



Huddinge

Analys av bostadsbyggande och bostadsbehov i Huddinge kommun

Underlagsrapport till riktlinjer för
bostadsförsörjning

2019-10-02

Analys av bostadsbyggande och bostadsbehov i Huddinge kommun
Underlagsrapport till riktlinjer för bostadsförsörjning
2019-10-02

Projektgrupp:

Maria Strandberg, Kommunstyrelsens förvaltning
Lena Fyrvald, Kommunstyrelsens förvaltning
Anton Sjöblom, Kommunstyrelsens förvaltning
Henrik Nordström, Kommunstyrelsens förvaltning
Heidi Chard, Socialförvaltningen
Anette Hedlin, Gymnasie- och arbetsmarknadsförvaltningen
Greger Nilsson, Huga Bostäder AB

© Huddinge kommun 2019

ISBN 91-85565-02-4
www.huddinge.se

Innehåll

Inledning	4
Slutsatser kring Huddinges utmaningar och behov i bostadsförsörjningen.....	5
Befolkningen och dess utveckling.....	5
Bostadsbestånd och bostadsförsörjningsansvaret idag	5
Bostadsbeståndets utveckling och framtida bostadsbehov	6
Användningen av kommunens verktyg för bostadsförsörjning.....	7
Läget på bostadsmarknaden för olika grupper.....	7
Huge Bostäders roll i bostadsförsörjningen	8
Befolkning och bostadsbestånd – en nulägesanalys	9
Befolkningens sammansättning.....	9
Flyttmönster	13
Bostadsbeståndets sammansättning.....	17
Boendeförhållanden	20
Bostadsbyggandet i kommunen	23
Marknaden för ägda bostäder i Huddinge.....	25
Hyresmarknaden i Huddinge	26
Framtiden – befolkningsutveckling och bostadsbehov	30
Befolkningstillväxt fram till 2050	30
Bostadsbehov och beståndets utveckling	33
Osäkerheter i bedömningen av bostadsbyggande och befolkningstillväxt	37
Verktyg för bostadsförsörjningen och dess användning.....	40
Sammanfattning	40
Markpolitik och riktlinjer för markanvisning	40
Detaljplanering	41
Förmedling av bostäder.....	41
System för förturer och försökslägenheter	41
Kommunal hyresgaranti.....	42
Ägardirektiv till allmännyttan	42
Bostadsmarknadens särskilda grupper och bostadssocialt arbete.....	44
Sammanfattning	44
Ungdomar och unga vuxna.....	44
Studenter	45
Äldre.....	45
Nyanlända	46
Ensamkommande barn.....	47
Personer med funktionshinder	47
Hemlösa	47
Kvinnor i behov av skyddat boende.....	49
Personer med låg betalningsförmåga.....	49
Källor.....	50

Inledning

Denna rapport utgör ett kunskapsunderlag till Huddinge kommuns riktlinjer för bostadsförsörjning. Rapporten inleds med de viktigaste slutsatserna från analysen. Sedan följer en nulägesanalys avseende befolkning, bostadsbestånd och bostadsmarknad. Därpå följer en analys av framtida befolkningsutveckling och bostadsbyggande. Därefter redogörs för hur kommunen använder de verktyg som finns tillgängliga för bostadsförsörjningen. Avslutningsvis beskrivs situationen för olika grupper på bostadsmarknaden samt framtida behov. Statistik redovisas på kommunnivå samt kommundelnivå¹.

Huddinge kommun: Administrativ indelning i 16 kommundelar



Källa: Huddinge kommun

¹ Huddinge kommun består av fyra strategiska planområden, som i sin tur kan delas upp i 16 kommundelar. Utgångspunkten i analysen är att inleda varje avsnitt med att redovisa statistiken på kommunnivå. För att kunna värdera procentfördelningar etcetera presenteras, om möjligt, även siffror för hela Stockholms län och i några fall även för Sverige som helhet. För statistik som finns tillgänglig på kommundelnivå, och som bedöms relevant, görs en redovisning för respektive kommundeel. Undantaget är Loviseberg där det saknas statistik då bostadsbeståndet i kommundeelen endast består av 62 specialbostäder för flyktingboende. Även Kungens Kurva avviker då det endast finns ett "hotellboende", med cirka 300 folkbokförda personer. Statistiken är i de flesta fall från 2017, vilket beror på att analysen påbörjades under 2018. Detta bedöms dock inte påverka analysens resultat då strukturer i bostadsmarknad och befolkning förändras långsamt.

Slutsatser kring Huddinges utmaningar och behov i bostadsförsörjningen

Befolkningen och dess utveckling

Huddinges befolkning har historiskt växt mycket och förväntas fortsätta växa kraftigt. Kommunens bostadsutvecklingsplaner är en viktig förklaring bakom den förväntade befolkningstillväxten. De som flyttar till kommunen idag flyttar främst från Stockholms län och framförallt från Stockholms stad. Inom kommunen sker de flesta flyttarna inom samma kommundel. Huddinges 16 kommundelar skiljer sig åt utifrån boendetäthet, socioekonomiska förutsättningar och rörlighet mellan områdena. Ett mönster har identifierats där invånare som kommer i arbete flyttar ut från områden med svagare socioekonomisk ställning. Utflyttning av människor från dessa områden motverkar de insatser kommunen gör för att lyfta områdena.

Kommunen har en högre andel barnfamiljer än övriga kommuner i länet och denna grupp förväntas växa baserat på att historiska flyttmönster fortsätter, där de som flyttar till kommunen till stor del är i barnafödande ålder. Det gör att tillväxten av personer i arbetsför ålder är stark. Gruppen äldre över 65 år kommer närmare fördubblas fram till 2050. Enligt scenariot för trolig befolkningstillväxt kan kommunen ha nästan 200 000 invånare år 2050. Befolkningstillväxtens storlek och den framtida befolkningssammansättningen kommer att påverkas av antalet samt vilken typ av bostäder som byggs.

Bostadsbestånd och bostadsförsörjningsansvaret idag

Kommunen som helhet har idag en jämn fördelning mellan upplåtelseformer och bostadstyper. Mellan kommundelarna skiljer det sig dock åt då flera kommundelar har ett ensidigt bostadsbestånd. Även inom kommundelar finns det stora skillnader mellan fördelningen av upplåtelseformer i olika delområden. Ett exempel på när detta kan skapa problem i kommuninvånarens vardag är vid separationer i villaområden med höga bostadspriser. Eftersom kvinnor i allmänhet har lägre inkomster blir det relativt sett svårare för dem att finansiera en ny bostad i närområdet. Ett mer varierat bostadsbestånd skapar möjlighet till kvarboende oavsett livssituation och motverkar samtidigt boendesegregation. Ett varierat bestånd är även viktigt ur perspektivet att många kommuninvånare uppger att de gärna vill flytta inom det egna bostadsområdet. Att alla kommundelar och delområden ska innehålla en variation av upplåtelseformer, hustyper, bostadsstorlekar och prisklasser är en målsättning i gällande översiktsplan. FN rekommenderar att ett område inte bör innehålla mer än 50 procent av en viss upplåtelseform samt att 20–50 procent av boarean i ett område ska avsättas för prisrimliga bostäder.

Byggtakten i kommunen har varit låg sedan slutet av 1990-talet, men har ökat under de senaste åren. Det finns ett generellt underskott på bostäder i hela Stockholms län utifrån att det under lång tid byggts lite i förhållande till befolkningsökningen. Samtidigt som det råder bostadsbrist i länet går det att se ett överutbud av bostäder i vissa segment. Marknaden för nybyggda bostadsrätter i ett

visst prisläge har mättats i stora delar av Stockholmsregionen. För att möta bostadsbehoven samt för att uppfylla målsättningarna för bostadsbyggandet behöver utbudet i nyproduktion breddas.

Genomsnittshyran för en nyproducerad lägenhet är idag 50 procent högre än för en lägenhet i det äldre beståndet. Priserna på bostadsrätter har fördubblats mellan 2012 och 2017, för att sedan plana ut. Priserna varierar dock mycket mellan olika kommuner. I Stockholms län har andelen hyresrätter minskat över tid, till förmån för andelen bostadsrätter. Detta beror i stor utsträckning på utförsäljningar av hyresrättsbeståndet.

Att skapa flyttkedjor genom nyproduktion är en metod för att få till ett bättre nyttjande av det befintliga beståndet. Många äldre bor i för stora bostäder och att erbjuda attraktiva alternativ för gruppen i närområdet kan göra att bostäder frigörs för exempelvis barnfamiljer.

Bostadsbeståndets utveckling och framtida bostadsbehov

Huddinge har högt satta mål för bostadsbyggandet. Fram till år 2030 ska kommunen planera för 20000 bostäder i hela kommunen. Delvis inom denna målsättning ska 18500 bostäder tillkomma inom Spårväg Syds influensområde till 2035, som ett resultat av Sverigeförhandlingen². Totalt innebär de båda målsättningarna ett tillskott på i genomsnitt 1300 bostäder per år, varav ungefär 1000 bostäder per år behöver tillkomma i spårvägens influensområde. Syftet med att ha två kompletterande målsättningar är att hela kommunen ska utvecklas trots fokuset på spårvägens influensområde.

Givet att målsättningarna realiseras kommer kommunen med god marginal ta sin del av det regionala bostadsutvecklingsansvaret. Region Stockholm bedömer att det behöver tillkomma runt 1000 bostäder per år i Huddinge fram till 2030 för att möta det regionala bostadsbehovet.

Kommunens höga mål för bostadsbyggandet skapar möjligheter att bygga ikapp bostadsunderskottet samt att förändra trögrörliga strukturer på bostadsmarknaden. Det finns dock en risk att avtalet inom Sverigeförhandlingen styr bostadsbyggandet mot kvantitet och genomförandetid. De höga priserna i nyproduktion innebär att många nuvarande och framtida kommuninvånare inte har råd att efterfråga nyproducerade bostäder. Möjligheten att hålla en hög byggtakt över tid kan komma att påverkas av konjunktursvängningar, bostadsbyggande i närliggande kommuner samt förutsättningar för bostadsbyggandet givna av den nationella bostadspolitiken. Ett bostadsbyggande som är hållbart över tid måste därför vara varierat till pris, storlek och upplåtelseform.

² Startår för målsättningarna skiljer sig åt. Målet om 20 000 bostäder fram till 2030 har startåret 2014. Målsättningen kopplad till Spårväg syds influensområde gäller från 2017, då Sverigeförhandlingen undertecknades.

Användningen av kommunens verktyg för bostadsförsörjning

Kommunen använder alla de verktyg som enligt Boverket finns till förfogande inom bostadsförsörjningsarbetet, förutom det statliga bidraget till hyresgarantier.

Det finns potential i hur användningen av befintliga verktyg kan utvecklas. Det saknas idag verktyg för att styra och följa upp målen om bostadsblandning i översiktsplanen. Ett sådant arbete pågår på Samhällsbyggnadsavdelningen. I markpolitiken och detaljplaneringen har kommunen ambitiösa mål avseende volymer. Det bedrivs idag ett arbete för att vidareutveckla markpolitiken som ett verktyg för att ställa sociala krav. Bostadsförmedlingen är ett verktyg som kan användas för att bättre nyttja det befintliga beståndet genom att förmedla bostäder till målgrupper med behov genom kategoriboenden, exempelvis till unga vuxna. Bostadsförmedlingen i Stockholm bedriver ett arbete med att se över hur bostäder i större utsträckning kan förmedlas efter behov.

Läget på bostadsmarknaden för olika grupper

Det finns en generell bostadsbrist i länet, men den slår olika mot olika grupper. Grupper med låg betalningsförmåga har i stor utsträckning svårt att etablera sig på dagens bostadsmarknad. Barriärer består delvis av höga boendekostnader, men även hyresvärdars krav på inkomst och anställningsform, av kreditrestriktioner samt av långa kötider för hyresrätter. Grupper som drabbas extra hårt av bostadsbristen är bland annat unga vuxna, studenter, ensamstående föräldrar samt nyanlända, både egenbosatta och de som lämnar etableringsperioden.

Kommunen identifierar en brist på bostäder för nästan alla de grupper Boverket definierar som extra utsatta på bostadsmarknaden. Unga vuxnas utsatthet på bostadsmarknaden ökar över tid, och många hänvisas till otrygga boendeformer. För att kommunen ska vara fortsatt attraktiv för studenter behöver gruppens förutsättningar på bostadsmarknaden förbättras och fler studentbostäder byggas.

För de grupper som kommunen har ett lagstadgat ansvar att tillhandahålla bostad lyckas kommunen genom en rad insatser av både tillfällig och permanent karaktär uppfylla bostadsförsörjningsansvaret idag. För gruppen äldre klarar vi bostadsförsörjningsansvaret idag, men det finns ett behov av fler äldreboenden framåt både på kortare och längre sikt. En växande äldre befolkning skapar ett behov av olika typer av lösningar för gruppen. Det finns en svag brist på gruppboendestäder och särskilt anpassade lägenheter för funktionshindrade. Behovet av vård- och omsorgsboenden beräknas årligen av respektive nämnd. Det finns ett fortsatt behov av bostäder till kommunanvisade nyanlända och en utmaning är att tillhandahålla permanenta bostäder för stora barnfamiljer. Planeringen av bostäder för nyanlända behöver integreras i den ordinarie samhällsplaneringsprocessen. Det finns även ett behov av fler permanenta boendelösningar för nyanlända barnfamiljer samt för våldsutsatta kvinnor.

Ytterligare en utmaning som identifierats är att det bland kommuninvånare finns en bristande kunskap i hur man får tag på en bostad, varför informationsinsatser gällande exempelvis bostadsförmedlingen kan behövas.

Huge Bostäders roll i bostadsförsörjningen

Kommunens rådighet att påverka det befintliga bostadsbeståndet gäller främst det kommunala bostadsbolagets bestånd. Huge Bostäder äger ungefär hälften av kommunens hyresrätter. Huges bestånd står inför ett stort renoveringsbehov, där 5000 av 8000 lägenheter behöver renoveras. Renoveringsbehovet kan få ekonomiska konsekvenser för bolaget och påverka möjligheten att bygga nya bostäder. Det finns även en risk att renoveringar resulterar i hyreshöjningar som i sin tur skapar bortträngningseffekter, samt minskar det totala antalet lägenheter med lägre hyra i kommunen. Hyreshöjningar till följd av renoveringar är en tendens Länsstyrelsen pekar på i sin årliga rapport om bostadsmarknaden i Stockholms län. En viktig fråga för bostadsförsörjningen är därför att hitta metoder för att renovera utan att det får stora ekonomiska effekter för hyresgästerna. Huges renoveringsbehov skapar ytterligare en utmaning då behovet av evakueringslägenheter kan göra att färre lägenheter släpps till ordinarie förmedling samt till bostadssocialt arbete.

Huge har ett inkomstkrav på 3,5 gånger årshyran, vilket är högt i en jämförelse med övriga kommuner i länet. Ett arbete med att se över inkomstkravets storlek pågår.

En viktig roll Huge kan fylla i den framtida bostadsproduktionen är att komplettera med bostadstyper som fattas i ett område, såsom hyresrätter eller ungdomsbostäder.

Huges roll i bostadsförsörjningen styrs genom ägardirektiv till bolaget. Det finns potential i en mer aktiv styrning av Huges arbete för att uppfylla bostadsförsörjningsansvaret genom utvecklade ägardirektiv till bolaget. Ett arbete med att ta fram nya ägardirektiv har påbörjats och antagande planeras i samband med att riktlinjerna för bostadsförsörjning antas.

Befolkning och bostadsbestånd – en nulägesanalys

Befolkningens sammansättning

Sammanfattning

- Befolkningsmässigt är Huddinge en expansiv kommun, men befolkningen är geografiskt ojämnt fördelad.
- I kommunen bor en förhållandevis hög andel barn och ungdomar. Procentuellt har dock den äldre befolkningen ökat mest de senaste 20 åren.
- De socioekonomiska förutsättningarna i kommunen ligger totalt sett på en normal nivå för en genomsnittlig Stockholmskommun. Dock varierar villkoren mycket mellan kommundelarna.
- Kvinnor tjänar mindre än män i samtliga kommundelar.

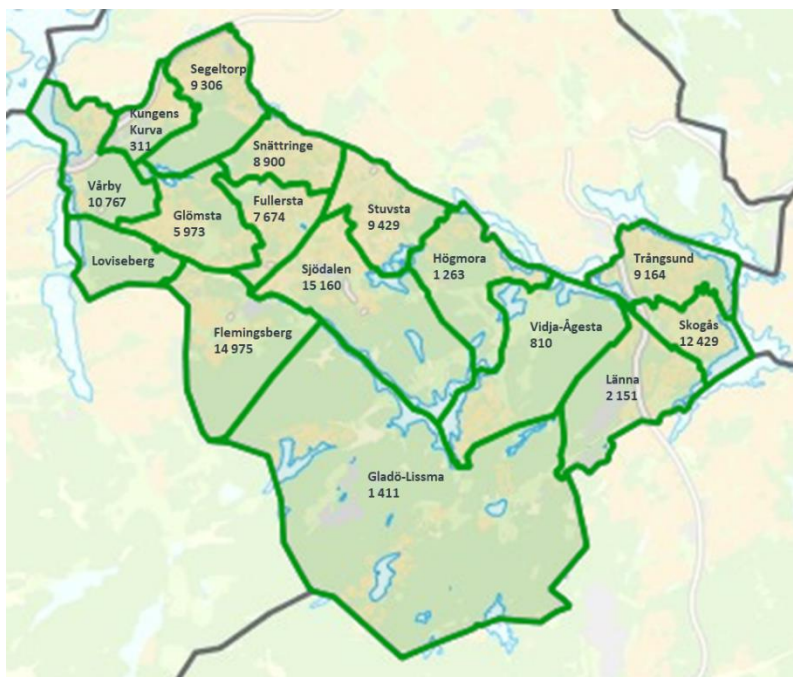
Befolkningen idag

Befolkningsmässigt är Huddinge, i jämförelse med andra kommuner, en mycket expansiv kommun. Den 31 december 2017 bodde 110 003 personer i Huddinge kommun, vilket innebär att Huddinge befolkningsmässigt är den näst största kommunen i Stockholms län.

De senaste tio åren har invånarantalet i kommunen ökat med omkring 16000 personer, där den årliga tillväxten varierat mellan 1,5 procent och 2,6 procent. 2017 ökade befolkningen med cirka 2500 personer. Huvuddelen av ökningen, 58 procent, berodde på ett stort utrikes flyttnetto. Under 2017 ökade dock även det inrikes flyttnettot samt födelseöverskottet, vilket betyder att det föddes fler människor än vad som dog.

Invånarantalet varierar relativt mycket mellan kommundelarna. Fyra av områdena har en befolkning på 10000 invånare eller fler: Sjödalen, Flemingsberg, Skogås och Vårby. I kommundelarna Vidja-Ågesta, Gladö-Lisma och Högmora bor det däremot färre än 1500 personer.

Befolkningsstorlek per kommunedel 2017³

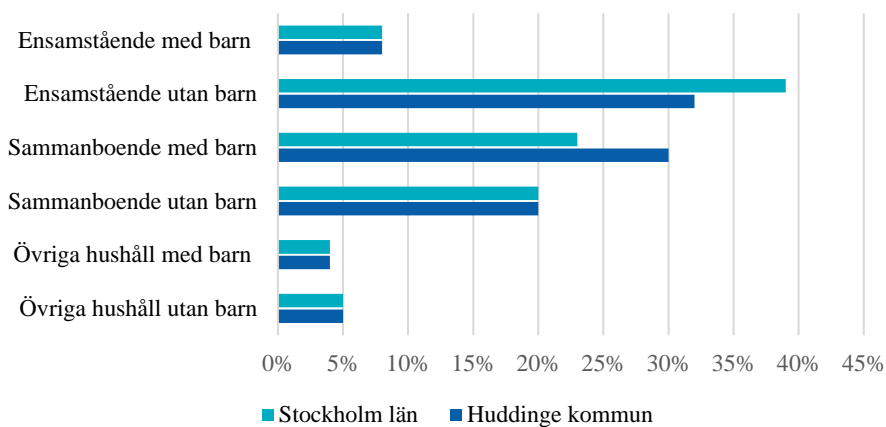


Källa: Huddinge kommun

Hushållsammansättning och åldersfördelning

I kommunen fanns 2017 44000 hushåll vilket betyder att varje hushåll i genomsnitt består av 2,5 personer. I förhållande till Stockholms län har Huddinge en hög andel sammanboende vuxna med barn och en låg andel ensamstående utan barn. I 44 procent av hushållen i Huddinge bor minst ett barn. Sedan 2007 är hushållens sammansättning i Huddinge relativt oförändrad.

Hushållens sammansättning 2017

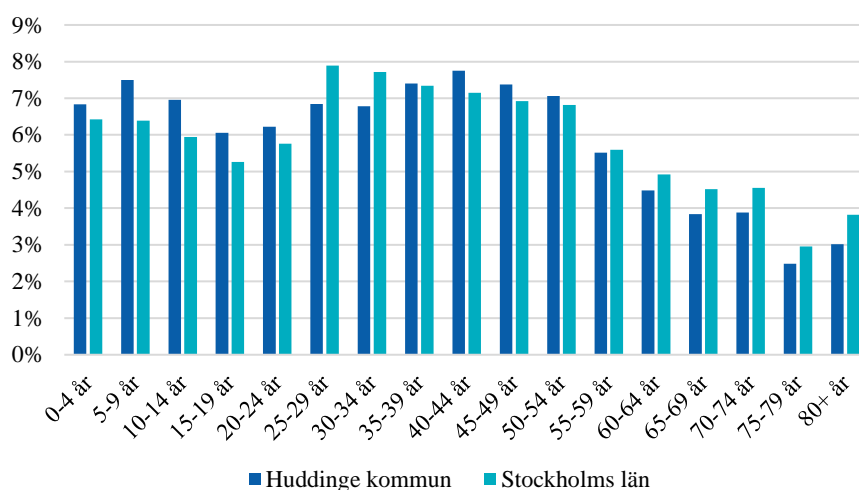


Källa: SCB

³ I Loviseberg finns inga siffror registrerade i och med att det endast finns ett bestånd av modulhus.

Jämfört med åldersfördelningen i hela länet bor det förhållandevis fler unga människor i Huddinge kommun. 27 procent av befolkningen i Huddinge kommun är under 20 år vilket kan jämföras med hela Stockholms län där motsvarande andel är 24 procent.

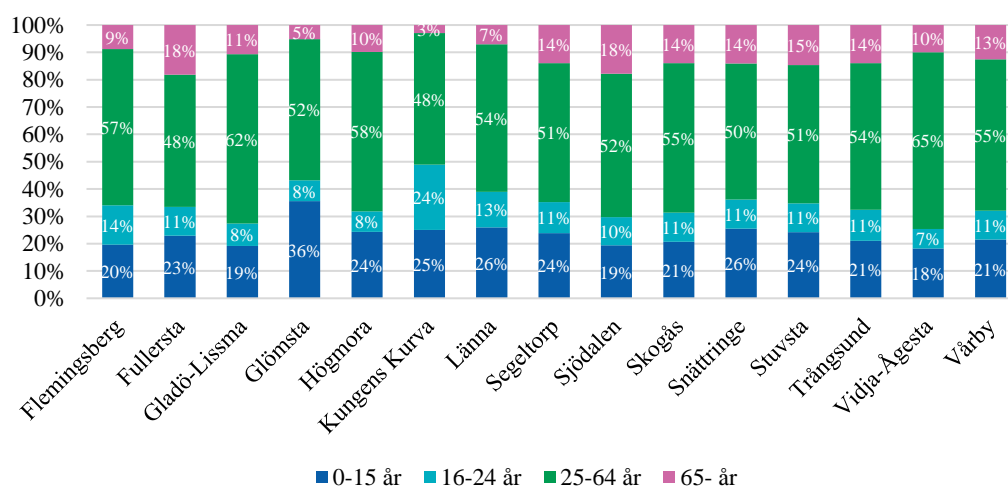
Åldersfördelning 2017



Källa: SCB

Nedan presenteras åldersfördelningen i respektive kommundel fördelat på fyra åldersgrupper. Procentuellt finns flest barn i Glömsta, där mer än var tredje invånare är 15 år eller yngre. Högst andel äldre befolkning finns i Fullersta och Sjödalen. I dessa kommundelar är nästan var femte person 65 år eller äldre.

Åldersfördelning per kommundel 2017



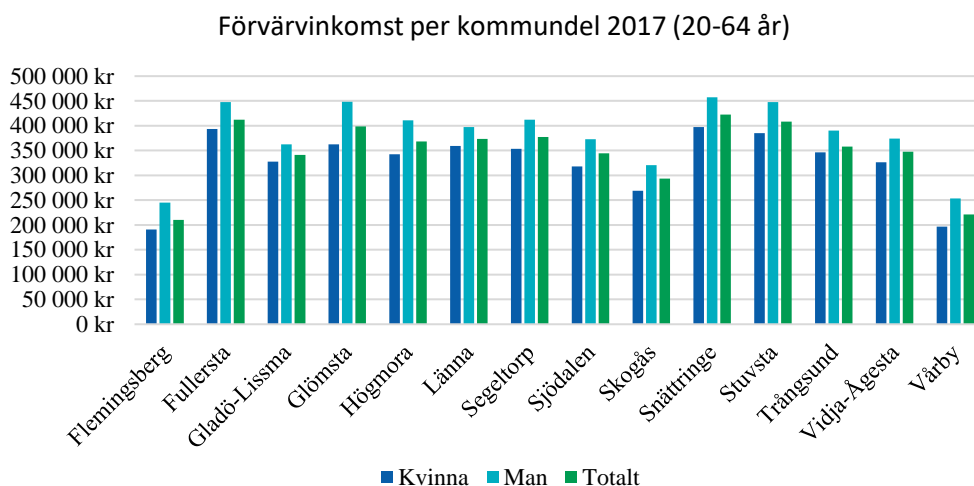
Källa: Huddinge kommun

39 procent av befolkningen i kommunen har utländsk bakgrund, det vill säga är födda utomlands eller är födda i Sverige med två utrikesfödda föräldrar. Motsvarande siffra för befolkningen i Stockholms län är 33 procent. Bland hela Sveriges befolkning har 25 procent utländsk bakgrund.

Socioekonomiska förutsättningar

Medianinkomsten hos den vuxna befolkningen i kommunen uppgick till 324 000 kr/år 2017⁴. Det är lägre än medianinkomsten i Stockholms län, men högre än den årliga medianinkomsten för Sverige som helhet. Även köpkraften⁵ är lägre än medianvärdet för länet, vilket innebär att en större andel av hushållens disponibla inkomst läggs på boende i Huddinge kommun i jämförelse med länet.

Diagrammet nedan visar medianinkomst för den vuxna befolkningen för respektive kommunedel.



Källa: Huddinge kommun

De högsta inkomsterna går att finna i Fullersta, Glömsta, Snättringe och Stuvsta. Här var förvärvsinkomsten nästan dubbelt så hög som i Flemingsberg och Vårby. I samtliga kommundelar tjänar kvinnor mindre än vad män gör. Sett till absoluta tal, det vill säga antalet kronor, är skillnaden störst i kommundelar med hög medianinkomst. I Snättringe och Stuvsta är medianinkomsten drygt 60 000 kr högre för män än för kvinnor.

Även när det gäller andra indikatorer för att beskriva socioekonomiska förhållanden syns stora skillnader mellan kommundelarna. Faktorer som utbildningsnivå och ohälsotal sammanfaller med inkomstmönster, där invånarna i kommundelar med hög medelinkomst i stor utsträckning även har hög utbildningsnivå och få sjukdagar per år.

⁴ För socioekonomiska jämförelser på kommunnivå är inkomst en användbar indikator, då den har stor påverkan på hushållens möjligheter på bostadsmarknaden.

⁵ Köpkraften är ett inkomstbegrepp som tar hänsyn till hela hushållet och beräknas som disponibel inkomst per hushåll och är viktat efter hushållets sammansättning.

Flyttmönster

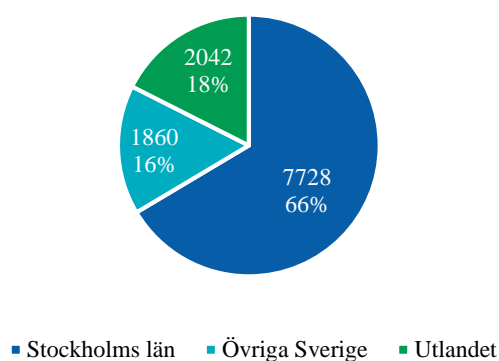
Sammanfattning

- Var fjärde flytt har skett inom kommunens gränser där många bosatt sig i samma kommundel som det tidigare boendet fanns.
- Två av tre inflyttningar till Huddinge har skett från Stockholms län. Stockholms kommun är den största in- och utflyttningkommunen.
- Många barnfamiljer flyttar till kommunen.
- Det är vanligast att flyttar sker inom samma upplåtelseform.

Flyttar till och från kommunen

Totalt har 16000 flyttar skett till eller inom Huddinge kommun under 2017.^c Flyttar till Huddinge från någon plats utanför kommunen illustreras i diagrammet nedan. Under 2017 skedde två av tre flyttar till Huddinge kommun från en annan kommun i Stockholms län. Totalt motsvarar detta 7728 inflyttade personer. Ungefär lika många har flyttat från en annan del av Sverige som från något land utanför landets gränser.

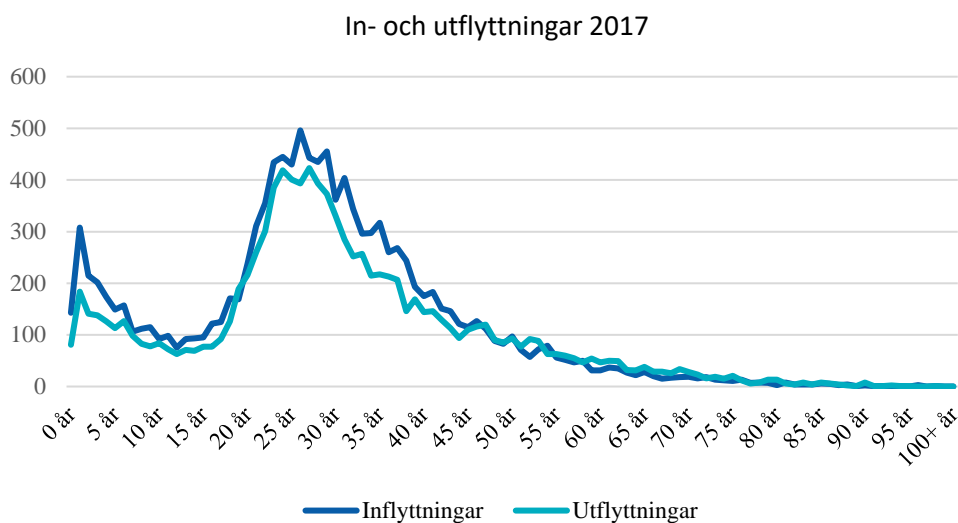
Inflyttningar till Huddinge 2017



Källa: Huddinge kommun

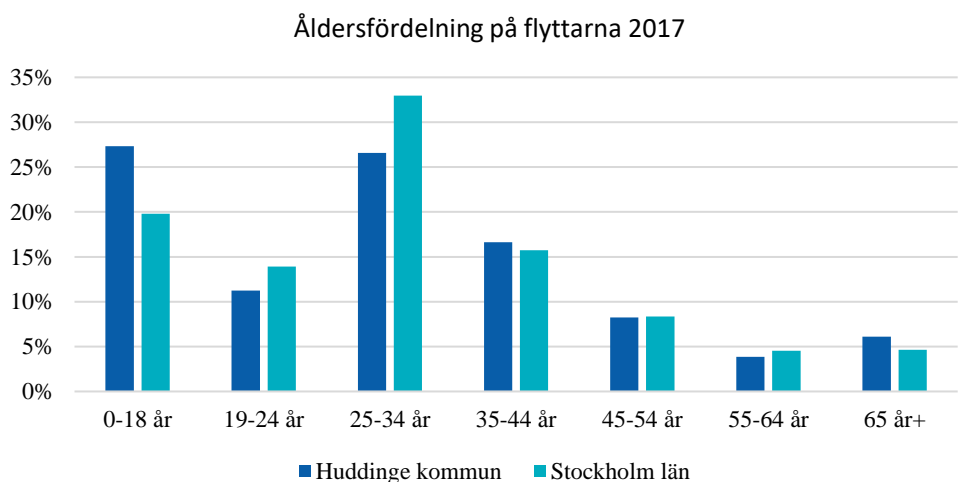
Den största inflyttningkommunen till Huddinge är Stockholms kommun. Totalt flyttade 4315 personer från en bostad i Stockholm till en bostad i Huddinge, samtidigt som 3444 personer lämnade Huddinge kommun för ett boende i Stockholm. Gentemot Stockholm hade alltså kommunen ett positivt flyttnetto. Haninge är däremot en kommun där flyttnettot är negativt, det vill säga fler flyttar har skett från Huddinge kommun till Haninge kommun än tvärtom. För övriga kommuner är flyttnettot nära noll.

Diagrammet nedan visar in-/utflyttning för olika åldrar. Mönstret stämmer överens med det generella flyttmönstret i landet, flest flyttar sker i åldersgrupperna 20–34 år samt bland barn under sex år.



Källa: Huddinge kommun

Även i Stockholms län är det vanligast att flytta bland barn under 18 år samt för gruppen 25–34 år. Flyttmönstren i Huddinge skiljer sig från länet då en större andel barn och unga flyttat och en lägre andel 25–34-åringar under 2017.

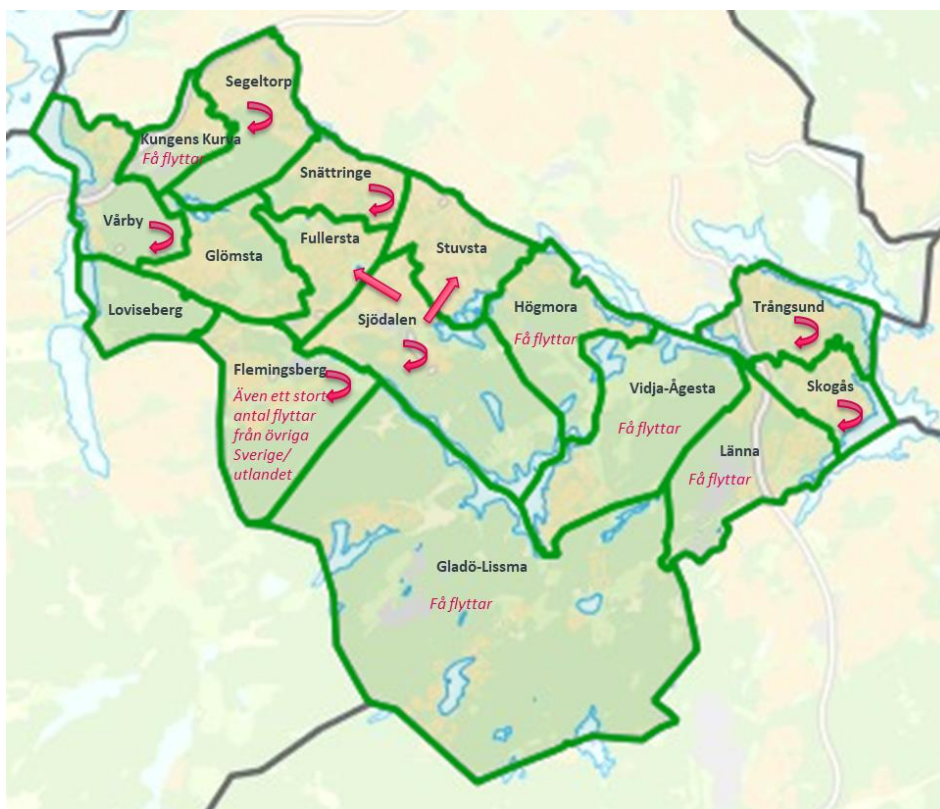


Källa: SCB

Flyttar inom kommunen och till kommundelarna

Lite mer än var fjärde flytt har varit inomkommunal, vilket betyder att flytten har skett från en bostad till en annan bostad i kommunen. Dessa flyttar har ofta skett inom samma kommundel där den tidigare bostaden låg. För personer som bosatt sig i Stuvsta eller Fullersta är det dock vanligare att flytten skett från Sjödalen än inom respektive kommundel. Bilden nedan illustrerar flyttarna inom kommunen och områden.

Flyttmönster inom kommunen 2017

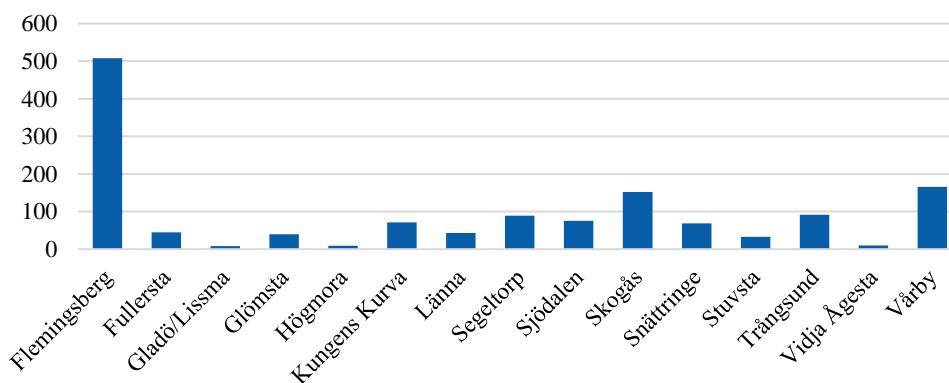


 Vanligast med flyttar inom kommundelen

Källa: Huddinge kommun

När det gäller flyttar till och från utlandet hade kommunen ett positivt flyttnetto på 1370 personer 2017, vilket betyder att fler flyttade från utlandet till kommunen än tvärtom. Det utrikes flyttnettot var i högst i Flemingsberg. Under 2017 skedde 665 inflyttningar från utlandet till Flemingsberg och 157 flyttningar från Flemingsberg till utlandet.

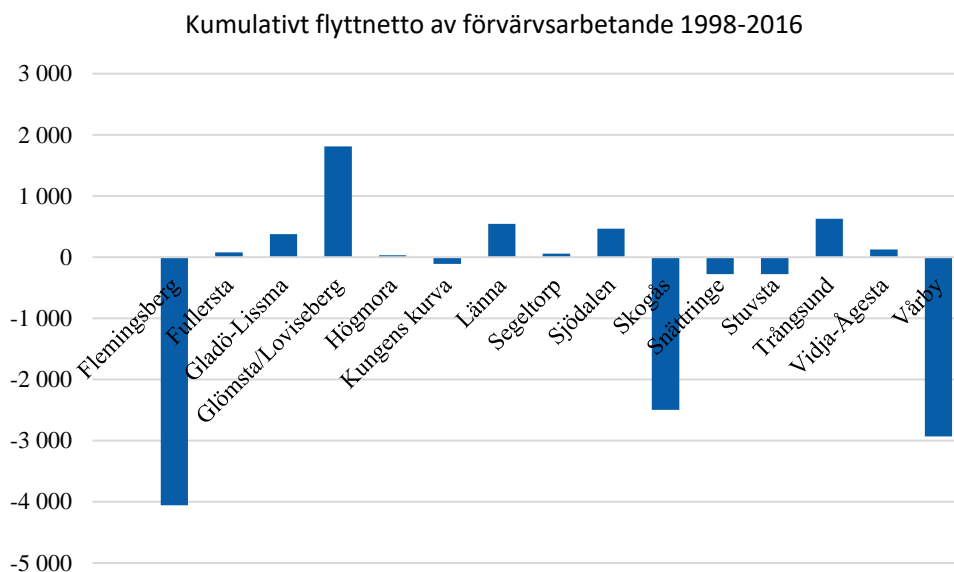
Utrikes flyttnetto per kommundel 2017



Källa: Huddinge kommun

Flyttnetto av förvärvsarbetare

Genom att beräkna nettot av in- och utflyttade förvärvsarbetare i respektive kommunedel ges en bild av vilka områden där antalet invånare i arbete ökar och tvärtom. Diagrammet nedan presenterar flyttnettot avseende förvärvsarbetande mellan 20 och 64 år mellan åren 1998 och 2016. Här syns ett tydligt mönster där individer flyttar från områden med en svagare socioekonomisk ställning när de får arbete och höjer sin inkomst⁶.



Källa: Södertörnsmodellen och SCB

Preferenser vid flytt

Tabellen nedan visar upplåtelseform innan flytten till/inom Huddinge kommun kombinerat med andel som flyttat till bostadsrätt, hyresrätt och äganderätt. Siffrorna visar att den stora merparten som flyttat till en hyresrätt i Huddinge kommun bodde i en hyresrätt även innan flytten.

Från	Till bostadsrätt		Till hyresrätt		Till äganderätt	
	Huddinge	Länet	Huddinge	Länet	Huddinge	Länet
Bostadsrätt	45%	48%	14%	21%	44%	42%
Hyresrätt	25%	30%	77%	64%	15%	26%
Äganderätt	29%	21%	8%	14%	41%	31%
Övrigt	0%	0%	0%	1%	0%	0%
Totalt	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Källa: Kundkartan Bostad

⁶ I förklaringsmodellen "Lyckoparadoxen", som tagits fram inom ramen för Södertörnsmodellen, utvecklar författarna fenomenet att individens lycka när de får arbete blir till områdenas olycka när de flyttar. Fenomenet sammanfaller i hög grad med ett ensidigt bostadsbestånd i området.

Kommunens medborgarundersökning 2018 visar att en tredjedel av alla svarande helst vill flytta inom sitt område. I undersökningen framkom även att andelen som tycker att lägre boendekostnader är viktiga vid flytt ökar med ålder.

Bostadsbeståndets sammansättning

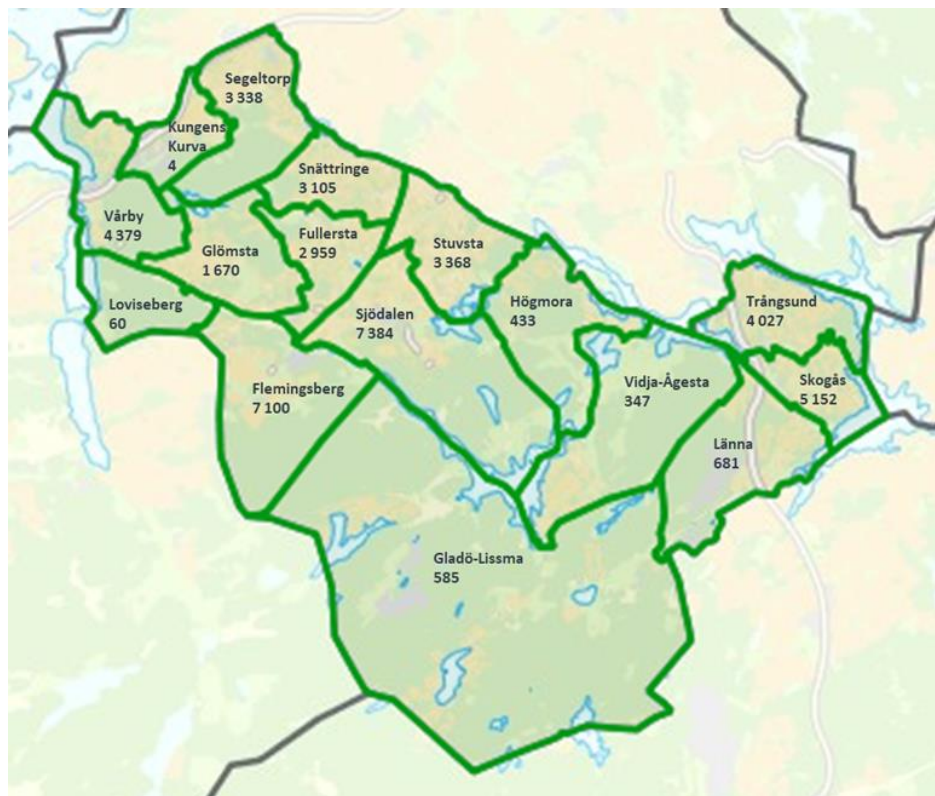
Sammanfattning

- Det finns ungefär 44 000 bostäder i kommunen.
- Upplåtelseformerna är ojämnt fördelade mellan kommundelarna. Exempelvis Flemingsberg domineras av hyresrätter medan det nästan enbart finns äganderätter i villor i Stuvsta.
- En betydande del av lägenhetsbeståndet är tvåor eller treor mellan 61 och 80 kvadratmeter.
- Merparten av flerbostadshusen i kommunen är uppförda på 1960- eller 1970-talet.

Det totala bostadsbeståndet

Vid årsskiftet 2017/2018 fanns det ca 44000 bostäder i Huddinge kommun, varav 17000 var småhus och 27 000 lägenheter. Kartbilden nedan visar fördelningen av bostäder mellan Huddinges olika kommundelar. Flest bostäder finns i kommundelarna Sjödalen och Flemingsberg.

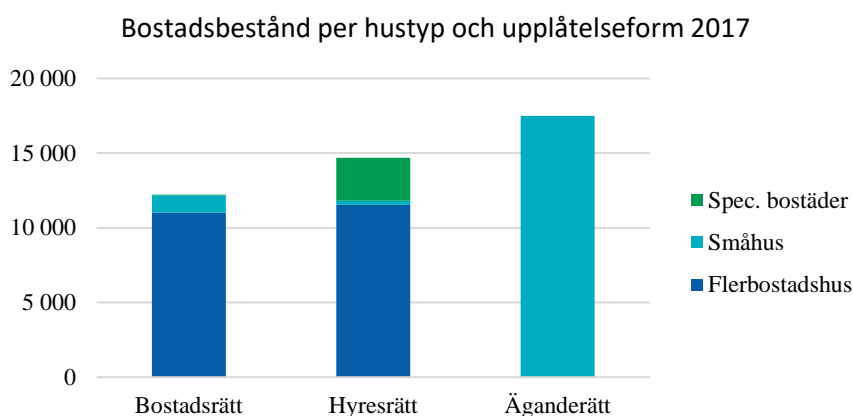
Bostadsbeståndet i Huddinges kommundelar 2017



Källa: Huddinge kommun

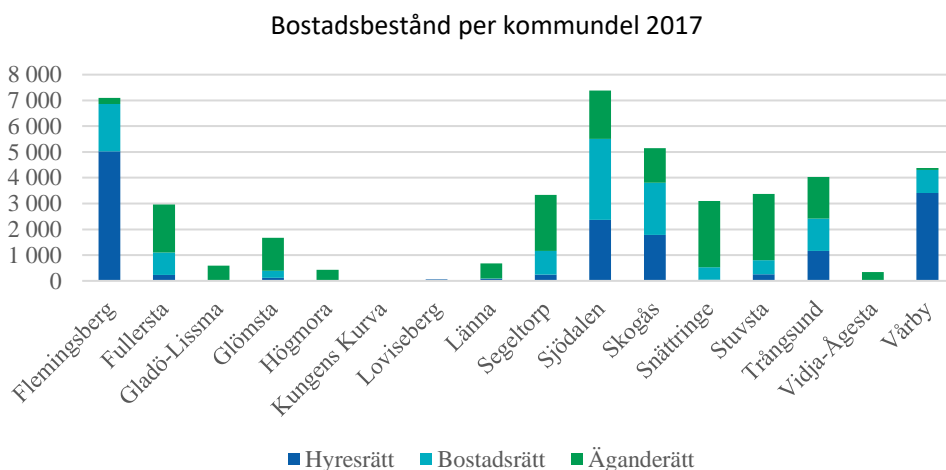
Upplåtelseform och bostadstyp

I Huddinge kommun som helhet är fördelningen mellan olika upplåtelseformer någorlunda jämn. 39 procent av bostadsbeståndet i kommunen är äganderätter, 33 procent hyresrätter och resterande 28 procent bostadsrätter. I princip alla äganderätter är i småhusform (villa/radhus/kedjehus) medan majoriteten av hyres- och bostadsrätterna ligger i flerbostadshus. I Huddinge kommun finns även 2900 specialbostäder, varav en stor del är studentbostäder. Jämfört med länet har Huddinge färre hyresrätter och fler äganderätter.



Källa: Huddinge kommun

Bostadsbeståndets fördelning varierar mycket mellan kommundelarna. Flemingsberg och Vårby är två områden som har en övervägande andel hyresrätter. I Snättringe och Stuvsta finns nästan enbart äganderätter.

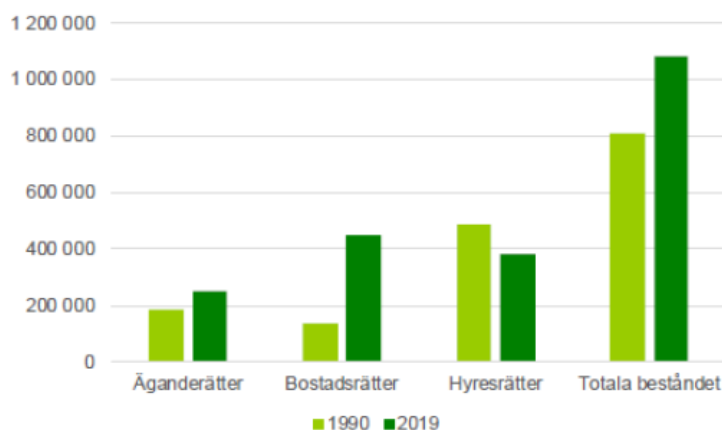


Källa: Huddinge kommun

Även inom vissa av kommundelarna återfinns stora skillnader stora i hur hustyper och upplåtelseformer fördelas. Till exempel är dominansen av flerbostadshus med hyresrätt stor i västra Skogås medan den östra delen till större delen består av småhusbebyggelse.

I Stockholms län syns en trend över tid där andelen hyresrätter minskar till förmån för andelen bostadsrätter, vilket i stor utsträckning beror på ombildningar av beståndet.

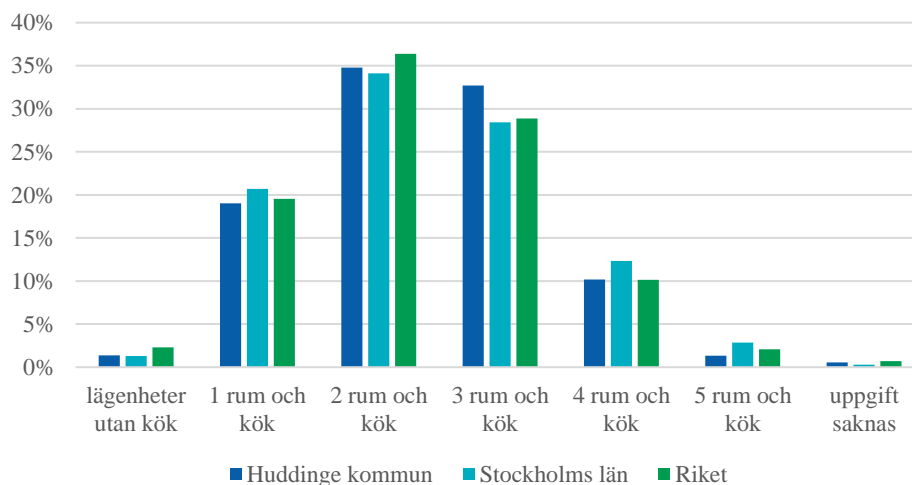
Upplåtelseformer i Stockholms län 1990 respektive 2019



Källa: SCB och Länsstyrelsen i Stockholms län

Nedan visas fördelningen mellan lägenhetstyper i kommunen, Stockholms län och hela landet. En stor andel av kommunens lägenheter består av två eller tre rum och kök. I relation till Stockholms län och hela landet så har kommunen en mindre andel större lägenheter, framför allt med fler än 4 rum och kök.

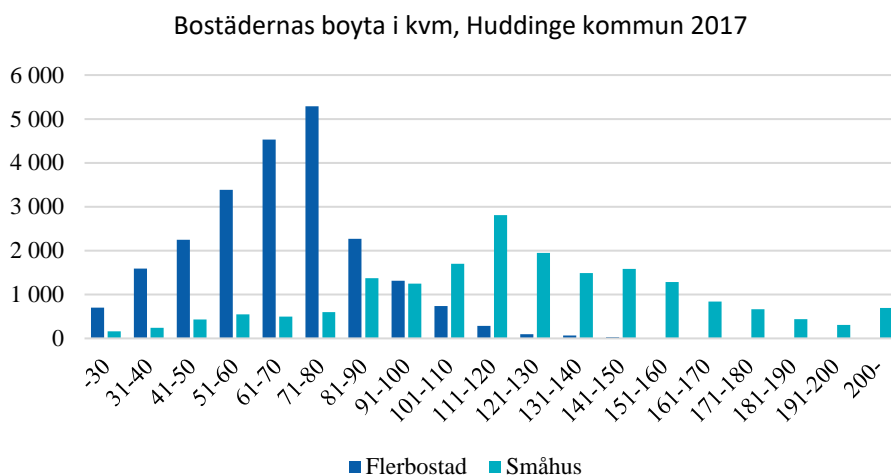
Antal rum 2017 (ej småhus)



Källa: SCB

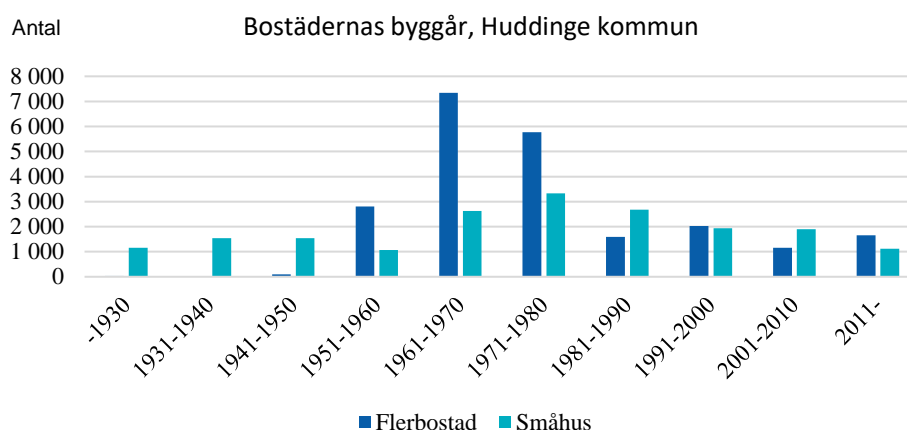
Boyta och byggnadsår

Småhus har överlag en större boyta än lägenheter. Många av småhusen har en boyta på 110–120 kvm samtidigt som det finns ett stort antal lägenheter mellan 61 och 80 kvm.



Källa: Kundkartan Bostad

Merparten av lägenheterna i flerbostadshus är byggda på 1960- eller 1970-talet medan småhusens ålder varierar i högre utsträckning. Totalt är 3700 bostäder uppförda 2011 eller senare. En fjärdedel av dessa är specialbostäder.



Källa: Kundkartan Bostad

Boendeförhållanden⁷

Sammanfattning

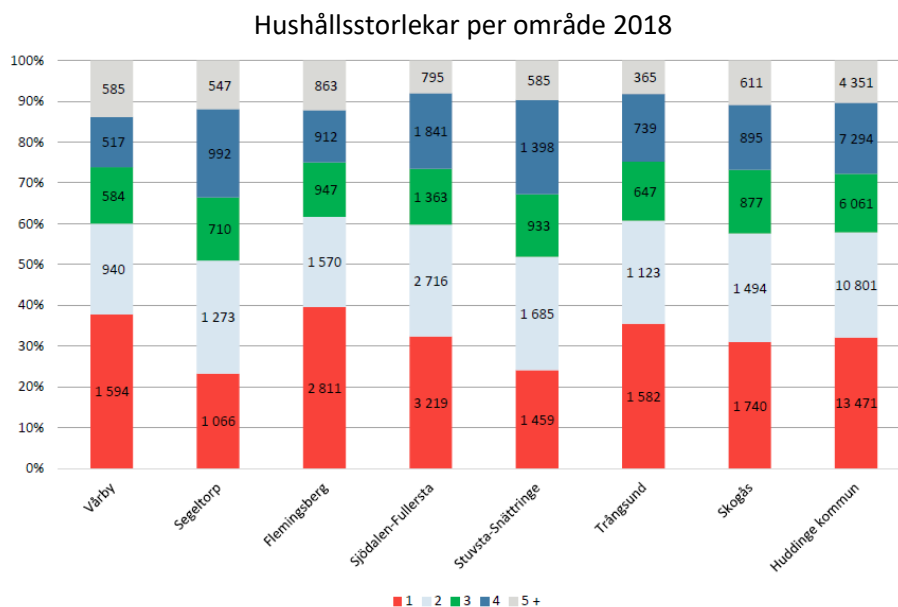
- De vanligaste hushållsstorlekarna i kommunen är en- och tvåpersonshushåll.
- I Vårby och Flemingsberg har invånarna den minsta boarean per person och i Segeltorp den största.
- Vårby och Flemingsberg har störst andel trångbodda hushåll.

⁷ All statistik i delkapitlet kommer från rapporten *Boendestrukturen i Stockholms län 2017*. Områdesindelningen är SLL:s basområden, vilken överensstämmer med kommunens tidigare administrativa indelning innan de nuvarande 16 kommundelarna infördes.

- I gruppen sammanboende utan barn bor ungefär hälften av hushållen i bostäder som är större än 91 kvadratmeter.

Hushållsstorlekar

De vanligast förekommande hushållsstorlekarna i kommunen är en- och tvåpersonshushåll. Vårby, Flemingsberg och Trångsund har de största andelarna enpersonshushåll. Segeltorp och Stuvsta-Snättringe har de största andelarna hushåll med fyra eller fler personer.

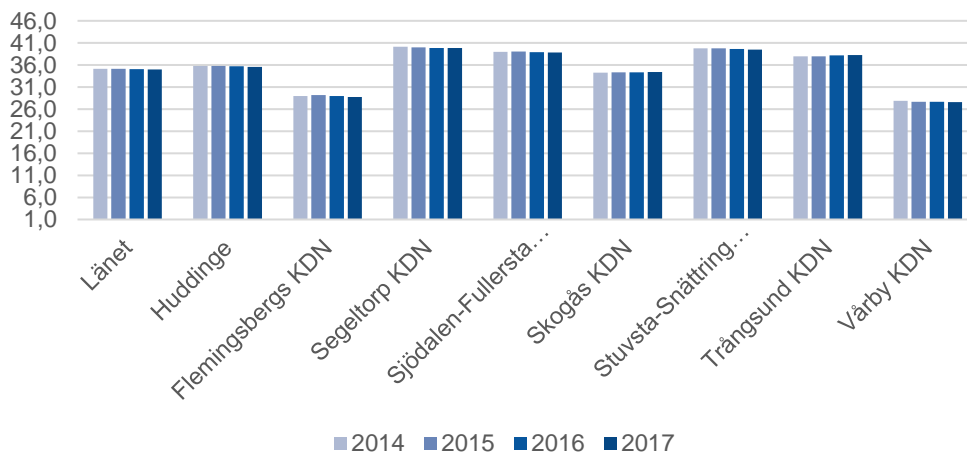


Källa: SLL

Boarea och trångboddhet

Den genomsnittliga boarea i kommunen är jämförbart med länet som helhet. Mellan kommundelarna skiljer sig dock den genomsnittliga boarean per person mycket åt. I Flemingsberg och Vårby har hushållen en mindre boarea per person än länet som helhet. I Vårby har hushållen den minsta boarean per person och i Segeltorp har hushållen den största.

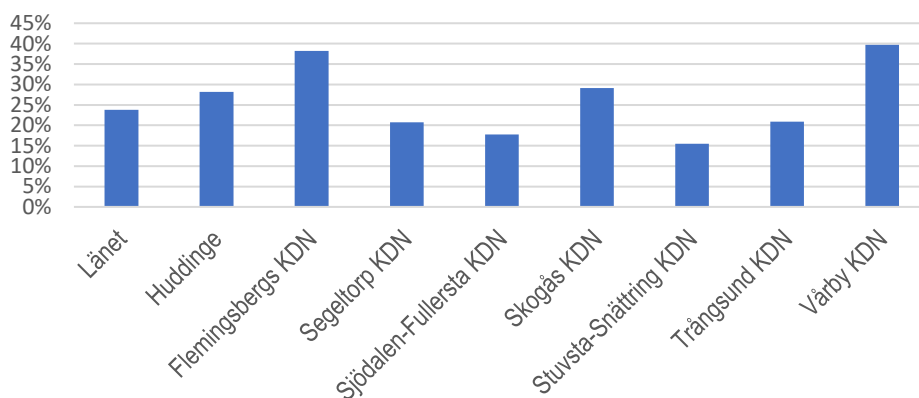
Genomsnittlig boarea per person och område 2014-2017



Källa: SLL 2018

Huddinge har en högre andel trångbodda hushåll än snittet i Stockholms län. I länet har endast Botkyrka och Sigtuna fler trångbodda hushåll. Flest trångbodda hushåll har Flemingsberg och Vårby, runt 40 procent vilket sammanfaller med att de även har lägst boarea per person.

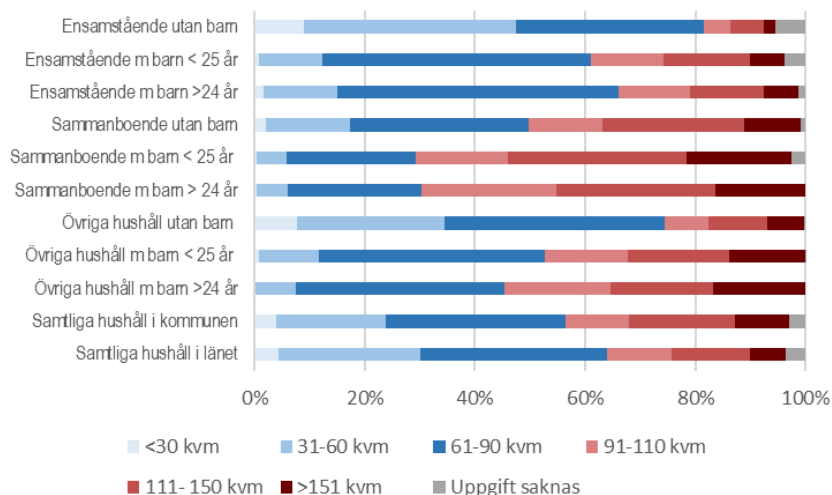
Andel trångbodda hushåll per område 2017 (fotnot 10)



Källa: SLL 2018

I grupperna ensamstående utan barn och ensamstående med barn har störst andel en boarea på mindre än 90 kvadratmeter. Värt att notera är att i gruppen sammanboende utan barn bor ungefär 50 procent av hushållen i bostäder större än 91 kvm. Statistiken visar att den största andelen av de sammanboende paren utan barn boende i bostäder över 91 kvm är över 55 år, vilket indikerar att det inte är par som är i startfasen av familjebildning.

Andel hushåll efter boarea per hushållstyp, 2017



Källa: SLL 2018

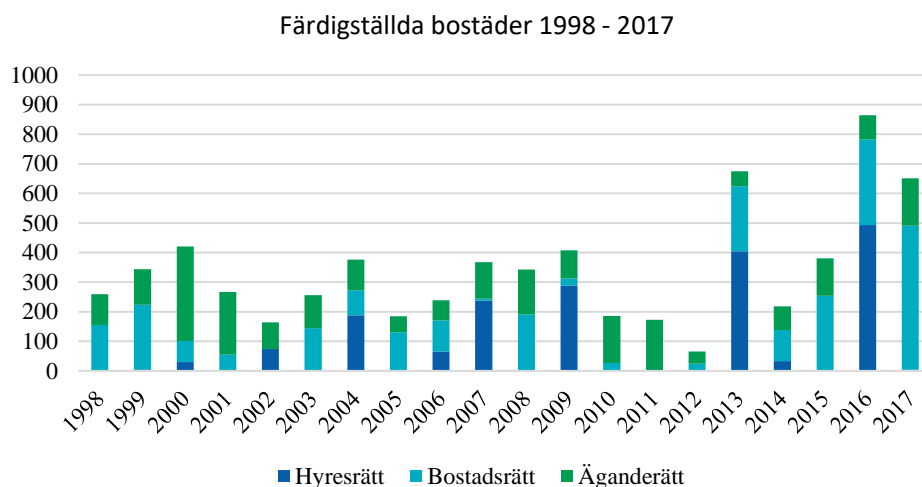
Bostadsbyggandet i kommunen

Sammanfattning

- De senaste åren har byggtakten ökat, jämfört med åren 1998 och 2015 då produktionsnivån på bostäder var låg överlag.
- Sedan 1995 har Huddinge endast vid ett tillfälle lyckats med tillräcklig bostadsproduktion i förhållande till befolkningstillväxten.
- Under de senaste åren har det varit stora skillnader i de färdigställda bostädernas upplåtelseformer.

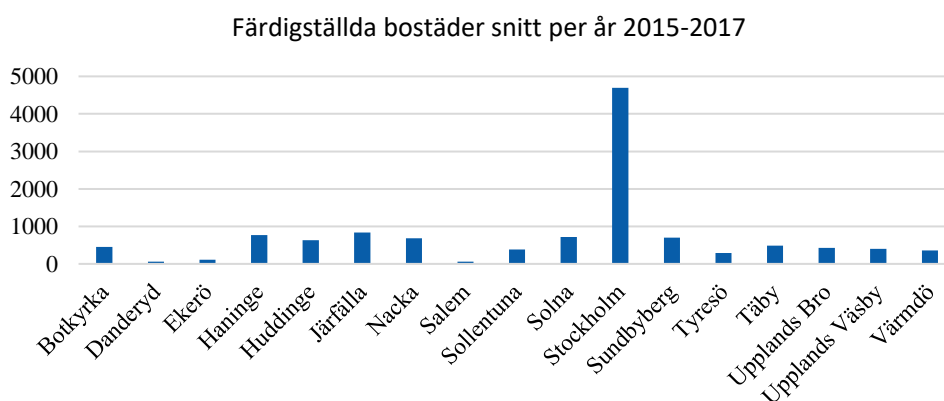
Historiskt bostadsbyggande

Med undantag från 2013 har byggtakten i Huddinge kommun varit relativt låg fram till 2015. Mellan 1998 och 2015 färdigställdes totalt 15 000 bostäder, vilket betyder knappt 300 bostäder per år. 25 procent av dessa var hyresrätter. De senaste åren har dock produktionsstakten höjts. 2016 färdigställdes 864 bostäder, varav 500 hyresrätter. En stor andel av dessa var studentbostäder. Av de 651 bostäder som blev klara 2017 var 75 procent bostadsrätter.



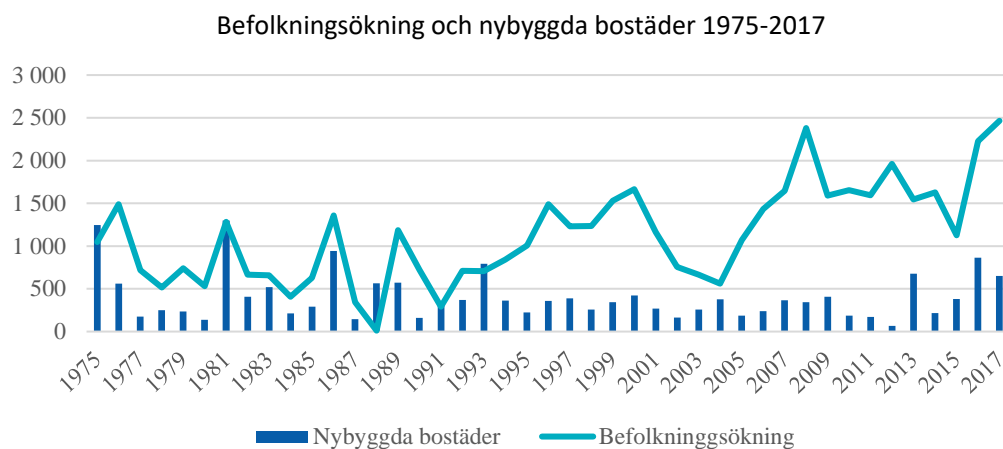
Källa: Huddinge kommun

Nedan visas ett urval av länets kommuner och antalet färdigställda nybyggda bostäder för respektive kommun i genomsnitt per år 2015–2017.



Källa: Länsstyrelsen i Stockholm

Diagrammet nedan visar på relationen mellan befolkningsökning och antalet nybyggda bostäder. De senaste två åren, då antal färdigställda bostäder har ökat, har även befolkningsökningen varit större än tidigare. En del av förklaringen till detta är att antalet nyanlända i tillfälliga boenden har ökat, som ett resultat av det stora antalet asylsökande som kom till Sverige under 2014 och 2015.



Källa: Huddinge kommun

Det bor i genomsnitt bor 2,5 personer per bostad i kommunen och det krävs därmed 100 nya bostäder för en befolkningsökning på 250 personer om detta ska hållas konstant.

Marknaden för ägda bostäder i Huddinge

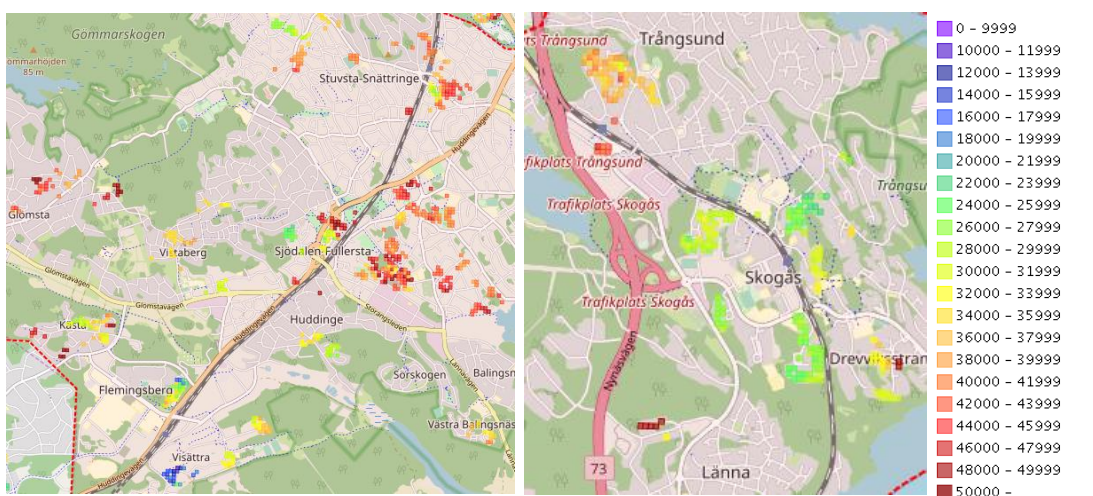
Sammanfattning

- Prisutvecklingen på bostadsrätter har avstannat och mycket av den nyproduktion som finns till försäljning i länet är svårsåld med rådande prisnivåer.
- Prisnivån på bostadsrätter i kommunen varierar från 10 000 kr/kvm till 50 000 kr/kvm beroende på bostadsområde.

Prisnivåer

De genomsnittliga kvadratmeterpriserna på bostadsrätter i Huddinge kommun har haft en mycket stark utveckling de senast 15 åren. Mellan 2012 och 2017 fördubblades i princip priserna på bostadsrätter. Från och med andra halvåret 2017 har den positiva prisutvecklingen avstannat och därefter har priserna sjunkit med cirka 10 procent. Även priserna på villor har gått upp den senaste 15-årsperioden, dock inte i samma takt som för bostadsrätter.

I Stockholmsområdet som helhet finns det idag indikationer på att marknaden för bostadsrätter har mättats för några år framöver. Det kraftiga prisökning som skett under ett antal år har avstannat. Länsstyrelsen rapporterar att för första gången på många år står nybyggda bostäder tomma. Detta beror enligt Länsstyrelsen på att det finns en relativt liten grupp som har råd att flytta in i nyproduktion, samtidigt som det har byggts nya bostadsrättsprojekt på många håll i länet.

Prisnivåer för bostadsrätter i Huddinge kommun december 2018⁸

Den högsta prisbilden för bostadsrätter i Huddinge finns i Södalen-Fullersta, Stuvsta-Snättringe och Glömsta. Försäljningspriset i dessa områden ligger ofta på 40000 kr eller högre. I Visättra är däremot det genomsnittliga försäljningspriset lägre än 20000 kr/kvm. Även i Skogås och Flemingsberg är priserna på bostadsrätter lägre.

Hyresmarknaden i Huddinge

Sammanfattning

- 885 hyresrätter har förmedlats i kommunen mellan 2015 och 2018. Närmare hälften återfinns i Huges bestånd.
- Kötiden för en hyresrätt i Huddinge är i genomsnitt 9,9 år.
- En betydande del av hushållen saknar tillräcklig inkomst för att kunna flytta in i en nyproducerad hyresrätt i kommunen. Hyran för en nyproducerad lägenhet i Huddinge kommun är nästan 50 procent högre än för en lägenhet i det äldre beståndet.

Hyresnivån för en etta på andrahandsmarknaden i Huddinge är ungefär 25 procent högre än hyran för ett förstahandskontrakt.

Antal förmedlade bostäder

Under perioden 2015 till 2018 förmedlade Stockholms bostadsförmedling totalt 885 bostäder belägna i Huddinge kommun⁹. Ungefär hälften av dessa var bostäder i Huges bestånd. Tillsammans med de privata fastighetsägarna Alecta/Wästbygg, Heba Fastighet samt Wallenstam innefattas 95 procent av de förmedlade lägenheterna.

⁸ Priserna avser successionsmarknaden. Försäljning av nyproduktion direkt från bostadsutvecklaren ingår därmed inte i statistiken.

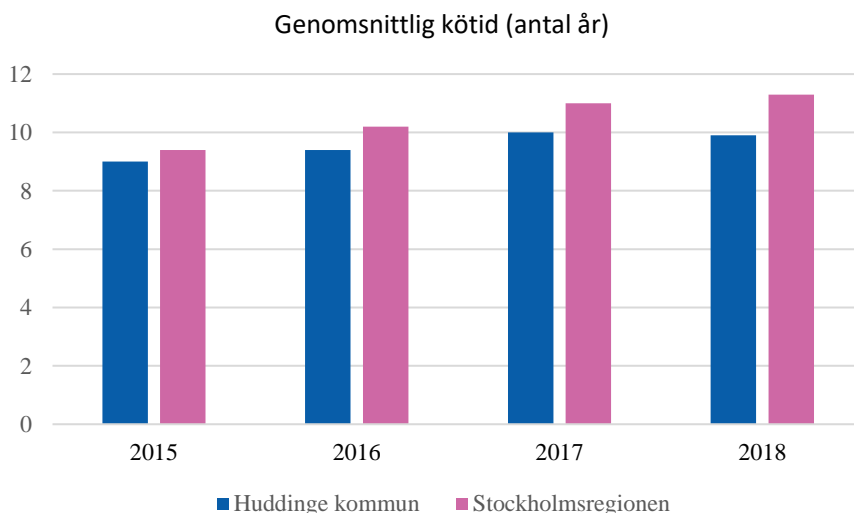
⁹ Statistik från Stockholms bostadsförmedling. Statistiken inkluderar endast hyresrätter med ordinarie förmedling i bostadskön, korttidskontrakt ingår inte.

Kommundel	Antal förmedlade bostäder 2015 - 2018
Flemingsberg	326
Huddinge Centrum	49
Segeltorp	1
Sjödalen - Fullersta	150
Skogås	83
Stuvsta - Snättringe	4
Trångsund	24
Visättra	131
Vårby	117

Källa: Bostadsförmedlingen i Stockholm

Kötider för hyresrätter

Kötiden för en hyresrätt var 2018 i genomsnitt 9,9 år i kommunen. Jämfört med 2015 har kötiden ökat med nästan ett helt år. Den genomsnittliga kötiden för Stockholmsregionen som helhet uppgår till år 11,3 år. Under 2018 förmedlade Bostadsförmedlingen inga nyproducerade lägenheter i kommunen. 2017 förmedlades 60 nya lägenheter uppförda av HEBA Fastighets AB. Kötiden för dessa bostäder var 6,5 år. Den kortare kötiden för nybyggda hyresrätter beror på de högre hyrorna.

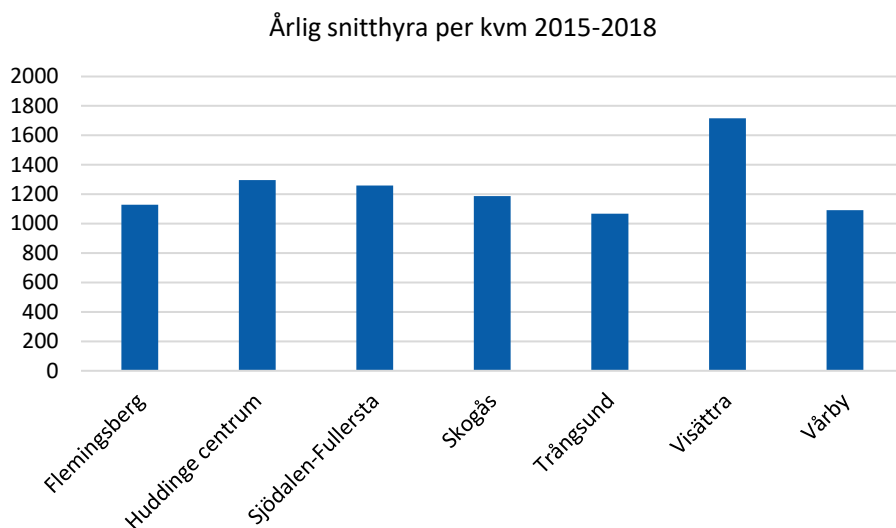


Källa: Bostadsförmedlingen i Stockholm

Hyresnivåer

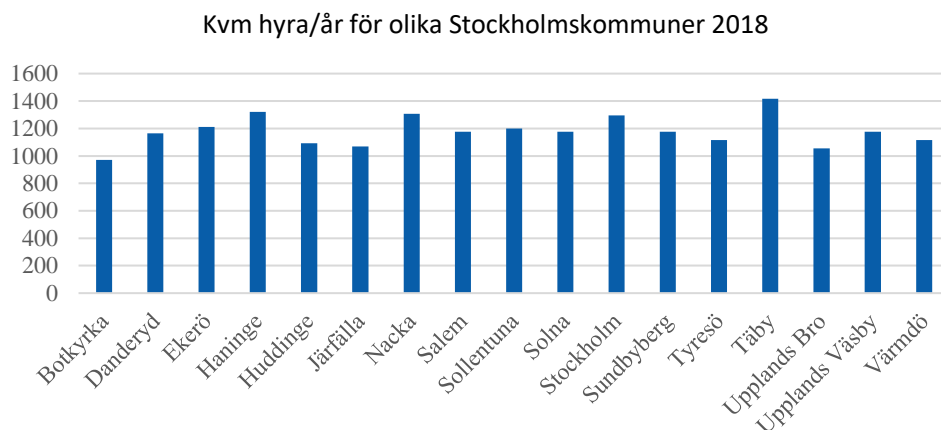
På successionsmarknaden är den genomsnittliga årshyran för förmedlade hyresrätter i Huddinge kommun 1176 kr/kvm. Visättra utmärker sig med en tydligt högre genomsnittlig hyresnivå än övriga områden. En förklaring kan vara att ett större antal studentlägenheter byggts i området under perioden. Hyran för en nyproducerad lägenhet i Huddinge kommun uppgår i genomsnitt till 1764

kr/kvm det vill säga cirka 50 procent högre än den genomsnittliga årshyran för en lägenhet på successionsmarknaden. Hyrorna i kommunen har ökat med 1,9 procent mellan 2017 och 2018.



Källa: Bostadsförmedlingen i Stockholm

Den genomsnittliga hyresnivån i Huddinge kommun är 1092 kronor per år och kvadratmeter. Hyresnivåerna i Huddinge är förhållandevis låga jämfört med många andra av länets kommuner. Bland jämförelsekommunerna har endast Botkyrka, Upplands-Bro och Järfälla lägre genomsnittshyror.



Källa: Hyresgästföreningens hyreskarta, underlag från SCB:s årliga hyresundersökning

Länsstyrelsen beskriver i sin årliga rapport om bostadsmarknaden i Stockholms län att det totala antalet lägenheter med lägre hyra minskar i länet. Detta förklaras av hyreshöjningar till följd av standardhöjande renoveringar av miljonprogramsbeståndet. Länsstyrelsen varnar även för att utförsäljningar av allmännyttans bostäder leder till att andelen bostäder med låg hyra minskar i länet som helhet.

Hyror på andrahandsmarknaden

Genomsnittshyran för en etta på andrahandsmarknaden i Huddinge är 6300 kronor/månad¹⁰, att jämföra med genomsnittshyran på förmedlade ettor på den reguljära bostadsmarknaden i Huddinge, som är 4780 kr. Skillnaden i hyra mellan en första- och andrahandslägenhet är därmed nästan 25 procent. Regionalt är dock nivåerna för andrahandsmarknaden ännu högre, exempelvis är andrahandshyran för en etta i Solna 8925 kr, Sundbyberg 9450 kr och i Täby/Danderyd 9189 kr.

¹⁰ Statistik hämtad från Qasa; en aktör som har en tjänst för andrahandsuthyrning av bostäder.

Framtiden – befolkningsutveckling och bostadsbehov

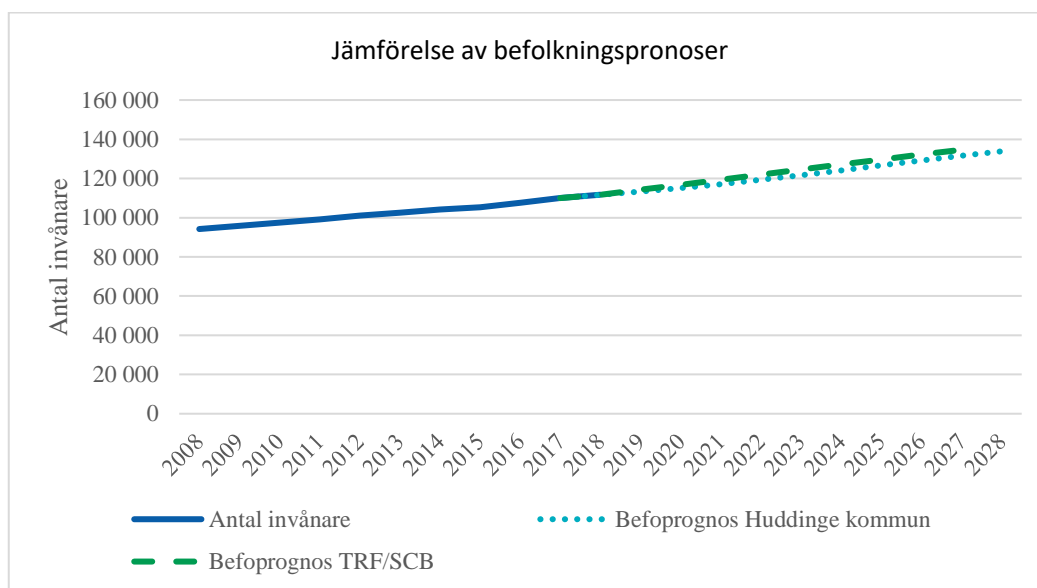
Befolkningstillväxt fram till 2050

Sammanfattning

- Kommunens befolkningsprognos visar på en förväntad befolkningsökning från 111 000 till 131 000 invånare fram till 2028.
- Fram till 2050 kan befolkningen enligt scenario 2 öka till 199 000 invånare, och enligt scenario 1 till 254 000 invånare.
- Alla åldersgrupper förväntas öka i antal. Störst andelsmässig ökning syns i gruppen 80+. Åldersgruppen 65–79 kommer i det närmaste att fördubblas antalsmässigt fram till 2050.
- Befolkningsökningen varierar i de olika kommundelarna beroende på vart nya bostäder planeras. Fram till 2035 förväntas den största ökningen ske i Flemingsberg, Sjödalén och Vårby. Fram till 2050 sker en kraftig ökning i Kungens kurva och Loviseberg.

Befolkningsprognos

Huddinge kommuns befolkningsprognos indikerar en något svagare befolkningstillväxt än tidigare under de närmaste åren, men förväntas öka mer då byggandet väntas öka. År 2027 prognostiserar Huddinge kommun att 131 600 personer bor i Huddinge, medan Trafik och regionplaneförvaltningen (TRF) prognostiserar omkring 134 600 personer.¹¹



Källa: Huddinge kommun, TRF/SCB

¹¹ Huddinge kommun tar årligen fram en befolkningsprognos som redovisar det prognostiserade invånarantalet för de närmaste tio åren. Prognosen skapas med hjälp av antaganden om inflyttning, utflyttning, födda och döda. Även Trafik och regionplaneförvaltningen (TRF) redovisar befolkningsprognoser för länets alla kommuner. Den prognosen tas fram av SCB på uppdrag av TRF.

Scenarion för framtida befolkningstillväxt

Huddinge kommun tar regelbundet fram scenarion fram till år 2050 för den förväntade befolkningsutvecklingen, Scenario 1 baseras på att alla kommunens beslutade byggplaner kommer att färdigställas enligt plan. Scenario 2 är framtaget med hjälp av de antaganden som använts den ordinarie befolkningsprognosen samt ett antagande om färre nya bostäder. Även den prognos som SCB tagit fram för länets kommuner, på uppdrag av TRF, redovisas¹².

Antal invånare per befolkningsscenario 2028–2050

År	Antal invånare		
	Scenario 1	Scenario 2	TRF/SCB
2028	147 800	133 800	140 500
2035	182 000	154 000	157 900
2040	209 000	170 000	169 500
2050	254 000	199 000	-

Källa: Huddinge kommun, SCB/TRF

Enligt scenario 2 väntas en befolkningsökning om 20 procent fram till 2028, och en ökning om 78 procent fram till 2050.

Procentuell befolkningsökning 2028–2050, Scenario 2

År	Antal invånare	Procentuell ökning från år 2018
2018	111 722	-
2028	133 800	20%
2035	154 000	37%
2050	199 000	78%

Källa: Huddinge kommun

Förväntad åldersfördelning

I diagrammet nedan redovisas hur åldersfördelningen ser ut år 2018 samt utifrån Scenario 2 för 2035 och 2050¹³. Både andels- och antalsmässigt så sker det en

¹² Scenario 1: hög befolkningstillväxt

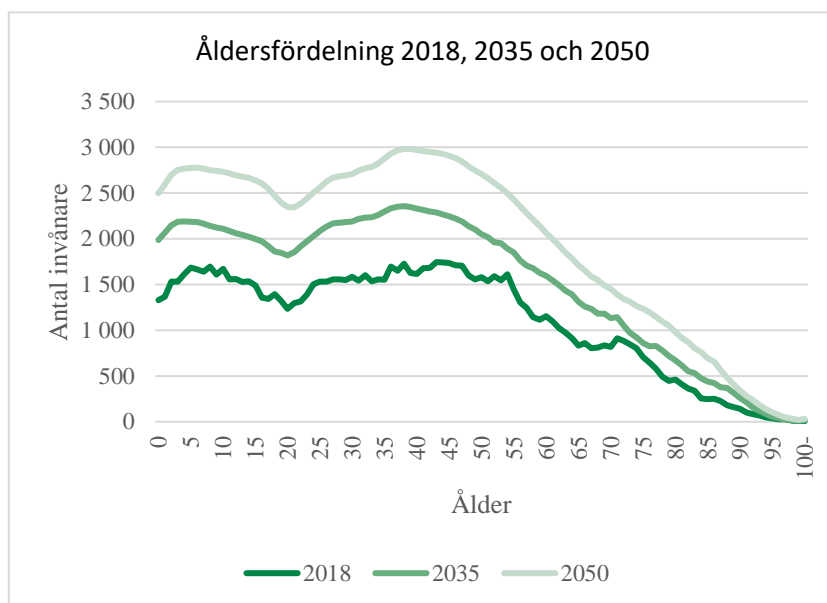
Scenario 1 är framtaget med antagandet att inflyttningen till Huddinge kommer att vara betydligt högre än vi har sett i kommunen tidigare på grund av det stora antalet nya bostäder. Ett färdigställande på i genomsnitt 1700 bostäder per år fram till 2050 antas. Alla bostäder i planeringsunderlaget antas i detta scenario byggas i tid, vilket skapar en stark befolkningsutveckling, då det blir ett stort inflyttningsnetto till kommunen. Scenario 1 används inom kommunen främst för att avgöra hur mycket samhällsservice som kommer att behövas i mindre geografiska områden om alla bostäder byggs.

Scenario 2: trolig befolkningstillväxt

Scenario 2 är framtaget med hjälp av de antaganden som använts den ordinarie befolkningsprognosen, vilka har applicerats på många fler år än de tio år som använts i den ordinarie prognosen. I detta scenario så ser vi en lägre befolkningsökning, vilket beror bland annat på ett antagande om färre nya bostäder. I befolkningsprognosen antas dryga 1000 bostäder färdigställas per år och detta antagande har därför förlängts i detta scenario fram till 2050. Det är en stark utveckling av befolkningen även i detta scenario jämfört med det historiska bostadsbyggandet och hur befolkningen har växt de senaste 30 åren.

¹³ I den väntade befolkningsutvecklingen enligt Scenario 2 antas att åldersstrukturen på de som flyttar in i kommunen kommer att se ut på liknande sätt som de gjort de senaste tre åren.

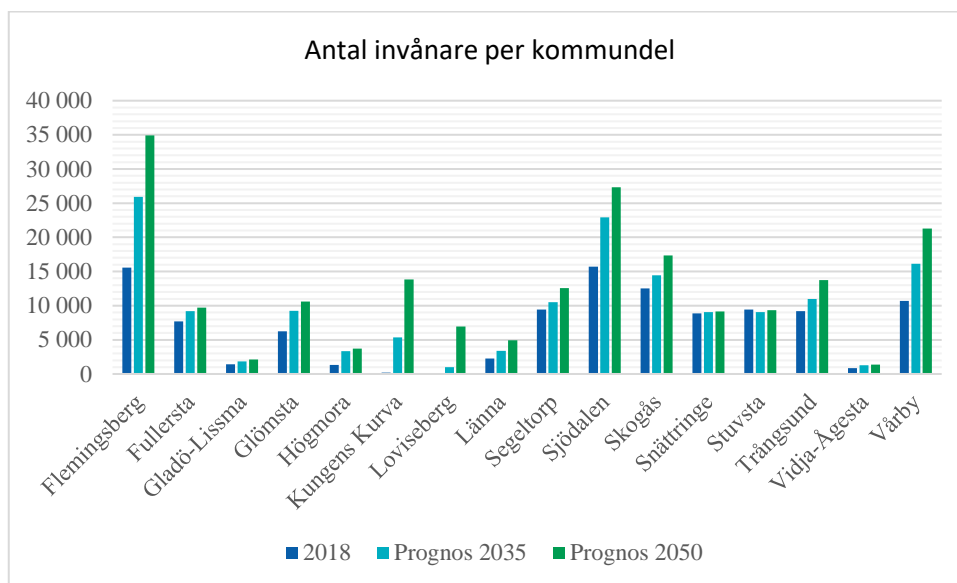
ökning för alla ålderskategorier fram till år 2050. År 2035 kan antalet barn i åldern 0–15 ökat med 35 procent och år 2050 syns en ökning med dryga 70 procent. Antalet personer 65–79 år förväntas i det närmaste fördubblas fram till 2050. Bland personer 80 år eller äldre syns den kraftigaste procentuella befolkningsökningen, år 2050 kan andelen 80+ år ökat med 150 procent jämfört med 2018.



Källa: Huddinge kommun

Befolkningsutveckling per kommunedel

Den framtida förväntade befolkningsutvecklingen varierar mellan de olika kommundelarna. Den största befolkningsökningen fram till 2035 väntas i de områden som redan idag är störst, Flemingsberg och Sjödalen. Områden som ligger i anknäring till planerade Spårväg syd ökar starkt, Kungens Kurva och Vårby. År 2050 prognostiseras kommundelen Flemingsberg i detta scenario att ha nästan 35000 invånare. Loviseberg och Kungens Kurva är de kommundelar som fram till år 2050 beräknas ha de högsta procentuella befolkningsökningarna. Idag bor det väldigt få invånare i dessa två kommundelar, men då områdena ligger inom Spårväg syds framtida influensområde och det finns planer på många nya bostäder där, prognostiseras befolkningen att öka mycket.



Källa: Huddinge kommun

Prognostiserad immigration

Utrikes flyttnetto är positivt i Huddinge idag, vilket innebär att det flyttar fler personer till kommunen från utlandet än vad det flyttar från kommunen till utlandet. Under 2019 direktanvisas 99 personer till Huddinge. Migrationsverket fastslår i sin prognos från februari 2019 att antalet asylsökande beräknas vara fortsatt stabilt de närmaste åren.

Anhöriginvandringen väntas minska enligt Migrationsverkets prognos, men de som kommer ger dock en direkt ökning av boendetätheten när de anhöriga flyttar ihop i samma bostad i brist på alternativ. Även kvotinvandringen, där det kommer många större barnfamiljer, riskerar trångboddhet utifrån bristen på större bostäder. Denna utveckling breder ut sig parallellt i flera av länets kommuner.

SCB:s prognos pekar mot en stadigt sjunkande invandring mot 2050. Det bör dock noteras att prognoser för migration så långt fram i tiden är ytterst osäkra och beror på förändrade omständigheter i omvärlden.

Bostadsbehov och beståndets utveckling

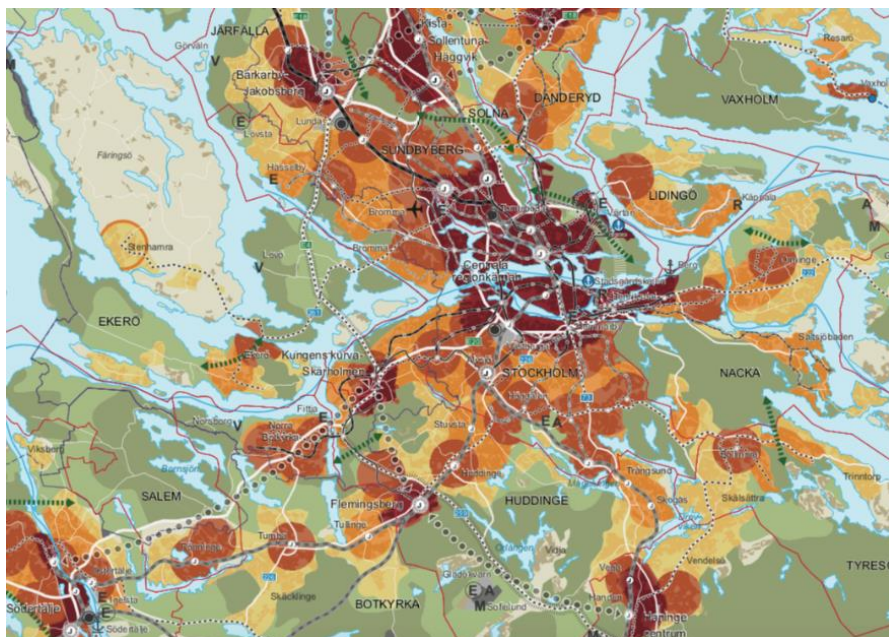
Sammanfattning

- Enligt den regionala bedömningen bör det tillkomma ca 1050 bostäder per år i kommunen fram till 2030 och därefter ca 700 bostäder årligen.
- Huddinges målsättning är att planlägga för 20 000 bostäder fram till år 2030. 18 500 bostäder ska tillkomma i Spårväg syds influensområde fram till 2035. Detta innebär ca 1300 bostäder årligen.
- Nya bostäder ska främst tillkomma i närhet till spårstationer, i Spårväg syds influensområde samt i de regionala stadskärnorna.
- Störst ökning i beståndet kommer att ske i Flemingsberg, Sjödalen, Vårby, Kungens kurva samt Loviseberg.

Huddinges bostadsmål och kommunens roll i den regionala utvecklingen

Figuren nedan visar en plankarta för Stockholms län år 2050. Mörkröd färg beskriver centrala regionkärna och regional stadskärna, där majoriteten av den tillkommande bebyggelsen ska lokaliseras. I Huddinge finns två regionala stadskärnor, Flemingsberg och Kungens kurva-Skärholmen.

Markanvändningskarta RUF5 2050

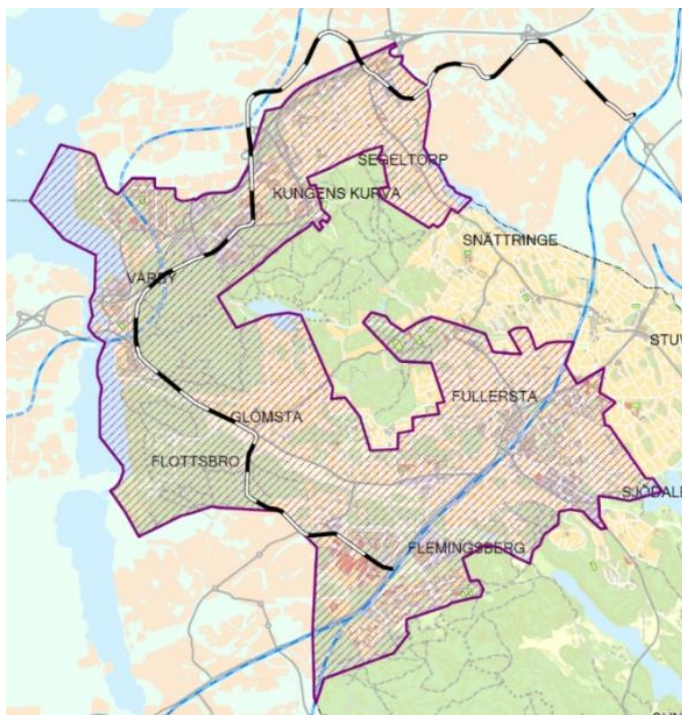


Källa: RUF5 2050

I ett regionalt perspektiv finns behov av ett tillskott på 22 000 bostäder per år totalt i länet. I Huddinge bör det enligt den regionala bedömningen i RUF5 2050 (Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen 2050) tillkomma mellan 12000 och 18500 bostäder till 2030, för att täcka framtida befolkningsökning. Detta innebär cirka 1050 bostäder per år fram till 2030. Därefter är det bedömda behovet cirka 700 bostäder/år vid basscenariot.

Kommunen ska enligt de egna målsättningarna ha planberedskap för totalt 20000 bostäder fram till 2030. Parallellt med detta och inom ramen för dessa volymer har kommunen åtagit sig att planera för 18500 bostäder fram till 2035 inom Spårväg syds influensområde, som en del av avtalet i Sverigeförhandlingen. Målsättningarna innebär ett tillskott på ungefär 1300 bostäder per år totalt i kommunen, varav ungefär 1000 bostäder per år behöver tillkomma i spårvägens influensområde. Syftet med att ha två kompletterande målsättningar är att hela kommunen ska utvecklas trots fokuset på spårvägens influensområde. Givet att utbyggnadsplanerna realiseras kommer kommunen med god marginal ta sin del av det regionala bostadsutvecklingsansvaret.

Spårväg syds influensområde



Källa: Huddinge kommun

Samtliga kommuner i Stockholmsregionen bedömer att de har underskott på alla typer av bostäder enligt Länsstyrelsen. I alla kommuner utom en beräknas det vara fortsatt underskott om tre år. Kommunerna bedömer att bostadsmarknaden är särskilt svår för grupper med låg betalningsförmåga. Problematiken med att det är en relativt liten grupp som har råd att flytta in i nyproduktion lyfts fram av flera kommuner som en orsak till att det fortsatt kommer att vara obalans på bostadsmarknaden.

Lokalisering av tillkommande bostäder

I Huddinges översiktsplan 2030 anges målsättningar för hur bostadsbyggandet ska bidra med önskvärda kvaliteter. Viktiga målsättningar är att ny bebyggelse ska tillkomma i kollektivtrafiknära lägen, att funktionsblandning samt en blandning av olika upplåtelseformer, bostadstyper och prisklasser ska eftersträvas i varje kommunedel och delområde, att en hög gestaltningsnivå som tillför nya värden ska eftersträvas samt att delområden ska knytas samman.

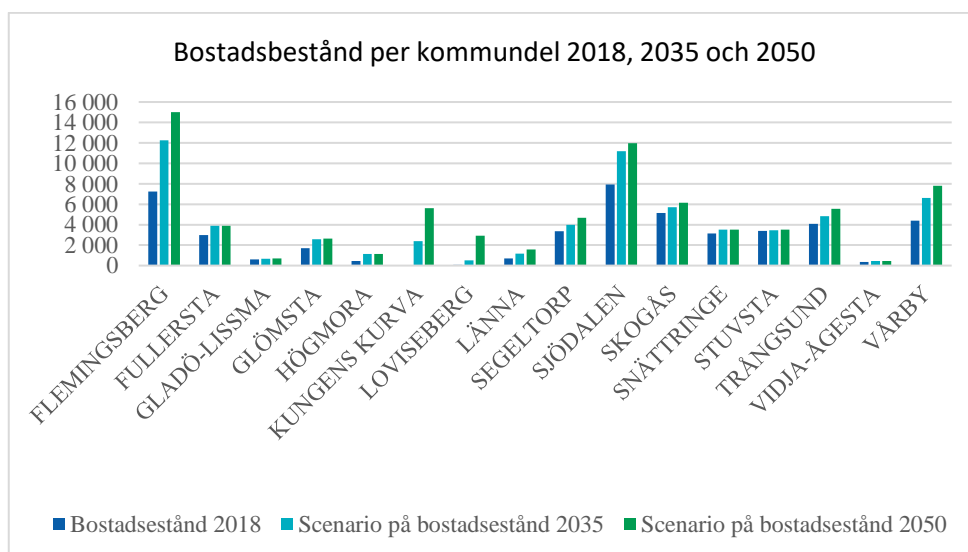
Figuren nedan visar kommunens markanvändningskarta i översiktsplanen. Områdena inom cirkelarna är primära utbyggnadsområden i anslutning till spårstationer, där majoriteten av den planerade nybyggnationen ska tillkomma.

Markanvändningskarta Översiktsplan 2030



Källa: Huddinge kommun

Flest bostäder planeras tillkomma i Sjödalén och Flemingsberg, de kommundelar som idag har störst bostadsbestånd. Även i Kungens Kurva, Vårby och Loviseberg planeras ett stort tillskott av bostäder i anslutning till Spårväg syds framtida sträckning. I Loviseberg och Kungens Kurva kommer de flesta nya bostäder byggas mellan 2035 och 2050.



Källa: Huddinge kommun

Hushåll och boendetäthet

Hushållens framtida boendetäthet kommer att påverkas av vilken typ av bostäder som byggs i kommunen framöver. Enligt de antaganden som används i bostadsbyggande i scenario 2 för befolkningsökningen kommer bostadsbeståndet år 2035 ökat till omkring 62000 bostäder, och till omkring 77000 bostäder år 2050¹⁴. Antalet boende per hushåll beräknas med dessa antagande öka från 2,5 till 2,6 personer år 2050.

Flyttkedjors funktion

Flyttkedjor lyfts ofta fram som ett sätt att möjliggöra en effektivare användning av bostadsbeståndet. Den bakomliggande idén är att när ett hushåll flyttar in i en nybyggd bostad frigörs en bostad i det befintliga beståndet som ett annat hushåll kan flytta in i. Detta hushåll kanske i sin tur lämnar en ledig bostad efter sig och så vidare. Förhoppningen är ofta att i slutändan blir en billigare bostad tillgänglig för ett hushåll med lägre inkomst.

Det är dock omdiskuterat vilken effekt flyttkedjor kan ha. En studie från Malmö universitet visar att det inte finns något stöd för att flyttkedjor kan skapa flyttrörelser där de lägenheter som frigörs kommer hushåll med låga inkomster tillgodo. De studier som har undersökts visar att socioekonomiskt svaga grupper sällan eller aldrig involveras i flyttkedjor till följd av nybyggnation. Studien visar även att kunskapen om flyttkedjors effekter är låg.

Osäkerheter i bedömningen av bostadsbyggande och befolkningstillväxt

Sammanfattning av osäkerheter

- Faktorer som kan komma att påverka möjligheterna att realisera kommunens bostadsmål och planer för bostadsbyggande innefattar bland annat konjunktursvängningar, bostadspriser, omfattande utbyggnadsplaner i närliggande områden i grannkommunerna samt förändringar i bostadspolitiken på nationell nivå.
- Vilken typ av bostäder som byggs kommer att påverka den framtida befolkningsökningen och befolkningssammansättningen.

Konjunktursvängningar

Sveriges har haft en stark ekonomisk tillväxt under de senaste åren. Under kommande år väntas konjunktoren internationellt mattas av samtidigt som ett lägre bostadsbyggande och ett lägre utrikes flyttnetto kan dämpa den svenska tillväxten. På kort sikt bedöms därmed de konjunkturrella förutsättningarna bli något svagare för bostadsbyggandet än vad de varit under de senaste åren. På längre sikt har konjunkturrella svängningar en betydligt mindre påverkan än vad

¹⁴ År 2018 fanns det drygt 45 000 bostäder och en befolkning på 111 722 invånare i Huddinge. Om ett hushåll antas bo i en bostad skulle antalet hushåll enligt detta antagande vara lika många som antalet bostäder. Enligt hushållsstatistik från SCB består Huddinge år 2018 av 44 000 hushåll, så en liten andel av bostadsbeståndet i Huddinge saknar hushåll. Men med antagandet att en bostad består av ett hushåll så skulle hushållsstorleken i Huddinge år 2018 vara 2,5 personer per hushåll.

exempelvis demografin har. Viktigt att notera är att fram till 2050 kan konjunkturen antas svänga många gånger.

Bostadspriser och marknadsförutsättningar

Det finns flera faktorer som genererat de enormt starka bostadsprisökningar som varit under de senaste åren. De viktigaste är sjunkande ränta, ökad sysselsättning, sänkta skatter och bostadsbrist. Då möjligheterna att köpa bostad nu begränsas av flertalet kreditregleringar finns det inget som pressar bostadspriserna uppåt. Räntorna förväntas vara fortsatt låga och arbetsmarknaden stabil, vilket inte indikerar att priserna heller kommer att sjunka. Att marknaden för bostadsrätter i ett regionalt perspektiv bedöms vara mättad kan minska investeringsviljan för nya bostadsrätter i närtid.

Planer i närliggande kommuner

Flera närliggande kommuner har expansiva utbyggnadsplaner. Stockholms kommun planerar att såväl förtäta områden i söderort som att bygga ut i anslutning till Stockholmsförhandlingens åtaganden kring nya tunnelbanesträckningar. Bland annat gäller detta Farsta, Skärholmen och Älvsjö. Även i Haninge och Botkyrka finns stora utbyggnadsplaner. Expansiva utbyggnadsplaner i närliggande områden i andra kommuner kan leda till att färre hushåll väljer att bosätta sig i Huddinge jämfört med om Huddinge agerade själv på bostadsmarknaden. Detta gör att det blir viktigt för Huddinge att se över vilka målgrupper kommunen bygger för.

Bostadspolitik och regleringar

Bostadsbyggande innebär processer som sträcker sig över flera års tid och därmed kan komma att påverkas av politiska maktskiften och förändrade förutsättningar som ges på nationell nivå. Det riskerar att skapa osäkerhet och påverka investeringsviljan. Finansinspektionen har reglerat utlåningen mot hushåll, vilket gör att möjligheterna att efterfråga bostadsrätter begränsas. På kort sikt begränsar detta bostadsbyggandet, men på längre sikt förväntas effekten att avta.

Den framtida befolkningssammansättningen påverkas av bostadsbyggandet

Beroende på vilken typ av bostäder som byggs kan det komma att påverka vilka grupper som flyttar till kommunen och därmed den framtida befolkningssammansättningen. Att det främst varit barnfamiljer som flyttat in historiskt betyder i realiteten inte att de fortsätter att göra så i framtiden. Det underliggande behovet av bostäder kommer idag främst från ungdomar, nyanlända och ensamstående. Men då även äldre ökar som andel av befolkningen skapas ett större behov även för dem. För äldre handlar det dock oftare om en önskan att byta bostadstyp eller -storlek än att de i dagsläget saknar fast boende.

Ingen av grupperna ovan har ekonomisk möjlighet att efterfråga större bostäder i någon större utsträckning. Det finns därför även faktorer som talar för ett annorlunda flyttmönster i framtiden, vilket får effekt på befolkningstillväxten. Byggs det storleksmässigt mindre lägenheter, kommer även befolkningstillväxten att bli lägre.

En tendens som kunnat observeras under de senaste åren i småhusområden i Stockholmsområdet är att det byggs radhus på tomter där det tidigare stått en villa. Även Attefallshus byggs i ökande omfattning. Kommunen har undersökt konsekvenserna av Attefallsbyggandet i Högmora och kunde där konstatera att det fått stora konsekvenser. Det finns en osäkerhet kring framtida befolkningsökning kopplat till byggandet av Attefallshus i områden med stor villabebyggelse, som Segeltorp, Stuvsta och Snättringe. Detta förtätningsbyggande kommer förmodligen att fortsätta.

Verktyg för bostadsförsörjningen och dess användning

Sammanfattning

- Kommunen använder alla de verktyg som enligt Boverket finns tillgängliga för bostadsförsörjningen, förutom statliga hyresgarantier.
- Det finns potential i hur användningen kan utvecklas. Bland annat bedrivs arbete för ökad målstyrning enligt översiktsplanen, samt för hur markanvisningar kan användas för att ställa sociala krav.
- En mer aktiv styrning av Huges arbete för att uppfylla bostadsförsörjningsansvaret kan ske genom utvecklade ägardirektiv till bolaget.

Översiktsplanering

Översiktsplanen är kommunens verktyg för att vägleda beslut om hur mark- och vattenområden får användas, där allmänna avvägningar mellan olika intressen i planeringen görs. Huddinge kommuns gällande översiktsplan beskriver kommunens utveckling fram till 2030. Översiktsplanen aktualitetsprövades i april 2018. I aktualitetsprövningen framgår det att kommunen planerar för en högre utbyggnadstakt än tidigare, bland annat till följd av beslutet av genomförandet av Spårväg syd. I övrigt bedömdes inte planens aktualitet påverkas.

I aktualitetsprövningen följdes målsättningen ”Bebyggelseutveckling för ökad sammanhållning”. Kommunen bedömer att verktyg för att tillskapa funktions- och bostadsblandning behöver utvecklas. Ett arbete med att ta fram verktyg för målstyrning i samhällsbyggnadsprojekt pågår på Samhällsbyggnadsavdelningen för att tillkommande projekt i större utsträckning ska bidra till de målsättningar som definierats i översiktsplanen. I aktualitetsprövningen lyfts även att det behöver genomföras extra satsningar i socioekonomiskt utsatta områden för att skapa jämlika levnadsvillkor i hela kommunen, framförallt i de områden som inte omfattas av Spårväg syds influensområde.

Markpolitik och riktlinjer för markanvisning

Huddinge har beslutade riktlinjer för markanvisning från juni 2016, vilka ska ge stöd i hur arbetet med byggande och försäljning av kommunens mark ska gå till. De senaste åren har kommunen arbetat med en kombination av anbudsförfaranden baserat på högst pris och jämförelseförfarande genom markanvisningstävlingar avseende både pris och kvalitet. Överlag läggs stor vikt vid markpris i kommunen. Sociala krav och krav om hur exploatören förhåller sig till social hållbarhet ställs idag, men det pågår arbete med att se över hur kommunen kan utveckla sitt arbete med att ställa sociala krav i framtida markanvisningsprojekt. På kommunens begäran ska exploatören upplåta bostäder som kommunen behöver för sociala skäl. Upplåtelse av sådana bostäder ska se på marknadsmässiga villkor.

Ytterligare en del i kommunens markpolitik är strategiska markförvärv. På Mark- och exploateringssektionen arbetar en grupp med att bevaka mark som skulle kunna vara till salu för kommunen. Kommunen äger idag ca 53 procent av marken

i Huddinge. All denna mark är dock ej byggbar då stora delar är naturreservat samt utpekade bevarandeområden i översiktsplanen.

Detaljplanering

En detaljplan beskriver vad som får byggas inom ett område och hur mark och vatten ska användas. Kommuner kan i sitt arbete med detaljplanering välja att först markanvisa till byggaktör och sedan planlägga, eller tvärt om. I Huddinge används idag enbart det första förfarandet. I Huddinge finns en planberedskap i form av 12000 bostäder i pågående detaljplanering, vilket är mycket i relation till hur många bostäder som kommunen har producerat historiskt. Kommunens målsättning är att ha en planberedskap som möjliggör byggandet av ca 1300 bostäder per år i kommunen.

Förmedling av bostäder

I länet finns Bostadsförmedlingen i Stockholm AB, som samarbetar med bostadsbolag i 21 av länets 26 kommuner. Bostadsförmedlingen ägs av Stockholms stad. Huga Bostäder AB förmedlar lägenheter via denna bostadsförmedling. Bostadsförmedlingen förmedlar bostäder baserat på kötid, i kombination med att hyresvärden kan ha krav på exempelvis inkomststorlek, inkomsttyp och referenser. Särskilda krav kan gälla för förmedling av kategoribostäder för ungdomar, studenter och seniorer.

Länsstyrelsen efterlyser en reformering av kösystemet där lägenheter förmedlas efter fler kriterier än kötid. Ett kriterium skulle kunna vara att det finns ett behov av en bostad, det vill säga att den sökande inte har en fast bostad vid söktillfället. Bostadsförmedlingen i Stockholm har under 2019 ett uppdrag av den styrande majoriteten i Stockholms stad att se över systemet för förmedling och föreslå hur lägenheter i större utsträckning kan förmedlas efter behov.

System för förturer och försökslägenheter

Huddinge använder sig av både förturer och försöksboenden till hushåll som har särskilda behov eller inte blir godkända hyresgäster på den ordinarie bostadsmarknaden i sitt bostadssociala arbete. 2017 förmedlades 31 lägenheter via förturer av sociala och medicinska skäl och 49 försöksboenden till olika målgrupper.

Tränings- och försökslägenheter för vuxna

För personer med pågående insatser inom kommunens beroendevård och socialpsykiatri finns en överenskommelse mellan kommunen och Huga gällande tilldelning av bostäder. Huga ska enligt överenskommelsen bidra med 40 försöksboenden per år. Kriterier gällande inkomster, krav på den boende m.m. regleras i överenskommelsen och har betydelse för den boende när det gäller möjligheten att efter två år ta över kontraktet.

Försökslägenheter för ungdomar och unga vuxna

I kommunens överenskommelse med Huga ingår även tilldelning av bostäder för ungdomar och unga vuxna med pågående insatser hos socialtjänsten vars

föräldrar, trots försörjningsskyldighet, inte kan tillgodose ungdomens behov av boende och försörjning.

Sociala och medicinska bostadsförturer

Huddinge kommun har ett eget förturssystem för kommuninvånare som varit folkbokförda i kommunen i minst två år och som har sociala och medicinska hinder som påverkar bostadssituationen. Huce ska enligt överenskommelse med kommunen bidra med 56 lägenheter per år för sociala och medicinska bostadsförturer.

Förtur till nyanlända med stöd av bosättningslagen

Huce ska enligt överenskommelse med kommunen tillhandahålla 30 lägenheter per år till nyanlända som anvisas till kommunen enligt bosättningslagen. Nyanlända får ett andrahandskontrakt under etableringsperioden med möjlighet att ta över kontraktet därefter.

Kommunal hyresgaranti

Hyresgaranti innebär att kommunen kan gå i borgen för en hyresgäst som säkerhet gentemot hyresvärden. Syftet med hyresgarantier är att ge stöd till hushåll som kan betala ett eget boende, men som trots det har svårt att klara fastighetsägarnas krav på nya hyresgäster. Huddinge kommun använder sig av hyresgarantier för personer som har beviljats bostadsförtur hos Huce. Verket används i regel för sociala förturer, och kan vara ett alternativ då en hyresgäst har skulder. Detta gäller dock inte hyresgäster som har skulder till Huce, då dessa inte godkänns som hyresgäster.

Statligt bidrag till hyresgarantier

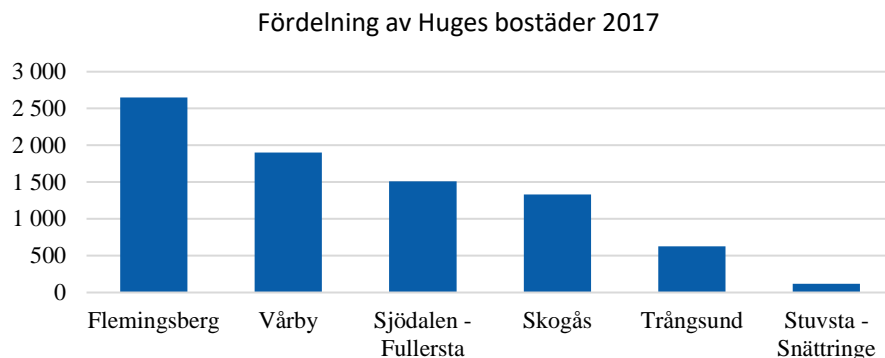
Kommunen kan få ett statligt bidrag om 5000 kronor per lämnad hyresgaranti från Boverket. Den statliga hyresgarantin ska erbjudas hushåll med låga inkomster, som saknar fast anställning, eller har betalningsanmärkningar. De som kvalificerar sig för detta är ofta unga, studenter och andra personer som inte omfattas av några andra former av sociala insatser eller stöd. Då kommunerna ansett att systemet är krångligt finns det förslag på att reformera det. Få kommuner i länet använder sig idag av den statliga hyresgarantin, inte heller Huddinge.

Ägardirektiv till allmännyttan

Huddinges kommunala bostadsbolag Huce Bostäder AB ska enligt sina ägardirektiv bland annat drivas i enlighet med affärsmässiga principer och medverka i utvecklingen av trygga och attraktiva boendemiljöer med god service. Bolaget ska även upplåta och anpassa bostäder för särskilda förturer, i samverkan med kommunen och på affärsmässiga villkor. Huce har som mål att starta minst ett bostadsprojekt per år, dock ej specificerat mer i detalj om volymer eller kvalitéer. Bolaget äger mark lämplig för bostadsutveckling bland annat i Björnkulla, Skogås och Trångsund.

I Huges bestånd finns drygt 130 fastigheter som är spridda över hela kommunen. 88 procent är bostäder och resterande 12 procent är lokaler för handel och kontor.

Totalt har Huce 8000 bostäder varav störst andel, 2650 bostäder, finns i Flemingsberg och Vårby.



Källa: Huce Bostäder

Ungefär 5300 av Huges lägenheter behöver renoveras under de kommande åren. Renoveringarna är omfattande och behovet av evakueringsbostäder för de boende under renoveringstiden kan göra att färre bostäder förmedlas till bostadskön och till bostadssociala ändamål.¹⁵ Huce har som princip att hyresgästen ska kunna välja mellan olika nivåer på renoveringen och därmed påverka hur hög hyreshöjningen kommer att bli, men det finns inte någon generell policy för hur detta ska gå till utan avgörs från fall till fall efter behovsanalys.

Huce tillämpar ett krav på 3,5 gånger årshyran i bruttoinkomst. Bolaget har ett uppdrag att se över detta inkomstkrav. Enligt beräkningar av WSP innebär inkomstkravet att 61 procent av ensamstående hushåll respektive 29 procent av tvåpersonshushållen i kommunen inte har råd att flytta in i en nyproducerad hyresrätt. Flera kommunala bostadsbolag, till exempel samtliga i Stockholms kommun, har övergått till att ställa krav på att ett visst belopp finns kvar när hyran är betald. I Göteborgs kommun ställer de kommunala bolagen sedan 2016 inga krav alls på inkomst. Huce accepterar inga betalningsanmärkningar eller oreglerade skulder. Bolaget accepterar anställningsformer utöver fast anställning, såsom projektanställning och andra typer av tidsbegränsade anställningar. Försörjningsstöd accepteras inte som inkomst för att få hyra en bostad medan akassa bedöms från fall till fall. Arbete med översyn av Huges inkomstkrav pågår.

Utifrån Boverkets samlade analys av kommunernas ägardirektiv år 2017 går det att notera ett antal olika saker avseende ägaruppdraget till Huce. Idag knyter målen för Huce inte tydligt an till kommunens mål, bortsett från finansiella mål. Det allmännyttiga syftet och affärsmässigheten ska förenas i bolagets verksamhet, men det tydliggörs inte hur en målkonflikt ska hanteras, i likhet med de flesta andra kommunerna. 44 procent av de kommunala bostadsbolagen har utvecklade direktiv kring bostadsproduktion, varav hälften fått målen kvantifierade. Dessa mål specificeras ej för Huce i ägardirektiven, utan beslutas i kommunfullmäktige.

¹⁵ I de senaste fallen har Huce evakuerat den boende, och har gjort så av tradition. Huce har dock också renoverat med kvarboende, exempelvis i Vårby.

Bostadsmarknadens särskilda grupper och bostadssocialt arbete

Sammanfattning

- Det finns idag ett behov av fler bostäder i kommunen för nästan alla de grupper som Boverket definierar som särskilt utsatta.
- För de grupper som kommunen har ett lagstadgat ansvar att tillhandahålla bostad lyckas kommunen uppfylla bostadsförsörjningsansvaret idag främst genom tillfälliga lösningar, men tillgång till fler permanenta bostadslösningar för exempelvis nyanlända barnfamiljer och våldsutsatta kvinnor behövs.
- Lösningar i form av prisrimliga bostäder med rimliga krav för inträde skulle lösa etableringsproblematiken för flertalet av grupperna.

Av lagen för bostadsförsörjning framgår att uppgifterna i kommunens riktlinjer särskilt ska grundas på en analys av bostadsbehovet för särskilda grupper. De grupper som Boverket beskriver, och hur behovet ser ut för dessa grupper, presenteras nedan.

Ungdomar och unga vuxna

Gruppen ungdomar och unga vuxna är inte tydligt definierad åldersmässigt, men bland annat Myndigheten för ungdoms- och civilsamhällesfrågor avgränsar gruppen till upp till 25 år. Samtliga länets kommuner, utom en, bedömer att de har bostadsbrist för unga vuxna. Så även Huddinge.

Enligt Hyresgästföreningen var 60000 unga vuxna ofrivilligt hemmaboende i Stockholms län under 2017, vilket motsvarar 80 procent av de hemmaboende unga vuxna. Det är den högsta siffran någonsin. 40 procent av de unga vuxna med eget boende levde under utsatta förhållanden¹⁶. Unga saknar ofta eget kapital, kötid eller kontakter, vilket försvårar att etablera sig på bostadsmarknaden. De flesta unga vuxna som flyttat hemifrån i länet hyr sitt boende. På grund av långa kötider för att få ett förstahandskontrakt hänvisas många till osäkra upplåtelseformer med dyra hyror på andrahandsmarknaden. WSP har på uppdrag av HSB undersökt ungas möjligheter att köpa en bostad. Rapporten visar att de kreditrestriktioner som införts de senaste åren har ökat inträdeshindren på bostadsmarknaden för unga då många inte har en lönenivå som räcker till ens för att låna till en liten lägenhet. Endast 18 procent av 20–34-åringarna har råd att köpa en liten etta. Ökade krav på kontantinsatsens storlek förvärrar möjligheterna ytterligare. Situationen på bostadsmarknaden påverkar möjligheterna att flytta till jobb och utbildning samt gör att många unga tvekar inför att bilda familj.

De ungdomsbostäder som finns i Huddinge idag är hyresrätter som förmedlas direkt till unga vuxna. Huga har idag 20 lägenheter som hyrs ut till unga vuxna. I början av 2020 kommer Huga att färdigställa 62 nya ungdomsbostäder i

¹⁶ Utsatthet är i detta fall mätt utifrån materiell och ekonomisk utsatthet via 1) absoluta fattigdomsbegrepp för inkomster efter boendekostnader 2) materiell och ekonomisk deprivation.

Trångsund. För att söka en ungdomsbostad hos Hüge kan den bostadssökande vara upp till 35 år.

Studenter

Huddinge uppger, liksom en majoritet av alla andra kommuner i länet, att det är underskott på studentbostäder. Studenter är generellt sett en ekonomiskt svag grupp, och har liksom ungdomar ofta svårt att hitta en bostad. Brist på små lägenheter och hyresrätter innebär en komplicerad situation för studenter att etablera sig på bostadsmarknaden. Studentbostäder fyller funktionen att studenter kan erbjudas en bostad på studieorten för att kunna tacka ja till utbildning och bo under studietiden.

I kommunen finns 1680 studentbostäder, varav 733 stycken ägs av Hüge. I länet finns totalt 17 000 studentbostäder. De senaste åren har antalet färdigställda studentbostäder ökat. Mellan 2015–2018 blev nästan 4000 studentbostäder klara. Länets kommuner gör bedömningen att knappt 1 700 studentbostäder kommer att påbörjas under 2019. SSB och Akademiska Hus gör bedömningen att det behövs ca 10000 studentbostäder i regionen.

Äldre

Hälften av länets kommuner uppger att de har ett underskott av bostäder för gruppen äldre. Huddinge bedömer att det är balans på bostadsmarknaden för denna grupp på övergripande nivå i dagsläget, men att det finns ett växande behov under de kommande åren, både på kort och lång sikt. Gruppen 65 år och äldre kommer att öka både i antal och andel av befolkningen under de kommande åren. En växande äldre befolkning skapar ett behov av olika typer av boendelösningar för målgruppen.

Kommunen har biståndsbedömda äldreboenden för personer som är äldre än 65 år. I kommunen finns det idag 456 platser inom särskilt boende för äldre samt 51 platser i korttidsboende. Ytterligare cirka 150 platser köps av privata utförare. Hüge och privata hyresvärdar innehar senior- och trygghetsbostäder. Hüge tillhandahåller 331 seniorbostäder för personer över 65 år.

Det finns behov framåt av fler äldreboendeplatser i flera kommundelar. Flera boenden är planerade, både i egen regi och av privata aktörer. Fram till år 2031 bedöms behovet öka med 400–500 platser beroende på befolkningsutveckling.

En ny utmaning, utifrån kommunens förutsättningar att planera för att möta kommuninvånarnas behov av platser på äldreboenden, är när privata aktörer etablerar äldreboenden i kommunen. Det finns inte någon garanti att de platser som tillkommer via privata boenden går till äldre boende i kommunen, det vill säga den grupp kommunen ansvarar för, då privata aktörer kan placera äldre boende i andra kommuner utifrån ramavtal de har med dessa kommuner.

Det finns även ett behov av mindre och attraktiva bostäder i en lägre prisnivå i flera kommundelar, då det i områden med ensidigt bostadsbeståndet ofta saknas alternativ för äldre att flytta till. Detta behov avser äldre personer som inte är i behov av biståndsbedömda boenden, men som exempelvis behöver eller önskar flytta från en villa till en mindre och mer lättskött bostad. Att erbjuda attraktiva

alternativ för äldre som önskar byta bostad kan även frigöra större bostäder för exempelvis barnfamiljer.

Nyanlända

De flesta kommuner i länet uppger att det råder ett underskott på bostäder för kommunanvisade nyanlända. Bosättningslagen innebär att alla kommuner är skyldiga att ta emot nyanlända som har beviljats uppehållstillstånd för bosättning efter anvisning från Migrationsverket. Lagen omfattar nyanlända personer som har beviljats uppehållstillstånd p.g.a. flyktingskäl eller andra skyddsskäl, deras anhöriga samt kvotflyktingar¹⁷. Därutöver finns egenbosatta nyanlända (EBO), vilka har fått uppehållstillstånd och ordnat bostad på egen hand.

I kommunen hanteras arbetet med att stödja och bosätta nyanlända vuxna och barnfamiljer genom Gymnasie- och arbetsmarknadsförvaltningen (GAF).

För nyanlända barnfamiljer erbjuds initialt en tillfällig boendelösning i väntan på möjlighet till andrahandskontrakt hos Huce, med möjlighet att konvertera till förstahandskontrakt efter två år. Dessa lägenheter är en viktig förutsättning för att framförallt barn ska få ett reguljärt boende. Kommunens ambition är att barnfamiljer ska ges tillgång till främst Huges bostadsbestånd. Till stöd för detta finns överenskommelse med Huce om en begränsad tilldelning för detta ändamål. Tillströmningen av familjer är för närvarande större än tilldelningen av lägenheter varför även familjerna inledningsvis får bo i de framtagna genomgångsbostäderna. Även ett fåtal privata villor har kunnat hyras till stöd för större familjer. Ett generellt problem är att det för större familjer saknas tillräckligt stora lägenheter.

För hushåll utan minderåriga barn har kommunen utvecklat ett genomgångsboende i form av flera boendelösningar. De nyanlända erbjuds att bo i dessa bostäder i upp till tre år. Under de närmast kommande åren beräknas antalet nyanlända vara stabilt på om en nivå om cirka 100 personer för bosättning i Huddinge. Förutsatt detta har kommunen förutsättningar för att klara sitt mottagande av nyanlända i enlighet med bosättningslagen. Inom det reguljära beståndet finns det behov av att tillgängliggöra 150 bostäder fram till 2025 för att möta behovet av mer permanenta lösningar.

En stor grupp nyanlända som är egenbosatta finns även i kommunen, vilka inte omfattas av kommunens arbete med bosättning. Indikationer talar för att gruppens boendelösningar ofta resulterar i trångboddhet eller osäkra boendeformer. En aviserad lagförändring kan komma att innebära att möjligheten till egenbosättning begränsas vilket i sin tur får effekter på bosättningsuppdraget. Kommunen kan därmed få ett uppdrag att bosätta fler personer samtidigt som egenbosatta i kommunen eventuellt blir färre.

I aktualitetsprövningen av översiktsplanen finns ett ställningstagande att frågan med bosättning av nyanlända behöver hanteras inom ordinarie planeringsprocesser. Arbetet med bosättning av nyanlända har hanterats som en separat process inom kommunen, i förhållande till övrig samhälls- och

¹⁷ En kvotflykting är en person på flykt som via UNHCR blivit utvald att få flytta till ett annat land.

bostadsplanering. Detta har fått som konsekvens att särlosningar skapats, som behöver fasas ut till förmån för mer långsiktigt hållbara lösningar.

Ensamkommande barn

Med ensamkommande barn menas personer under 18 år som sökt asyl i Sverige utan någon förälder eller annan ställföreträdare.

I Huddinge hanteras ensamkommande barn genom socialförvaltningen (SOF). Gruppen erbjuds olika former av boendeformer, dels hos Huga men också platser på stödboenden, med rum och gemensamma ytor och personal. I Huges lägenheter placeras de som har bott färdigt på stödboende och som bedöms redo för nästa steg. Lägenheterna överläts inte till de boende, utan avtalen behålls inom kommunen. Asylsökande som går i gymnasiet och passerar 18 år erbjuds ett temporärt boende genom kommunen, men ges inte möjlighet till långsiktiga boendeformer efter gymnasietiden.

Bostadsbehovet för gruppen är uppfyllt idag. Det finns ett behov framåt av stödboenden i 14 mindre lägenheter.

Personer med funktionshinder

Personer med funktionshinder kan behöva särskilt anpassade bostäder. Kommunen har flera olika permanenta boendelösningar och personer i egna lägenheter med hemtjänst och stöd som kommunen hanterar. 18 av länets kommuner beskriver att de har underskott på gruppboendestäder för personer med funktionshinder. Huddinge har ett svagt underskott av gruppboendestäder men en balans av serviceboendestäder idag.

Socialpsykiatri har 25 lägenheter, där målgruppen är personer med psykiska funktionshinder som i mycket hög grad påverkar deras livssituation. Den boende får ett kontrakt på bostaden och kan bo så länge behoven kvarstår. Kommunen har 19 egna LSS-gruppboendestäder och fyra stycken på entreprenad. Boendeformen består av inhyrd lokal med sammanhängande gemensamma ytor och personal. Kommunen har även sex LSS-serviceboendestäder, vilket är separata lägenheter i flerbostadshus med tillgång till gemensamhetslokal där det också finns personal. Bostäder för gruppen omfattar även så kallade särskilt anpassade bostäder, som är en av kommunen särskilt anvisad lägenhet med vissa praktiska anpassningar för att den enskilde ska kunna använda nödvändiga hjälpmedel.

Det framtida behovet förutsätts kunna lösas på kommunägda fastigheter som har detaljplan och medger bostäder. Mellan 2019–2031 finns ett behov av sju LSS-gruppboendestäder à 6 lägenheter samt fem LSS-serviceboendestäder à 10 lägenheter. Socialpsykiatri har i behov av flera mindre lägenheter att använda som träningslägenheter. En utmaning i behovsplaneringen av de nämnda boendeformerna är att ett ledigt boende inte alltid matchar behovet hos brukaren.

Hemlösa

Hemlöshet omfattar ett antal boendesituationer som personer kan befinna sig i för en kortare eller längre tid. Socialstyrelsen delar in hemlöshet i fyra olika situationer; akut hemlöshet, institutionsvistelse och stödboende, långsiktiga

boendelösningar ex. genom socialt kontrakt samt eget ordnat kortsiktigt boende. Orsakerna till hemlöshet varierar, tidigare omfattades främst personer med olika typer av beroendeproblematik. Situationen på bostadsmarknaden har dock lett till att hushåll med svag ekonomi idag dominerar, och problematiken är ofta inträde på bostadsmarknaden.

Socialstyrelsen genomförde år 2017 en undersökning hemlöshet olika kommuner i landet. 75 personer i Huddinge lever i en situation som motsvarar akut hemlöshet. Totalt befinner sig 260 hemlösa i Huddinge, alla hemlöshetssituationer inkluderade. Sett till befolkningsstorlek hamnar kommunen på trettionde plats av länets 26 kommuner. Under år 2018 var det 180 hushåll i kommunen som beviljades ekonomiskt bistånd för tillfälligt boende.

För att i akuta fall bistå med ett tillfälligt boende har kommunen ett begränsat antal jourlägenheter, vilket innebär att personer ofta en placeras på hotell eller vandrarhem. Kommunen avser i framtiden därför att använda delar av modulbostadsbeståndet för nyanlända för akutlogi och tillfälliga boendelösningar då är möjligt. Med hänsyn till barnperspektivet är stöd till tillfälligt boende ofta riktat till barnfamiljer. De temporära lösningarna riskerar dock att bli mer långvariga än vad som är önskvärt.

Kommunen har ett aktivt vräkningsförebyggande arbetet med uppsökande verksamhet för att motverka avhysningar och förebygga hemlöshet, med fokus på barnfamiljer. Arbetet har gett resultat och vräkningarna har minskat successivt sedan 2011. Flera förvaltningar och Huga är på olika sätt involverade i att fånga upp individer innan de förlorar sitt boende. Huges arbete bedrivs i dialog med kommunen med fokus på frågor kopplade till att hyresgästen betalar hyra i tid samt rättelse vid störning.

För människor i hemlöshet med psykosocial- och/eller beroendeproblematik använder sig Huddinge 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. Bostad först-modellen innebär att personen får en egen permanent bostad med tillgång till anpassade stödinsatser. Arbetet bedrivs idag i samarbete med Stadsmissionen, och samarbetet kommer att behöva utvärderas innan beslut om hur modellen ska användas framöver kan tas. Mot bakgrund av både ekonomiska resultat och individers livskvalitet förespråkar Sveriges Kommuner och Landsting Bostad först.

Utifrån befolkningsutvecklingen och situationen på bostadsmarknaden gör kommunen de insatser som lagen kräver men dessa är temporära och permanenta lösningarna efterfrågas för att stödja denna målgrupp. De temporära lösningarna är i regel kostsamma för kommunen. För att minska hemlöshetsproblematiken och underlätta inträde på bostadsmarknaden för gruppen finns ett behov av hyresrätter, spridda i alla kommundelar, som är hyressatta i enlighet med vad en låginkomsttagare har möjlighet att efterfråga. Behovet av bostäder för gruppen förväntas öka de kommande åren.

Kvinnor i behov av skyddat boende

Våld i nära relationer drabbar framför allt kvinnor. I kommunen inkluderas även barn med funktionshinder eller i behov att vara nära vårdinrättningar, då det förekommer att barn med sådana behov bor tillsammans med vårdnadshavare som blivit utsatt för våld i nära relation. 108 barn var placerade i någon form av skyddat boende i kommunen under 2018.

När barnfamiljer behöver flyttas är det ofta svårt att hitta en adekvat bostad utifrån att det finns få stora bostäder tillgängliga. Tillfälliga och bristfälliga lösningar riskerar att den våldsutsatta återvänder till det hem den sökte sig ifrån. Det finns idag ett behov av 15–20 tillkommande bostäder per år för permanenta boendelösningar i kommunen, dit den utsatta personen kan flytta efter att ha bott i ett temporärt skyddat boende.

Personer med låg betalningsförmåga

Personer med låg betalningsförmåga är en heterogen grupp som enligt Boverket har gemensamt att de i stor utsträckning har svårt att etablera sig på bostadsmarknaden. Flera av de grupper som har beskrivits ovan kan även ingå i denna grupp, såsom unga vuxna, studenter, egenbosatta nyanlända eller de nyanlända som går från etableringsperiodens 24 månader och ska lösa sitt boende på egen hand.

Barriärer består av höga boendekostnader, hyresvärdars krav på inkomst och anställningsform, långa kötider samt av kreditrestriktioner för att få bostadslån. Gruppen lever inte heller upp till de krav som ställs för att ta del av socialförvaltningens insatser. Flera av samhällets stöd, som exempelvis socialbidrag och förturer, är riktade till tydliga målgrupper med en specifik problematik. Länsstyrelsen bedömer att läget nu har blivit så allvarligt att det för hushåll utan lång kötid eller stora besparingar har blivit i det närmaste omöjligt att etablera sig på bostadsmarknaden.

På nationell nivå är ensamstående föräldrar med barn, framför allt kvinnor, samt par med barn som separerar och behöver hitta nytt boende grupper vars utsatthet på bostadsmarknaden ökar. Barnperspektivet blir därför viktigt i kommunernas bostadsförsörjningsarbete. Att vara barnfamilj och bostadslös är dock inte idag ett kriterium för att få någon form av förtur som ger ett förstahandskontrakt i kommunen.

Lösningar för målgruppen med låg betalningsförmåga, i form av prisrimliga bostäder med rimliga krav på hyresgästen, möter samtidigt det grundläggande behov som finns hos flera andra grupper för att de ska kunna etablera sig på bostadsmarknaden. Ett ytterligare problem är att det bland flera grupper finns en bristande kunskap i hur man får tag på en bostad, varför informationsinsatser gällande exempelvis bostadsförmedlingen kan behövas.

Källor

Kommunala dokument

Huddinge kommun 2014. *Översiktsplan 2030.*

Huddinge kommun 2018. *Mål och budget 2019.*

Huddinge kommun 2012. *HKF 2800 Riktlinjer för förtur till bostad av sociala och medicinska skäl.*

Huddinge kommun 2014. *HKF 2420 Riktlinjer för upplåtelse och försäljning av kommunägd mark i Huddinge.*

Huddinge kommun 2016. *Överenskommelse gällande bostadssocialt arbete mellan Huddinge kommun och Huga Fastigheter AB.*

Huddinge kommun 2018. *Nämndernas lokalbehov: Till Plan för samhällsbyggnad och lokalförsörjning 2019–2021 med utblick till 2032.*

Huge Bostäder AB. *Årsredovisning 2017.*

Regionala dokument

Länsstyrelsen Stockholm Rapport 2018:9. *Läget i länet. Bostadsmarknaden i Stockholms län 2018.*

Länsstyrelsen Stockholm Rapport 2019:13. *Läget i länet. Bostadsmarknaden i Stockholms län 2019.*

Länsstyrelsen Stockholm Faktablad 2019:15. *Bostadsmarknadsenkäten 2019.*

SLL 2018. *Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen – RUF 2050.*

SLL Demografirapport 2018:9 *Boendestrukturen i Stockholms län och delområden – en registerstudie.*

Nationella dokument

Boverket Rapport 2017:30. *Hysesvärdars krav på blivande hyresgäster.*

Boverket Rapport 2018:29. *Uppdrag att följa utvecklingen på andrahandsmarknaden.*

Boverket Rapport 2017:29. *Allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag: utvärdering av tillämpningen av gällande lagstiftning.*

Länsstyrelserna Rapport 2018:3. *Bostadsförsörjning är mer än bostadsbyggande. Analys över bostadsmarknaden för dem som av olika skäl har svårt att ta sig in på bostadsmarknaden.*

SCB 2019. *Flyttar inom Sverige.*

SFS 2000:1383. *Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar.*

SFS 2010:879. *Lag om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag.*

Socialstyrelsen 2017. *Antal hemlösa efter vistelsekommun.*

SOU 2018:35. *Ett gemensamt bostadsförsörjningsansvar.*

Övriga källor

Hyresgästföreningen 2018. *Unga vuxnas boende: Hur påverkar bostadssituationen unga vuxnas möjligheter att skapa sin egen framtid.*

Migrationsverket 2019. *Verksamhets- och utgiftsprognos 2019-02-15.*

Stockholms Stadsmission 2016. *Hemlös 2016 – Tema: Bostäder för ekonomiskt svaga hushåll.*

Sveriges Kommuner och Landsting 2015. *Bostad först.*

UN HABITAT 2014. *A new strategy of sustainable neighbourhood planning: five principles.*

WSP Advisory 2019. *Ungas möjligheter att köpa en bostad.* (På uppdrag av HSB).

Rasmusson, Grander & Salonen 2018. *Flyttkedjor - En litteraturöversikt över befintlig forskning om bostadsflyttkedjor.* Malmö universitet.