

RAPPORT

**BERÄKNING AV
BOSTADSFÖRSÖRJNINGSBEHOV I
HANINGE KOMMUN**



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

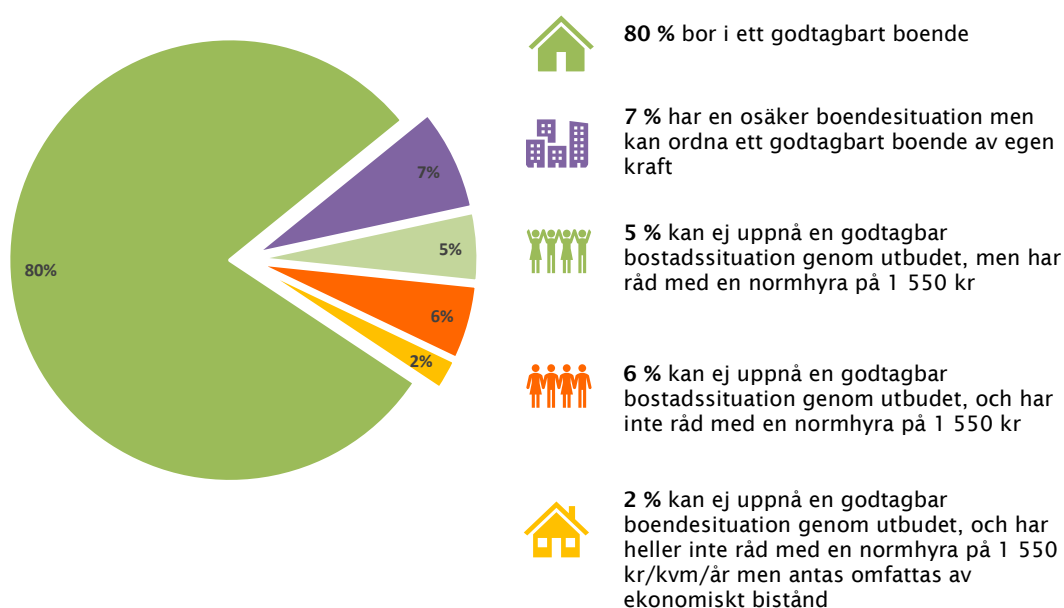


Datum: 2021-01-08

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 motsvarande 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 fräntagen 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	HUSHÅLLSTYPER 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 tillfredsställande 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 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 grups 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.

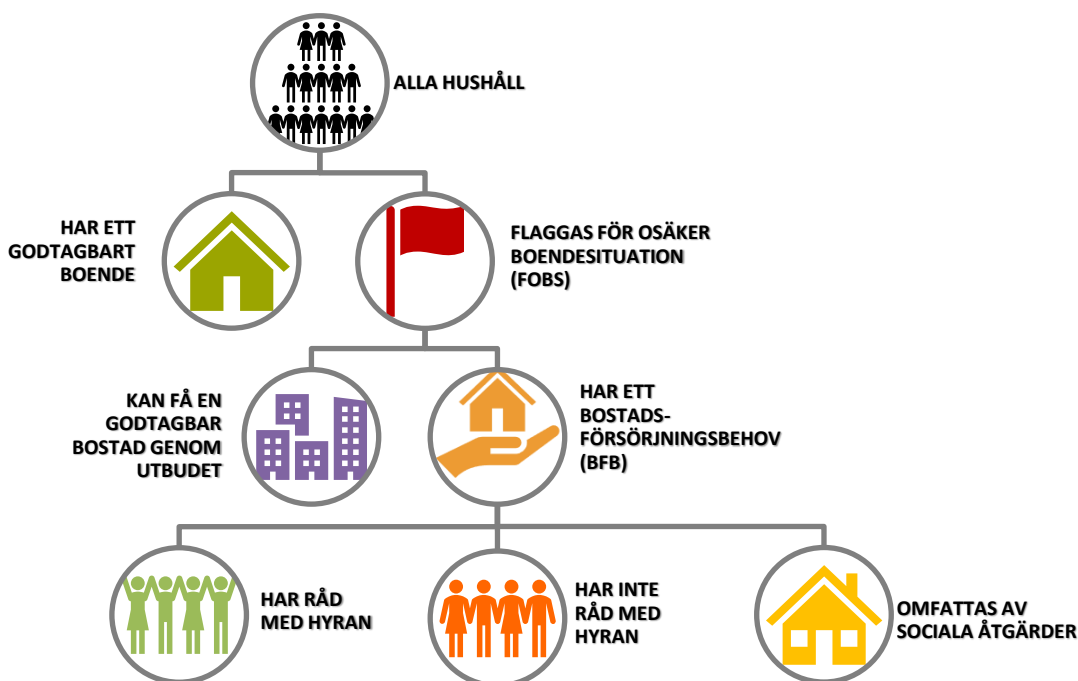
Syftet med den beräkningsmodell som Tyréns har utvecklat är att kartlägga vilket utbud av bostäder som teoretiskt sett behövs för att kommunen ska kunna uppfylla sitt bostadsförsörjningsansvar, det vill säga att belysa hur många bostäder som behövs för att inom en given geografisk avgränsning ge alla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

2.1 BERÄKNINGSSTEG

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 de 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.

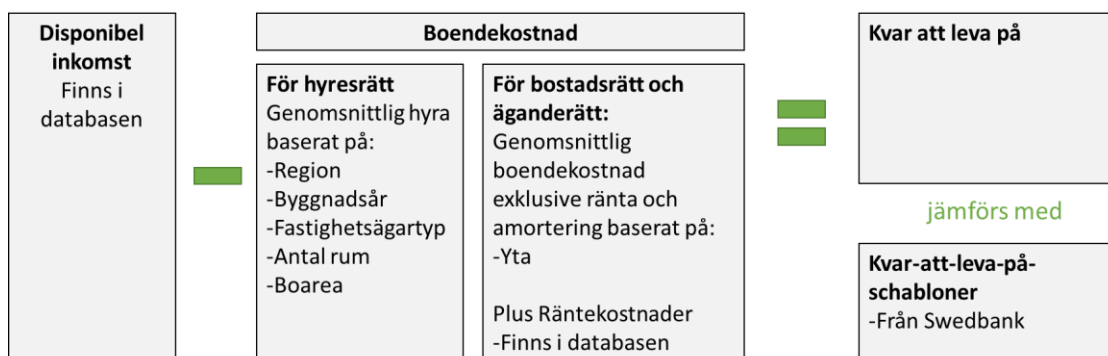
Utöver Norm 2 finns till dags dato två andra trångboddhetsnormer, Norm 1 och 3. Den äldre, Norm 1, är mer tillåtande och ställer inte krav på kök och vardagsrum. Den senaste normen, Norm 3, är mer strikt. I Norm 3 ska barn inte bo i samma rum, men däremot kan makar dela sovrum. Det finns även icke-officiella 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 HUSHÄLLET 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 penningvärde⁶ 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 från just Swedbank används. 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.

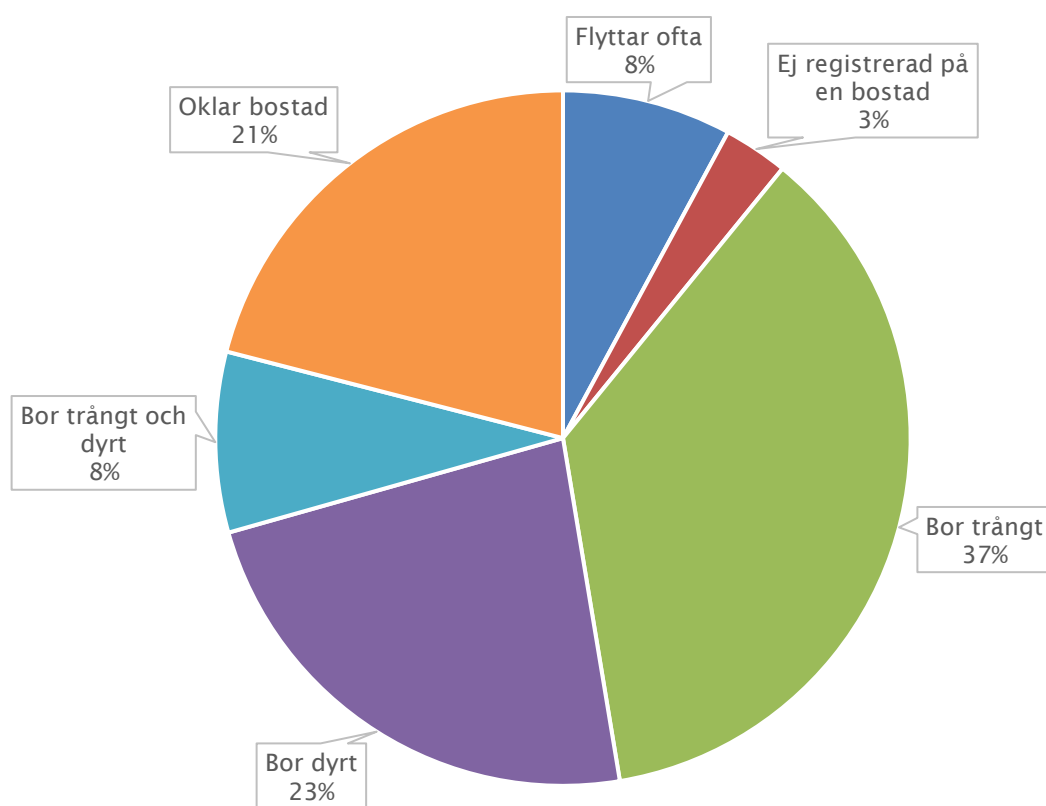
Hushållstyperna är enligt SCB:s definition och delas in i *Ensamstående*, *Sammanboende* (personer som lever tillsammans som gifta, i registrerat partnerskap eller i ett samboförhållande) samt *Övriga hushåll*. Övriga hushåll definieras som alla andra hushåll där minst en person i bostaden saknar nära 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 härnäst 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

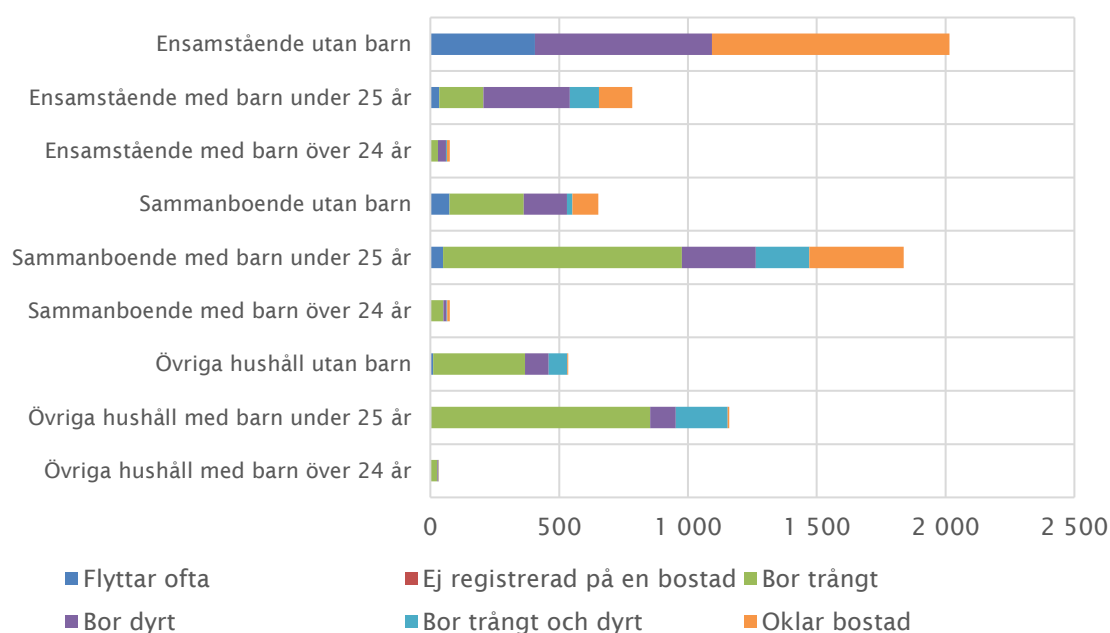
utvärderas. Att hushållet inte är skrivet på en bostad eller är skriven på en bostad som inte kunnat fastställas i lägenhetsregistret kan vittna om hemlöshet eller bostäder som är olämpliga för bostadsändamål, men det kan också bero på brister i det statistiska underlaget. Därmed får jämförelsen med 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*. Härfter 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.

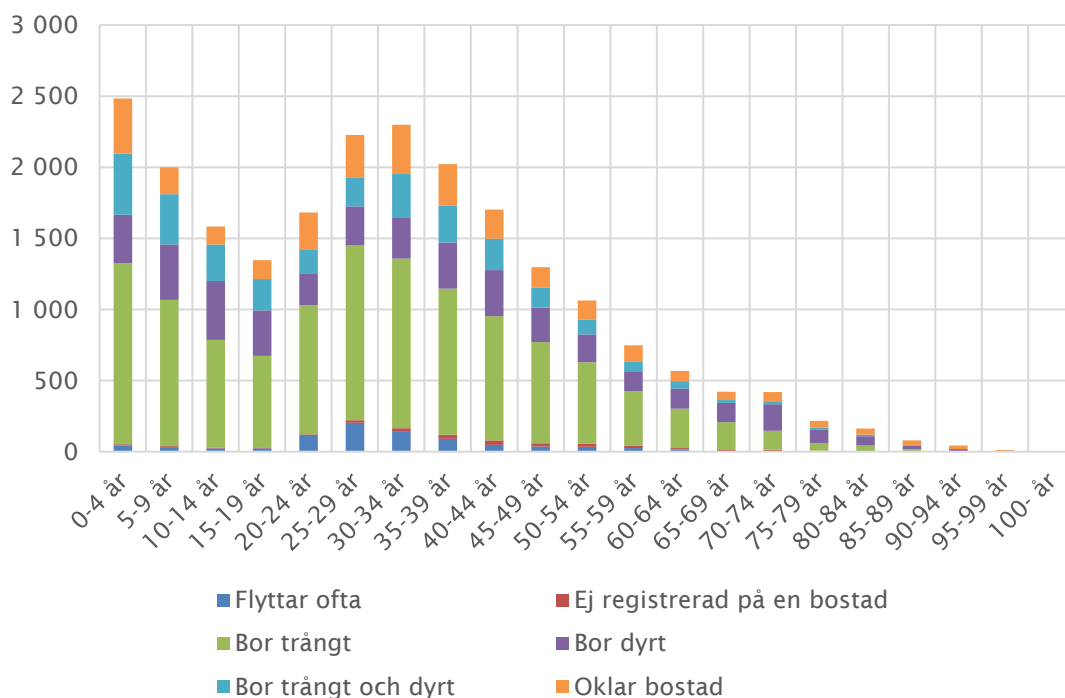
De hushållstyper där störst andel är flaggade för osäker boendesituation är kategorin ensamstående utan barn. Bland familjehushållen är det framförallt sammanboende med barn under 25 år som är flaggade för osäker boendesituation.



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

4.2 BOENDESITUATION OCH ÅLDERSGRUPPER

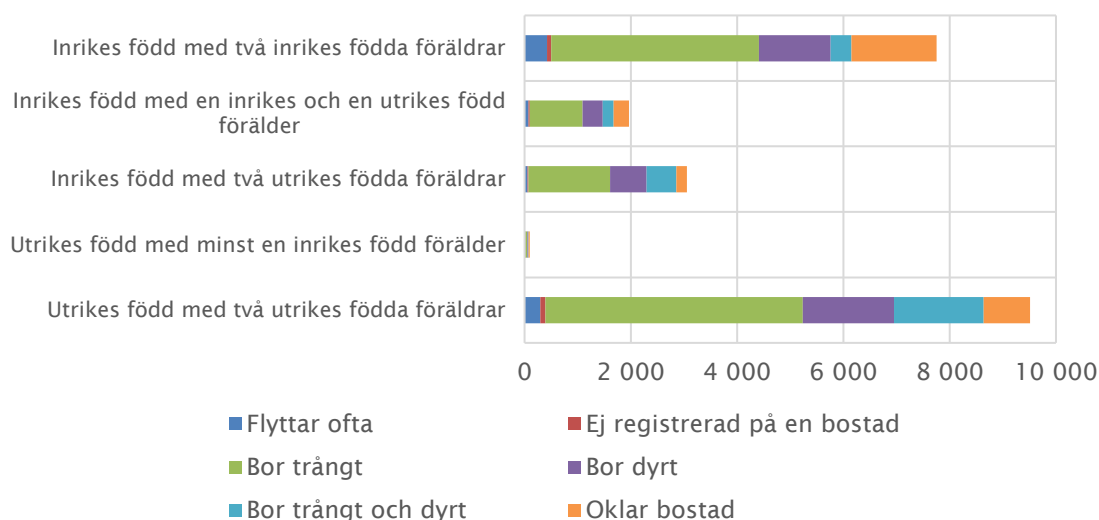
En redovisning av hur många som flaggats för osäkert boende inom olika åldersgrupper visar att det främst är yngre barn, (0 - 4 år) samt personer i småbarnsföräldraåren (30 - 34 år) och unga vuxna (25 - 29 år) som flaggas för osäker boendesituation. Äldre barn och äldre vuxna tenderar att i större utsträckning 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:

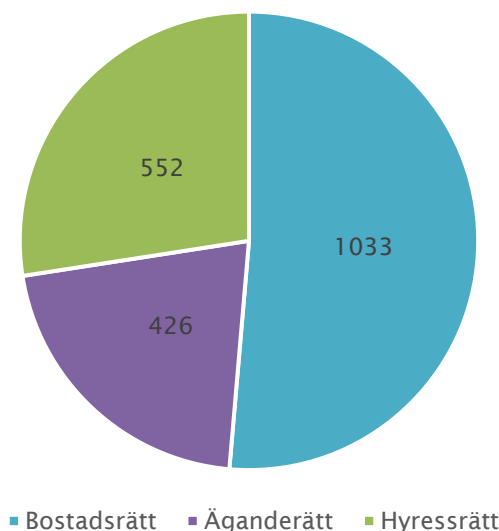
- Bostadsrätter och äganderätter som finns i Mäklarstatistikens databas
- Hyresrätter och studentbostäder som finns i Bostadsförmedlingen Stockholms statistikdatabas
- Haninge Bostäders förmedlingsstatistik.

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.

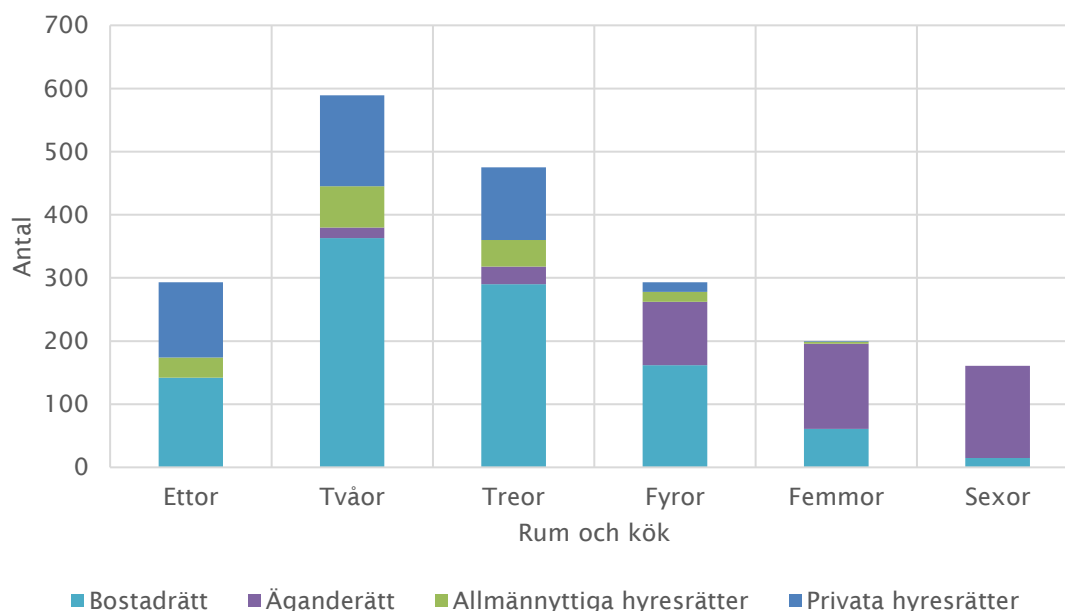
Analysen av utbudet omfattar sålda och förmedlade bostäder. Därmed ingår inte osålda eller oförmedlade lägenheter. Detta har grunden i tillgången till statistik. Lägenheter som varit till salu men ej sålts eller legat för uthyrning men ej hyrts ut registreras inte i de databaser som Tyréns haft tillgång 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.



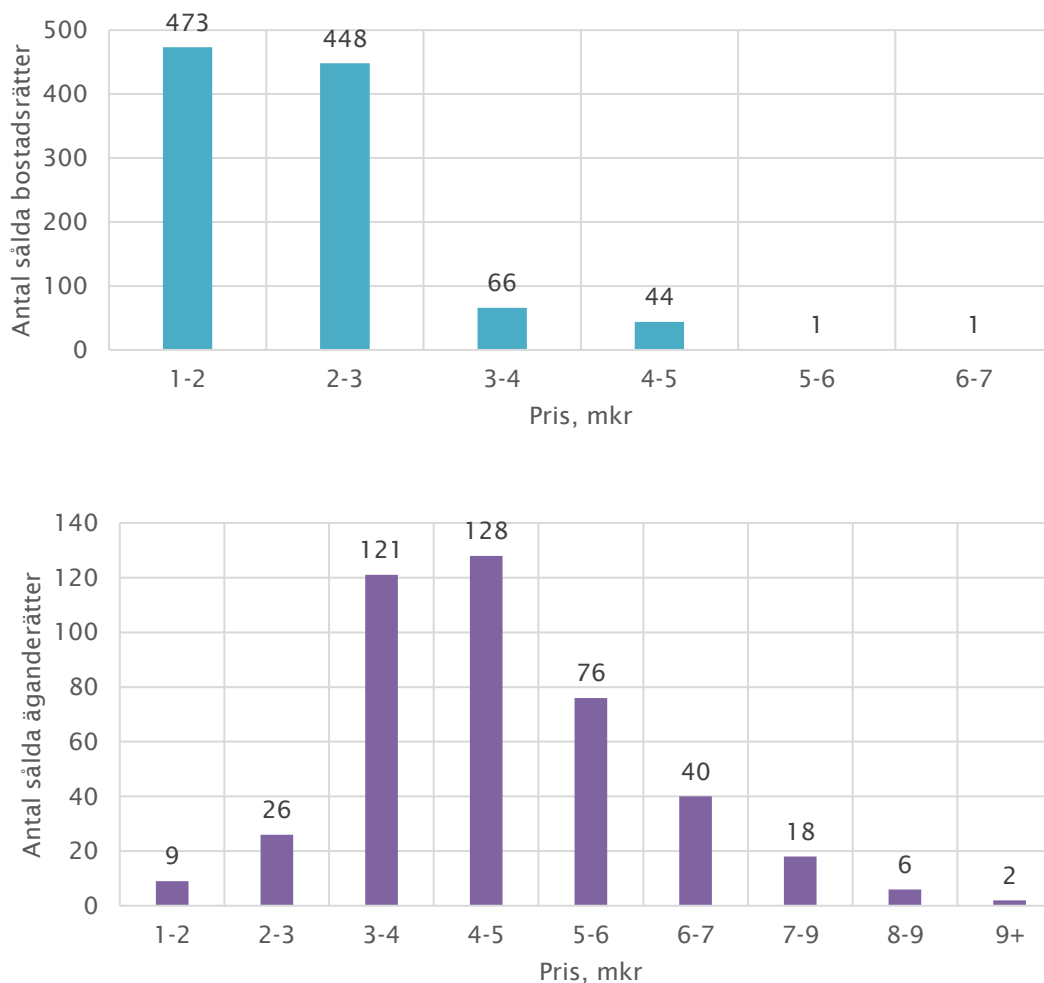
Figur 7. Total utbud av bostäder 2017, fördelat på upplåtelseform.



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.

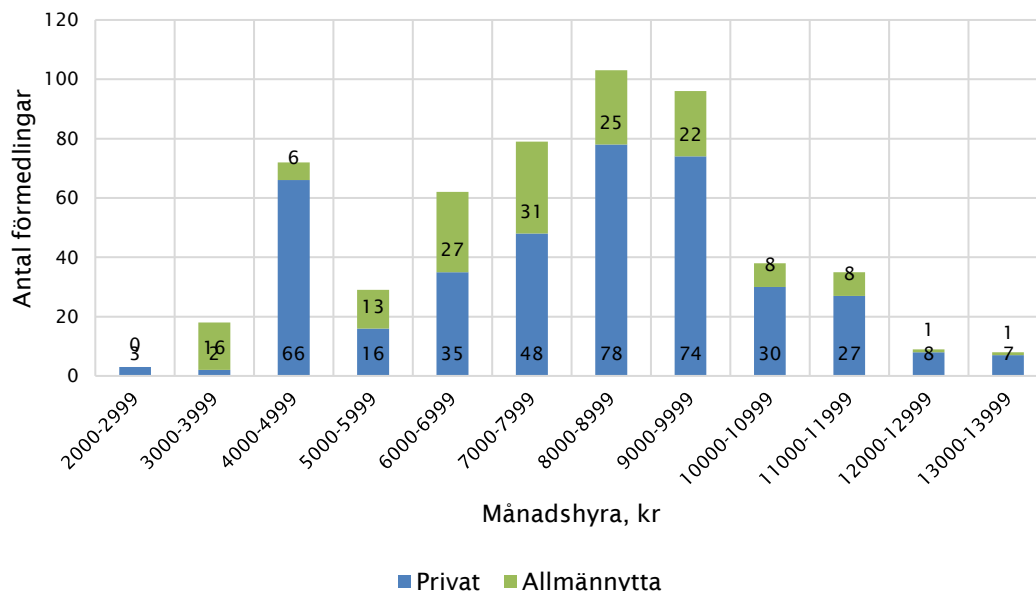
För det ägda boendet tillkommer ränta, löpande underhållskostnader, avgifter och villaförsäkring (för äganderätt) samt avgift till bostadsrättsförening (för bostadsrätt), utifrån SCB:s definition av boendekostnader. Även om den egna insatsen utgör tröskeln kan hushåll dessutom begränsas av den löpande 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 köddagar 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.

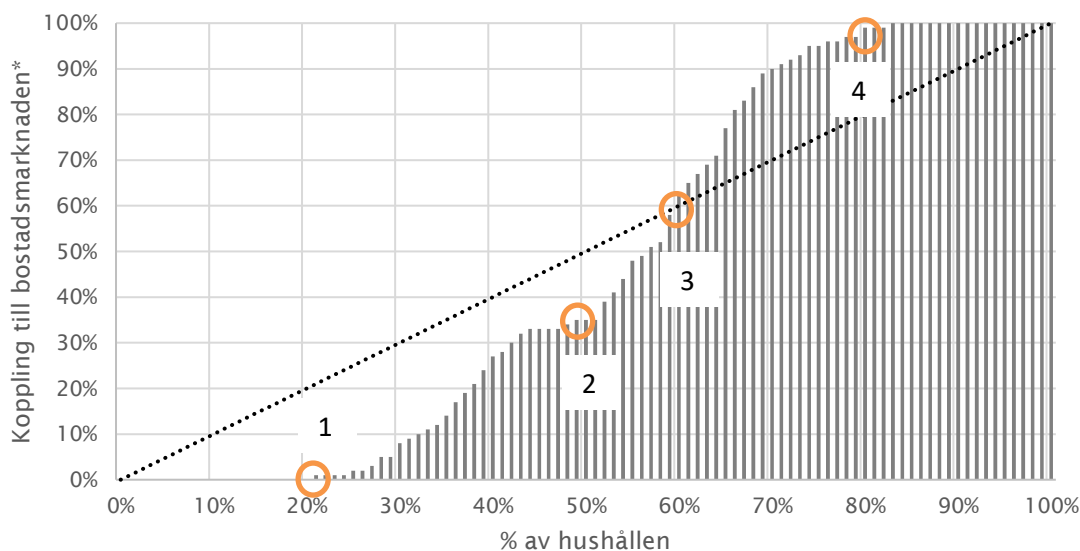
7.1 MATCHNINGSKURVAN

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 inkomstjämligheter 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 Matchningsgrafan finns fyra intressanta punkter utplacerade för att underlätta förståelsen.

PUNKTER LÄNGS MATCHNINGSKURVAN

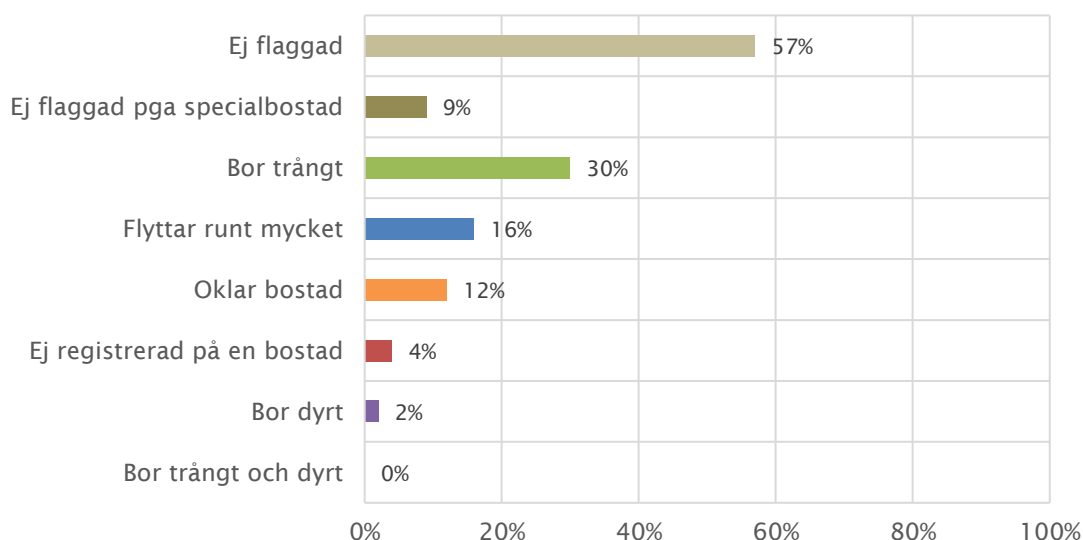
1. Den 20:e percentilen (och därmed de 20 % av hushållen med svagast koppling till utbudet) kunde inte ta del av någon av de bostäder som bjöds ut 2017.
2. Den 50:e percentilen kunde ta del av 35 % av det som bjöds ut i rätt storlek. Det innebär en diskrepans på 15 procentenheter från ett proportionerligt 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.

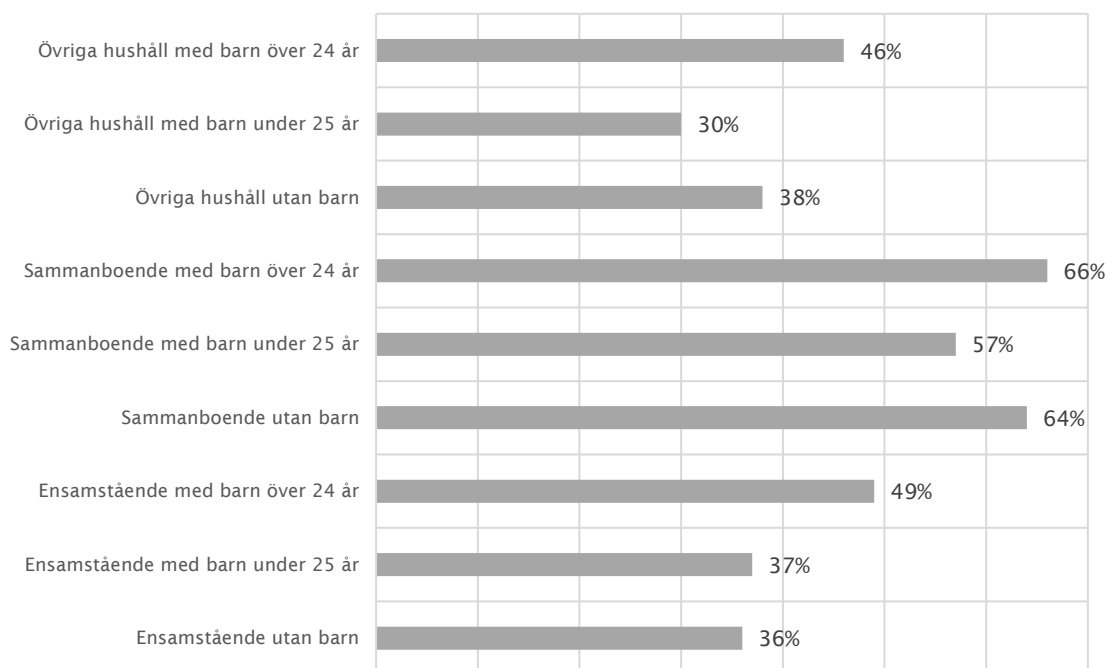
Bland FOBS-hushållen har de som är trångbodda relativt god koppling till utbudet, medan de som bor trångt och dyrt eller bara dyrt har väldigt svag koppling. Analysen visar att det var rimligt att klassificera hushåll som flyttar runt mycket eller har en oklar bostad, då dessa grupper har avsevärt sämre 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 HUSHÅLLSTYPER KOPPLING TILL UTBUDET

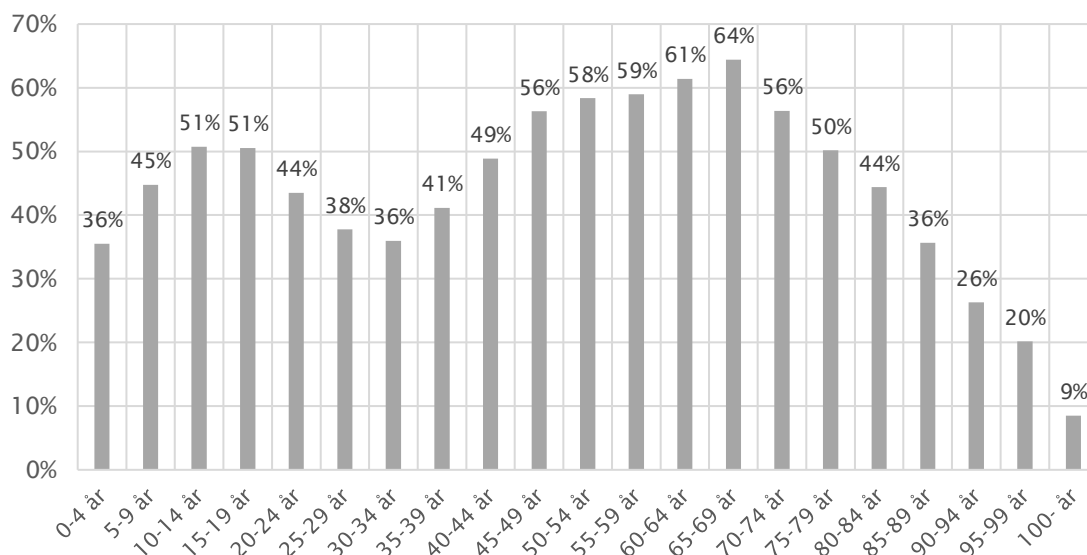
Om kopplingen till utbudet i rätt storlek analyseras efter hushållstyp framgår det att de som är sammanboende kan efterfråga en stor del av utbudet, medan ensamhushåll och övriga hushåll har mindre att välja på.



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

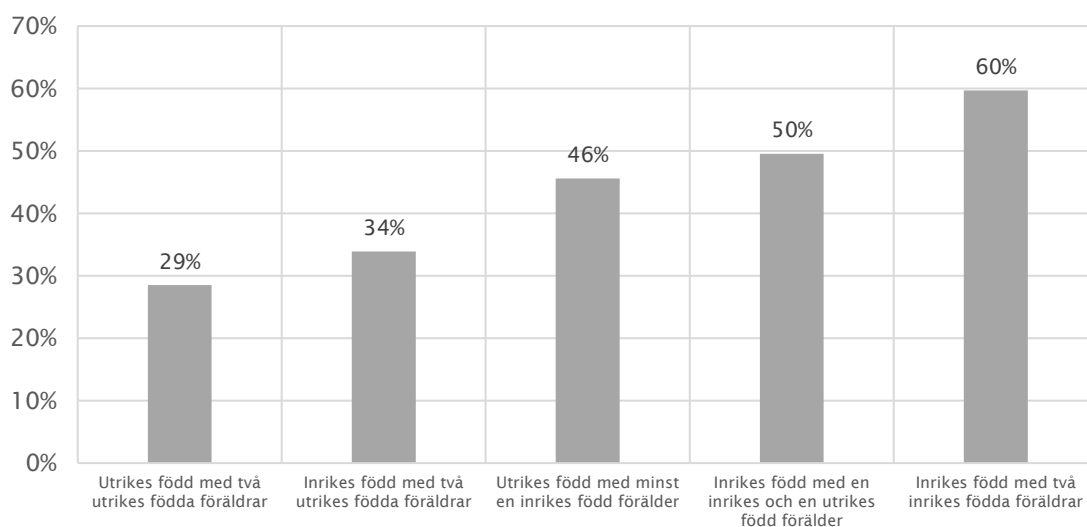
Vid analys av individernas ålder framgår det att hushåll med medelålders personer har god koppling till utbudet. Små barn och 30 - 34-åringar ingår ofta i hushåll med sämre koppling till utbudet, följt av åldersgruppen 20 - 24-åringar. De allra äldsta individerna har dock sämst koppling till utbudet.



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 utbud 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

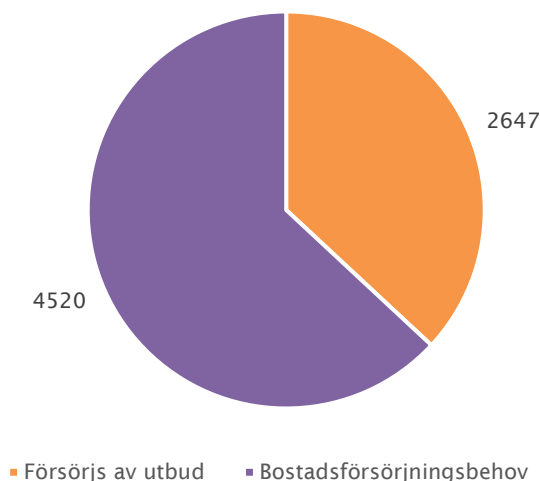
Hushållen matchas mot bostäderna i en matris. I matrisen matchas varje hushåll med en lämplig bostad utifrån tröskelvärdena (möjlighet att betala insats för ägt boende samt kötid för att få tillgång till hyresrätter), samt förmågan för hushållet att klara de löpande boendekostnaderna. När ett hushåll 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 provas 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 utbudens 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 matchas 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.

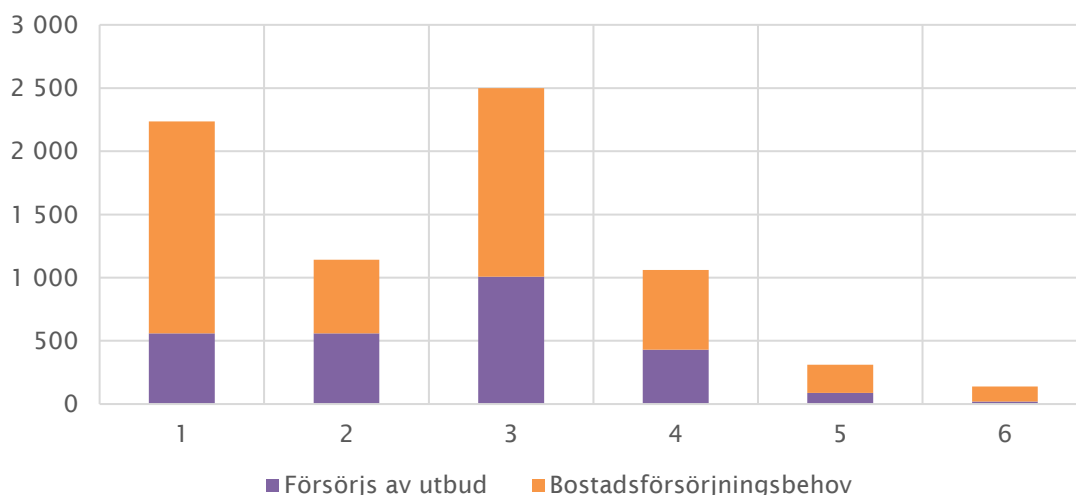
De hushåll som inte får en bostad allokerad till sig har ett bostadsförsörjningsbehov och refereras till som BFB-hushållen.



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 utbudna 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.

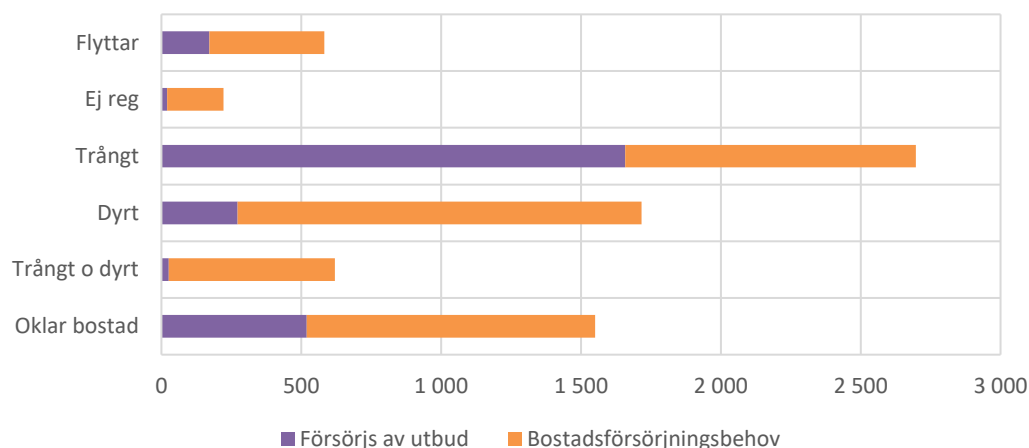
Kvar är då 4 500 hushåll som ej bor i en godtagbar bostad idag, och ej kan få en godtagbar bostad genom utbudet. Detta är de 4 500 hushållen med bostadsförsörjningsbehov och kallas BFB-hushållen. De flesta BFB-hushåll behöver en etta (ca 1 700) eller trea (ca 1 500), se figur 17 nedan.



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

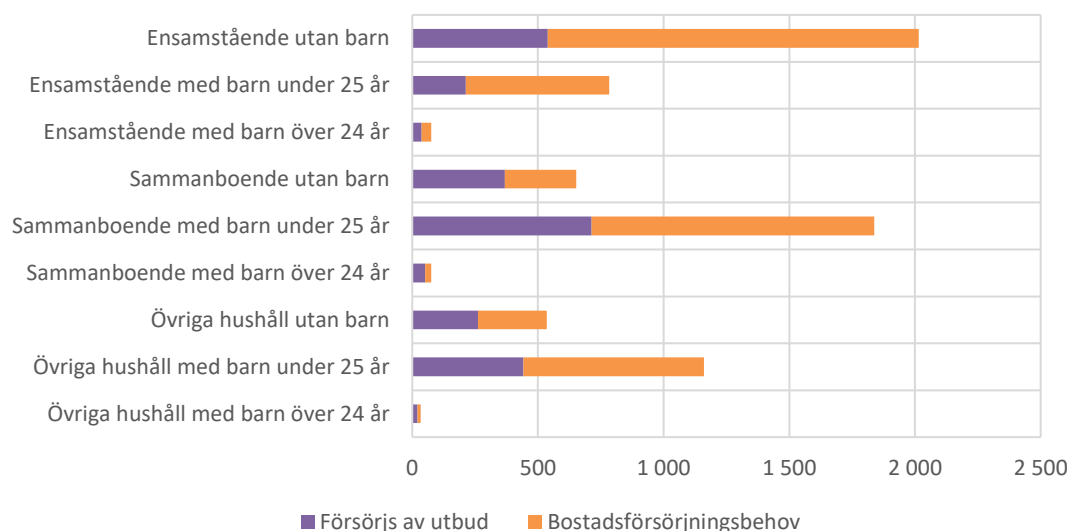
En analys av vilka FOBS-hushåll som kan få en bostad med hjälp av utbudet, utifrån orsaken till att hushållen flaggades för osäker boendesituation, visar att det framförallt är trångbodda, och i viss mån hushåll med oklart boende, som kan få en bostad genom utbudet. Hushåll som bor både trångt och dyrt,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

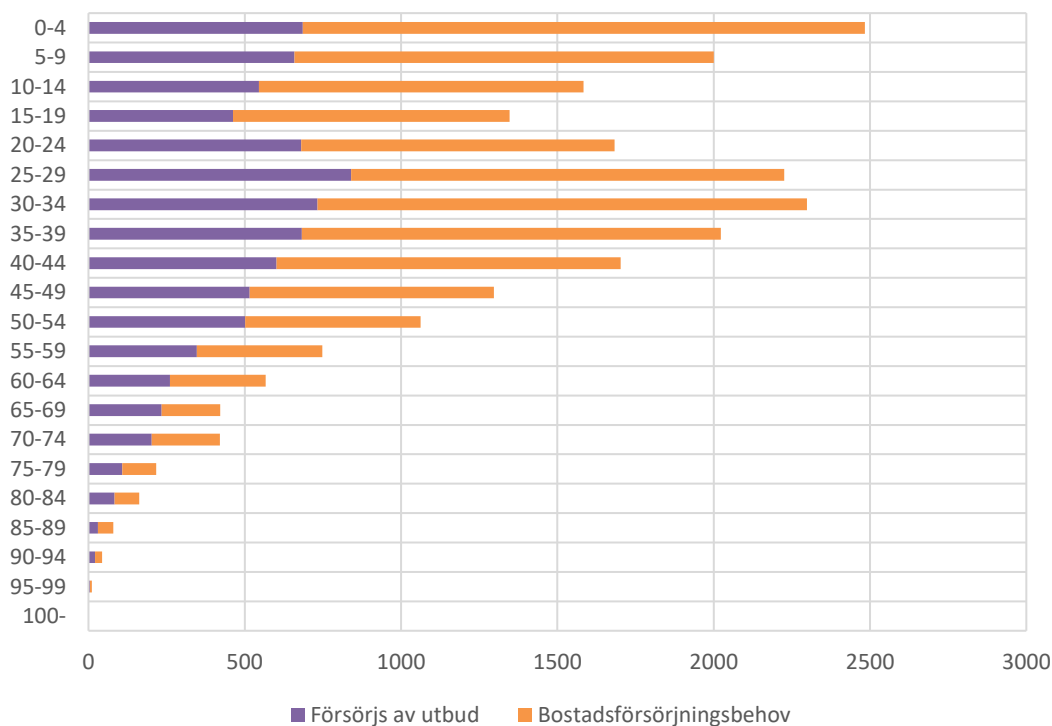
En analys av vilka FOBS-hushåll som kan få en bostad med hjälp av utbudet, uppdelat på hushållstyper, visar att ett mindre antal ensamstående utan barn, eller ensamstående med barn kan få en bostad med hjälp av utbudet. Bland sammanboende med barn är det en större antal. En minoritet av FOBS-hushållen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

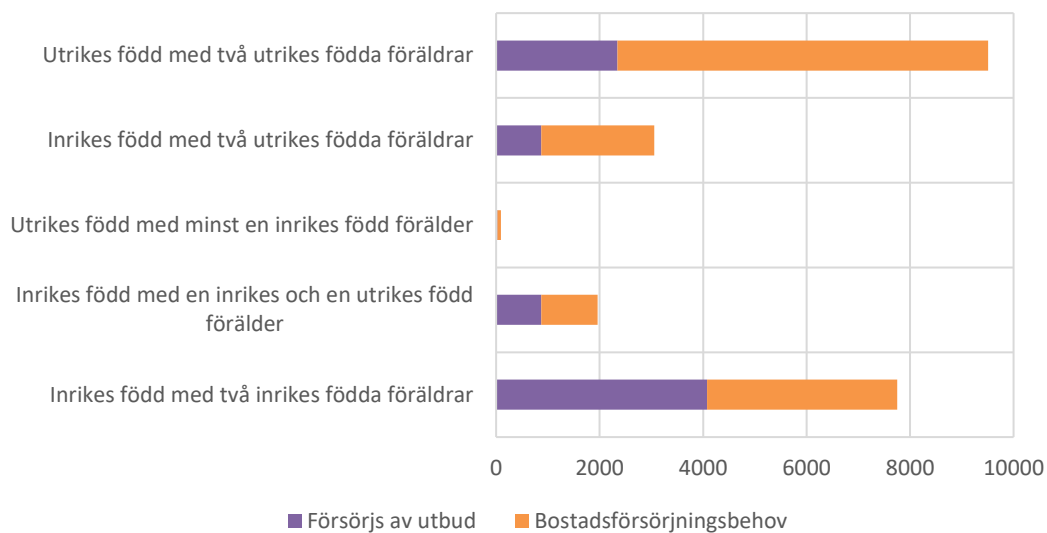
Antalet FOBS-hushåll som försörjs av utbudet är relativt jämnt fördelat mellan de olika åldersgrupperna. Vilka som är de största grupperna att försörjas av utbudet förefaller främst bero på vilka grupper som flaggats till att börja med.



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 bostadsförsörjningsåtgärder 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 utbetalning 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 byggsbventioner. 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:

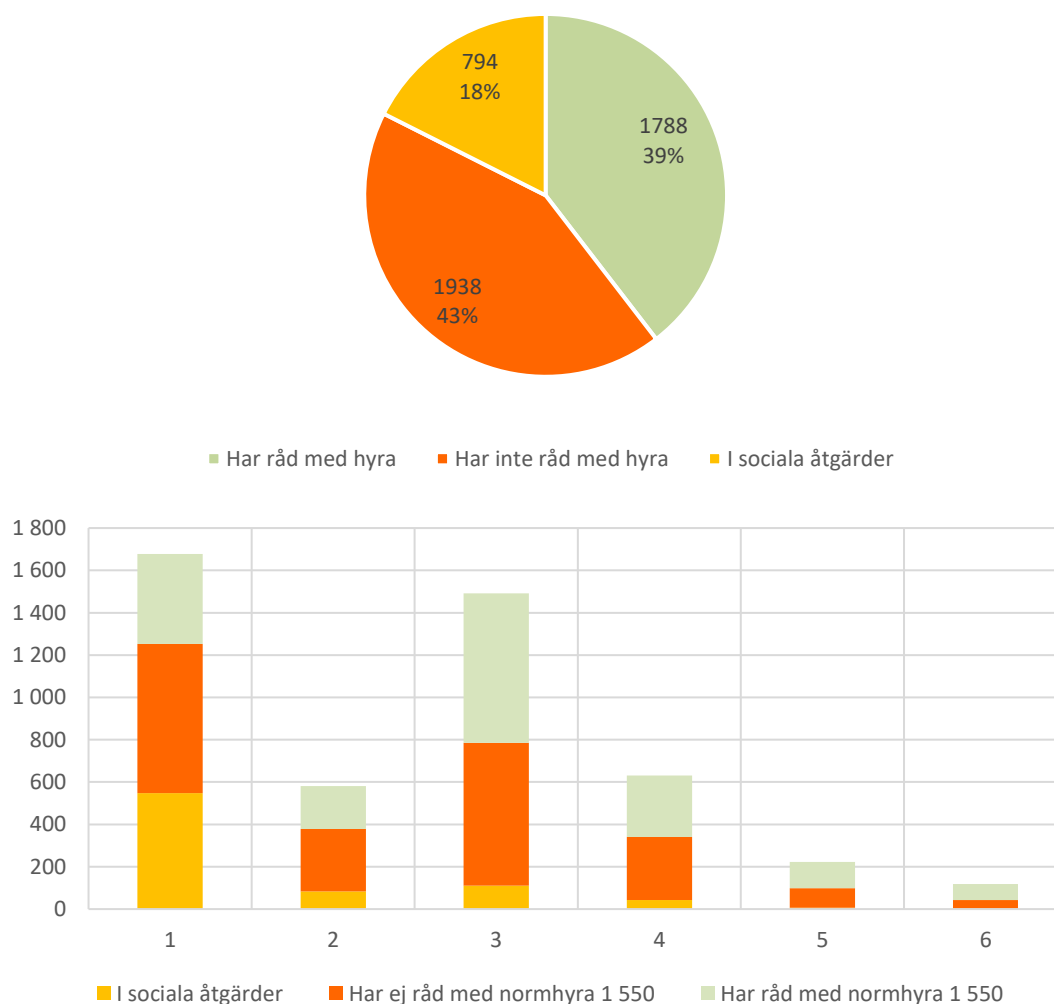
<https://www.boverket.se/contentassets/6dde4b62144447dd871947f98f0855aa/2017-02-vad-ar-normhyra.pdf>

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 sig 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

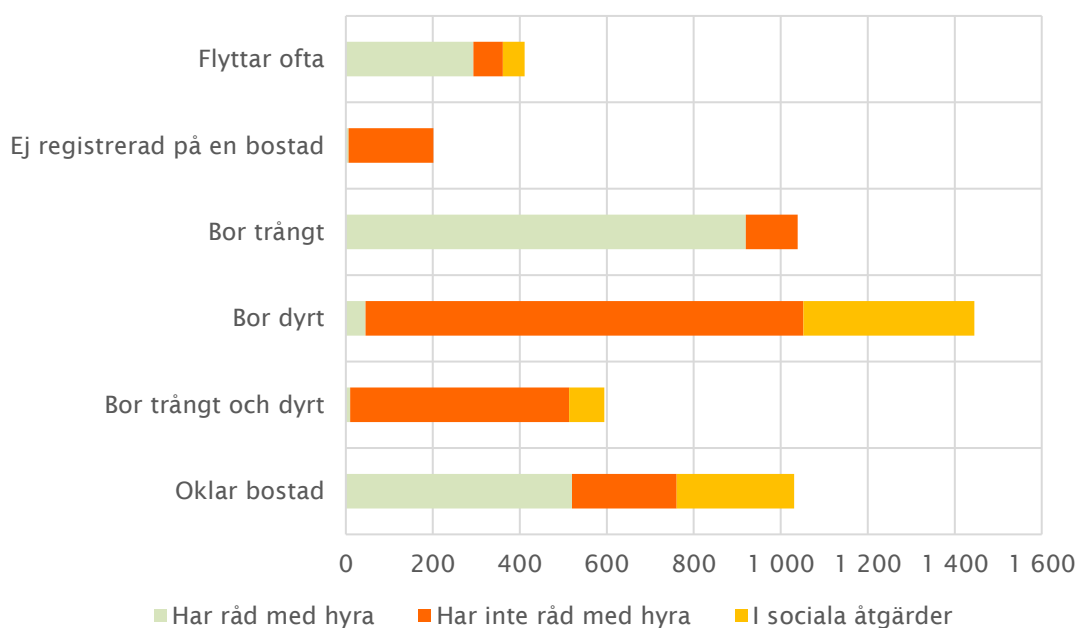
Vid analys av BFB-hushållen utifrån *varför* de flaggats för osäkert boende går det att se att orsaken spelar stor roll för vilken typ av bostadsförsörjning som är möjlig.

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 1 550. Bland de som flyttar runt mycket kan ungefär hälften ha råd med en normhyra på 1 550 kr.

Byggnad 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.

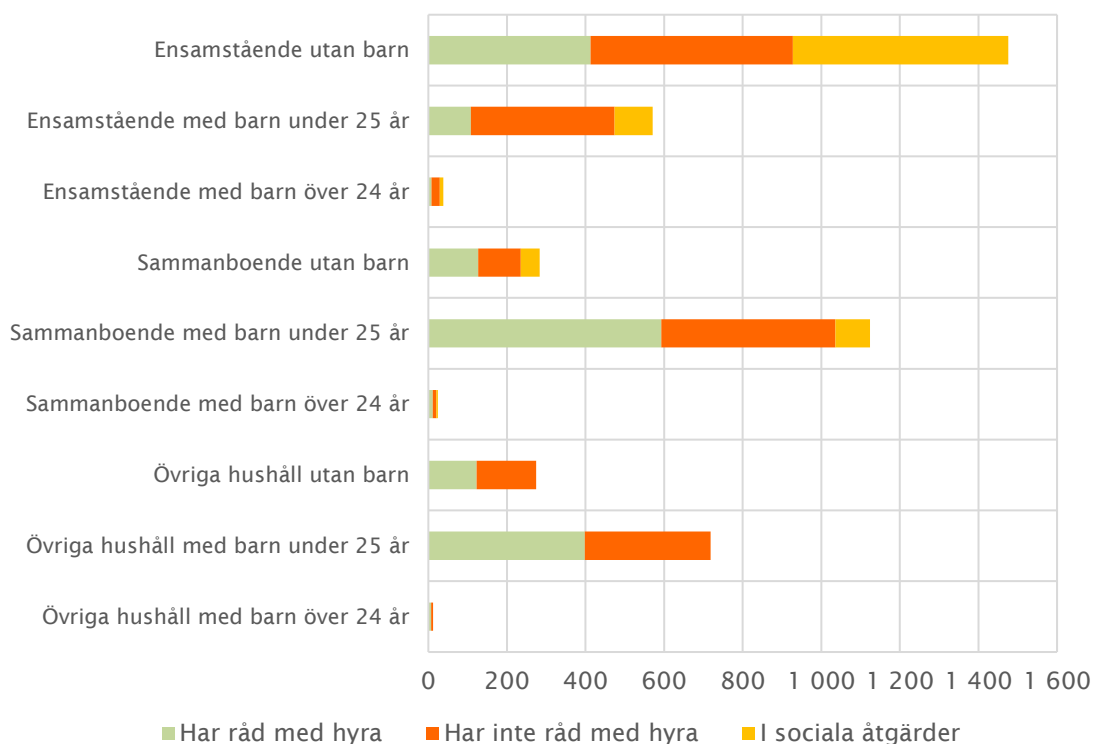


Figur 23. BFB-hushålls möjlighet till bostadsförsörjning uppdelat på orsak. Diagrammet visar hur många FOBS-hushåll som försörjs av utbudet, hur många som inte försörjs av utbudet men har råd med hyra till nybyggda hyresrätter med investeringsstöd, samt hur många som inte försörjs av utbudet och inte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

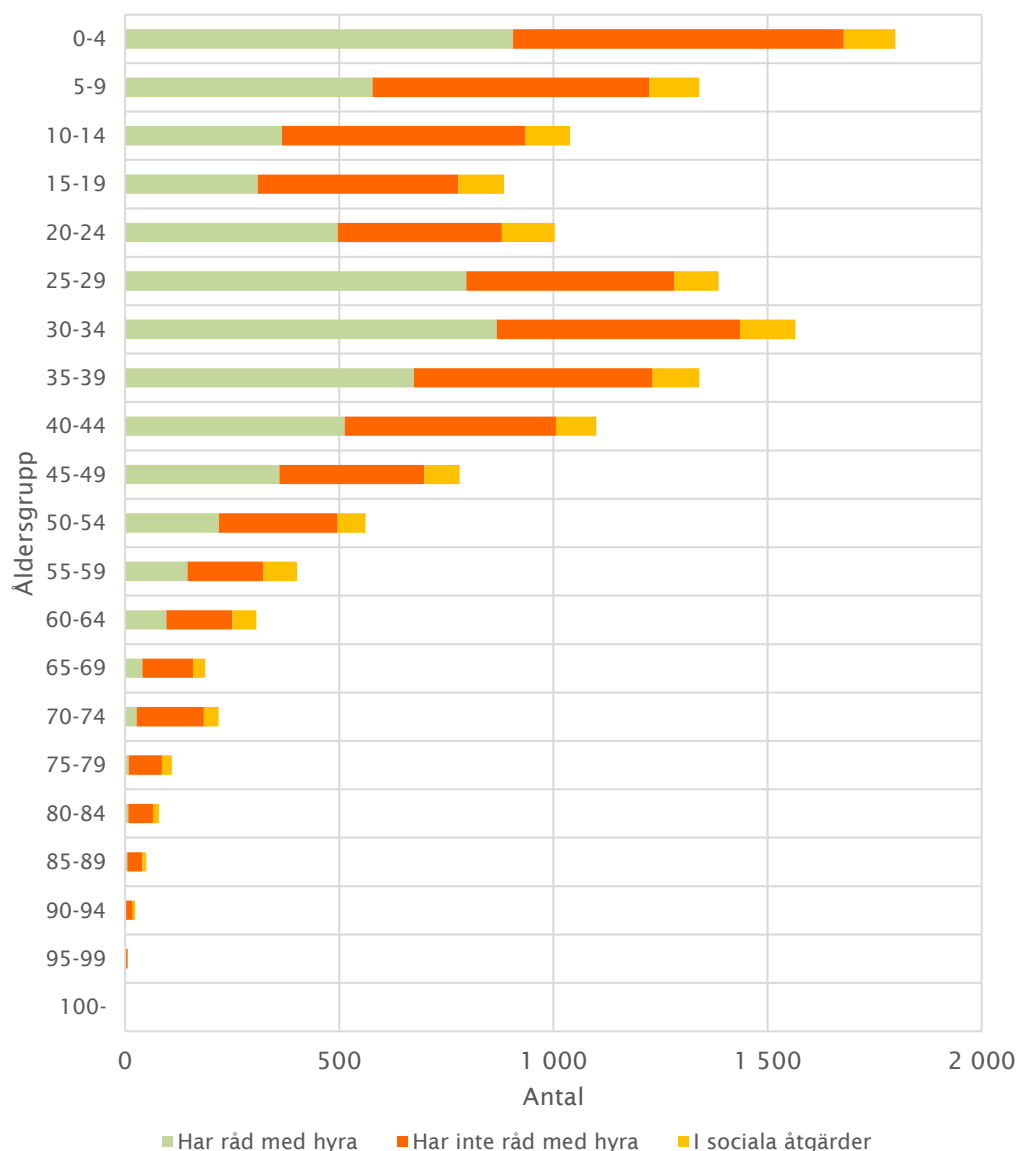


Figur 24. BFB-hushålls möjlighet till bostadsförsörjning uppdelat på hushållstyp. Diagrammet visar hur många BFB-hushåll har råd med hyra till hyresrätter med investeringsstöd, samt hur många som inte försörjs av utbudet och inte har råd med hyra till nybyggda hyresrätter med investeringsstöd samt hur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

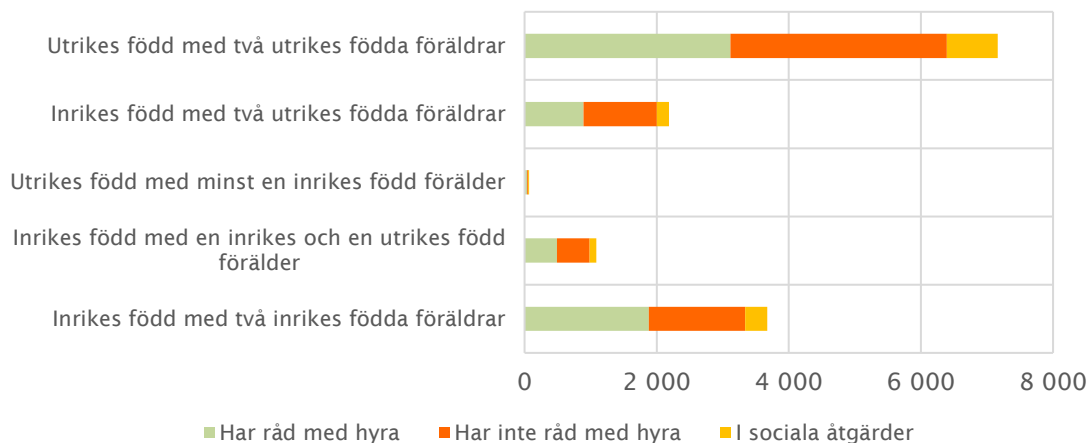
Värt att notera är att det är få äldre som har bostadsförsörjningsbehov och att är färre och färre ju längre upp i åldrarna vi tittar. Bland de som ändå har ett behov framgår dock, att de flesta *inte har råd med hyran* och att denna grupp blir större, i relativa tal, längre upp i åldrarna.



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.



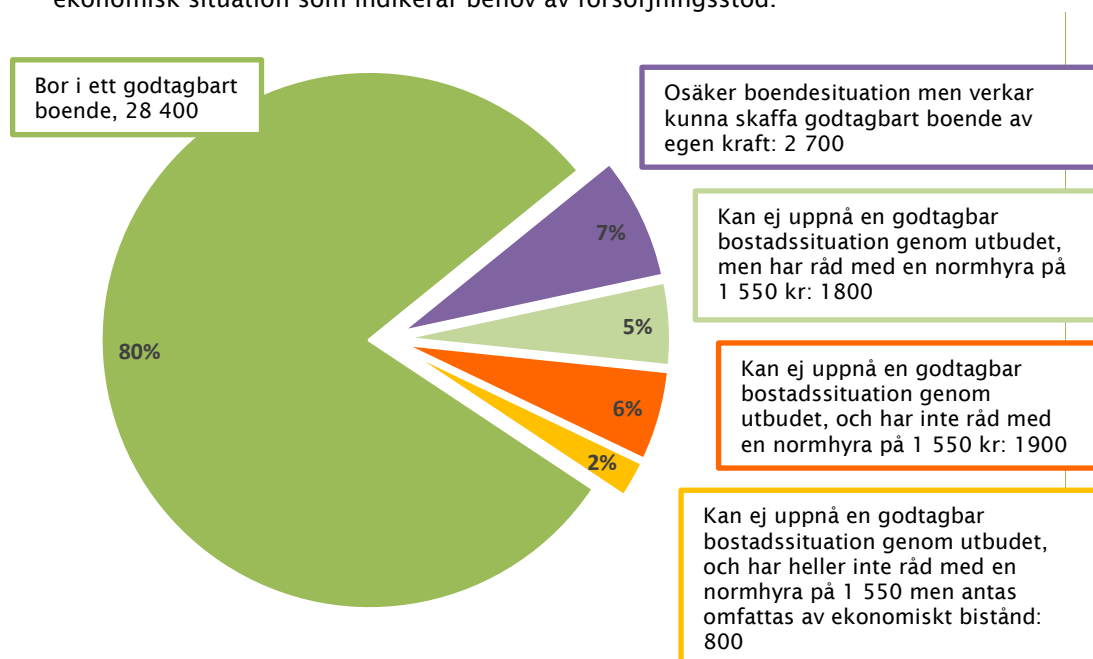
Figur 26. Personer i FOBS-hushålls möjlighet till bostadsförsörjning, uppdelat på härkomst. Diagrammet visar hur många FOBS-hushåll som försörjs av utbudet, hur många som inte försörjs av utbudet men kan bostadsförsörjas med nybyggda hyresrätter med investeringsstöd, samt hur många som inte försörjs 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
- Försätt 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 UTLÄNSK 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 fräntagen 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 1 550 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.

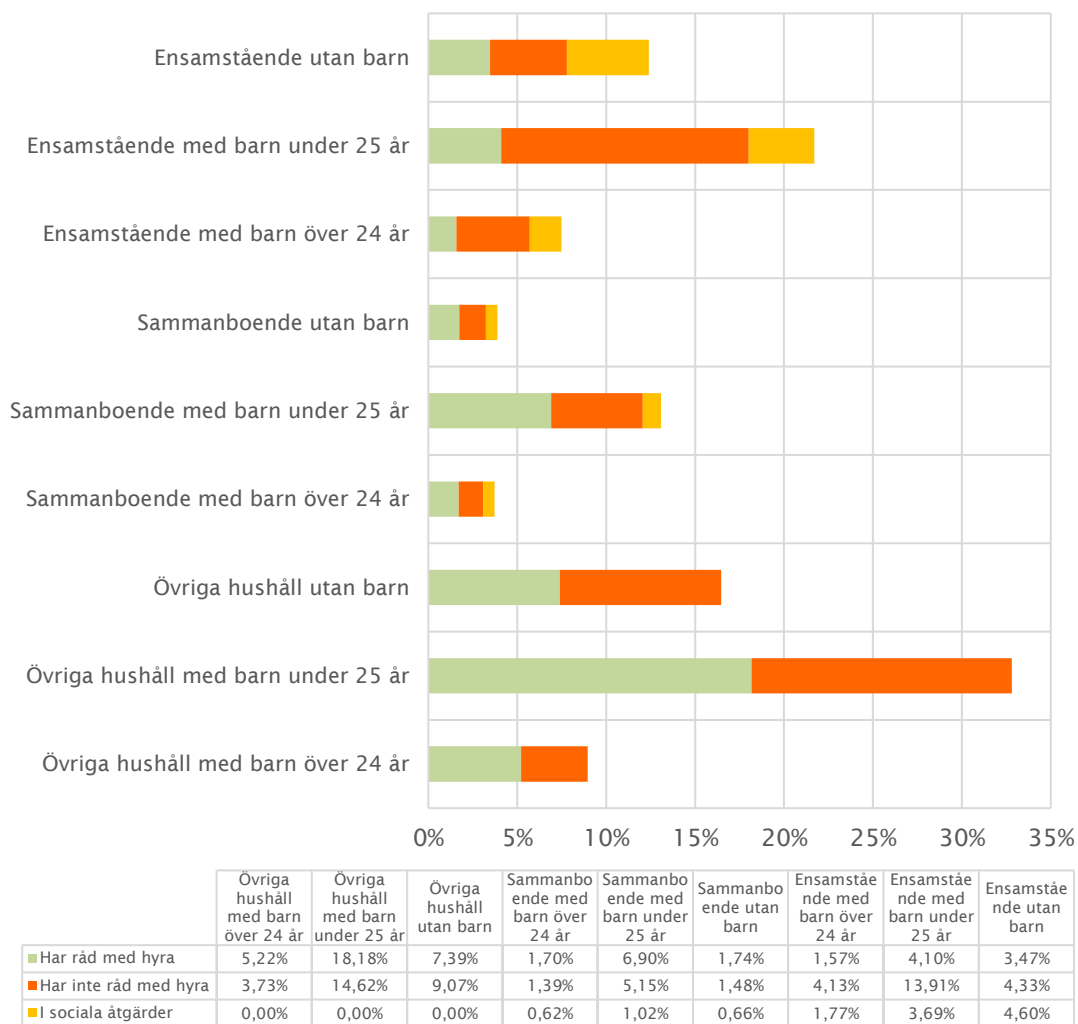
Problemen med barriärer på marknaden är inte heller något som Haninge helt kan lösa på egen hand. Därför bör Haninge driva frågan vid mellankommunala och regionala forum. Vidare bör Haninge föra dialog med de hyresvärdar som finns på den lokala marknaden. Barriärerna skulle minska drastiskt om inget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

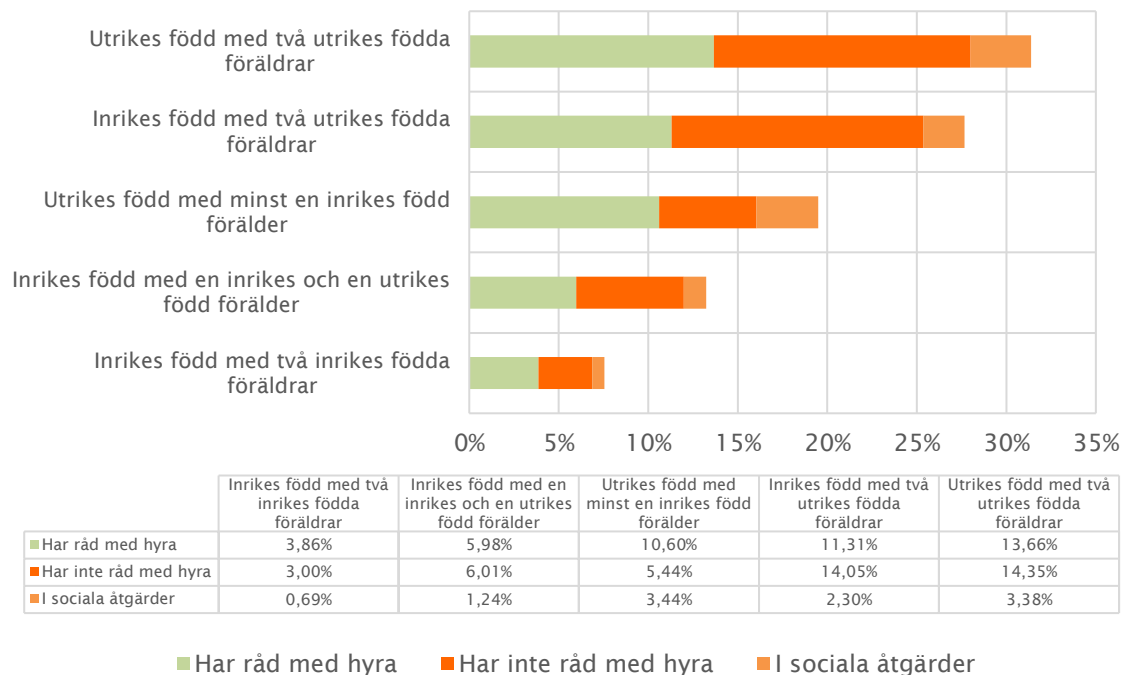
Trots att de hushåll som har en osäker boendesituation belyser nödvändiga åtgärder för kommunen inom bostadsförsörjningen, bör Haninge kommun verka för att bygga bostäder även för de som idag har en godtagbar boendesituation. Med andra ord behövs såväl generella åtgärder som specifika åtgärder. Haninge 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

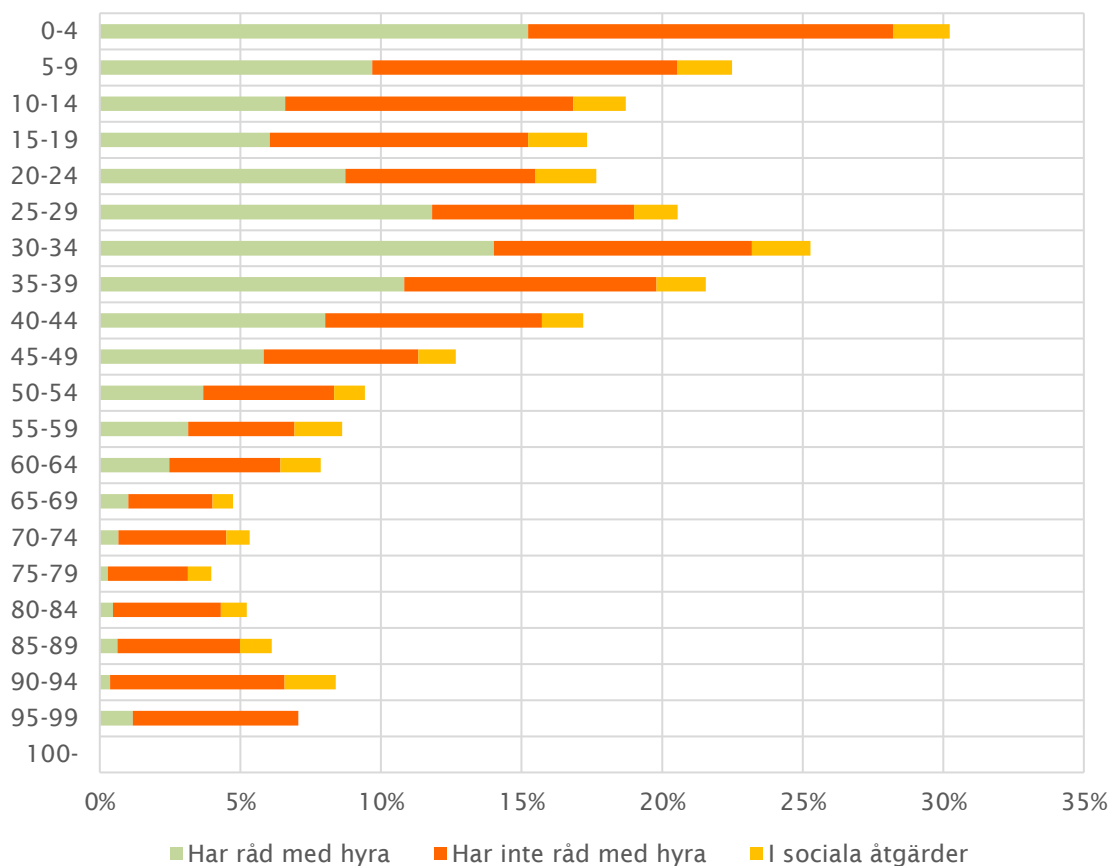
I detta avsnitt presenteras siffror i diagram som redovisar andelar av hela Haninge kommuns befolkning som inte kan bostadsförsörja sig med ordinarie utbud, uppdelat på hur de kan försörjas. Syftet är att dessa kvoter ska kunna användas tillsammans med en befolkningsprognos och på så sätt ge en indikator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



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



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%

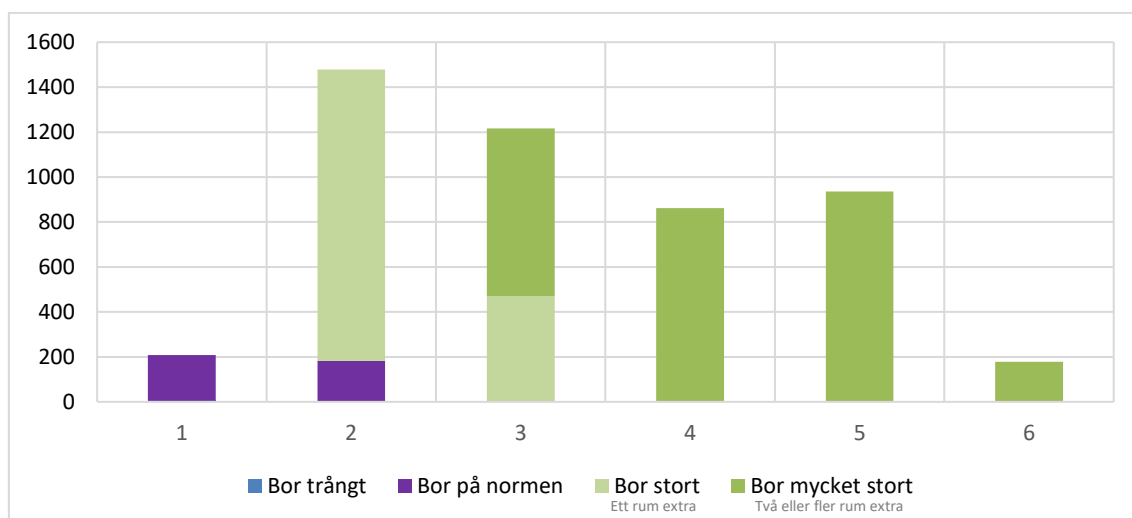
BILAGA 2: GRUNDANTAGANDEN

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 väg genom flyttkedjor för att hitta fram till gruppen BFB-hushåll.

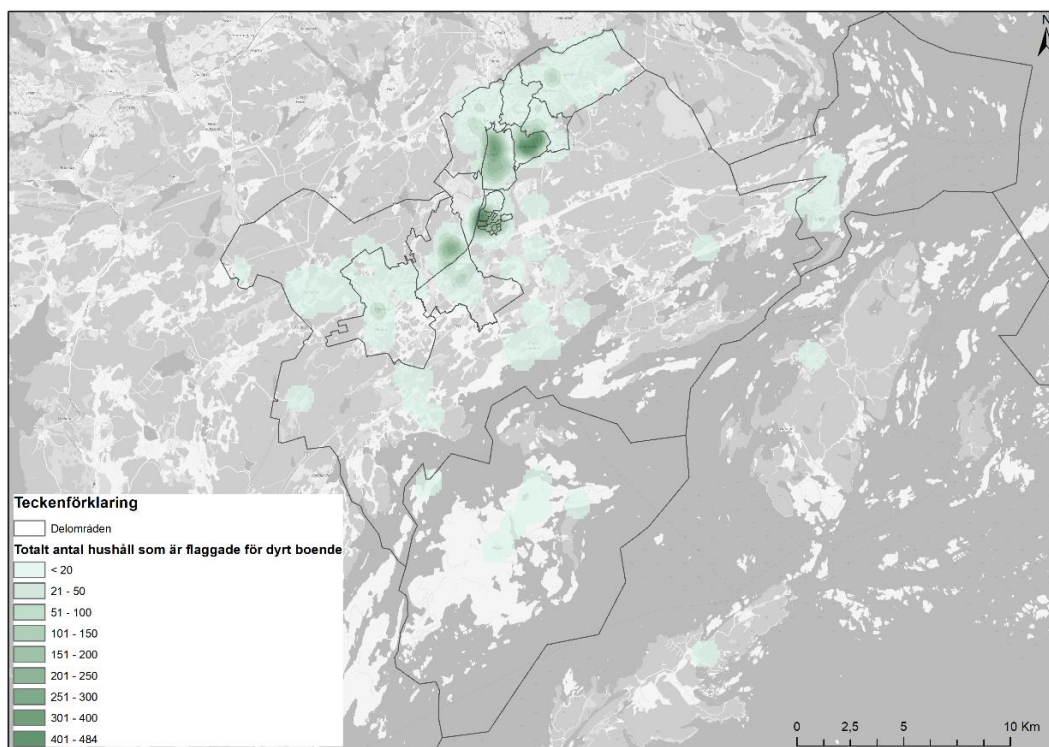
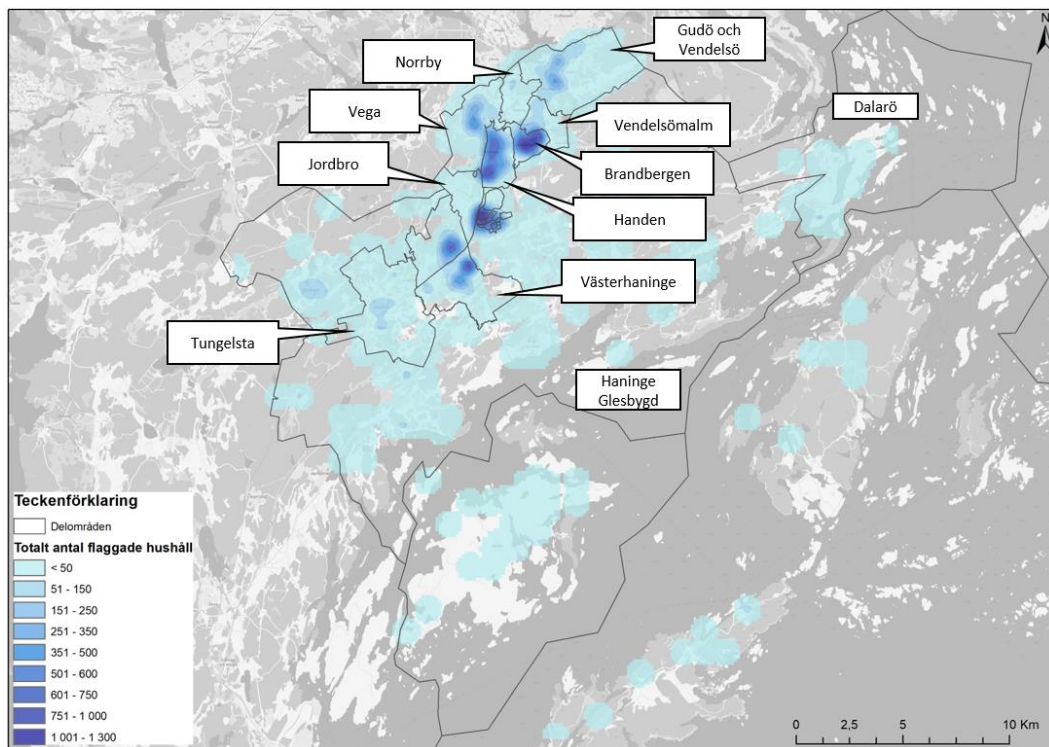
Tyréns kan konstatera att potentialen i äldres bostäder riskerar att överdrivas i debatten. Ur ett teoretiskt resursperspektiv är resonemanget att de borde användas mer effektivt korrekt, men ur ett praktiskt perspektiv fyller de en viktig funktion i att försörja hushåll som annars har svag ställning 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.

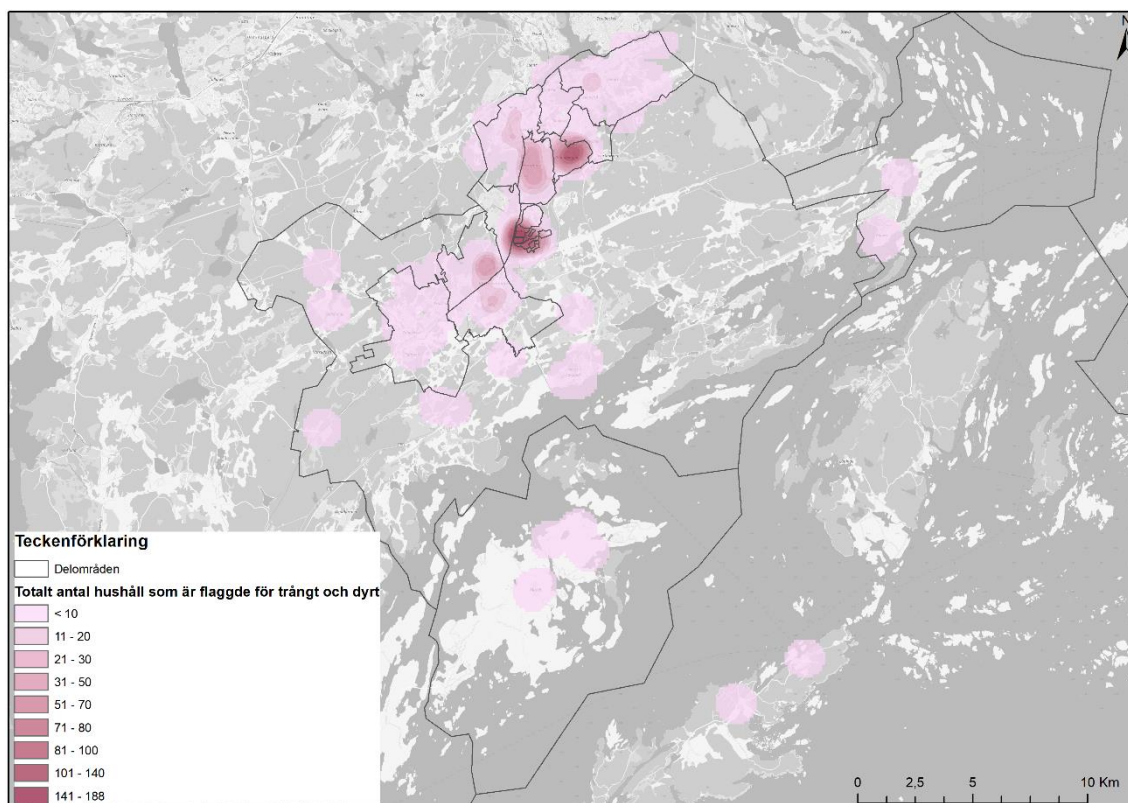
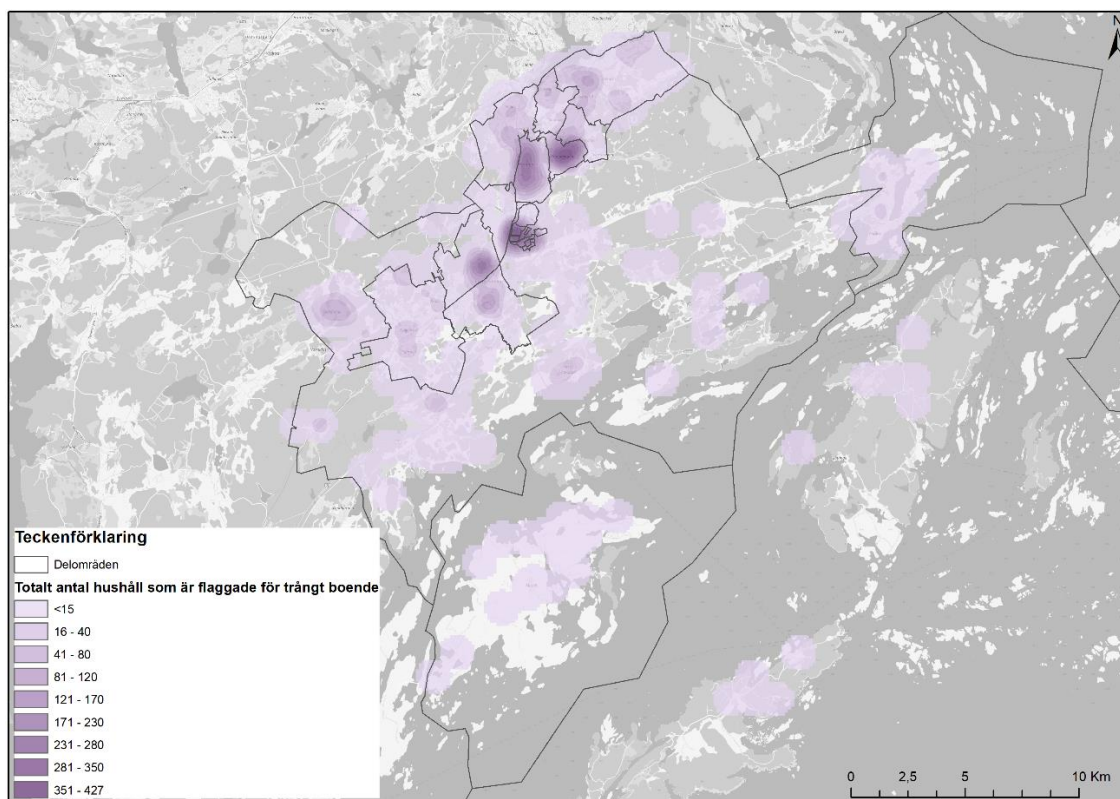
BILAGA 4: ORDLISTA

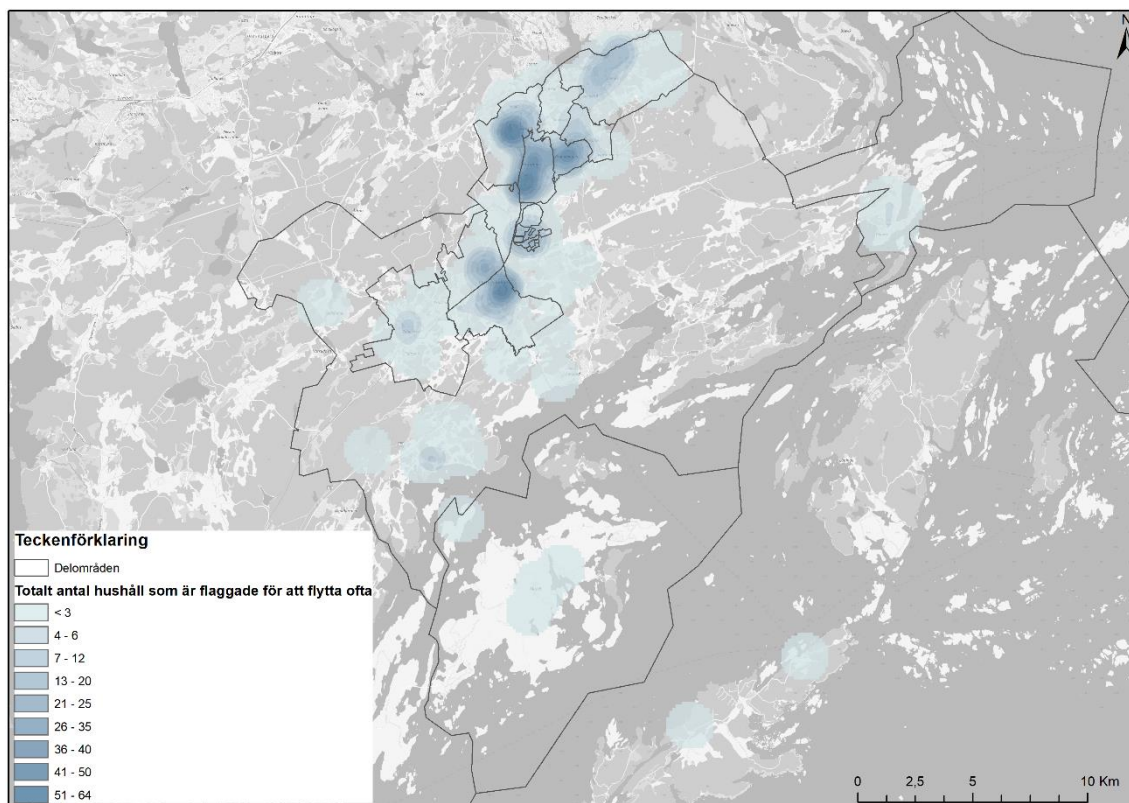
BFB-hushåll	BFB är förkortning för <i>bostadsförsörjningsbehov</i> . BFB-hushåll avser ett hushåll som enligt rapportens uppsatta kriterier flaggats för osäker boende (FOBS) och inte heller kan <i>ta del av</i> ett godtagbart boende genom utbudet.
Boendekostnad	Den totala kostnaden för hushållets boende. 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 <i>dyrt</i> 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 <i>dyrt</i> .
FOBS	Förkortning för <i>Flaggad för osäker boendesituation</i> . 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 <i>för trångt</i> och/eller <i>för dyrt</i> 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 <i>Kvar att leva på</i> . 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 <i>dyrt boende</i> .
Koppling till utbudet	Avser hur stor andel av utbudet i rätt storlek som hushållen under år 2017 kan <i>ta del av</i> , 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 bostadsförsörjningsåtgärder	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

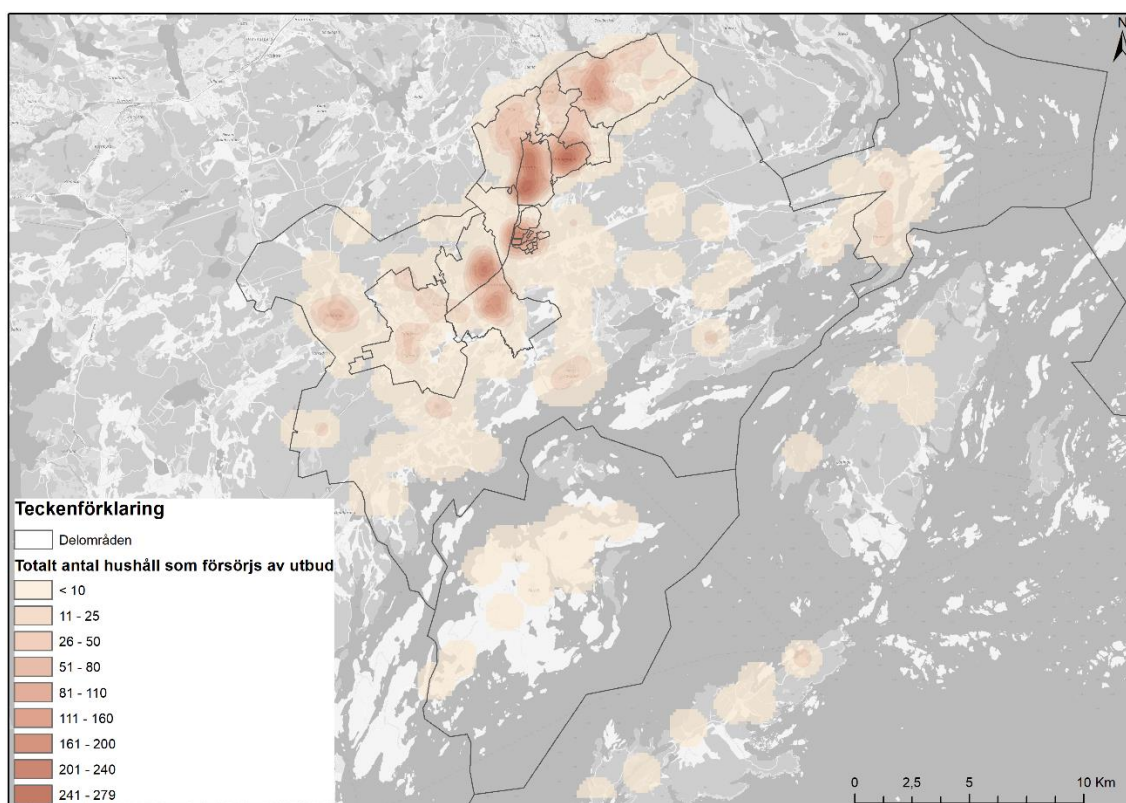
Följande GIS-kartor visar schematiskt hur antal hushåll som flaggats för osäker boendesituation (FOBS) fördelar sig i Haninge kommun. För en förklaring till respektive FOBS-kategori, se avsnitt 4.

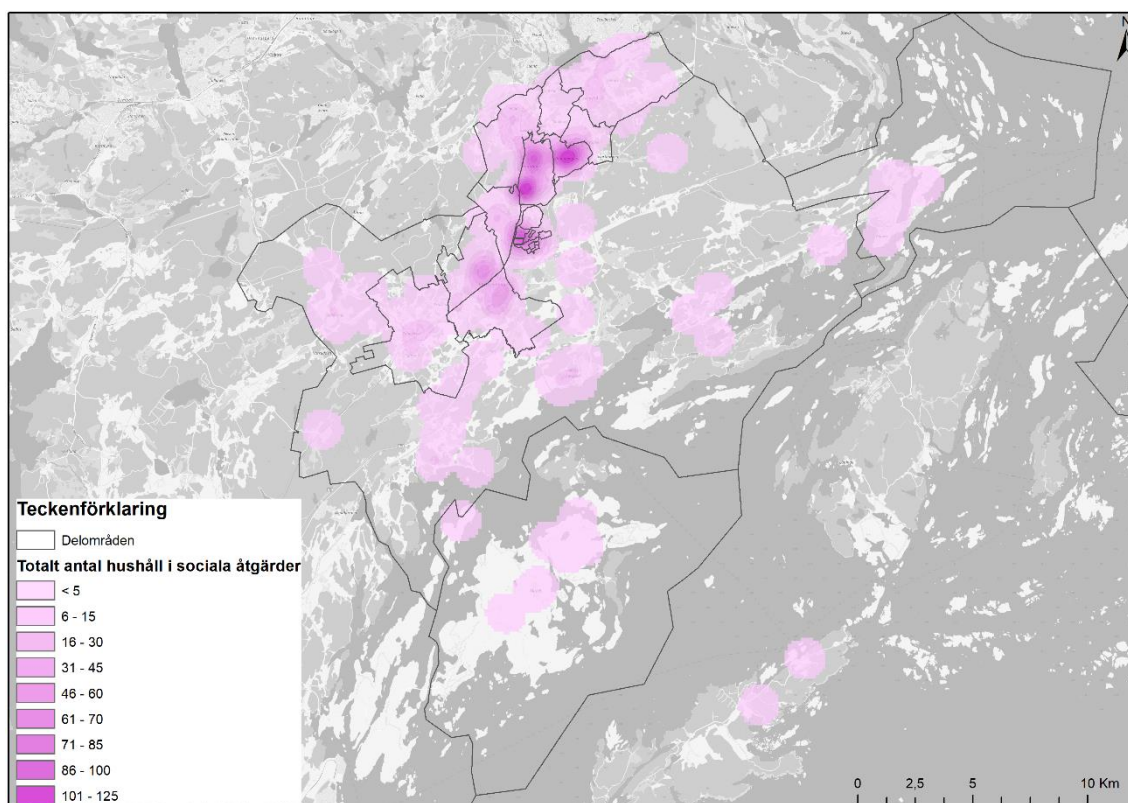
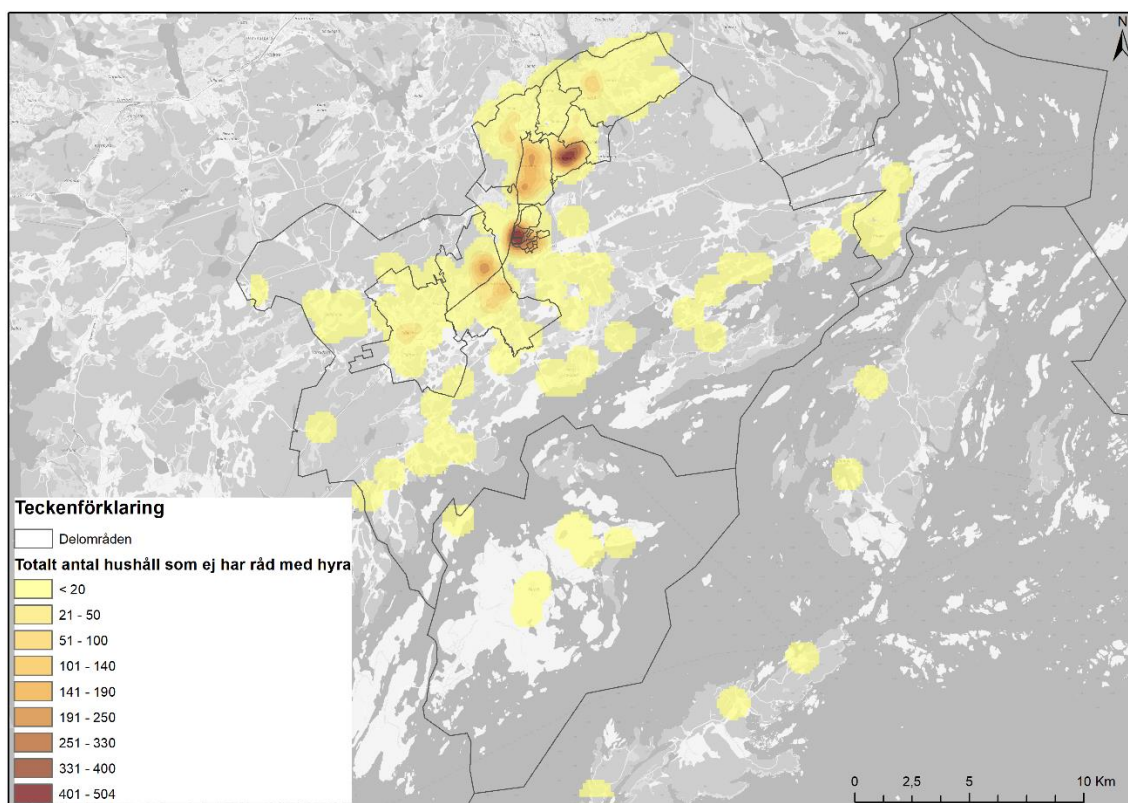






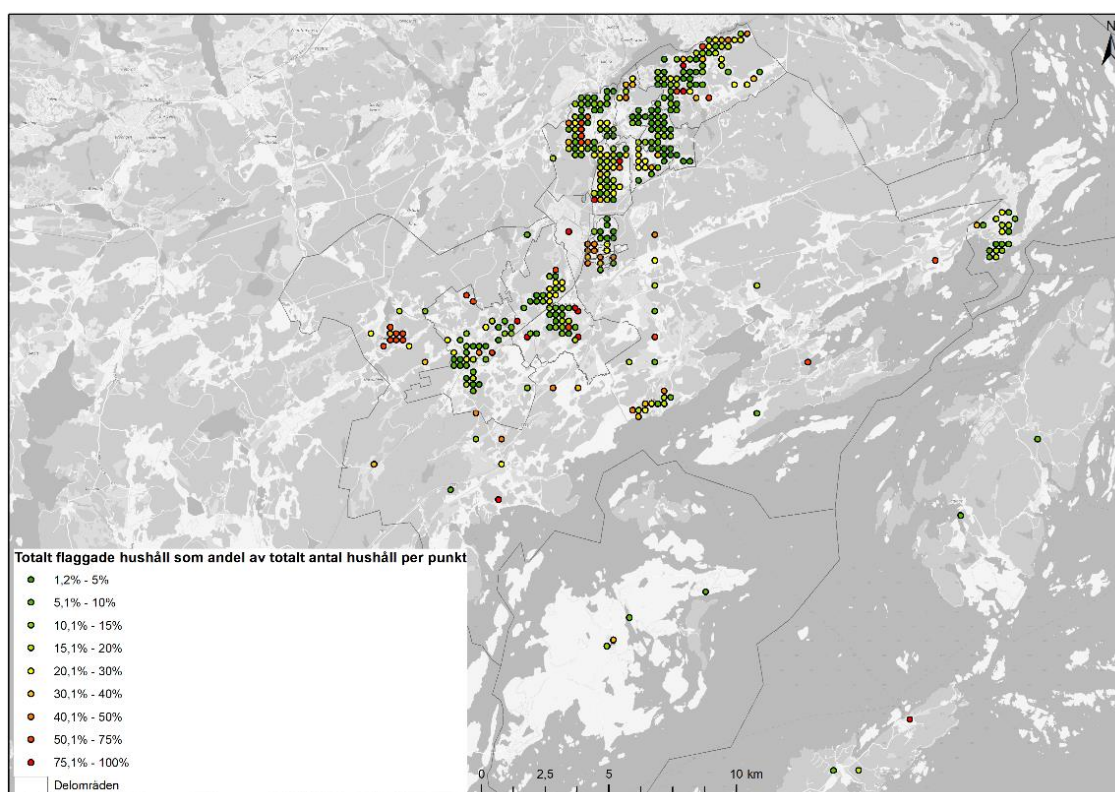
Följande GIS-kartor visar schematiskt kopplingen mellan gruppen flaggade hushåll och det befintliga bostadsutbudet i kommunen. Första kartan visar hushållen som kan försörjas av utbudet. Att kunna försörjas av utbudet innebär att bostaden är tillräckligt stor och har tillräckligt låg boendekostnad för 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.

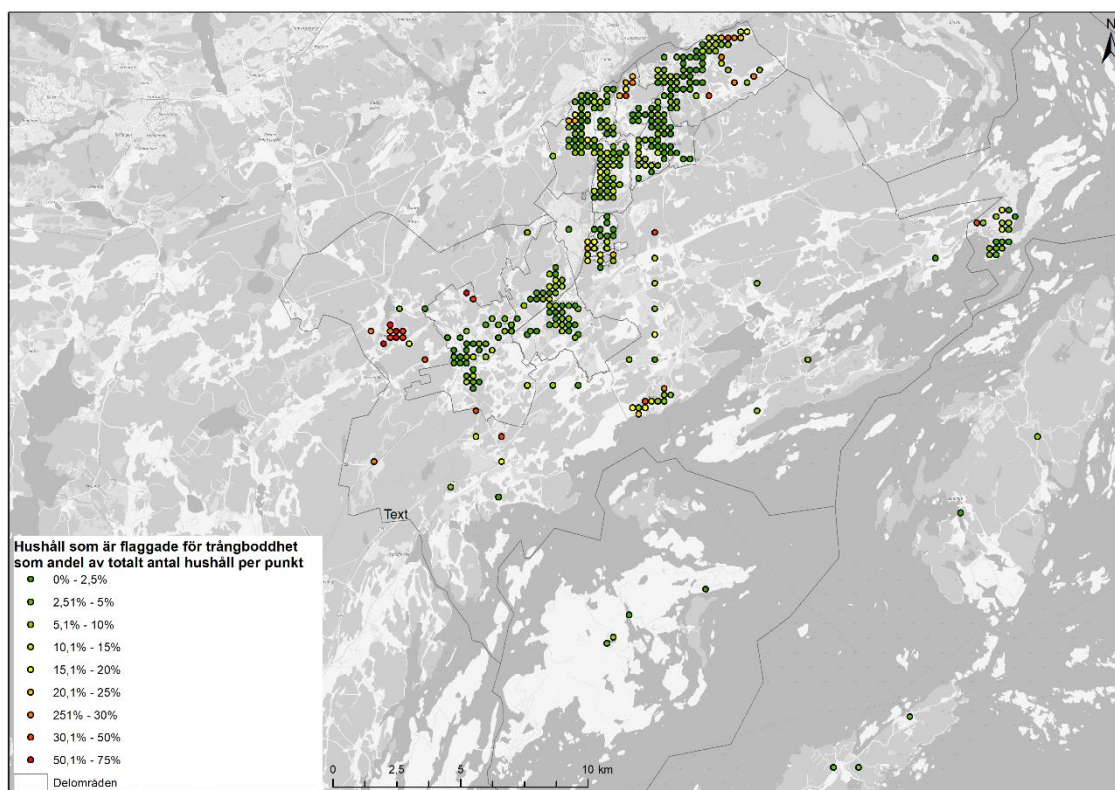
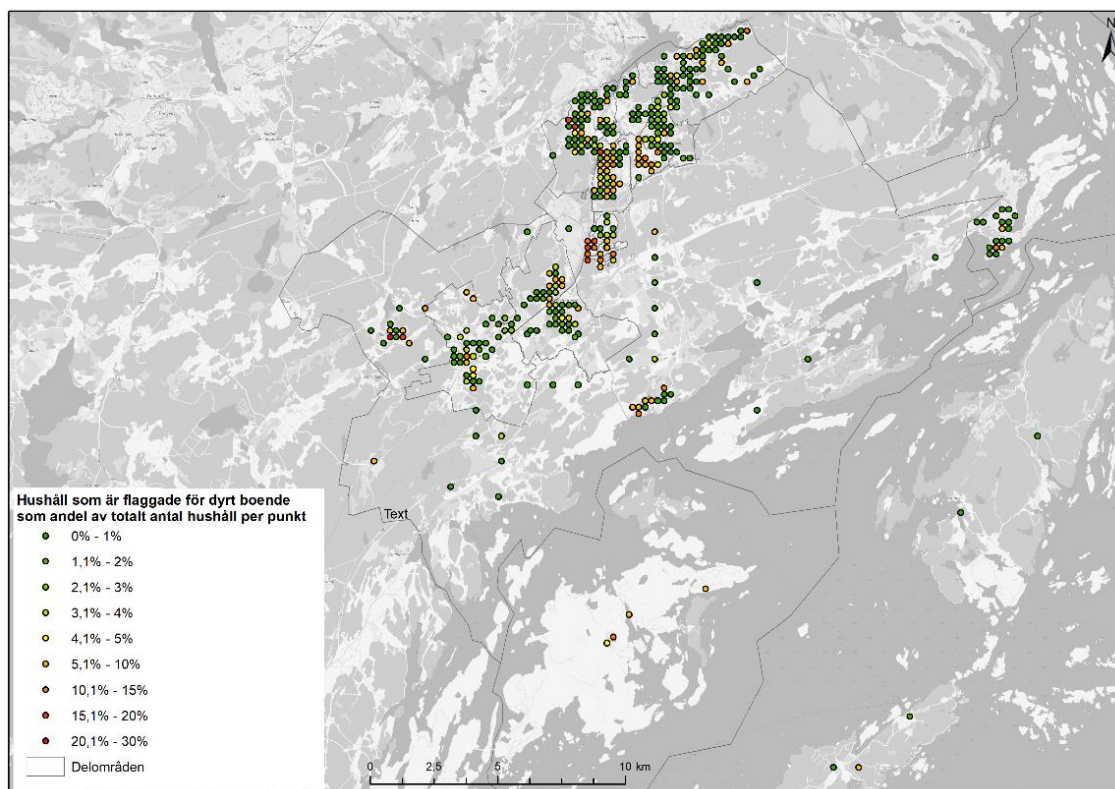


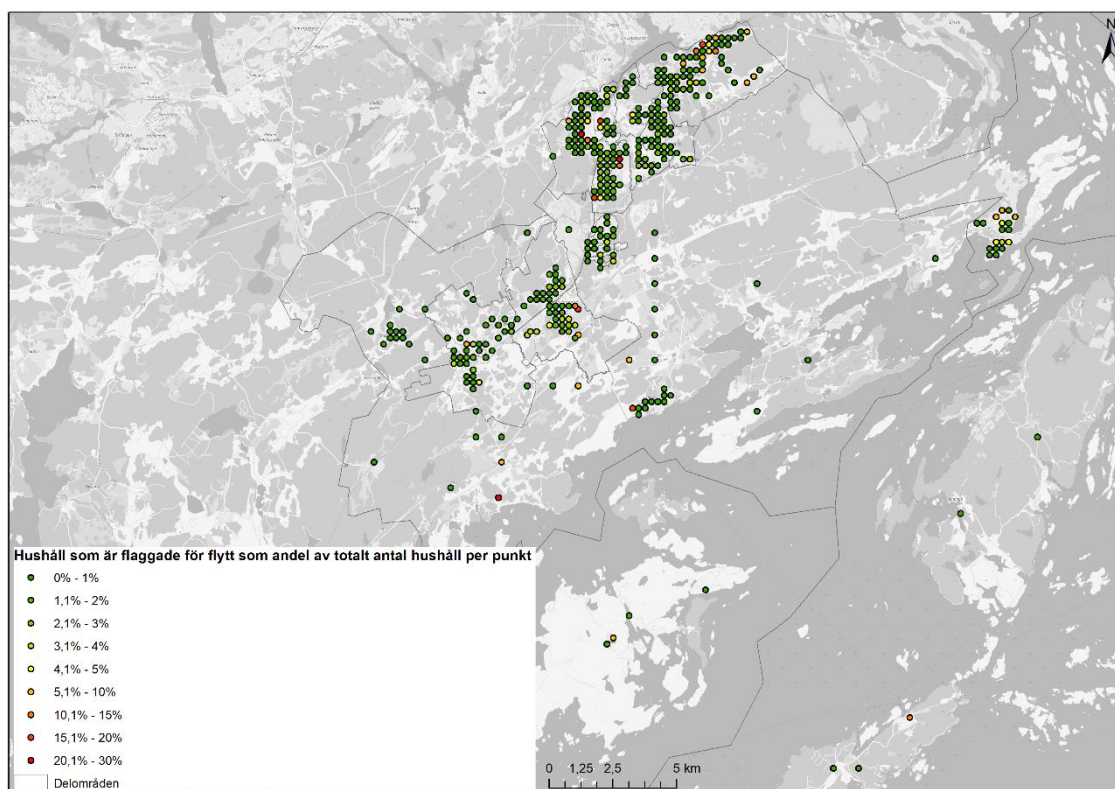
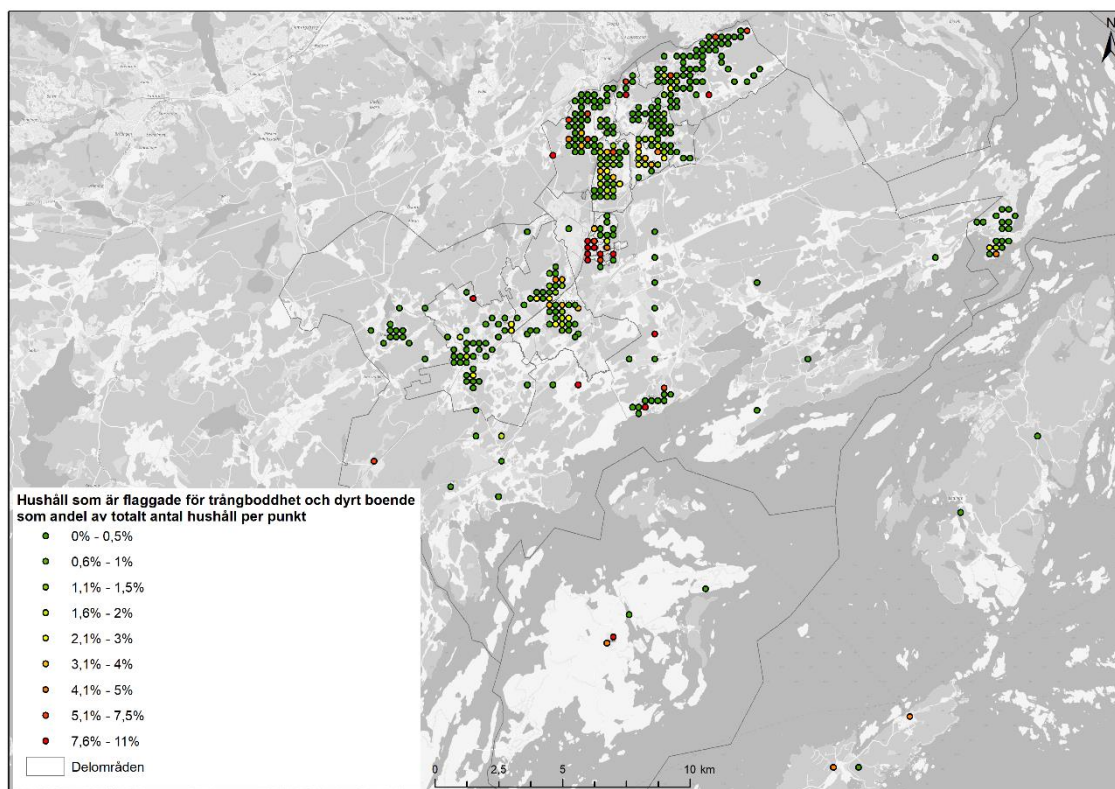


BILAGA 6: KARTBILDER, RELATIVA SIFFROR

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.







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 åtgärder. 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.

