLLSTYPER 18
4.2 BOENDESITUATION OCH ÅLDERSGRUPPER 19
4.3 BOENDESITUATION OCH UTLÄNDSK BAKGRUND 20
5 UTBUDET I HANINGE KOMMUN 21
5.1 TOTALT UTBUD 22
5.2 BOSTADSRÄTTER OCH ÄGANDERÄTTER 23
5.3 HYRESRÄTTER 24
5.4 INKOMSTKRAV PÅ HYRESRÄTTER 25
6 HUSHÅLLENS MÖJLIGHET ATT TA DEL AV UTBUDET 26
7 HUSHÅLLENS MÖJLIGHET ATT TA DEL AV UTBUDET 27
7.1 MATCHNINGSKURVAN 27
7.2 KOPPLING TILL UTBUDET OCH NUVARANDE BOENDESITUATION 28
7.3 HUSHÅLLSTYPERS KOPPLING TILL UTBUDET 29
7.4 ÅLDERSGRUPPERS KOPPLING TILL UTBUDET 30
7.5 HÄRKOMST OCH KOPPLING TILL UTBUDET 30
8 KONKRET MATCHNING MELLAN BEHOV OCH UTBUD 31
8.1 FOBS-HUSHÅLLENS BEFINTLIGA BOSTAD 31
8.2 MATCHNING 31
8.3 MATCHNING OCH ORSAK TILL OSÄKER BOENDESITUATION 33
8.4 MATCHNING OCH HUSHÅLLSTYP 33

8.5 MATCHNING OCH ÅLDERSGRUPPER 34
8.6 MATCHNING OCH HÄRKOMST 35
8.7 DET UTBUD SOM GER BFB-HUSHÅLLEN EN GODTAGBAR BOSTAD 36
9 MÖJLIG BOSTADSFÖRSÖRJNING 37
9.1 EKONOMISKT BISTÅND 37
9.2 NORMHYRA 1 550 38
9.3 BOSTADSFÖRSÖRJNINGBEHOV OCH BOSTADSFÖRSÖRJNING 39
9.4 MÖJLIG FÖRSÖRJNING UTIFRÅN BOENDESITUATION 41
9.5 MÖJLIG FÖRSÖRJNING UTIFRÅN HUSHÅLLSTYP 42
9.6 MÖJLIG FÖRSÖRJNING UTIFRÅN ÅLDER 43
9.7 MÖJLIG FÖRSÖRJNING UTIFRÅN HÄRKOMST 44
10 SLUTSATSER 45
10.1 INTRÄDESBARRIÄRER PÅ BOSTADSMARKNADEN 46
10.2 FOKUS SMÅBARNSFAMILJER 46
10.3 FOKUS UNGA VUXNA 47
10.4 FOKUS UTLÄNDSK BAKGRUND 47
10.5 AVSLUTANDE REFLEKTIONER 47
BILAGA 1: KVOTER TILL BEFOLKNINGSPROGNOSEN 49
BILAGA 2: GRUNDANTAGANDEN 52
BILAGA 3: BOSTÄDER SOM INNEHAS AV ÄLDRE 53
BILAGA 4: ORDLISTA 54
BILAGA 5: KARTBILDER, ABSOLUTA SIFFROR 55
BILAGA 6: KARTBILDER, RELATIVA SIFFROR 60

1 INLEDNING

I den statliga offentliga utredningen *Ett gemensamt bostadsförsörjningsansvar* (SOU 2018:35) lämnas ett förslag till utformning av en ny bostadsförsörjningslag. En del i utredningens förslag är att kommunerna behöver ett förbättrat kunskapsunderlag av gällande bostadsförsörjningsbehovet i kommunen. Bostadsförsörjningsbehovet definieras som skillnaden mellan det utbud av bostäder som finns att tillgå på bostadsmarknaden och det utbud av bostäder som faktiskt behövs för att varje hushåll ska kunna få tillgång till en godtagbar bostad.[2] I utredningen konstateras att inga av Sveriges kommuner gör en tillfredställande analys kring denna problematik idag.[3]

Kommunala bostadsförsörjningsplanering bör utgå från en tillfredsställande kartläggning av hur de faktiska förutsättningarna ser ut för att klara av att hantera efterfrågan hos de grupper som av olika anledningar har svårt att ta sig in på den ordinarie bostadsmarknaden. För att kommunerna ska kunna göra en rimlig bedömning av bostadsbristens omfattning behöver kommunerna få tillgång till relevanta verktyg.

Utifrån de resonemang som förs i den statliga utredningen har Tyréns tagit fram en metod att för beräkna bostadsförsörjningsbehovet. Denna rapport redovisar resultatet av en sådan beräkning av bostadsförsörjningsbehovet i Haninge kommun. Grunderna till beräkningen är framtaget i det av Sven Tyréns Stiftelse finansierade forskningsprojektet *Testbädd SOU2018:35* som Tyréns genomförde under 2018-2019 i samarbete med KTH, Boverket och Uppsala kommun. De senare delarna är genomförda på uppdrag av Haninge kommun inför kommunens arbete med att uppdatera riktlinjerna för bostadsförsörjning och ta fram ett program för social hållbarhet.

Arbetet utgår från den databas för 2017 som togs fram inom ramen för forskningsprojektet. I databasen har Tyréns identifierat de hushåll i Haninge kommun som bor i en godtagbar bostad samt de hushåll som har en osäker boendesituation.

Hushåll flaggas för osäker boendesituation när:

- bostaden inte är godtagbar (dvs. den är antingen är för dyr eller för liten), eller
- hushållet uppvisar ett flyttbeteende som vittnar om osäker boendesituation, eller
- det saknas information om hushållets bostad eller boendeförhållanden, eller
- hushållet är inte skrivet på en bostad.

De hushåll som redan bor i ett godtagbart boende eller redan bostadsförsörjs med specialbostad analyseras inte vidare. Hushållen som flaggats för osäker boendesituation ställs inför det faktiska utbudet av bostäder 2017, där varje hushålls koppling till utbudet beräknas. Hushållen matchas mot utbudet för att se om det finns hushåll som inte kunde tillgodose sitt bostadsbehov med ordinarie utbud av bostäder. Även potentiella flyttkedjor analyseras genom att hushållens egna bostäder läggs till utbudet. Hushåll som inte kan få en bostad genom utbudet utgör BFB-hushållen (hushållen med bostadsförsörjningsbehov). De bostäder som skulle kunna tillgodose denna grupps bostadsbehov är bostadsförsörjningsbehovet.

BFB-hushållen delas in i tre grupper.

- En grupp utgörs av de som mottar ekonomiskt bistånd eller bor i sociala kontrakt. Denna grupp utgör de hushåll med svagast ställning på bostadsmarknaden.
- En annan grupp består av de hushåll som har råd med en boendekostnad som är så hög att det med hjälp av investeringsstödet skulle gå att bygga hyresrätter riktade till gruppen. Den här gruppen kan bostadsförsörjas genom byggande eller genom att bostäder ur beståndet fördelas till dessa hushåll.
- Den sista gruppen är de som har för svag ekonomi för att ha råd med ovan nämnda hyra, men inte heller omfattas av ekonomiskt bistånd.

[2] SOU 2018:35, sidan 13.
[3] SOU 2018:35, sidan 14.

1.1.1 DISPOSITION

Rapporten är upplagd enligt följande: I avsnitt 2 beskrivs den övergripande metodiken för att studera och analysera databasen. Här tydliggörs även vissa nödvändiga grundantaganden och avgränsningar. I avsnitt 3 genomförs en kategorisering utifrån hushållens befintliga boendesituation, i syfte att sedan kunna analysera om hushållet uppvisar några tecken på att ha en osäker boendesituation, samt en genomgång av hur resultatet redovisas. Avsnitt 4 presenteras resultatet av vilka hushåll som flaggas för en osäker boendesituation, fördelat på gemensamma egenskaper som förenar hushållen. I avsnitt 5 redogörs för hushållens förutsättningar att efterfråga det befintliga utbudet av bostäder. Därefter följer i avsnitt 6 en beskrivning av det befintliga utbudet av bostäder under analysperioden, baserat på genomförda transaktioner och förmedlingar. I avsnitt 7 genomförs en övergripande helhetsanalys som redogör för hushållens möjlighet att ta del av det befintliga utbudet i kommunen. Denna analys fördjupas ytterligare i avsnitt 8, som redovisar ett konkret matchningsförfarande mellan behov och utbud av bostäder. I avsnitt 9 presenterar Tyréns möjliga strategier för bostadsförsörjning utifrån analysens resultat. I avsnitt 10 sammanfattas rapportens slutsatser och i avsnitt 11 presenteras kvoter som kan användas vid en befolkningsprognos och 12 är en bilaga med modellantaganden.

2 ÖVERGRIPANDE METODIK

I detta avsnitt beskriv den övergripande metoden samt det underlag som använts i analysen.

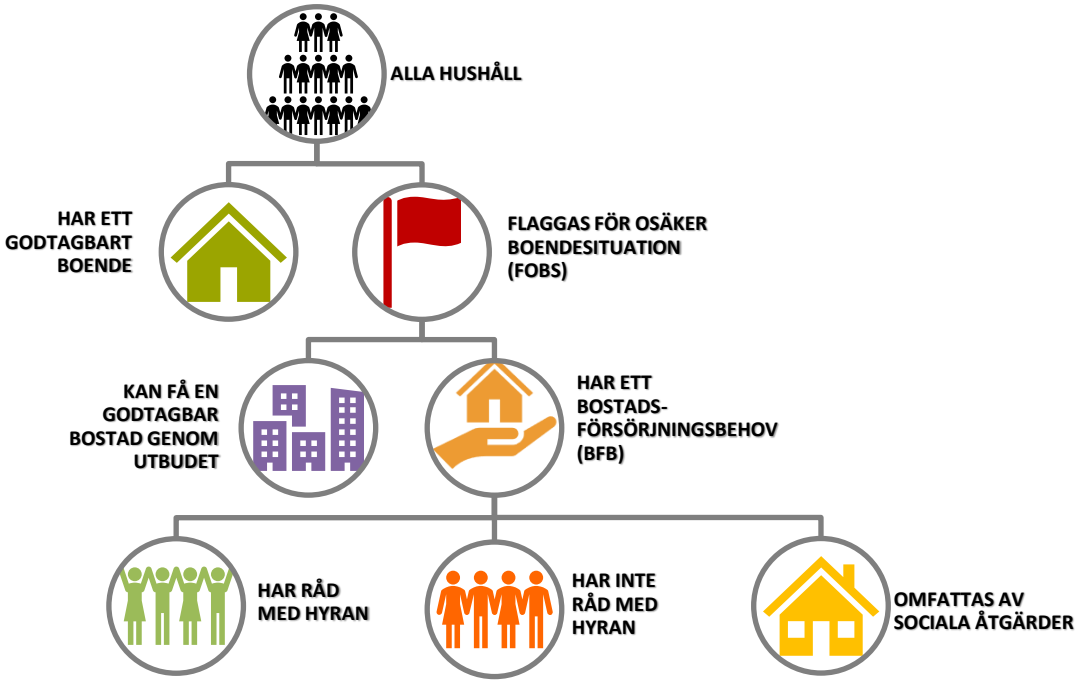
Syftet med den beräkningsmodell som Tyréns har utvecklat är att kartlägga vilket utbud av bostäder som teoretiskt sett behövs för att kommunen ska kunna uppfylla sitt bostadsförsörjningsansvar, det vill säga att belysa hur många bostäder som behövs för att inom en given geografisk avgränsning ge alla hushåll en godtagbar bostad. För att uppfylla sitt syfte sker beräkningen i tre steg. Beräkningen bottnar i en specialbeställd databas från SCB som kompletteras med boendekostnadsschabloner samt marknadsdata.

2.1 BERÄKNIGSSTEG

För att fastställa vilka bostäder som behöver tillföras marknadsutbudet behöver beräkningar göras i flera steg:

1. I det första steget identifieras de hushåll som redan har en godtagbar bostad kontra hushåll som av olika anledningar behöver flaggas för en osäker boendesituation (FOBS).
2. I det andra steget ställs FOBS-hushållen inför utbudet på marknaden och de hushåll som kan få en godtagbar bostad i det ordinarie utbudet av bostäder identifieras. De FOBS-hushåll som inte kan få en bostad genom det ordinarie utbudet är de hushåll som har ett bostadsförsörjningsbehov (BFB); och de bostäder som skulle bostadsförsörja dessa hushåll är det bostäder som skulle behöva tillföras utbudet för att alla hushåll skall kunna få ett godtagbart boende.
3. I det tredje steget kategoriseras BFB-hushållen utifrån deras möjlighet att betala löpande boendekostnader. En grupp bildas av hushållen med svagast ekonomi. Gruppens storlek motsvarar antalet hushåll som kommunen redan bostadsförsörjer med ekonomiskt bistånd. Resterande hushåll delas in i två grupper, den ena bildas av hushåll som har råd med boendekostnader över en viss nivå, motsvarande normhyra 1550 kr/kvm. Den andra bildas av hushåll som inte har det.

Den övergripande metodiken för tillvägagångssättet i Tyréns beräkningsmodell beskrivs i en schematisk modell nedan, figur 1.



Figur 1. Schematisk bild över hur bostadsförsörjningsbehovet beräknas.

2.2 UNDERLAG FÖR BERÄKNINGAR

Underlaget för beräkningen består av en specialbeställd databas från Statistiska Centralbyrån (SCB) som Tyréns fick tillgång till genom forskningsprojektet *Testbädd SOU2018:35*. Vid tillfället då databasen köptes var denna statistik den senaste tillgängliga, och avser därmed de förhållanden som rådde under 2017. Därefter har nyare statistik tillgängliggjorts. För ett flertal variabler i denna rapport finns nu statistik för 2019. För andra variabler, till exempel för hushållens ekonomi, är data för 2018 den senast tillgängliga.

I erfarenhet av att ha genomfört många uppdrag inom bostadsmarknadsanalys genom åren är det Tyréns samlade bedömning att de viktigaste faktorerna för hushållens boendesituation, förvärvsgrad och inkomst samt bostadsutbud och boendekostnader enbart rör sig några få procentenheter per år. Läget är därmed i stora drag oförändrat så länge konjunkturen håller i sig. Det innebär att den bild som målas upp för år 2017 i denna rapport i stora drag vore densamma om analysen hade gjorts på statistik för 2018 eller 2019. Under 2020 års Covid19-pandemi kan det hända att hushållens boendesituation i större utsträckning kan komma att förändras då folkhälsa, konjunktur och potentiellt även flyttmönster påverkats. Detta är dock något som inte kommer slå igenom i statistiken i sin helhet förrän flera år fram i tiden. Dessutom är det för tidigt att dra några slutsatser kring vilka av pandemins effekter på bostadsmarknaden som blir bestående, varför det är säkrare att utgå från ett mer ”vanligt” år.

Dataunderlaget i beräkningsmodellen bygger på registerdata på bland annat folkbokföring och taxering. Underlaget omfattar hushållens bostad, disponibla inkomst, indikatorer för hushållens förmögenhet och flytthistorik samt demografiska markörer för hushållen. I databasen kan därmed trångboddhet, avsaknad av registrerad bostad samt flyttbeteende, vilka vittnar om osäkert boende, identifieras. Till databasen kopplas schablondata för boendekostnader. Utifrån dessa två datakällor, hushållens ekonomi och boendekostnadsschabloner, kan hushållens nuvarande boendeekonomi skattas. I och med att boendeekonomin, flyttbeteendet och jämförelse mellan hushållens storlek och bostadens storlek kan beräknas i databasen kan Tyréns flagga hushåll för osäker boendesituation (förkortat FOBS).[4]

I databasen finns även information som kan användas för att fastställa hushållens efterfrågeprofil inför matchning mot det faktiska utbudet av bostäder i kommunen. Detta är bland annat indikatorer på förmögenhet, såsom avkastning på kapital och fastighetsskatt, samt flytthistoriken, vilken vittnar om hushållets varaktighet på den lokala bostadsmarknaden. Här finns även en skattning av den nuvarande bostadens värde om den skulle säljas på marknaden, vilket både bidrar med information om hushållets efterfrågeprofil och bostadens utbudsprofil om den skulle tillgängliggöras på marknaden. Skattningen av bostadens värden är gjord av Valueguard.

Den data som får representera utbudet i denna beräkningsmodell är i Haninges fall bostadsrätter och äganderätter som samlats in av Mäklarstatistik respektive SCB samt sammanställts av Valueguard; hyresrätter som förmedlats av det kommunala bostadsbolaget Haninge Bostäder samt hyresrätter som förmedlats i Haninge av Stockholms stads bostadsförmedling.

Då databasen innehåller information om demografiska grupper, såsom åldersklasser, hushållstyper och härkomst, kan resultat av analyser i alla steg presenteras uppdelat på demografisk tillhörighet.

[4] Jämför diskussionen om godtagbar bostad i SOU2018:35, sida 32

3 BEDÖMNING AV BOENDESITUATION

I följande avsnitt beskrivs tillvägagångssättet för den första delen i beräkningsmodellens analys. Här utvärderas samtliga hushålls boendesituation. Hushåll som bor trångt, dyrt, eller flyttar runt mycket flaggas för osäker boendesituation (FOBS). Hushåll flaggas även om de inte är skrivna på en bostad alternativt om de är skrivna på en bostad som saknar information. Hushåll som bor i en specialbostad flaggas inte för osäker boendesituation, då de redan kan anses vara bostadsförsörjda.

Det första steget i analysen är, som tidigare beskrivits, att identifierat vilka hushåll som baserat på valda indikatorer kan ha en osäker boendesituation. Eftersom bostadsförsörjningsbehov i denna analys definieras som behovet av godtagbara bostäder måste hushåll enligt dataunderlaget som redan bor i godtagbara bostäder avskrivas. Enbart de som inte med säkerhet bor godtagbart går vidare till nästa steg i analysen. I beräkningsmodellen flaggas ett hushåll för att ha en osäker boendesituation (FOBS) förutsatt att de uppfyller följande kriterier:

- **Hushållet bor i hyresrätt, äganderätt eller bostadsrätt (dock ej specialbostad)**

Samt uppfyller minst ett av följande krav:

1. **Hushållet bor trångt**
   Hushållet bor trängre än trångboddhetsnorm 2.

2. **Hushållet bor dyrt**
   Boendet kostar så mycket att hushållet har mindre kvar än vad det bedöms behöva för att klara levnadsomkostnaderna.

3. **Hushållet flyttar runt**
   Hushållet har flyttat mer än en gång *per år* sedan 2012 eller sedan de flyttade in i kommunen.

Eller uppfyller något av följande krav:

1. **Hushållet är inte registrerat på en bostad**

2. **Det saknas information om bostaden och hushållets boendesituation kan därmed inte utvärderas**

I följande avsnitt följer mer utförliga definitioner av kraven ovan.

3.1 HUSHÅLLET BOR TRÅNGT

Ett hushåll flaggas för osäkert boende om det bor trångt, vilket innebär att bostaden har färre rum än vad hushållet bedöms behöva. För att avgöra vad ett hushåll behöver har Tyréns använt **Trångboddhetsnorm 2**. Valet av norm har gjorts i samråd med Haninge kommun och är en norm som Boverket ofta använder. Trångboddhetsnorm 2 innebär att bostaden ska innehålla ett kök och ett vardagsrum samt att det inte ska bo fler än två personer per ytterligare rum. Ensamhushåll undantas och kan bo i ett rum och kök (ROK).

Hushållstyp	Behöver minst antal ROK
Ensamhushåll	1
Ensamstående med ett barn	2
Ensamstående med två barn	3
Ensamstående med tre barn	3
Parhushåll	2
Par med ett barn	3
Par med två barn	3
Par med tre barn	4

Tabell 1. Bostadsbehov för olika typer av familjer utifrån trångboddhetsnorm 2.

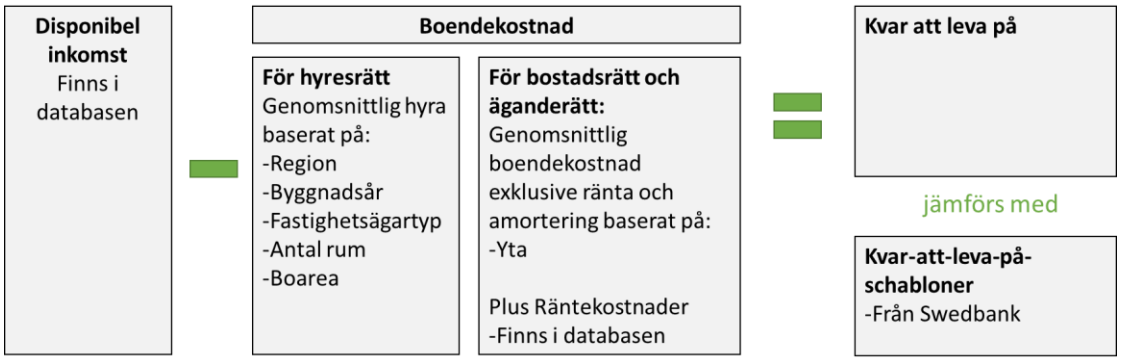
Utöver Norm 2 finns till dags dato två andra trångboddhetsnormer, Norm 1 och 3. Den äldre, Norm 1, är mer tillåtande och ställer inte krav på kök och vardagsrum. Den senaste normen, Norm 3, är mer strikt. I Norm 3 ska barn inte bo i samma rum, men däremot kan makar dela sovrum. Det finns även icke-officiella normer, såsom socialstyrelsens norm, samt internationella normer.

I övrigt är det värt att notera att upplåtelseformen äganderätter inte har angivet antal rum i registerdata. Därmed har antal rum uppskattats utifrån boarean. Gränsvärden för detta har analyserats utifrån marknadsdata som omfattar både area och antal rum. På så sätt omfattar Tyréns genomlysning av trångboddhet alla hushåll och inte bara hushåll som bor i flerbostadshus, vilket brukar vara fallet.

3.2 HUSHÅLLET BOR DYRT

I databasen finns statistik över *disponibla inkomsten* för varje hushåll, samt information med vilken hushållets belåning kan uppskattas. I databasen finns även information om bostadens egenskaper, utifrån vilka hushållens övriga boendekostnader kan schablonberäknas. Boendekostnadsschablonerna kommer från SCB och kompletterar information om ränteutgifter i databasen för det ägda boendet.

I analysen ställs disponibel inkomst mot boendekostnad för att avgöra hushållets boendeekonomi. Detta görs genom att boendekostnaden subtraheras från den disponibla inkomsten. Det kvarvarande resultatet visar vad hushållet har kvar att leva på efter att boendekostnaderna är betalda. Detta värde jämförs med en kvar-att-leva-på-schablon (KALP) för att avgöra huruvida hushållet *bor dyrt*. Om hushållet har mindre kvar att leva på än vad schablonen föreskriver klassas boendet som *dyrt* och hushållet flaggas för osäker boendesituation. Detta förfarande visas schematiskt i figur 2. Här är det värt att notera att begreppet *dyrt* är ett relativt begrepp som ställer bostadens kostnader i förhållande till hushållets betalningsförmåga. Samma bostad kan alltså vara dyr eller inte dyr, beroende på vem som bor i den.



Figur 2. Schematisk bild av hur bedömningen av "för dyrt boende" görs.

Vad som ingår i boendets boendekostnad varierar beroende på upplåtelseform. Boendekostnad för hyresrätter utgörs av hyran. Varje hyreslägenhet har tilldelats en schablonhyra baserad på region, byggnadsår, typ av fastighetsägare, bostadens boarea samt antal rum. Boendekostnad för bostadsrätt och äganderätt utgår från hushållets räntekostnad, vilken baseras på belåningen i individdatabasen, samt schabloner för övriga utgifter (såsom underhållskostnader, avgift till förening eller samfällighet, mm) vilkas storlek styrs av region, bostadens boarea och antal rum. Samtliga schablonvärden gällande boendekostnaden kommer från SCB. Hade ombyggnadsår eller värdeår funnits i databasen för *hushållens boende* hade det kunnat användas för att avgöra hyresnivå, men i frånvaro av dessa uppgifter används byggnadsår som substitut.

Hur mycket ett hushåll behöver ha kvar att leva på beror på hushållssammansättningen. Tyréns har använt en KALP-kalkyl framtagen av Swedbank, vilken användes som underlag till Boverkets

rapport *Boende till rimlig kostnad*.[5] Tyréns hämtade den senaste kalkylen från Swedbank för år 2019 och räknade om den till 2017 års penningvärde[6] och gränsvärdena presenteras i tabell 2.

Hushållsenhetens egenskaper		KALP-behov, kronor per år
Vuxna	Ensamboende	118 839
	Sambo, gifta, partners	185 999
Barn i åldern	<1 år	25 141
	1 - 3 år	29 215
	4 - 6 år	30 612
	7 - 10 år	37 479
	11 - 14 år	44 812
	15 - 19 år	51 097

Tabell 2. KALP-behov för olika enheter i ett hushåll, utifrån Swedbanks definition.

I beräkningsmodellen använder Tyréns som sagt Swedbanks KALP-kalkyl. Det finns flera olika KALP-kalkyler med olika källor. Exempel på detta är Finansinspektionens kalkyl för 2019 (omräknad till 2017 års penningvärde). Där behöver en ensam vuxen 108 248 kr, sammanboende vuxna 187 396 kr och varje barn (oavsett ålder) 40 738 kr.[7] Ett annat exempel är kronofogden, som använder sig av existensminimum (för 2019 omräknat till 2017 års penningvärde), vilket är lägre än Finansinspektionens kalkyl. Här klarar sig ensam vuxen på 57 301 kr, sammanboende på 94 664 kr och barn upp till 6 år på 30 402 samt barn över 6 år på 35 000 kr.[8]

Metoden för att avgöra huruvida ett boende är *för dyrt*, genom att jämföra disponibel inkomst och boendekostnad, användes i Boverkets rapport *Boende till rimlig kostnad*[9] i vilken KALP fån just Swedbank använder. I Boverkets *Mått på bostadsbristen*[10] används dock Socialstyrelsens KALP, som liknar Kronofogdemyndighetens. En annan, vanligt förekommande, metod att avgöra boendeekonomin är att beräkna hur stor andel av hushållets inkomst som boendeutgifterna utgör. Detta relativa mått har dock inga fördelar mot ett absolut mått, i Tyréns mening, då gränsdragningen har svagare koppling till verkliga behov och därmed blir ännu mer godtycklig,

3.3 HUSHÅLLET FLYTTAR RUNT

Hushåll som flyttat många gånger de senaste åren flaggas för osäkert boende. Anledningen till flaggningen är att fånga upp hushåll som bor i olika korttidskontrakt på första- eller andrahandsmarknaden och därmed har en osäker boendesituation. Dessa hushåll kan vara skrivna på en godtagbar bostad i databasen, och ser ut att ha en god boendesituation. Förekomsten av en omfattande flytthistorik kan då indikera att den goda boendesituationen endast är temporär.

Det är en tolkningsfråga var gränsen för många flyttar bör dras. Valet i modellen har fallit på minst en (1) flytt per år under de senaste fem (5) åren. I Boverkets rapport *Mått på bostadsbristen* används också *många flyttar* som indikator. Dock har Boverket dragit gränsen vid minst en (1) flytt per år under de senaste tre (3) åren.

En viktig aspekt är att personer som av egen vilja flyttat många gånger – kanske i syfte att göra boendekarriär – fångas upp som FOBS. Detta kan tänkas vara problematiskt för Boverkets *Mått*

[5] https://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2016/boende-till-rimlig-kostnad.pdf
[6] https://www.swedbank.se/privat/kunderbjudanden/vardagsekonomi/vad-kostar-det-att-leva.html
[7] https://www.fi.se/sv/publicerat/nyheter/2017/rakna-ut-om-du-berors-av-skarpt-amorteringskrav/
[8] https://www.kronofogden.se/Hurmycketfardubehalla.html
[9] https://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2016/boende-till-rimlig-kostnad.pdf
[10] https://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2020/matt-pa-bostadsbristen.pdf

på Bostadsbristen[11] eftersom analysen stannar vid utvärderingen av nuvarande boendesituation. I Tyréns modell bedöms detta problem vara litet eftersom alla FOBS-hushåll kommer att jämföras med utbudet av bostäder. Om ett FOBS-hushåll i själva verket har goda möjligheter att bostadsförsörja sig själv kommer detta framgå i den jämförelsen. Med tanke på detta nästa steg är det att föredra att ett hushåll felaktigt flaggas för osäkert boende framför att ett hushåll med osäkert boende inte flaggas.

3.4 BOENDE I SPECIALBOSTÄDER

Hushåll som idag bor i specialbostad räknas inte som FOBS oavsett vad övriga indikatorer säger. Anledningen till detta beror på att specialbostäder i många fall är en riktad bostadsförsörjningsåtgärd, så som studentbostäder eller särskilt boende för äldre. Hushåll som redan bor i en specialbostad antas vara en del av en bostadsförsörjningsåtgärd och går därmed inte vidare i analysen. Hushåll som har boende genom sociala kontrakt kan även de betraktas som bostadsförsörjda, dock är det inte något som framgår i databasen. En jämförelse med Haninges kommuns statistik över sociala kontrakt har kompletterat analysen, se avsnitt 9.1.

3.5 OKLAR BOSTAD

Vissa hushålls boendesituation har ej gått att bedöma på grund av brister i statistikunderlaget. Det saknas information om vissa bostäders storlek, vilket gör att eventuell trångboddhet eller boendekostnaden inte kan bedömas på empiriska grunder. Dessa hushåll hanteras på samma sätt som de som flyttar runt mycket eller de som inte är skrivna på en lägenhet, de flaggas för osäkert boende. Många av de *oklara bostäderna* bedöms därmed vara hyresrätter med hyresvärdar som inte lämnat fullständiga uppgifter vid upprättande av lägenhetsregistret. Tillsammans med att gruppen som har *oklar bostad* enligt databasen förefaller vara ekonomiskt svagare än övriga hushåll, innebär detta att det är bättre att flagga upp dem och pröva dem i jämförelsen med utbudet, än att avskriva dem från analysen. Eftersom det är fastighetsägaren som rapporterar till lägenhetsregistret förefaller det rimligt att småhus ofta skulle sakna info. Så är inte fallet då småhus även statistikförs i fastighetsregistret som generellt har god täckning.

3.6 HUSHÅLLET ÄR EJ REGISTRERAD PÅ EN LÄGENHET

Om en person inte är registrerad på en bostad kan denna person inte kopplas till en bostad i databasen, och kan därmed inte heller bilda hushåll med andra personer, så som hushålls definieras enligt SCB. I analysen har Tyréns klassificerat dessa individer som ensamhushåll och flaggat dem för osäker boendesituation. Om dessa personer vet vi väldigt lite, men utifrån databasen går det generellt att konstatera att de är relativt få och i genomsnitt har svag ekonomi. En del av dessa hushåll kan mycket väl vara bostadslösa, men likhetstecken bör inte sättas mellan ej registrerad och bostadslös då bostadslösa kan vara skrivna på en bostad, eller personer med ordnat boende ej är registrerade som sådana, av olika anledningar.

[11] https://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2020/matt-pa-bostadsbristen.pdf

3.7 REDOVISNING AV RESULTAT

Analysen genomförs på hushållsnivå. Hushållen kategoriseras efter boendesituation och bostadsförsörjningsbehov och resultat av analyserna presenteras löpande i rapporten. Resultaten redovisas uppdelat per hushållstyp, utifrån hushållsmedlemmarnas ålder uppdelat i femårsklasser, och utifrån varje individs härkomst enligt SCB:s definition. När resultaten bryts ner på åldersgrupper och härkomst är det individerna i hushållen som utgör underlaget. Exempelvis kan resultatet redovisa att 35 procent av individer mellan 35 och 39 år är FOBS, vilket innebär att 35% av individerna i åldersspannet ingår i ett FOBS-hushåll medan resten ingår i ett hushåll med godtagbart boende.

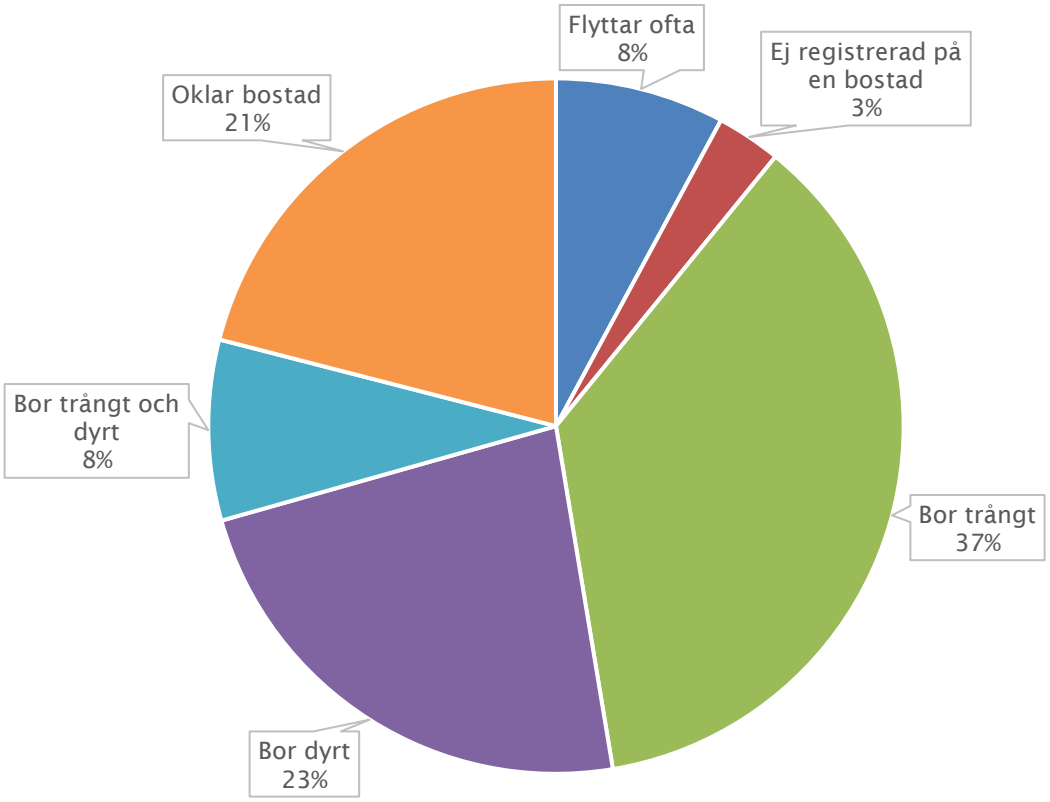
Hushållstyperna är enligt SCB:s definition och delas in i *Ensamstående*, *Sammanboende* (personer som lever tillsammans som gifta, i registrerat partnerskap eller i ett samboförhållande) samt *Övriga hushåll*. Övriga hushåll definieras som alla andra hushåll där minst en person i bostaden saknar nära relationer till någon annan i hushållet. Personen i hushållet är varken barn eller förälder, eller har en parrelation. Här hittar vi till exempel hushåll med flergenerationsboenden, inneboende, kompisboenden och kollektiv.

De olika typerna av hushåll delas sedan in i tre undergrupper: Hushåll utan barn, Hushåll med barn i åldern 0–24 år samt Hushåll med barn där yngsta barnet är 25 år eller äldre. I hushållsstatistiken räknas en person som barn, oavsett ålder, om personen bor i ett hushåll tillsammans med minst en av sina föräldrar. Det gäller dock inte om det vuxna barnet själv har barn i samma hushåll.

4 HUSHÅLL SOM FLAGGATS FÖR OSÄKER BOENDESITUATION

I följande avsnitt redovisas resultatet från det första steget i analysen där samtliga hushålls boendesituation utvärderas. Analysen resulterar i att 21 procent av hushåll i Haninge kommun flaggas för osäker boendesituation (FOBS). Den vanligaste orsaken är att boendet är trångt. Ensamstående utan barn, barnfamiljer med små barn samt utrikes födda personer med två utrikes födda föräldrar är de största demografiska grupperna bland FOBS-hushållen.

I databasen finns det cirka 35 600 hushåll för år 2017. Av dessa har cirka 7 400 hushåll flaggats för osäker boendesituation. Dessa 7 400 hushåll kommer hädanefter hänvisas till som Haninge kommuns FOBS-hushåll. Detta motsvarar 21 procent av hushållen i Haninge och omfattar totalt cirka 22 400 personer.



Figur 3. Orsak till osäker boendesituation hos flaggade hushåll.

I figur 3 redovisas FOBS-hushållen uppdelat på orsak till flaggningen. Den vanligaste orsaken till att hushållet flaggas för osäker boendesituation är att hushållet bor trångt (cirka 2 700 hushåll), bor dyrt (cirka 1 700 hushåll), eller både och (cirka 600 hushåll). Alla dessa flaggas för osäkert boende. En del av ovanstående grupper *flyttar runt mycket* men ytterligare strax under 600 hushåll flyttar runt mycket utan att ha en annan indikator som påvisar osäker boendesituation. Även dessa har flaggats för osäkert boende, trots att boendesituationen ser godtagbar ut i databasen. Flytthistoriken antyder att denna status kanske är tillfällig och jämförelsen med utbudet får avgöra om de har bostadsförsörjningsbehov.

Cirka 200 hushåll är inte registrerade på en bostad och ca 1 600 hushåll har en boendesituation som ej kan bedömas. Detta beror främst på grund av bristande information om bostaden. Båda dessa grupper flaggas för osäkert boende, trots att boendesituationen inte har kunnat

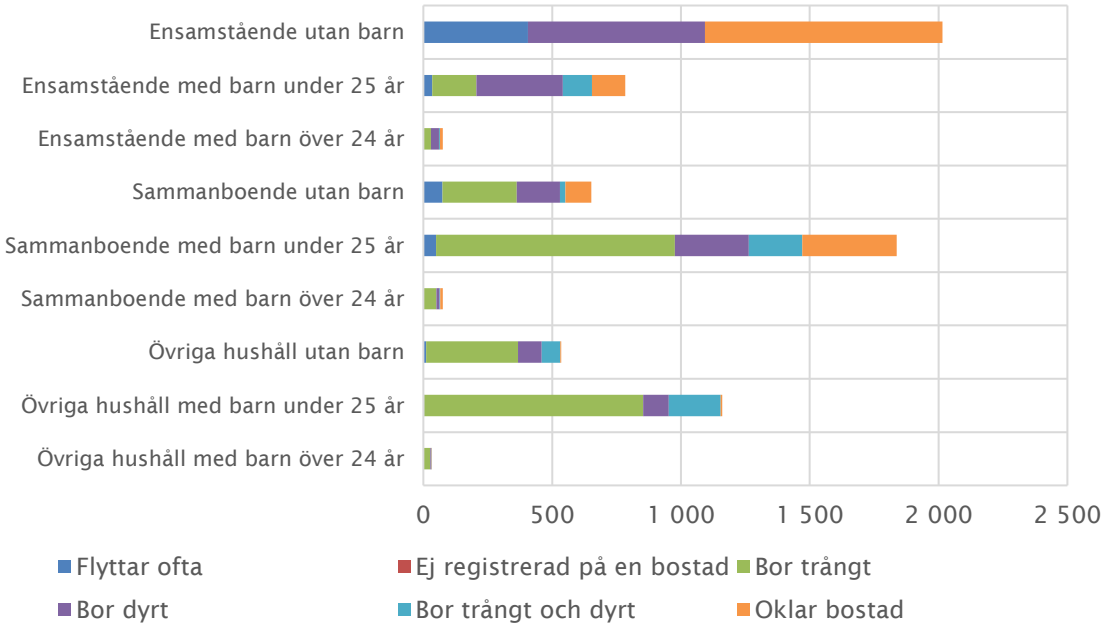
utvärderas. Att hushållet inte är skrivet på en bostad eller är skriven på en bostad som inte kunnat fastställas i lägenhetsregistret kan vittna om hemlöshet eller bostäder som är olämpliga för bostadsändamål, men det kan också bero på brister i det statistiska underlaget. Därmed får jämförelsen med utbudet avgöra om de berörda hushållen har bostadsförsörjningsbehov eller ej.

Ytterligare cirka 800 hushåll har en osäker boendesituation enligt modellens kriterier, men bor i en specialbostad (studentbostad, särskilt boende för äldre eller annan specialbostad), och kan därmed betraktas som att de redan är bostadsförsörjda. Efter överenskommelse med Haninge kommun ingår inte dessa hushåll i gruppen FOBS-hushåll, och går inte vidare till steg två av analysen.

4.1 BOENDESITUATION OCH HUSHÅLLSTYPER

SCB:s hushållstyper utgår från ensamhushåll, sammanboende hushåll, övriga hushåll samt förekomst av barn över och under 24 år. I absoluta tal är de flesta flaggade hushållen ensamstående utan barn, cirka 2 000 till antalet, som ofta har en *oklar bostad*, *bor dyrt* alternativt *trångt och dyrt*). Härefter följer sammanboende med barn under 25 år, cirka 1 800 hushåll, vilka främst *bor trångt* eller har en *oklar bostad*. Även övriga hushåll med barn under 25 år är en relativt stor grupp med osäker boendesituation, strax under 1 200 till antalet.

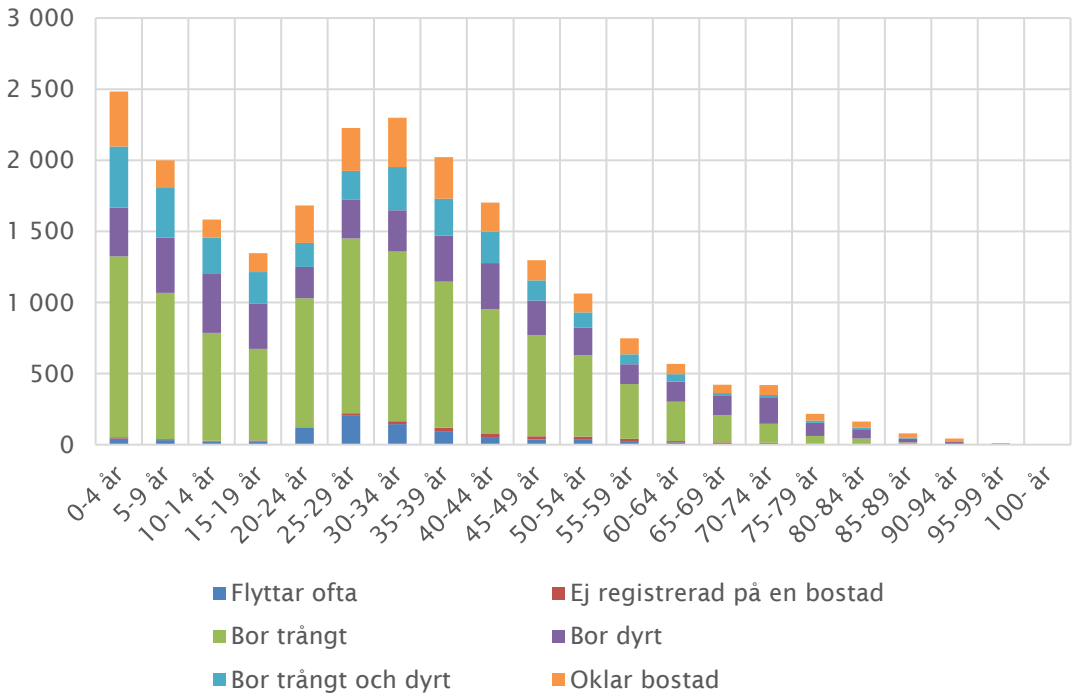
De hushållstyper där störst andel är flaggade för osäker boendesituation är kategorin ensamstående utan barn. Bland familjehushållen är det framförallt sammanboende med barn under 25 år som är flaggade för osäker boendesituation.



Figur 4. Antal hushåll med osäker boendesituation, uppdelat på orsakerna till osäker boendesituation per hushållstyp.

4.2 BOENDESITUATION OCH ÅLDERSGRUPPER

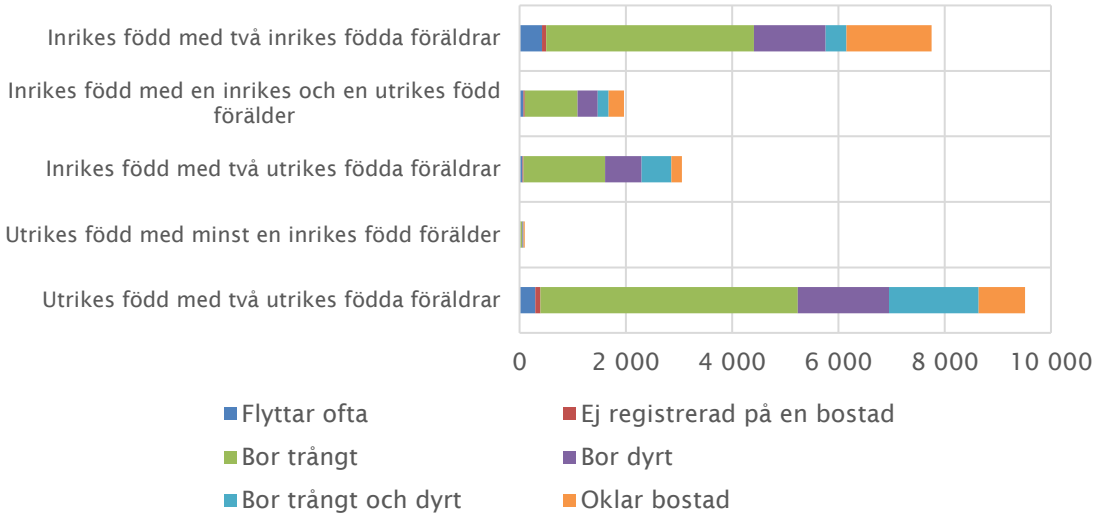
En redovisning av hur många som flaggats för osäkert boende inom olika åldersgrupper visar att det främst är yngre barn, (0 - 4 år) samt personer i småbarnsföräldraåren (30 – 34 år) och unga vuxna (25 – 29 år) som flaggas för osäker boendesituation. Äldre barn och äldre vuxna tenderar att i större utsträckning ha en mindre osäker boendesituation. Att just små barn ofta flaggas kan hänga ihop med att det upplevda behovet av egna rum för barnen ökar i takt med att barnen blir äldre. Det finns inga tydliga tecken på att orsakerna till FOBS skiljer sig nämnvärt mellan åldersgrupperna, förutom bland äldre som sällan bort trångt men oftare bor dyrt.



Figur 5. Antal personer per åldersgrupp som ingår i ett hushåll som har en osäker boendesituation uppdelat per orsak till osäker boendesituation.

4.3 BOENDESITUATION OCH UTLÄNDSK BAKGRUND

Vid en analys av individernas härkomst framkommer att det är vanligast förekommande med en osäker boendesituation bland utrikes födda med två utrikes födda föräldrar samt inrikes födda med två inrikes födda föräldrar. Av de individer som är flaggade för osäker boendesituation är 42 procent utrikesfödda med två utrikes födda föräldrar, att jämföra med 25 procent för inrikes födda med två inrikes födda föräldrar. I båda dessa grupper är trångboddhet den vanligast förekommande anledningen till osäker boendesituation. För inrikes födda personer med en inrikes och en utrikes född förälder samt för inrikes födda med två utrikes födda föräldrar är andelen med osäker boendesituation relativt lika, 9 procent respektive 14 procent. Gruppen utrikes födda med minst en inrikes född förälder är mycket liten i databasen, strax under 100 individer eller 0,4 procent.



Figur 6. Antal personer indelat utifrån härkomst som ingår i ett hushåll som har en osäker boendesituation, uppdelat i olika orsaker till osäker boendesituation.

5 UTBUDET I HANINGE KOMMUN

I följande avsnitt beskrivs bostadsutbudet i Haninge kommun som sedan används i matchningen. Tyréns har undersökt vissa relevanta egenskaper i de transaktioner och förmedlingar som har skett under analysperioden, och sammanställt detta efter bostads- och äganderätter samt privata och allmännyttiga hyresrätter. Mer än hälften av utbudet är bostadsrätter.

Utbudet av bostäder i Haninge kommun består av bostadsrätter, äganderätter, förstahandskontrakt på hyresrätter, specialbostäder samt bostäder som hyrs ut på andrahandsmarknaden. Tyréns har i samråd med Haninge kommun avgränsat sig till att utbudet i analysen utgörs av:

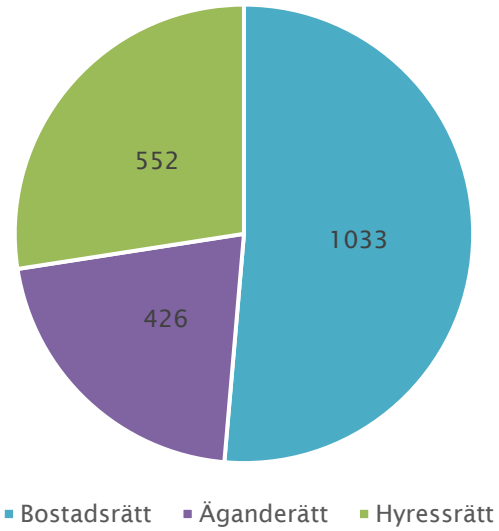
- Bostadsrätter och äganderätter som finns i Mäklarstatistiks databas
- Hyresrätter och studentbostäder som finns i Bostadsförmedlingen Stockholms statistikdatabas
- Haninge Bostäders förmedlingsstatistik.

Avgränsningen innebär att utbudet av övriga specialbostäder och utbudet på andrahandsmarknaden inte kan ingå i analysen. Andrahandsmarknaden har en viktig roll i och med att den omvandlar ett boende till ett annat, antingen med bostadens pris som tröskel eller hyresrätter med kötid som tröskel, till ett hyresboende där hyran är den enda strukturella tröskeln. Därmed vore det önskvärt att inkorporera utbudet av andrahandsbostäder i analysen. Statistikproduktionen av andrahandsmarknaden är dock otillräcklig. När det gäller nyproducerade bostäder finns det risk att antal försäljningar underskattas i Mäklarstatistik, i de fall de inte säljs av mäklare. På samma sätt kan det finnas hyresrätter, som förmedlas öppet till allmänheten, men som inte går via Bostadsförmedlingen. Notera dock att bostäder som inte förmedlas öppet och inte är tillgängliga för alla, inte heller bör ses som en del av utbudet.

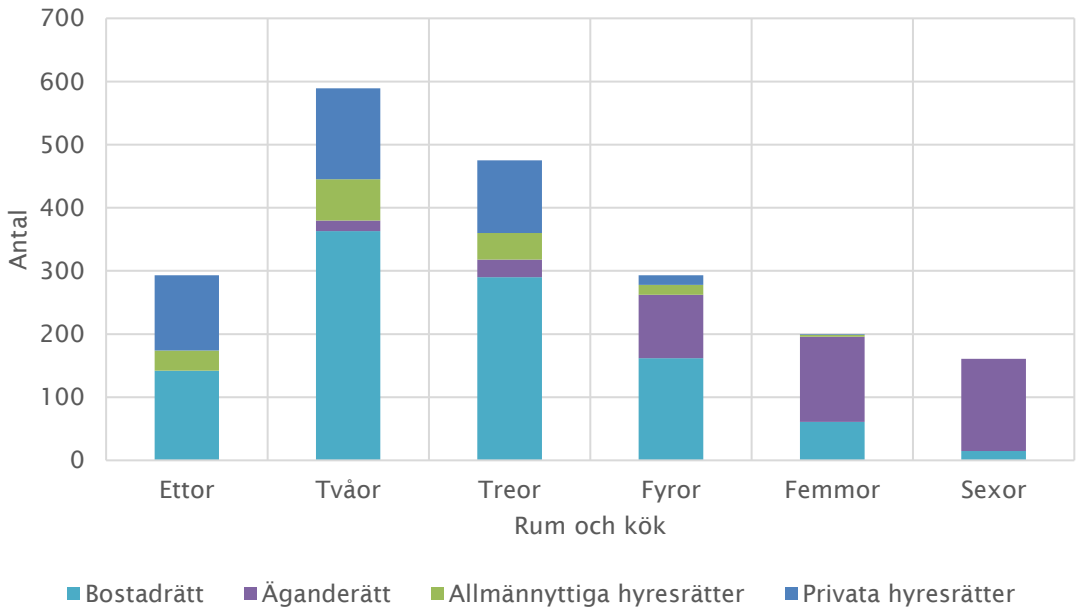
Analysen av utbudet omfattar sålda och förmedlade bostäder. Därmed ingår inte osålda eller oförmedlade lägenheter. Detta har grunden i tillgången till statistik. Lägenheter som varit till salu men ej sålts eller legat för uthyrning men ej hyrts ut registreras inte i de databaser som Tyréns haft tillgång till. Detta bedöms inte vara ett problem i sig; eftersom bostäderna bevisligen ej efterfrågats vore det fel att använda dessa som en del av utbudet som jämförs med efterfrågan. Av någon anledning har de ej varit intressanta för ett enda hushåll och kan därmed betraktas som att de aldrig bjudits ut, eller lagts ut till ett pris som inte speglar marknaden. Analysen genomförs som bekant på behovsdata för 2017 och utbudsdata för 2017 då detta var det år som det fanns SCB-statistik för. Analysen gäller sålunda de förhållanden som ägde rum 2017.

5.1 TOTALT UTBUD

Utbudet av bostäder domineras av bostadsrätter (51%), följt av hyresrätter (27%) och äganderätter (21%), se figur 7. Av figur 8 framgår att tvåor är den vanligaste storleken, följt av treor. Som synes står de olika upplåtelseformerna för olika delar av beståndet. Bostadsrätter står för en betydande del av framförallt tvåor och treor, men även bland ettor och fyror. Flest privata hyresrätter är tvåor, och detsamma gäller för allmännyttiga hyresrätter. Vid de större rumsstorlekarna ökar antalet äganderätter relativt övriga upplåtelseformer.



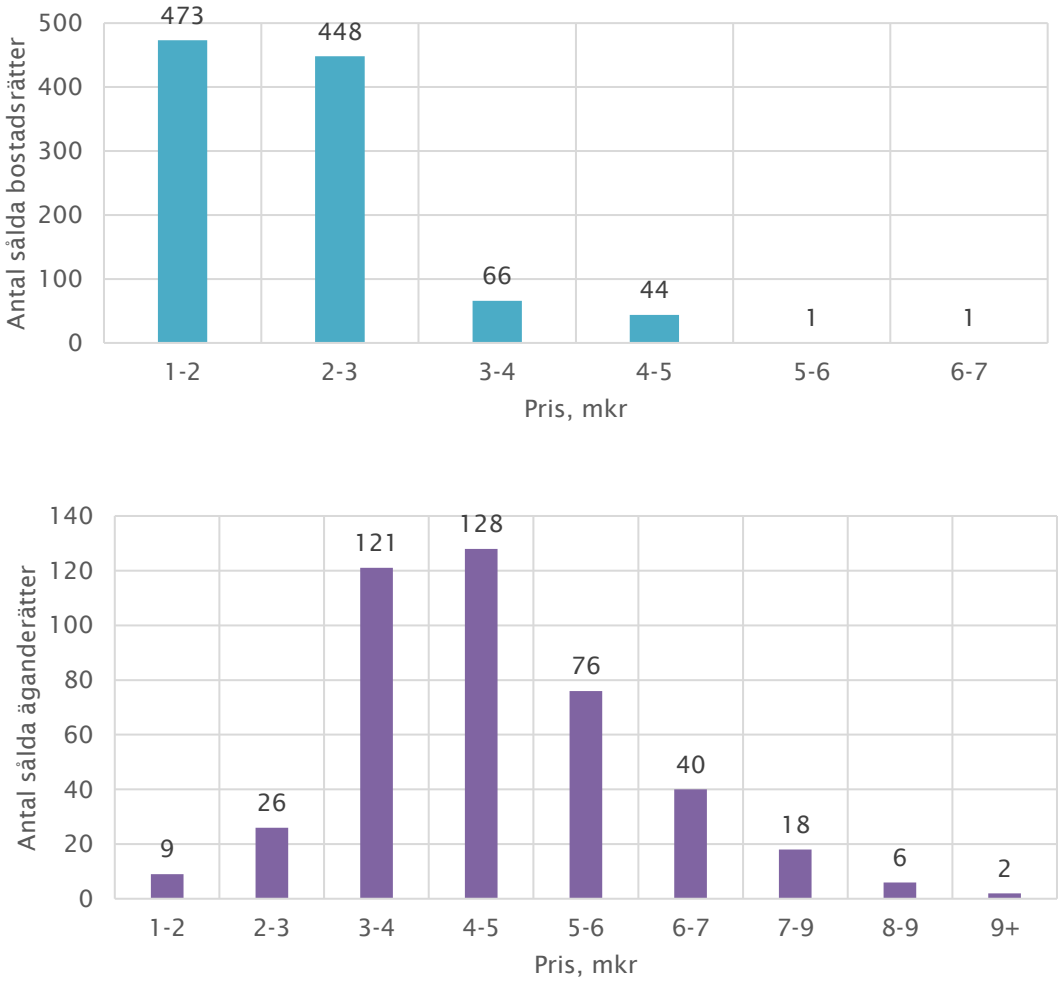
Figur 7. Total utbud av bostäder 2017, fördelat på upplåtelseform.



Figur 8. Totala utbud av bostäder uppdelat efter storlek och upplåtelseform.

5.2 BOSTADSRÄTTER OCH ÄGANDERÄTTER

Under 2017 såldes det i Haninge kommun totalt 426 äganderätter och 1 459 bostadsrätter på successionsmarknaden. Dessa bostäder, de ägda bostäderna, har gemensamt att de har en tröskel för att efterfrågas i och med köpeskillingen. Även om ett hushåll skulle ha råd att betala den löpande boendekostnaden i dessa bostäder måste hushållet dessutom ha en insats om minst 15 procent av bostadens pris. Utbudet för bostadsrätter kännetecknas av genomsnittliga priser från 1,6 miljoner kronor för en etta och 4,2 miljoner kronor för en sexa. Utbudet för äganderätter kännetecknas av genomsnittliga priser från 2,3 miljoner kronor för en tvåa och 5,3 miljoner kronor för en sexa.



Figur 9. Fördelning av bostadsrätter (övre diagrammet) och äganderätter (nedre diagrammet) som sålts under 2017, efter pris i miljoner kronor (mkr). Bostäderna är ordnade från lägst pris till högst pris.

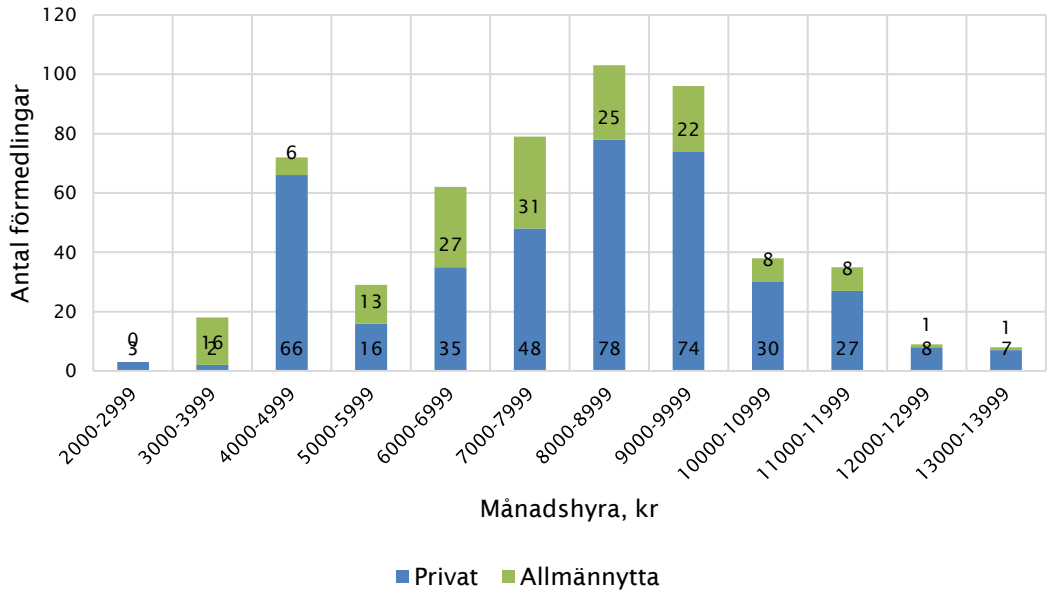
För det ägda boendet tillkommer ränta, löpande underhållskostnader, avgifter och villaförsäkring (för äganderätt) samt avgift till bostadsrättsförening (för bostadsrätt), utifrån SCB:s definition av boendekostnader. Även om den egna insatsen utgör tröskeln kan hushåll dessutom begränsas av den löpande boendekostnaden. Tyréns beräkningsmodell hanterar att hushållet kan välja att köpa en bostad som kostar mindre och på så sätt få en lägre belåning och därmed minska den löpande boendekostnaden.

Rum	Bostadsrätter			Äganderätter	
	Antal	Pris, mkr	Avgift	Antal	Pris, mkr
Ettor	142	1,6	2 663	0	-
Tvåor	363	1,9	3 835	17	2,3
Treor	290	2,2	4 788	28	3,4
Fyror	162	2,5	5 632	100	4,1
Femmor	61	3,5	5 807	135	4,6
Sexor	15	4,2	5 196	146	5,3

Tabell 3. Genomsnittliga priser och antal lägenheter sålda per lägenhetstyp (utifrån antal rum) under 2017.

5.3 HYRESRÄTTER

Hyresrätterna har en liknande fördelning av hyran som det ägda boendet har fördelning av priserna, ett stort mellansegment, några få billigare och ett visst lyxsegment i toppen av prisspannet. De privata hyresrätterna är fler i antal, men bland allmännyttan finns en större andel lägenheter med jämförelsevis lägre hyresnivå än bland de privata hyresrätterna. Dock finns de jämförelsevis många privata hyresrätter i det något lägre spannet 4 000 – 4 999 kr i månadshyra. För hyresrätter är det enbart hyran som utgör den löpande boendekostnaden, medan kötiden till bostaden utgör tröskeln.



Figur 10. Fördelning av allmännyttiga och privata hyresrätter som förmedlats under 2017, ordnade från lägst månadshyra till högst månadshyra.

Allmännyttiga hyresrätter			
	Antal	**Månadshyra**	**Köår**
Ettor	32	4 494	6
Tvåor	65	7 161	12
Treor	42	9 131	12
Fyror	16	9 609	16
Femmor	3	11 288	19
Privata hyresrätter			
	Antal	**Månadshyra**	**Köår**
Ettor	119	5 553	6
Tvåor	144	8 279	7
Treor	115	9 930	7
Fyror	15	12 283	8
Femmor	1	11 377	10

Tabell 4. Genomsnittliga hyra, genomsnittligt antal köår som krävs för att få tillträde och antal lägenheter uthyrda per lägenhetstyp (utifrån antal rum) under 2017.

5.4 INKOMSTKRAV PÅ HYRESRÄTTER

Tyréns har granskat de åtta privata hyresvärdar som förmedlar bostäder i Haninge genom Stockholms stads bostadskö. En av dessa har inga inkomstkrav, medan två kräver två gånger årshyran i inkomst och fem kräver tre gånger årshyran i inkomst.

Hårt ställda inkomstkrav skapar ytterligare barriärer in på bostadsmarknaden. I Tyréns beräkningsmodell ställer bostäderna redan krav på hushållens inkomst i och med att hushåll som bor *för dyrt* inte bor godtagbart. Tyréns kan konstatera att de värdar som ställer kravet att hushållet skall ha två gånger årshyran, inte höjer barriären utöver den nivå som KALP-kalkylen redan utgör. Värdar som ställer krav på tre gånger årshyran höjer dock inkomstkraven med upp till 42 %. Detta innebär att nästan hälften av lägenheterna som förmedlas via Stockholms stads bostadskö är svårtillgängligare än vad bara information om hyresnivå och kötid gör gällande. Vid matchningsförfarandet har Tyréns tagit med dessa krav i beaktningen.

6 HUSHÅLLENS MÖJLIGHET ATT TA DEL AV UTBUDET

I följande avsnitt redovisas resultatet från det andra steget i analysen, vilken har undersökt hushållens möjlighet att tillgodose sig själva med en godtagbar bostad bland de bostäder som bjuds ut. Jämförelsen görs genom att varje hushåll tilldelas en efterfrågeprofil. Profilen berättar hur många rum de behöver, hur mycket de har råd att lägga på boendekostnader, hur mycket de har råd att betala för ägt boende, och hur många ködagar de har för att få tillträde till hyresmarknaden. Alla bostäder kategoriseras på samma sätt, så att en matchning mellan hushåll och bostäder kan komma till stånd.

Med godtagbar bostad menas att bostaden har tillräckligt många rum för att hushållet inte ska bo trångt, samt att bostaden inte kostar mer än att hushållet har tillräckligt mycket kvar att leva på utifrån en KALP-schablon. Bostaden kan finnas var som helst inom kommunens gränser och inga andra krav ställs på den. Tyréns använder fyra indikatorer som visar vilken möjlighet varje hushåll har att ta del av utbudet av bostäder på marknaden och på så sätt skaffa sig en godtagbar bostad.

1. **Maxpris utifrån egen insats**
   Den första indikatorn visar till vilket högsta pris hushållet kan köpa en ägd bostad (bostads- eller äganderätt), om de använder sin förmögenhet (inklusive uppskattad vinst på försäljning av nuvarande bostad) som insats för att betala de 15 % av priset som inte kan finansieras med lån.

2. **Löpande boendekostnad**
   Den andra indikatorn visar vilken boendekostnad (inklusive avgifter, räntor, driftskostnader och hyror men exklusive amortering) som hushållet har råd med utifrån hushållets disponibla inkomst och den summa pengar hushållet behöver för att klara baskonsumtion (enligt Swedbanks KALP-kalkyl 2019 – omräknad till 2017 års penningvärde). 1,5 % boränta har använts för att räkna om fasta kostnader till rörliga och vice versa.

3. **Behov av rum**
   Den tredje indikatorn visar hushållets minsta acceptabla lägenhetsstorlek i antal rum utifrån hushållets storlek samt trångboddhetsnorm 2.

4. **Uppskattat potentiellt antal år i kö**
   Den fjärde indikatorn visar hur många år i kötid som hushållet borde ha kunnat samla på sig för att möjliggöra tillträde till bruksvärdeshyressatta hyresrätter. Denna tid är i modellen lika med antalet år en individ har bott i kommunen från den åldern då denne kunde ställa sig i kön. I Stockholm stads bostadskö är den åldern 18 medan i Haninge bostäder är det 16. I modellen har vi sålunda satt gränsvärdet till 17 år. På hushållsnivå är det den individ med längst kötid som representerar hushållets gemensamma kötid.

Utifrån varje hushålls värde på ovan fyra indikatorer kan hushållet *ta del av* olika delar av bostadsutbudet. Alla bostäder som kostar minde än hushållets betalningsförmåga (avseende de två första indikatorerna), är tillräckligt stor (avseende lägenhetsstorlek) samt kräver sådan kötid eller kortare (gällande år i bostadskön) anses vara tillgängliga för hushållet. Notera att hushåll även kan *ta del av* utbudet av bostäder som är för trånga eller för dyra, med eftersom dessa inte ger hushållet en godtagbar bostad är denna möjlighet inte relevant i studien. Av den anledningen ställs exempelvis hyresnivån hos hyresrätter mot hushållets disponibla inkomst och Swedbanks KALP-schabloner för att avgöra om hushållet kan få en godtagbar boendesituation med hjälp av lägenheten. En lägenhet som utifrån denna beräkning är för dyr är inte relevant för hushållet, även om både fastighetsbolaget skulle godkänna att hushållet hyr den och de själva vore nöjda med det.

7 HUSHÅLLENS MÖJLIGHET ATT TA DEL AV UTBUDET

I det här avsnittet presenteras hur stor del av utbudet i relevanta storlekar som hushållen i Haninge kan ta del av: hushållens koppling till utbudet. Analysen visar bland annat att de 20 % svagaste hushållen inte kan ta del av något av det som bjuds ut på marknaden. De 60% svagaste hushållen har tillgång till ett oproportionerligt litet utbud, vilket medför en hård konkurrens om bostäderna.

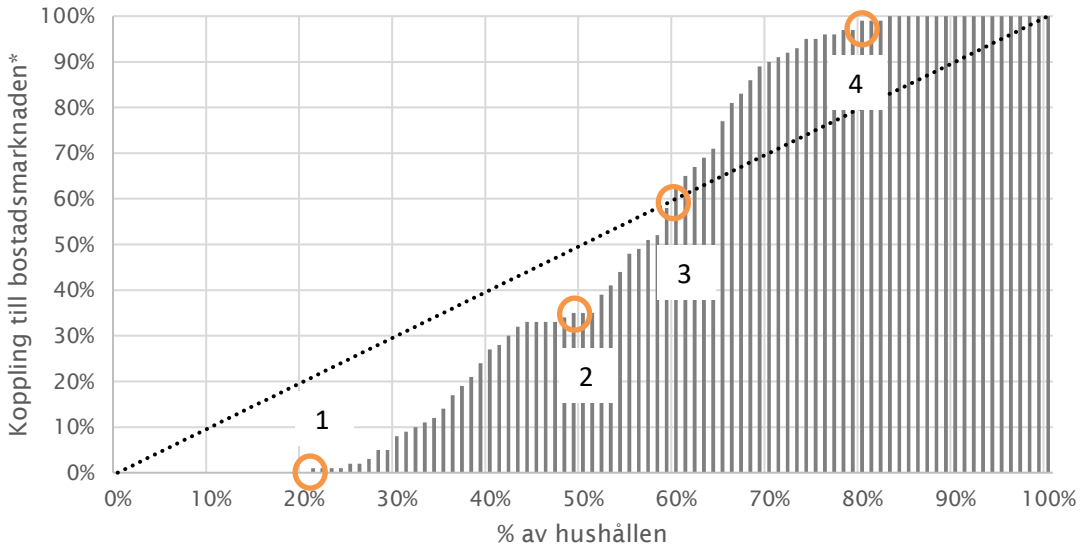
7.1 MATCHNINGSKURVAN

En generell jämförelse mellan alla hushåll i Haninges efterfrågeprofil och det utbud som stod till buds ger en bild av hushållens *koppling till utbudet.* För varje enskilt hushåll (inte bara FOBS) beräknas hur stor andel av utbudet av bostäder i relevant storlek som hushållet *ta del av*.

At ta del av utbudet innebär i detta fall att bostaden är tillräckligt stor och har tillräckligt låg boendekostnad för att vara godtagbar samt att hushållet har tillträde till bostaden genom sin kötid (till hyresrätter) eller kan betala den kontanta insatsen med sin förmögenhet (för bostadsrätter och äganderätter). När ett hushåll har ställts mot alla bostäder i rätt storlek, beräknas hur stor andel av bostäder i rätt storlek som hushållet *kan ta del av.* Detta blir då ett relativt mått mellan 0 och 100% vilket utgör indikatorn ***hushållets koppling till utbudet.***

Alla hushåll ordnats i stigande skala efter sin *koppling till utbudet* och delas in i percentiler, det vill säga att varje grupp utgör en procent av hushållen. Grupperna kan då visas i ett stapeldiagram som visar hur stor del av bostadsutbudet som olika segment av hushållen *kan ta del av.*

Toppen på staplarna skapar en kurva som kan liknas vid en så kallad *Lorenzkurva* – en kurva som inom nationalekonomin används för att visa på inkomstojämlikheter i samhället, medan Tyréns Matchningsgraf visar på obalanser i utbudet i förhållande till hushållens behov och möjlighet att efterfråga. Matchningsgrafen visas nedan i figur 11.



Figur 11. Matchningsgraf för hela bostadsmarknaden: På x-axeln finns alla hushåll grupperade i 1-procents-grupper, ordnade efter sin koppling till utbudet. Stapelns längd visar hur stor del av utbudet av bostäder i relevant storlek som gruppen kan ta del av.

I diagrammet finns en streckad linje som indikerar jämvikten, att varje andel av hushållen *kan ta del* av en lika stor andel av bostäderna. Längs Matchningsgrafen finns fyra intressanta punkter utplacerade för att underlätta förståelsen.

PUNKTER LÄNGS MATCHNINGSKURVAN

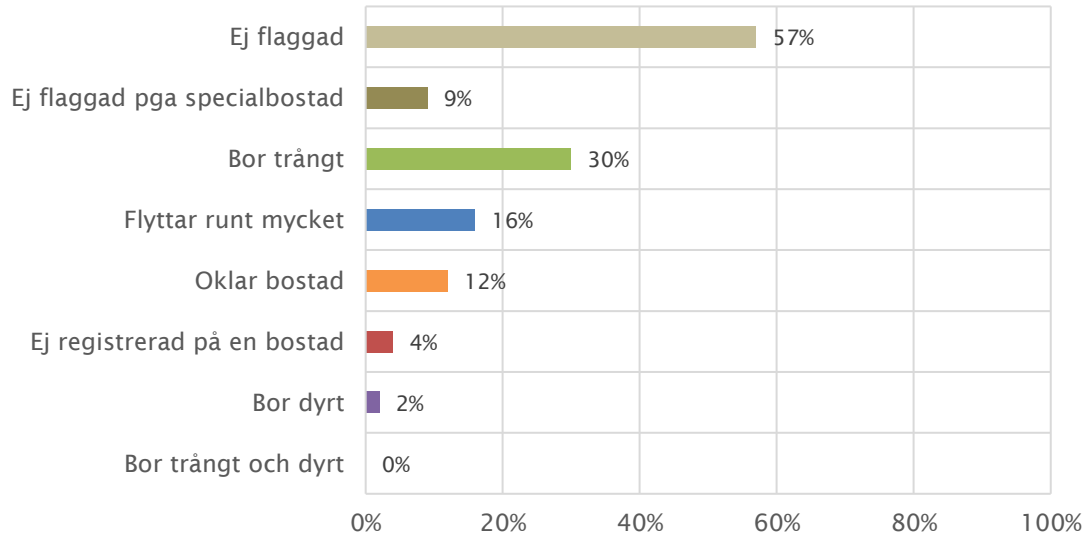
1. Den 20:e percentilen (och därmed de 20 % av hushållen med svagast koppling till utbudet) kunde inte ta del av någon av de bostäder som bjöds ut 2017.
2. Den 50:e percentilen kunde ta del av 35 % av det som bjöds ut i rätt storlek. Det innebär en diskrepans på 15 procentenheter från ett proportionerligt utbud. För den svagaste halvan av hushållen är 65 % av utbudet för dyrt eller oåtkomligt.
3. Vid den 60:e percentilen möts kurvorna, det vill säga den 60:e percentilen kan ta del av 60 % av utbudet.
4. Vid 83:e percentilen och framåt (dvs de 17 % av hushållen med starkast koppling till utbudet) kan hushållen ta del av hela utbudet.

Matchningskurvan är relevant för att beskriva hur ett enskilt hushåll upplever bostadsmarknaden. Den visar att stora delar av hushållen i Haninge troligen upplever att mycket av det som bjuds ut är otillgängligt. Det har för höga boendekostnader och priser, för hushåll som letar bostadsrätter eller äganderätter, eller att det är för lång kötid till prisrimliga bostäder, för de som står i bostadskön. Eftersom en majoritet (60%) av hushållen har tillgång till en oproportionerligt liten del av utbudet, så blir konkurrensen om dessa bostäder därmed hård, medan de 40 % starkaste hushållen har exklusivt tillgång till mer än 40 % av utbudet.

7.2 KOPPLING TILL UTBUDET OCH NUVARANDE BOENDESITUATION

De hushåll som har flaggats för osäker boendesituation har generellt en svagare koppling till utbudet än hushåll med redan godtagbart boende. Hushåll som inte flaggas för en osäker boendesituation har tillgång till 57 procent av utbudet.

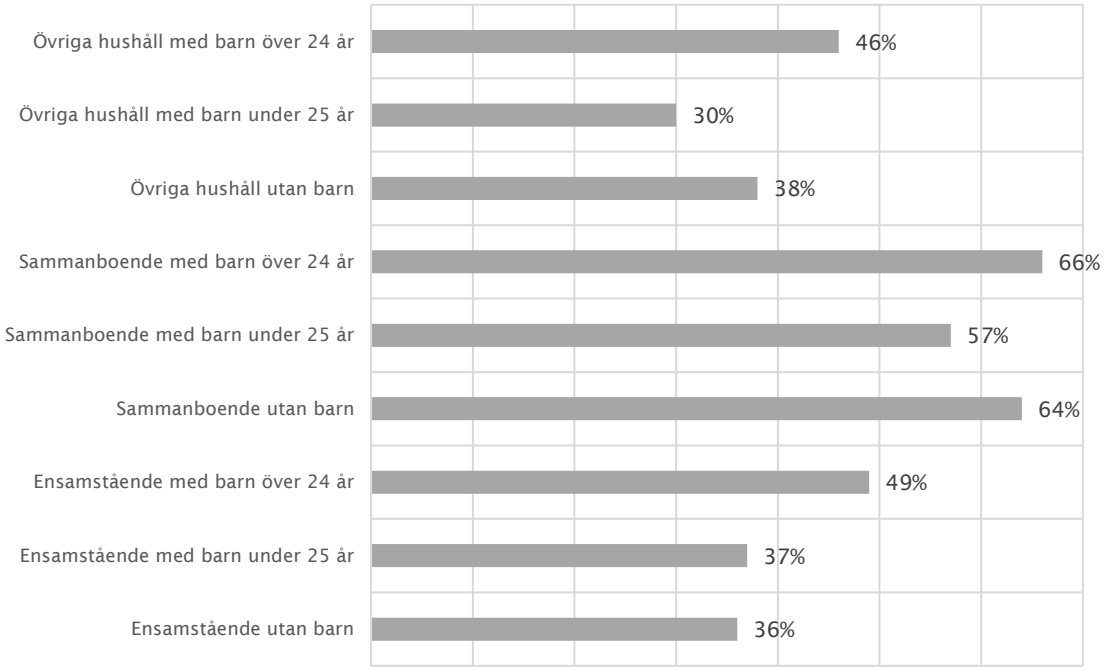
Bland FOBS-hushållen har de som är trångbodda relativt god koppling till utbudet, medan de som bor trångt och dyrt eller bara dyrt har väldigt svag koppling. Analysen visar att det var rimligt att klassificera hushåll som flyttar runt mycket eller har en oklar bostad, då dessa grupper har avsevärt sämre koppling till utbudet än ej flaggade hushåll. Analysen visar även att specialbostad förfaller vara ett fungerande redskap för bostadsförsörjning, eftersom gruppen som bor i specialbostad idag har tillgång till en liten del av utbudet.



Figur 12. Hushållens koppling till utbudet utifrån boendesituation. Diagrammet visar hur stor andel av utbudet som hushållen i grupperna i genomsnitt kan ta del av. Uppdelat på hushållens nuvarande boendesituation och orsak till FOBS.

7.3 HUSHÅLLSTYPERS KOPPLING TILL UTBUDET

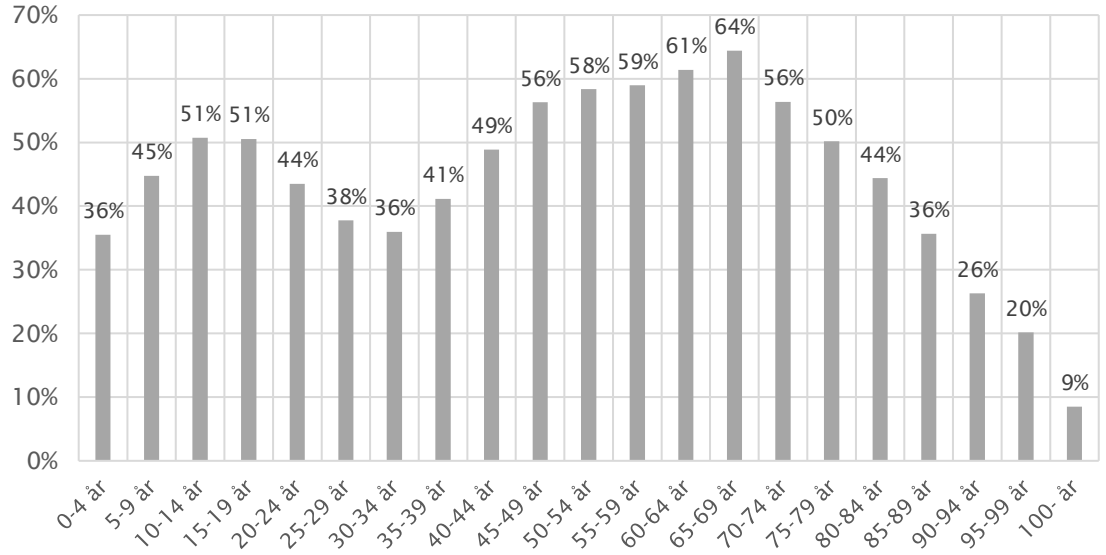
Om kopplingen till utbudet i rätt storlek analyseras efter hushållstyp framgår det att de som är sammanboende kan efterfråga en stor del av utbudet, medan ensamhushåll och övriga hushåll har mindre att välja på.



Figur 13. Hushållens koppling till utbudet utifrån hushållstyp. Diagrammet visar hur stor andel av utbudet som hushållen i grupperna i genomsnitt kan ta del av. Uppdelat på hushållstyp.

7.4 ÅLDERSGRUPPERS KOPPLING TILL UTBUDET

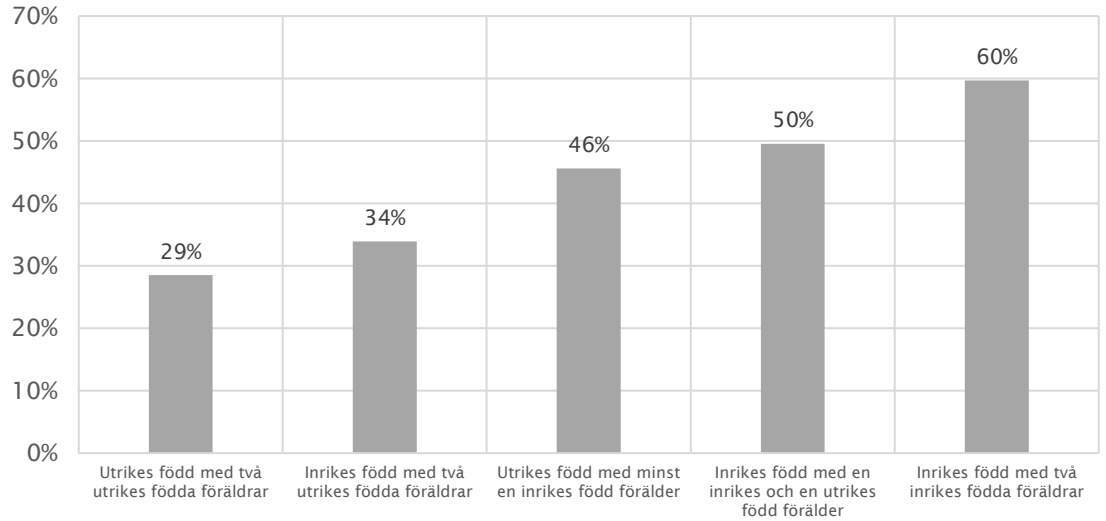
Vid analys av individernas ålder framgår det att hushåll med medelålders personer har god koppling till utbudet. Små barn och 30 - 34-åringar ingår ofta i hushåll med sämre koppling till utbudet, följt av åldersgruppen 20 - 24-åringar. De allra äldsta individerna har dock sämst koppling till utbudet.



Figur 14. Hushållens koppling till utbudet utifrån individernas åldersgrupp. Diagrammet visar hur stor andel av utbudet som individer i grupperna i genomsnitt kan ta del av. Uppdelat på åldersgrupper.

7.5 HÄRKOMST OCH KOPPLING TILL UTBUDET

I Haninge kommun har hushåll bestående av utrikes födda personer med två utrikes födda föräldrar tillgång till minst andel av utbudet, följt av inrikes födda med två utrikes födda föräldrar. Hushåll som består av inrikes födda personer med två inrikes födda föräldrar har störst förmåga att efterfråga utbudet.



Figur 15. Hushållens koppling till utbudet utifrån härkomst. Diagrammet visar hur stor andel av utbudet som individerna i grupperna i genomsnitt kan ta del av. Uppdelat på härkomst.

8 KONKRET MATCHNING MELLAN BEHOV OCH UTBUD

I följande avsnitt presenteras resultatet av ett matchningsförfarande där bostäderna i utbudet allokeras till FOBS-hushållen. Analysen visar att cirka 2 700 FOBS-hushåll försörjs av utbudet och ca 4 500 hushåll har bostadsförsörjningsbehov. De som försörjs av utbudet är övervägande trångbodda och inrikes födda med inrikes födda föräldrar.

I föregående kapitel redovisas hur stor del av utbudet som olika typer av hushåll *kan ta del av*. Att ett hushåll kan *ta del av* en viss bostad innebär dock inte nödvändigtvis att bostaden i fråga kan användas för att lösa hushållets bostadsbehov. Det kan vara fler hushåll som behöver den aktuella bostaden varför konkurrensen om utbudet också är relevant. Hushållens koppling till utbudet är sålunda en intressant indikator men räcker ej för att bedöma bostadsförsörjningsbehovet.

För att hantera detta måste en faktisk matchning göras där bostäder som använts för att bostadsförsörja ett hushåll tas bort från det utbuds som kan bostadsförsörja andra hushåll. På så sätt modelleras knapphet och dynamik hos både utbud och efterfrågan.

När vi säger att utbudet bostadsförsörjer en FOBS-hushåll är detta dock rent teoretiskt. I praktiken är bostäder i utbudet 2017 ”reserverade” av någon annan (eftersom de är sålda eller uthyrda) och att de därmed endast i teorin stod till förfogande. Den generella konkurrenssituationen på marknaden finns indirekt medräknad, då den antas ha påverkat pris och kötid på utbudet, men är inte explicit medräknad i den här delen av analysen.

8.1 FOBS-HUSHÅLLENS BEFINTLIGA BOSTAD

Vid en matchning mellan FOBS-hushållens *bostadsbehov* och det befintliga utbudet måste vi även addera de bostäder som hushållen redan bor i till utbudet, eftersom dessa kommer att tillgängliggöras på marknaden när ett hushåll försörjs med en bostad. Utan denna återföring skulle vi underskatta det faktiska utbudet och samtidigt överskatta bostadsförsörjningsbehovet. Sålunda har vi en ekvation där 7 400 FOBS-hushåll skall bostadsförsörjas av ca 2 000 bostäder i utbudet plus de bostäder som FOBS-hushållen bor idag i.

8.2 MATCHNING

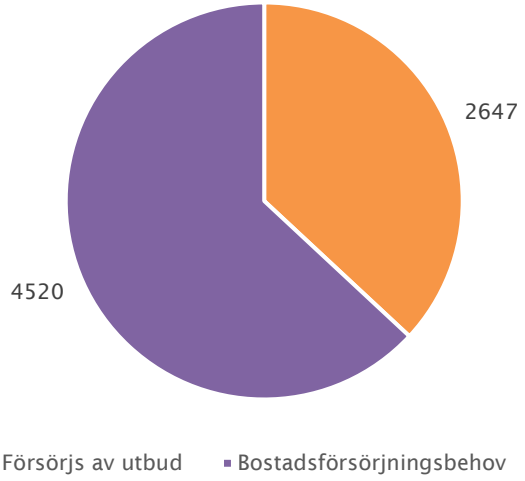
Hushållen matchas mot bostäderna i en matris. I matrisen matchas varje hushåll med en lämplig bostad utifrån tröskelvärdena (möjlighet att betala insats för ägt boende samt kötid för att få tillgång till hyresrätter), samt förmågan för hushållet att klara de löpande boendekostnaderna. När ett hushåll klarar kraven för en bostad i utbudet, får hushållet bostaden allokerad till sig. Denna bostad kan därefter inte användas för att bostadsförsörja ett annat hushåll. Om fler än ett hushåll skulle kunna bostadsförsörjas av samma bostad får det hushåll med starkast ekonomi eller längst kötid bostaden. Det kvarvarande hushållet prövas då mot nästa bostad. Både hushåll och lägenheter matchas så att hushållen med starkast koppling till utbudet (vilket i analysen innebär höga inkomster, hög förmögenhet, lång kötid) matchas först. På samma sätt matchas hushållen först mot de dyraste och mest svårtillgängliga bostäderna (höga priser, långa kötider) – då dessa antas vara mest attraktiva.

Detta förfarande innebär att det skulle kunna finnas billiga bostäder för de hushåll med svagast ekonomi, men som inte bostadsförsörjer ett sådant hushåll i modellen, då den redan allokerats till ett hushåll med starkare ekonomi – något som bedöms som en god modellering av verkligheten. Matchningsförfarandet syftar till att fånga upp den knapphet som finns bland billiga bostäder och hur trösklar, så som krav på eget kapital och lång kötid, kan hindra svaga hushåll från att få tillträda de billiga bostäder som trots allt finns i utbudet.

Matchningsförfarandet är relativt beräkningsintensivt. Varje hushålls förmåga att efterfråga bostäder bedöms utifrån 3 olika indikatorer (förmåga att betala boendekostnad, förmåga att betala insats, samt kötid för att få tillträde till hyresrätter) och matchas mot varje utbjuden bostads värden på samma 3 indikatorer. Av denna anledning har ytterligare indikatorer som skulle kunnat användas rationaliserats bort. Studentbostäder som endast kan efterfrågas av studenter skulle kunna matchats mot enbart studenter om vi hade haft den informationen.

Tyréns har dock även räknat med hyresvärdars krav på hushållens ekonomi som ytterligare en barriär. Bankers krav vid utlåning finns på sätt och vis med eftersom alla hushåll prövas med en bank-KALP när löpande boendekostnader ställs mot betalningsförmåga.

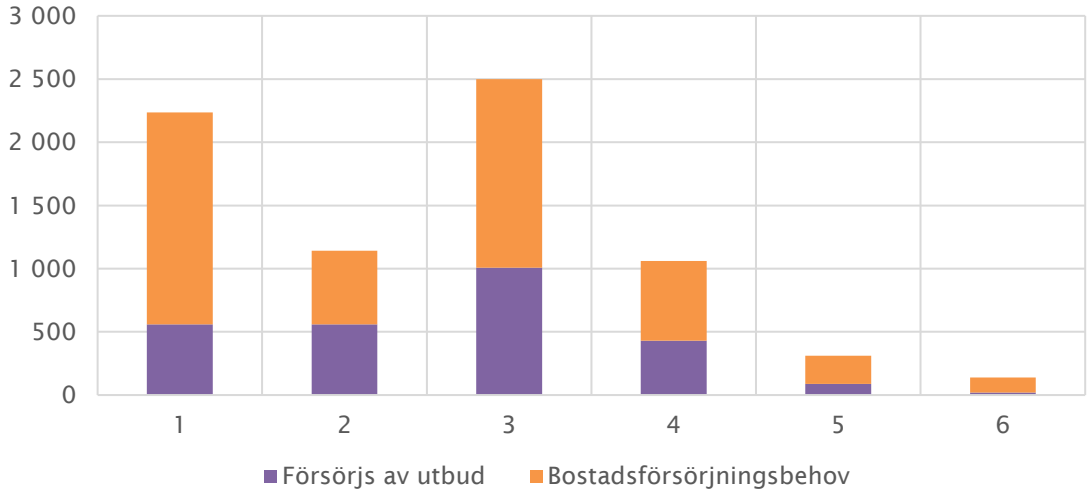
De hushåll som inte får en bostad allokerad till sig har ett bostadsförsörjningsbehov och refereras till som BFB-hushållen.



Figur 16. Antalet FOBS-hushåll som försörjs respektive inte försörjs av utbudet. Diagrammet visar antal FOBS-hushåll som rimligen kan få resp. inte få en bostad i ordinarie bostadsutbud.

Utifrån denna matchning står det klart att de 7 400 FOBS-hushållen kan bostadsförsörjas av ca 2 600 av de utbjudna lägenheterna samt de flyttkedjor som skulle möjliggöras. Övriga bostäder som bjudits ut under året är antingen för dyra, för små eller har för höga tröskelvärden för dessa hushåll. De 2 600 hushåll som flaggats för osäker boendesituation, men kan få en bostad bland utbudet, har i denna modell inga bostadsförsörjningsproblem och går sålunda inte vidare i analysen.

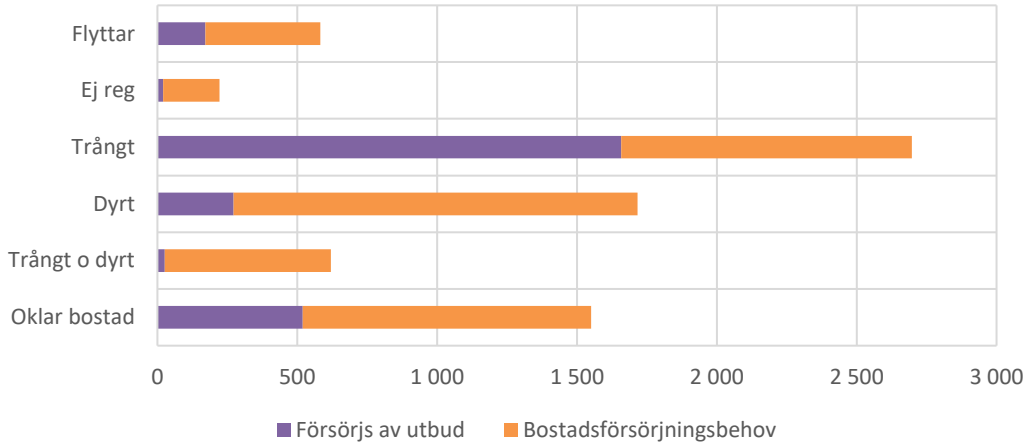
Kvar är då 4 500 hushåll som ej bor i en godtagbarbostad idag, och ej kan få en godtagbar bostad genom utbudet. Detta är de 4 500 hushållen med bostadsförsörjningsbehov och kallas BFB-hushållen. De flesta BFB-hushåll behöver en etta (ca 1700) eller trea (ca 1500), se figur 17 nedan.



Figur 17. FOBS-hushåll som försörjs respektive inte försörjs av utbudet. Diagrammet visar antal FOBS-hushåll som rimligen kan få kontra inte få en bostad i ordinarie bostadsutbud, uppdelat på behov av lägenhetsstorlekar.

8.3 MATCHNING OCH ORSAK TILL OSÄKER BOENDESITUATION

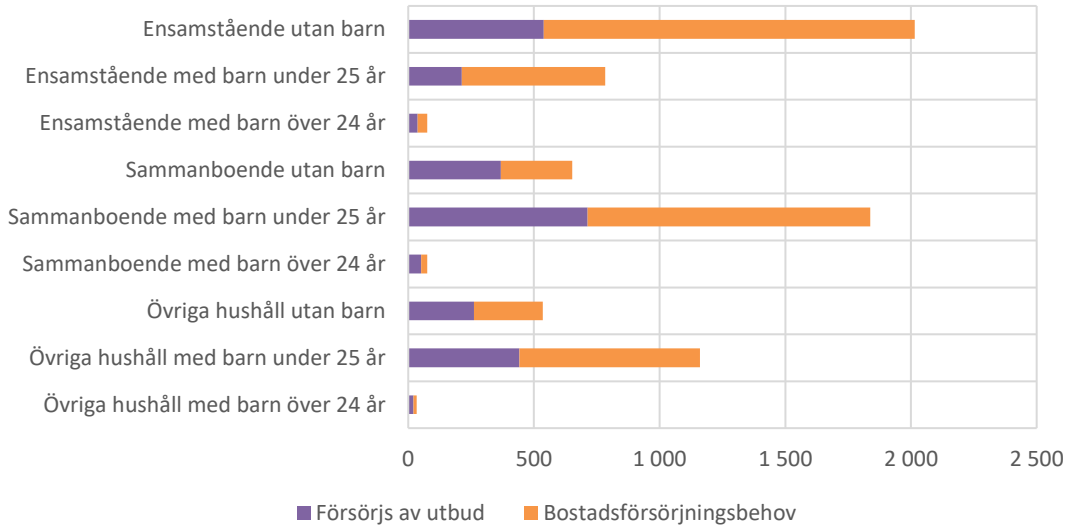
En analys av vilka FOBS-hushåll som kan få en bostad med hjälp av utbudet, utifrån orsaken till att hushållen flaggades för osäker boendesituation, visar att det framförallt är trångbodda, och i viss mån hushåll med oklart boende, som kan få en bostad genom utbudet. Hushåll som bor både trångt och dyrt, eller ej är registrerade på en bostads alls, kan inte alls försörjas genom befintligt utbud.



Figur 18. FOBS-hushåll som försörjs respektive inte försörjs av utbudet. Diagrammet visar antal FOBS-hushåll som rimligen kan få kontra inte få en bostad i ordinarie bostadsutbud, uppdelat på orsak till att de flaggades för osäker boendesituation.

8.4 MATCHNING OCH HUSHÅLLSTYP

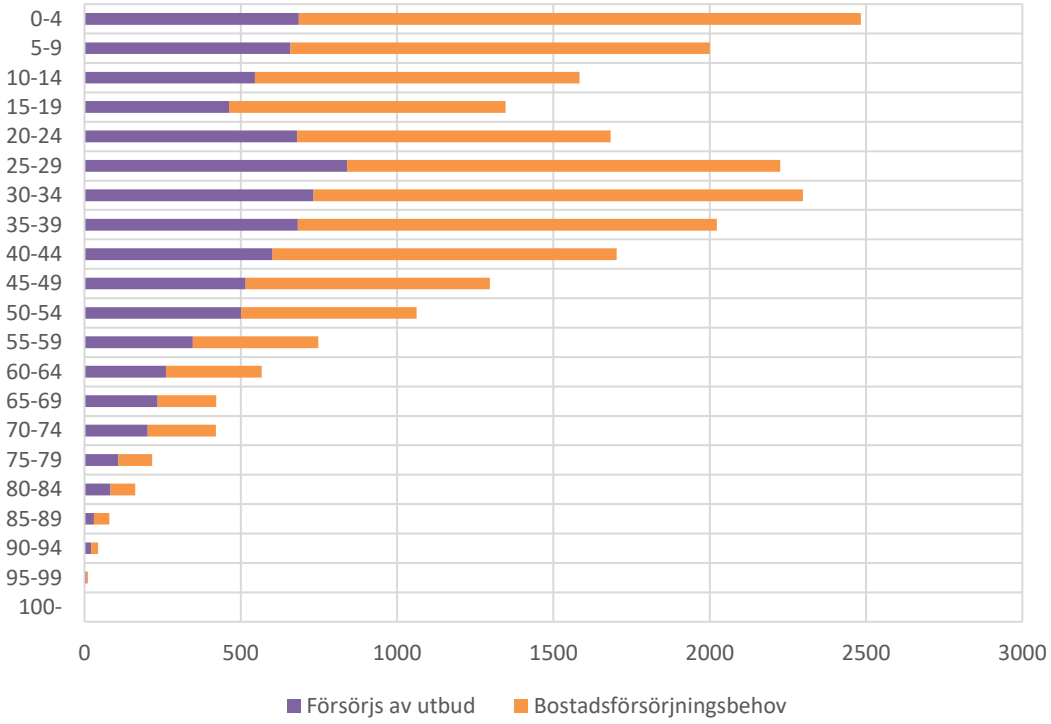
En analys av vilka FOBS-hushåll som kan få en bostad med hjälp av utbudet, uppdelat på hushållstyper, visar att ett mindre antal ensamstående utan barn, eller ensamstående med barn kan få en bostad med hjälp av utbudet. Bland sammanboende med barn är det en större antal. En minoritet av FOBS-hushållen som är sammanboende utan barn försörjs av utbudet.



Figur 19. FOBS-hushåll som försörjs respektive inte försörjs av utbudet. Diagrammet visar antal FOBS-hushåll som rimligen kan få kontra inte få en bostad i ordinarie bostadsutbud, uppdelat på hushållstyper.

8.5 MATCHNING OCH ÅLDERSGRUPPER

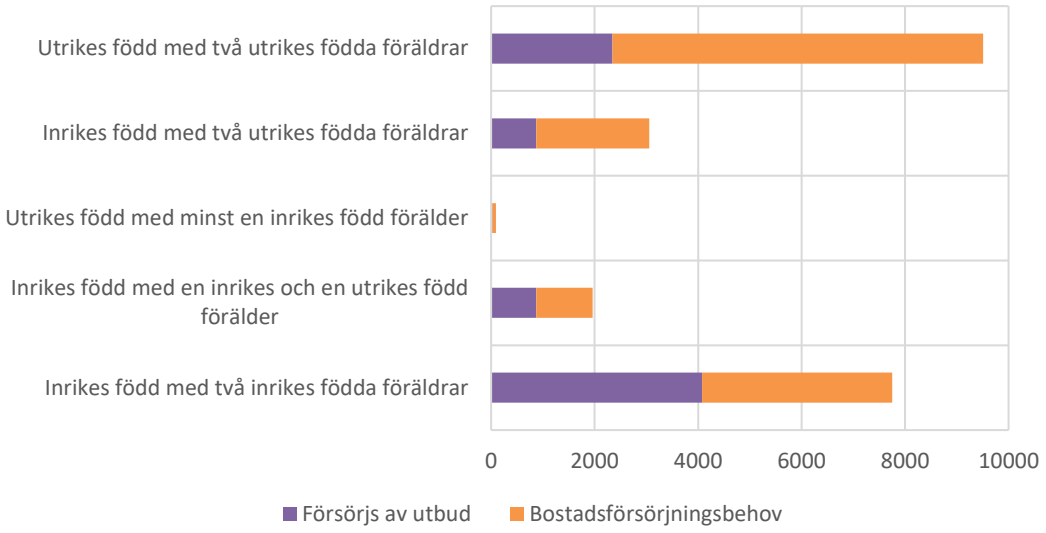
Antalet FOBS-hushåll som försörjs av utbudet är relativt jämnt fördelat mellan de olika åldersgrupperna. Vilka som är de största grupperna att försörjas av utbudet förefaller främst bero på vilka grupper som flaggats till att börja med.



Figur 20. FOBS-hushåll som försörjs respektive inte försörjs av utbudet. Diagrammet visar antal FOBS-hushåll som rimligen kan få kontra inte få en bostad i ordinarie bostadsutbud, uppdelat på åldersgrupper.

8.6 MATCHNING OCH HÄRKOMST

En analys av resultatet från matchningen uppdelat på härkomst visar att endast ca en fjärdedel av FOBS-hushållen med utrikes födda föräldrar försörjs av utbudet. Bland inrikes födda med inrikes födda föräldrar är andelen över hälften.



Figur 21. FOBS-hushåll som försörjs respektive inte försörjs av utbudet. Diagrammet visar antal FOBS-hushåll som rimligen kan få kontra inte få en bostad i ordinarie bostadsutbud, uppdelat på härkomst.

8.7 DET UTBUD SOM GER BFB-HUSHÅLLEN EN GODTAGBAR BOSTAD

Genom att redovisa behoven hos de 4 500 BFB-hushåll, samt deras möjlighet att betala löpande boendekostnader, kan vi fastslå vilket utbud av bostäder som skulle tillgodose deras behov (givet att de fick tillgång till dessa bostäder). Det är detta utbud, utöver befintligt utbud, som skulle ge alla hushåll en godtagbar bostad och utgör bostadsförsörjningsbehovet. Bostadsförsörjningsbehovet är bostäder utan inträdesbarriärer samt boendekostnad enligt tabell 5 nedan:

Antal BFB-hushåll uppdelade efter deras behov av lägenhetstyper och deras förmåga att betala löpande boendekostnader.						
Max boendekostnad	Etta	Tvåa	Trea	Fyra	Femma	Sexa
0 kr	674	161	304	148	33	19
1 000 kr	163	45	47	20	2	1
2 000 kr	223	38	54	16	5	1
3 000 kr	118	52	73	15	8	1
4 000 kr	42	46	58	30	5	2
5 000 kr	32	17	80	19	7	3
6 000 kr	29	11	85	27	5	0
7 000 kr	26	8	51	22	6	2
8 000 kr	28	10	33	10	5	0
9 000 kr	36	10	30	9	5	2
10 000 kr	37	7	22	11	5	3
11 000 kr	37	8	32	13	4	2
12 000 kr	31	6	20	15	4	3
13 000 kr	24	9	24	7	5	1
14 000 kr	25	5	19	9	2	2
15 000 kr	31	9	24	15	3	0
16 000 kr	13	8	19	9	2	2
17 000 kr	19	12	21	8	6	5
18 000+ kr	89	119	496	228	110	69
Totalt	**1 677**	**581**	**1 492**	**631**	**222**	**118**

Tabell 5. Bostadsbehov efter lägenhetsstorlek och boendekostnad, uttryckt i månadshyra. Den gröna linjen utgör gränsen för normhyra 1 550 kr.

Som framgår i tabellen ovan är det relativt många hushåll som inte har någon betalningsförmåga alls eller väldigt låg betalningsförmåga. Dessa är det inte möjligt att bostadsförsörja med konventionella bostäder och marknadsmässigt byggande. Det framgår även att det finns många hushåll som kan betala relativt höga boendekostnader men som inte kan ta del av utbudet på grund av de barriärer som finns i form av höga bostadspriser, krav på eget kapital samt kötid. Hushållens ekonomiska förutsättningar är avgörande för vilken typ av bostadsförsörjnings-åtgärder som är möjliga och lämpliga.

9 MÖJLIG BOSTADSFÖRSÖRJNING

I det här avsnittet presenteras två vägar till bostadsförsörjning, sociala insatser och tilldelning av marknadsmässigt prissatta men förhållandevis billiga bostäder. Antalet hushåll med bostadsförsörjningsbehov som kan ta del av respektive insats beräknas och gruppen som hamnar mittemellan identifieras.

De FOBS-hushåll som inte försörjs av utbudet är BFB-hushållen, hushållen med bostadsförsörjningsbehov. Det är för dessa hushålls boendesituation som utbudet behöver kompletteras. Medan gruppen FOBS-hushåll var mer indikativ – här ingår exempelvis hushåll vars boendesituation ej kunnat utvärderas – är gruppen BFB-hushåll mer konkret. Dessa hushåll har ställts mot utbudet och vi kan konstatera att gruppen inte kan få en godtagbar bostad med hjälp av utbudet. BFB-hushållen delas in i tre delar för att visualisera olika bostadsförsörjningsvägar. De svagaste hushållen jämförs med kommunens pågående arbete med sociala åtgärder, medan de starkaste hushållen jämförs med ett potentiellt utbud genom nybyggnation eller andra utbudsskapande åtgärder. Gruppen mitt i mellan dessa två bedöms som svårast att bostadsförsörja.

9.1 EKONOMISKT BISTÅND

Tyréns jämför de åtgärder som Haninge kommun redan gör (inom ramen för socialförvaltningens arbete för hushåll i hemlöshet, med sociala problem eller oförmåga att betala boende- och levnadsomkostnader) med BFB-hushållen.

Dessa åtgärder avser i denna beräkning hushåll som får utbetalnings av försörjningsstöd (ekonomiskt bistånd). Utbetalning av försörjningsstöd är inte en bostadssocial åtgärd i sig, eftersom hushållet trots bistånd kan sakna boende, men biståndet är beräknat för att kunna täcka boendekostnaderna och på så sätt möjliggöra ett boende.

Biståndet är inte av en sådan omfattning att hushållet klarar en banks KALP-kalkyl efter att boendet är betalt, varför hushåll med försörjningsstöd inte uppnår en godtagbar boendesituation så som den definieras i denna rapport, även när stödet räknas med. Tyréns menar dock att det är relevant att redovisa gruppen som mottar ekonomiskt bistånd eftersom det i någon mening är en bostadsförsörjningsåtgärd.

Under 2017 betalade Haninge ut försörjningsstöd till 1500 hushåll. Vissa hushåll fick dock bara försörjningsstöd en del av året och en genomsnittlig månad betalades det ut stöd till ca 800 hushåll (beräknat på stickproven mars, juni, september och december).

Nästan 69 % av hushållen som mottog försörjningsstöd var ensamstående utan barn, och ytterligare 6 % var par utan barn. Resterande var barnfamiljer 12 % eller ensamstående med barn 11%.

Utifrån dessa siffror har Tyréns flaggat upp de ca 800 hushåll som har svagast ekonomi inom de olika hushållstyperna som mottagare för ekonomiskt bistånd.

Utöver försörjningsstöd har Haninge kommun även bostäder i sociala kontrakt. 2017 uppgick det till ca 260 bostäder; boende för missbrukare, genomgångslägenheter, och etableringsbostäder för nyanlända. Dessa är rena bostadsförsörjningsåtgärder men har inte kunnat tas med i beräkningen. Det finns ett visst överlapp där boende i sociala bostäder även mottar försörjningsstöd, ca 50 hushåll. Sålunda bidrar sociala kontrakt med bostadsförsörjning till ungefär 200 ytterligare hushåll.

I tabell 5 framgår att gruppen med lägst betalningsförmåga är ca 1300 hushåll. Om vi subtraherar de 800 som får försörjningsstöd samt de 200 som bor i sociala kontrakt, kvarstår det ändå ca 300 hushåll som i analysen ser ut att vara i behov av ekonomiskt bistånd men inte verkar motta sådana i dagsläget.

9.2 NORMHYRA 1 550

Om ekonomiskt bistånd omfattar de med svagast ekonomi, skulle nyproduktion, olika typer av förturer till bostäder i beståndet eller på annat sätt sänkta trösklar kunna bostadsförsörja BFB-hushållen med starkare ekonomi.

För att ta reda på hur stor del av BFB-hushållen som går att bostadsförsörja med bostäder som skulle kunna finnas på marknaden, utgår vi från hyresrätter som skulle kunna byggas med investeringsstödet. Vid byggande med investeringsstöd betalar staten en del av produktionskostnaden mot att hyran inte överstiger ett visst tak. Högsta normhyra med investeringsstöd i Stockholmsregionen år 2017 var 1 550 kr/år/kvm. En normhyra motsvarande 1 550 kan översättas till följande hyresnivåer för normalstora hyresrätter.[12]

Tabell 6. Hyresnivå per lägenhetsstorlek för normhyra 1550 kr/kvm, vilket motsvarar nybyggda hyresrätter subventionerade med investeringsstöd.

Rum	Månadshyra	Årshyra
1	5 335	64 025
2	7 128	85 541
3	8 829	105 952
4	10 601	127 216
5	12 294	147 529
6	13 348	160 174

Hyresnivåerna i tabell 6 blir gränsvärde för *marknadsmässig men ändå förhållandevis låg hyra* i modellen, tillika den högsta hyra som staten godkänner vid utbetalning av byggsubventioner. En jämförelse av köpkraften och rimlig hyra, vilken kan avläsas i tabell 7, visar att nyproduktion av hyresrätter med rimlig hyra, det vill säga normhyra 1 550 kr/år/kvm, bostadsförsörjer ca 1800 BFB-hushåll. Betalningsförmågan bland de som inte kan få en bostad i är i vissa fall hög, och deras bostadsförsörjningsbehov förefaller till viss del bero på barriärer in på bostadsmarknaden.

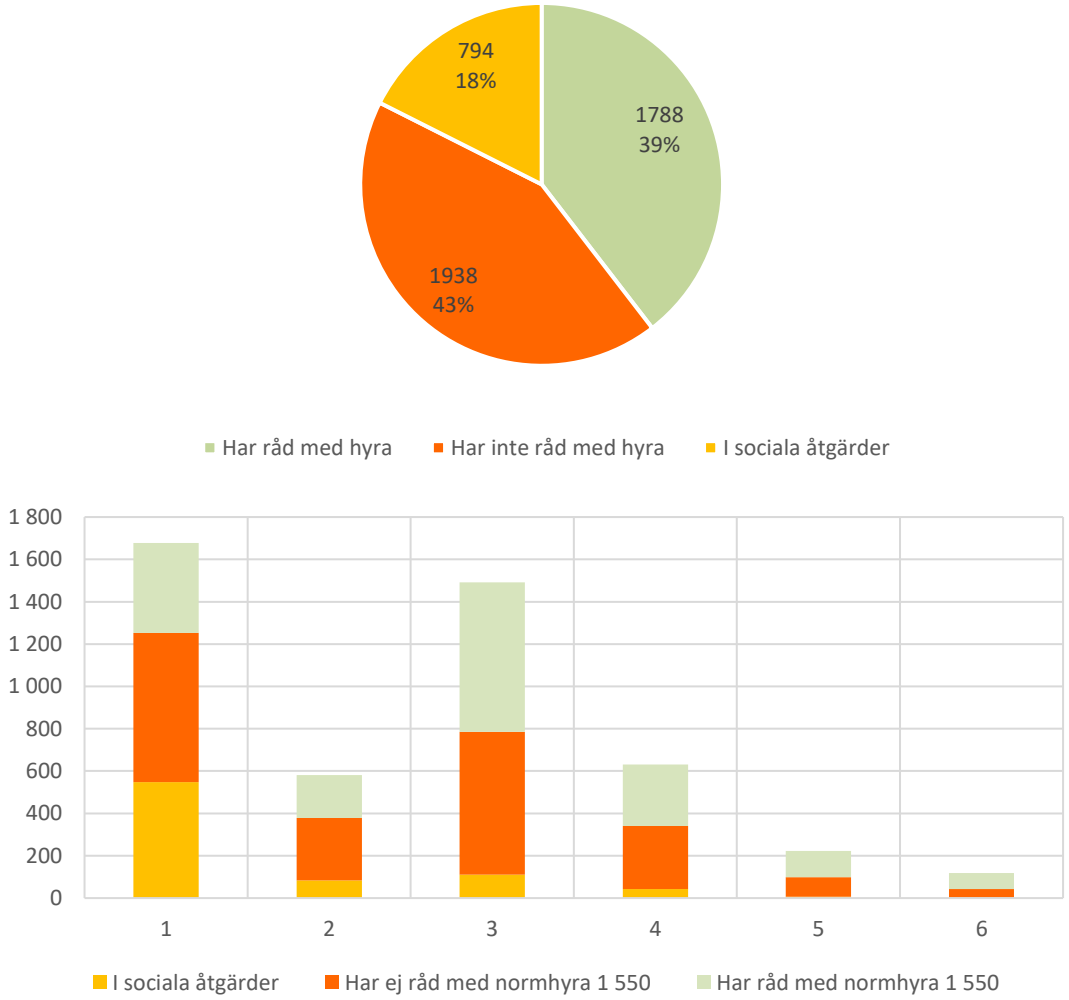
[12] Med SABO-kurvan, 1991-års metod: https://www.boverket.se/contentassets/6dde4b62144447dd871947f98f0855aa/2017-02-vad-ar-normhyra.pdf

9.3 BOSTADSFÖRSÖRJNINGBEHOV OCH BOSTADSFÖRSÖRJNING

Analysen visar att det finns 7 400 hushåll som inte har ett godtagbart boende och som inte kan tillfredsställa sitt bostadsbehov med hjälp av utbudet. Detta är gruppen som har bostadsförsörjningsbehov, BFB-hushållen. Gruppen med allra lägst betalningsförmåga består av strax under 1 300 hushåll, av vilka ca 800 har försörjningsstöd. Den gruppen bedöms vara bostadsförsörjda av sociala bostadsförsörjningsåtgärder. I tabell 7 markeras denna grupp med gult.

Den grupp som har råd med de hyresnivåer som normhyra 1 550 kr/år/kvm innebär är markerat i grönt i samma tabell. Det framgår även att en relativt stor grupp befinner mittemellan, en grupp som är utmanande att bostadsförsörja.

I kommande kapitel redovisar vi hur denna grupp är fördelad mellan de som har svag ekonomi nog att antas vara föremål för sociala bostadsförsörjningsåtgärder, sådana som har stark ekonomi nog för att ha råd med bostäder med en normhyra på 1 550 kr/år/kvm, och sådana som hamnar mittemellan, sådana som *inte har råd med hyran*.



Figur 22. Fördelning av BFB-hushåll utifrån potentiell försörjning, totalt i fram överst, samt fördelat på antal rum nedan.

Antal hushåll som behöver bostadsförsörjning uppdelade efter deras behov av lägenhetstyper och deras förmåga att betala löpande boendekostnader						
Max boendekostnad	**Etta**	**Tvåa**	**Trea**	**Fyra**	**Femma**	**Sexa**
I sociala åtgärder	548	84	111	42	7	2
0 kr	126	77	193	106	26	17
1 000 kr	163	45	47	20	2	1
2 000 kr	223	38	54	16	5	1
3 000 kr	118	52	73	15	8	1
4 000 kr	42	46	58	30	5	2
5 000 kr	32	17	80	19	7	3
6 000 kr	29	11	85	27	5	0
7 000 kr	26	8	51	22	6	2
8 000 kr	28	10	33	10	5	0
9 000 kr	36	10	30	9	5	2
10 000 kr	37	7	22	11	5	3
11 000 kr	37	8	32	13	4	2
12 000 kr	31	6	20	15	4	3
13 000 kr	24	9	24	7	5	1
14 000 kr	25	5	19	9	2	2
15 000 kr	31	9	24	15	3	0
16 000 kr	13	8	19	9	2	2
17 000 kr	19	12	21	8	6	5
18 000+ kr	89	119	496	228	110	69

I sociala åtgärder	548	84	111	42	7	2
Har ej råd med normhyra	704	294	674	298	92	40
Har råd med normhyra	425	203	707	291	123	76

Tabell 7. Behovet av bostäder efter lägenhetsstorlek och boendekostnad, uttryckt i månadshyra. En del av hushåll som har lägst betalningsförmåga förmodas vara föremål för sociala åtgärder och markeras i orange. Hushåll som kan betala över normhyra 1 550 kr/år är markerade i grönt. De som varken omfattas av sociala åtgärder eller har råd med en normhyra på 1 550 markeras i rött. Tabellfärgernas ifyllnadsgrad/intensitet representerar gruppens relativa storlek jämte andra värden i tabellen.

9.4 MÖJLIG FÖRSÖRJNING UTIFRÅN BOENDESITUATION

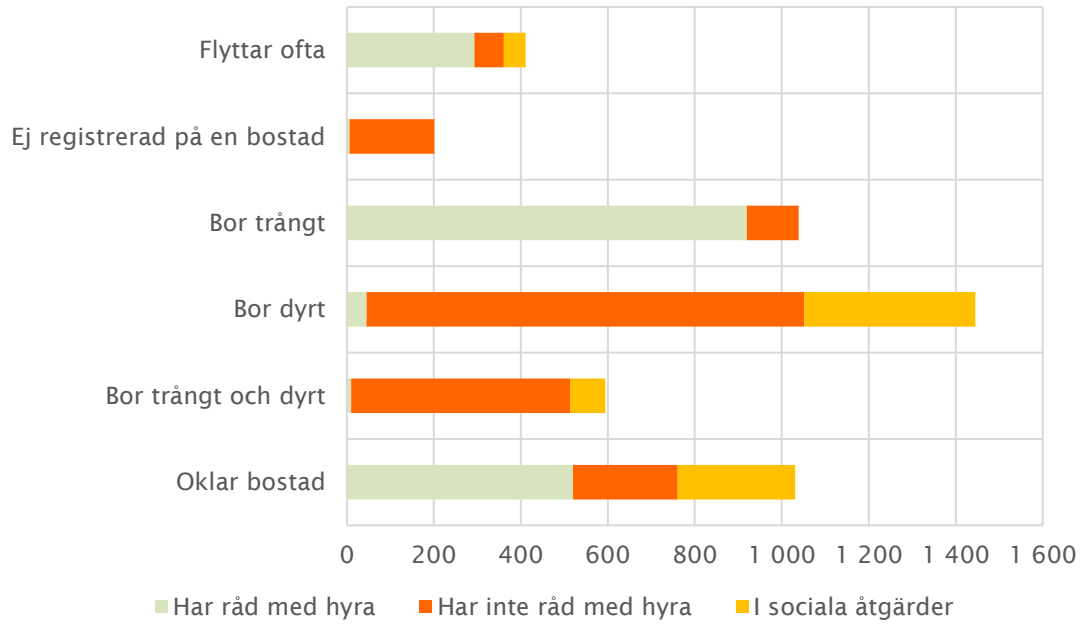
Vid analys av BFB-hushållen utifrån *varför* de flaggats för osäkert boende går det att se att orsaken spelar stor roll för vilken typ av bostadsförsörjning som är möjlig.

Den största gruppen, hushåll som *bor dyrt*, har en svår bostadssituation. Här finns den flesta hushåll som mottar ekonomiskt bistånd samt en mycket stor del av hushållen som *ej har råd med hyran*. Endast en liten del har råd med normhyra 1 550.

Den näst största gruppen, trångbodda, försörjs redan till stor del av utbudet (se Figur 18). Av de kvarvarande har nästan samtliga råd med en normhyra på 1 550 kr.

De som både bor trångt och dyrt, alternativt inte är registrerade på en bostad alls har ej råd med normhyra 1550. Bland de som flyttar runt mycket kan ungefär hälften ha råd med en normhyra på 1 550 kr.

Byggande eller andra utbudsskapande åtgärder kan framförallt riktas mot trångbodda, hushåll som flyttar runt och hushåll med oklar boendesituation. Det är dock viktigt att tänka på sänkta trösklar för dessa grupper; de har råd med normhyran på 1 550 men kan ändå inte försörjas av utbudet. Detta kan förklaras av långa kötider, inkomstkrav eller bara att antalet prisrimliga bostäder är för få till antalet.

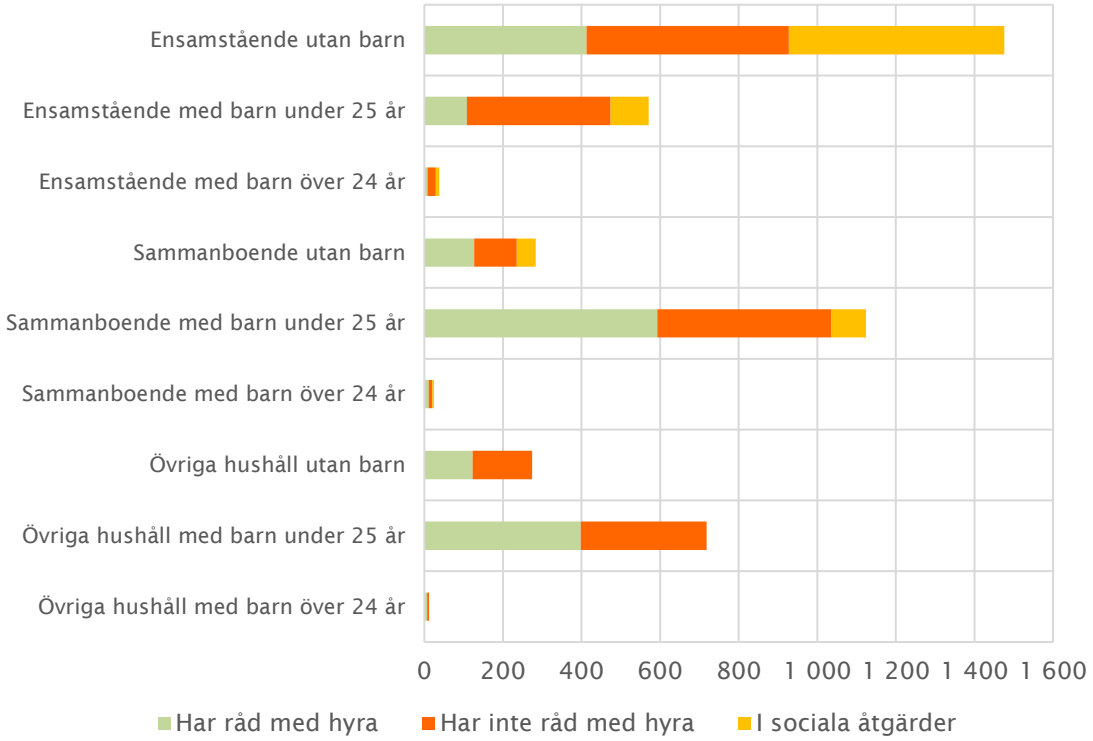


Figur 23. BFB-hushålls möjlighet till bostadsförsörjning uppdelat på orsak. Diagrammet visar hur många FOBS-hushåll som försörjs av utbudet, hur många som inte försörjs av utbudet men har råd med hyra till nybyggda hyresrätter med investeringsstöd, samt hur många som inte försörjs av utbudet och inte har råd med nybyggda hyresrätter med investeringsstöd samt hur många som är i sociala åtgärder.

9.5 MÖJLIG FÖRSÖRJNING UTIFRÅN HUSHÅLLSTYP

När det gäller hushållstyper är de två största grupperna med bostadsförsörjningsbehov ensamstående utan barn samt sammanboende med under 25 år.

Tillkommande utbud med boendekostnad motsvarande normhyra 1 550 kan försörja cirka en tredjedel av ensamstående utan barn samt cirka hälften av sammanboende eller övriga hushåll med barn. Den största gruppen i sociala åtgärder eller som inte har råd med hyran är ensamstående, men i relativa mått är ensamstående med barn mest utsatt. En relativt stor grupp sammanboende och övriga hushåll med barn har inte råd med hyran, dock är få i sociala åtgärder i den gruppen. Denna grupp är särskilt viktig att hålla ögonen på, inte minst då barnkonventionen numera är svensk lag.

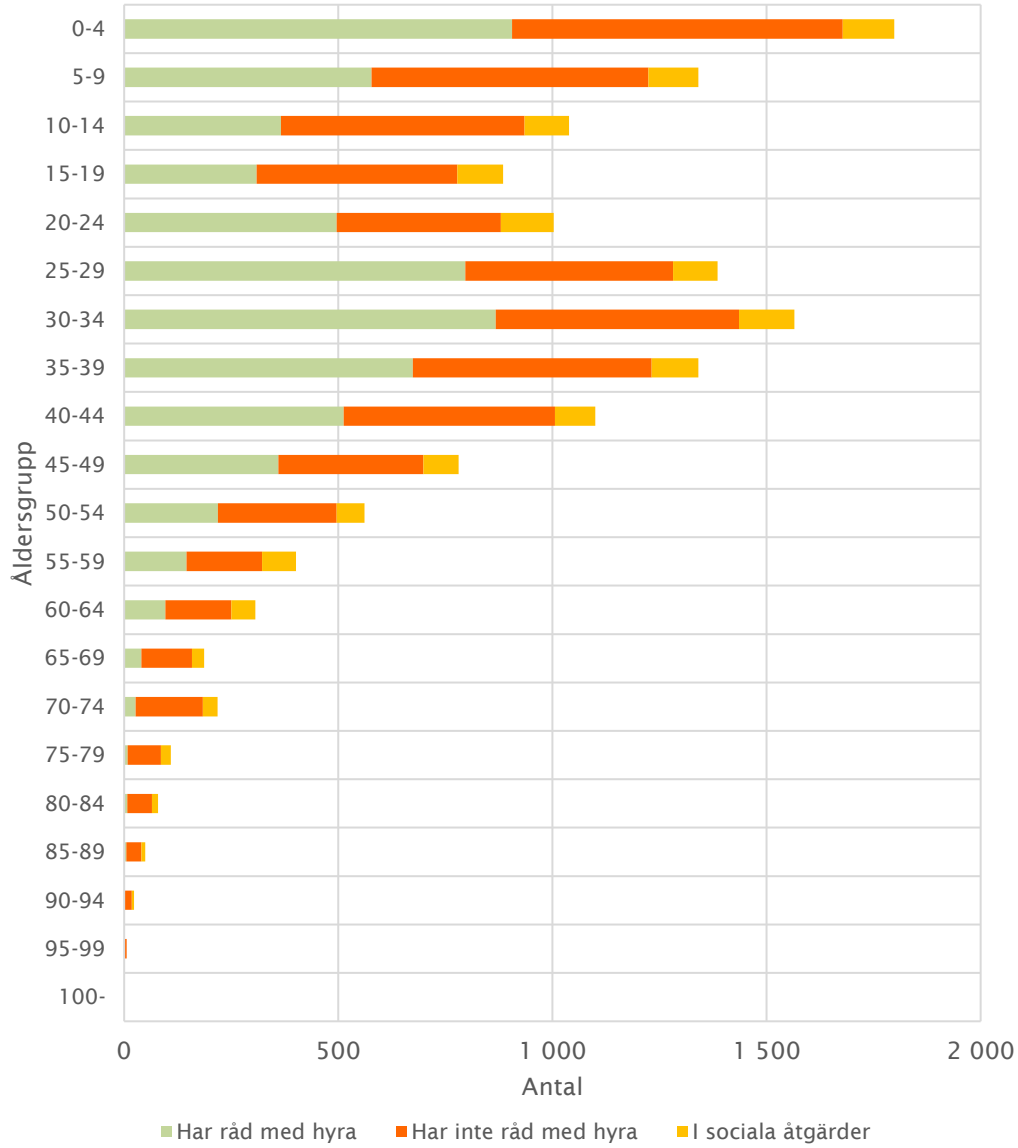


Figur 24. BFB-hushålls möjlighet till bostadsförsörjning uppdelat på hushållstyp. Diagrammet visar hur många BFB-hushåll har råd med hyra till hyresrätter med investeringsstöd, samt hur många som inte försörjs av utbudet och inte har råd med hyra till nybyggda hyresrätter med investeringsstöd samt hur många som är i sociala åtgärder.

9.6 MÖJLIG FÖRSÖRJNING UTIFRÅN ÅLDER

Utifrån olika åldersgrupper framgår också att små barn samt vuxna i trettioårsåldern och sen tjugoårsålder är de största grupperna med bostadsförsörjningsbehov. I diagrammet framgår även att dessa grupper kan vara ett bra mål för nyproduktion eller andra utbudsskapande åtgärder, då de kan ha råd med boendekostnad motsvarande normhyra på 1 550 kr/kvm, givet att de får tillgång till en sådan bostad. Vid analys av andra kommuner har vissa åldersgrupper framgått som mer lämpliga att bygga för än andra. Så är inte fallet i Haninge; den finns en köpkraftig efterfrågan bland BFB-hushåll i ett flertal åldersgrupper.

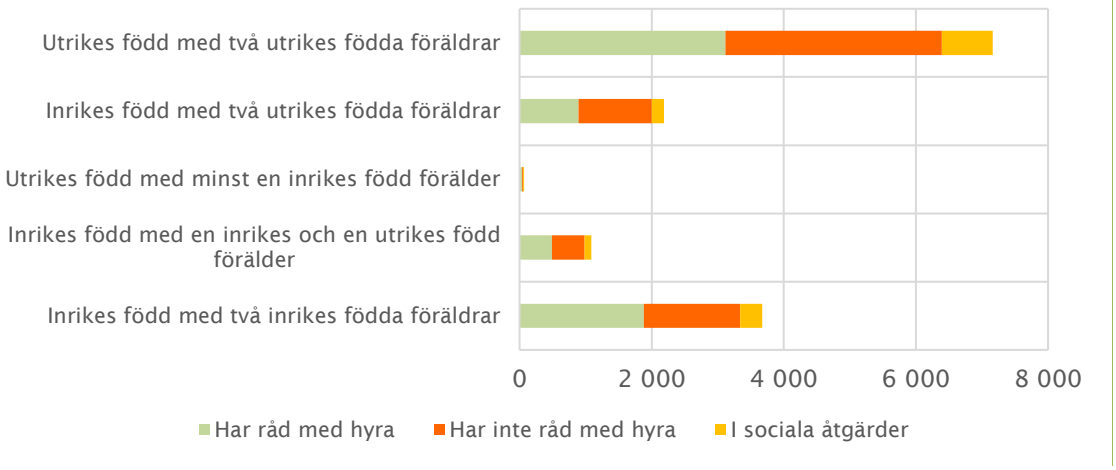
Värt att notera är att det är få äldre som har bostadsförsörjningsbehov och att är färre och färre ju längre upp i åldrarna vi tittar. Bland de som ändå har ett behov framgår dock, att de flesta *inte har råd med hyran* och att denna grupp blir större, i relativa tal, längre upp i åldrarna.



Figur 25. Personer i hushåll med osäker boendesituation uppdelat per åldersgrupp. Diagrammet visar hur många FOBS-hushåll som försörjs av utbudet, hur många som inte försörjs av utbudet men kan bostadsförsörjas med nybyggda hyresrätter med investeringsstöd, samt hur många som inte försörjs av utbudet och inte kan bostadsförsörjas med nybyggda hyresrätter med investeringsstöd samt hur många som är i sociala åtgärder.

9.7 MÖJLIG FÖRSÖRJNING UTIFRÅN HÄRKOMST

Den största gruppen med bostadsförsörjningsbehovet är utrikes födda med utrikes födda föräldrar. I denna demografiska grupp finns flest i sociala åtgärder (bedömer Tyréns), samt flest som har råd och inte råd med hyran. I den näst största gruppen, inrikes födda med inrikes födda föräldrar, har ungefär hälften råd med normhyra 1550 kr/kvm.



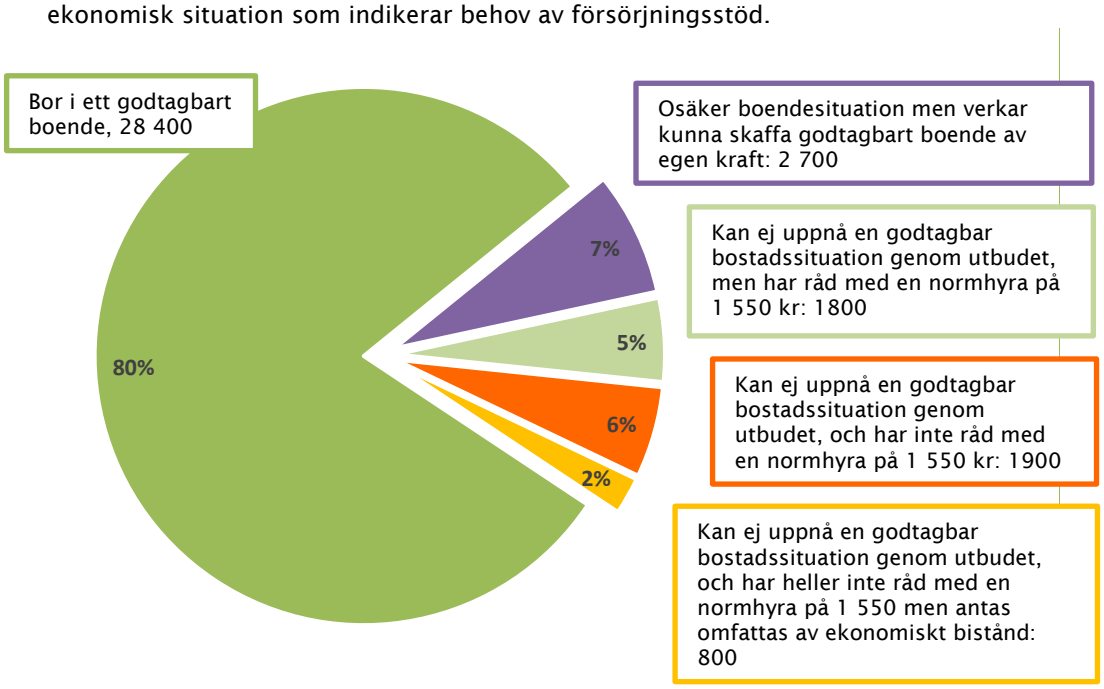
Figur 26. Personer i FOBS-hushålls möjlighet till bostadsförsörjning, uppdelat på härkomst. Diagrammet visar hur många FOBS-hushåll som försörjs av utbudet, hur många som inte försörjs av utbudet men kan bostadsförsörjas med nybyggda hyresrätter med investeringsstöd, samt hur många som inte försörjs av utbudet och inte kan bostadsförsörjas med nybyggda hyresrätter med investeringsstöd samt hur många som är i sociala åtgärder. Uppdelat på härkomst.

10 SLUTSATSER

I detta avsnitt sammanfattas analysens resultat samt vilka slutsatser som kan dras utifrån den statistik som presenterats. Idag får ca 800 hushåll social bostadsförsörjning, men ytterligare ca 3 800 hushåll har bostadsförsörjningsbehov. Sammanfattningsvis finns relativt goda möjligheter att bygga bort bostadsförsörjningsbehovet då över 40 % har råd med en boendekostnad som går att bygga till.

Tyréns analys syftar till att ge underlag om hushållens boendesituation och visa vilken typ av utbud som skulle behövas för att ge alla hushåll ett godtagbart boende. De hushåll som stått i fokus i analysen är hushåll som idag bor trångt, dyrt, uppvisar ett flyttbeteende som vittnar om en osäker boendesituation eller individer som inte är registrerade på en bostad. Bland dessa har Tyréns tagit bort de som kan få en bostad genom utbudet för att landa i ett kvantitativt mått på vilket utbud som skulle behöva tillföras för att ge alla hushåll en godtagbar bostad. Analys av bostadsförsörjningsbehovet i Haninge visar på följande insikter:

- Det finns en grupp hushåll, omkring 4 500, som inte verkar ha ett godtagbart boende idag och inte heller kan förse sig med det via det tillgängliga utbudet.
- Knappt 1 800 av dessa 4 500 hushåll har en ekonomi som skulle klara boendekostnaden på motsvarande normhyra 1 550 kr/år/kvm om de fick tillgång till en bostad.
- De hushåll med svagast ekonomi kan vara behjälpta av ekonomiskt bistånd, vilka redan bostadsförsörjer ca 800 hushåll. Uppskattningsvis ytterligare 300 hushåll har en ekonomisk situation som indikerar behov av försörjningsstöd.



Figur 27. Diagrammet visar, i runda tal, hushåll med redan godtagbart boende, FOBS-hushållen som har möjlighet att få tillgång till en godtagbar bostad, samt antal BFB-hushåll kategoriserat i tre grupper, utifrån betalningsförmåga och befintliga sociala åtgärder.

Här återstår ca 1 900 hushåll utan godtagbar bostad, som varken tar del av sociala åtgärder eller kan ta del av nyproduktion. Denna grupp som *ej har råd med hyran* är därmed svår att bostadsförsörja. De flesta av dessa hushåll är sådana som idag *bor dyrt* i förhållande till sin ekonomiska situation. De är ofta ensamstående utan barn, samt ensamstående eller sammanboende med små barn, de är ofta födda utomlands eller har utrikes födda föräldrar. De flesta personer inom dessa grupper tillhör den yngre halvan av befolkningen, där både småbarn och unga vuxna är särskilt drabbade. Det är relativt få äldre som möter dessa utmaningar, även om det förekommer.

10.1 INTRÄDESBARRIÄRER PÅ BOSTADSMARKNADEN

På bostadsmarknaden i Haninge förefaller det vara relativt stora inträdesbarriärer som tvingar hushåll till ett icke-godtagbart boende. Den slutsatsen kan dras av att det är en stor grupp av relativt köpkraftiga hushåll som klarar normhyra 1550 men som trots detta inte försörjs att utbudet. Detta är delvis en fråga om barriärer i form av långa kötider och höga bostadspriser men problemet bottnar till viss del även i inkomstkrav som hyresvärdar ställer på de boende. Likaså kan utbudets sammansättning utgöra en barriär. Stora delar av behoven utgörs av ettor och treor, vilka förvisso är vanliga bostadsstorlekar. För den vanligaste bostadsstorleken, tvåor, är behovet hos BFB-hushåll relativt litet.

Genom att tillföra ettor och treor till utbudet kan fler hushåll bostadsförsörjas, dels direkt genom att det kvantitativa utbudet ökar, dels indirekt genom att ett ökat utbud kan sänka trösklarna till bostadsmarknaden. Haninge kan givetvis inte göra något åt de bostadspriser som råder eller kötider till hyresrätter eftersom dessa storheter bestäms på en regional bostadsmarknad. Haninge kan dock föra dialog med befintliga och framtida hyresvärdar om inkomstkrav och andra barriärer.

TYRÉNS REKOMMENDATION

- Undersök möjligheten att sänka trösklarna till bostadsmarknaden genom att förmå hyresvärdar att sänka sina inkomstkrav på hyresgäster
- Fortsätt tillföra nyproducerade bostäder till bostadsbeståndet, framför allt ettor och treor.

10.2 FOKUS SMÅBARNSFAMILJER

Haninge är en kommun med många barnfamiljer. Analysen visar att det framförallt är småbarnsfamiljer som tycks ha en osäker boendesituation, särskilt där föräldrarna är i tidig trettioårsålder. Utifrån resultaten går det även att anta att övriga hushåll med barn under 25 år är att betrakta som barnfamiljer, men att hushållet har en tredje vuxen individ som hyr ett rum, en uthyrningsdel eller ett attefallshus i bostaden. När det kommer till övriga hushåll finns dock vissa brister i statistiken som försvårar ett säkert antagande.

FOBS-barnfamiljer tycks inte ha så stora problem på bostadsmarknaden i Haninge, då nära en tredjedel av gruppen har möjlighet att efterfråga utbudet och ytterligare en tredjedel har råd med normhyra 1550kr. Dessa hushåll är i regel trångbodda och här krävs inga särskilda bostadsförsörjningsinsatser annat än att hålla uppe en hög byggtakt. Det finns ca 1000 barnfamiljer och övriga hushåll med barn som klarar normhyra 1550. Bygg för dem!

Gruppen barnfamiljer som *bor dyrt* är svårare att bostadsförsörja och uppgår till ca 800 hushåll om vi inkluderar övriga hushåll med barn. Haninge bör hålla ögonen på denna grupp eftersom den har små marginaler och barn i hushållet kan bli lidande. En del av dessa hushåll kan bli föremål för framtida sociala åtgärder.

TYRÉNS REKOMMENDATION

- Barnfamiljer är den grupp som oftast är trångbodda. Trångbodda hushåll har dock generellt lätt att ordna en godtagbar bostad genom ordinarie utbud, men utbudet kan trots detta behöva utökas.
- I Haninge finns det gott om småhus, en boendeform som särskilt tilltalar barnfamiljer. Alla hushåll har dock inte råd med småhus och det är viktigt att det finns stora bostäder även inom andra upplåtelseformer.
- Det finns ett stort bestånd av stora bostäder som idag bebos av äldre Haningebor. Dessa kommer så småningom ut på marknaden och kan eventuellt frigöras genom riktade flyttkedjor. Tyréns har dock matchat dessa bostäder mot BFB-hushållen och kan konstatera att många av bostäderna är för dyra för dessa hushåll. Dock kan ett ökat utbud vara marknadspåverkande och på så sätt göra att lämpliga bostäder tillgängliggörs (se bilaga 3 för utförligare resonemang kring detta).
- Kommunen kan planera för hyresrätter i befintliga småhusområden. Detta skapar både en bra miljö för barn som flyttar in i hyresrätterna och en möjlighet att bo kvar i samma område för befintliga familjer som skiljer sig. I och med nybyggnationen kan andra

attraktivitetshöjande åtgärder vidtas, såsom att rusta upp en lekpark, för att skapa en positiv inställning bland befintliga boende.

10.3 FOKUS UNGA VUXNA

En annan grupp med stora bostadsförsörjningsbehov är ensamhushåll, och framförallt då individer i åldern 25–29 år. Mer än en tredjedel av åldersgruppen skulle dock kunna få en lägenhet med hjälp av det ordinarie utbudet, vilket tyder på att delar av gruppen är villig att betala en stor andel av sin inkomst för att få tillgång till en för dem attraktiv bostad. Ungefär hälften av unga mellan 25 och 29 år i BFB-hushåll har råd med en hyresrättslägenhet till normhyra. Det finns ungefär 500 köpkraftiga ensamhushåll och ungefär 800 köpkraftiga 25–29-åringar med bostadsförsörjningsbehov. Genom att bygga för ensamhushållen kan även hemmavarande vuxna barn flytta hemifrån vilket i sin tur kan starta en flyttkedja som tillgängliggör en större bostad.

TYRÉNS REKOMMENDATION

- Nyproduktion med investeringsstöd, och därmed en lägre hyra, bör riktas mot gruppen ensamhushåll/unga vuxna.
- Det är möjligt att även studentbostäder bostadsförsörjer stora delar av gruppen. Fördelen är att bostäderna riktar sig direkt till gruppen och på så sätt tilldelas till hushåll med svag ställning på bostadsmarknaden, utan att ordinarie kö påverkas.
- 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 kanske kan det bli lättare att bygga till en extra entré till en del av huset som hyrs ut? Här spelar bygglovshanteringen en roll.

10.4 FOKUS UTLÄNDSK BAKGRUND

Härkomst är den tydligaste indikatorn på bostadsförsörjningsbehov. Hushåll med personer som är födda utomlands eller som har utrikes födda föräldrar är ofta FOBS-hushåll och har svårare att få en godtagbar bostad genom ordinarie utbud. Ofta handlar det om att dessa personer bor för trångt eller inte har råd med boendekostnader motsvarande normhyra 1 550 kr.

TYRÉNS REKOMMENDATION

- Kommunen har redan ett särskilt bostadsförsörjningsansvar för nyanlända, för vilket det utgår statligt stöd under två år. Genom att permanentera det boende som tillhandahållits, även efter de två åren, säkerställs även den vanliga bostadsförsörjningen vilket skapar ökad trygghet för de nya invånarna. Detta möjliggör en typ av förturssystem utan att hushållen tillåts gå före i kön eftersom bostaden redan var frångtagen det reguljära beståndet.
- Trots att hushåll med utländsk bakgrund har svag ställning på bostadsmarknaden utgör gruppen en majoritet av de BFB-hushåll som går att bygga för. Prisrimliga bostäder rent generellt kommer bostadsförsörja gruppen men det är viktigt att se till att sänka trösklarna för tilldelning eftersom gruppen ofta saknar både kapital och kötid.

10.5 AVSLUTANDE REFLEKTIONER

Av de kommuner som Tyréns hittills analyserat med hjälp av denna metod har Haninge den största gruppen köpkraftiga (dvs. som har råd med en normhyra på 1550 kr) som trots det inte kan ta del av utbudet. Detta är alltså en grupp som marknaden borde kunna tillgodose med bostäder, men som av olika skäl inte gör det, vilket är att betrakta som ett marknadsmisslyckande.

Av detta går det att dra slutsatsen att utmaningen inte är specifik för Haninge utan gäller hela Stockholmsregionen. Det är inte oväntat att bostadsmarknaden är som mest svårtillgänglig i Stockholm i och med sin storlek och tillväxttakt.

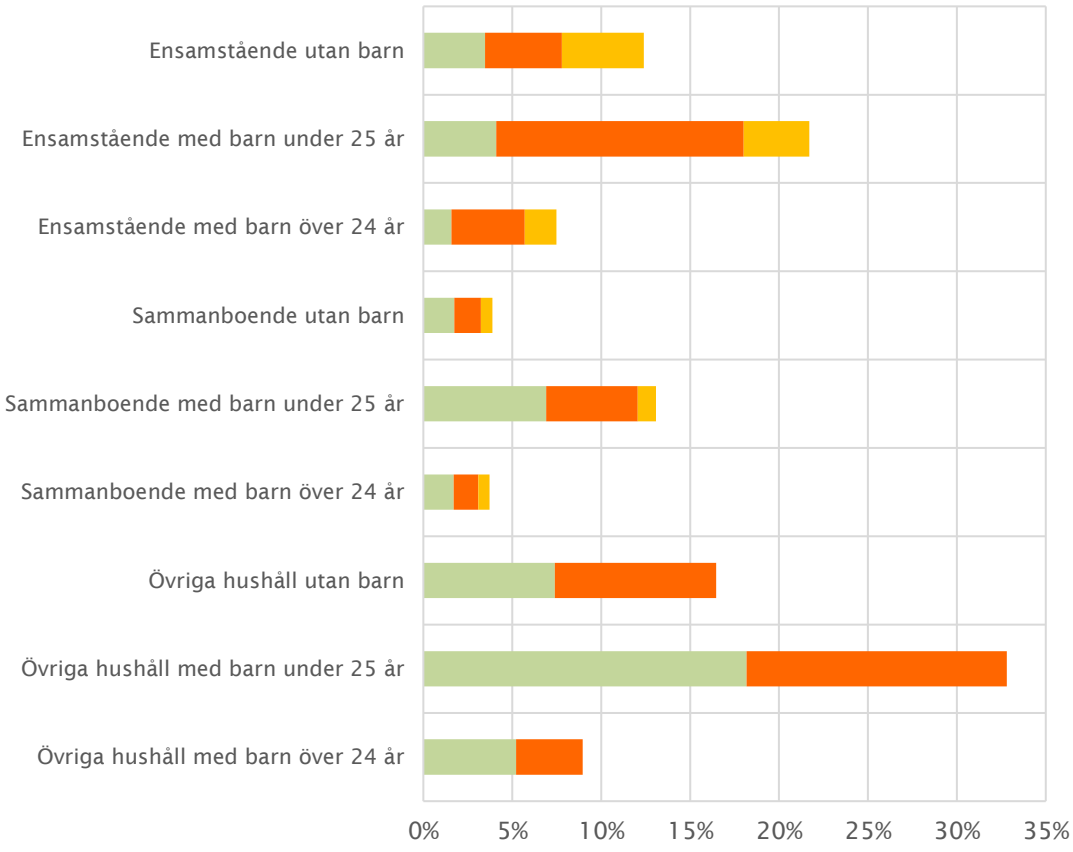
Problemen med barriärer på marknaden är inte heller något som Haninge helt kan lösa på egen hand. Därför bör Haninge driva frågan vid mellankommunala och regionala forum. Vidare bör Haninge föra dialog med de hyresvärdar som finns på den lokala marknaden. Barriärerna skulle minska drastiskt om inget bolag krävde tre årshyror i inkomst.

Ägardirektiv till allmännyttan kan vara ett sätt att påverka utbudet av bostäder i kommunen. Haninge kommun har en ganska begränsad verktygslåda i och med att allmännyttan är jämförelsevis liten i storlek. Tyréns rekommenderar trots detta att inriktningen på Haninge bostäder ses över i syfte att bidra positivt till bostadsförsörjningen på längre sikt. Det kan till exempel handla om att allmännyttan får direktiv att bygga och förvärva och på så sätt utöka sitt bestånd.

Trots att de hushåll som har en osäker boendesituation belyser nödvändiga åtgärder för kommunen inom bostadsförsörjningen, bör Haninge kommun verka för att bygga bostäder även för de som idag har en godtagbar boendesituation. Med andra ord behövs såväl generella åtgärder som specifika åtgärder. Haninge kan till exempel arbeta proaktivt med att utöka sin planreserv och använda sig av rullande detaljplanering, samt utveckla sina strategier för en aktiv markpolitik som lockar privata bostadsutvecklare. Här kan Haninge 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.

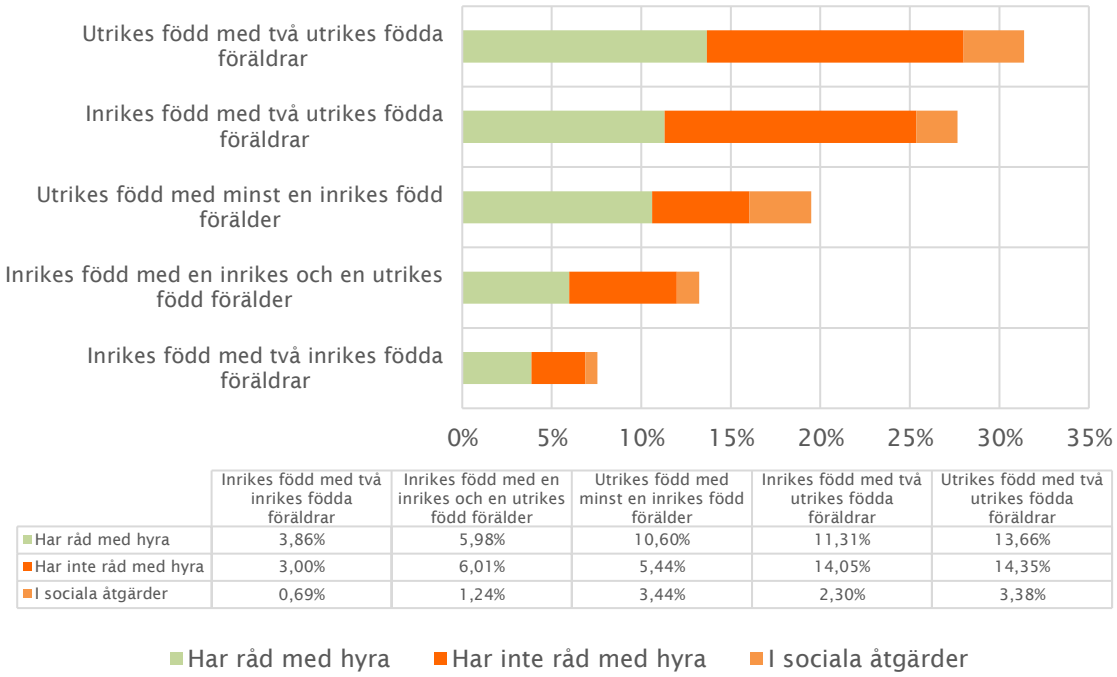
BILAGA 1: KVOTER TILL BEFOLKNINGSPROGNOSEN

I detta avsnitt presenteras siffror i diagram som redovisar andelar av hela Haninge kommuns befolkning som inte kan bostadsförsörja sig med ordinarie utbud, uppdelat på hur de kan försörjas. Syftet är att dessa kvoter ska kunna användas tillsammans med en befolkningsprognos och på så sätt ge en indikator om framtida bostadsförsörjningsbehov.



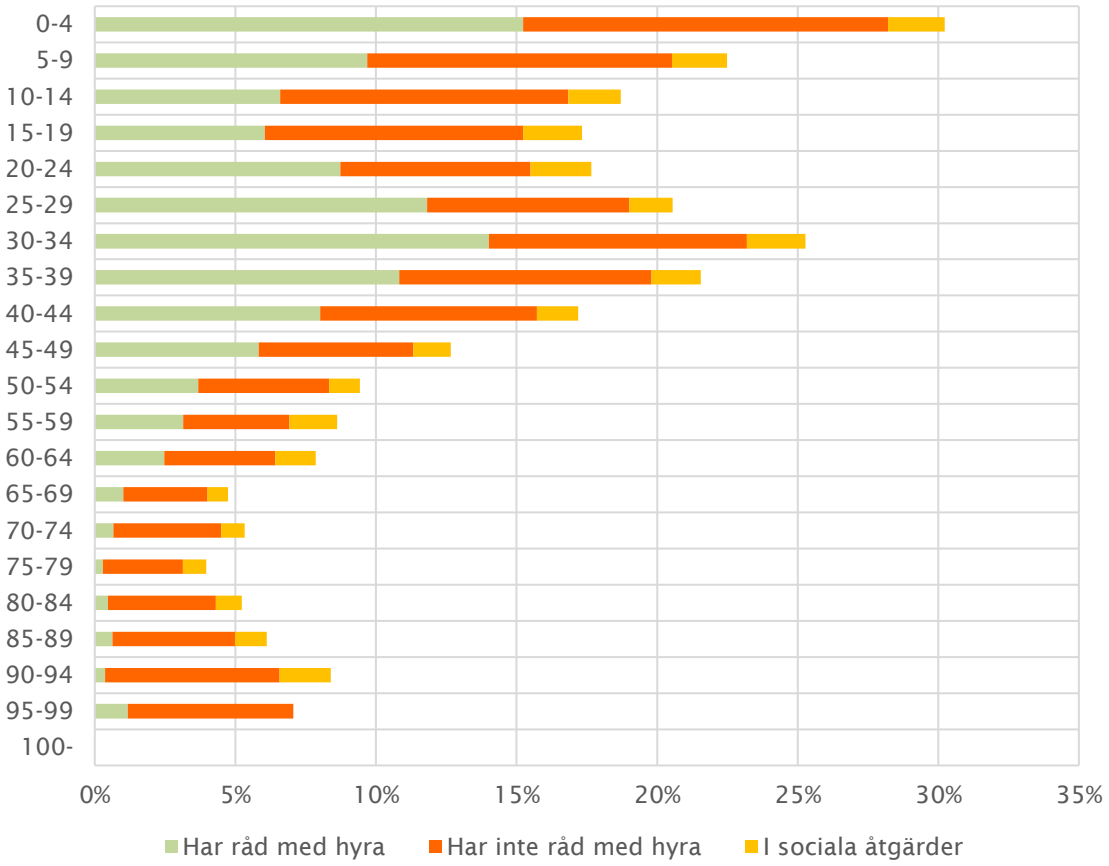
	Övriga hushåll med barn över 24 år	Övriga hushåll med barn under 25 år	Övriga hushåll utan barn	Sammanboende med barn över 24 år	Sammanboende med barn under 25 år	Sammanboende utan barn	Ensamstående med barn över 24 år	Ensamstående med barn under 25 år	Ensamstående utan barn
Har råd med hyra	5,22%	18,18%	7,39%	1,70%	6,90%	1,74%	1,57%	4,10%	3,47%
Har inte råd med hyra	3,73%	14,62%	9,07%	1,39%	5,15%	1,48%	4,13%	13,91%	4,33%
I sociala åtgärder	0,00%	0,00%	0,00%	0,62%	1,02%	0,66%	1,77%	3,69%	4,60%

Figur 28. Andel hushåll med bostadsförsörjningsbehov uppdelat på hushållstyp. Diagrammet visar hur stor andel av hela Haninges befolkning som har bostadsförsörjningsbehov, uppdelat på vilken hushålltyp de ingår i.



	Inrikes född med två inrikes födda föräldrar	Inrikes född med en inrikes och en utrikes född förälder	Utrikes född med minst en inrikes född förälder	Inrikes född med två utrikes födda föräldrar	Utrikes född med två utrikes födda föräldrar
Har råd med hyra	3,86%	5,98%	10,60%	11,31%	13,66%
Har inte råd med hyra	3,00%	6,01%	5,44%	14,05%	14,35%
I sociala åtgärder	0,69%	1,24%	3,44%	2,30%	3,38%

Figur 29. Andel hushåll med bostadsförsörjningsbehov utifrån härkomst. Diagrammet visar hur stor andel av hela Haninges befolkning som har bostadsförsörjningsbehov, uppdelat på härkomst.



Figur 30. Andel hushåll med bostadsförsörjningsbehov uppdelat på ålder. Diagrammet visar hur stor andel av hela Haninges befolkning som har bostadsförsörjningsbehov, uppdelat på åldersgrupper. Tabellen nedan visar Figur 27:s värden i tabellform.

Ålder	Har råd med hyra	Har inte råd med hyra	I sociala åtgärder
100-	0,00%	0,00%	0,00%
95-99	1,18%	5,88%	0,00%
90-94	0,36%	6,20%	1,82%
85-89	0,62%	4,36%	1,12%
80-84	0,46%	3,84%	0,93%
75-79	0,29%	2,84%	0,84%
70-74	0,66%	3,84%	0,83%
65-69	1,01%	2,99%	0,74%
60-64	2,47%	3,96%	1,44%
55-59	3,14%	3,78%	1,70%
50-54	3,68%	4,65%	1,09%
45-49	5,83%	5,49%	1,33%
40-44	8,02%	7,71%	1,47%
35-39	10,83%	8,97%	1,75%
30-34	14,02%	9,17%	2,08%
25-29	11,82%	7,19%	1,54%
20-24	8,73%	6,76%	2,17%
15-19	6,05%	9,18%	2,09%
10-14	6,59%	10,24%	1,87%
5-9	9,69%	10,83%	1,96%
0-4	15,23%	12,98%	2,02%

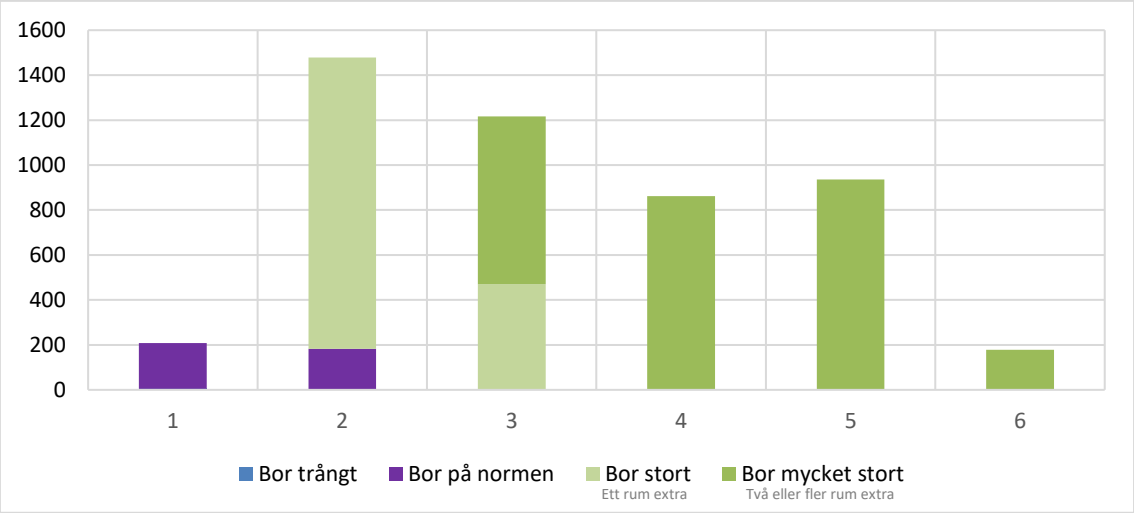
BILAGA 2: GRUNDANTAGANDEN

Tyréns har i denna rapport räknat med följande grundantaganden.

- Behov och bostadsutbud avser år 2017
- 1,5 % bolåneränta
- Trångboddhetsnorm 2
- Swedbanks KALP-kalkyl för 2019, omräknad till 2017 års priser
- Personer ställer sig i bostadskön när de flyttar in i kommunen eller när de fyller uppfyller ålderskravet. Personer som inte bor i kommunen står inte i bostadskön.
- Hushållen agerar med en gemensam ekonomi
- Individen med längst kötid representerar hushållets kötid
- Individen med minst antal flyttar de senaste åren representerar hushållets flyttar de senaste åren
- Antalet hushåll i sociala åtgärder är det genomsnittliga antalet hushåll som mottog ekonomiskt bistånd i Hushåll i sociala åtgärder under mars, juni, september och december.

BILAGA 3: BOSTÄDER SOM INNEHAS AV ÄLDRE

Tyréns har granskat de bostäder som äldre (70 år eller äldre, icke-FOBS-hushåll) bor i för att se vilken roll dessa bostäder skulle kunna fylla i bostadsförsörjningen, om de tillgängliggjordes. Tyréns kan inledningsvis konstatera att bostäderna mycket riktigt inte används på ett effektivt sätt, där ett flertal hushåll har två eller fler rum "över". Det står givetvis varje hushåll fritt att ha det så, men det innebär likväl ett ineffektivt nyttjande av de resurser som finns i samhället.



Figur 31. Äldres bostäder uppdelat på antal rum samt utifrån hur bostaden förhåller sig till hushållet och trångboddhetsnorm 2. Hushåll som bor stort har ett rum extra, hushåll som bor mycket stort har två eller flera rum extra.

Analysen visar att en del av dessa bostäder är små billiga bostäder som är välanpassade till hushållets ekonomi och behov, och därmed redan fyller en bostadsförsörjningsfunktion.

Analysen visar samtidigt att även de stora bostäderna fyller en bostadsförsörjningsfunktion. De stora bostäderna är ofta småhus eller bostadsrätter som köpts i en marknad med lägre priser, och som på grund av detta och tidigare decenniers inflationstakt, har en relativt låg belåning. Det innebär att de stora bostäderna är ganska billiga för de äldre som bor i dem idag, även om på marknaden betingar samma priser som andra större bostäder (om utbudet av dem inte blir marknadspåverkande), vilket generellt är för dyrt för BFB-hushållen.

Detta innebär att de stora äganderätterna vid nuvarande användning bostadsförsörjer en grupp med svag ställning på bostadsmarknaden (om vi bortser från den nuvarande bostaden), men på marknaden inte gör mycket för gruppen BFB-hushåll, åtminstone inte direkt.

Analysen visar att ca 100 ettor, dryga 200 tvåor och dryga 200 treor bidrar till bostadsförsörjning direkt. Övriga bostäder behöver gå en snårig väl genom flyttkedjor för att hitta fram till gruppen BFB-hushåll.

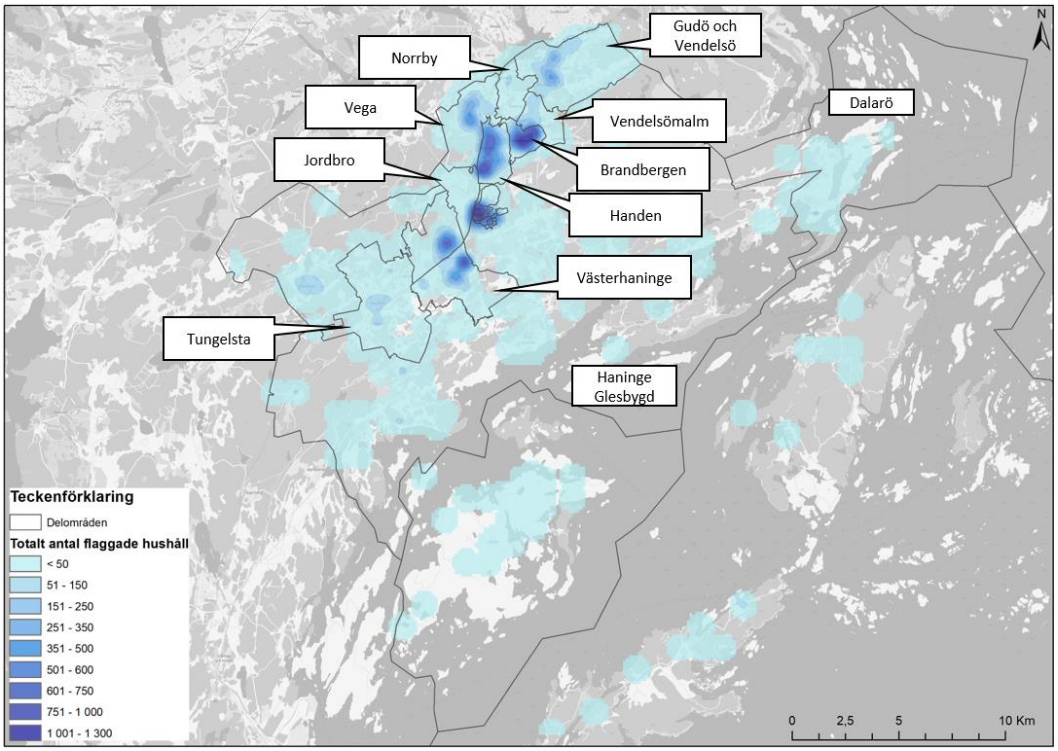
Tyréns kan konstatera att potentialen i äldres bostäder riskerar att överdrivas i debatten. Ur ett teoretiskt resursperspektiv är resonemanget att de borde användas mer effektivt korrekt, men ur ett praktiskt perspektiv fyller de en viktig funktion i att försörja hushåll som annars har svag ställning på marknaden. Att gruppen äldre har resurser i form av kötid och bostadskapital gör att gruppen har tillgång till prisrimligt boende och därför inte har en framträdande roll i denna beräkning av bostadsförsörjningsbehovet. Om gruppen däremot drevs från sina bostäder genom olika typer av "rörelsefrämjande åtgärder" finns en risk att bostadsförsörjningsbehovet ökar.

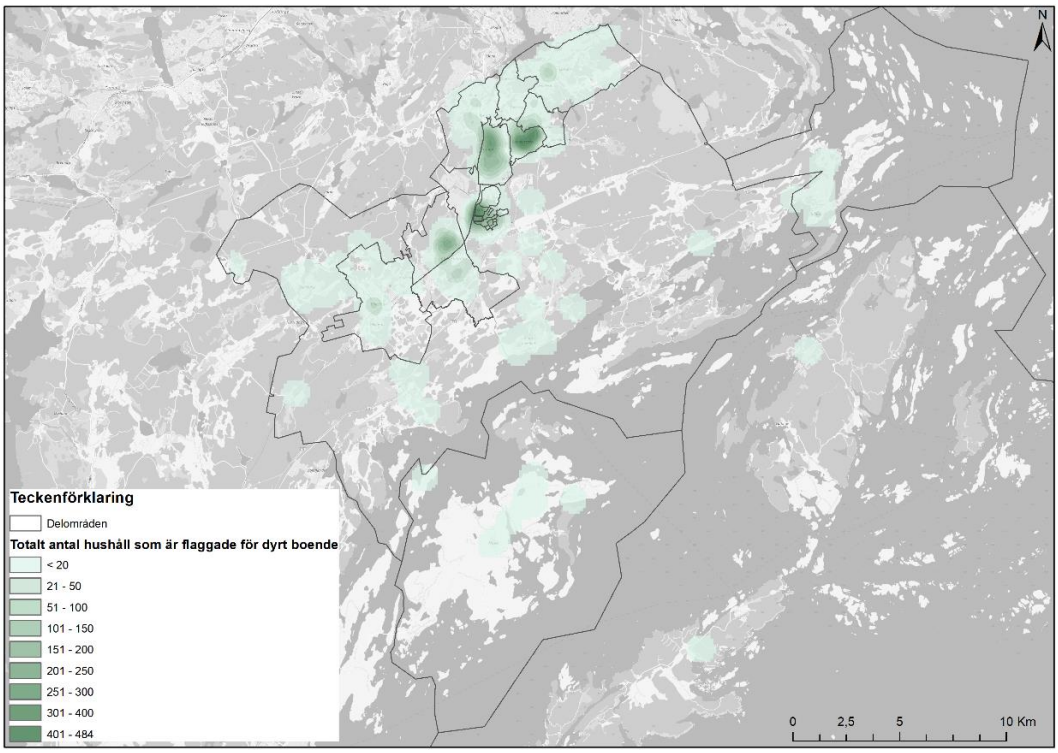
BILAGA 4: ORDLISTA

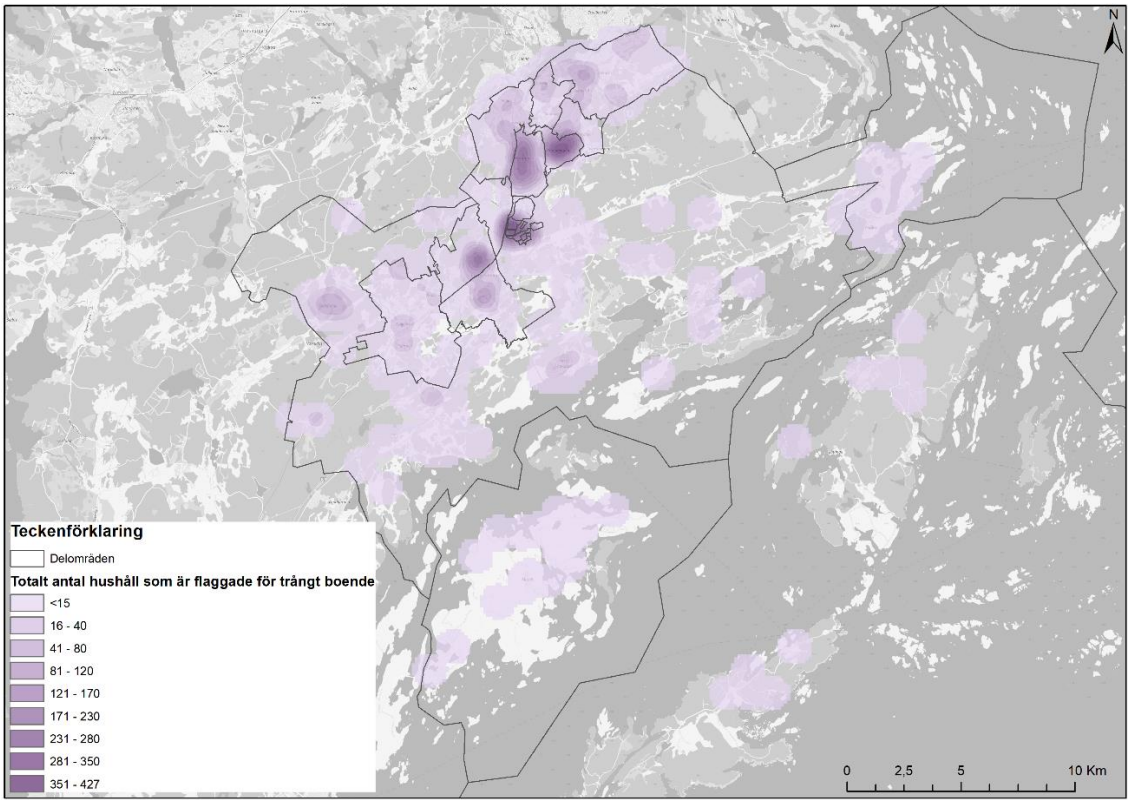
BFB-hushåll	BFB är förkortning för b*ostadsförsörjningsbehov*. BFB-hushåll avser ett hushåll som enligt rapportens uppsatta kriterier flaggats för osäkert boende (*FOBS*) och inte heller kan *ta del av* ett godtagbart boende genom utbudet.
Boendekostnad	Den totala kostnaden för hushållets boende. Boendekostnaden inkluderar hyra, räntekostnader, den boendes egna underhållskostnader samt vissa obligatoriska avgifter (till exempel avgift till bostadsrättsföreningen).
Bostadsförsörjningsbehov	De bostäder som skulle behöva tillföras utbudet, för att varje hushåll ska kunna få tillgång till en godtagbar bostad.
Disponibel inkomst	En sammanräkning av en individs samtliga inkomster efter skatt, inklusive inkomst från arbete, räntor på bankkonton, aktieutdelningar samt transfereringar i form av bidrag, bistånd och skatteutbetalningar, exempelvis bostadsbidrag och sjukpenning.
Dyrt boende	Definitionen av *dyrt* avser ett relativt begrepp som ställs mot den boendes inkomst. Om boendekostnaden är så pass hög att hushållet har mindre kvar att leva på än vad en KALP-kalkyl föreskriver, är boendet *dyrt.*
FOBS	Förkortning för *Flaggad för osäker boendesituation*. FOBS avser ett hushåll som enligt rapportens uppsatta kriterier inte verkar bo i ett godtagbart boende idag, eller som på grund av andra indikatorer antas ha en osäker boendesituation.
Godtagbar bostad	Ett boende som enligt rapportens uppsatta kriterier inte är *för trångt* och/eller *för dyrt* i förhållande till inkomsten.
Hushåll	Med hushåll menas i rapporten bostadshushåll, och är enligt SCB:s definition ett antal personer som är registrerade på samma bostad och utgår sålunda från var personer bor, snarare än dess familjesammanställningar, relationella eller biologiska band.
Hushåll med bostadsförsörjningsbehov	Ett hushåll som enligt rapportens uppsatta kriterier inte bor godtagbart i ett godtagbart boende och inte heller kan få ett godtagbart boende via utbudet på marknaden.
Hyrt boende	Avser hyresrätter och specialbostäder. Gemensamt för dessa är att bostäderna, till skillnad från ägt boende, inte köps av hushållet. Istället ges tillträde till bostaden via en bostadskö eller annan förmedling.
KALP-kalkyl	KALP är förkortning för *Kvar att leva på*. Kreditgivare använder sig av KALP-kalkyler, vilka föreskriver hur mycket pengar ett hushåll med viss sammansättning och storlek behöver ha kvar efter det att boendekostnaderna är betalda. KALP används i rapporten för att definiera ett *dyrt boende.*
Koppling till utbudet	Avser hur stor andel av utbudet i rätt storlek som hushållen under år 2017 kan *ta del av*, det vill säga har tillträde till och har råd med, både avseende kötider till hyresrätter, insats av eget kapital till bostads- och äganderätter samt de löpande boendekostnaderna
Normhyra	Normhyra är ett jämförelsetal för jämförelse mellan hyror på bostäder med olika storlek. Bostäder som har samma normhyra kan sägas ha samma hyresnivå, även om en mindre bostad skulle ha en högre hyra per kvadratmeter boarea än en större bostad.
Sociala bostads-försörjningsåtgärder	Ekonomiskt bistånd eller boende genom sociala kontrakt.
Sociala åtgärder	Ekonomiskt bistånd
Specialbostad	Bostäder som inte ingår i det reguljära bostadsbeståndet. Specialbostäder finns för äldre, studenter eller personer med funktionsnedsättning.
***Ta del av* utbudet**	Ett hushåll kan ta del av utbudet om hushållet har tillräckligt lång kötid för att få tillträde, eller tillräckligt mycket eget kapital till insatsen, samt att bostaden är godtagbar, dvs inte är för dyr eller för trång.
Trångbodda hushåll	Ett hushåll är trångbott om det har färre antal rum än vad som rekommenderas av Trångboddhetsnorm 2, som används av bland annat Boverket. Normen föreskriver att bostaden ska innehålla ett kök och ett vardagsrum samt att det inte ska bo fler än två personer per ytterligare rum. Ensamhushåll undantas och kan bo i ett rum och kök (ROK).
Utbudet av bostäder	Avser de bostäder som finns till förfogande på den öppna marknaden.
Utländsk bakgrund	Personer som är utrikes födda eller personer som är inrikes födda med två utrikes födda föräldrar.
Ägt boende	Avser både bostadsrätt och äganderätt. Det som är gemensamt är att bostäderna säljs och köps på marknaden, till skillnad från hyrt boende.

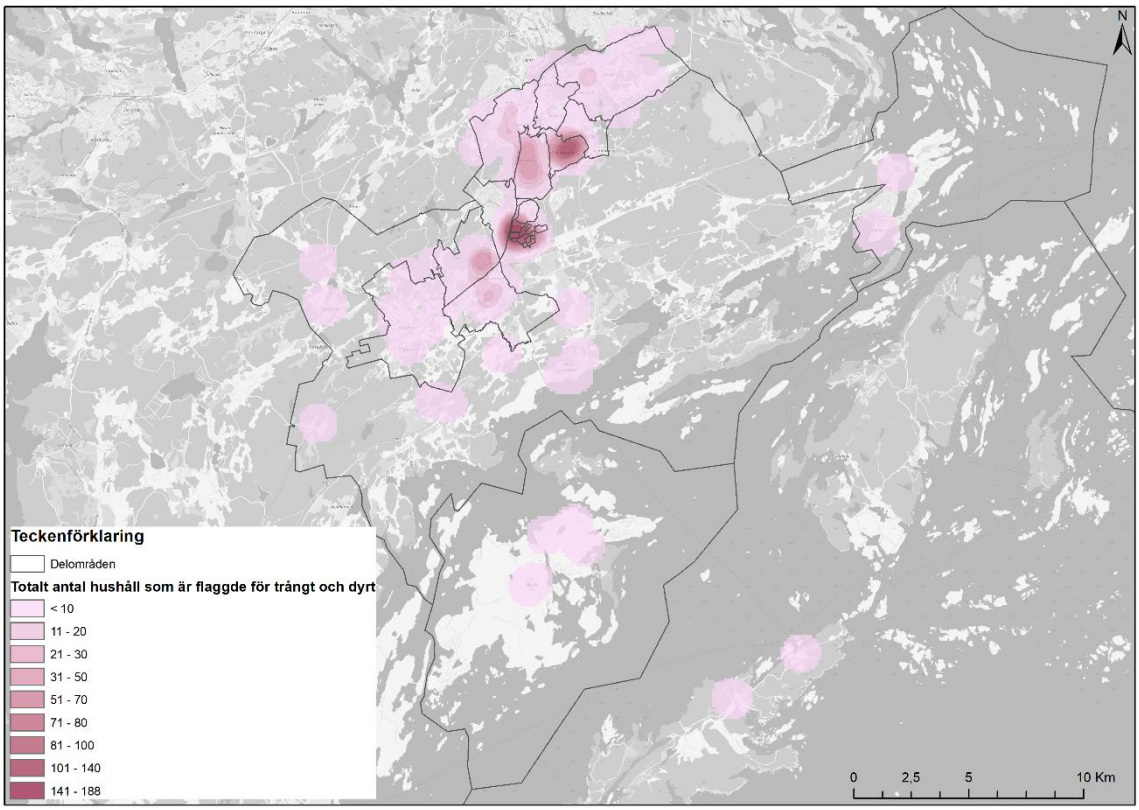
BILAGA 5: KARTBILDER, ABSOLUTA SIFFROR

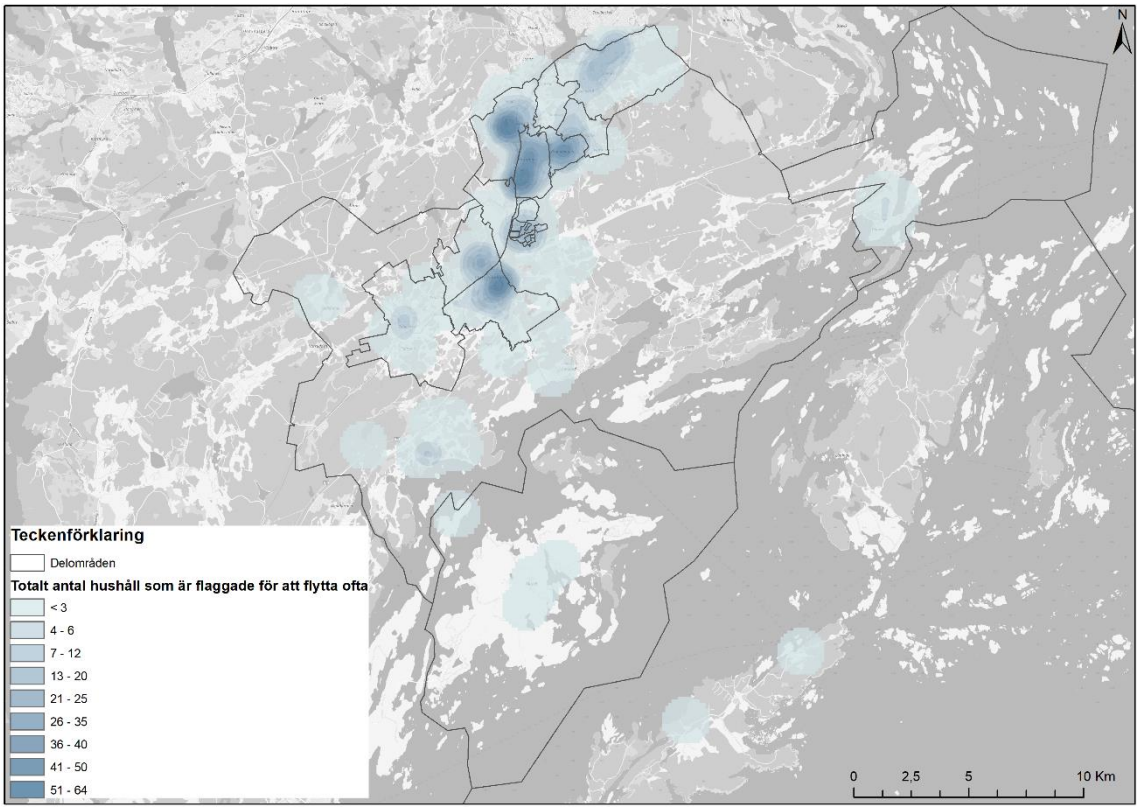
Följande GIS-kartor visar schematiskt hur antal hushåll som flaggats för osäker boendesituation (FOBS) fördelar sig i Haninge kommun. För en förklaring till respektive FOBS-kategori, se avsnitt 4.



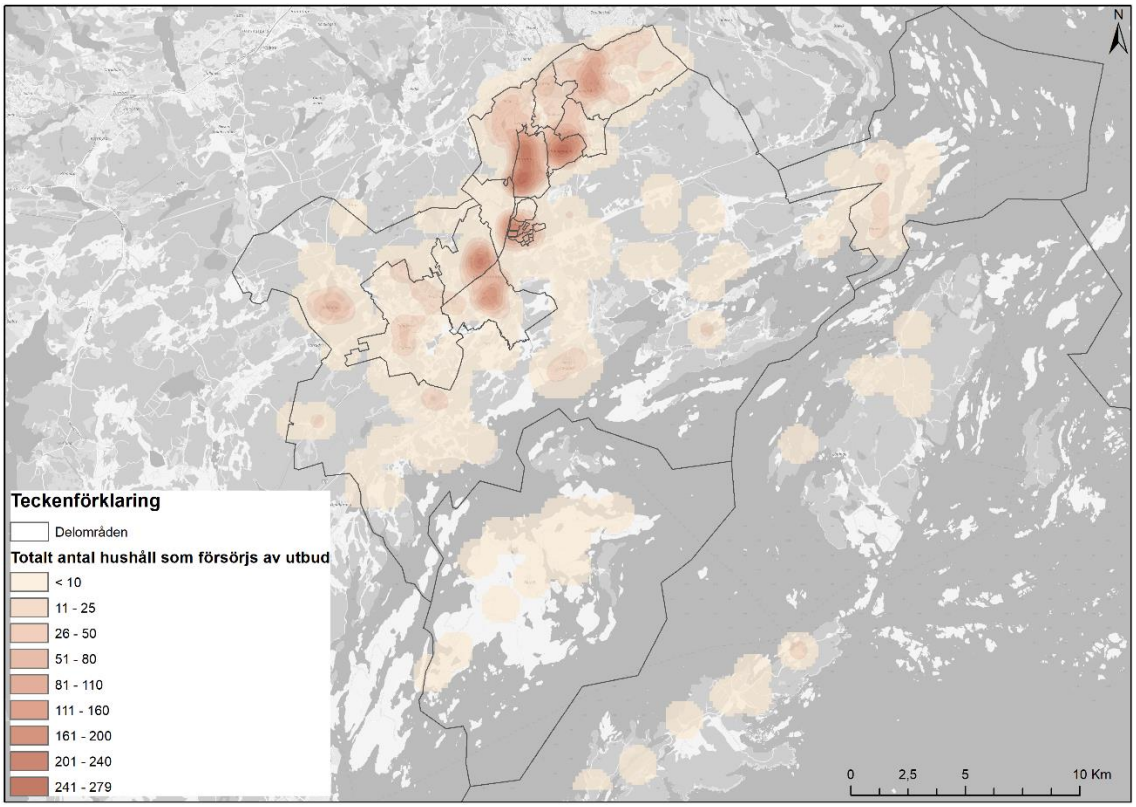


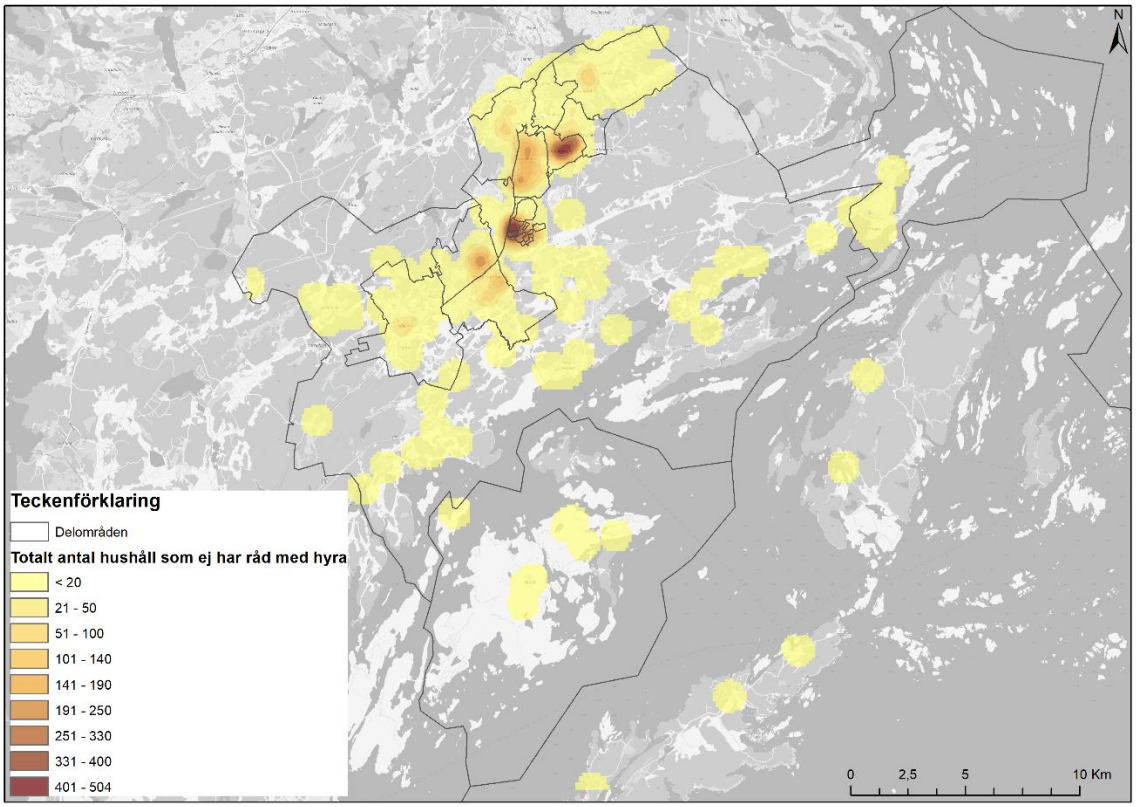

N
Teckenförklaring
Delområden
Totalt antal hushåll som är flaggade för trångt boende
<15
16 - 40
41 - 80
81 - 120
121 - 170
171 - 230
231 - 280
281 - 350
351 - 427
0
2,5
5
10 Km

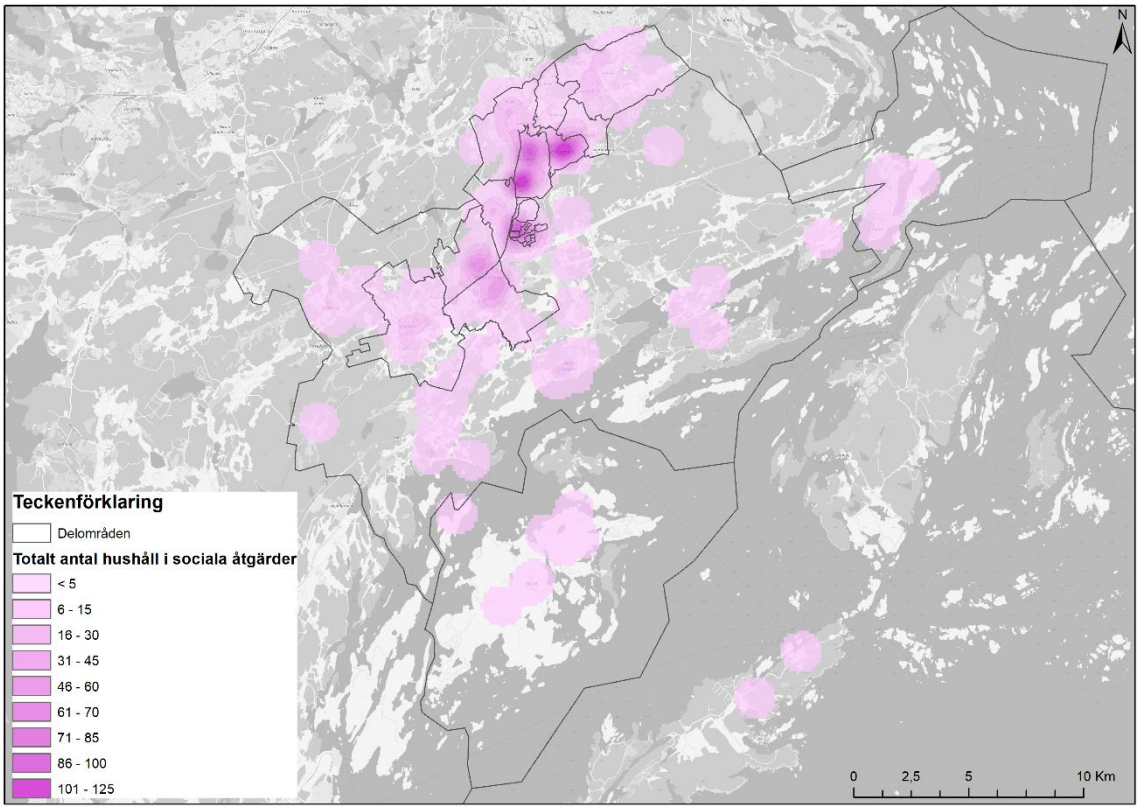

N
Teckenförklaring
Delområden
Totalt antal hushåll som är flaggde för trångt och dyrt
< 10
11 - 20
21 - 30
31 - 50
51 - 70
71 - 80
81 - 100
101 - 140
141 - 188
0
2,5
5
10 Km


N
Teckenförklaring
Delområden
Totalt antal hushåll som är flaggade för att flytta ofta
< 3
4 - 6
7 - 12
13 - 20
21 - 25
26 - 35
36 - 40
41 - 50
51 - 64
0
2,5
5
10 Km

Följande GIS-kartor visar schematiskt kopplingen mellan gruppen flaggade hushåll och det befintliga bostadsutbudet i kommunen. Första kartan visar hushållen som kan försörjas av utbudet. Att kunna försörjas av utbudet innebär att bostaden är tillräckligt stor och har tillräckligt låg boendekostnad för att vara godtagbar samt att hushållet har tillträde till bostaden genom sin kötid (till hyresrätter) eller kan betala den kontanta insatsen med sin förmögenhet (för bostadsrätter och äganderätter). Den andra kartbilden illustrerar de hushåll som inte bor i en godtagbar bostad idag, och ej heller kan få en godtagbar bostad genom utbudet. Sista kartan visar hur antalet hushåll som är i sociala åtgärder fördelar sig i kommunen. Dessa räknas inte som FOBS-hushåll eftersom de redan försörjs genom åtgärderna. Se avsnitt 6-8 för mer utförlig beskrivning av matchningen mellan utbud och flaggade hushåll, samt avsnitt 9 för beskrivning av hushåll i sociala åtgärder.

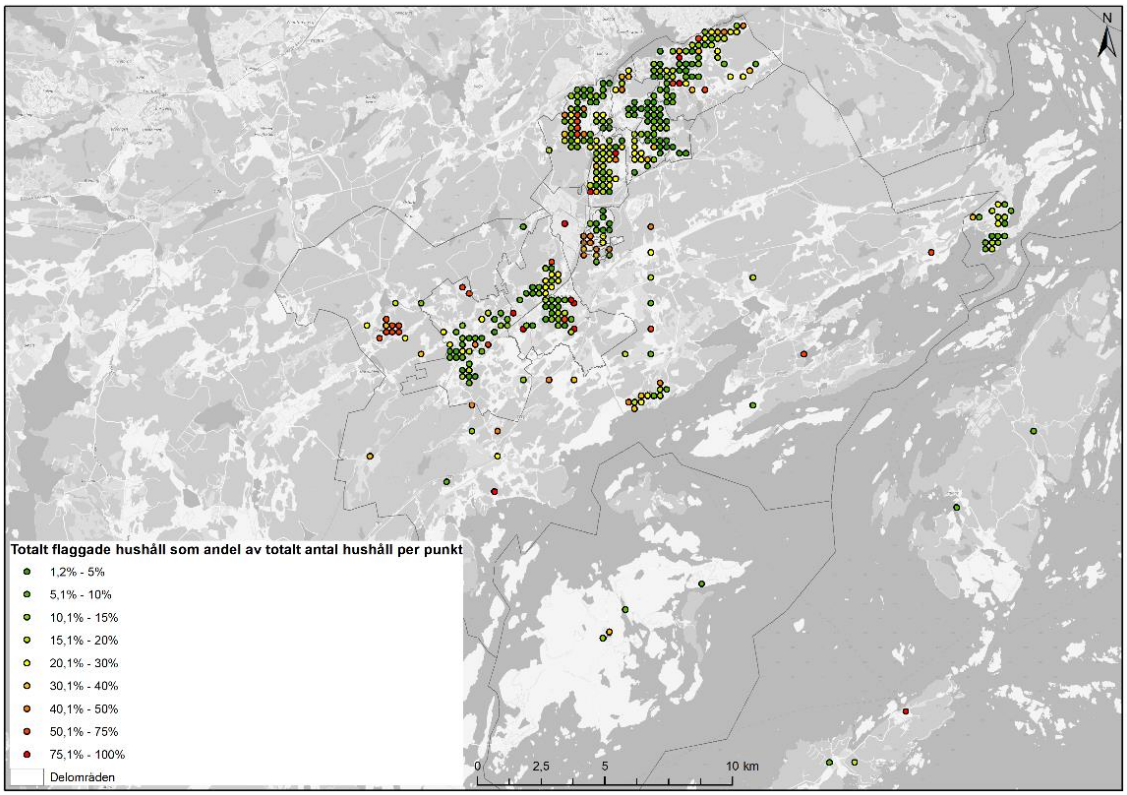


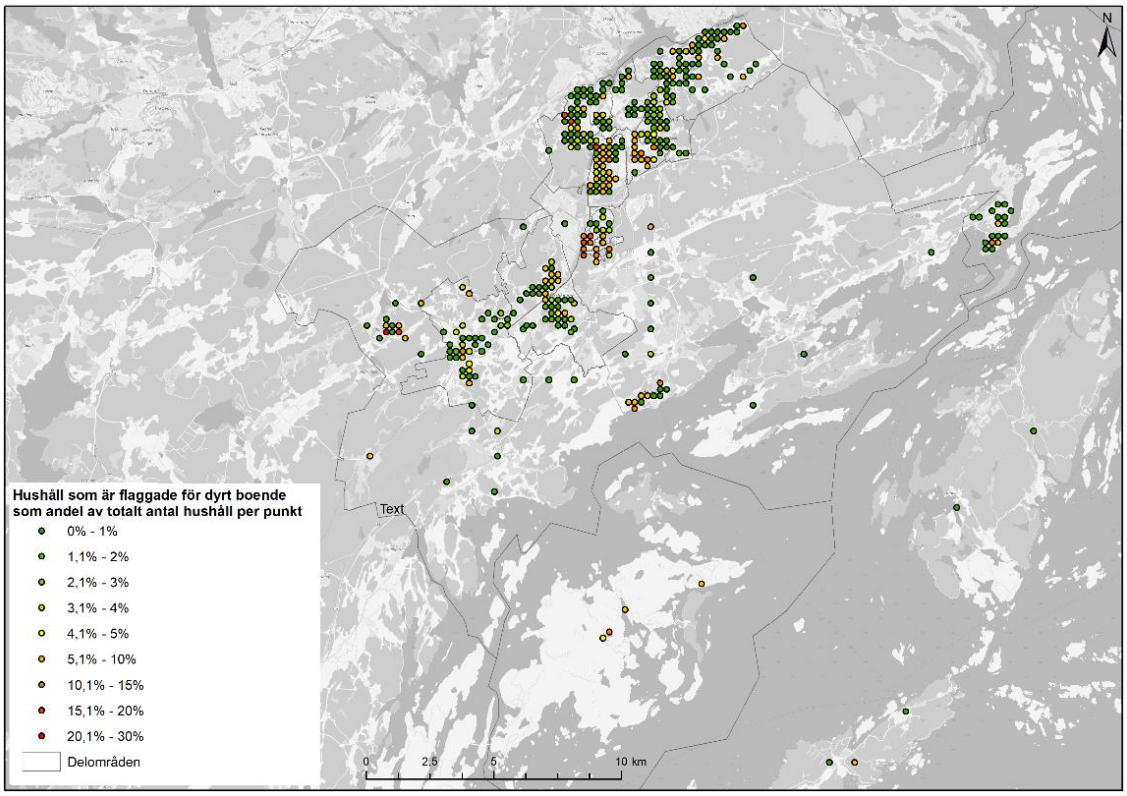

N
Teckenförklaring
Delområden
Totalt antal hushåll som ej har råd med hyra
< 20
21 - 50
51 - 100
101 - 140
141 - 190
191 - 250
251 - 330
331 - 400
401 - 504
0
2,5
5
10 Km

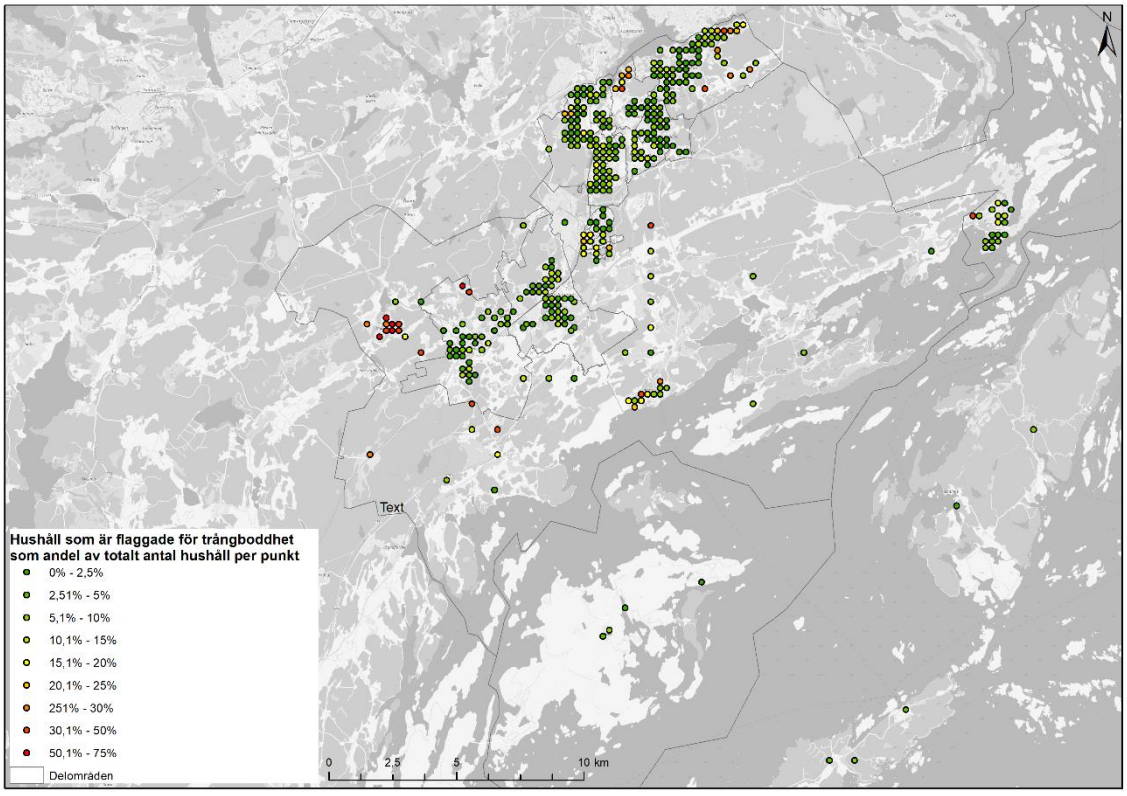

N
Teckenförklaring
Delområden
Totalt antal hushåll i sociala åtgärder
< 5
6 - 15
16 - 30
31 - 45
46 - 60
61 - 70
71 - 85
86 - 100
101 - 125
0
2,5
5
10 Km

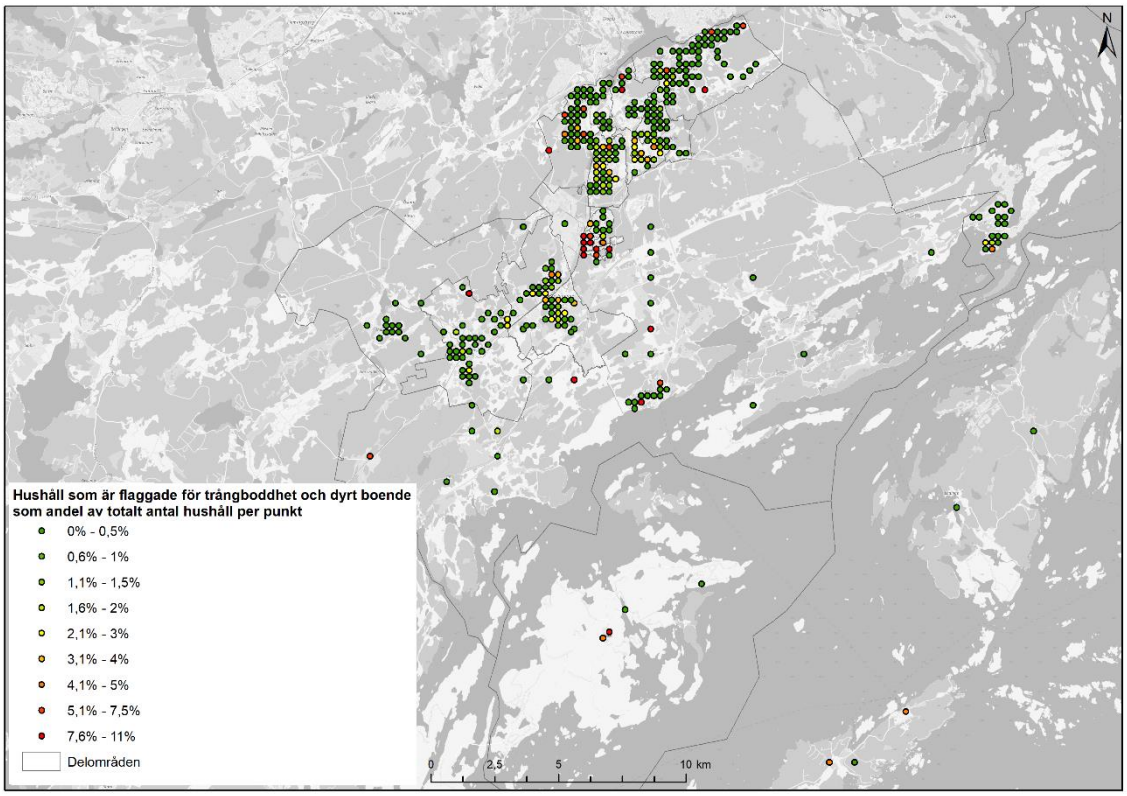
BILAGA 6: KARTBILDER, RELATIVA SIFFROR

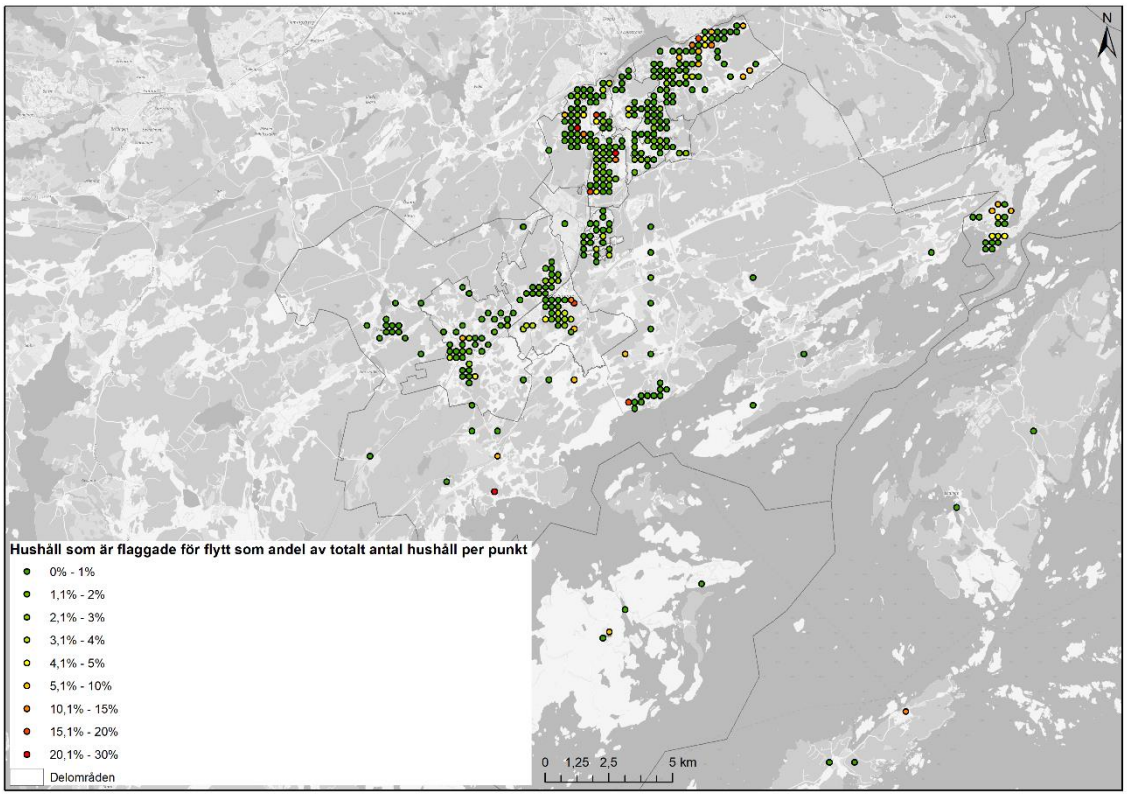
Följande GIS-kartor visar schematiskt antalet hushåll som flaggats för osäker boendesituation (FOBS) i förhållande till samtliga hushåll i den givna geografiska punkten. Kartorna visar endast punkter med fler än 10 hushåll. De punkter som ligger tätt har högre befolkningstäthet och en yta på 250 x 250 meter. De punkter som ligger utspritt, dvs. ej i anslutning till en annan punkt, har lägre befolkningstäthet och en yta på 1000 x 1000 meter. För en förklaring till respektive FOBS-kategori, se avsnitt 4.



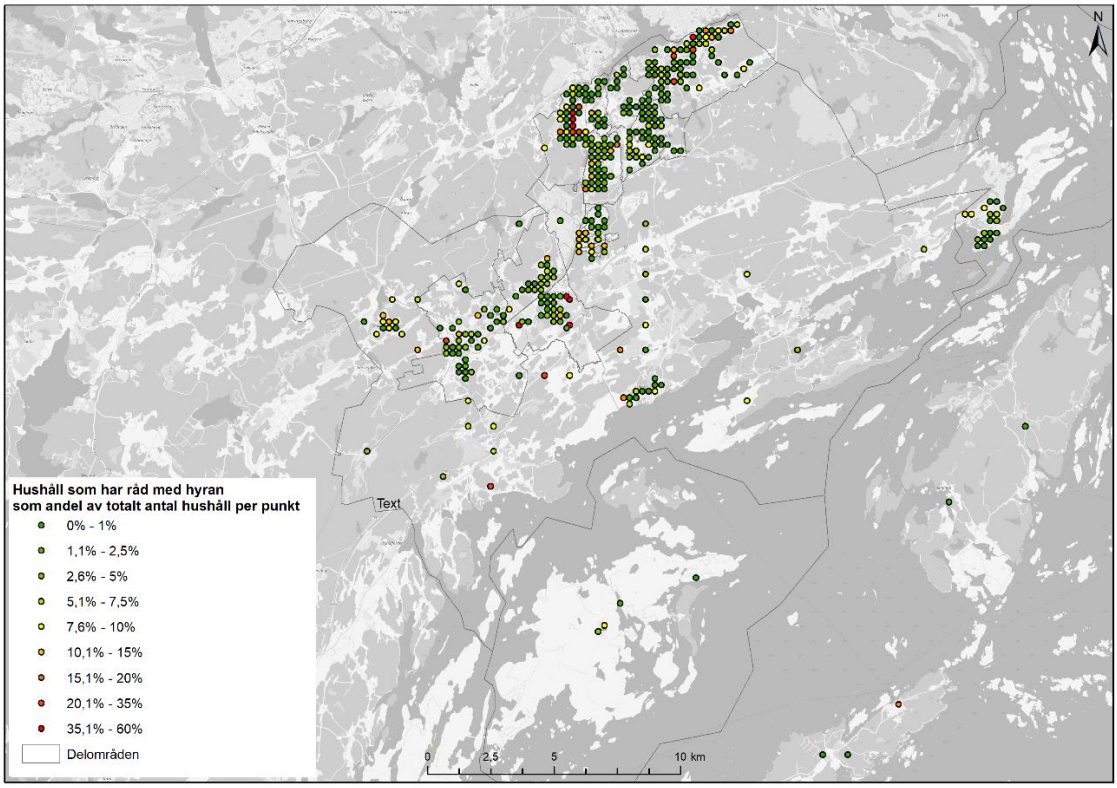

N
Hushåll som är flaggade för dyrt boende
som andel av totalt antal hushåll per punkt
0% - 1%
1,1% - 2%
2,1% - 3%
3,1% - 4%
4,1% - 5%
5,1% - 10%
10,1% - 15%
15,1% - 20%
20,1% - 30%
Delområden
Text
0
2,5
5
10 km

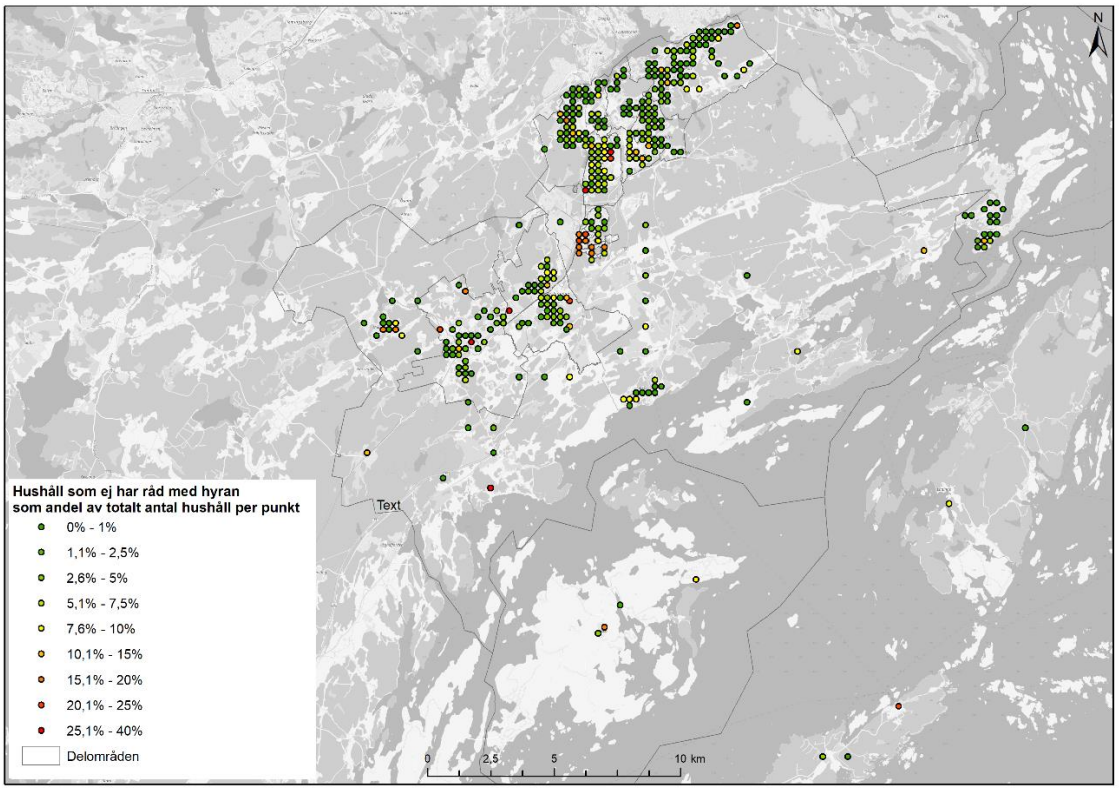

N
Hushåll som är flaggade för trångboddhet
som andel av totalt antal hushåll per punkt
0% - 2,5%
2,51% - 5%
5,1% - 10%
10,1% - 15%
15,1% - 20%
20,1% - 25%
251% - 30%
30,1% - 50%
50,1% - 75%
Delområden
Text
0
2,5
5
10 km

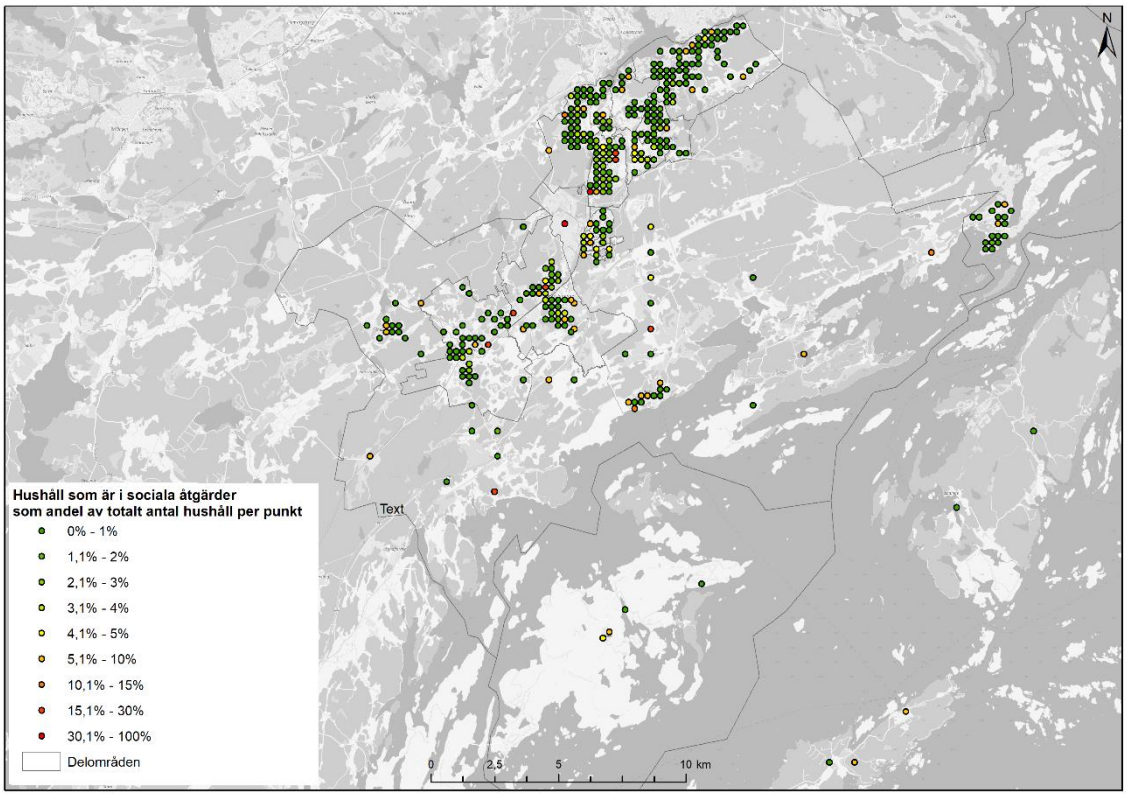

N
Hushåll som är flaggade för trångboddhet och dyrt boende som andel av totalt antal hushåll per punkt
0% - 0,5%
0,6% - 1%
1,1% - 1,5%
1,6% - 2%
2,1% - 3%
3,1% - 4%
4,1% - 5%
5,1% - 7,5%
7,6% - 11%
Delområden
0 2,5 5 10 km


N
Hushåll som är flaggade för flytt som andel av totalt antal hushåll per punkt
0% - 1%
1,1% - 2%
2,1% - 3%
3,1% - 4%
4,1% - 5%
5,1% - 10%
10,1% - 15%
15,1% - 20%
20,1% - 30%
Delområden
0 1,25 2,5 5 km

Följande GIS-kartor visar schematiskt kopplingen mellan gruppen flaggade hushåll och det befintliga bostadsutbudet i kommunen. Första kartan visar antalet hushållen som kan försörjas av utbudet i den givna geografiska punkten som procent av samtliga flaggade hushåll i den punkten. Den andra kartbilden illustrerar antalet hushåll som inte bor i en godtagbar bostad idag, och ej heller kan få en godtagbar bostad genom utbudet, som procent av samtliga flaggade hushåll i den punkten. Sista kartan visar antalet hushåll som är i sociala åtgärder som procent av totalt antal hushåll per punkt. Dessa räknas inte som FOBS-hushåll eftersom de redan försörjs genom åtgärderna. Se avsnitt 6-8 för mer utförlig beskrivning av matchningen mellan utbud och flaggade hushåll, samt avsnitt 9 för beskrivning av hushåll i sociala åtgärder.



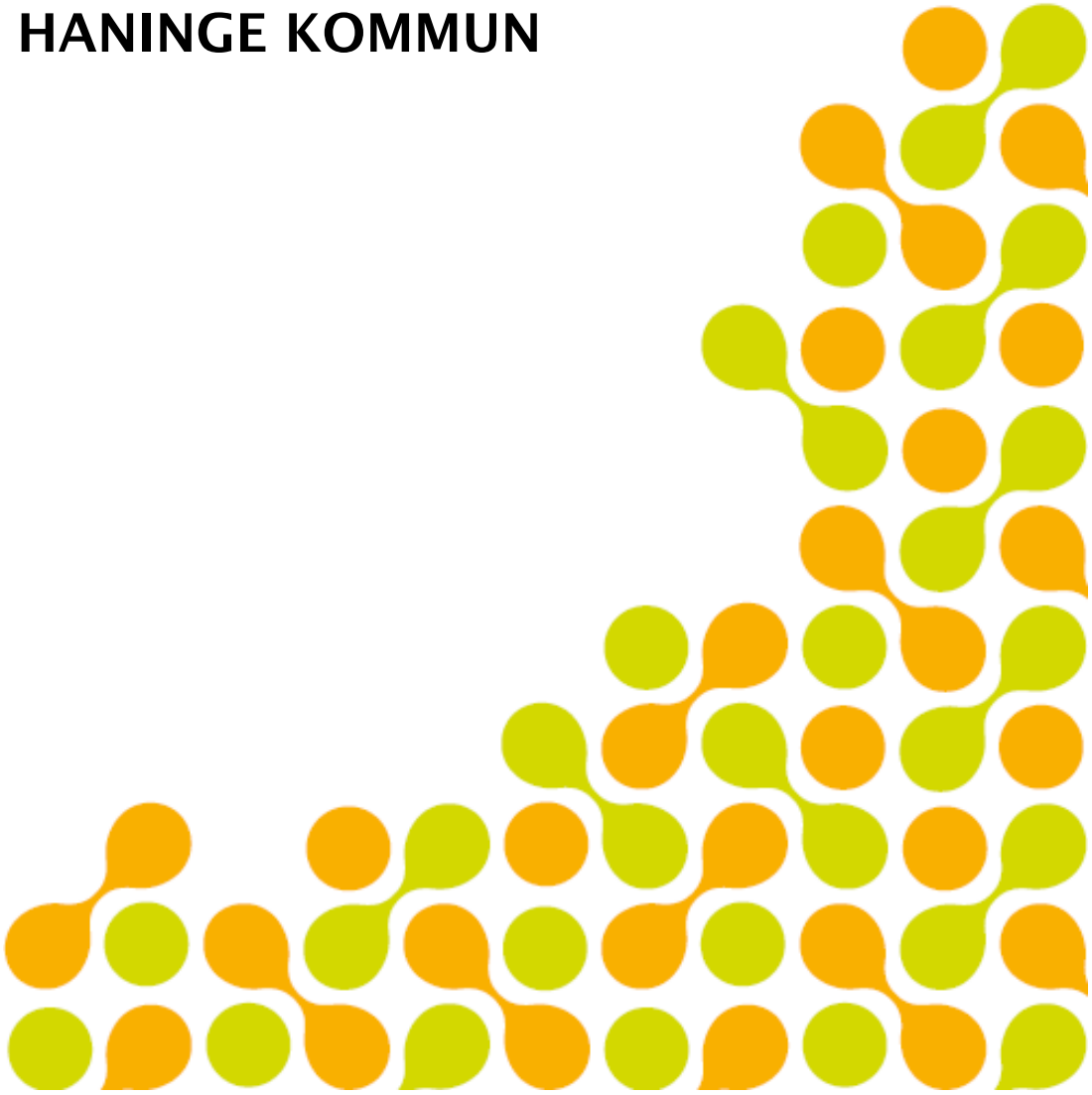

N
Hushåll som ej har råd med hyran
som andel av totalt antal hushåll per punkt
0% - 1%
1,1% - 2,5%
2,6% - 5%
5,1% - 7,5%
7,6% - 10%
10,1% - 15%
15,1% - 20%
20,1% - 25%
25,1% - 40%
Delområden
Text
0
2,5
5
10 km


N
Hushåll som är i sociala åtgärder
som andel av totalt antal hushåll per punkt
0% - 1%
1,1% - 2%
2,1% - 3%
3,1% - 4%
4,1% - 5%
5,1% - 10%
10,1% - 15%
15,1% - 30%
30,1% - 100%
Delområden
Text
0
2,5
5
10 km

TYRÉNS

Sammanfattning

BERÄKNING AV BOSTADSFÖRSÖRJNINGSBEHOV I HANINGE KOMMUN

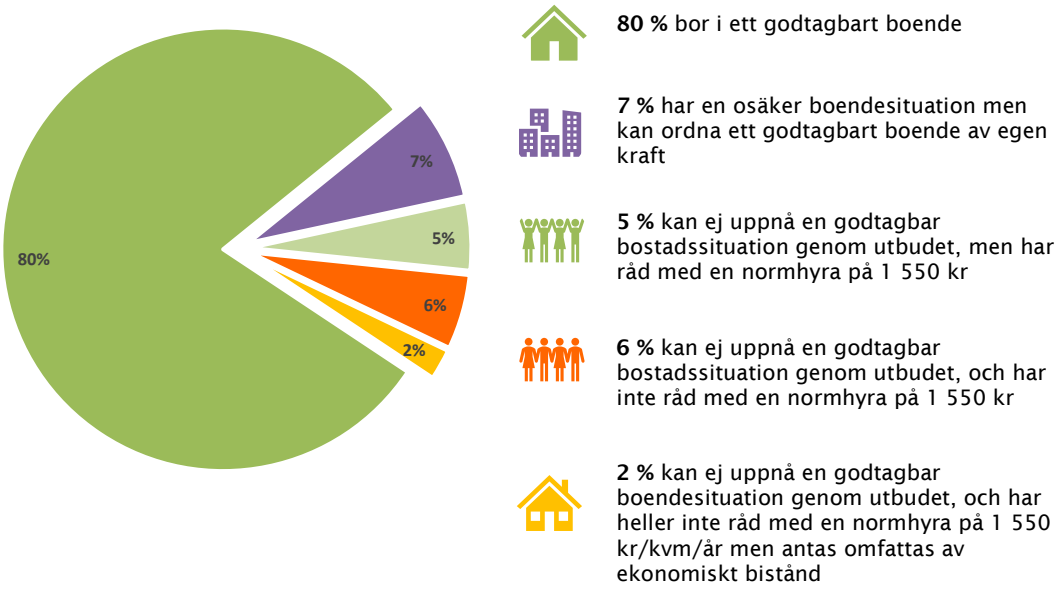


SAMMANFATTNING AV SLUTRAPPORT
2021-02-04

1 SAMMANFATTNING

Tyréns har på uppdrag av Haninge kommun beräknat bostadsförsörjningsbehovet i kommunen. Beräkningarna bygger på en nulägesanalys som kopplar samman hushållens boendesituation med deras reella möjlighet att efterfråga utbudet av bostäder i kommunen. I denna sammanfattning presenteras uppdragets viktigaste slutsatser, en övergripande metodgenomgång samt en lista över Tyréns rekommendationer till Haninge kommun i sitt fortsatta arbete med bostadsförsörjningen.

HUSHÅLLENS FÖRUTSÄTTNINGAR PÅ BOSTADSMARKNADEN I HANINGE KOMMUN (2017)



Analysresultatet visar att totalt 28 400 hushåll i Haninge kommun bor i ett godtagbart boende samt att 7 200 hushåll har en osäker boendesituation.[1] Av de som har en osäker boendesituation, och där de allra flesta bor trångt, visar det sig att 2 600 av dessa kan få en godtagbar bostadssituation av det tillgängliga utbudet av bostäder i kommunen. Tillsammans innebär det att 87 procent av hushållen i Haninge kommun antingen redan har eller av egen kraft kan ordna en godtagbar boendesituation.

Cirka 4 500 hushåll kan inte tillgodose sina bostadsbehov av egen kraft och är därmed föremål för bostadsförsörjningsåtgärder. Av dessa har 1 800 hushåll en tillräckligt stark ekonomi för att kunna betala en boendekostnad som motsvarar en med investeringsstöd nyproducerad hyresrätt, det vill säga en hyresnivå på 1 550 kr per kvadratmeter och år. Dock saknar dessa hushåll tillgång till den här typ av bostäder på grund av avsaknad av kötid i bostadskön, samtidigt som de saknar tillräckligt med kapital för att kunna efterfråga en motsvarande bostadsrätt. Cirka 800 hushåll omfattas av ekonomiskt bistånd eller boende i kommunala kontrakt. Slutligen har cirka 1 900 hushåll inte råd med boendekostnaden motsvarade en nybyggd hyresrätt med investeringsstöd, och omfattas inte heller av ekonomiskt bistånd. Denna grupp är därmed mycket svår att bostadsförsörja.

[1] Samtliga siffror över hushållen är avrundade till närmsta hundratal.

BOSTADSMARKNADEN I HANINGE KOMMUN

Tyréns analys belyser flera viktiga förhållanden som råder på bostadsmarknaden i Haninge kommun. En stor del av hushållen med bostadsförsörjningsbehov försörjs inte av bostadsutbudet, men har råd med boendekostnader motsvarande nyproduktion. Dessa hushåll innefattar såväl trångbodda barnfamiljer som unga vuxna och mindre hushåll. Personer med utländsk bakgrund identifieras som de med svagast ställning på bostadsmarknaden, men även denna grupp går att bygga för. Äldre hushåll med bostadsförsörjningsbehov är få till antalet, men har samtidigt en relativt svag ställning på bostadsmarknaden. I kommunen finns en stor grupp med svag ekonomi men som inte omfattas av ekonomiskt bistånd. För den gruppen är troligen även bostäderna med lägre hyra i beståndet för dyra i relation till deras betalningsförmåga, men kan eventuellt nås av en kombination av generella bostadsförsörjningsåtgärder och ekonomiskt bistånd. Ca 300 hushåll i denna grupp ser ut att behöva ekonomiskt bistånd, men har det ej enligt statistiken. Den viktigaste åtgärden för Haninge kommun är att fortsätta bygga och samtidigt premiera bostäder med låga trösklar och prisrimliga boendekostnader där det är möjligt.

OM RAPPORTEN

Tyréns har på uppdrag av Haninge kommun beräknat bostadsförsörjningsbehovet efter den metod som, med finansiering av Sven Tyréns stiftelse, togs fram i forskningsprojektet *Testbädd SOU2018:35*. Forskningsprojektet baserades på den statliga offentliga utredningen *Ett gemensamt bostadsförsörjningsansvar,* och har skapat en beräkningsmodell baserad på resonemang och definitioner kring bostadsförsörjningsbehovet, det vill säga det glapp mellan marknadens utbud och det utbud som skulle ge varje hushåll en godtagbar bostad. I forskningsprojektet arbetade Tyréns fram en omfattande databas för år 2017. I databasen har Tyréns identifierat de hushåll i Haninge kommun som bor i en godtagbar bostad samt de hushåll som har en osäker boendesituation.

Dataunderlaget i beräkningsmodellen bygger på registerdata på bland annat folkbokföring och taxering. Underlaget omfattar hushållens bostad, disponibla inkomst, indikatorer för hushållens förmögenhet och flytthistorik samt demografiska markörer för hushållen. I databasen kan därmed trångboddhet, avsaknad av registrerad bostad samt flyttbeteende, vilka vittnar om osäkert boende, identifieras. Till databasen kopplas schablondata för boendekostnader. Utifrån dessa två datakällor, hushållens ekonomi och boendekostnadsschabloner, kan hushållens nuvarande boendeekonomi skattas. I och med att boendeekonomin, flyttbeteendet och jämförelse mellan hushållens storlek och bostadens storlek kan beräknas i databasen kan Tyréns flagga hushåll för osäker boendesituation

ETT HUSHÅLL FLAGGAS FÖR OSÄKER BOENDESITUATION NÄR:

- bostaden inte är godtagbar (dvs. att den är antingen är för dyr eller för liten), eller
- hushållet uppvisar ett flyttbeteende som vittnar om osäker boendesituation, eller
- det saknas information om hushållets bostad eller boendeförhållanden, eller
- hushållet är inte skrivet på en bostad.

De hushåll som redan bor i ett godtagbart boende eller redan bostadsförsörjs med specialbostad analyseras inte vidare, med anledning av att de i en nulägesanalys kan konstateras vara bostadsförsörjda.

Hushållen som flaggats för osäker boendesituation ställs inför det faktiska utbudet av bostäder 2017, där varje hushålls koppling till utbudet beräknas. Hushållen matchas

mot utbudet för att se om det finns hushåll som inte kunde tillgodose sitt bostadsbehov med ordinarie utbud av bostäder. Även potentiella flyttkedjor analyseras genom att hushållens egna bostäder läggs till utbudet. Hushåll som inte kan få en bostad genom utbudet utgör BFB-hushållen; hushållen med bostadsförsörjningsbehov. De bostäder som skulle kunna tillgodose denna grupps bostadsbehov är bostadsförsörjningsbehovet.

Hushållen med bostadsförsörjningsbehov har delats in i tre grupper:

- En grupp utgörs av de som mottar ekonomiskt bistånd. Denna grupp utgör de hushåll med svagast ställning på bostadsmarknaden.
- En annan grupp består av de hushåll som har råd med en boendekostnad som är så hög att det med hjälp av investeringsstödet skulle gå att bygga hyresrätter riktade till gruppen. Den här gruppen kan bostadsförsörjas genom byggande eller genom att bostäder ur beståndet fördelas till dessa hushåll.
- Den sista gruppen är de som har för svag ekonomi för att ha råd med ovan nämnda hyra, men omfattas inte av ekonomiskt bistånd.

2 REKOMMENDATIONER

Tyréns huvudrapport *Beräkning av bostadsförsörjningsbehov i Haninge kommun* har utifrån den genomförda analysen rekommenderat Haninge kommun att vidta vissa åtgärder inom bostadsförsörjningen. För utförliga motiveringar till rekommendationerna, var god se avsnitt 10 i huvudrapporten.

MINSKA INTRÄDESBARRIÄRERNA PÅ BOSTADSMARKNADEN

På bostadsmarknaden i Haninge förefaller det vara relativt stora inträdesbarriärer som tvingar hushåll till ett icke-godtagbart boende, då det är en stor grupp av relativt köpkraftiga hushåll som klarar normhyra 1 550 men som trots detta inte försörjs att utbudet.

- Undersök möjligheten att sänka trösklarna till bostadsmarknaden genom att förmå hyresvärdar att sänka sina inkomstkrav på hyresgäster.
- Fortsätt tillföra nyproducerade bostäder till bostadsbeståndet, framför allt ettor och treor.
- Problemen med barriärer på marknaden är inte något som Haninge helt kan lösa på egen hand. Därför bör Haninge driva frågan vid mellankommunala och regionala forum. Vidare bör Haninge föra dialog med de hyresvärdar som finns på den lokala marknaden. Barriärerna skulle minska drastiskt om inget bolag krävde tre årshyror i inkomst.
- Ägardirektiv till allmännyttan kan vara ett sätt att påverka utbudet av bostäder i kommunen. Haninge kommun har en ganska begränsad verktygslåda i och med att allmännyttan är jämförelsevis liten i storlek. Tyréns rekommenderar trots detta att inriktningen på Haninge bostäder ses över i syfte att bidra positivt till bostadsförsörjningen på längre sikt.

- Trots att de hushåll som har en osäker boendesituation belyser nödvändiga åtgärder för kommunen inom bostadsförsörjningen, bör Haninge 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. Haninge kan till exempel arbeta proaktivt med att utöka sin planreserv och använda sig av rullande detaljplanering, samt utveckla sina strategier för en aktiv markpolitik som lockar privata bostadsutvecklare. Här kan Haninge 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.

FOKUSERA PÅ SMÅBARNSFAMILJER

Haninge är en kommun med många barnfamiljer. Analysen visar att det framförallt är småbarnsfamiljer som tycks ha en osäker boendesituation, särskilt där föräldrarna är i tidig trettioårsålder.

- Barnfamiljer är den grupp som oftast är trångbodda. Trångbodda hushåll har dock generellt lätt att ordna en godtagbar bostad genom ordinarie utbud, men utbudet kan trots detta behöva utökas.

- I Haninge finns det gott om småhus, en boendeform som särskilt tilltalar barnfamiljer. Alla hushåll har dock inte råd med småhus och det är viktigt att det finns stora bostäder även inom andra upplåtelseformer.

- Det finns ett stort bestånd av stora bostäder som idag bebos av äldre Haningebor. Dessa kommer så småningom ut på marknaden och kan eventuellt frigöras genom riktade flyttkedjor. Tyréns har dock matchat dessa bostäder mot BFB-hushållen och kan konstatera att många av bostäderna är för dyra för dessa hushåll. Dock kan ett ökat utbud vara marknadspåverkande och på så sätt göra att lämpliga bostäder tillgängliggörs.

- Planera för hyresrätter i befintliga småhusområden. Detta skapar både en bra miljö för barn som flyttar in i hyresrätterna och en möjlighet att bo kvar i samma område för befintliga familjer som skiljer sig. I och med nybyggnationen kan andra attraktivitetshöjande åtgärder vidtas, såsom att rusta upp en lekpark, för att skapa en positiv inställning bland befintliga boende.

FOKUSERA PÅ UNGA VUXNA

Ensamhushåll, framförallt i åldern 25 – 29 år, är en grupp med stora bostadsförsörjningsbehov. Mer än en tredjedel av åldersgruppen skulle dock kunna få en lägenhet med hjälp av det ordinarie utbudet, vilket tyder på att delar av gruppen är villig att betala en stor andel av sin inkomst för att få tillgång till en för dem attraktiv bostad.

- Nyproduktion med investeringsstöd, och därmed en lägre hyra, bör riktas mot gruppen ensamhushåll/unga vuxna.
- Det är möjligt att även studentbostäder bostadsförsörjer stora delar av gruppen. Fördelen är att bostäderna riktar sig direkt till gruppen och på så sätt tilldelas till hushåll med svag ställning på bostadsmarknaden, utan att ordinarie kö påverkas.

- 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 kanske kan det bli lättare att bygga till en extra entré till en del av huset som hyrs ut? Här spelar bygglovshanteringen en roll.

FOKUSERA PÅ PERSONER MED UTLÄNDSK BAKGRUND

Härkomst är den tydligaste indikatorn på bostadsförsörjningsbehov. Hushåll med personer som är födda utomlands eller som har utrikes födda föräldrar är ofta FOBS-hushåll och har svårare att få en godtagbar bostad genom ordinarie utbud. Ofta handlar det om att dessa personer bor för trångt eller inte har råd med boendekostnader motsvarande normhyra 1 550 kr.

- Kommunen har redan ett särskilt bostadsförsörjningsansvar för nyanlända, för vilket det utgår statligt stöd under två år. Genom att permanentera det boende som tillhandahållits, även bortom de två åren, säkerställs även den ordinarie bostadsförsörjningen vilket skapar ökad trygghet för de nya invånarna. Detta möjliggör en typ av förturssystem utan att hushållen tillåts gå före i kön eftersom bostaden redan var fråntagen det reguljära beståndet.

- Trots att hushåll med utländsk bakgrund har svag ställning på bostadsmarknaden utgör gruppen en majoritet av de BFB-hushåll som går att bygga för. Prisrimliga bostäder rent generellt kommer bostadsförsörja gruppen men det är viktigt att se till att sänka trösklarna för tilldelning eftersom gruppen ofta saknar både kapital och kötid.

Bilaga 3 – Process/aktiviteter för arbetet med att ta fram bostadsriktlinjer

Arbetet med att ta fram riktlinjerna för bostadsförsörjning leds av kommunstyrelseförvaltningen. Beredningen för social hållbarhet har i uppdrag att: ”Aktualitetspröva bostadsriktlinjerna inför antagandet i kommunfullmäktige, vid behov föreslå justeringar av riktlinjerna samt överföra dem till ett separat dokument.” Nedan beskrivs övergripande hur arbetet med att ta fram riktlinjerna har genomförts samt vilka delar av organisationen som deltagit i arbetet.

Tid	Aktivitet	Deltagare
2020		
Juni-september	Uppstart. Upphandling av konsult för att bistå med analys av bostadsmarknaden.	Kommunstyrelseförvaltningen
September-december	Workshop, dialog och genomgång av analysen Bostadsförsörjningsbehovet i Haninge vid flertalet tillfällen.	Kommunstyrelseförvaltningen, Social- och äldreförvaltningen, Haninge bostäder
2021		
Januari	Workshop och dialog av analysen Bostadsmarknaden i Haninge.	Kommunstyrelseförvaltningen, Social- och äldreförvaltningen, Stadsbyggnadsförvaltningen, Haninge bostäder.
Februari	Presentation av de två analyserna och en efterföljande workshop med beredningen för social hållbarhet. Beredningen har i uppdrag att ta fram bostadsriktlinjer.	Beredningen för social hållbarhet, inkl. tjänstemän från kommunstyrelseförvaltningen och socialförvaltningen.
April	Seminarium med presentation av de två bostadsanalyserna och dialog bl.a. med syftet att öka kunskapen kring bostadsförsörjning i kommunen. Samtliga förvaltningar, bolag och politiker var inbjudna.	Ca 40 personer från förvaltningar, bolag och politik deltog på seminariet.
Maj	Beslut om att skicka ut bostadsriktlinjerna på remiss i Beredningen för social hållbarhet.	Beredningen för social hållbarhet.

Haninge kommun

Social- och äldreförvaltningen

Riktlinje för bostadssociala insatser

Dokumenttyp	Dokumentnamn	Gäller från datum
Riktlinjer	Riktlinje för bostadssociala insatser	2020-12-18
Beslutat av	**Ansvarig för dokumentet**	**Reviderad**
Social- och äldrenämnden	Social- och äldreförvaltningen, Verksamhetsstöd och utveckling	
Dokumentinformation		
Syftet med riktlinjerna är rättssäkerhet och likabehandling i handläggningen. Riktlinjerna har sin utgångspunkt i lagstiftning och gällande praxis. En individuell behovsbedömning ska alltid göras.		

Innehållsförteckning

Riktlinje för bostadssociala insatser 1
1. INLEDNING 3
1.1 Riktlinjernas syfte och tillämpning 3
1.2 Omfattning 3
1.3 Definition av hemlöshet 4
1.4 Definitioner och begrepp 5
2 Lagbestämmelser och krav 5
2.1 Barnkonventionen 6
2.2 Lex Sarah 6
2.3 Samverkan 6
3 Ansvarig kommun 6
3.1 Huvudregel 7
3.2 Undantag 7
4 Målgrupp, arbetssätt och boendeformer 7
4.1 Rätt till bostadssocial insats 7
4.1.1 Personer som tackar nej till erbjuden bostad 7
4.1.2 Uppföljning 8
4.2 Tillfälligt boende 8
4.3 Träningsboende 8
4.4 Genomgångsbostad 8
4.5 Etableringsbostad 8
4.6 Bostad först 8
4.7 Ensamkommande ungdomar som saknar boende efter avslutad placering 9
4.8 Familjer som kommer på anknytning till ensamkommande barn som hänvisats till Haninge kommun 9
5. Egenavgifter 9

1. INLEDNING

Bristen på bostäder är i huvudsak inte en fråga för socialnämnden, men leder till att stora grupper ställs utanför den ordinarie bostadsmarknaden. Allt fler söker sig till socialtjänsten för att lösa sina boendeproblem. Denna riktlinje har tagits fram som ett stöd till handläggning och beslut för bostadssociala insatser.

Enligt socialtjänstlagen har kommunen det yttersta ansvaret för att de som bor och vistas i kommunen får det stöd och den hjälp de behöver. Kommunen i stort har dock ansvar för bostadsförsörjningen, inte socialtjänsten specifikt, vilket tydligt avgränsar socialtjänstens roll i fråga om bostad och sociala boendelösningar. Utgångspunkten är att vuxna människor har ett eget ansvar att planera och ordna sitt boende. För att bistånd ska kunna beviljas ska det finnas ett behov som den enskilde inte själv kan tillgodose eller få tillgodosett på annat sätt. Det innebär att bostadslöshet i allmänhet inte berättigar till bistånd till boende.

Arbetet ska inriktas på att den enskilde ska kunna leva ett så självständigt liv som möjligt och därmed ska socialtjänsten stödja och hjälpa den enskilde att finna en egen bostad. Råd och stöd om hur man söker bostad är en viktig roll för socialtjänsten. Boenderådgivning bör alltid erbjudas den enskilde. Det stöd som erbjuds ska utformas och genomföras tillsammans med den enskilde.

1.1 Riktlinjernas syfte och tillämpning

Denna riktlinje syftar till att öka rättssäkerheten inom social- och äldreförvaltningen, att likrikta handläggningen och beskriva de vanligast förekommande bostadssociala insatserna.

Det är kommunens social- och äldreförvaltning som ansvarar för handläggningen av bostadssociala insatser. Lagar som främst reglerar verksamheten är socialtjänstlagen (SoL), barnkonventionen, förvaltningslagen (FL), offentlighets- och sekretesslagen (OSL), kommunallagen (KL) och hyreslagen. Socialstyrelsens föreskrifter och allmänna råd är utöver lagstiftningen styrande och vägledande för arbetet.

Syftet med riktlinjen är att skapa enhetliga bedömningsgrunder för bistånd i form av bostadssociala insatser och ska bidra till likabehandling och rättssäkerhet i handläggningen.

Riktlinjen är en vägledning och innebär inte någon inskränkning i den enskildes rätt att få en individuell prövning av sin ansökan.

Beslutsrätt i ärenden om bostadssociala insatser stadgas i social- och äldrenämndens delegationsordning.

1.2 Omfattning

Riktlinjen ska användas av handläggare, gruppledare och chefer vid social- och äldreförvaltningen under handläggning och beslutsfattande av bostadssociala insatser enligt socialtjänstlagen.

1.3 Definition av hemlöshet

Det finns flera definitioner som beskriver hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden. Förvaltningen använder sig av Socialstyrelsens breda definition av hemlöshet som omfattar fyra olika situationer som personer kan befinna sig i för en kortare eller längre tid:

Akut hemlöshet	Till denna grupp hör personer som är hänvisade till härbärgen, jourboenden eller skyddade boenden och personer som sover i offentliga lokaler, utomhus, tält eller liknande.
Institutionsvistelse och stödboende	Personer som är inskrivna på kriminalvårdsanstalt, HVB, familjehem, stödboende eller liknande och ska flytta ut inom tre månader men saknar eget boende att flytta till. Hit räknas även personer som skulle ha skrivits ut men som är kvar på grund av att de inte har någon egen bostad ordnad.
Långsiktiga boendelösningar	Personer som bor i en av kommunen ordnad boendelösning som till exempel träningslägenhet, socialt kontrakt eller liknande på grund av att personen inte får tillgång till den ordinarie bostadsmarknaden. Det handlar om boendelösningar med någon form av hyresavtal där boendet är förenat med tillsyn, särskilda villkor eller regler.
Eget ordnat kortsiktigt boende	Personer som bor tillfälligt och kontraktslöst hos kompisar, bekanta eller släktingar eller har ett tillfälligt inneboende- eller andrahandskontrakt (kortare än tre månader) hos privatperson.
Följande grupper ingår inte i definitionen hemlöshet	1. Barn och unga under 18 år som är placerade utanför hemmet enligt SoL eller LVU. 2. Personer som bor i bostad med särskild service enligt SoL eller LSS eller annan särskilt anpassad bostad. 3. Utrikes födda personer som saknar uppehållstillstånd (permanent eller tillfälligt). 4. Ensamkommande (under 18 år) som är placerade genom socialtjänsten. 5. Personer från övriga Europa som vistas i kommunen men saknar förankring här (EU-/ESS- och tredjelandsmedborgare).

1.4 Definitioner och begrepp

Bostadssociala insatser finns i olika former enl nedan.

Tillfälligt boende	Ett bistånd för att undanröja akut hemlöshet där inga andra lösningar finns. Biståndet kan verkställas genom t.ex. rum på vandrarhem, lägenhetshotell eller liknande.
Träningslägenhet	Träningslägenhet är en resurs för vuxna personer som på grund av missbruks-, eller psykiska-, eller allvarliga sociala problem behöver ett stöd från socialtjänsten för att klara ett eget boende.
Bostad först	Modellen bygger på idén att en individ behöver en fast bostad innan man kan förvänta sig förändring i missbruksvanor och psykisk ohälsa. Målet med insatsen är att den enskilde ska bo kvar under lång tid och på sikt överta förstahandskontraktet.
Genomgångsbostad	Genomgångsbostad är en insats för personer som är helt bostadslösa och har särskilda hinder att på egen hand ordna en bostad samt förutsätter att alla andra möjligheter att ordna bostad är uttömda.
Etableringsbostad	Etableringsbostad innebär ett bostadssocialt andrahandskontrakt, men är inte en insats, då rätten till anvisad nyanländ grundar sig i Lag (2016:38) om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning (Bosättningslagen). Boendetiden är max 2 år eller för tid med beslut om etableringsersättning. Under boendetiden ges individuell vägledning för integration på bostadsmarknaden och i samhället (gäller från 2017-01-01).

2 Lagbestämmelser och krav

Socialtjänstlagen
Förvaltningslagen
Hyreslagen
Bosättningslagen
Barnkonventionen
Reglemente för kommunstyrelse och nämnder
All myndighetsutövning utgår från gällande lagstiftning. Till lagarna kan det finnas tillhörande förordningar och föreskrifter. För tolkning av lagtextens innehåll och betydelse kan förarbeten och rättspraxis vara ett stöd. Varje ärende ska dock föregås av en individuell prövning utifrån individens specifika behov.

Lagtext kan förändras och läsaren bör därför förvissa sig om att man har tillgång till den senaste lydelsen av lagtexten.

Allmänna råd utfärdas inom socialtjänstens område av socialstyrelsen. De allmänna råden är inte bindande, men är generella rekommendationer om hur föreskrifter tillämpas. Allmänna råd anger hur man kan eller bör handla i ett visst ärende. Även om de allmänna råden inte är bindande bör de följas om inte särskilda skäl föreligger.

2.1 Barnkonventionen

Den 1 januari 2020 blev FN:s konvention om barnets rättigheter, Barnkonventionen, svensk lag.

Vid beslut som *rör* barn ska en prövning av barnets bästa alltid göras. Vid handläggning av bistånd vid bostadssocial insats gäller detta givetvis om barn finns i hushållet som ansöker om bistånd, men även till exempel om den individ som ansöker om boende har umgänge med barn. Barnets bästa ska komma i främsta rummet vilket innebär att det inte får jämställas med andra hänsyn. Om barnets bästa inte bedöms väga tyngst måste kompensatoriska åtgärder genomföras så att beslutet blir så bra som möjligt för barnet. Bedömningen av barnets bästa ska avgöras genom att uppmärksamma barnets behov, inhämta relevant kunskap och göra en konsekvensanalys av olika handlingsalternativ.

När beslut rör barn ska prövningen av barnets bästa finnas med i både utredning och beslutsfattande vilket innebär att noga analysera vilka följder ett beslut kan få för enskilda barn. Det handlar om att utreda konsekvenserna både på kort- och på lång sikt för det individuella barnet (detta ska göras för ett barn åt gången då barn inom samma hushåll kan ha olika behov). Prövningen av barnets bästa ska dokumenteras och utgöra underlag för beslut.

För ytterligare stöd i prövningen av barnets bästa, se: https://intranet.haninge.se/stod-och-service/juridik/barnkonventionen/

Om det framkommer uppgifter som tyder på att barnet far illa ska en orosanmälan alltid göras till förvaltningens enhet Mottagning Barn och unga.

2.2 Lex Sarah

Den som fullgör uppgifter inom socialtjänsten är skyldig att genast rapportera om denne uppmärksammar eller får kännedom om ett missförhållande eller en påtaglig risk för missförhållande som rör den som får eller kan komma ifråga för insatser inom verksamheten. För detta finns särskilda riktlinjer och rutiner. Se vidare i kommunens rutin för hantering av lex Sarah i Socialtjänstlagen och lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS).

2.3 Samverkan

Väl utvecklad samverkan med andra myndigheter och samarbetsparter ska eftersträvas och ske utifrån den enskildes behov. Internt inom kommunen är samverkan med andra nämnder och samverkan mellan olika enheter och verksamheter inom den egna nämnden av särskild vikt.

3 Ansvarig kommun

I samband med att en individ ansöker om tillfälligt boende ska en bedömning göras om Haninge kommun är att anse som ansvarig kommun. Reglerna om ansvarig kommun återfinns främst i 2 a kap 1-5 §§ SoL. För personer i hemlöshet som rör sig mellan kommunerna i Stockholms län gäller också *Överenskommelse mellan kommunerna i Stockholms län om ärendeansvar för personer i hemlöshet* som Haninge kommun har undertecknat.

3.1 Huvudregel

Grundprincipen är att det är den kommun där den enskilde fysiskt befinner sig, det vill säga vistas (vistelsekommun) som är ansvarig kommun.

Om den enskilde är bosatt i en annan kommun än vistelsekommunen, ansvarar bosättningskommunen för det stöd och den hjälp som den enskilde behöver. Med bosättningskommun menas den kommun där den enskilde är stadigvarande bosatt eller om den enskilde saknar stadigvarande bostad, den kommun till vilken hen har sin starkaste anknytning. Vid utredning och bedömning kring kommuntillhörighet, det vill säga till vilken kommun den enskilde har starkast anknytning, kan till exempel ingå var den enskilde bott och vistats den senaste tiden, var den enskilde har sitt sociala nätverk och eventuella barns boendesituation samt vilken kommun den enskilde själv anser sig ha starkast anknytning till.

Om det går att fastställa att en annan kommun än vistelsekommunen är att anse som ansvarig kommun har vistelsekommunen enbart ansvar för akuta insatser. I de fall där det är oklart vilken kommun som är eller borde vara ansvarig är det vistelsekommunen som har fullt ansvar för den enskilde fram till att det har fastställts att en annan kommun är ansvarig.

3.2 Undantag

Reglerna om vistelse- och bosättningskommuns ansvar gäller inte när en kommun har placerat den enskilde i till exempel familjehem, stödboende eller hem för vård och boende i en annan kommun. I dessa situationer behåller den placerande kommunen det fulla ansvaret för den enskilde under placeringstiden.

Reglerna om vistelse- och bosättningskommuns ansvar gäller inte heller i situationer som avser stöd och hjälp till den enskilde under kriminalvård i anstalt, under vistelse på sjukvårdsinrättning eller i samband med avslutning av dessa typer av vistelser (exempelvis vårdplaneringar och utskrivningar från fängelse). I dessa situationer är det alltid folkbokföringskommunen som är ansvarig kommun.

4 Målgrupp, arbetssätt och boendeformer

4.1 Rätt till bostadssocial insats

Utgångspunkten är att vuxna människor har ett eget ansvar att ordna sitt boende. Det innebär att bostadslöshet i allmänhet inte berättigar till bistånd till boende. Att personen är språksvag, har låg inkomst och har ett nedsatt fysiskt och psykiskt allmäntillstånd är generellt inte tillräckligt för att beviljas bistånd till bostadssocial insats. I rättspraxis så har rätten till bistånd, avseende anskaffande av bostad, i praktiken ansetts föreligga när den enskilde är helt bostadslös och har speciella svårigheter att på egen hand att skaffa bostad. (RÅ 1990 ref 119).
Bostadssociala insatser kan beviljas med stöd av 4 kap 1 § socialtjänstlagen till personer som fyllt 18 år.

4.1.1 Personer som tackar nej till erbjuden bostad

Om en person utan godtagbara skäl tackar nej till ett lämpligt bostadsalternativ kan det innebära att det görs en prövning av om det fortsatt föreligger ett biståndsbehov. Om behovet inte längre föreligger omprövas och avslutas beslutet. Anvisad från Migrationsverket som tackar nej till erbjuden etableringsbostad är hänvisad att finna egen lösning på sin boendesituation och Haninge har inte längre något ansvar för den anvisade.

4.1.2 Uppföljning

Beslut om bostadssocialt kontrakt ska följas upp kontinuerligt med hjälp av genomförandeplan. Socialtjänsten får ställa krav på att den som är beviljad bistånd gör vad hon eller han kan för att på egen hand ordna bostad, och öka sina möjligheter till eget självständigt boende. Det kan handla om att själv aktivt söka bostad, efter förmåga och inom det geografiska område som i det enskilda fallet anses rimligt. Behovet av andra insatser ska uppmärksammas under uppföljningen. Vid behov bör handläggaren erbjuda den enskilde stöd och vägledning för att ansöka om andra insatser, t.ex. boendestöd, hemtjänst, förmedlingsmedel eller skuldsanering, som möjliggör för personen att behålla och på sikt ordna ett eget boende.

4.2 Tillfälligt boende

Tillfälligt boende avser bistånd för att undanröja en akut hemlöshet där personer saknar egen möjlighet till att ordna med boende för natten.
Alla egna möjligheter ska ha uttömts innan rätt till bistånd kan bli aktuellt. Det innebär t.ex. att den enskilde i första hand hänvisas till att ta hjälp av sitt privata nätverk för att undvika en akut nödsituation. Har den enskilde egna pengar, ej försörjningsstöd avseende riksnorm, så ska detta i första hand användas för att tillgodose behovet av boende. Tillfälligt boende som bistånd avser hjälp för en kortvarig vistelse på vandrarhem, lägenhetshotell eller liknande.

4.3 Träningsboende

Träningslägenhet är en resurs för vuxna personer som grund av missbruks, psykiska-, eller allvarliga social problem behöver stöd från socialtjänsten för att få och klara ett eget boende. Detta bistånd tidsbegränsas utifrån den enskildes behov. I insatsen kan ingå olika typer av stöd så som kontakter gällande stöd i nykterhet/drogfrihet eller stöd att klara boendet gällande hyresbetalningar, vårda lägenheten och att förebygga störningar.

4.4 Genomgångsbostad

Genomgångsbostad är en insats för personer som är helt bostadslösa och har särskilda hinder att på egen hand ordna en bostad samt förutsätter att alla andra möjligheter att ordna bostad är uttömda. Genomgångsbostad är också en insats för ensamkommande asylsökande ungdomar (EKB) som fyllt 18 år och inte längre är i behov av placering i familjehem, stödboende eller HVB hem kan vid behov bo i genomgångsbostad. Ungdomen är garanterad att ha bostaden så länge studier på gymnasiet fortgår (till 21 års ålder jmf med då vårdnadshavarens ansvar upphör vid gymnasiestudier). Om gymnasiestudierna inte är avslutad vid 21 års ålder så kan insatsen förlängas så länge studierna på gymnasiet fortgår. Därefter prövas behovet individuellt om avtalet ska förlängas efter studiernas avslut (gäller från 2017-07-01). Insatsen genomgångsbostad kan förlängas 6 månader åt gången och sammanlagd boendetid är maximalt 4 år.

4.5 Etableringsbostad

Etableringsbostad innebär ett bostadssocialt andrahandskontrakt, men är inte en insats, då rätten till anvisad nyanländ grundar sig i Lag (2016:38) om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning (Bosättningslagen). Boendetiden är max 2 år eller för tid med beslut om etableringsersättning. Under boendetiden ges individuell vägledning för integration på bostadsmarknaden och i samhället (gäller från 2017-01-01).

4.6 Bostad först

Bostad först är en modell som bygger på idén att en individ behöver en fast bostad innan man kan förvänta sig förändring i missbruksvanor och psykisk ohälsa. Modellen betonar rätten till en

egen bostad och utgår ifrån att hemlöshet och de problem som ofta följer med detta är förknippade med just hemlösheten och framför allt beror på att personen saknar en egen bostad.

Förutsättningar för att beviljas insats Bostad först är att den enskilde:
- är helt bostadslös,
- har prövat andra insatser så som behandlingshem och/eller stödboende,
- är motiverad till en förändring av sin livssituation och motiverad att ta emot stöd och hjälp
- ställer upp på hyreslagstiftningens krav.
- är motiverad till kontakt med boendestödjare.

I insatsen ingår stöd i form av hembesöksteam som har kontinuerlig kontakt med den enskilde. Stödet avser hjälp att följa hyreslagstiftningen såsom att betala hyrorna i tid, att lägenheten hålls i godtagbart skick och att allmänna ordningsregler följs.
Målet med insatsen är att den enskilde ska bo kvar under lång tid och på sikt överta förstahandskontraktet.

4.7 Ensamkommande ungdomar som saknar boende efter avslutad placering

Anvisningskommunen ansvarar för boende och försörjning för ensamkommande ungdomar under skoltiden eller som längst till dess att ungdomen fyller 21 år.

Vanligtvis bor den enskilde i ett HVB, familjehem eller stödboende. Placeringen avslutas senast på 21-årsdagen om inte ungdomen avbryter grundskole- eller gymnasiestudierna i förtid, exempelvis p.g.a. arbete. Utgångspunkten är att den enskilde har eget ansvar att ordna boende senast 21-årsdagen. Vid prövningen av rätten till bostadssociala insatser är utgångspunkten att den unge fått stöd med att ställa sig i bostadskö och bevaka sin kötid.

Om ungdomen saknar boende inför utskrivning från HVB, familjehem eller stödboende, och därför riskerar hemlöshet, kan den enskilde beviljas bistånd till genomgångsbostad under en övergångsperiod i upp till 12 månader. Detta under förutsättning att den enskilde bedöms klara ett eget boende och aktivt medverkar till att lösa sin boendesituation på egen hand.

4.8 Familjer som kommer på anknytning till ensamkommande barn som hänvisats till Haninge kommun

Familjer som anknyter till ensamkommande barn under 18 år saknar ofta boende vid ankomst. Dessa familjer omfattas inte av den så kallade anvisningslagen. I första hand är det den enskildes (föräldrarnas) ansvar att ordna boende även tillfälligt, exempelvis med hjälp av det privata nätverket. Det är samtidigt viktigt att socialtjänsten inte bidrar till att lägga ansvaret för familjens boende på den minderåriga ungdomen. I de fall familjen saknar boende vid ankomst kan de beviljas bistånd till tillfälligt boende, t.ex. sovsal, rum på vandrarhem eller dylikt. Bistånd kan beviljas för två månader.

Vanligtvis kommer föräldrarna att omfattas av etableringen och ha rätt till etableringsersättning efter påbörjade studier. Om inga speciella svårigheter föreligger förväntas familjen efter två månader kunna ordna boende på egen hand i Haninge eller i närliggande kommun.

5. Egenavgifter

Vid beviljat bistånd i form av tillfälligt boende ska bedömning göras om den enskilde ska betala egenavgift enligt 8 kap 1 § socialtjänstlagen. Egenavgiften ska vara en skälig ersättning för en stöd- hjälpinsats som inte är av behandlingskaraktär.

