

Bilaga till Stockholms stads
Handlingsplan för bostadsförsörjning

Kunskaps- och nulägesanalys



Stockholms
stad

**Stockholms stads Handlingsplan för
bostadsförsörjning,
Kunskaps- och nulägesanalys
Juni-November 2024**

Dnr: KS 2024/1201

Utgivningsdatum: [Fyll i här]

Utgivare: Stockholms stad

Kontaktpersoner:

~~Joel Edding, projektledare och~~

Anders Hallberg, biträdande projektledare

Kartor: Johan Moen

Omslagsfoto: Joel Edding

Innehåll

Sammanfattning	5
Inledning.....	6
Lagstiftning och ansvarsfördelning	7
Bostadsförsörjningslagen	7
Plan- och bygglagen.....	8
Kommunens ansvar för bostadsförsörjningen	8
Bostadsbestånd.....	10
Upplåtelseformer	10
Bostadsstorlekar.....	13
Hyresnivåer och kötider.....	16
Det framtida bostadsbehovet	19
Befolkningsprognos	19
Flyttmönster.....	19
Hushållsprognos och behov av bostäder	20
Bostadsbehov för särskilda grupper.....	22
Ungdomar och unga vuxna	22
Studenter	24
Äldre	26
Personer med fysisk och psykisk funktionsnedsättning	2827
Nyanlända och ensamkommande barn och unga	2928
Personer som lever i hemlöshet.....	3029
Personer utsatta för våld i nära relationer	31
Ekonomiska förutsättningar och boendesegregation	33
Trångboddhet och hushåll med låg betalningsförmåga	33
Möjlighet att ha råd med en bostad	35
Socioekonomiska förutsättningar	36
En legal bostadsmarknad	39
Bostadsbyggande	40
Stadens bostadsbyggande	40

Hur många bostäder som kan byggas.....	44
Skillnaden mellan behov och efterfrågan	46
Stadens verktyg för bostadsförsörjningen	46
Stadens budget	46
Plan- och exploateringsprocessen	46
Översiktsplan för Stockholm.....	47
Områdesplanering och socialt värdeskapande stadsutveckling	48
En aktiv markpolitik	48
Allmännyttiga bostadsföretag	49
SHIS Bostäder.....	50
Micasa Fastigheter i Stockholm AB.....	51
Bostadsförmedlingen i Stockholm AB	52

Sammanfattning

Stockholms stads Handlingsplan för bostadsförsörjning ska fungera som ett verktyg för stadens bostadsförsörjning. Detta dokument utgör ett kunskapsunderlag och en nulägesanalys för bostadsförsörjningen och är en bilaga till huvuddokumentet.

Staden har högt ställda bostadsmål. 140 000 bostäder ska byggas mellan 2010 och 2035 och det ska även underlättas för invånarna att få tillgång till bra bostäder i goda miljöer. En blandning av bostäder ska eftersträvas i hela staden. Det ska även planeras för bostäder för de grupper kommunen har ett särskilt ansvar för.

Utifrån stadens befolkningsprognos bedöms bostadsbehovet uppgå till 4 500 bostäder per år. Marknadsförutsättningarna bedöms ligga något över 5 000 bostäder per år. Trots det lyckas inte utbudet av nya bostäder möta behovet då socioekonomiskt svaga hushåll inte har råd att bo i nyproducerade bostäder. I rapporten redogörs även för bostadsbehovet för särskilda grupper.

Fördelningen av upplåtelseformer skiljer sig stort mellan olika delar av staden och obalansen mellan upplåtelseformer har förstärkts i flertalet stadsdelsområden sedan 2014. Även fördelningen av olika bostadsstorlekar är ojämn. Andelen bostäder med flera rum har succesivt minskat sedan 1975 och det finns ett behov av att öka andelen i nyproduktionen. Andra brister på bostadsmarknaden är bland annat trångboddhet, långa kötider och höga bostadspriser. Bristerna bidrar till en socioekonomiskt segregerad stad.

Trots ambitiösa bostadsmål, stadens stora markinnehav, ansvaret för den fysiska planeringen samt genom tre allmännyttiga bostadsbolag, bostadsförmedling, bolag för omsorgsbostäder och SHIS Bostäder, en stiftelse som arbetar med boendefrågor för utsatta grupper, behövs det ytterligare insatser för att förbättra bostadsförsörjningen.

Inledning

Stockholms stads Handlingsplan för bostadsförsörjning ska fungera som ett verktyg för stadens bostadsförsörjning. Handlingsplanen riktar sig både till berörda förvaltningar och bolag inom staden och till externa aktörer. Detta dokument är en bilaga till handlingsplanen.

Handlingsplan för bostadsförsörjning ska utgöra underlag för planläggning enligt plan- och bygglagen (PBL) när det gäller bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet. Enligt Stockholms stads budget 2024 ska riktlinjer för bostadsförsörjning utvecklas som komplement till översiktsplanen och få tydligt genomslag i markpolitiken.

Lagstiftning och ansvarsfördelning

Genom lagar och förordningar ansvarar riksdag och regering för de rättsliga förutsättningarna för bostadsförsörjningen och kan med olika finansiella åtgärder påverka marknadsförutsättningarna för bostadsbyggande. Av regeringsformen framgår att det allmänna ska trygga rätten till arbete, bostad och utbildning.

Boverket utreder och analyserar frågor på regeringens uppdrag samt administrerar statliga stöd och bidrag till bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet. Myndigheten tar dessutom fram underlag, bland annat mått på bostadsbrist, som kommunerna ska använda i sina bostadsförsörjningsanalyser.

Länsstyrelsens roll är framför allt att ge råd, information och underlag till kommunerna för deras planering av bostadsförsörjningen. Kommunen ska ge länsstyrelsen möjlighet att yttra sig över kommunens planering för bostadsförsörjningen.

Att kommunerna har huvudansvaret för bostadsförsörjningen framgår av bostadsförsörjningslagen.

Bostadsförsörjningslagen

Enligt 1 § bostadsförsörjningslagen ska varje kommun med hjälp av riktlinjer planera för bostadsförsörjningen i kommunen. Syftet med planeringen ska vara att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och att lämpliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs.

Vid planeringen av bostadsförsörjningen ska kommunen samråda med berörda kommuner och ge länsstyrelsen, aktören med ansvar för regionalt tillväxtarbete i länet, och andra regionala organ tillfälle att yttra sig.

Riktlinjer för bostadsförsörjningen ska antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod. Förändras förutsättningarna för de antagna riktlinjerna ska nya riktlinjer upprättas och antas av kommunfullmäktige.

En lagrådsremiss föreslår att nuvarande kommunala riktlinjer för bostadsförsörjningen ska ersättas av en handlingsplan för bostadsförsörjningen från och med 1 mars 2025.

Plan- och bygglagen

Riktlinjerna för bostadsförsörjningen ska utgöra underlag för planläggning enligt plan- och bygglagen (PBL), när det gäller det allmänna intresset bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet.

Riktlinjerna för bostadsförsörjningen ska också ge underlag till översiktsplaneringen. Det ska framgå av översiktsplanen hur kommunen avser tillgodose det långsiktiga behovet av bostäder och hur många bostäder som behöver byggas. Översiktsplanen och riktlinjerna för bostadsförsörjningen kompletterar varandra.

I riktlinjer för bostadsförsörjningen klargörs vad som ska byggas och för vem. I översiktsplanen redovisas hur kommunen tänker skapa de fysiska förutsättningarna för att kunna täcka utbyggnadsbehoven och var nyproduktionen av bostäder ska ske.

Kommunens ansvar för bostadsförsörjningen

Kommunen har ett lagstiftat ansvar för bostadsförsörjningen och det ansvaret omfattar alla som har sin hemvist i kommunen. Det är däremot inte detsamma som att det finns en juridiskt utkrävbar rätt till bostad för den enskilde.

Enligt socialtjänstlagen är kommunen skyldig att inrätta bostäder med särskild service för dem som till följd av vissa svårigheter behöver ett sådant boende. Det gäller dels personer med funktionshinder och syftet är då att människor som av fysiska, psykiska eller andra skäl möter betydande svårigheter i sin livsföring ska kunna leva som andra. Dels gäller det äldre människor som behöver särskilt stöd och för vilka kommunen därför ska inrätta särskilda boendeformer för service och omvårdnad. Det är i båda fallen fråga om rätt till särskilt boende, det vill säga boendeformer med särskild service för dessa målgrupper och som fördelas efter biståndsprövning, inte vanliga bostäder.

Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS) innebär att de personer som omfattas av lagen har rätt till den hjälp de behöver i det dagliga livet, vilket beroende på omsorgsbehovet kan innebära rätt till en gruppboende eller en serviceboende.

Asylsökande ska erbjudas logi av migrationsverket eller – om det gäller ensamkommande barn – av en kommun. Det innebär i praktiken en ”tak-över-huvudet-garanti”, inte en ovillkorlig rätt till en egen bostad med besittningsskydd.

Massflyktsdirektivet ger personer som flyr från Ukraina rätt att få tillfälligt uppehålls- och arbetstillstånd inom EU. En person som har fått uppehållstillstånd enligt massflyktsdirektivet har bland annat rätt att få hjälp med kost och logi och visst ekonomiskt bistånd i Sverige.

Rätten till bistånd för stadigvarande bostad omfattar endast personer som hör till särskilt utsatta grupper. Rätten till akut bistånd gäller alla personer som bor eller vistas i en kommun som står utan tak över huvudet och som inte själva kan tillgodose sitt behov.

Bostadsbestånd

I Stockholms stad fanns 2022 cirka 511 000 bostäder, varav 437 000 i flerbostadshus, 45 000 i småhus och 29 000 i specialbostäder. Med specialbostäder avses lägenheter för äldre, funktionshindrade, studentbostäder och övriga specialbostäder. Sedan 2014 har bostadsbeståndet ökat med 11 procent. Störst har ökningen varit för specialbostäder som utgör 31 procent av ökningen.

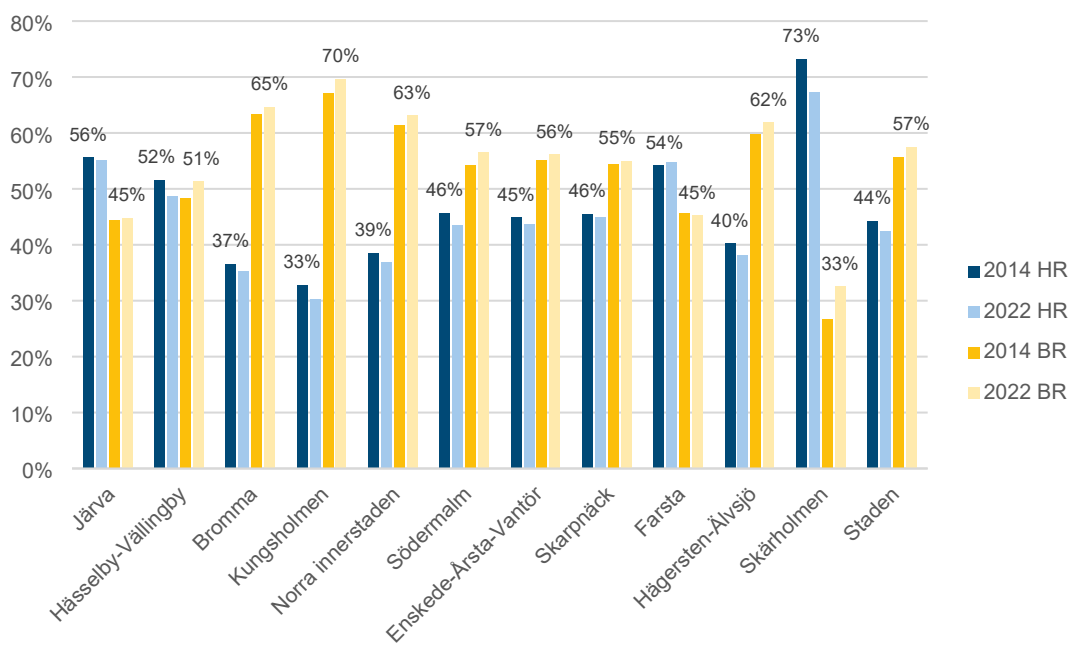
Det bor i genomsnitt 1,9 personer per lägenhet i Stockholm, 1,7 personer per lägenhet i den inre staden och 2,1 personer per lägenhet i den yttre staden.

Upplåtelseformer

Hela Stockholm ska präglas av blandade upplåtelseformer. Stockholms stad som helhet har idag en relativt jämn fördelning mellan upplåtelseformer. Bostadsrätter och äganderätter utgör drygt hälften, 57 procent, av bostadsbeståndet medan resterande 43 procent utgörs av hyresrätter.

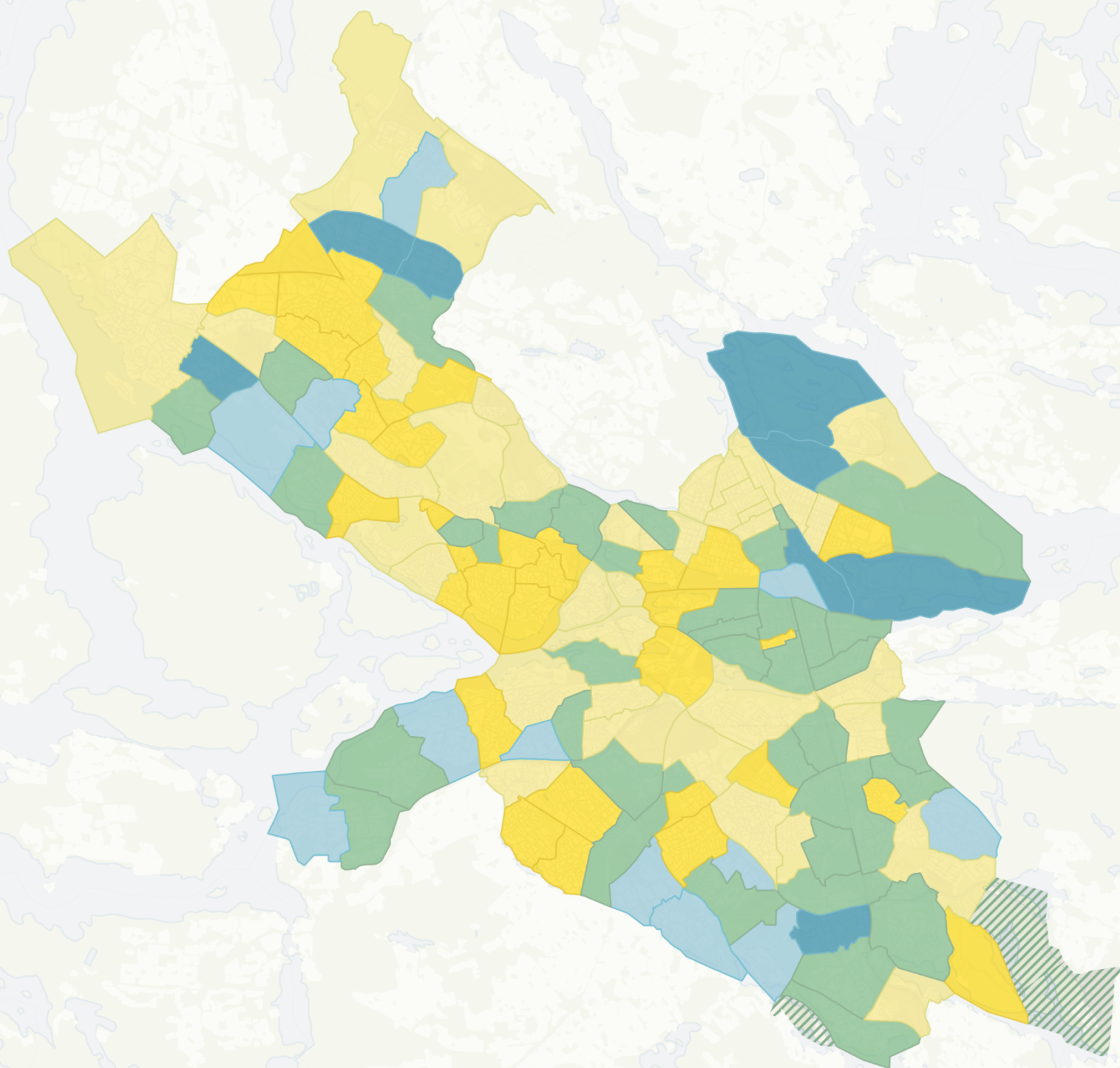
16 procent är hyresrätter i allmännyttan och 26 procent övriga hyresrätter. En jämn fördelning av upplåtelseformer anses vara 40 till 60 procent av en viss upplåtelseform. I Stockholm har Kungsholmen

Figur 1: Upplåtelseformer i befintligt bestånd i flerbostadshus, småhus och specialbostäder. Källa: Områdesdatasystem



störst andel bostadsrätter, 70 procent, medan Skärholmen har störst andel hyresrätter, 73 procent.

Fördelningen i befintligt bestånd mellan de olika upplåtelseformerna har sedan 2014 varit relativt jämn, sett till staden som helhet. I Järva och Skärholmen har fördelningen jämnats ut något under senare år. I övriga stadsdelsområden har obalansen istället ökat.



Behov av upplåtelseformer

Fördelning upplåtelseformer i befintligt bestånd och pågående projekt (inom parantes)

-  Stort behov av bostads och äganderätter (< 25% av bostäderna)
-  Behov av bostads och äganderätter (25-40% av bostäderna)
-  Jämn fördelning av upplåtelseformer (40-60%)
-  Behov av hyresrätter (25-40% av bostäderna)
-  Stort behov av hyresrätter (< 25% av bostäderna)
-  Stadsdelar med få bostäder

Stockholms stads kommunala bostadsbolag äger ungefär 84 000 bostäder i hela staden. Stockholmshem äger flest bostäder, följt av Svenska Bostäder, Familjebostäder och Micasa. 52 procent av bostäderna finns i Söderort, 26 procent i Västerort och 22 procent i Stockholms innerstad.

Bostadsstorlekar

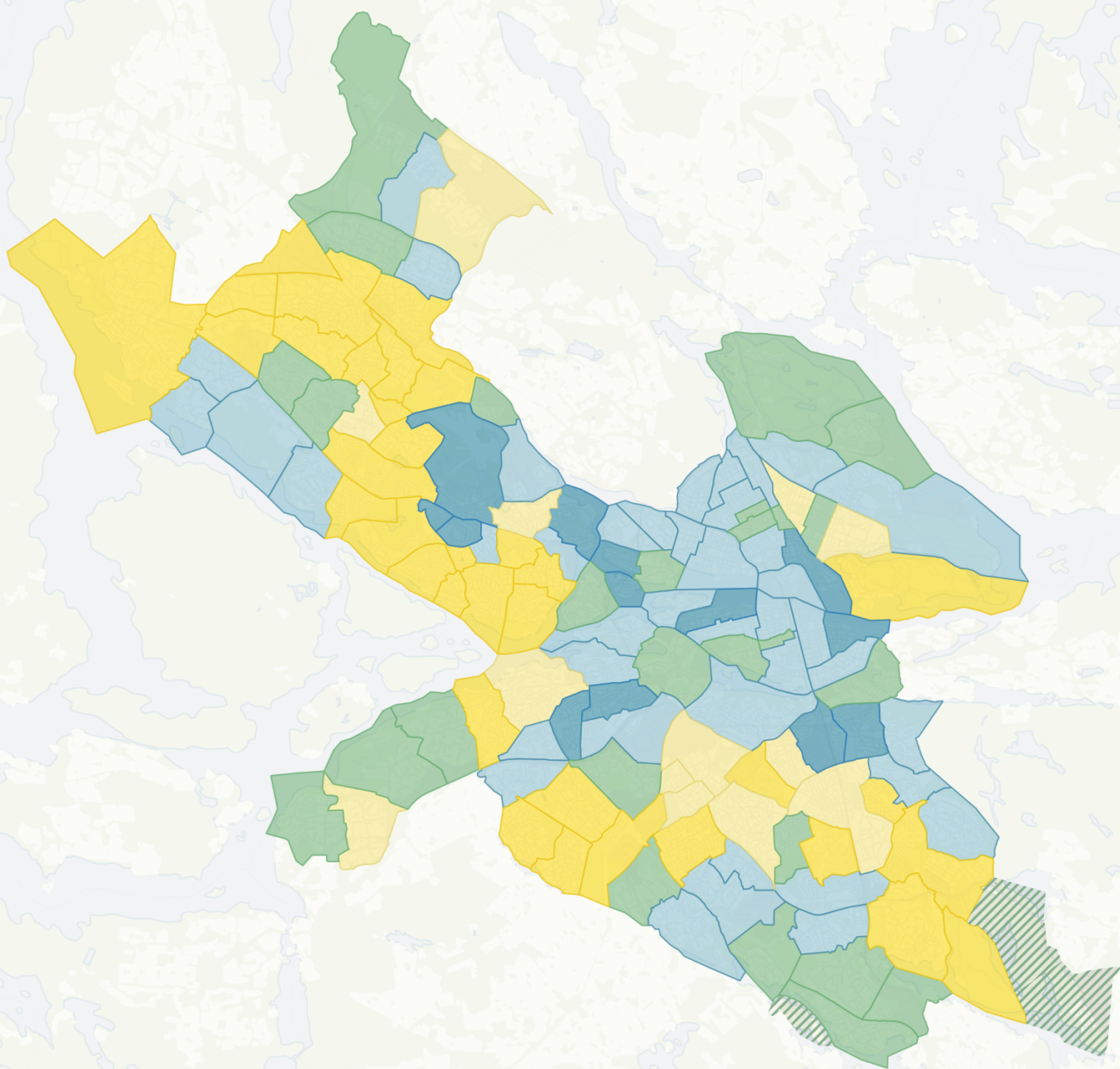
I Stockholms stad finns det drygt 480 000 bostäder, exklusive specialbostäder. Fördelningen på storlek är:

- Lägenheter utan kök, 8 procent
- 1 rum och kök, 14 procent
- 2 rum och kök, 30 procent
- 3 rum och kök, 25 procent
- 4 rum och kök, 11 procent
- 5+ rum och kök, 4 procent
- Småhus, 9 procent

För år 2024 finns i stadens budget ett mål om att andelen påbörjade bostäder med minst fyra rum och kök ska vara 20 procent. Bostadsstorlek kan regleras på olika sätt, i detaljplan eller i avtal. Exempelvis ställer Solna stad krav på 25 procent stora bostäder i alla projekt och reglerar det i exploateringsavtal.

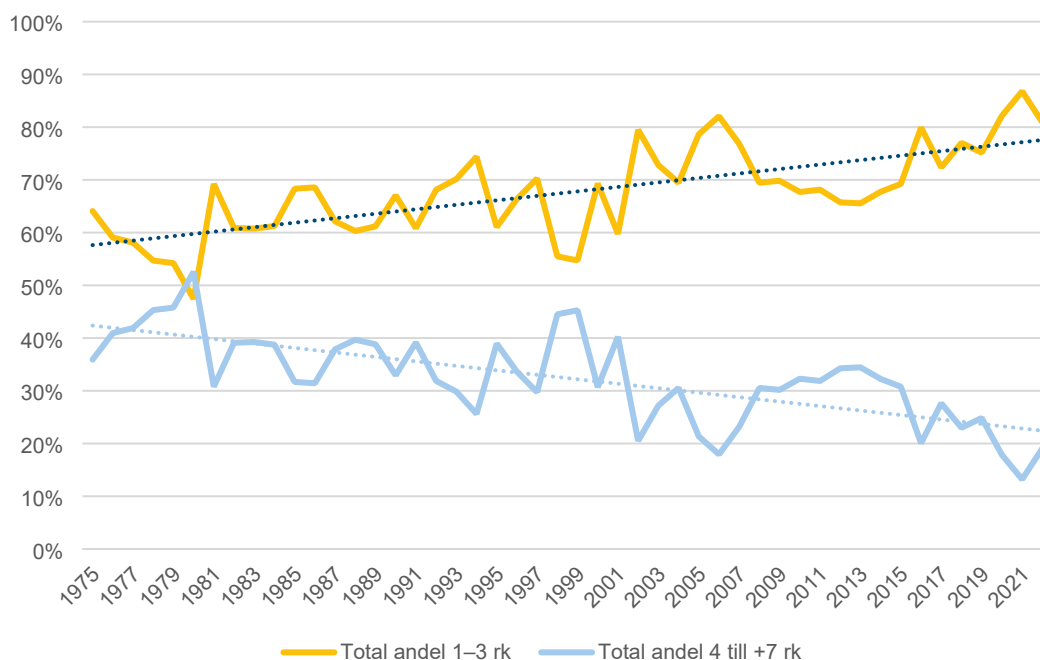
Av befintliga bostäder, exklusive specialbostäder, har cirka 24 procent minst fyra rum och kök. Kartan på sidan 14 visar att det är stor skillnad mellan stadsdelar när det gäller hur stor andel som har minst fyra rum och kök.¹ Det innebär att det kan vara svårt att bo kvar i sitt närområde i de stadsdelar som har låg andel stora bostäder, om behovet av en större bostad uppstår.

¹ Statistiken är för lägenheter (exklusive specialbostäder) och småhus och med antagandet att alla småhus har minst 4 rum och kök.



Andel 4+ rum och kök i lägenheter och småhus

- 0 - 10%
- 10 - 20%
- 20 - 30%
- 30 - 40%
- Andel 4+ rum och kök > 40%
- Stadsdelar med få bostäder



Figur 2 Andel stora bostäder i nyproduktion 1975–2022. Källa: SCB.

Figur 2 visar att andelen stora bostäder i nyproduktion har en tydligt nedåtgående trend sedan 1975. Figuren omfattar specialbostäder och många studentbostäder har byggts de senaste åren, men trenden består även exklusive studentbostäder. Budgetens mål om 20 procent stora bostäder är nytt, men figuren visar att bortsett från de senaste åren har det i princip varje år byggts över 20 procent stora bostäder. Som ett resultat av ett minskat byggande av stora bostäder har den totala andelen stora bostäder sjunkit från 24,3 procent år 2014 till 24,0 procent år 2022. Detta gör det svårare för barnfamiljer att hitta en lämplig bostad i Stockholm.

Bostadsförmedlingen i Stockholm genomför årligen en undersökning för att få ökad kunskap om personerna som är registrerade i bostadskön. I *Bostadsköns profil 2023* ställdes en fråga om önskat antal rum. 8 procent svarade att de har behov av 1 rum och kök, 32 procent 2 rum och kök, 36 procent tre rum och kök, 16 procent fyra rum och kök och 4 procent fem rum och kök eller större. Övriga fyra procent svarade vet ej.

Hyresnivåer och kötider

Under 2023 förmedlade Bostadsförmedlingen i Stockholm närmare 12 000 bostäder inom Stockholms stad. Det är ungefär lika många som året innan. 6 procent var fyror eller större. Av de förmedlade bostäderna var 1 400 nybyggda. De förmedlade lägenheterna fördelades på följande sätt mellan olika bostadstyper:

- Vanliga hyresrätter: 6 469 stycken
- Studentbostäder: 3 014 stycken
- Ungdomsbostäder: 1 411 stycken
- Korttidskontrakt: 728 stycken
- Senior- och trygghetsbostäder: 276 stycken
- Övriga bostadstyper: 40 stycken

Av de bostäder som förmedlades under 2023 låg 48 procent i söderort, 27 procent i innerstaden och 25 procent i västerort.

Den genomsnittliga kötiden för en vanlig hyresrätt är 12 år, 13 år på successionsmarknaden (andrahandsmarknaden) och 10 år i nyproduktion.

Antal rum	Samtliga förmedlade
1	11,0
2	12,3
3	13,3
4	14,6
5 rum och större	19,2
Stockholms stad	12,5

Tabell 1. Genomsnittlig kötid 2023 för förmedlade bostäder i bostadskön, antal köår. Vanliga hyresrätter fördelat på antal rum (ej student, ungdom, senior, korttid).

I de kommunala bostadsbolagens interna byteskön förmedlas en tredjedel av bolagens lediga lägenheter. Snittkötiden är kortare än i den ordinarie bostadskön.

Stadsdelsområde	Samtliga förmedlade	Succession	Nyproduktion
Bromma	13,1	13,1	
Enskede-Årsta-Vantör	11,6	12,6	7,1
Farsta	12,9	12,9	9,7
Hägersten-Älvsjö	12,6	14,0	9,3
Hässelby-Vällingby	10,2	10,2	
Järva	9,5	9,6	3,1
Kungsholmen	14,6	16,3	13,5
Norra innerstaden	18,4	18,4	
Skarpnäck	14,8	15,0	12,9
Skärholmen	10,0	10,5	6,7
Södermalm	18,5	19,9	15,1
Stockholms stad	12,5	12,9	10,4

Tabell 2. Genomsnittlig kötid 2023 för förmedlade bostäder i bostadskön uppdelat på succession och nyproduktion, antal köar.

Längst är kötiden på Södermalm, drygt 18 år. Genomgående är kötiden längre på successionsmarknaden än i nybyggda lägenheter. Kortast kötider finns i Järva, tre år i nyproducerade bostäder. De långa kötiderna gör det svårt för unga och nyinflyttade att komma in på bostadsmarknaden.

Genomsnittlig hyra i Stockholms stad är 9 200 kronor. Jämfört med år 2021 har hyran ökat med sex procent i genomsnitt. I tabell 3 redovisas den genomsnittliga hyran uppdelat på lägenhetsstorlek.

Antal rum	Samtliga förmedlade
1	6 066
2	8 508
3	10 438
4	15 070
5 rum och större	16 096
Stockholms stad	9 173

Tabell 3 Genomsnittlig hyresnivå 2023 för förmedlade bostäder i bostadskön. Vanliga hyresrätter 1–4 rum och kök (ej student, ungdom, senior, korttid).

I tabell 4 nedan redovisas den genomsnittliga hyran uppdelat på stadsdelsområden. Den genomsnittliga hyresnivån är lägst i Hässelby-Vällingby och högst på Kungsholmen. Bostadsstorlekarna skiljer sig dock åt mellan stadsdelsområdena vilket har en påverkan på hyresnivåerna. Hyrorna i nyproduktion är påtagligt högre än på successionsmarknaden.

De kommunala bostadsbolagen har sänkt kraven för vilken inkomst en hyresgäst måste ha för att kunna få ett hyreskontrakt. Detta gör att fler personer kan bli beviljad en hyresrätt. I stadens nya riktlinjer för markanvisning tydliggörs att staden särskilt premierar aktörer som tillämpar skäliga inkomstkrav, motsvarande de kommunala bostadsbolagens regler för godkännande av hyresgäst.

Stadsdelsområde	Samtliga förmedlade	Succession	Nyproduktion
Bromma	8 306	8 306	
Enskede-Årsta-Vantör	9 305	8 265	13 930
Farsta	8 980	8 130	13 404
Hägersten-Älvsjö	9 703	8 996	11 287
Hässelby-Vällingby	7 583	7 583	
Järva	7 886	7 773	12 741
Kungsholmen	14 438	8 994	18 271
Norra innerstaden	11 276	11 276	
Skarpnäck	7 944	7 699	7 921
Skärholmen	9 088	8 975	9 776
Södermalm	10 373	8 932	14 176
Stockholms stad	9 173	8 377	13 476

Tabell 4 Genomsnittlig hyresnivå 2023 för förmedlade bostäder i bostadskön uppdelat på succession och nyproduktion.

Det framtida bostadsbehovet

Befolkningsprognos

Befolkningen i Stockholms län beräknas öka till drygt 2,6 miljoner år 2032 vilket är en ökning med cirka 8 procent under åren 2022–2032. Andelen personer i befolkningen som är 80 år och äldre väntas öka med drygt 50 procent i länet.

Stadens befolkningsprognos bedömer att antalet invånare i Stockholms stad ökar till ungefär 1 120 000 personer år 2040. Staden bedöms fortsätta växa, men i lägre takt än före pandemiåren. Under 2023 förväntades befolkningen öka med knappt 5 500 personer, där efter förväntas en årlig tillväxt på runt 7 000 personer.² Det finns alltid osäkerheter i befolkningsprognoser exempelvis kopplat till födelsetal, migration och flyttmönster.

Den åldersgrupp som ökar i särklass mest är den äldsta befolkningen. Fram till 2032 förväntas antalet äldre över 80 år öka med 45 procent jämfört med 2023, vilket är betydligt mer än ökningen av gruppen i yrkesför ålder. Barnafödandet har minskat vilket ger färre förskolebarn de närmsta åren och på sikt färre skolbarn.

Av stadens 11 stadsdelsområden förväntas Järvas folkmängd öka mest, med 17 200 invånare till och med 2032. I förhållande till folkmängden förväntas Skärholmen växa mest, 24 procent eller 8 900 personer. Södermalm är det enda stadsdelsområdet där befolkningen förväntas att minska.

Flyttmönster

Under pandemiåren 2020–2021 ökade utflyttningen medan den totala inflyttningen inklusive invandringen var relativt oförändrad. Det medförde att staden hade den största nettoutflyttningen, det vill säga fler utflyttare än inflyttare, sedan 1970-talet. Utflyttningen förväntas minska, men fortfarande ligga högre än före pandemin. Invandringen förväntas också ligga på en lägre nivå än tidigare.

² Stockholms stads befolkningsprognos, 2023.

Region Stockholm har studerat flyttmotiv mellan inflyttare och utflyttare från regionen. Arbete är det vanligaste flyttmotivet för inflyttarna följt av sociala orsaker (närhet till familj och släkt) och studier. För utflyttarna är studier och bostadsskäl de vanligaste motiven. Var femte flytt ut från länet har bostadsrelaterade skäl. Hälften av dessa fall beror specifikt på bostadsekonomi. Det är högre sannolikhet att hushåll med barn flyttar ut av bostadsekonomiska orsaker än för andra hushållstyper.³

En majoritet av de som flyttade in i nybyggda bostäder i Stockholm bodde redan före flytten i staden. Av inflyttarna till de bostäder som färdigställdes 2012–2018 kom 63 procent från staden, 24 procent från övriga länet, 8 procent från övriga riket och 4 procent från utlandet.⁴

Hushållsprognos och behov av bostäder

Stockholms stad har låtit ta fram *Hushållsprognos perioden 2023–2040 och bostadsbehovsprognos perioden 2025–2040* som analyserar trångboddheten, samt en prognos för utvecklingen av antalet hushåll och vad det betyder för bostadsbehovet i Stockholm stad.

Enligt 2023 års befolkningsprognos för Stockholms stad förväntas befolkningen öka från 989 000 till 1 119 700 personer under perioden 2023–2040. Baserat på utvecklingen uppdelad efter ålder och kön samt nuvarande fördelning på hushållstyp efter individernas ålder och kön bedöms antalet hushåll att öka från 478 700 till 554 200 under perioden 2023–2040. Det innebär att antalet hushåll ökar med 75 500 under denna period vilket ger cirka 4 500 hushåll per år. Utvecklingen är dock något brantare i slutet av prognosperioden vilket motsvaras av den då något högre förväntade befolkningsutvecklingen.

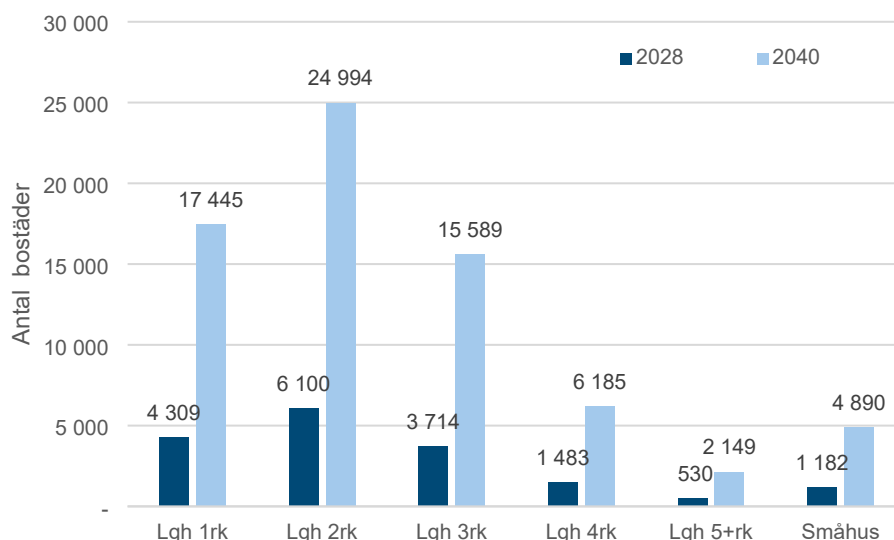
Varje hushåll behöver en bostad, vilket innebär att det demografiskt drivna bostadsbehovet är ungefär 4 500 bostäder per år. Detta är lägre nivåer jämfört mot tidigare bedömningar och hänger samman med att befolkningsprognoserna skrivits ner. Bostadsbehovet kan således bli både högre som lägre framöver beroende på hur befolkningsutvecklingen blir.

I Figur 3 visas den prognostiserade ökningen av bostadsbehovet till år 2028 respektive 2040 baserad på hushållstypernas nuvarande bostadskonsumtion, det vill säga om tillkommande hushåll bor på motsvarande sätt som dagens hushåll som är av samma storlek. Ut-

³ Flyttstudie 2022, Region Stockholm, 2022

⁴ Inflyttare i nyproducerade bostäder, Sweco, 2020.

Figur 3
Prognosticerad
ökning av
bostadsbehov under
perioden 2025–2028
respektive 2025–
2040 baserat på
hushållstypernas
nuvarande
bostadskonsumtion.



ifrån nuvarande bostadskonsumtion framkommer framförallt ett behov av mindre lägenheter fram till år 2028 respektive 2040. Om man räknar lägenheter 4+ rum och kök samt småhus som stora bostäder är ökningen cirka 18,5 procent, både till 2028 och 2040. Prognosen underskattar troligen behovet av stora bostäder då många barn växlevis bor i båda föräldrarnas hushåll. Men det finns inga registeruppgifter på växelvist boende, en del hushåll som är registrerade som hushåll utan barn är i praktiken växelvis barnhushåll som har behov av en stor bostad.

I ett scenario utan trångboddhet skulle utöver ovanstående behov drygt 13 800 lägenheter med 3 rum och kök, nästan 14 000 lägenheter med 4 rum och kök samt drygt 17 200 lägenheter med 5+ rum och kök behöva tillkomma för att nuvarande trångbodda hushåll (enligt Boverkets definition⁵) inte längre skulle vara det.

Om man utgår från Boverkets trångboddhetsdefinition så är det många som har fler rum än vad som behövs för att inte vara trångbodda. Nästan 126 000 hushåll (27 procent av hushållen i flerbostadshus) bor i en bostad som är ett rum större än vad Boverkets definition anger. 47 900 hushåll (10 procent av hushållen i flerbostadshus) bor i en bostad som har två rum fler än vad normen anger. Förhållandevis få hushåll bor i bostäder med ett överskott på tre rum

⁵ Samtliga hushåll ska ha tillgång till kök och vardagsrum utöver hushållets sovrum. Undantaget är ensamstående utan barn. Dessa anses kunna ha ett kombinerat sovrum och vardagsrum. Enligt Boverkets definition kan barn under 12 år dela på ett sovrum medan barn från och med 12 års ålder behöver ett eget rum. Har hushållet en bostad som är mindre än enligt denna norm räknas hushållet som trångbott. Trångboddheten i småhus beräknas utifrån antagandet att den totala bostadsytan ska uppgå till minst 20 kvadratmeter per person i hushållet.

eller fler. Knappt tre procent; eller 12 000 hushåll, har ett överskott på tre rum i sin bostad.

Bostadsbehov för särskilda grupper

Ungdomar och unga vuxna

Det finns ingen entydig definition av vad en ungdomsbostad är. För att underlätta för ungdomar att komma in på bostadsmarknaden väljer vissa hyresvärdar att reservera en del av sina lägenheter för unga. Genom bostadsförmedlingen erbjuds ungdomsbostäder till personer i bostadskön som är mellan 18 och 25 år. I vissa fall gäller en högre åldersgräns. Ungdomsbostäderna förmedlas utifrån kötid. För att få en rättvis fördelning av bostäder till sökande i olika åldrar så fördelas de kommunala bolagens ungdomsbostäder enligt ett rullande schema. Oftast är kontrakten för ungdomsbostäder tidsbegränsade. För ett tidsbegränsat kontrakt gäller att personen behöver flytta ut när hyrestiden tar slut, men att personen behåller sin kötid.

Enligt en undersökning från Hyresgästföreningen⁶ om unga vuxnas boende i Stockholms län svarade drygt hälften, 56 procent, att de har eget boende. Unga vuxna definieras som personer mellan 20 och 27. Drygt en tredjedel svarade att de bor hemma hos sina föräldrar. Åtta procent är inneboende hos någon annan än sina föräldrar. 73 procent av de som bor kvar hemma svarar att de vill bo på ett annat sätt än de gör idag. Denna grupp är att betrakta som ofrivilligt hemmaboende.

⁶ Unga vuxnas boende 2023, Stockholms län, Hyresgästföreningen

År	Kommun	Åldersgrupp	Hushåll med ansträngd boendeekonomi	Hushåll med ansträngd boendeekonomi (KALP)	Trångbodda hushåll	Trångbodda hushåll med ansträngd boendeekonomi (KALP)
2012	Stockholm	18–24 år	11,7%	30,7%	41,7%	13,8%
2012	Stockholm	25–34 år	8,5%	26,0%	36,3%	11,7%
2021	Stockholm	18–24 år	8,7%	24,8%	40,7%	10,0%
2021	Stockholm	25–34 år	5,2%	17,0%	33,4%	7,1%
2012	Stockholm	18–24 år	29,6%	72,8%	48,4%	32,9%
2012	Stockholm	25–34 år	28,9%	78,4%	45,2%	35,7%
2021	Stockholm	18–24 år	22,0%	59,0%	48,2%	24,0%
2021	Stockholm	25–34 år	20,8%	61,4%	44,2%	25,8%
2021	Riket	Alla	4,8%	25,2%	9,6%	3,1%

Tabell 5: Underlag bedömning bostadsbrist. Källa: Boverket

Boverkets underlag, som tagits fram i syfte att stödja kommunerna i deras arbete med bostadsförsörjningen, visar att nio procent av hushållen i åldersgruppen 18–24 år hade en ansträngd boendeekonomi år 2021. Det baserat på att den disponibla inkomsten inte räcker till att täcka en baskonsumtion. I åldersgruppen 25–34 år hade fem procent ansträngd boendeekonomi, en minskning med tre procentenheter sedan 2012. En tredjedel av hushållen i åldersgruppen 25–34 år är trångbodda. Sju procent av hushållen i samma åldersgrupp är trångbodda och har ansträngd boendeekonomi beräknad utifrån genomsnittshyror på orten och en kvar att leva på (KALP) kalkyl.

Antalet unga vuxna i åldern 19–24 år förväntas öka med 10 procent till 2028. Inflyttningen från de övriga länen i riket består till stor del av unga vuxna⁷. Både på kort och på lång sikt behöver därför utbudet av lägenheter som unga vuxna har råd med att öka. Stockholms stads satsning på Stockholmshusen, utvecklingen med många små lägenheter och studentlägenheter kan på några års sikt bidra till att minska bristen på bostäder för unga.

⁷ Stockholms stads befolkningsprognos 2023–2032

Vid sidan om nybyggnation kan ett bättre utnyttjande av det befintliga bostadsbeståndet skapa fler tillgängliga bostäder för unga. Det kan handla om att stimulera boendelösningar där flera personer delar på en större lägenhet, till exempel genom kompiskontrakt. Det kan också handla om att motverka förekomsten av dåligt utnyttjade bostäder och om att få igång en fungerande andrahandsuthyrning.

Studenter

Många studenter löser sitt boende på annat sätt än genom studentbostäder, men studentbostäder är en viktig del av gruppens bostadsförsörjning. Bostadsförmedlingen i Stockholm förmedlar förutom vanliga hyresrätter även studentbostäder.

Studentbostäder definieras som bostäder avsedda för studerande på universitet, högskola eller annan eftergymnasial utbildning.

Antalet förmedlade studentbostäder fortsätter att öka. Under de senaste åren har kötiderna för studentbostäder minskat. För nybyggda studentbostäder är den genomsnittliga kötiden kortare än två år. Ett fåtal studentbostäder med riktigt lång kötid har stor påverkan på den genomsnittliga kötiden. Den vanligaste kötiden var 0,1 år. Bostadsförmedlingen har under en längre tid sett att efterfrågan på de studentbostäder som förmedlas via bostadskön minskat. Mot bakgrund av att det blivit svårare att hyra ut studentbostäder har Stockholms stads bostadsbolag sett över bolagens gemensamma förmedlingsregler.

Lärosätena i Stockholms län skiljer sig från lärosäten i övriga landet genom att ha en mycket hög regional antagning bland förstaårsstudenter. Det innebär att andelen studenter som behöver en studentbostad vid studiестarten är lägre. Antalet studenter styrs mer av konjunktur och statliga anslag till universitet och högskolor än av demografiska faktorer.

Antalet studentbostäder i Stockholms stad har ökat med 70 procent mellan åren 2013 och 2022. Enligt en rapport⁸ som analys- och konsultföretaget Evidens tagit fram om marknadsdjup för studentbostäder i Stockholms stad finns det ett marknadsmässigt utrymme för drygt 3 000 nya studentbostäder till 2030.

Drygt 4 500 studentbostäder fanns i mars 2024 i pågående planarbete. Av de planerade studentbostäderna ligger en tredjedel i

⁸ Marknadsanalys studentbostäder, bostäder för unga vuxna samt kollektivboende, sammanfattande slutrapport juni 2022, Evidens

Stockholms innerstad, drygt hälften i söderort och resterande 12 procent i västerort. Utöver studentbostäderna i pågående planarbete finns ytterligare 2 000 studentbostäder i pågående nyproduktion, under byggnation eller som färdigställt under innevarande år. Genomförs samtliga projekt som planerat innebär det att antalet studentbostäder i Stockholms stad kommer att öka från 13 700 år 2022 till cirka 20 000. Det är betydligt fler studentbostäder än vad Evidens bedömer att det finns marknadsmässigt utrymme för.

För studentbostäder tillämpas halv tomträttsavgäld. Sedan 2021 har exploateringskontoret skärpt kraven, för att säkerställa att endast studenter bor i studentbostäder. Skärpta krav kan leda till att fler studentbostäder tillgängliggörs i befintligt bestånd.

Boverket har fått i uppdrag att utreda möjligheterna att påtagligt minska kostnaderna vid byggandet av studentbostäder och möjliggöra ett ökat och mer differentierat utbud av dessa. De förslag som Boverket bedömt motiverade i förhållande till byggkostnaderna och utan att kraven sänks mer än nödvändigt är lättnader i kraven på tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga samt en ändring i trafikbullenförordningen. Boverket föreslår att 80 procent av studentlägenheterna i en ny byggnad ska slippa undan lagkraven på tillgänglighet och användbarhet. Boverkets förslag bedöms bidra till att fler mindre studentbostäder kan byggas vilket i sin tur möjliggör lägre månadshyror. Förslaget innebär även att definitionen av studentbostad utvidgas, jämfört med den definition som idag finns i Boverkets byggregler, BBR, till att även omfatta bostäder för studenter vid annan eftergymnasial utbildning.

För att öka rörligheten i befintliga studentbostäder är det viktigt att ”hela kedjan” fungerar. Det handlar bland annat om att säkerställa att endast studenter bor i studentbostäder och att det finns andra alternativ att flytta till.

Det behövs enligt parterna på studentbostadsmarknaden en tydligare väg in för studenter, en särskild bostadskö enbart för studenter, för såväl nyproduktion som studentbostäder i befintligt bestånd.

Målgruppen vill bo centralt och nära campus. Höga hyror i nyproduktion, liten variation i studenter betalningsförmåga i kombination med relativt små skillnader i hyresnivå, bidrar till hög omsättning och lediga studentbostäder i mindre centrala lägen. Innan ytterligare studentbostäder initieras i mindre centrala lägen bör därför viss försiktighet iaktas.

Äldre

Antalet äldre ökar snabbt i Stockholms stad och störst betydelse för äldreomsorgen har utvecklingen i åldersgruppen över 80 år. Fram till 2030 ökar antalet personer över 80 år med drygt 15 000 personer och fram till 2040 har gruppen ökat till nästan 70 000 personer jämfört med cirka 40 000 år 2023.

En stadig ökning av omsorgstagare kan ses fram till år 2050. Många särskilda boenden är i behov upprustning. Renovering och evakuering kommer att påverka tillgången på platser i vård- och omsorgsboenden.

År	Kommun	Åldersgrupp	Hushåll med ansträngd boendeekonomi	Hushåll med ansträngd boendeekonomi (KALP)	Trångbodda hushåll	Trångbodda hushåll med ansträngd boendeekonomi (KALP)
2012	Stockholm	65–79 år	2,8 %	27,8 %	10,7 %	3,0 %
2012	Stockholm	80+ år	2,8 %	49,3 %	8,2 %	2,5 %
2021	Stockholm	65–79 år	2,5 %	24,3 %	8,7 %	2,1 %
2021	Stockholm	80+ år	2,2 %	38,3 %	5,9 %	1,5 %
2021	Riket	Alla	4,8 %	25,2 %	9,6 %	3,1 %

Tabell 6. Underlag bedömning bostadsbrist. Källa: Boverket

I Boverkets underlag över behovsbaserad bostadsbrist 2021 är det drygt två procent av hushållen, i åldersgrupperna 65+ år, som beräknas ha en ansträngd boendeekonomi utifrån kriterierna. Utifrån samma boendeutgifter men med en konsumtion som baseras på bankernas KALP-kalkyler beräknas 24,4 procent eller 38,3 procent av hushållen ha en ansträngd boendeekonomi. I åldersgruppen 65–79 år beräknas närmare nio procent av hushållen vara trångbodda. Drygt 2 400 eller 2,1 procent av hushållen i samma åldersgrupp är trångbodda och har ansträngd boendeekonomi beräknad utifrån genomsnittshyror på orten och en kvar att leva på (KALP) kalkyl.

Stockholms stad ska vara en äldrevänlig stad, en tillgänglig och inkluderande stad med en miljö som främjar ett aktivt liv. Enligt socialtjänstlagen är kommunen skyldig att inrätta bostäder med särskild service för dem som till följd av vissa svårigheter behöver sådant boende. Det gäller exempelvis äldre människor som behöver särskilt stöd. Dessa bostäder fördelas efter bistandsprövning.

~~För att säkerställa en trygg framtida boendesituation för äldre tar staden årligen fram en stadsövergripande plan för behovet av bostä-~~

~~der för äldre över 65 år. Där ingår bland annat planeringen av vård- och omsorgsboenden. Äldrenämnden samordnar arbetet med den stadsövergripande äldreboendeplanen samt föreslår beslut om åtgärder utifrån en sammanvägd bedömning och prognos över framtida behov av vård- och omsorgsboenden. Äldreboendeplanen är vägledande för samtliga nämnders beslut gällande planering och förändringar av bostäder för äldre. Kommunfullmäktige ger utifrån den stadsövergripande boendeplanen budgetuppdrag till nämnderna om framtida utbyggnadsprojekt.~~

Utbyggnaden av stadens vård- och omsorgsboenden för äldre utgår från stadens samordnade äldreboendeplanering (SÄB). Arbetet med utbyggnad leds och samordnas av kommunstyrelsen. SÄB ska säkerställa en framsynt och ekonomiskt hållbar utbyggnad av vård- och omsorgsboenden och samtliga berörda nämnder ska arbeta i enlighet med den gemensamma planeringsinriktningen.

Vård- och omsorgsboende är en av flera kategorier inom begreppet särskilt boende. Vård- och omsorgsboende är en gemensam benämning för särskilt boende med heldygnsomsorg för äldre. Det är en bistandsprövad insats enligt socialtjänstlagen. När det gäller särskilt boende för äldre tillämpas valfrihetssystem. Det innebär att en den enskilde kan välja bland godkända boenden inom och utanför staden, oavsett i vilken stadsdel den enskilde bor. Seniorbostäder är lägenheter inom det ordinarie bostadsbeståndet avsedda för äldre över en viss ålder där inget bistandsbeslut behövs. Vanliga bostäder med hög tillgänglighet är också bra bostäder för många äldre. Vid tilldelning av mark för seniorbostäder är det viktigt att topografi, omgivning, närhet till service och kollektivtrafik tillgodoses. Sedan mars 2024 är det möjligt att på Bostadsförmedlingen filtrera på högre tillgänglighet bland de bostäder som förmedlas.

Utvecklingen går mot ett ökat kvarboende, men en stor andel äldre bor i otillgängliga bostäder och möjligheten till kvarboende påverkas av den befintliga bostadssituationen. Det är därför angeläget med en fortsatt utveckling av seniorbostäder som ett alternativ för de äldre som inte har behov av särskilt boende men som exempelvis upplever ensamhet eller bor otillgängligt. Seniorbostäderna ska stödja ett självständigt liv och vara en mötesplats för social gemenskap, måltider och fysisk aktivitet. För att alla i målgruppen ska ha en möjlighet att bo tillgängligt är det också angeläget att arbeta med tillgänglighet och rörlighet i det befintliga bostadsbeståndet.

Personer med fysisk och psykisk funktionsnedsättning

För det mesta räcker någon av insatserna boendestöd, hemtjänst eller personlig assistans för att en person ska klara sin vardag och sitt boende. Men för några personer är de stödinsatserna inte tillräckliga och de kan då efter behovsbedömning beviljas bostad med särskild service enligt både lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS) och bistånd enligt socialtjänstlagen (SoL).

Kommunfullmäktige har beslutat att stadsdelsförvaltningarna ska samverka regionvis⁹ och varje år ta fram en gemensam boendeplan¹⁰ per region. Boendeplanen ska innehålla förslag på hur regionerna tillsammans ska klara behovet av bostad med särskild service enligt LSS för både vuxna och barn samt bostad med särskild service SoL och stödboende för verksamhetsområde socialpsykiatri. Socialförvaltningen sammanställer regionernas boendeplaner till en kommunövergripande boendeplan som beslutas av kommunstyrelsen.

Med hjälp av den stadsövergripande boendeplanen kan Stockholms stad öka möjligheterna att bättre planera och tillgodose alla brukares behov och önskemål vad gäller bostäder med särskild service och stödboende. Boendeplanen 2024–2034 kan konstatera att utbyggnadstakten har bromsats in. Det råder sedan flera år tillbaka brist på bostäder med särskild service. Tillgången till denna typ av bostäder behöver bli mer likställig.

Socialförvaltningen har i uppdrag att ansvara för beställningar av byggnation avseende bostäder med särskild service enligt LSS och SoL samt stödboende för socialpsykiatrins målgrupp.

Att staden kan ställa krav på byggaktören att upplåta bostäder med särskild service tydliggörs i riktlinjer för markanvisning. Vid nyexploatering på stadens mark frågar exploateringskontoret socialförvaltningen om behov av bostäder med särskild service finns. Socialförvaltningen svarar utifrån boendeplanens utpekade behov och fastighetens lämplighet för verksamheten.

För nybyggnation av bostad med särskild service i friliggande hus är det socialförvaltningen i samråd med Micasa som ska ta initiativ.

⁹ Stadsdelsförvaltningar har delats in i fyra regioner: Västerort, Innerstaden, Östra söderort och Västra söderort.

¹⁰ Boendeplanen 2023-2033 – Bostäder med särskild service SoL och LSS, Maj 2023, Socialförvaltningen

För barn med funktionsnedsättning som behöver insatsen barnboende saknas idag boenden inom Stockholms stads geografiska gräns och det finns inte någon verksamhet i egen regi.

Nyanlända och ensamkommande barn och unga

Mottagandet av nyanlända och ensamkommande barn och unga har minskat kraftigt de senaste åren. Det är svårt att förutse hur flyktingsituationen kommer se ut i ett längre perspektiv. Utifrån den politiska inriktningen för migrationspolitiken på nationell och på EU-nivå görs ändå bedömningen att mottagandet kommer vara på låga nivåer de kommande åren. Men till exempel Rysslands fullskaliga invasion av Ukraina och andra händelser i omvärlden visar att antalet flyktingar snabbt kan förändras.

Behovet av genomgångsbostäder skulle trots detta kunna öka framöver. Detta då regeringen tillsatt en utredning av bosättningslagen, *Ett nytt system för bosättning av nyanlända*. Inriktningen är att skapa ett enhetligt mottagande i kommunerna och lägga en grund för en bättre integration av nyanlända. Utredningen kan utmynna i att möjligheten för flyktingen att själv ordna sitt boende minskar, och att fler istället anvisas boende i genomgångsbostad i syfte att öka integrationen.

Migrationsverket gör årligen en bedömning av hur många nyanlända (både kvotflyktingar och övriga flyktingar) som beräknas komma till Sverige. Antalet fördelas på länsnivå utifrån möjlighet att ta emot nyanlända, baserat på antal invånare, egenbosatta nyanlända samt arbetsmarknaden. Länsstyrelsen i sin tur tar fram ett förslag på kommunnivå som stäms av med kommunstyrelsen.

I Stockholms stad ansvarar socialnämnden för att lösa boendet för de nyanlända som inte själva löser sitt boende. SHIS Bostäder ansvarar för driften av genomgångsbostäderna. Maximal boendetid i genomgångsbostäderna är fem år. Stadens arbetssätt med maximal boendetid om fem år i SHIS genomgångsbostäder skapar förutsättningar för att anvisade hushåll ska kunna bo kvar i kommunen i goda bostäder. En hållbar bostadsförsörjning för nyanlända bidrar till att trygga barns uppväxtvillkor och motverka riskfaktorer såsom trångboddhet, upprepade flyttar och otrygga närområden. Stadens olika förvaltningar, SHIS Bostäder och stadsdelarna samverkar med arbetsförmedlingen för att individerna ska kunna få egen försörjning och staden ska ge goda förutsättningar för de nyanlända att hitta en egen bostad. Det är önskvärt med en

mer likvärdig och enhetlig bostadsvägledning för nyanlända i hela staden.

Stockholms stad har tillsatt en särskild samordnare för bostäder för nyanlända. Uppdraget innebär bland annat att tillsammans med berörda förvaltningar och bolag hitta platser för nya modulbostäder och platser dit modulbostäder kan flyttas för fortsatt användning efter att tidsbegränsade bygglov löpt ut. Stadens bostadsbolag har i uppdrag att äga och uppföra modulerna. Staden arbetar även med att hitta befintliga bostäder som är lämpliga att anpassa till genomgångsbostäder.

Personer som lever i hemlöshet

Det krävs både individuellt inriktade sociala insatser och insatser på strukturell nivå, exempelvis insatser på bostadsmarknaden för att motverka hemlöshet. Bristen på bostäder, i synnerhet hyreslägenheter med rimliga hyror som människor med låga inkomster kan betala, har lett till att fler vänder sig till socialtjänsten för att få hjälp med sin bostadssituation. Människor med låga inkomster saknar många gånger kapital och inkomst för att köpa en bostadsrätt eller en ägd bostad, och har inte heller de ekonomiska tillgångarna att komma över trösklarna på den hyrda marknaden.

Det finns inga bestämmelser i socialtjänstlagen, SoL, som ger bostadslösa en allmän rätt till att få en bostad av socialtjänsten. Rätten till stadigvarande bostad omfattar endast personer som hör till särskilt utsatta grupper. Personer som bor eller vistas kommunen, som står utan tak över huvudet och som inte själva kan tillgodose sitt behov kan få hjälp med nattlogi någon enstaka natt. Detta kallas Tak över huvudet-garantin.

Stockholm ska fortsätta arbetet mot hemlöshet och förebygga orsakerna till att människor blir hemlösa. Målet är en nollvision för hemlöshet. Socialtjänstens arbete bidrar till att ge stöd till personer i deras process ur hemlöshet. Dels genom socialnämndens egna verksamheter, dels genom stadsdelsnämnderna. Socialnämnden samordnar stadens vräkningsförebyggande arbete, som är en viktig del i att förebygga att personer hamnar i hemlöshet. Stadens bostadsbolag ska förstärka sitt vräkningsförebyggande arbete och aktivt verka för att en nollvision ska gälla för vräkningar av barnfamiljer. Genom försöks- och träningslägenheter bidrar de kommunala bolagen med bostäder till personer med olika behov.

I stadens program för att motverka hemlöshet¹¹ beskrivs dels de insatser och verktyg som stadens socialtjänst kan använda till stöd för personer i processer ur hemlöshet, dels de förhållningssätt som ska prägla socialtjänstens arbete med att motverka hemlöshet.

Genom socialförvaltningens återkommande kartläggning¹² av personer som befinner sig i hemlöshet i Stockholms stad kan utvecklingen av målgruppens situation följas. Syftet är att kunna följa utvecklingen över tid och att använda kunskapsunderlaget för att kunna motverka hemlöshet och för att utarbeta lämpliga insatser för målgruppen. Stockholms stads definition av hemlöshet skiljer sig från den definition som används nationellt i Socialstyrelsens kartläggning av hemlöshet. Det går därför inte att jämföra stadens kartläggningar med de nationella kartläggningarna. Den senaste kartläggningen genomfördes hösten 2022.

Kartläggningen 2022 redovisar 2 528 personer vilket är en ökning med 149 personer jämfört med år 2020. Den stora majoriteten av personerna som befinner sig i hemlöshet utgörs av män.

För att underlätta för SHIS Bostäder att utveckla och förändra sin verksamhet utifrån socialtjänstens behov analyserar socialnämnden årligen behovet av bostäder inom det bostadssociala uppdraget, för att uppnå nollvisionen för hemlöshet bland äldre. Socialnämnden ska även stärka den interna samverkan inom staden i syfte att upprätta och upprätthålla arbetssätt för att behovet av genomgångsbostäder för barnfamiljer som levt under osäkra boendeförhållanden ska kunna tillgodoses.

Personer utsatta för våld i nära relationer

Stockholms stad har ett program för att förebygga våld i nära relationer, hedersrelaterat våld och förtryck, prostitution, människohandel för sexuella ändamål samt sexuellt våld oberoende relation.¹³ Socialtjänstens ansvar för stöd och skydd till personer som ändå utsätts för våld av närstående regleras främst i 5 kap. 11 § socialtjänstlagen. Vidare anges i Socialstyrelsens föreskrifter och allmänna råd HSLF-FS 2022:39 om våld i nära relationer, att socialnämnden bör kunna erbjuda hjälp med att ordna stadigvarande boende för våldsutsatta.

¹¹ Stockholms stads program för att motverka hemlöshet 2020-2025

¹² Kartläggning av personer som lever i hemlöshet i Stockholms stad, 25-26 september 2022

¹³ Stockholms stads program mot våld i nära relationer, hedersrelaterat våld och förtryck, prostitution, människohandel för sexuella ändamål samt sexuellt våld oberoende relation 2021-2025, Mars 2020, Stockholms stad

Eskalerande våld kan i en del fall undvikas om den utsatta kan skaffa en annan bostad och lämna relationen/familjen som utövar våldet. I många fall har den våldsutsatta personen också barn. Behovet av en ny bostad kan uppkomma hastigt och möjligheterna att skaffa en annan bostad skiljer sig kraftigt åt i gruppen. Många som är utsatta för våld från närstående kommer aldrig i kontakt med socialtjänsten.

Åtgärder för exempelvis våldsutsatta förutsätter många gånger mellankommunal samverkan eftersom den som är utsatt för våld ofta behöver byta kommun för att komma undan sin förövare.

Utifrån den biståndssökandes helhetssituation och skyddsbehov kan ett antal olika boendelösningar beviljas personer i behov av skyddat boende. I en akut situation där en person behöver lämna sitt hem på grund av hot och våld i nära relation eller hedersrelaterat våld kan socialförvaltningen bevilja skyddat boende.

Den person som får socialtjänstens stöd med skyddat eller annat tillfälligt boende på grund av våld, förväntas och uppmanas i första hand att lösa sin framtida boendesituation själv, exempelvis genom att hyra en bostad på vanligt sätt, bo i andra hand, få hjälp inom sitt nätverk eller ansöka om förtur i bostadskön. Den våldsutsatta kan på grund av hotbilden ha en begränsad flexibilitet avseende geografiskt bostadsområde. För den som inte kan lösa sin boendesituation själv kan en genomgångsbostad hos SHIS Bostäder vara ett alternativ efter placering på skyddat boende.

Ekonomiska förutsättningar och boendesegregation

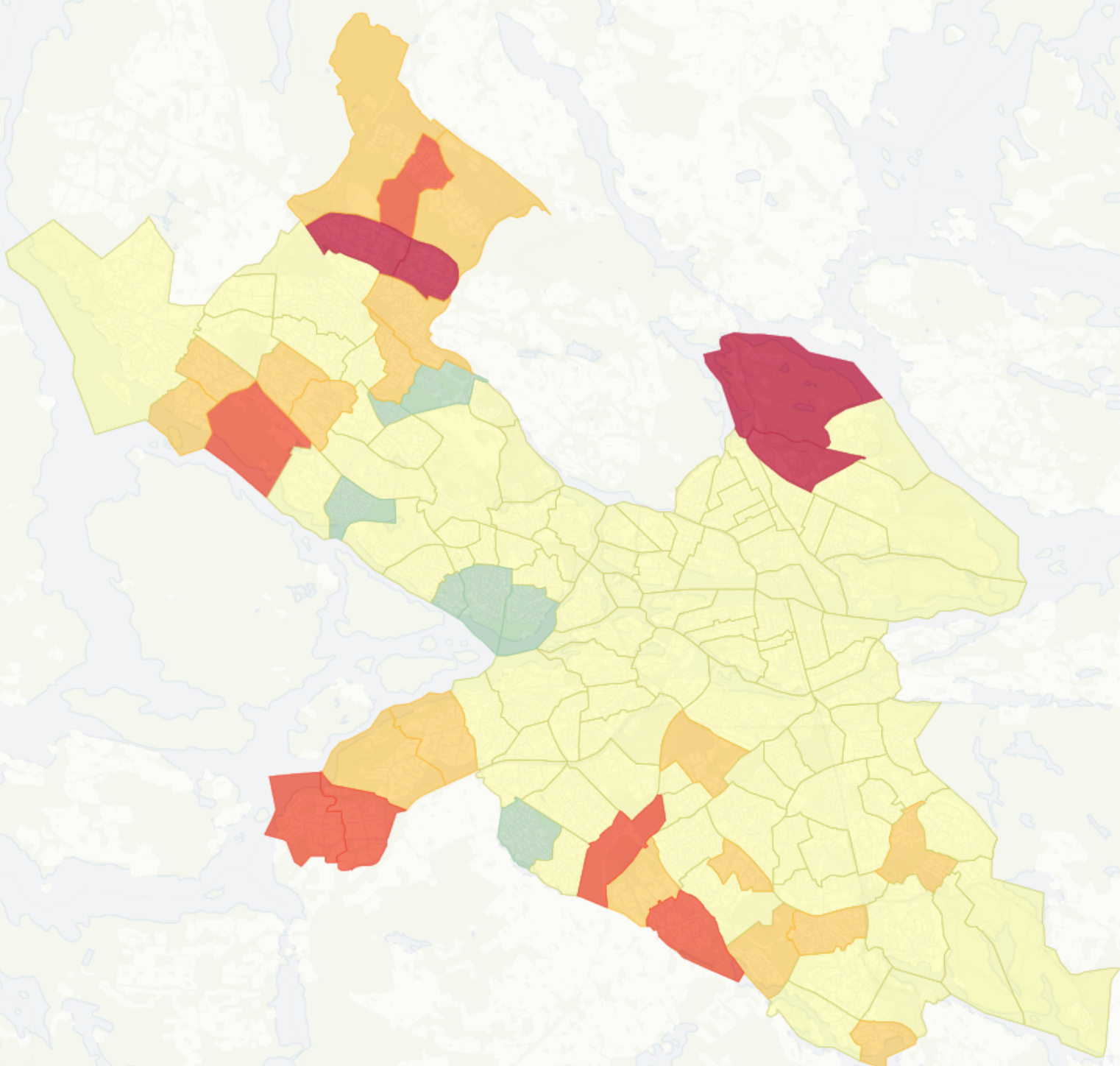
Trångboddhet och hushåll med låg betalningsförmåga

Enligt bostadsförsörjningslagen ska handlingsplan för bostadsförsörjningen grundas på en analys av vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden. Analysen ska göras med stöd av ett underlag från Boverket.

I Stockholms stad är det 4 procent av hushållen, cirka 18 800 hushåll, som både är trångbodda och som har en ansträngd boendeekonomi. Kartan på sidan 34 visar hur stora skillnaderna är mellan stadsdelarna.¹⁴ De människor som är både trångbodda och har en ansträngd boendeekonomi har en svår situation på bostadsmarknaden och generellt svårt att göra något åt det.

Det är stora skillnader mellan grupper. Totalt är 18 procent av stadens hushåll trångbodda enligt Boverkets definition. Trångboddheten för ensamstående kvinnor med barn med låga inkomster är hela 56,5 procent, nästan lika högt är det för motsvarande hushåll med män.

¹⁴ Boverkets underlag för bedömning av bostadsbrist, mått 5.
<https://www.boverket.se/sv/om-boverket/publicerat-av-boverket/oppna-data/bedomning-av-bostadsbrist/>



**Andel trångbodda hushåll med
ansträngd boendeekonomi**

- 0%
- 1 - 5%
- 5 - 10%
- 10 - 15%
- > 15%

Boendesituationen skiljer sig även mycket åt utifrån boendeform, se tabell 7. Genomgående har hushåll som bor i hyresrätt i flerbostadshus en sämre situation när det kommer till trångboddhet och ansträngd boendekonomi. Hushåll i äganderätt i småhus har högst andel med hemmaboende vuxna barn.

	Andel hushåll med ansträngd boendekonomi (KALP)	Andel trångbodda	Andel trångbodda hushåll med an- strängd boende- ekonomi (KALP)	Andel hushåll med hemma- boende vuxna barn
Bostadsrätt flerbostadshus	14,6 %	16,9%	2,1 %	2,9 %
Hyresrätt flerbostadshus	31,8 %	22,9 %	6,8 %	5,0 %
Äganderätt småhus	5,8 %	8,3 %	0,4 %	6,3 %

Tabell 7. Boendesituation fördelat på bostadsrätt, hyresrätt och äganderätt, småhus. Källa: Boverket.

Boverkets underlag ger en bra övergripande bild av hur situationen ser ut på bostadsmarknaden och visar att många inte har en tillfredsställande boendesituation. Underlaget bygger dock på generaliserade ingångsvärden, exempelvis genomsnittshyra för regionen. Det är inte heller möjligt att summera de olika måtten för att få en total bild av hur många individer som inte har en tillfredsställande boendesituation.

Det finns ett behov av att ta fram fördjupade studier med individdata för att kunna avgöra exempelvis hur många som är frivilligt respektive ofrivilligt trångbodda, hur många som totalt har en otillfredsställande boendesituation och hur olika åtgärder kan nå dessa grupper.

Möjlighet att ha råd med en bostad

Swedbanks Boindex¹⁵ syftar till att mäta hushållens köpkraft vid köp av småhus och bostadsrätter. Samtliga löpande utgifter för boendet summeras och sätts i relation till disponibel inkomst. Hushåll i Sverige behöver enligt Boindex lägga i genomsnitt 32 procent av sin disponibla inkomst på boendekostnader.

I Stockholms stad behöver sammanboende med barn i småhus, två vuxna och två barn, lägga i genomsnitt 49 procent av sin disponibla inkomst på boendekostnader. För hushåll med bolån som överstiger 450 procent av årsinkomsten innebär en extra procentenhets amortering att boendekostnadernas andel av den disponibla inkomsten

¹⁵ Swedbank Boindex kvartal 4 2023

stiger till 56 procent. Sammanboende med barn i bostadsrätt behöver lägga 43 procent av sin disponibla inkomst på boendet.

Ensamstående med barn i bostadsrätt är det typhushåll som har den lägsta köpkraften. I Stockholms stad behöver ensamstående med barn lägga 77 procent av sin disponibla inkomst på boendekostnader. Det innebär att endast 23 procent av den disponibla inkomsten återstår till mat, kläder, annan konsumtion och sparande. Ensamstående utan barn i bostadsrätt har den näst lägsta köpkraften. Ensamstående med eller utan barn i Stockholms stad har således små möjligheter att kunna köpa en bostadsrätt.

Förstagångsköparen som vill köpa en bostadsrättslägenhet på 35 kvadratmeter och som behöver låna 85 procent av bostadens värde samt amortera 3 procent har enligt Swedbanks Boindex svårt att köpa en bostadsrättslägenhet i Stockholms stad. Hushåll boende i hyresrätt i Storstockholm lägger i genomsnitt 27,4 procent (2021) av sin disponibla inkomst på boendeutgifter.¹⁶ Många hushåll har svårt att efterfråga nyproducerade hyresrätter. 71 respektive 54 procent av de ensamstående respektive sammanboende hushållen i Stockholms län har ej möjlighet att efterfråga nyproducerade hyresrätter¹⁷.

Socioekonomiska förutsättningar

Rapporten *Skillnadernas Stockholm* från 2015 visade att Stockholm är en stad där livschanserna är ojämnt fördelade mellan grupper och områden. Uppföljningen i *Återblick på Skillnadernas Stockholm* från 2024 visar att livsvillkoren sedan 2015 generellt har blivit bättre för stadens invånare. Uppföljningen visar dock att skillnaderna mellan livsvillkor i stadens olika stadsdelar består, bland annat för disponibel inkomst och tillgång till boende för låginkomsttagare. De socioekonomiska förutsättningarna skiljer sig mellan stadens olika delar. Inom staden finns områden med allt ifrån stora socioekonomiska utmaningar (till exempel Husby och Rinkeby) till områden med mycket goda socioekonomiska förutsättningar (till exempel Kungsholmen och Ålsten).¹⁸

De socioekonomiska förutsättningarna utgår från en sammanvägd beräkning av inkomst, utbildningsnivå och sysselsättningsgrad. Sammanfattningsvis kan konstateras att Stockholm är en socioekonomiskt segregerad stad.

¹⁶ Boendeutgiftsprocent, disponibel inkomst och konsumtionsutrymme per hushåll efter region och upplåtelseform. År 2020–2021. Källa: Statistiska Centralbyrån

¹⁷ Studie av efterfrågan på nya bostäder, Region Stockholm, 2024

¹⁸ Ojämlighetsindex och områdestyper – Segregationsbarometern (boverket.se)

Boendesegregation innebär att individer eller grupper med olika socioekonomiska förutsättningar lever rumsligt åtskilda från varandra i olika geografiska delar av staden. Det innebär exempelvis att höginkomsttagare eller låginkomsttagare är överrepresenterade i vissa bostadsområden samtidigt som de är underrepresenterade i andra. Segregation är ett relationellt förhållande, det vill säga ett förhållande mellan två delar. Segregation handlar alltså inte om att ett bostadsområde, eller en stadsdel, är segregerad, utan det är staden som är segregerad.

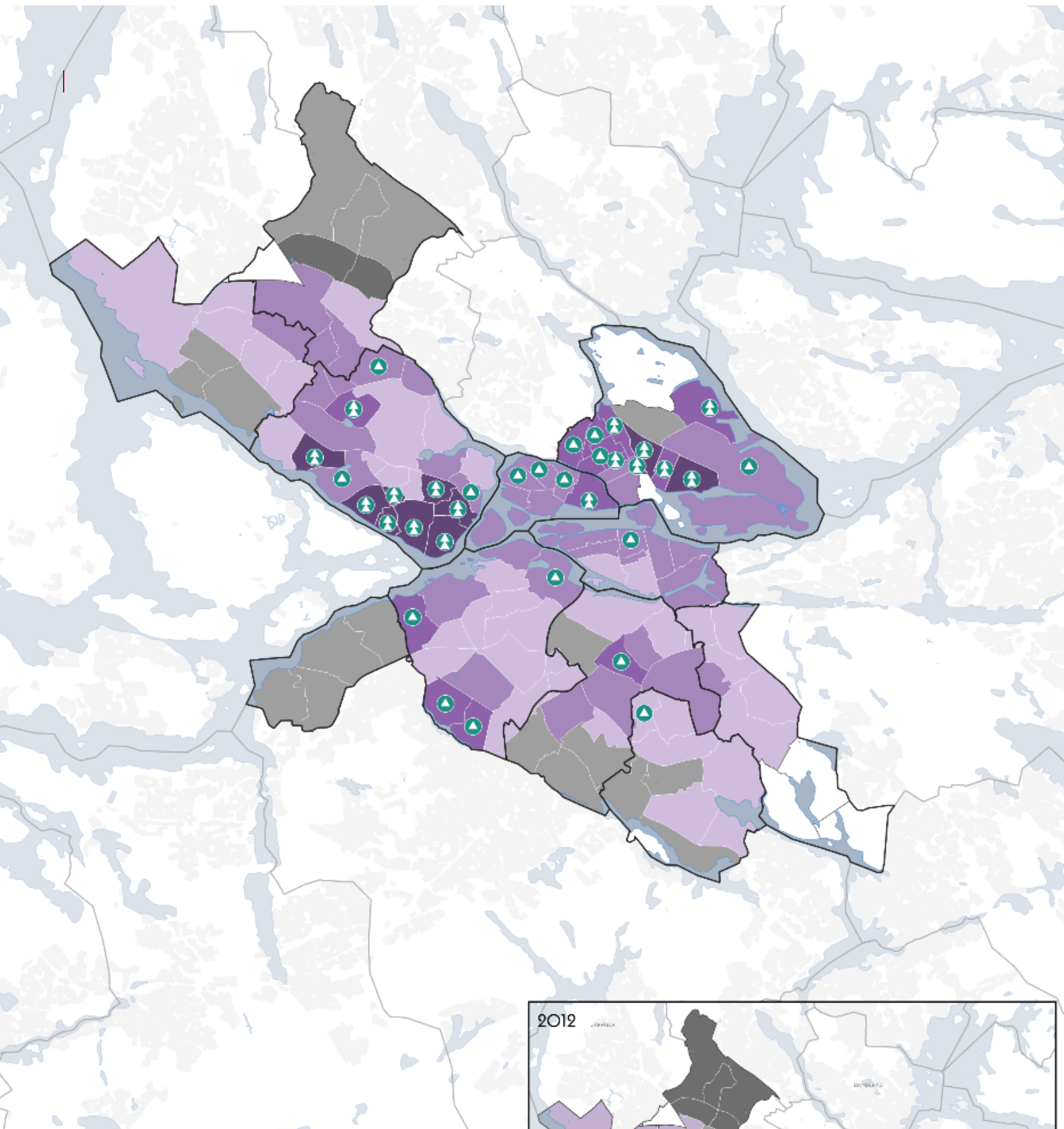
Boendesegregation får negativa effekter för både enskilda individer och för samhället i homogent socioekonomiskt svaga bostadsområden. Boende i socioekonomiskt utsatta boendemiljöer riskerar sämre utbildningsresultat, svagare arbetsmarknadsutfall och lägre inkomster än boende i andra, starkare, miljöer. De riskerar dessutom sämre hälsa. Socioekonomisk boendesegregation kan ge särskilt negativa effekter för barn och unga, eftersom de exponeras för segregationseffekter under lång tid och under en period i livet som kan vara mycket formativ för deras framtida liv.

De socioekonomiska förutsättningarna påverkar vilken typ av bostad som hushållen kan efterfråga. Bostadsbeståndet i ett område påverkar i sin tur vilka som kommer att bosätta sig där, vilket kommer att påverka det socioekonomiska förhållandet i området.

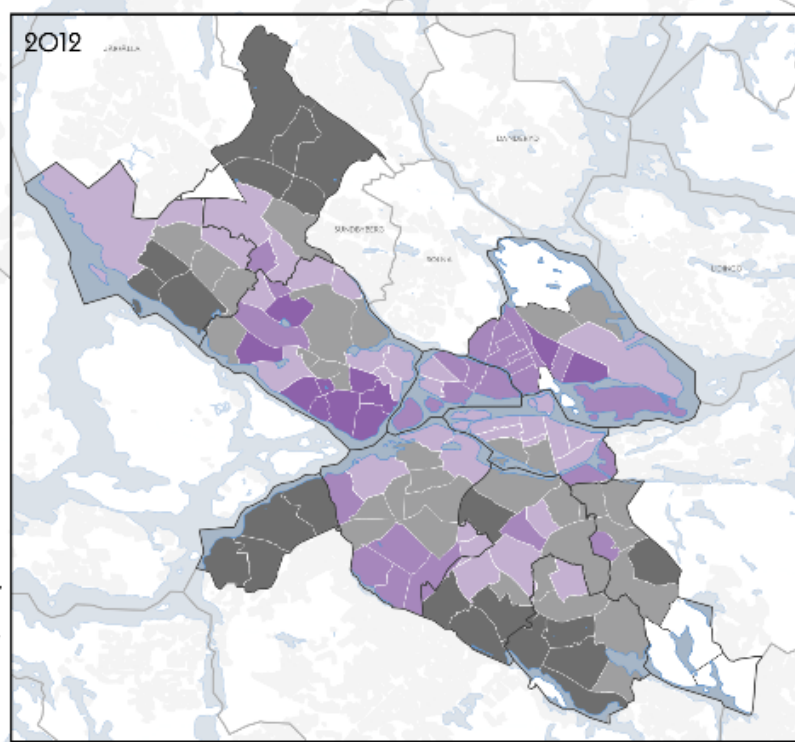
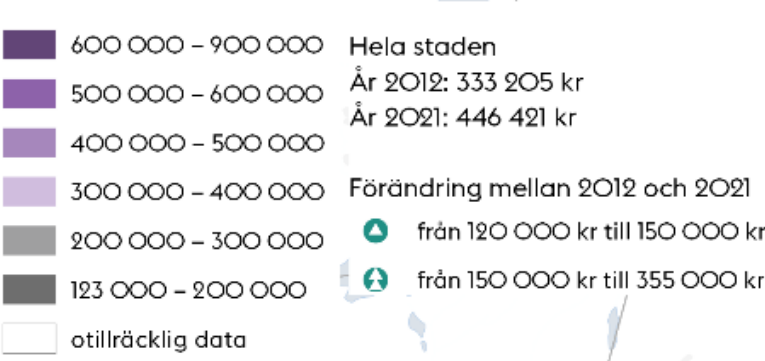
Evidens visar i sin rapport *Att stärka socioekonomiskt svagare stadsdelar genom breddat bostadsutbud* från 2023 att ett breddat bostadsutbud i ett socioekonomiskt svagt område ger positiva effekter. Framförallt ger nya mindre och större bostadsrätter samt nya större hyresrätter en positiv effekt. Ett breddat bostadsutbud gör att fler socioekonomiskt starka hushåll flyttar in vilket stärker de socioekonomiska förutsättningarna. Ett breddat utbud kan även göra att de hushåll som får en stärkt ekonomisk situation och som vill bo kvar, får möjlighet att hitta en bostad, vilket kan skapa en långsiktig social stabilitet i området. För att öka blandningen av upplåtelseformer är det även viktigt att bygga hyresrätter i områden som domineras av bostadsrätter och äganderätter.

De stora skillnaderna i inkomstnivåer mellan stadsdelar framgår av kartan¹⁹ på sidan 38. Ett sätt att skapa en större socioekonomisk blandning i ett område är att ställa krav på en viss inkomst och/eller krav på anställning vid förmedling av hyresrätter.

¹⁹ Återblick på Skillnadernas Stockholm, Stockholms stad, 2024



Inkomst per invånare år 2021, kronor



En legal bostadsmarknad

I stadens arbete för att motverka välfärdsbrott ingår att se över rutiner, säkerställa kontrollmekanismer, minska antalet underleverantörer samt upprätta egen kapacitet och rådgivning samt utökade kontroller.

Stockholms stad utgår från följande definition av välfärdsbrott: *När en extern aktör – företag, organisation eller privatperson – otillbörligen utnyttjar medel från det allmänna för egen vinning.* Denna definition belyser att välfärdsbrottslighet inte enbart inbegriper bidragsbrott begångna av enskilda individer utan även omfattar köp av varor, tjänster och entreprenader, stöd till civilsamhället i form av olika bidrag samt felaktigt utnyttjande av allmännyttiga tjänster såsom hyresrätter.

För den som hamnat utanför den ordinarie bostadsmarknaden blir den svarta marknaden ofta ett alternativ. Organiserad brottslighet misstänks ligga bakom vissa av de svarta hyreskontrakt som förmedlas. Risken finns att kriminella hyresvärdar utnyttjar hyresgästerna.

Under 2019 trädde ny skärpt lagstiftning om oriktiga hyresförhållanden i kraft. Lagen syftar till att få en bättre fungerande hyresbostadsmarknad genom åtgärder mot svarthandel med hyreskontrakt och annat missbruk av hyresrätter. Stadens bostadsbolag har under flera år arbetat systematiskt med att identifiera oriktiga hyresförhållanden, avsluta hyresavtal där hyresgästen förverkat sin hyresrätt och ställa berörda lägenheter till förfogande för sökande i bostadskön.

Barnfamiljer som bor otillåtet i andra hand berörs när förstahandshyresgästen blir vräkt. Stadens inriktning är att en barnfamilj som hamnar utan bostad till följd av otillåten andrahandsuthyrning ska följas upp på samma sätt som familjer som blir vräkt från ett förstahandskontrakt. Bostadsbolagen arbetar också aktivt med att friställa lägenheter till studenter genom att kontrollera att studenter uppfyller kravet för att bo kvar.

För att motverka arbetslivskriminalitet och osund konkurrens i byggprojekt arbetar Stockholms stad och stadens byggande bolag efter arbetsmodellen Rättvist byggande. Modellen omfattar krav vid upphandling, kontroll och granskning av hela kedjan av underentreprenörer, oannonserade arbetsplatskontroller med uppföljning och avvikelshantering vid kontraktsbrott och lagbrott, samt stöd i form av utbildning och påverkansarbete.

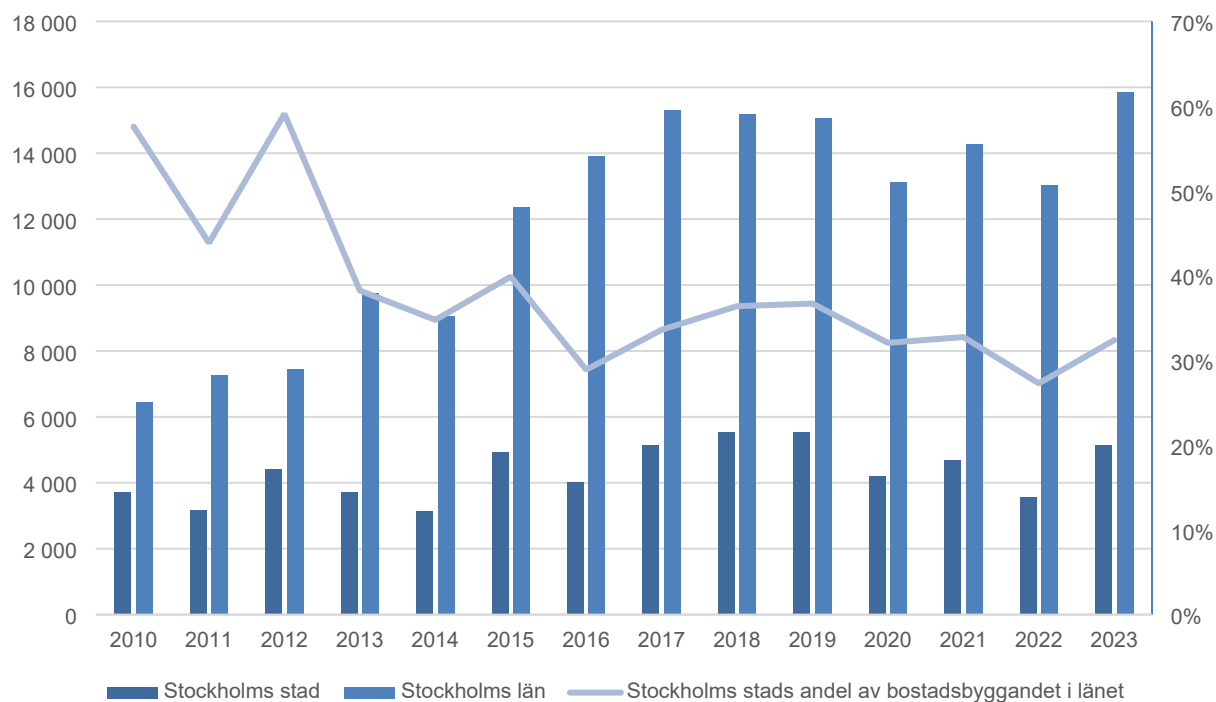
Kommunförbundet Storsthlm har fått i uppdrag av kommunerna i Stockholms län att verka för att hindra den organiserade brottsligheten att infiltrera samhällsbyggnadsförvaltningar på olika sätt. Det kan vara alltifrån att komma över mark och fastigheter till att arbeta med påverkan, att komma över kunskap och att få möjlighet att utöva påtryckningar inför beslut.

Bostadsbyggande

Stadens bostadsbyggande

Stadens bostadsmål är att 140 000 bostäder ska byggas mellan år 2010 och 2035, med en blandning av upplåtelseformer, boendetyper och bostadsstorlekar i alla delar av staden. Till och med januari 2024 har drygt 72 000 bostäder börjat byggas.

Åren 2020–2023 färdigställdes drygt 18 700 bostäder i Stockholms stad fördelat på knappt 17 600 bostäder i nyproducerade bostäder och cirka 1 140 i ombyggnationer. Drygt hälften, 56 procent, är hyresrätter. Av alla färdigställda bostäder är 23 procent studentbostäder.



Figur 4: Färdigställda lägenheter i nybyggda hus i flerbostadshus och småhus 2010–2023, källa: SCB

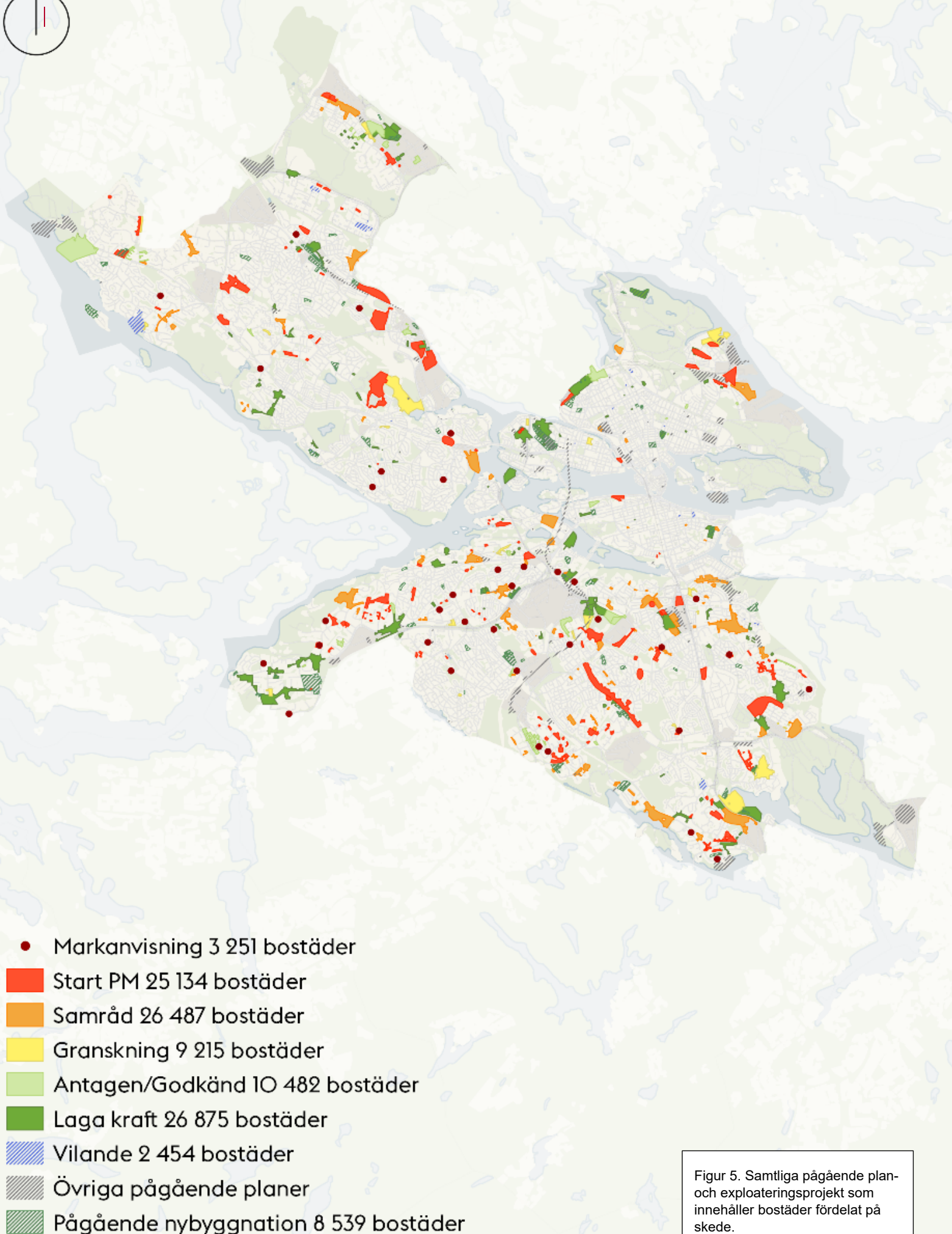
Enligt preliminära uppgifter från SCB för 2023 färdigställdes i Stockholms län 15 800 bostäder i nybyggda hus i flerbostadshus och småhus varav drygt 5 100 i Stockholms stad. Stockholms stads andel av det totala byggandet i länet ökade under 2023 men trenden är sjunkande, till följd av att byggandet i länet ökat jämförelsevis mer. Sett till befolkning utgör staden drygt 40 procent av länet. I början av perioden tog staden därmed ett proportionellt sett större ansvar för bostadsförsörjningen än övriga länet.

I stadens planberedskap finns närmare 26 000 bostäder. Att staden fortsätter att ha en hög planberedskap i form av många byggrätter för bostäder är en viktig förutsättning för att uppnå önskat bostadsbyggande.

Stadens så kallade bostadsportfölj innehåller cirka 102 000 bostäder i pågående planering. Det innebär planer med beslut om markanvisning, start-PM eller detaljplaner som fått laga kraft, men där bostäderna ännu inte har börjat byggas. Ytterligare 25 000 bostäder finns i pågående planprogram, det vill säga steget innan en detaljplan enligt plan- och bygglagen (PBL).



Bostadsportföljen med pågående och ännu ej genomförda detaljplaner 2024-05-14



Figur 5. Samtliga pågående plan- och exploateringsprojekt som innehåller bostäder fördelat på skede.

De stadsdelsområden som särskilt utmärker sig när det gäller bostäder i pågående planering är Enskede-Årsta-Vantör, Järva, Bromma och Hägersten-Älvsjö.

Stadsdelsområde	Antal bostäder
Järva	13 656
Hässelby-Vällingby	5 332
Bromma	13 180
Kungsholmen	3 225
Norra innerstaden	7 409
Södermalm	939
Enskede-Årsta-Vantör	20 572
Skarpnäck	6 663
Farsta	9 998
Hägersten-Älvsjö	12 380
Skärholmen	8 395
Totalsumma	101 749

Tabell 8. Bostäder i stadens bostadsportfölj per stadsdelsområde

Bland de bostäder där upplåtelseform reglerats i markanvisning på kommunal mark eller där byggaktör bestämt upplåtelseform på privat mark är 52 procent bostads- eller äganderätter. De kommunala bostadsbolagen har cirka 13 000 bostäder i pågående planering. Närmare 11 000 bostäder i plan- och exploateringsprocessen saknar i nuläget uppgift om upplåtelseform.

Upplåtelseform	Antal bostäder
Bostadsrätt eller äganderätt	46 959
Hyresrätt	43 957
varav de kommunala bostadsbolagen	13 078
varav privata hyresvärdar	30 879
Ej bestämt eller uppgift saknas	10 833
Totalsumma	101 749

Tabell 9. Bostäder i stadens bostadsportfölj per upplåtelseform.

Under perioden 2020–2023 har drygt 29 000 bostäder initierats genom beslut om markanvisning i exploateringsnämnden. Bostäderna är fördelade på 51 procent bostadsrätter och 49 procent hyresrätter. Antalet bostäder i godkända eller antagna detaljplaner är 23 000.

Hur många bostäder som kan byggas

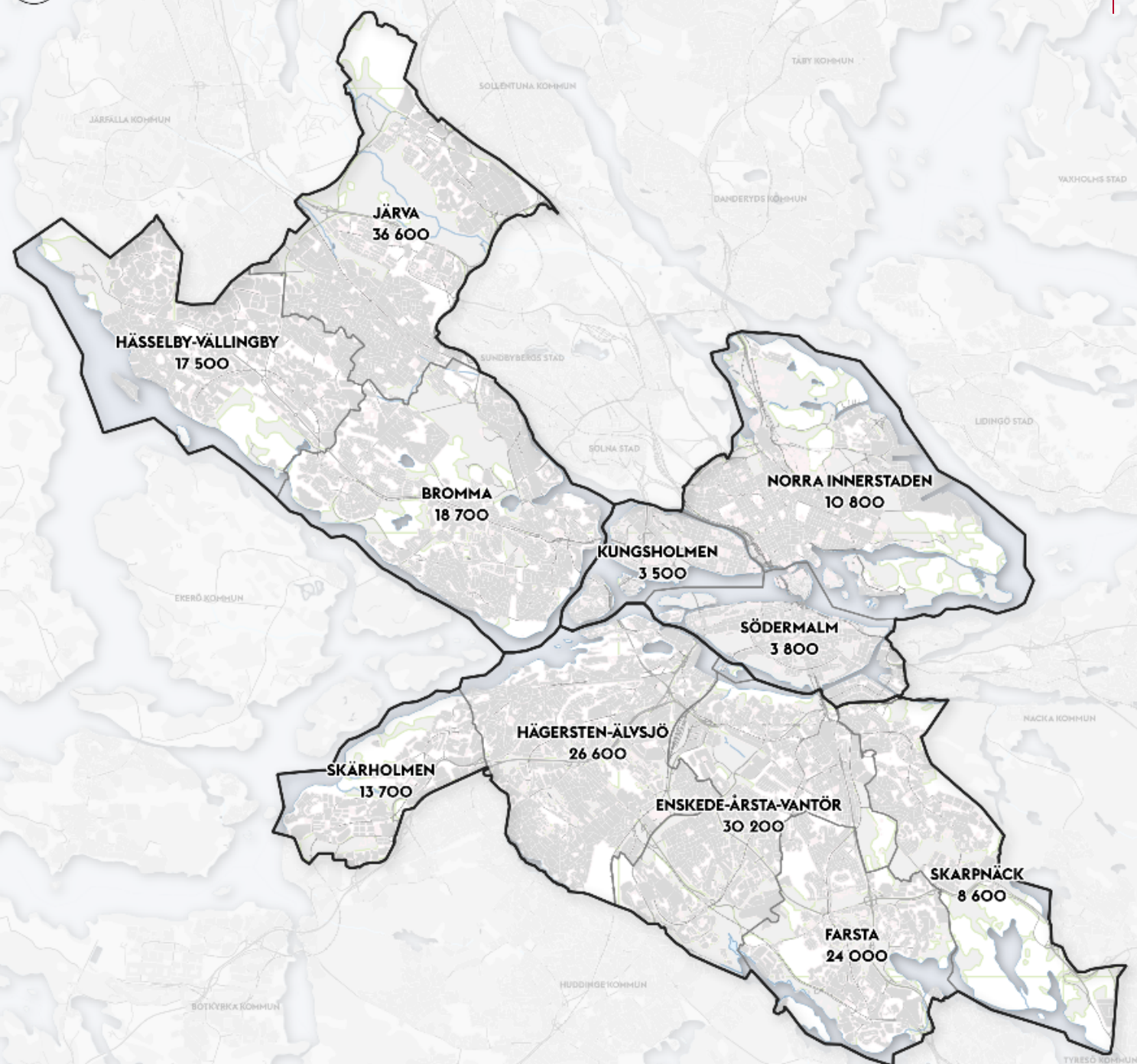
Högre räntor och inflation har lett till avsevärt sämre marknadsförutsättningar för att bygga bostäder. Förutsättningarna kommer sannolikt succesivt förbättras men det är troligt att ett mer ansträngt ekonomiskt läge sträcker sig bortom 2026 bland annat till följd av ett högre ränteläge. Marknadsdjupet, det som brukar kallas för efterfrågan, 2024 och 2025 bedöms till ungefär 3 200 hyresrätter och 1 200 bostadsrätter i per år.²⁰ Marknadsdjupet för hyresrätter bedöms vara högre än prognosticerade antalet färdigställda hyresrätter.

Långsiktiga marknadsdjupstudier är svåra att göra. Närmare 70 000 bostäder har byggts under perioden 2010–2023 vilket innebär knappt 5 000 bostäder per år. Länsstyrelsens rapport *Läget i länet 2023* visar att Stockholms stad bygger färre bostäder per invånare jämfört med snittet för länet. Om man antar att marknadsförutsättningarna i Stockholm ligger över genomsnittet i länet borde även bostadsbyggandet göra det. Ett sådant antagande innebär att det långsiktiga marknadsdjupet sannolikt ligger högre än de 5 000 bostäder som byggts per år.

*Översiktsplanens bebyggelsepotential*²¹ analyserar vilken ytmässig potential som finns i staden gällande bostäder och arbetsplatser. Den mark som identifierats ska ses just som en potential och ytterligare utredningar, ekonomiska förutsättningar och politiska beslut krävs innan det är säkerställt att respektive ytor kan bebyggas. Den totala potentialen bedöms uppgå till 194 000 bostäder varav 102 000 var i pågående planering när rapporten togs fram. Det finns mark för nya bostäder i alla delar av Stockholm. Störst andel av potentialen finns i söderort, 53 procent, och västerort, 43 procent, medan 9 procent av framtidens bostäder kan byggas i innerstaden.

²⁰ Konjunktur och prognoser, Evidens 2024-03-12

²¹ *Översiktsplanens bebyggelsepotential*, Stadsbyggnadskontoret dec 2023



Bebyggelsepotential för bostäder

Område	Antal bostäder	Antal bostäder per km ²
Söderort	103 100	1 450
Västerort	72 900	1 260
Innerstaden	18 000	780
Totalt:	194 000	

Skillnaden mellan behov och efterfrågan

När det kommer till nyproduktion är bedömningen att marknadsdjupet ligger något över 5 000 bostäder per år. Hushållsprognosen visar att det demografiska bostadsbehovet (det behov som uppstår beroende på hur befolkningen utvecklas ur ett demografiskt perspektiv) är ungefär 4 500 bostäder per år. Trots detta möts inte behov och efterfrågan då nyproduktion medför för höga boendekostnader för hushåll med låg betalningsförmåga. Det demografiska behovet beaktar inte heller trångboddhet och uppdämt bostadsbehov.

För att möta behovet är det viktigt att arbeta för fler bostäder med överkomlig hyra i nyproduktion och att befintliga bostäder med lägre hyror värnas och riktas till de grupper som har särskilt stort behov av dem.

Stadens verktyg för bostadsförsörjningen

Staden har ett stort inflytande över bostadsförsörjningen genom sitt stora markinnehav, planmonopolet, ansvaret för den fysiska planeringen samt genom de tre allmännyttiga bostadsbolagen, bostadsförmedling, ett bolag för omsorgsbostäder och SHIS Bostäder – en stiftelse som arbetar med boendefrågor för utsatta grupper.

Stadens budget

Kommunfullmäktige fastställer årligen budget, som är styrande för stadens alla verksamheter. I budgeten beslutar kommunfullmäktige om inriktningsmål, mål för verksamhetsområdena samt indikatorer och aktiviteter som tillsammans mäter måluppfyllelse. För varje indikator fastställer kommunfullmäktige ett årsmål. Nämnderna och bolagsstyrelserna konkretiserar kommunfullmäktiges mål för verksamhetsområdena genom egna mål i verksamhetsplanen. Många av uppdragen och inriktning för stadens bostadsförsörjning uttrycks i stadens budget.

Plan- och exploateringsprocessen

För att bygga bostäder krävs vanligen en detaljplan. Det är bara kommunen som kan bestämma om och när ett område ska detaljpaneläggas och det är alltid kommunen som antar detaljplanen.

Detta brukar hänvisas till som det kommunala planmonopolet. Planmonopolet är ett grundläggande verktyg för hur mycket bostäder som kan byggas.

Översiktsplan för Stockholm

En översiktsplan ska enligt bestämmelserna i plan- och bygglagen (PBL) ge vägledning och stöd i beslut om användningen av mark- och vattenområden samt i hur den byggda miljön ska utvecklas och bevaras. All fysisk planering ska förhålla sig till inriktningen i översiktsplanen.

Stadens gällande översiktsplan, Översiktsplan för Stockholm, antogs i februari 2018. I översiktsplanen framgår att en tät och sammanhållen stad ska byggas för att nå målet om 140 000 bostäder.

Planeringsinriktningarna för bostadsförsörjningen i översiktsplanen är:

- Säkerställ en god planeringsberedskap för att möjliggöra ett högt och kontinuerligt bostadsbyggande.
- Planeringen för bostäder till personer med särskilda behov ska säkerställas i enlighet med stadens riktlinjer för bostadsförsörjningen.
- Staden ska driva på utvecklingen mot ett mer effektivt byggande av bostäder med god kvalitet. Nya metoder prövas så att det byggs bostäder som fler har möjlighet att efterfråga.
- Staden ska verka för en mångfald av aktörer som stimulerar konkurrensen på byggmarknaden för att sänka produktionskostnaderna, skapa förutsättningar för rimliga boendekostnader och främja en variationsrik stadsmiljö.
- Staden ska verka för att tillgodose ett varierat utbud av bostäder, upplåtelseformer och hustyper i hela Stockholm.

Stockholms stads planeringsstrategi antogs av kommunfullmäktige 2024. Planeringsstrategin ersätter aktualitetsprövningen av översikts-

planen. I planeringsstrategin lyfts behov av ett antal ytterligare insatser kopplat till bostadsförsörjningen:

- Prioritera arbete med genomförbara projekt.
- Fortsätt prioritera Stockholmshus och andra projekt med lägre hyror.
- Uppdatera ”Riktlinjer för bostadsförsörjning” för jämnare fördelning av upplåtelseformer och bostadsstorlekar.
- Prioritera genomförbar stadsutveckling i översiktsplanens fokusområden och strategiska samband.
- Initiera ett proaktivt arbete för att identifiera mer bebyggelsepotential på privat mark.

Områdesplanering och socialt värdeskapande stadsutveckling

Genom att aktivt arbeta med områdesplanering i ett tidigt skede kan staden säkerställa en långsiktigt hållbar, kvalitetssäkrad och effektiv detaljplanering utifrån översiktsplanens mål för stadsbyggandet.

All stadsutveckling ska vara socialt värdeskapande, vilket innebär att staden ska främja social hållbarhet med stadsutveckling som verktyg. Stadsutvecklingen ska tillföra sociala värden som saknas eller förstärka värden som redan finns på en plats. Socialt värdeskapande analys (SVA) är ett analys- och målformuleringsverktyg som syftar till att integrera ett socialt värdeskapande perspektiv kontinuerligt under stadsutvecklingsprocessen. Arbetssättet med SVA ska tillämpas i alla projekt och i alla skeden av stadsutvecklingsprocessen.

I verktyget för SVA inventeras och identifieras platsspecifika utmaningar och förutsättningar. Utifrån analyser av relevanta planeringsunderlag, såsom trygghetsmätningen eller kartläggning av upplåtelseformer och bostadsstorlekar, formuleras mål inom respektive stadsutvecklingsprojekt. Socialt värdeskapande kan till exempel handla om att planera för att bostadsbyggandet ska bidra till minskad boendesegregation.

En aktiv markpolitik

Stockholms stora markinnehav är ett viktigt strategiskt verktyg för att skapa en stad för alla. Ett stort markinnehav genererar också viktiga inkomster och intäkter vid försäljning och upplåtande av mark som bland annat behövs för finansieringen av investeringar som stadsutvecklingen kräver, till exempel utbyggnad av allmän plats. Genom en aktiv markpolitik skapas goda förutsättningar för att möta behovet av bostäder, arbetsplatser och andra prioriterade samhällsfunktioner.

Enligt lag (2014:899) ska en kommun anta riktlinjer för markanvisningar. Riktlinjerna ska innehålla kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelser eller upplåtelser av markområden för bebyggande, och grundläggande villkor för markanvisningar samt principer för markprissättning.

För att säkerställa att stadens högt ställda bostadsmål nås över tid, trots konjunktursvängningar, ska kommunstyrelsen tillsammans med berörda nämnder säkerställa att det finns förutsättningar i form av projekt, markanvisningar och pågående detaljplaneprocesser i sådan omfattning att bostadsmålen nås.

Markanvisningsförfarande väljs utifrån hur det enskilda projektet kan bidra till att lösa de utmaningar och mål som staden identifierat för ett område. Ett beslut om att påbörja markanvisning och detaljpaneläggning ska prövas mot översiktsplanens fyra stadsbyggnads-mål samt uppfylla utbyggnadsstrategin. Riktlinjerna för bostadsförsörjning ska ge ett tydligt avtryck i markpolitiken.

Allmännyttiga bostadsföretag

De allmännyttiga bostadsbolagen, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem och AB Svenska Bostäder, ska bidra till att skapa en socialt och ekologiskt hållbar stad som alla människor har råd att bo och leva i. Bolagens huvudsakliga uppgift är att bygga och förvalta bostäder och därmed bidra till stadens bostadsförsörjning. Styrning av verksamheterna sker genom ägardirektiv till bolagen som ges i budget.

De allmännyttiga bostadsbolagen ska ta ett stort ansvar för bostadsbyggandet. Arbetet med Stockholmshusen prioriteras för att kunna bygga mer kostnadseffektivt, i enlighet med kommunfullmäktiges mål om att skapa fler hyresrätter med rimliga hyror. Tre koncept för delningsboende har tagits fram med kärnvärdena social samvaro, resurseffektivitet och prisrimlighet.

Bolagens arbete med varsam renovering bidrar till att hyresgäster kan bo kvar även efter upprustning.

Genom att bidra med försöks- och träningslägenheter samt Bostad Först bidrar bolagen med bostäder till stadens invånare, som behöver särskilt stöd på bostadsmarknaden.

Arbetet mot oriktiga hyresförhållanden, olovlig andrahandsuthyrning, oskäligen hyror vid tillåten andrahandsuthyrning och bostadsrelaterade bedrägerier fortsätter.

Utifrån stadens program för tillgänglighet och delaktighet för personer med funktionsnedsättning har bolagen vidtagit åtgärder för att öka tillgängligheten, bland annat genom att inventera tillgängligheten i samtliga lägenheter där avflyttning sker. Tillgänglighetsinventeringen används av Bostadsförmedlingen inför uthyrning, för att synliggöra vilka lägenheter som personer med funktionsnedsättning kan ansöka om.

Bolagen bidrar till en mer välfungerande bostadsmarknad, dels genom åtgärder för att öka rörligheten i det befintliga beståndet, dels genom att kontinuerligt, i varje projekt, utreda behovet av olika lägenhetsstorlekar. Interna bytesköer och digitala bytestorg där boende i allmännyttan enkelt kan hitta varandra bidrar till en bättre matchning.

Ett forskningsprojekt tillsammans med KTH syftar till att öka rörligheten inom det befintliga beståndet, bland annat genom att underlätta för äldre att flytta till bostäder som är anpassade efter deras behov och därmed frigöra större lägenheter för trångbodda barnfamiljer.

Genom att hyra ut delar av studentbostadsbeståndet till Stockholms Universitet bidrar bolagen till att utlandsstudenter och forskare får förbättrad möjlighet att få en bostad i Stockholm.

Bolagen har inkomstkrav som överensstämmer med kronofogdens normalbelopp för levnadsomkostnader.

SHIS Bostäder

SHIS Bostäder är Stockholms stads bostadssociala resurs. SHIS Bostäder har kommunfullmäktiges uppdrag att tillhandahålla bostäder åt personer som, av olika skäl, inte har tillträde till den ordinarie bostadsmarknaden.

För socialtjänsten erbjuder SHIS Bostäder två alternativa boendeformer:

- Avtalat boende
- Boende med stöd

Avtalat boende är ett tidsbegränsat boende för personer som av sociala eller ekonomiska skäl är i behov av bostad. I avtalat boende ges olika stödinsatser. Hyresgästen tecknar ett hyreskontrakt och ett kompletterande avtal upprättas mellan SHIS Bostäder och placerande stadsdelsförvaltning. Syftet med boendet är att SHIS Bostäder tillsammans med placerande socialtjänst med riktade

insatser rustar hyresgästen för att klara ett mer självständigt boende på den ordinarie bostadsmarknaden. Avtalat boende finns för ungdomar, vuxna samt familj.

Boende med stöd är till för personer som på grund av psykisk eller fysisk ohälsa, eller andra skäl, är i behov av en bostad där stödinsatser erbjuds. Boende med stöd finns för ung vuxen och vuxen. SHIS Bostäder har även en boendeform, mellanbo, för personer som utsatts för relationsvåld.

SHIS Bostäder äger inga egna fastigheter utan hyr alla bostäder, främst av Stockholms hem, Familjebostäder och Micasa. Till detta tillkommer ett antal privata fastighetsägare. Lägenheterna förmedlas som genomgångsbostad med korttidskontrakt, dels via stadens socialtjänst, dels via bostadsförmedlingen. Samtliga kontrakt hos SHIS Bostäder är utan besittningsskydd.

SHIS Bostäder har även stadens uppdrag att tillhandahålla tillfälliga bostäder åt anvisade nyanlända enligt bosättningslagen och skyddsbehövande flyktingar från Ukraina under den tid EU:s massflyktsdirektiv gäller. För att påskynda etablering och integration av de nyanlända har SHIS Bostäder utvecklat ett nära samarbete med stadsdelsförvaltningarna, med samhällsvägledare på plats i receptionen på SHIS Bostäders fastigheter.

Även äldre som lever i hemlöshet eller som riskerar att bli hemlösa är en prioriterad målgrupp som SHIS Bostäder har möjlighet att erbjuda långsiktiga bostäder till. Varje år får SHIS Bostäder seniorlägenheter av Micasa. Efter en tids boende hos SHIS Bostäder finns möjligheten för de äldre att få ett erbjudande om ett förstahandskontrakt.

Micasa Fastigheter i Stockholm AB

Micasa Fastigheter är ett allmännyttigt bostadsbolag som ägs till hundra procent av Stockholms stad. Micasa äger, köper, bygger och förvaltar vård- och omsorgsboenden, servicehus, seniorbostäder, LSS-boenden och bostäder för grupper med svag ställning på bostadsmarknaden. Bolaget ska skötas på ett allmännyttigt och affärsmässigt sätt.

Bostadsförmedlingen i Stockholm AB

Bostadsförmedlingens uppgift är att svara för ordinarie bostadsförmedling, evakuering och förmedling av förturslägenheter inklusive försöks- och träningslägenheter, förmedling av lägenheter till stadens

bostadsbolags internköer samt förmedling av kategoribostäder såsom student- och seniorboenden.

Bolaget ska vara ett aktivt verktyg i den sociala bostadspolitiken, bland annat genom att integrera förmedlingen med stadens bostadspolitiska ambitioner om att förverkliga bostaden som en rättighet och att minska segregation. Bolaget ska medverka till en effektiv bostadsförmedling och förmedla lägenheter i ett öppet och transparent system efter kötid.

Den som har starka medicinska eller sociala skäl eller en allvarlig hotbild riktad mot sig kan ansöka om förtur till en bostad. Varje år får Bostadsförmedlingen in drygt 1 000 ansökningar om förtur till bostad. 2023 förmedlades 29 lägenheter med förtur. Bostadsförmedlingen arbetar även med att öronmärka bostäder i separata köer för unga, studenter och seniorbostäder som förmedlas inom grupperna utifrån kötid.

Promemorian *Åtgärder för en bättre bostadsförsörjning* var på remiss våren 2024 och föreslår bland annat att möjliggöra att lägenheter fördelas med större inslag av selektivitet än vad som generellt är fallet idag. De nya reglerna är planerade att träda i kraft 1 januari 2025.