



Riktlinjer för bostadsförsörjning 2021–2024

Juni 2020

[stockholm.se](https://www.stockholm.se)

Sammanfattning

Enligt bostadsförsörjningslagen ska kommunen planera så att förutsättningar finns för alla invånare att kunna leva i goda bostäder. Planeringen ska göras i riktlinjer som ska antas av kommunfullmäktige. Riktlinjerna ska grunda sig på en analys av den demografiska utvecklingen, av efterfrågan på bostäder, bostadsbehovet för särskilda grupper och marknadsförutsättningar. Dessa riktlinjer för bostadsförsörjning gäller för åren 2021-2024.

Bostadsförsörjningen är en nationell, regional och kommunal angelägenhet. Stockholms stad har ett stort inflytande över bostadsförsörjningen genom ett stort markinnehav, ansvar för den fysiska planeringen samt genom de tre allmännyttiga bostadsbolagen, bostadsförmedling, ett bolag för omsorgsbostäder samt en stiftelse som arbetar med boendefrågor för utsatta grupper.

Ett kraftigt bostadsbyggande för att underlätta bostadsförsörjningen är en av kommunkoncernens mest prioriterade uppgifter. Målet är att 140 000 bostäder byggs mellan 2010 och 2030. Befolkningsprognosen visar på fortsatt stor befolkningsökning och alla åldersgrupper väntas öka under perioden 2019-2028. För att täcka det demografiska bostadsbehovet behöver knappt 7 000 bostäder tillkomma varje år fram till 2040.

I riktlinjerna redovisas bostadsförsörjningen för staden i stort och för de särskilt prioriterade grupperna:

- Äldre personer – över 65 år
- Nyanlända och ensamkommande barn och unga
- Personer med fysisk och psykisk funktionsnedsättning
- Personer som lever i hemlöshet
- Personer utsatta för våld i nära relationer
- Ungdomar och unga vuxna
- Studenter

Befolkningsökningen och den demografiska utvecklingen gör att det finns behov av fler bostäder för grupperna äldre, personer med fysisk eller psykisk funktionsnedsättning, ungdomar, unga vuxna och studenter. För personer som lever i hemlöshet och personer utsatta för våld i nära relationer bedöms det totala behovet av genomgångsbostäder vara mellan 300-400 genomgångsbostäder per år. Antalet strukturellt hemlösa, orsakad av exempelvis bristande ekonomisk förmåga att efterfråga bostäder på ordinarie bostadsmarknad har ökat något de senaste åren. Gällande gruppen nyanlända samt ensamkommande barn och unga behövs ytterligare genomgångsbostäder men den viktigaste åtgärden att öka omflyttningstakten i genomgångsbostäderna.

Riktlinjer för bostadsförsörjning 2021–2024

4 (73)

Stockholm ska ha en hållbar bostadsförsörjning med bostäder som alla har råd att efterfråga och i hela staden ska det vara en blandning av upplåtelseformer. Trångboddheten är stor i delar av staden och i vissa stadsdelar är det en stor övervikt av en upplåtelseform. Den genomsnittliga kötiden för en hyreslägenhet är 12,2 år och nyproducerade bostäder kan inte alla efterfråga. Det krävs åtgärder för att möta dessa utmaningar och i riktlinjerna lyfts ett antal åtgärdsförslag fram för att förbättra stadens bostadsförsörjning. En annan stor utmaning är att den bedömda efterfrågan på bostäder betydligt understiger det demografiska behovet av fler bostäder och stadens bostadsmål om 10 000 påbörjade bostäder per år.

För en bättre fungerande bostadsförsörjning behöver åtgärder genomföras såväl inom Stockholms stad som på den nationella nivån. Staden kommer med intresse följa och verka för att den statliga utredningen En socialt hållbar bostadsförsörjning, dir. 2020:53 resulterar i reformer som skapar förutsättningarna för en god bostadsförsörjning för alla.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Sammanfattning	3
Inledning	7
Vision 2040 – Möjligheternas Stockholm	7
Bostadsförsörjningslagen	8
Stockholms stads mål för bostadsbyggande	10
Nationella och regionala mål och planer	11
En socialt hållbar bostadsförsörjning	12
Boverkets byggbehovsprognos	12
Bostadsbehovet i länet	13
Demografi	14
Befolkningsprognos 2019–2028	14
Hushållsprognos	15
Trångboddhet	17
Det framtida bostadsbehovet	19
Flyttstudie i nyproduktion	22
Bostadsbeståndet i Stockholms stad	23
Bostäder utifrån upplåtelseformer och storlek	23
Hyresnivåer och kötider	26
Stockholms stads bostadsmarknad	29
Hållbar samhällsutveckling	30
Bostadsbyggande	32
Genomförande av bostadsmålet	33
Stockholms- och Sverigeförhandlingen	33
Marknadsanalys	35
Utmaningar	36
Stadens verktyg för bostadsförsörjningen	39
Kommunal översikts-, områdes- och detaljplanering	41
En aktiv markpolitik	43
Allmännyttiga bostadsföretag	44
Stiftelsen Hotellhem i Stockholm, SHIS	45
Micasa Fastigheter i Stockholm AB	46
Bostadsförmedlingen i Stockholm AB	47
Särskilda grupper på bostadsmarknaden	49
Äldre personer – över 65 år	49
Nyanlända och ensamkommande barn och unga	51

Riktlinjer för bostadsförsörjning 2021–2024

6 (73)

Personer med fysisk och psykisk funktionsnedsättning	54
Personer som lever i hemlöshet	57
Personer utsatta för våld i nära relation	61
Ungdomar och unga vuxna	62
Studenter	65
Förslag till åtgärder	67
Framtagande av stadens riktlinjer för bostadsförsörjning	72
Genomförande av stadens riktlinjer för bostadsförsörjning	72
Uppföljning av stadens riktlinjer för bostadsförsörjning 2017-2020	73

Inledning

I budget 2020 gavs uppdraget att ta fram Riktlinjer för bostadsförsörjningen för åren 2021-2024. Arbetet utgår från bostadsförsörjningslagen.

Inledningsvis i riktlinjerna beskrivs Vision 2040, Stockholms ambition att bli ledande i genomförandet av FN:s globala mål för hållbar utveckling, Agenda 2030, relevanta nationella och regionala mål och planer av betydelse för bostadsförsörjningen, befolknings-utveckling, det framtida bostadsbehovet, bostadsbestånd och Stockholms stads bostadsmarknad. Riktlinjerna innehåller också en beskrivning av de utmaningar för bostadsförsörjningen som finns i Stockholm. De bostadspolitiska målen utgår från de redskap kommunen har att verka för bostadsförsörjningen och som beskrivs närmare under nästa kapitel.

Bostadsbehovet för särskilda grupper redovisas under kapitlet Särskilda grupper på bostadsmarknaden. De särskilda grupperna är:

- Äldre personer – över 65 år
- Nyanlända samt ensamkommande barn och unga
- Personer med fysisk och psykisk funktionsnedsättning
- Personer som lever i hemlöshet
- Personer som är utsatta för våld i nära relation
- Ungdomar och unga vuxna
- Studenter

Riktlinjerna omfattar även förslag till åtgärder för att förbättra bostadsförsörjningen. Beslut om vilka åtgärder som ska genomföras sker i samband med budget.

Vision 2040 – Möjligheternas Stockholm

I april 2020 godkände kommunfullmäktige Vision 2040 – Möjligheternas Stockholm. Alla nämnder och bolagsstyrelser i stadens organisation har i uppdrag att arbeta i visionens riktning. Visionen är, i likhet med budgeten, indelad i tre huvudteman med samma utgångspunkter som kommunfullmäktiges inriktningsmål:

- En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla
- En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt
- En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden

Visionen beskriver staden år 2040. I visionen framgår att Stockholm byggs attraktivt och tätt. Stockholms stad tar ett fortsatt stort ansvar för en rad regionala frågor, inte minst inom bostadsförsörjning och näringslivsfrämjande.

Riktlinjer för bostadsförsörjning 2021–2024

8 (73)

En hög och kontinuerlig takt i stadsbyggandet skapar en välfungerande bostadsmarknad och tillgängliga samhällsfunktioner för alla. Hela staden är attraktiv, sammanhängande och funktionsblandad. I alla stadsdelar finns ett brett utbud av bostäder med olika upplåtelseformer där människor med olika förutsättningar har möjlighet att bo i livets alla skeden.

I visionen uttrycks även att Stockholm är en äldrevänlig stad där äldres behov finns med i hela samhällsplaneringen. Behovet av särskilda boendeformer för äldre möts av ett brett utbud i samarbete med såväl privata som idéburna aktörer. Det kraftiga bostadsbyggandet har ökat utbudet av tillgängliga och anpassade bostäder. Det har i sin tur förbättrat valmöjligheterna och rörligheten för personer med funktionsnedsättning.

Bostadsförsörjningslagen

Enligt bostadsförsörjningslagen 2013:866 ska kommunen planera så att förutsättningar finns för alla invånare att kunna leva i goda bostäder. Planeringen ska göras i riktlinjer som antas av kommunfullmäktige. Riktlinjerna ska särskilt grundas på en analys av den demografiska utvecklingen, efterfrågan på bostäder, bostadsbehovet för särskilda grupper och marknadsförutsättningar.

Riktlinjerna ska enligt lag (2013:866) minst innehålla:

1. kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet,
2. kommunens planerade insatser för att nå uppsatta mål,
3. kommunens hänsynstagande till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen.¹

Kommunernas ansvar för bostadsförsörjningen regleras i lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar som också kallas bostadsförsörjningslagen. I socialtjänstlagen (2001:453) och lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (1993:387) anges vilka personer som kommunen har ett särskilt ansvar för.

Genom lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar 2013:866 tydliggörs kommunernas ansvar för att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder. Kommunernas ansvar enligt

¹ Lag (2013:866) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar

bostadsförsörjningslagen medför inte att en enskild person har rätt att kräva en bostad. Utifrån FN allmänna förklaring om de mänskliga rättigheterna från 1948 och utifrån vad som stadgas i Sveriges grundlagar, Regeringsformen (RF) 1 kap 2 § kan sägas att rätten till bostad är en så kallad social rättighet som inte är juridiskt bindande på sådant sätt att en enskild person kan åberopa dem inför domstol, utan utgör mål som ska vara styrande för offentlig verksamhet.

Vissa grupper kan dock sägas ha en lagstadgad allmän rätt till bostad. Dessa grupper är personer med funktionshinder, äldre som inte uppnår skälig levnadsnivå i eget boende samt vissa nyanlända invandrare. För de två förstnämnda grupperna har kommunens socialtjänst det yttersta ansvaret genom bestämmelserna i 5 kap 5 och 7 § § Socialtjänstlag (2001:453). Vad gäller nyanlända invandrare har kommunen, genom lagen om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning (2016:38), ansvar för bosättning av nyanlända invandrare som hänvisats till kommunen.

Personer som inte tillhör någon av de grupperna kan i vissa fall ha rätt att få hjälp med sin bostadssituation utifrån biståndsrätten enligt 4 kap 1 § socialtjänstlagen (SoL).

FN:s konvention om barnets rättigheter blev svensk lag den 1 januari 2020. Lagen ska beaktas när ett ärende enligt lagen (2018:222) om bostadsanpassningsbidrag handläggs och när beslut i sådana ärenden fattas.

Socialtjänstens ansvar för bostadsanskaffning

Socialtjänstlagen saknar bestämmelser som ger bostadslösa en allmän rätt att få en bostad av socialtjänsten. Av praxis från Högsta förvaltningsdomstolen² framgår att två kriterier ska vara uppfyllda för att rätt till bistånd för stadigvarande självständigt boende ska föreligga: dels ska den enskilde vara helt bostadslös och dels ska hon eller han ha speciella svårigheter att på egen hand skaffa bostad. Det är inte tillräckligt att man har allmänna svårigheter, till exempel på grund av en ansträngd situation på den lokala bostadsmarknaden, utan det ska vara fråga om sådana speciella svårigheter som följer av att man tillhör en socialt utsatt grupp.

Något förenklat innebär det att personer som skulle behöva bistånd från socialtjänsten för att tillgodose sitt behov av bostad även om tillgången på

² RÅ 1990 ref. 119 och RÅ 2004 ref. 130

prisöverkomliga bostäder var god är de som kan komma ifråga för bistånd i form av en fast bostad. Det är framförallt personer som till följd av missbruk/beroende och/eller psykisk ohälsa som har behov av individuellt stöd för att få och behålla en bostad samt personer som till följd av sin historik, till exempel med vräkning, som har svårt att bli godkända som hyresgäster. Utifrån aktuell rättspraxis krävs i allmänhet att en person behöver stöd för att bli godkänd som hyresgäst och stöd för att behålla en bostad för att ha rätt till bistånd till egen fast bostad.

Det är alltså inte socialtjänstens skyldighet att tillgodose behovet av bostad i allmänhet. I akuta situationer träder dock socialtjänstens yttersta ansvar in. Högsta förvaltningsdomstolen har i RÅ 1990 ref 119 uttryckt att: *”I sådana fall, där den biståndssökande står helt utan tak över huvudet och behovet inte kan tillgodoses på annat sätt, är socialnämnden skyldig att ordna logi. Detta kan innebära att socialnämnden försäkras sig om att den enskilde verkligen blir inhyrt någonstans och/eller bistår med kostnaden.”*

Medan rätten till bistånd för stadigvarande bostad enligt rättspraxis endast omfattar personer som hör till särskilt utsatta grupper gäller rätten till akut bistånd alla personer som bor eller vistas i en kommun som står utan tak över huvudet och som inte själva kan tillgodose sitt behov. Vilka typer av akuta boendelösningar som beviljas beror på vilka andra stödbehov de biståndsberättigade har. Se avsnittet *Personer som lever i hemlöshet*.

Stockholms stads mål för bostadsbyggande

Stockholms stad bedriver ett brett och ambitiöst arbete med bostadsförsörjningsfrågor. I stadens Vision 2040, översiktsplan, kommunfullmäktiges budget samt i övriga styrdokument anges målsättningar och andra aspekter på bostadsförsörjningen på både kort och lång sikt.

I kommunfullmäktiges budget lämnas årligen, inom ramen för stadens styrsystem ILS, Integrerat ledningssystem, direktiv till de nämnder och bolagsstyrelser som har ansvar för genomförandet av olika delar av stadens bostadsförsörjningsansvar.

Bostadsförsörjning handlar både om nyproduktion och om hur det befintliga beståndet förvaltas, utvecklas och förmedlas så att invånarna i staden och de som flyttar till staden kan erhålla en bra bostad. Stadens uppgift för att underlätta bostadsförsörjningen, enligt nationella mål och lagar, är att skapa förutsättningar för ett tillräckligt högt bostadsbyggande, att i övrigt underlätta för invånarna att få tillgång till bra bostäder i goda miljöer samt att planera för bostäder för de grupper som kommunen har ett särskilt ansvar för.

Ett kraftigt bostadsbyggande är en av kommunkoncernens mest prioriterade uppgifter. Alla nämnder och bolagsstyrelser ska skapa förutsättningar för den höga ambitionen utifrån sina uppdrag och stadens riktlinjer för bostadsförsörjning. Exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden har ett ansvar för samordning av stadens bostadsbyggande. Målet är att 140 000 bostäder byggs mellan 2010 och 2030 och 70 000 bostäder mellan 2019 och 2025.

Bostadsmålet är delvis kopplat till åtagande i de avtal som staden tecknat inom ramen för Sverigeförhandlingen och Stockholmsöverenskommelsen.

Kommunfullmäktige formulerar mål för bostadsbyggandet i kommunfullmäktiges budget, vilka följs upp minst fyra gånger per år.

Målet om bostadsbyggande mäts årligen primärt i antalet påbörjade bostäder. Definition på detta är att bottenplattan gjutits eller motsvarande åtgärder vidtagits.

Målet för bostadsbyggandet bryts också ner i aktiviteter och ägardirektiv. För respektive bolag formuleras direktiv och uppdrag i kommunfullmäktiges budget.

Med utgångspunkt i Riktlinjer för bostadsförsörjningen 2021-2024 och Bostadspotential Stockholm ska exploateringsnämnden tillsammans med stadsbyggnadsnämnden och övriga berörda nämnder utveckla långsiktiga strategier för bostadsförsörjningen.

Nationella och regionala mål och planer

Bostadsförsörjningen är en nationell, regional, mellankommunal och kommunal angelägenhet. Beslut på den nationella nivån gällande plan- och byggregler samt beslut som påverkar möjligheten att finansiera bostäder skapar förutsättningar för bostadsbyggandet på den kommunala nivån.

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

En socialt hållbar bostadsförsörjning

För att hjälpa fler in på bostadsmarknaden har regeringen, den 7 maj 2020, beslutat om att ge en särskild utredare i uppdrag att utreda dels den uppgiftsfördelning mellan stat och kommun som funnits inom bostadspolitiken sedan 1940-talet, dels vissa bostadspolitiska verktyg, och vid behov lämna förslag som ökar deras effektivitet.

Syftet med utredningen är att skapa förutsättningar för en socialt hållbar bostadsförsörjning som underlättar situationen för hushåll som har svårt att skaffa en bostad på marknadens villkor, bland annat strukturellt hemlösa.

Utredaren ska bland annat:

- vid behov föreslå hur uppgiftsfördelningen inom det allmänna kan tydliggöras för att säkra att ändamålsenliga åtgärder vidtas,
- analysera systemet med hyresgarantier och bedöma om det är ett ändamålsenligt och effektivt stöd för enskilda hushåll som söker bostad och vid behov föreslå en mer kostnadseffektiv utformning,
- analysera hur de kommunala bostadsförmedlingarna och förturssystemen fungerar som verktyg för en socialt hållbar bostadsförsörjning,
- analysera skillnader i arbetet med bostadsförsörjningsfrågor mellan de kommuner där det finns ett allmännyttigt bostadsaktiebolag och de kommuner där sådana saknas,
- analysera hur mark som det allmänna äger, och som är lämplig för bostadsbyggande, kan användas som verktyg för en socialt hållbar bostadsförsörjning,
- analysera hur den kommunala befogenheten att lämna ekonomiskt stöd till enskilda hushåll i syfte att minska deras kostnader för att skaffa eller inneha en permanentbostad används,
- kartlägga kreditgivares villkor för förstagångsköpare.

Uppdraget ska redovisas senast den 8 november 2021.³

Boverkets byggbehovsprognos

Boverkets ”Regionala byggbehovsberäkningar 2018–2027” grundas på Statistiska centralbyråns (SCB:s) nationella befolkningsprognos som fördelats regionalt. Den visar att byggbehovet för riket är drygt 640 000 nya bostäder under tioårsperioden 2018–2027. Det innebär i genomsnitt cirka 64 000 nya bostäder per år. Vid antagande om en hög migration

³ Regeringskansliet, <https://www.regeringen.se/499aa9/contentassets/d2508997256d4f0db2d5eff59893d7ce/en-socialt-hallbar-bostadsforsorjning-dir.-202053.pdf>, 2020-05-29.

(både in- och utvandring) skulle i stället drygt 73 000 bostäder behöva tillkomma per år i snitt. Vid antagande om en låg migration blir behovet knappt 52 000 nya bostäder per år i snitt. I Stockholmsregionen är behovet under perioden 287 700 bostäder enligt Boverkets huvudalternativ.⁴

Regeringen gav 2019 Boverket i uppdrag att lämna förslag på hur bostadsbristen ska beräknas och presenteras. Beräkningarna ska kunna användas av offentliga aktörer i arbetet med bostadsförsörjningsfrågor. Uppdraget ska genomföras i samverkan med Sveriges Kommuner och Regioner (SKR) och berörda myndigheter och ska redovisas senast 30 september 2020.⁵

Bostadsbehovet i länet

Stockholms läns bostadsmarknad är i praktiken uppdelad i flera mindre delmarknader – lokala bostadsmarknader. Det vanligaste är att de som flyttar från en bostad i någon av dessa marknader flyttar till en annan bostad i samma marknad. Bland dem som flyttar ut från den egna marknaden är det vanligast att flytta till en annan bostad i länet. De lokala bostadsmarknadernas geografiska utbredning skiljer sig i viss mån mellan olika åldersgrupper, men för samtliga åldersgrupper överensstämmer marknaderna oftast med kommungränserna. Dock delar flera kommuner en och samma marknad, särskilt i länets centrala delar.⁶

En funktionell analysregion (FA-region) är en region, inom vilken människor kan bo och arbeta utan att behöva göra alltför tidsödande resor. Den FA-region Stockholms stad ingår i är större än hela Stockholms län och inkluderar bland annat även Uppsala, Trosa, Strängnäs och Enköping.⁷ Det innebär att bostadsförsörjningen blir en regional och mellankommunal fråga.

I den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen (RUFS 2050), anges att det behövs cirka 600 000 nya bostäder i Stockholms län fram till 2050, och en planeringsberedskap för cirka 750 000 bostäder, enbart för att täcka det demografiska behovet av nya bostäder som den väntade befolkningsutvecklingen innebär.

⁴ Boverket (2019). *Regionala byggbehovsberäkningar 2018–2027*. <https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsmarknaden/behov-av-bostadsbyggande/byggbehovsberakningar/>, 2020-03-02.

⁵ Regeringskansliet, <https://www.regeringen.se/pressmeddelanden/2019/06/boverket-ska-foresla-hur-bostadsbristen-ska-beraknas/>, 2020-03-02

⁶ Tillväxt- och regionplaneförvaltningen, Lokala bostadsmarknader i Stockholms län, Rapport 2018:11.

⁷ Tillväxtverket, <https://tillvaxtverket.se/statistik/regional-utveckling/regionala-indelningar/fa-regioner.html>, 2020-03-17

Riktlinjer för bostadsförsörjning 2021–2024

14 (73)

14.11 Bostäder efter hustyp 2017-2018

Dwellings by type of building

	Lägenheter i							
	Småhus		Flerbostadshus ¹		Specialbostäder ²		Samtliga hus	
	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018
Stockholm	45 121	45 305	414 021	419 931	24 436	25 129	483 578	490 365
Norra kommunerna	122 640	123 712	183 563	187 604	12 799	13 009	319 002	324 325
Danderyd	6 855	6 863	5 817	5 858	617	623	13 289	13 344
Ekerö	8 501	8 605	1 392	1 432	302	304	10 195	10 341
Järfälla	11 379	11 401	20 401	20 816	671	685	32 451	32 902
Lidingö	7 185	7 206	13 286	13 433	1 188	1 204	21 659	21 843
Norrtälje	17 750	18 119	11 579	11 798	1 470	1 484	30 799	31 401
Sigtuna	6 739	6 781	12 146	12 163	440	430	19 325	19 374
Sollentuna	12 819	12 904	15 742	15 910	1 180	1 180	29 741	29 994
Solna	670	671	37 667	38 315	3 499	3 498	41 836	42 484
Sundbyberg	1 386	1 389	22 049	22 807	661	661	24 096	24 857
Täby	14 040	14 078	14 064	14 559	1 043	1 064	29 147	29 701
Upplands-Bro	5 005	5 025	6 100	6 420	140	268	11 245	11 713
Upplands Väsby	6 586	6 742	12 295	12 588	424	415	19 305	19 745
Valentuna	8 681	8 756	4 052	4 234	424	441	13 157	13 431
Vaxholm	2 757	2 748	1 974	2 215	123	125	4 854	5 088
Österåker	12 287	12 424	4 999	5 056	617	627	17 903	18 107
Södra kommunerna	108 310	109 042	142 396	146 165	9 755	10 359	260 461	265 566
Botkyrka	12 229	12 263	21 557	22 172	1 503	1 544	35 289	35 979
Haninge	14 892	15 015	19 666	20 221	1 334	1 334	35 892	36 570
Huddinge	18 948	19 072	22 752	23 276	2 894	3 088	44 594	45 436
Nacka	15 634	15 745	25 127	25 657	1 537	1 609	42 298	43 011
Nykvam	2 855	2 880	1 182	1 271	58	57	4 095	4 208
Nynäshamn	6 106	6 180	6 512	6 561	64	86	12 682	12 827
Salem	3 684	3 692	2 572	2 637	276	276	6 532	6 605
Södertälje	12 811	12 856	27 501	28 104	1 106	1 248	41 418	42 208
Tyresö	9 208	9 266	9 769	10 015	495	620	19 472	19 901
Värmdö	11 943	12 073	5 758	6 251	488	497	18 189	18 821
Stockholms län	276 071	278 059	739 980	753 700	46 990	48 497	1 063 041	1 080 256

Tabell 1: Bostäder efter hustyp, Stockholms län, Statistisk Årsbok för Stockholm 2020.

Det framtida bostadsbehovet ska ställas i relation till dagens bostadsbestånd. 2018 fanns det närmare 1 100 000 bostäder i Stockholms län. Bostadsbeståndet behöver alltså öka med över 50 procent till 2050.

Det årliga bostadsbehov i Stockholms län är minst 14 550 och upp till 22 600 bostäder fram till 2030. Kommunerna bör ha beredskap för det högre scenariot. För Stockholms stad bedöms det årliga bostadstillskottet under perioden 2015–2030 behöva vara mellan 5 300 och 8 100 bostäder. Stadens mål är 10 000 bostäder per år.

Drygt 12 000 bostäder påbörjades i Stockholms län 2018.

Demografi

De senaste tio åren har folkmängden i Stockholms stad ökat med cirka 150 000 personer. I slutet av 2019 hade staden 974 073 invånare. Under de närmsta tio åren prognostiseras befolkningen öka med cirka 140 000 personer. År 2021 väntas befolkningen ha passerat en miljon.

Befolkningsprognos 2019–2028

Befolkningsförändringar i delar av staden är ofta mer dramatiska än staden som helhet. Stadsdelsområdenas befolkningsstruktur präglas av bostädernas ålder och av fördelningen mellan flerbostadshus och småhus. Större förändringar under prognosperioden har oftast ett samband med bostädernas ålder. Till exempel förväntas antalet barn öka mest i områden

där nya bostäder byggts de senaste åren eller planeras under prognosperioden som i Hägersten- Liljeholmen, Östermalm och Bromma.

Alla åldersgrupper väntas öka under perioden 2019–2028, både på fem och tio års sikt.

Under prognostiden ersätts troligen de senaste fem åren sjunkande födelstal av högre födelstal då de stora barnkullarna från det tidiga 1990-talet uppnått barnafödande ålder. Det ger på sikt fler 1–5 åringar. Samtidigt innebär de senaste årens låga födelstal ett oförändrat antal 6–9 åringar under prognosens första fem år. Efter det kommer även den åldersgruppen att öka. Antalet 10–15 åringar kommer att öka successivt under hela prognosperioden på grund av höga födelstal under 2000-talet. Även om många ur de senaste årens stora barnkullar kommer att flytta från Stockholm innan de börjar skolan förväntas antalet skolbarn att öka.

Antalet unga vuxna i åldrarna 19–24 år förväntas öka på tio års sikt. Den största ökningen av unga kommer i slutet av prognosperioden. Fram till dess är medelålders vuxna födda på 50- och 60-talet fler. Andelen vuxna födda på 40-talet är färre eftersom många i den generationen flyttade från Stockholm under den så kallade gröna vågen.

Då många 40-talister flyttade ut från Stockholms stad under gröna vågen utgör 50-talisterna och 60-talisterna större grupper. När dessa når 65 års ålder ökar antalet yngre pensionärer markant.

Gruppen yngre pensionärer, 65–79 år, ökar i samtliga stadsdelsområden under hela prognosperioden efter att tidigare ha minskat under lång tid. 40-talskullarna började nå pensionsåldern 2005 och 2015 började 50-talskullarna nå pensionsåldern. Det innebär att åldersgruppen 65–79 år ökar med totalt 20 200 personer under prognosperioden. År 2028 beräknas åldersgruppen omfatta 125 400 personer.

Pensionärer i åldern 80 år och äldre minskade mellan 2003 och 2018, men väntas öka redan det första prognosåret. Den största ökningen väntas dock komma under de sista prognosåren. År 2028 beräknas antalet personer över 80 år vara 52 400 personer. En ökning med 17 200 jämfört med år 2018.

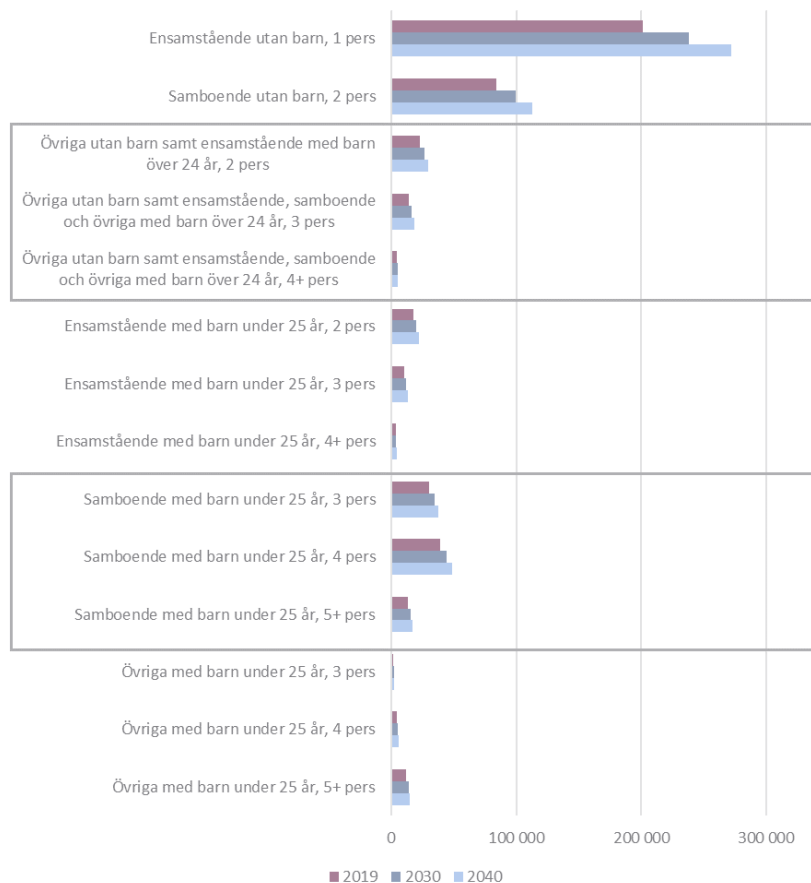
Hushållsprognos

Stockholms stad har låtit ta fram en hushållsprognos för utvecklingen av hushåll i Stockholm under perioden 2019–2040. Hushållsprognosen ger ett fördjupat perspektiv på befolkningsutvecklingen och bostadsbehovet genom att prognostisera befolkningen uppdelat på hushåll av olika storlekar, med och utan barn, ensamstående, samboende par, samt övriga flerpersonghushåll.

Riktlinjer för bostadsförsörjning 2021–2024

16 (73)

Under perioden 2019–2040 prognostiseras befolkningen att öka från 974 000 till 1 261 000 personer. Under samma period beräknas antalet hushåll öka från 458 300 till 603 600. Det innebär en tillväxttakt i snitt på nästan 7 000 nya hushåll per år under perioden 2019–2030 och sedan i snitt 6 700 nya hushåll per år 2030–2040.



Figur 1 Prognos: Antal hushåll i Stockholm år 2019, 2030 och 2040.

Den vanligaste hushållstypen ensamstående utan barn, så kallade ensamhushåll beräknas öka från 201 300 hushåll år 2019 till omkring 238 100 hushåll år 2030, en ökning motsvarande 18 procent. Därefter ökar ensamhushållen ytterligare till 271 900 hushåll år 2040 enligt prognosen. Den näst största hushållstypen är samboende utan barn. År 2019 var dessa hushåll 83 900 och år 2030 beräknas antalet uppgå till 99 500, en ökning motsvarande nästan 19 procent.⁸

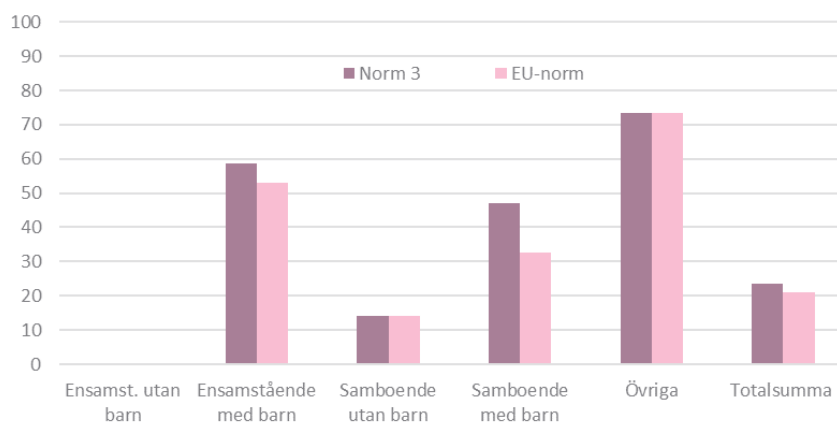
⁸ Hushålls- och bostadsprognos 2020, Stockholms stad, Sweco

Trångboddhet

Det finns flera olika mått på trångboddhet i Sverige har definitionen av trångboddhet förändrats över tid. I Hushålls- och bostadsprognos 2020 har trångboddheten beräknats för justerad norm 3 och justerad EU-norm.⁹

Av samtliga hushåll i flerbostadshus är 24 procent trångbodda enligt justerad norm 3 och 21 procent enligt EU-normen. Av samtliga personer som bor i flerbostadshus är 39 procent trångbodda enligt norm 3 och 34 procent enligt justerad EU-norm. Norm 3 ger generellt lägre andel trångbodda än den justerade EU-normen, men oavsett vilken definition som används är andelen trångbodda personer fler än andelen trångbodda hushåll, se Figur 2 och 3.

Procent



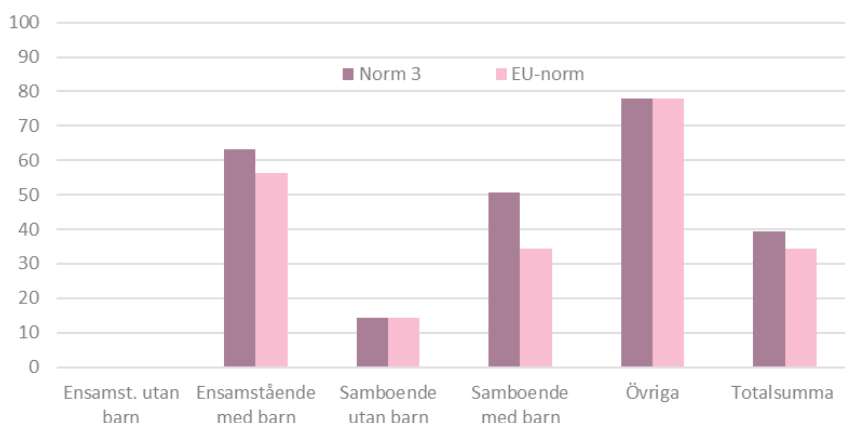
Figur 2 Trångboddhet bland **hushåll** i flerbostadshus i Stockholms stad år 2018 efter hushållstyp, enligt justerad norm 3 och justerad EU-norm.

⁹ Enligt norm 2 ska varje hushåll ha en bostad med kök, vardagsrum samt sovrum så att inte fler än två hushållsmedlemmar ska behöva dela rum. Norm 3 är en modifiering av norm 2 så att varje hushållsmedlem ska ha ett eget sovrum, undantaget sammanboende par som förväntas dela sovrum. Har hushållet en bostad som är mindre än så räknas hushållet som trångbott. Eftersom även hushåll som enbart består av en person förväntas ha ett separat sovrum räknas därmed samtliga ensamhushåll som bor i ett rum och kök som trångbodda enligt Norm 3. Boverket bedömer att enboende i enrummare inte kan anses vara ett allvarligt trångboddhetsproblem. Eftersom nästan var femte bostadshushåll i Stockholms stad är boende i enrumsbostad, kommer trångboddheten att skattas väldigt högt. För att komma runt detta problem har norm 2 och 3 justerats genom att låta ensamhushåll som bor i en enrumsbostad definieras som icke-trångbodda. EU-trångboddhetsnormen, utgår från samma principer som justerad norm 3 med undantag för att barn under 12 år kan dela rum. Enligt EU-normen kan även äldre barn upp till 18 år dela rum om de är av samma kön. I Hushållsprognosen har hänsyn till kön inte tagits utan alla barn som är 12 år eller äldre antas ha behov av ett eget rum oavsett kön.

Riktlinjer för bostadsförsörjning 2021–2024

18 (73)

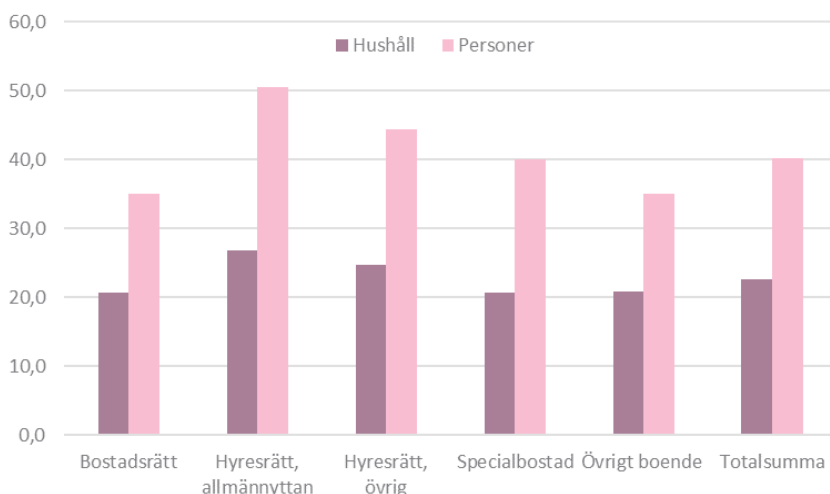
Procent



Figur 3 Andel trångbodda personer i flerbostadshus i Stockholms stad år 2018 efter hushållstyp, enligt justerad norm 3 och justerad EU-norm.

Under 2018 var enligt Norm 3 andelen trångbodda generellt lägre bland boende i bostadsrätter än för dem i hyresrätter, boende i specialbostäder undantagna. Av hushållen i bostadsrätter var 21 procent trångbodda, medan andelen trångbodda personer var 35 procent. För hyresrätter är andelen trångbodda något högre. Allra högst är den för personer som bor i allmännyttan där 27 procent av hushållen 51 procent av personerna var trångbodda enligt justerad Norm 3. I övriga hyresrätter var andelen trångbodda hushåll 25 procent eller 44 procent av personerna, se Figur 4.

Procent



Figur 4 Trångboddhet i flerbostadshus i Stockholms stad år 2018 enligt justerad Norm 3 efter upplåtelseform. Andelen av antal hushåll respektive andelen av antal personer.

Andelen trångbodda hushåll enligt justerad norm 3 är störst i Rinkeby-Kista, Spånga-Tensta och Skärholmen. I dessa tre stadsdelsområden är cirka 32 procent av hushållen trångbodda, enligt justerad norm 3. Lägst andel trångbodda hushåll fanns på Östermalm där andelen var 17 procent följt av Bromma där andelen var 19 procent.

Andelen trångbodda personer var betydligt högre än andelen trångbodda hushåll i alla stadsdelsområden, se Figur 5. Det beror på att det i regel är större hushåll med många barn som är trångbodda, vilket leder till att andelen trångbodda personer blir högre än andelen trångbodda hushåll.



Figur 5 Trångboddhet i flerbostadshus i stadsdelsområdena år 2018 enligt justerad Norm 3, andelen av antalet hushåll och personer.

Trångboddheten är således omfattande för vissa grupper och i vissa delar av staden. Under åtgärd 2 föreslås därför att frågan om hur fler stora bostäder kan bidra till att minska ofrivillig trångboddhet ska utredas.

Det framtida bostadsbehovet

I stadens Hushålls- och bostadsprognos 2020 framgår att 78 000 hushåll beräknas tillkomma under perioden 2019–2030. Från och med 2019 fram till 2040 beräknas ökningen av antal hushåll bli totalt 145 000. Varje hushåll förväntas efterfråga en egen bostad, det vill säga det prognostiserade bostadsbehovet under perioden är 145 000 bostäder. Det skattade bostadsbehovet visar enbart vad befolkningstillväxten och de prognostiserade hushållen innebär för efterfrågan på bostäder. Dagens

Riktlinjer för bostadsförsörjning 2021–2024

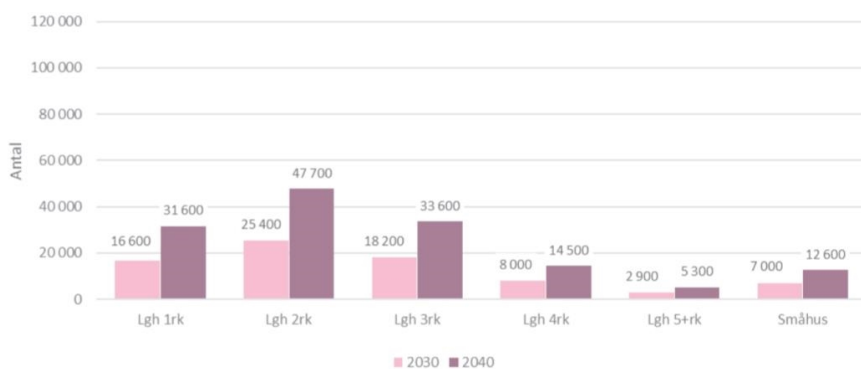
20 (73)

bostadsbrist har inte uppskattats. Det bor idag i genomsnitt 2,1 personer per hushåll. Den kvoten antas vara konstant under hela prognosperioden.¹⁰

Det framtida bostadsbehovet har beräknats på fyra olika sätt:

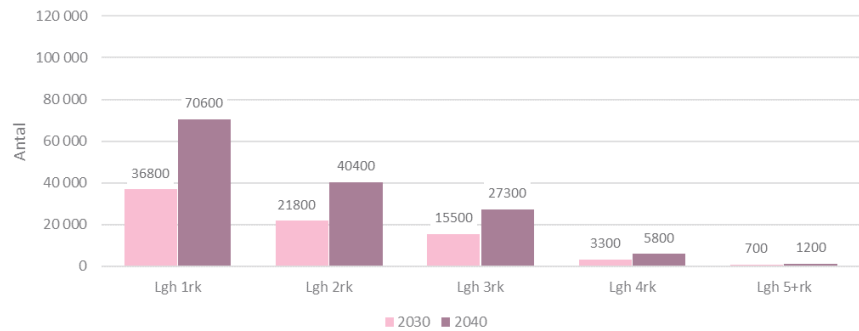
1. Om hushållen fortsätter konsumera bostäder enligt samma mönster som idag.
2. Trångboddhetsnorm 2 justerad
3. Trångboddhetsnorm 3 justerad
4. EU-trångboddhetsnorm justerad

Resultatet av de fyra sätten att beräkna bostadsbehov visas i diagrammen i Figur 6-9. Diagrammen beskriver hur de tillkommande hushållen kan fördela sig mellan olika bostadstyper 2030 – 2040. Jämförelsen med de olika beräkningarna visar tydligt hur bostadsbehovet varierar beroende på om hushållen skulle bo enligt stockholmarnas nuvarande bostadskonsumtion eller enligt de olika trångboddhetsnormerna. Det sammanlagda antalet bostäder är detsamma i alla alternativen, det vill säga en bostad per hushåll. Skillnaden är att det behövs fler småhus och stora lägenheter om de kommande hushållen ska konsumera bostäder på samma sätt som Stockholms hushåll gör idag jämfört med om de kommande hushållen skulle bo exakt utifrån någon av de använda bostadsnormerna.

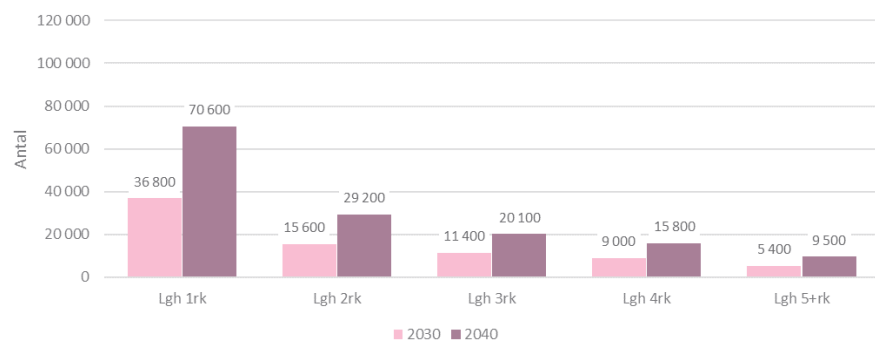


Figur 6 Prognos: Ökning av bostadsbehov baserat på hushållens nuvarande bostadskonsumtion.

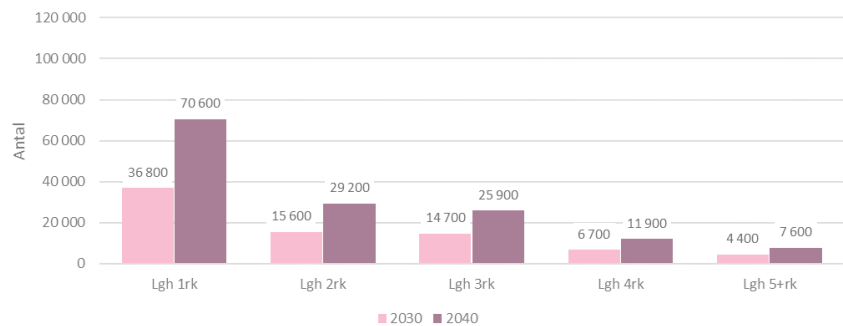
¹⁰ Hushålls- och bostadsprognos 2020, Stockholms stad, Sweco



Figur 7 Prognos: Ökning av bostadsbehov baserat på justerad norm 2



Figur 8 Prognos: Ökning av bostadsbehov baserat på justerad norm 3



Figur 9 Prognos: Ökning av bostadsbehov baserat på justerad EU-norm

Om de tillkommande hushållen 2019-2030 ska bo som idag behövs sammanlagt cirka 18 000 bostäder som antingen är småhus eller stora lägenheter med fyra eller fler rum. Med andra normer behövs betydligt färre. Med justerad norm 3 behövs ett tillskott på drygt 14 000 och med den justerade EU-normen behövs cirka 11 000 lägenheter med fyra rum eller fler rum. Med justerad norm 2 behövs inte fler än cirka 4 000 stora bostäder med fyra eller fler rum fram till år 2030.

Behovet av enrummare är detsamma oavsett vilken av de tre normerna man använder eftersom alla tre normerna antar att ensamstående utan barn kan bo i dessa lägenheter. Det är också den storlek som det finns störst tillkommande behov av de kommande åren oavsett vilken norm som

tillämpas. Baserat på stockholmarnas nuvarande konsumtionsmönster är det största tillkommande behovet istället bostäder med två eller tre rum.

Stadens planering bör eftersträva byggnation i nivå med dagens bostadskonsumtion då det annars riskerar bli brist på större bostäder för resurssvaga grupper.

Flyttstudie i nyproduktion

Staden har tagit fram en rapport¹¹ som studerar inflyttningen till nyproducerade bostäder. Den studerade tidsperioden är åren 2012–2018. Studien visar att stadsdelsområdet har liten betydelse för inflyttarnas hushållssammansättning. Det är snarare bostadens storlek och upplåtelseform som styr vilka typer av hushåll som flyttar in. I lägenheter under 40 kvadratmeter utgör ensamstående utan barn cirka 80 procent av hushållen medan samboende med barn utgör över 60 procent av de boende i lägenheter större än 100 kvadratmeter.

Av inflyttarna till nybyggda bostäder i Stockholms stad kommer en majoritet från den egna kommunen och omkring en fjärdedel från övriga länet. Däremot är det få som flyttar in direkt från övriga riket eller utlandet. Det ligger i linje med stadens generella flyttmönster. Det finns ett starkt samband mellan bostadens storlek och varifrån inflyttarna kommer. Ju större bostäder, desto högre andel av inflyttarna kommer från staden och desto färre från andra län. Det beror på att det är en högre andel av inflyttarna till de nyproducerade stora bostäderna som utgörs av barnfamiljer, som är en grupp som oftast flyttar ganska korta avstånd.

Äldre inflyttare i nyproducerade bostäder konsumerar mycket bostadsyta per person även om deras flytt i viss utsträckning innebär att bostadsyta frigörs. Mönster är särskilt starkt bland dem som tidigare bodde i ett småhus.

Den tiondel av hushållen i staden som har högst inkomst står för över 20 procent av inflyttningen till de nybyggda bostäderna. Inkomsten skiljer sig mellan olika upplåtelseformer men oavsett upplåtelseform finns ett starkt samband mellan inkomstnivån och bostadens storlek. De nybyggda bostädernas storlek är den viktigaste förklaringen till att hushållens inkomster skiljer sig åt mellan stadsdelsområdena eftersom hushåll med högre inkomster i större utsträckning flyttar in i större bostäder än hushåll med lägre inkomster. På Södermalm och Kungsholmen där det har byggts stora bostäder är inkomsterna hos hushållen i de nybyggda bostäderna högst medan de är lägst i Spånga-Tensta och Skärholmen där det har byggts små bostäder.

¹¹ Inflyttare i nyproducerade bostäder – Stockholms stad, Sweco 2020

Studien antyder att nyproduktionens upplåtelseform och storlek har betydelse för de inflyttande hushållens struktur, åldersammansättning och inkomst.

Bostadsbeståndet i Stockholms stad

I Stockholms stad fanns 2019 närmare 498 000 bostäder. Av dem var 414 000 lägenheter i flerbostadshus, 45 000 bostäder i småhus, 12 000 bostäder i övriga hus och 26 000 i specialbostäder.¹² Övriga hus avser byggnader som inte huvudsakligen är avsedda för bostadsändamål men som innehåller vanliga bostadslägenheter. Till exempel byggnader avsedda för verksamhet eller samhällsfunktion. Specialbostäder avser bostäder för äldre, funktionshindrade samt studentbostäder och övriga specialbostäder. Bostadsbeståndet i Stockholms stad har ökat med närmare åtta procent 2014–2019. Den procentuella ökningen har varit störst för specialbostäder 19 procent.

Hustyp	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Småhus	44 293	44 429	44 864	45 121	45 305	45 334
Flerbostadshus	386 333	391 624	398 885	403 180	408 582	414 052
Övriga hus	9 613	9 995	10 543	10 841	11 349	12 069
Specialbostäder	22 043	22 370	23 483	24 436	25 129	26 235
Totalt	462 282	468 418	477 775	483 578	490 365	497 690

Tabell 2 Bostadsbeståndet i Stockholms stad uppdelat på bostadstyper åren 2014-2019.

Bostäder utifrån upplåtelseformer och storlek

I Stockholm utgör bostadsrätter och äganderätter mer än hälften, drygt 57 procent, av bostäderna i flerbostadshus, övriga hus, småhus och specialbostäder. Resterande 43 procent är hyresrätter.

¹² SCB, http://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START_BO_BO0104/BO0104T04/, 2020-04-27

Riktlinjer för bostadsförsörjning 2021–2024

24 (73)

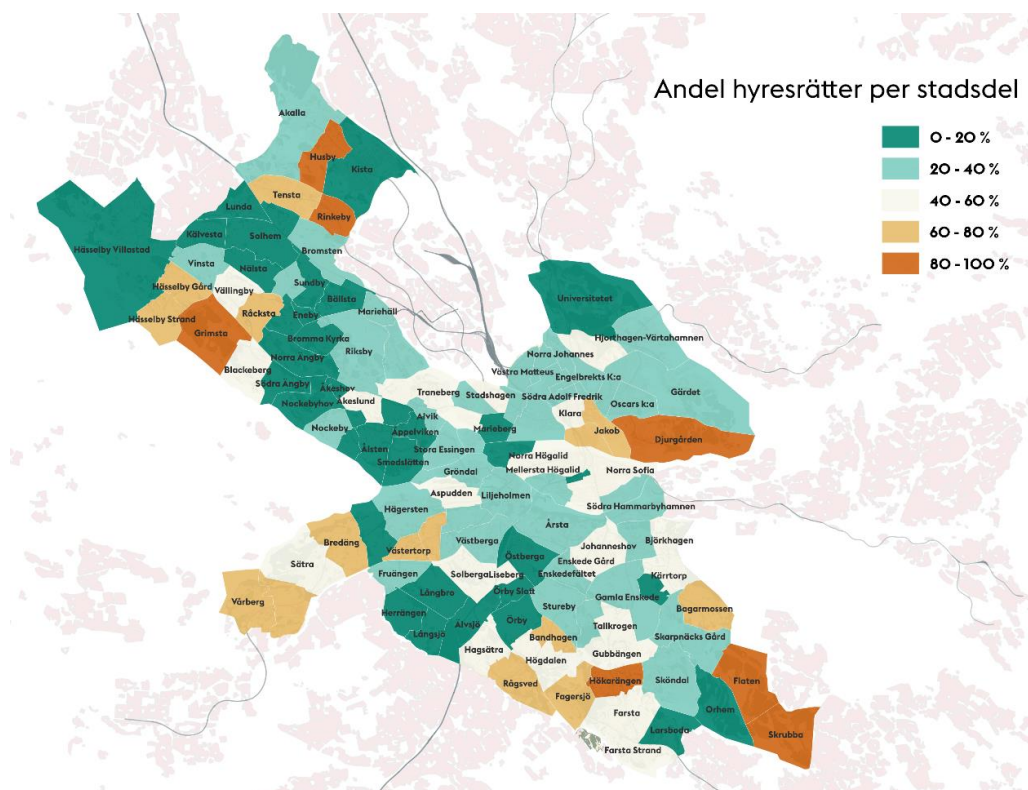
Område	Lägenhet utan kök	1 rum och kök	2 rum och kök	3 rum och kök	4 rum och kök	5+ rum och kök
SDO01 - Rinkeby-Kista	1 975	1 113	4 044	7 344	2 632	487
SDO03 - Spånga-Tensta	252	560	2 630	3 607	1 655	174
SDO04 - Hässelby-Vällingby	2 352	1 779	8 037	6 896	2 550	479
SDO06 - Bromma	1 886	3 750	11 942	7 651	3 408	792
SDO08 - Kungsholmen	5 194	11 196	12 279	7 223	3 932	1 774
SDO09 - Norrmalm	4 326	7 862	12 770	9 203	4 589	2 409
SDO10 - Östermalm	5 038	6 088	11 720	8 763	5 530	5 181
SDO12 - Södermalm	7 890	16 690	20 712	15 715	8 209	2 716
SDO14 - Enskede-Årsta-Vantör	3 009	5 345	16 584	13 323	5 077	1 255
SDO15 - Skarpnäck	1 222	1 931	8 714	5 765	2 294	470
SDO18 - Farsta	1 312	1 803	8 098	7 911	2 380	858
SDO22 - Hägersten-Älvsjö	2 338	6 896	21 017	13 454	6 214	1 262
SDO24 - Skärholmen	747	925	3 057	5 494	1 836	230
Hela staden	37 541	65 938	141 604	112 349	50 306	18 087

Tabell 3 Lägenheter i flerbostadshus/övriga hus efter storlek 2020-05-18, OmrådesDataSystemet.

Den vanligaste lägenhetsstorleken i flerbostadshus och övriga hus är en 2:a med kök. Andelen 2:or är 33 procent av det totala lägenhetsbeståndet i staden. Andelen 1:or är 15 procent i lägenhetsbeståndet.

I Stockholms innerstad utgör 1:or, 2:or och lägenheter utan kök 62 procent av det totala lägenhetsbeståndet. I Stockholms ytterområden är merparten av lägenheterna på 3 rum och kök eller större. Den största andelen stora lägenheter finns i Skärholmen och i Spånga-Tensta. Där är 62 procent av lägenheterna 3:or eller större.

Bostadsrätter är vanligare i innerstadens stadsdelsområden medan hyresrätter är vanligare i ytterstaden framförallt i miljonprogramsområden. Figur 10 visar andel hyresrätter per stadsdel och Tabell 5 lägenheter i flerbostadshus/övriga och småhus efter upplåtelse-form per stadsdelsområde.



Figur 10 Andel hyresrätter per stadsdel, 2018.

Ods områdesdatasystem(2020/05/26), fördelat avseende Lägenheter i flerbostadshus/övriga hus efter rum och kök, byggeriod m.m. (Bostäder) efter upplåtelseform, område

År	Område	Hyresrätt	Bostadsrätt	Äganderätt	Uppgift saknas
2019	SDO01 - Rinkeby-Kista	10688	6908	0	0
	SDO03 - Spånga-Tensta	5984	2985	0	0
	SDO04 - Hässelby-Vällingby	15356	6742	0	0
	SDO06 - Bromma	11695	17747	0	0
	SDO08 - Kungsholmen	11890	29720	0	0
	SDO09 - Norrmalm	12285	28880	0	0
	SDO10 - Östermalm	13501	28842	0	0
	SDO12 - Södermalm	29589	42354	0	0
	SDO14 - Enskede-Årsta-Vantör	20783	23847	0	0
	SDO15 - Skarpnäck	9644	10784	0	0
	SDO18 - Farsta	13608	8794	0	0
	SDO22 - Hägersten-Älvsjö	20815	30385	4	0
	SDO24 - Skärholmen	9585	2706	0	0
	SDO99 - (Stockholm kn rest)	0	0	0	0
	1 - Inre staden	67265	129796	0	0
2 - Yttre staden	118158	110898	4	0	

Tabell 4: Lägenheter i flerbostadshus/övriga hus efter upplåtelseform 2020-05-26, ODS OmrådesDataSystemet.

Stockholms stads kommunala bostadsbolag äger närmare 81 000 bostäder i hela staden. Sett till antalet lägenheter är Stockholmshem stadens största bostadsbolag, följt av Svenska Bostäder, Familjebostäder och Micasa. Av de allmännyttiga bostadsbolagens lägenheter ligger 52 procent i Söderort, 27 procent i Västerort och 21 procent i Stockholms innerstad.

Riktlinjer för bostadsförsörjning 2021–2024

26 (73)

6.10 Bostäder i kommunala bolag 2017 och 2018 Municipal housing companies

	2018				2017	Differens
	Inre staden	Söder-ort	Väster-ort	Hela staden		
Familjebostäder, AB ¹	3 190	13 350	2 870	19 410	19 215	195
Stockholmsshem, AB	5 020	18 465	3 995	27 480	27 073	407
Svenska Bostäder AB ²	6 829	7 151	12 749	26 729	26 512	217
Micasa Fastigheter, AB	2 250	2 811	2 097	7 158	7 214	-56
Totalt	17 289	41 777	21 711	80 777	80 014	763

Källa: Uppgifter hämtas från respektive företag.

1 Inklusive dotterbolag med lägenheter i Söderort.

2 Inklusive Stadsholmen. Stadsholmens 1 633 lägenheter redovisas under Inre Staden, där den övervägande delen av deras fastigheter återfinns.

Tabell 5: Bostäder i de kommunala bostadsbolagen 2017 och 2018, Statistisk årsbok för Stockholm 2020.

Hela Stockholm ska präglas av blandade upplåtelseformer med balans mellan hyresrätter, bostadsrätter och äganderätter. Det ska även skapas förutsättningar för fler typer av boendeformer. Utifrån denna målsättning finns det därför behov av att arbeta för att uppnå en bättre balans i stadens olika stadsdelar.

Hyresnivåer och kötider

Den genomsnittliga årshyran för samtliga hyreslägenheter i Stockholm ligger på 1 355 kronor per kvadratmeter. En lägenhet på tre rum och kök hade 2019 i genomsnitt en hyra på 8 369 kronor i månaden medan en lägenhet på ett rum och kök kostade 6 525 kronor i genomsnitt.

Hyresnivån är högre i innerstaden än i söderort och västerort. Den genomsnittliga årshyran per kvadratmeter var 1 512 kronor i innerstaden, 1 306 kronor i söderort och 1 218 kronor i västerort. Små lägenheter i innerstaden betingade högst hyra per kvadratmeter.¹³

År 2019 förmedlades 2 927 hyresrätter i det befintliga beståndet, student-, ungdoms-, senior- och korttidslägenheter undantagna. Medelhyran var 1 495 kronor per kvadratmeter. Samma år förmedlades 1 171 nyproducerade hyresrätter med en medelhyra på 2 164 kronor per kvadratmeter.¹⁴ Den högsta hyran för hyreslägenheter i flerbostadshus byggda 2018 sett till lägenhetsstorlek får man betala hos enskilda företag för en lägenhet om 1 rum och kök, 2 681 kronor per kvadratmeter. Lägenheterna hos de allmännyttiga bolagen år 2019 har generellt sett en lägre hyra än hos de privata ägarna. För en lägenhet om 4 rum och kök är hyran hos allmännyttan 1 773 kronor, medan årshyran per kvadratmeter hos enskilda företag ligger på 2 080 kronor.

¹³ Statistisk Årsbok för Stockholm 2020, Stockholms stad, <https://start.stockholm/globalassets/start/om-stockholms-stad/utredningar-statistik-och-fakta/statistik/arsbok/statistisk-arsbok-for-stockholm-2020.pdf>

¹⁴ Bostadsförmedlingen, 2020-02-10

Den genomsnittliga årshyran ökade under 2010–2019 mest för hyreslägenheter om 1 rum och kök, 38 procent, samt för tre rum och kök, 31 procent. Lägst ökningstakt visar lägenheterna om två rum och kök, 26 procent. Totalt för samtliga lägenhetsstorlekar från 2010–2019 var hyresökningen 26 procent¹⁵.

Tabell 7 visar månadshyror 2019 för samtliga förmedlade hyresrätter uppdelat på storlek och geografi. En större bostad kostar alltid mer i absoluta tal. Hyrorna är högst i innerstaden följt av närförort och sydvästra ytterstaden.¹⁶

Områden	1 rum	2 rum	3 rum	4 rum	5+ rum
Innerstaden	7 084	10 737	13 679	15 286	20 546
Närförort	6 514	8 655	11 796	14 491	15 389
Ytterstaden	5 389	7 274	9 169	11 606	12 540
Norra Järva	5 088	6 419	7 892		12 422
Sydvästra ytterstaden	6 638	8 354	9 929	13 015	16 352
Södra Järva	5 169	6 642	7 342	9 599	12 797
Södra ytterstaden	5 011	7 072	9 252	12 020	11 614
Västra ytterstaden	5 444	7 252	9 354	12 032	12 147
Stockholms stad	5 885	7 994	10 066	12 857	14 585
Stockholms län	6 029	8 115	9 863	12 743	14 680

Tabell 6 Månadshyror 2019 för förmedlade vanliga hyresrätter (ej student, ungdom, senior, korttid) i bostadskön, **gäller befintligt och nyproducerat bestånd**. Förmedlingar under 20 lägenheter är bortplockade ur underlaget.

Tabell 8 och 9 visar månadshyror 2019 för befintligt bestånd respektive nyproduktion. Stockholms stad är inkluderat i siffrorna för Stockholms län. En nyproducerad bostad är i generellt dyrare än en bostad i det befintliga beståndet. I det befintliga beståndet är genomsnittshyrorna lägre i staden än i länet som helhet, utom för lägenheter om 3 rum och kök som är dyrare i staden. I nyproduktionen är hyrorna för 1–3 rum och kök högre i Stockholms stad medan hyran för 4–5+ rum och kök är högre i länet.

¹⁵ Statistisk Årsbok för Stockholm 2012, Stockholms stad, https://start.stockholm/globalassets/start/om-stockholms-stad/utredningar-statistik-och-fakta/statistik/arsbok/arsbok_2012.pdf

¹⁶ Bostadsförmedlingen 2020-02-10.

Riktlinjer för bostadsförsörjning 2021–2024

28 (73)

Områden	1 rum	2 rum	3 rum	4 rum	5+ rum
Innerstaden	6 145	9 121	12 851	13 903	19 058
Närförort	5 706	8 021	10 295	12 386	10 579
Ytterstaden	4 874	6 809	8 500	10 564	11 696
Norra Järva	5 088	6 419	7 892		12 422
Sydvästra ytterstaden	5 538	7 685	9 147		13 512
Södra Järva	5 101	6 377	7 167	8 416	10 771
Södra ytterstaden	4 594	6 640	8 274	11 186	11 179
Västra ytterstaden	4 853	6 874	9 003	11 371	12 101
Stockholms stad	5 236	7 210	9 123	11 620	13 502
Stockholms län	5 408	7 390	9 077	11 548	13 559

Tabell 7 Månadshyror 2019 för förmedlade vanliga hyresrätter (ej student, ungdom, senior, korttid) i bostadskön, **gäller endast befintligt bestånd**. Förmedlingar under 20 lägenheter är bortplockade ur underlaget.

Områden	1 rum	2 rum	3 rum	4 rum	5+ rum
Innerstaden	9 512	12 325	15 906	17 793	22 273
Närförort		10 170	13 531	15 522	17 794
Ytterstaden	6 814	9 083	11 955	12 777	13 618
Norra Järva					
Sydvästra ytterstaden	7 484	9 357	11 885	13 813	19 192
Södra Järva		7 369		10 591	13 177
Södra ytterstaden	6 007	9 579	12 005	13 115	15 097
Västra ytterstaden	7 629	9 624	12 347		
Stockholms stad	7 676	10 192	12 903	14 182	15 409
Stockholms län	6 993	9 582	12 302	14 291	15 765

Tabell 8 Månadshyror 2019 för förmedlade vanliga hyresrätter (ej student, ungdom, senior, korttid) i bostadskön, **gäller endast nyproduktion**. Förmedlingar under 20 lägenheter är bortplockade ur underlaget.

En lägenhet med värdeår 1941–1960 kostade i Stockholm kring 1 300 kronor per kvadratmeter år 2019. Den genomsnittliga hyran för en lägenhet med värdeår 1961–1980 var drygt 1 100 kronor per kvadratmeter medan nyare lägenheter med värdeår 2011 eller senare kostade drygt 1 950 kronor per kvadratmeter.¹⁷

Den genomsnittliga kötiden är längst, i det befintliga hyreslägenhetsbeståndet i innerstaden, 18,6 år. Det är genomgående längre kötid i det befintliga beståndet än i nyproduktionen. Nyproduktionen i västra ytterstaden hade under 2020 kortare kötid än befintligt bestånd, men det kan vara en tillfällighet eftersom kötiden föregående år var längre i det befintliga beståndet även i västra ytterstaden. Kortast genomsnittliga kötid har nyproduktionen i sydvästra ytterstaden och i södra Järva, 9,1 år.¹⁸

¹⁷ <https://start.stockholm/globalassets/start/om-stockholms-stad/utredningar-statistik-och-fakta/statistik/arsbok/statistisk-arsbok-for-stockholm-2020.pdf>

¹⁸ Bostadsförmedlingen 2020-02-10.

Områden	Befintligt bestånd	Nyproduktion	Samtliga förmedlade
Innerstaden	18,6	11,3	15,7
Närförort	14,7	12,1	13,7
Ytterstaden	11,5	9,7	11,0
Norra Järva	10,8		10,8
Sydvästra ytterstaden	11,7	9,1	10,6
Södra Järva	10,0	9,1	9,7
Södra ytterstaden	12,4	9,7	11,8
Västra ytterstaden	11,0	11,9	11,1
Stockholms stad	12,8	10,5	12,2
Stockholms län	11,5	8,3	10,5
Totalt	11,5	8,3	10,5

Tabell 9 Genomsnittlig kötid 2019 för förmedlade vanliga hyresrätter (ej student, ungdom, senior, korttid) i bostadskön, antal köår. Förmedlingar under 20 lägenheter är bortplockade ur underlaget.

Stockholms stads bostadsmarknad

Nyproduktionen av bostäder är bara en liten del av det existerande bostadsbeståndet. Ett effektivare utnyttjande av det befintliga beståndet är avgörande för hur bostadsbristen kan mötas, framför allt i närtid. När befolkningen växer snabbt, urbaniseringen ökar och efterfrågan på bostäder blir allt högre behöver fler bostäder byggas. Framför allt behövs bostäder av olika storlekar och upplåtelseformer som passar olika typer av hushåll. I kapitlet demografi redovisas stadens befolknings- och husållsprognos samt de kommande bostadsbehoven i stadens olika delar.

Enligt Stockholms stads budget 2020 ska Stockholm ha en hållbar bostadsförsörjning med bostäder som alla har råd att efterfråga. Hela Stockholm ska präglas av blandade upplåtelseformer med balans mellan hyresrätter, bostadsrätter och äganderätter. Det ska skapas förutsättningar för fler typer av boendeformer. Till exempel kooperativ hyresrätt, byggemenskaper, kompiskontrakt och kollektivhus. Allmännyttan ska utvecklas. Målet för nyproduktionen är att det ska råda balans med lika delar hyresrätter och bostadsrätter/äganderätter. Bostadsbeståndet ska motverka segregation och främja attraktiva boendemiljöer i hela staden.

Stadens investeringar ska bidra till uppfyllelse av kommunfullmäktiges mål. Bostadsmålet prioriteras högt och projekt kopplade till detta bedöms utgöra störst andel av stadens totala nettoutgifter framöver. Merparten av stadens investeringar är i infrastruktur som gör det möjligt att bygga bostäder. Underlag från stadens nämnder för kommande år visar en fortsatt hög investeringstakt. Hårdare prioriteringar, god projektstyrning och ökad kostnadsmedvetenhet i investeringsprojekten är avgörande för ekonomisk stabilitet. Det är viktigt att den långsiktiga planeringen för investeringar i samhällsservice såsom utbildning och idrott följer den demografiska utvecklingen och att inkomster från exploatering av nya områden som huvudregel kan bära dessa investeringar. Exploateringsprojekten ska vara lönsamma.

Behovet av bostäder för äldre, såväl bostadsbedömda som icke-bostadsbedömda bostäder, kommer att tillta i takt med att andelen äldre ökar i staden. Fler bostäder för äldre i nyproduktion skapar förutsättningar till mer effektiva flyttkedjor och ett bättre nyttjande av det befintliga bostadsbeståndet.

Hållbar samhällsutveckling

Vid FN:s toppmöte den 25 september 2015 antog världens stats- och regeringschefer 17 globala mål och Agenda 2030 för hållbar utveckling. Världens länder har åtagit sig att från och med den 1 januari 2016 fram till år 2030 leda världen mot en hållbar och rättvis framtid.

Enligt kommunfullmäktiges budget ska Stockholms stad vara ledande i genomförandet av FN:s 17 globala mål för hållbar utveckling, Agenda 2030. Agendan ska vara ett stöd för att utveckla stadens arbete för social, ekonomisk och miljömässig hållbarhet.¹⁹ Målen i agendan är integrerade och odelbara vilket innebär att framgång i ett mål ger positiva effekter på andra mål. Stadens bostadsförsörjningsansvar har framförallt positiv påverkan på agendans mål 11 Hållbara städer och samhällen, mål 3 Hälsa och välbefinnande, mål 5 Jämställdhet och mål 10 Minskad ojämlikhet.



Hållbara städer och samhällen. Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (2013:866) anger att syftet med planeringen ska vara att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs.²⁰ Det knyter an till agendans mål 11, Hållbara städer och samhällen. Delmål 11.1 *Säkra bostäder till överkomlig kostnad* handlar om att senast 2030 ha säkerställt tillgång för alla till fullgoda, säkra och ekonomiskt överkomliga bostäder.²¹



Hälsa och välbefinnande, jämställdhet och minskad ojämlikhet. Jämlikhet och jämställdhet är centrala mål i agendan och förutsättningar för

att skapa en hållbar välfärd. Att säkerställa att ingen samhällsgrupp ska lämnas utanför är ett av agendans huvudbudskap.²² Ökande inkomstskillnader samt bostads- och arbetsmarknadssegregation är

¹⁹ Budget 2020, Stockholms stad

²⁰ Lag (2013:866) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar

²¹ FN:s Globala mål

²² I riktning mot en hållbar välfärd (SOU Fi 2016:01)

utmaningar för att uppnå hälsa och välbefinnande för alla. Ojämlikheterna medför stora skillnader bland annat i tillgången till bostad.²³

Bostaden och den byggda miljön har stor betydelse för människors hälsa, trygghet och sociala sammanhållning. Bostaden är grundläggande för livsvillkorens likvärdighet. Segregation, trångboddhet och boendestandard påverkar människors vardagliga livskvalitet och långsiktiga livschanser negativt. Bostads- och samhällsplanering är viktiga områden i arbetet för att motverka ojämlikhet.²⁴ Utan en lämplig bostad försämrats förutsättningarna för ett bra liv. Även den sociala stabiliteten och den ekonomiska utvecklingen i staden är beroende av att människor har en trygg boendesituation.²⁵

Kvinnor utsätts för våld i nära relationer i högre utsträckning än män.²⁶ Att främja bostäder för den prioriterade gruppen Personer som utsätts för våld i nära relationer bidrar därför till målen om ökad jämställdhet, ökad trygghet samt ökad fysiskt och psykisk hälsa.



Samtliga hållbarhetsaspekter är angelägna att säkerställa i samband med de högt ställda bostadsmålen. Ett framgångsrikt hållbarhetsarbete ska ske i samklang med att Stockholm är en stark tillväxtregion, en attraktiv stad med ett dynamiskt näringsliv som skapar en hög och hållbar tillväxt och ger förutsättningar för en fortsatt god välfärd och ett bra liv i alla delar av Stockholm.

²³ Glokala Sverige, Arbetsbok – Agenda 2030

²⁴ Ibid

²⁵ Mål 11 Hållbara städer och samhällen, juni 2019, baserat på Vägen hem – socialt hållbar bostadsförsörjning i Stockholms stad, 2018

²⁶ I riktning mot en hållbar välfärd (SOU Fi 2016:01)

Riktlinjer för bostadsförsörjning 2021–2024

32 (73)

Staden ska planeras ur ett helhetsperspektiv och hållbarhetsaspekter enligt Agenda 2030 ska genomsyra all planering med fokus på att skapa en fysiskt, klimatsmart och socialt sammanhållen stad. Ett framgångsrikt hållbarhetsarbete ska ske i samklang med att Stockholm är en stark tillväxtregion, en attraktiv stad med ett dynamiskt näringsliv som skapar en hög och hållbar tillväxt och ger förutsättningar för en fortsatt god välfärd och ett bra liv i alla delar av Stockholm.

Bostadsbyggande

Under 2019 färdigställdes 6 044 bostäder, varav 3 042 nya i söderort, 1 931 i den inre staden och 1 071 i västerort. Av dem var 5 552 bostäder nybyggda medan ombyggnationer och ändrad användning gav ett tillskott på 492 nya lägenheter. Av bostäderna som färdigställdes genom nybyggnad under 2019 fanns 5 396 i flerbostadshus och 156 i småhus. Av de nybyggda lägenheterna i flerbostadshus var 56 procent upplåtna med bostadsrätt och 44 procent med hyresrätt.

De stadsdelar som fått störst tillskott av bostäder under 2019 är Södra Hammarbyhamnen, Liljeholmen, Västra Matteus, Solberga och Hjorthagen-Värtahamnen. 42 procent av de tillkommande bostäderna ligger i dessa stadsdelar.

Beredskapen med byggbar mark är god. I stadens planberedskap finns drygt 22 000 bostäder. Att staden fortsätter att ha en hög planberedskap i form av många byggrätter för bostäder gör att bostadsproduktionen snabbt kan öka när marknadsläget är bra.

Stadens bostadsportfölj innehåller cirka 126 000 bostäder i pågående planering i form av planprogram, markanvisningar, pågående detaljplanearbete eller lagakraftvunna detaljplaner där bostäderna ännu inte byggts.

Under perioden 2010–2019 har drygt 66 000 bostäder initierats genom beslut om markanvisning i exploateringsnämnden. De är fördelade på 56 procent hyresrätter och 44 procent bostadsrätter. Antalet bostäder i godkända eller antagna detaljplaner är 61 000.

Av samtliga bostäder i stadens bostadsportfölj där upplåtelseform framgår är cirka 43 000 bostadsrätter och närmare 36 000 hyresrätter. 36 procent av bostäderna saknar uppgift om upplåtelseform. Dessa bostäder ligger i huvudsak i stadens programområden, i ett tidigt skede i stadens processer.

De stadsdelsnämndsområden som särskilt utmärker sig när det gäller bostäder i pågående planering är Enskede-Årsta-Vantör, Bromma, Östermalm och Farsta. Större stadsutvecklingsområden som exempelvis

Årstafältet, Hagsätra-Rågsved, Centrala Bromma, Norra Djurgårdsstaden och Stora Sköndal förklarar den stora mängden bostäder i dessa områden. Även i Älvsjö och Hägersten-Liljeholmen planeras för ett stort antal nya bostäder. I Skärholmen har antalet bostäder i pågående planer ökat från drygt 1 000 till dryga 7 000 bostäder i samband med stadens satsning på Fokus Skärholmen.

Genomförande av bostadsmålet

Exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden har ett utökat ansvar för att samordna planeringen för stadens bostadsbyggande. Nämnderna arbetar intensivt och nära varandra för att skapa förutsättningar för att 140 000 bostäder byggs 2010–2030. Arbetet sker i en gemensam genomförandegrupp med representanter från respektive förvaltnings ledningsgrupp. För att säkra genomförandet sker även samarbete med övriga berörda nämnder och bolag.

Exploateringsnämnden ska tillsammans med stadsbyggnadsnämnden verka för att en hög takt i bostadsbyggandet ska kunna bibehållas genom alla konjunkturcykler. Till exempel genom att planera för större stadsutvecklingsprojekt.

De höga ambitionerna för bostadsbyggandet kräver effektiva arbetsätt samt att det finns en blandning av olika bostadsprojekt i stadens portfölj. För att säkerställa ett långsiktigt hållbart bostadsbyggande krävs ett stabilt och högt årligt tillskott av många olika bostäder, både i upplåtelseformer och storlekar.

Arbetet för att uppfylla bostadsmålet inbegriper löpande uppföljning av alla bostadsprojekt i varje fas av stadsbyggnadsprocessen: från markanvisning fram till byggstart, under genomförandet av stadens investeringar tills dess att projekten avslutas. För att stadens övriga långsiktiga mål ska kunna uppfyllas har arbetet med bostadsmålet successivt utvecklats till att också omfatta nödvändiga samhällsfunktioner som skola, förskola och idrottsytor.

Stockholms- och Sverigeförhandlingen

För att kunna genomföra angelägna satsningar på väg- och spårtrafiken i Stockholm är staden medfinansierare i ett antal stora statliga och regionala infrastrukturprojekt.

Stockholms stad, Region Stockholm (tidigare Stockholms läns landsting) och staten har slutit två överenskommelser om utbyggd kollektivtrafik: 2013 års Stockholmsförhandling och Sverigeförhandlingen.

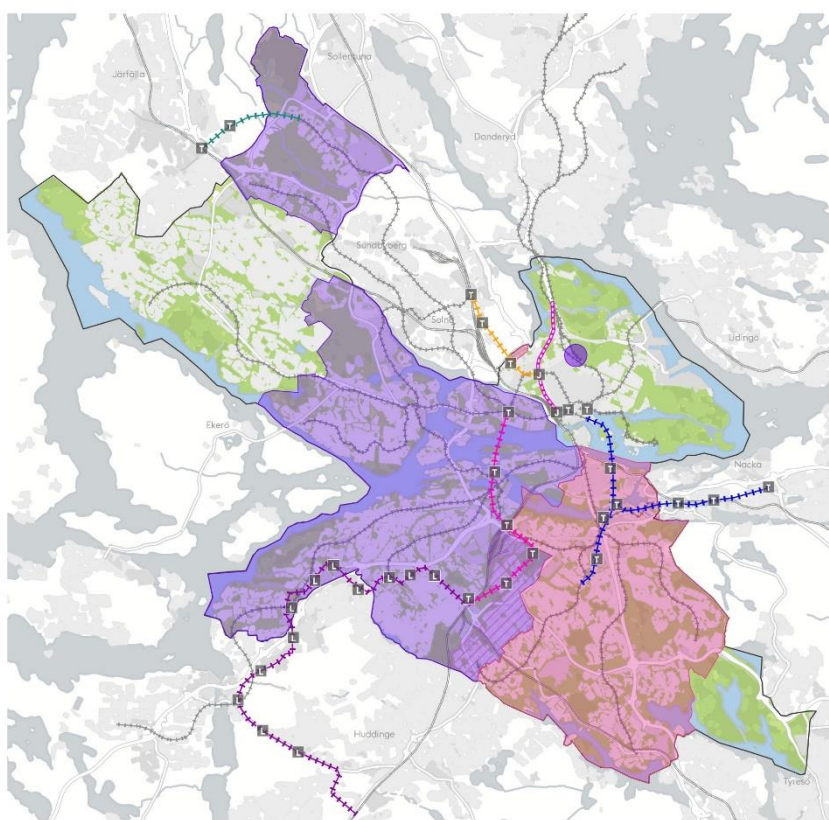
I 2013 års Stockholmsförhandling beslutades om utbyggnad av tunnelbanan till Nacka och söderort, Arenastaden samt Barkarby. Blå linje

Riktlinjer för bostadsförsörjning 2021–2024

34 (73)

byggs ut till Gullmarsplan och söderort samt kopplas samman med gröna linjens Hagsätragren.

Enligt överenskommelsen har Stockholms stad ansvar för att 45 900 bostäder färdigställs från och med 1 januari 2014 till och med 31 december år 2030. Av dessa ska cirka 40 000 bostäder uppföras i tunnelbanans influensområde från Gullmarsplan till Hagsätra, Farsta strand och Skarpnäck. Stockholms stad har också ansvar för att cirka 3 000 bostäder uppförs i Hagastaden, cirka 2 000 i Hammarby Sjöstad och cirka 900 bostäder på Södermalm i den utbyggda tunnelbanans influensområde.



Figur 11 Beslutade infrastrukturobjekt och influensområden för villkorat bostadsbyggande.

I överenskommelsen inom Sverigeförhandlingen 2017 kom parterna överens om ytterligare en ny tunnelbanelinje Älvsjö-Fridhemsplan, förlängd Roslagsbana till city samt utbyggd Spårväg syd. Stockholms stad har inom Sverigeförhandlingen åtagit sig att 48 500 bostäder byggs. Utöver det åtar sig staden att 500 bostäder byggs som en följd av att mark frigörs vid Östra Station. Totalt handlar det om 49 000 färdigställda bostäder till 2035 från och med april 2017.

Åtaganden staden gjort inom ramen för 2013-års Stockholmsförhandling och Sverigeförhandlingens Storstad Stockholm har hög prioritet inom staden.

Marknadsanalys

Region Stockholm har låtit beräkna efterfrågan på nya bostäder i Stockholms län. Resultatet²⁷ visar att det finns en efterfrågan i regionen på nya bostäder om cirka 14 800–15 300 per år, fördelat på 8 100 bostadsrätter, 5 300 hyresrätter och 1 400–1 900 småhus. Vid en jämförelse med det demografiskt drivna bostadsbehovet om cirka 20 700 nya bostäder per år uppstår ett glapp på ca 5 500 bostäder per år. En majoritet av regionens hushåll har med dagens villkor inte möjlighet att efterfråga en nyproducerad bostad.

I Region Stockholms rapport har en särskild analys genomförts för kommunerna Stockholm, Solna och Sundbyberg. De kommunerna redovisar relativt omfattande flyttningar över kommungränserna, varför dessa tre kommuner kan analyseras var för sig men också som en gemensam delmarknad, ett kluster av de tre kommunerna.

Beräkningsmodellen skattar den årliga efterfrågan för nya bostadsrätter till cirka 3 500 totalt för samtliga tre kommuner. I Stockholm efterfrågas cirka 2 500 nybyggda bostadsrätter om året. Det är något färre än de i snitt 2 800 bostadsrätter som färdigställts varje år de senaste fem åren. Men genomsnittssiffran för Stockholm har varierat de senaste åren. Det årliga antalet bostadsrätter var 3 500–4 000 under åren 2016 och 2017, för att falla till cirka 1 500 år 2018 och till 1 000 de tre första kvartalen 2019.

De tre kommunernas gemensamma efterfrågan på nybyggda hyresrätter beräknas till cirka 2 100 stycken. Beräknas efterfrågan istället för respektive kommun blir efterfrågan cirka 2 800 nya hyresrätter per år, med störst efterfrågan i Stockholm (1 800), följt av Solna (600) och Sundbyberg (400). Skillnader i resultatet beror troligen på att den höga flyttintensiteten mellan kommunerna kan innebära att rekryteringsområden överlappar varandra när beräkningen genomförs kommunvis. Det kan i sin tur leda till en viss överskattning av efterfrågan eftersom samma hushåll riskerar att räknas in i efterfrågan för flera kommuner. I Stockholm färdigställdes i genomsnitt 1 369 nya hyresrätter per år de senaste fem åren, de senaste två åren har 1 754 hyresbostäder i genomsnitt färdigställs per år.

Resultatet av beräkningarna visar att den köpkraftiga efterfrågan på småhus uppgår till drygt 200 småhus per år i Stockholm, Sundbyberg och

²⁷ Efterfrågan på nya bostäder i Stockholmsregionen, Tillväxt- och regionplaneförvaltningen, 2020-04-28

Solna. Det är ungefär dubbelt så stor efterfrågan jämfört med vad som faktiskt har byggts, oavsett om byggandet mäts som ett genomsnitt för de senaste fem eller två åren eller om det mäts i antalet påbörjade eller färdigställda bostäder.

Utmaningar

Befolkningsutvecklingen är fortsatt stark i Stockholmsregionen och Stockholm är en av de snabbast växande regionerna i Europa. Det beror främst på födelseöverskott. När det gäller flyttströmmar har det skett ett trendbrott. För första gången på länge är det fler som väljer att flytta från Stockholms län än till länet. Det beror inte på ändrade boendepreferenser utan är en konsekvens av hur befolkningsstrukturen ser ut. Det är framförallt barnfamiljer som väljer att lämna storstaden. Störst utflyttning i relation till inflyttning syns i den familjebildande åldersgruppen 30–44 åringar. Bland de unga vuxna, 20–24 år, har inflyttningen till Stockholm minskat kraftigt, från omkring 2 500 personer år 2010 till 397 personer år 2019.

Stockholm konkurrerar i ökad utsträckning om kompetens, kapital och investeringar med andra stora städer i världen. En viktig förutsättning för att behålla konkurrenskraften ligger i förmågan att vara en attraktiv stad för företag att starta och utvecklas i. Bostadsbyggandet har inte kunnat svara upp mot befolkningsökningen vare sig i Stockholms stad eller i Stockholms län. Konsekvensen är bostadsbrist, höga bostadskostnader, långa bostadsköer och ökad trångboddhet. Dagens brist på bostäder begränsar stadens utveckling och näringslivets tillväxt och drabbar i första hand socioekonomiskt svaga grupper och unga. Situationen är förknippad med stora samhällsekonomiska kostnader i form av uteblivna skatteintäkter när anställningar inte blir av. Kompetensförsörjning och bostäder hänger ihop.

Sverige har på kort tid tagit emot många asylsökande och sedermera nyanlända. Det offentliga erbjuder boende till asylsökande och initialt till nyanlända genom vad som brukar kallas anvisningslagen. Den maximala tiden som nyanlända hushåll kan hyra genomgångsbostäder är fem år. Under 2021 och 2022 kommer antalet hushåll vars hyreskontrakt löper ut öka till cirka 300 per år. Det kommer att medföra ett akut behov för de hushållen att hitta egna bostäder för att de inte ska hamna i hemlöshet.

Samtidigt ökar trångboddheten i Stockholm. Den är störst i Spånga-Tensta och Rinkeby-Kista där 38 procent av hushållen är trångbodda. För de som inte vill eller kan köpa sitt eget boende är hyresmarknaden det enda alternativet. Det befintliga investeringsstödet för hyresrätter är i dag framförallt inriktat på mindre lägenheter, men i Stockholm råder det även brist på större lägenheter vilket visar sig i utbredd trångboddhet.

I Stockholms stad har antalet påbörjade bostäder minskat med närmare 36 procent från toppåret 2017. Av statistiken framgår att det framförallt är antalet påbörjade bostadsrättslägenheter som minskat även om antalet påbörjade hyresrättslägenheter också har minskat något sedan 2017. Frågan är i vilken utsträckning fallet beror på att antalet nyproducerade bostäder blivit allt för stort i förhållande till efterfrågan eller om efterfrågan minskat av andra skäl?

Sedan några år tillbaka har hushållens möjligheter att få bolån påverkats av flera regelskärpningar. Under 2010 infördes det så kallade bolånetaket. Under 2016 kom ett första krav på amortering, amorteringskrav 1 och strax därpå – under 2016 och 2017 – införde bankerna skuldkvotstak och skärpte samtidigt tillämpningen av sina kvar-att-leva-på kalkyler (KALP). Under 2018 infördes ett andra amorteringskrav som formaliserade och skärpte de senaste årens villkorsändringar.

Producenterna påverkas också av striktare kreditkrav. Bankerna kräver högre försäljningsgrader i bostadsrättsprojekt för att bevilja byggnadskrediter och en större andel eget kapital krävs för investeringar i nya hyresbostäder, vilket driver upp hyresnivåerna för att kalkylerna ska gå ihop.

Samhället står inför flera utmaningar vad gäller bostadsförsörjningen. Till exempel behöver fler unga vuxna, en åldrande befolkning och många nyanlända egen bostad som passar deras behov och betalningsförmåga. Anpassningsbarhet och flexibilitet inom bostaden är ett sätt att hantera utmaningarna. Flexibilitet inom bostaden innebär att planlösningen går att ändra för att möta nya behov. Både svenska och internationella studier har lyft problematiken med att många bostäder som byggs är förbestämda och specifika i sin användning snarare än anpassningsbara. Ett föränderligt bostadsbestånd ger möjlighet att möta demografiska förändringar och förändrade förutsättningar hos de boende. Anpassningsbarhet kan också stärka de boendes möjligheter att påverka sin boendesituation.²⁸

Byggreglerna bör främja innovation, nytänkande och bidra till att ge branschen förutsättningar att utvecklas mot högre grad av effektivitet. Det är viktigt för ett mer varierat byggande och en högre produktivitet. För att skapa sådana incitament är det viktigt med förutsägbara bestämmelser för aktörer på byggherresidan så att de kan utveckla nya lösningar och koncept som kan byggas på en större marknad. Därigenom kan

²⁸ Modernare byggregler - förutsägbart, flexibelt och förenklat, SOU 2019:68, <https://www.regeringen.se/4afb04/contentassets/180ebdc77d21438fa7cd271ae5f21daa/modernare-byggregler--forutsagbart-flexibelt-och-forenklat-sou-201968.pdf>, 2020-04-30

konkurrensen öka och bidra till ett större utbud av bostäder till rimligare kostnader.

För hushåll med låga inkomster innebär det en stor utmaning att få råd med boendet. Skillnaderna i möjligheter förstärks av att hyrorna i beståndet skiljer sig åt mellan äldre och nyare lägenheter. En stor framtida utmaning är att skapa förutsättningar för personer med låga inkomster att kunna efterfråga en lämplig bostad. Det gäller utrikes födda som etablerar sig på bostads- och arbetsmarknaderna, ungdomar på väg ut i vuxenlivet samt en växande andel äldre. Nyproduktion leder till höga boendekostnader. De billigaste bostäderna finns i det äldre beståndet. En stor andel av det befintliga beståndet står inför moderniserings- och renoveringsbehov vilket ofta medför relativt stora hyreshöjningar. Det är viktigt att vid renoveringar verka för rimliga hyreshöjningar.

Enligt Konjunkturinstitutet²⁹ kommer covid-19-pandemin att få mycket stora negativa effekter på såväl den globala som den svenska ekonomin. De åtgärder som satts in för att begränsa virusets spridning har fått konsekvenser för ekonomin. Den dramatiska utvecklingen har helt förändrat de ekonomiska utsikterna för såväl Sverige som omvärlden. Det är uppenbart att företag drabbas hårt och att många människor har förlorat eller kommer att förlora sina arbeten

Bostadsinvesteringarna var i stort sett oförändrade under 2019. Den allmänna osäkerheten och en oro för fallande bostadspriser medan pandemin härjar medför att bostadsinvesteringarna åter minskar något från det andra kvartalet 2020. Trots att bedömningen är att bostadsinvesteringarna vänder uppåt från det andra kvartalet 2021 bedöms tillväxten i helårstermer bli svagt negativ både 2020 och 2021. Om krisens förlopp skulle bli mycket utdraget och nedgången till exempel sprida sig mer tydligt till marknader för bostäder och kommersiella fastigheter riskerar den ekonomiska nedgången att bli synnerligen djup och också att få mer varaktiga effekter på svensk ekonomi.

Enligt Riksbankens penningpolitiska rapport³⁰ från april 2020 antas bostadsinvesteringarna minska med 10 procent i närtid som en effekt av ett minskat behov av investeringar.

Finansinspektionen har lättat på bankernas finansieringskrav för att motverka möjliga kreditåtstramningar. Den djupa lågkonjunktur som nu är

²⁹ Konjunkturinstitutet, Konjunkturläget juni 2020, <https://www.konj.se/download/18.6b9944861729852ebf65eb92/1592401517072/KLjun2020.pdf>, 2020-06-25

³⁰ Sveriges Riksbank, Penningpolitisk rapport april 2020, <https://www.riksbank.se/globalassets/media/rapporter/ppr/svenska/2020/200428/penninpolitisk-rapport-april-2020.pdf>, 2020-06-01

förestående till följd av spridningen av covid-19 bedöms också vara skäl nog för bankerna att tillfälligt undanta vissa bolånekunder från beslutade amorteringskrav.

Stadens hushållsprognos³¹ visar att det årligen behöver byggas knappt 7 000 bostäder för att täcka det demografiska behovet av fler bostäder. Dagens bostadsbrist är inte inräknad i detta behov. Samtidigt visar en analys av efterfrågan på nya bostäder i Stockholmsregionen³² att 2 500 bostadsrätter och 1 800 hyresrätter efterfrågas i Stockholms stad. Det är en stor utmaning att nå det bedömda behovet av bostäder och stadens bostadsmål om 10 000 påbörjade bostäder per år.

Stadens verktyg för bostadsförsörjningen

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

Kommunfullmäktiges budget

Kommunfullmäktige fastställer årligen budget för staden. Budgeten är överordnad och styrande för stadens alla verksamheter. Utifrån de mål som kommunfullmäktige fastställer i budgeten finns kompletterande styrdokument inom olika områden. I stadens budget fastställer kommunfullmäktige inriktningsmål, mål för verksamhetsområdet, indikatorer som mäter måluppfyllelsen samt aktiviteter som ska bidra till att målen uppfylls.

Stadens vision är det dokument som samlat redovisar stadens långsiktiga mål, vilka utmaningar staden står inför och strategier för en långsiktigt hållbar utveckling. Tidsperspektivet är långsiktigt.

Inom staden finns det stadsövergripande styrdokument som kompletterar budgeten. Uppföljning av kompletterande styrdokument inordnas i kommunfullmäktiges budget eller i nämndens/bolagets verksamhetsplan. Därigenom säkerställs genomförande och uppföljning på adekvat nivå.

Nedan ges exempel på viktiga stadsövergripande styrdokument, relevanta för stadens arbete med bostadsförsörjning. Sammanställningen är från

³¹ Hushålls- och bostadsbehovsprognos 2020 - Prognos för hushåll och bostadsbehov i Stockholms stad 2019-2040, Stockholms stad, 2020

³² Efterfrågan på nya bostäder i Stockholmsregionen, Tillväxt- och regionplaneförvaltningen, 2020-04-28

Riktlinjer för bostadsförsörjning 2021–2024

40 (73)

Stockholms stads budget 2020, aktuella styrdokument redovisas i stadens senaste budget.

Styrdokument
Stockholms stads budget
Vision 2040 - Möjligheternas Stockholm
Ensamkommande barn och ungdomar - Riktlinjer för handläggning av ärenden gällande ensamkommande barn och ungdomar
Investeringsstrategi
Översiktsplan för Stockholms stad
Stockholms stads program mot våld i nära relationer och hedersrelaterat våld och förtryck 2017-2020
Riktlinjer för handläggning av försöks- och träningslägenheter
Stockholms stads program mot hemlöshet 2014-2019
Bilaga Handlingsplan för socialtjänstens arbete med barnfamiljer som lever under osäkra boendeförhållanden 2018–2019
Riktlinjer för ärendeansvar mellan stadsdelsnämnderna inom individ- och familjeomsorgen, omsorgen om äldre personer och personer med funktionsnedsättning
Riktlinjer för våld i nära relationer
Reviderade riktlinjer för ledsagning och ledsagarservice samt riktlinjer för handläggning av insatser enligt LSS (lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade) och bistånd enligt SoL (socialtjänstlagen) till barn, ungdomar och vuxna med funktionsnedsättning
Riktlinjer för handläggning av ärenden enligt SoL och LSS inom äldreomsorg

Äldrenämnden ansvarar för kommunövergripande frågor rörande äldreomsorg samt för samordning, utveckling och uppföljning av äldreomsorgen i Stockholms stad. På sikt står Stockholm inför en demografisk utmaning när antalet äldre i staden ökar kraftigt. Gruppen äldre har olika behov och intressen och därför ser efterfrågan på insatser, stöd och aktiviteter olika ut. För att klara den demografiska utvecklingen krävs en samverkan och långsiktig samplanering mellan stadens olika delar.

Stadsdelsnämnderna ska årligen ta fram ett per region gemensamt förslag till plan för att klara vård- och omsorgsboendebehovet. Arbetet samordnas av äldrenämnden i samverkan med stadsbyggnadsnämnden och exploateringsnämnden som bearbetar förslagen från nämnderna och föreslår beslut om åtgärder utifrån en sammanvägd bedömning av behov och framtida trender med mera. Äldreboendeplanen ska därefter godkännas av kommunstyrelsen och är vägledande för samtliga nämnders planering och löpande beslut gällande större förändringar av stadens äldreboendebestånd. Kommunfullmäktige ger i enlighet med planeringen nämnderna uppdrag om igångsättning av konkreta utbyggnadsprojekt.

Enligt kommunfullmäktiges budget 2020 ska boendeplanen även beakta efterfrågan samt behov av seniorbostäder utifrån den demografiska utvecklingen. Boendeplanen ska ligga till grund för efterföljande års markanvisningar för seniorbostäder.

Socialnämnden ska genom sin samordnande och övergripande roll bidra till utvecklingen inom stadens socialtjänst och funktionshinderomsorg och medverka till att invånarna får likvärdiga och lika tillgängliga insatser oavsett var de bor i staden. Våld i nära relationer och hedersrelaterat våld och förtryck ska motverkas och våldsutsatta ska få det skydd och stöd som de behöver. De som har blivit tvungna att bryta med sin familj ska få stöd och hjälp att skaffa sig ett nytt nätverk och ett nytt liv efter en placering på skyddat boende. Arbetet mot hemlöshet ska med utgångspunkt i stadens program mot hemlöshet vara långsiktigt och prioritera förebyggande och stödjande insatser för att undvika att personer hamnar i hemlöshet och att de som blivit hemlösa kan komma vidare till egen bostad.

Socialnämnden ska samordna arbetet med boendeplanen för bostäder för personer med funktionsnedsättning och bearbeta stadsdelsnämndernas och regionernas förslag samt föreslå beslut om åtgärder utifrån en sammanvägd övergripande bedömning av behov och framtida trender.

Kommunal översikts-, områdes- och detaljplanering

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. Översiktsplanen omsätts i detaljplaner och lov för mark och vatten som är juridiskt bindande.

Översiktsplan för Stockholm

Stadens gällande översiktsplan, Översiktsplan för Stockholm, antogs i februari 2018. I översiktsplanen framgår att vi behöver bygga en tät och sammanhållen stad för att nå målet om 140 000 nya bostäder till år 2030. Bebyggelse och grönstruktur behöver samspela och ge förutsättningar för goda boendemiljöer. Stadens översiktsplan omfattar fyra mål:

- En växande stad
- En sammanhängande stad
- God offentlig miljö
- En klimatsmart och tålig stad

För att uppfylla stadsbyggnadsmålen och för att möta bostadsbehoven på kort och lång sikt omfattar översiktsplanen en tydlig utbyggnadsstrategi. Den beskriver vart stadens investeringar och planeringsresurser ska riktas. Stadens översiktsplan innehåller också ett kapitel om allmänna intressen

Riktlinjer för bostadsförsörjning 2021–2024

42 (73)

som utgör kunskapsbank och vägledning för vidare planering. För det allmänna intresset bostadsförsörjning framgår att ett av stadens viktigaste ansvarsområden är att skapa förutsättningar för goda bostäder åt alla och att bostäder är en del av stadens nödvändiga infrastruktur. Samt att en väl fungerande bostadsförsörjning är en förutsättning för unga vuxna att flytta hemifrån, för barnfamiljer att byta till en större bostad, för pensionärer att flytta till en mindre och billigare bostad, för nyinflyttade att etablera sig och för personer med särskilda behov att hitta en lämplig bostad. Bostadsförsörjningen är också en förutsättning för en fungerande arbetsmarknad och ekonomisk utveckling.

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

Planering på områdesnivå och detaljplanering

Översiktsplanens omsätts i stadens kontinuerliga arbete med planering på områdesnivå. Inom områdesplaneringen identifieras utvecklings- och möjligheterna i stadens alla delar och staden kan arbeta proaktivt för att tillvarata den lokala utvecklingspotentialen samt säkerställa den bostadspotential som finns i respektive stadsdel. Genom den helhetssyn som möjliggörs i områdesplaneringen kan staden säkerställa behov av olika sorters bostäder, arbetsplatser, förskolor, skolor, idrottsplatser, parker, kultur, service och andra funktioner. Bostadspotential Stockholm är ett viktigt underlag i det arbetet.

Med stöd i översiktsplanen och de utvecklingsmöjligheter som identifieras i områdesplaneringen fattar staden beslut om framtagande av detaljplaner som är den del av stadsplaneringen som är juridiskt bindande. Beslut om start av detaljplanering ska prövas mot översiktsplanen.

I detaljplaneprocessen används modellen för socialt värdeskapande (SVA) för att identifiera lokala möjligheter, behov och efterfrågan samt

utmaningar på den aktuella platsen. Analysen utgår från en frågeställning för varje stadsbyggnadsmål i översiktsplanen. För att identifiera de sociala värden som kan stärkas eller skapas i det aktuella området används ett frågeunderlag. Fördelning av upplåtelseformer och förekomst av trångboddhet är två parametrar som analyseras.

En aktiv markpolitik

Stockholms stad äger 70 procent av marken i kommunen och har på så sätt ett viktigt verktyg för att styra markanvändningen och bostadsbyggandet i staden. Staden kan genom beslut i exploateringsnämnden anvisa mark till olika intressenter inför planering av ny bebyggelse. En markanvisning är en form av option att under en viss tid och på vissa villkor ensam få förhandla med staden om förutsättningarna för genomförande av ny bostadsbebyggelse eller annan exploatering inom ett visst markområde.

Målen för antalet markanvisade bostäder beslutas i samband med stadens budget. Årsmålet ska i sin tur fördelas per upplåtelseform med hälften bostadsrätter och hälften hyresrätter som inkluderar en viss andel studentbostäder. Inför beslut om markanvisningar samarbetar stadens förvaltningar för att bedöma platsens lämplighet och förutsättningar.

Markanvisningarna ska för åren 2020-2022 uppgå till 10 000 lägenheter per år, varav minst hälften ska vara hyresrätter. Fokus ska vara på projekt med god genomförbarhet. Målen för antal påbörjade bostäder och antal bostäder i godkända/antagna detaljplaner är också 10 000 bostäder per år för åren 2020-2022.

Exploateringsnämndens markanvisningar ska vägledas av målsättningen om en god blandning av upplåtelseformer med hyresrätter, bostadsrätter, studentbostäder och småhus i hela staden. För att på ett effektivt sätt fördela mark till de många aktörer som söker markanvisning och samtidigt uppnå målen om ett långsiktigt byggande tillämpar exploateringskontoret följande former för markanvisning: direktanvisning, direktanvisning efter jämförelseförfarande, anbud på pris och tävling.

Stadens markanvisningspolicy och strategi för markpolitiken antogs av kommunfullmäktige i december 2015. Då infördes en ny form för markanvisning, direktanvisning efter jämförelseförfarande.

Direktanvisning efter jämförelseförfarande används när flera sökanden är intresserade av samma plats. Direktanvisning och direktanvisning efter jämförelseförfarande är de vanligaste formerna av markanvisning. De stimulerar byggaktörer att hitta lämpliga platser för bebyggelse och är avgörande för att staden skall uppnå målen för bostadsbyggandet.

Både vid anbud och direktanvisning tas hänsyn till byggherrens ekonomi, stabilitet och intresse för långsiktig förvaltning av bebyggelsen med

Riktlinjer för bostadsförsörjning 2021–2024

44 (73)

avsedd upplåtelseform. Samtidigt eftersträvar staden att hålla en jämn produktion i bostadsbyggandet över konjunkturcyklerna, och att samarbeta med byggaktörer som visar god stabilitet över tiden.³³

Allmännyttiga bostadsföretag

De allmännyttiga bostadsbolagens huvudsakliga uppgift är att bygga och förvalta bostäder och därmed bidra till stadens bostadsförsörjning.

Styrning av verksamheterna sker genom ägardirektiv till bolagen. Gemensamt för kommunens tre allmännyttiga bostadsbolag är att bolagen ska bygga hyresbostäder med hyror som även unga, studenter och andra grupper med svag ställning på bostadsmarknaden har råd att efterfråga. Nyproduktion av bostäder ska ske kostnadseffektivt. Dialog med de boende genomförs ofta inför större renoveringar. Vid renoveringar är det viktigt att hitta rätt balans mellan att begränsa hyreshöjningar samtidigt som bolagens goda ekonomi kan säkras.

Ökad tillgänglighet för äldre och personer med funktionsnedsättning ska tas i beaktande vid nyproduktion och renoveringar. Byte till bostäder med god tillgänglighet ska underlättas för de grupperna, exempelvis till bostäder på entréplan eller i flerbostadshus med hiss.

Bostadsbolagen ska verka för social hållbarhet genom att aktivt främja fler överkomliga bostäder för de mest behövande. De ska också aktivt verka för att minska våld i hemmet. Bolagen ska tillsammans med berörda nämnder och styrelser medverka till åtgärder för ökad trygghet och attraktivitet i stadsmiljön.

Utöver det som beskrivs ovan ska bostadsbolagen

- stärka hyresgästernas möjlighet att påverka grad av standardhöjning i samband med upprustning
- bidra till stadens mål om att förmedla försöks- och träningslägenheter inklusive Bostad Först, samt till stadens arbete med förturslägenheter
- verka för god rörlighet inom det egna beståndet
- i samarbete med socialnämnden, stadsdelsnämnderna och Bostadsförmedlingen i Stockholm AB motverka oriktiga hyresförhållanden på bostadsmarknaden samt tillhandahålla stöd och hjälp för att motverka utsattheten för de som berörs
- i samarbete med socialnämnden och äldrenämnden ta fram en enhetlig definition av vad en tillgänglig bostad är, tillsammans med Micasa inventera bostadsbeståndet utifrån denna

33 <https://upphandling.stockholm/markanvisningar/>, Stockholms stad, 2020-05-13

definition, och i samarbete med Bostadsförmedlingen i Stockholm AB och Micasa göra resultatet sökbart för bostadssökande

- uppnå en nybyggnationstakt på 1 500 bostäder per år
- verka för fler studentbostäder, både temporära och stadigvarande
- leda arbetet med projekt Stockholmshusen, och tillsammans med exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden aktivt delta i planering och genomförande. Projektet ska vidareutvecklas i syftet att förenkla planeringsprocessen, sänka byggkostnaderna och få ned hyresnivåerna
- öka andelen bostäder i Stockholmshusprojekt i förhållande till bostäder i bolagens övriga nyproduktion
- verka för byggandet av fler kollektivhus och andra alternativa boendeformer
- bedöma möjligheten att omvandla befintliga byggnader till grupp- och servicebostäder, samt underlätta byggandet av bostäder för personer med funktionsnedsättning i samråd med berörda nämnder
- utreda förutsättningarna för att samla ansvaret för olika typer av kategoribostäder hos enskilda bostadsbolag.

Stiftelsen Hotellhem i Stockholm, SHIS

Stiftelsen Hotellhem i Stockholm (SHIS) är Stockholms stads bostadssociala resurs. SHIS har kommunfullmäktiges uppdrag att tillhandahålla bostäder åt personer som av olika skäl inte har tillträde till den ordinarie bostadsmarknaden.

SHIS angelägenheter handhas av en styrelse bestående av fem ledamöter och tre suppleanter. Styrelsen utses av kommunfullmäktige och har det yttersta ansvaret för SHIS verksamhet.

De olika boendeformer som SHIS tillhandahåller inom ramen för sin kärnverksamhet är:

- Avtalat boende för ungdom, vuxen och familj
- Boende för personer med erfarenhet av relationsvåld
- Boende med stöd för unga vuxna respektive vuxna personer (varav en särskild gren finns med nolltolerans för bruk av alkohol)

Utöver denna kärnverksamhet har SHIS Bostäder även stadens uppdrag att tillhandahålla tillfälliga bostäder åt nyanlända stockholmare.

Grundkraven för att en person/familj ska bli aktuell för en bostad hos SHIS är att man är folkbokförd i Stockholms stad sedan senast 1 november året före ansökan om bostad samt ha uppehållstillstånd. Om hushållet inte redan står i Bostadsförmedlingens kö tillser SHIS att hushållet anmäls till bostadskön.

Riktlinjer för bostadsförsörjning 2021–2024

46 (73)

Målet är att den boende snarast möjligt ska komma vidare till ett mer permanent boende. Boendetiden på SHIS är, oavsett boendeform, maximalt fem år eftersom det är den maximala tiden som hyresnämnden kan medge att boende avstår från besittningsskydd.

Lägenheterna förmedlas som genomgångsbostad med korttidskontrakt, dels via remiss från stadens socialtjänst, dels via Bostadsförmedlingen i Stockholm.

Micasa Fastigheter i Stockholm AB

Micasa äger och förvaltar servicehus, vård- och omsorgsboenden, seniorbostäder, LSS-boenden, samt temporära studentbostäder och bostäder för grupper med svag ställning på bostadsmarknaden. Bolaget äger även tre fastigheter utanför kommungränsen för att tillgodose socialnämndens behov. Merparten av bolagets servicehus, vård- och omsorgsboenden, samt LSS-boenden hyrs ut till Stockholms stad.

Micasas uppgifter specificeras i ägardirektiven. Bolagets huvudsakliga uppgifter är att tillhandahålla välskötta, trygga och tillgängliga bostäder med rimliga hyror till stadens äldre och till personer med funktionsnedsättning samt till av staden prioriterade grupper med svag ställning på bostadsmarknaden.

Hyreskostnaderna ska aktivt hållas nere, genom återhållsamhet med standardhöjningar, effektiva lokallösningar för gemensamma utrymmen och kostnadseffektiv fastighetsförvaltning. Bolaget ska även eftersträva area- och kostnadseffektiva lösningar i ny-, om- och tillbyggnation.

Bolaget ska samverka med äldrenämnden och stadsdelsnämnderna i upprättandet av lokalförsörjnings- och områdesplaner. Bolaget ska även delta i den årliga regionala och stadsövergripande planeringen för olika boenden inom bolagets målgrupp samt i utvecklingen av respektive boendeform. Bolaget ska vidare delta i genomförandet av stadens åtgärdsplan för att säkerställa behovet av äldreboendeplatser under perioden 2020-2040. Bolaget har en viktig roll i arbetet med att säkerställa att det framtida behovet av vård- och omsorgsboende samt andra bostäder för äldre tillgodoses.

Bolaget ska vara delaktigt i stadens utbyggnad av vård- och omsorgsboenden för äldre, respektive gruppboenden för personer med funktionsnedsättning samt medverka aktivt i stadsutvecklingsprojekt och utredningar av lokalprojekt.

Micasa ska tillsammans med Stadshus AB, kommunstyrelsen och äldrenämnden se över bolagets strategi för utbyggnad av seniorbostäder utifrån stadens definition och behov, i enlighet med Boendepplanen.

Bostadsförmedlingen i Stockholm AB

Bolagets uppgift är att svara för reguljär bostadsförmedling, evakuering och förmedling av förturslägenheter inklusive försöks- och träningslägenheter, förmedling av lägenheter till stadens bostadsbolags internköer samt förmedling av kategoribostäder såsom student- och trygghetsboenden. Bostadsförmedlingen ska pröva rätten till och tillhandahålla lägenheter för bostadssociala ändamål i enlighet med ägardirektivet. Bolaget ska vara ett aktivt verktyg i den sociala bostadspolitiken. Till exempel genom att integrera förmedlingen med stadens bostadspolitiska ambitioner att minska segregation. Lägenheter ska förmedlas i ett öppet och transparent system efter kötid. Det vill säga till den kund som har längst kötid och uppfyller fastighetsägarens krav.

Bostadsförmedlingen ska i enlighet med kommunfullmäktiges ägardirektiv fortsätta arbetet med att förmedla Bostad först samt försöks- och träningslägenheter, med målsättningen 500 bostäder under året. Av dessa lägenheter ska bolaget, i samarbete med bostadsbolagen, SHIS Bostäder och socialnämnden, tillhandahålla 100 genomgångsbostäder för barnfamiljer som under lång tid levt i osäkra boendeförhållanden.

Bostadsförmedlingen ska fortlöpande föra en dialog med regionens privata fastighetsägare för att få in fler bostäder till förmedling, också med avseende på försöks- och träningslägenheter. Detta sker både genom personliga möten såväl som breda kommunikationsinsatser, till exempel digital annonsering, nyhetsbrev och deltagande på mässor.

Förtur

Av 8 § lagen (2013:866) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar framgår att ett begränsat antal lägenheter i en kommunal bostadskö kan fördelas enligt ett förturssystem samtidigt som köavgifter kan tas ut. Stockholms stad måste hålla sig till vissa bestämda regler när det gäller vilka fall som behandlas som förturer.

Bostadsförmedlingen i Stockholm AB:s förtursverksamhet sker på uppdrag av kommunfullmäktige och regleras av riktlinjer³⁴ fastställda av bolagets styrelse. Alla ärenden prövas individuellt utifrån de beslutade riktlinjerna. De typer av bostäder som förmedlas via förtur är vanliga hyresrätter, samt senior- och trygghetsboenden. Förtur kan enligt riktlinjerna beviljas den som:

³⁴ Riktlinjer för förtursverksamheten, beslutade 2019-02-13.

Riktlinjer för bostadsförsörjning 2021–2024

48 (73)

- Har styrkta starka medicinska och/eller sociala behov av en viss bostad, eller som av ytterst trängande omständigheter är i akut behov av ändrade bostadsförhållanden
- Saknar möjlighet att tillgodose detta behov på annat sätt³⁵
- Uppfyller kraven på att kunna på bo egen hand i en lägenhet i en hyresfastighet
- Är och har varit folkbokförd i Stockholms stad utan avbrott i minst två år

Av Bostadsförmedlingens preliminära årsbokslut för 2019³⁶ framgår att såväl antalet förtursansökningar som antalet beviljade förtursansökningar minskade under 2019 jämfört med 2018. Totalt beviljades 41 förtursansökningar 2019 jämfört med 70 beviljade ansökningar 2018. Antalet beviljade förtursansökningar 2019 motsvarade 0,3 procent av de totalt 15 030 lägenheter³⁷ som Bostadsförmedlingen förmedlade under året. Bostadsförmedlingens förklaring till denna minskning är att det under 2019 var färre ärenden som uppfyllde regelverkets krav för att få en förtur.

Den som är utsatt för våld av en närstående kan ansöka om förtur till bostad hos Bostadsförmedlingen. Under år 2018 och år 2019 gjordes 163 respektive 175 sådana ansökningar, där ingår dock även ansökningar där personen är hotad från en icke närstående. Åren 2018 och 2019 fick cirka åtta procent bifall, vilket båda åren motsvarade 14 stycken. Två stycken per år var ärenden som inte rörde våld från närstående, utan som istället kunde handla om hot om våld från exempelvis olika kriminella grupperingar. Andelen bifall på indikationen våldsutsatthet har under de senaste åren minskat. År 2015 fick 20 procent bifall på sin ansökan, varav 18 procent rörde våld i nära relation.

Bostadsförmedlingen ska i enlighet med direktivet i kommunfullmäktiges budget i samarbete med socialnämnden fortsätta arbetet med att genomföra en översyn av riktlinjerna för förtur, i syfte att även våldsutsatta samt barnfamiljer med långvarig hemlöshet inkluderas. I samband med översynen av riktlinjerna ska även personer med stora behov av anpassningsåtgärder omfattas.

³⁵ Att helt sakna möjlighet att tillgodose sitt behov på annat sätt innebär bland annat *”hyra bostad i andra hand alternativt bo inneboende ska inte vara möjligt eller vara direkt olämpligt”*.

³⁶ Tjänsteutlåtande, Dnr: 001/2020, behandlat av Bostadsförmedlingens styrelse på sammanträde 2020-01-29

³⁷ Bostadsförmedlingens årsberättelse år 2019: <https://bostad.stockholm.se/nyhetsarkiv/2020/bostadsformedlingens-arsberattelse-for-2019/>, 2020-05-13

Särskilda grupper på bostadsmarknaden

Enligt lag (2013:866) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska bostadsbehovet för särskilda grupper redovisas. De särskilda grupper som omfattas av stadens riktlinjer för bostadsförsörjning är:

- Äldre personer – över 65 år
- Nyanlända och ensamkommande barn och unga
- Personer med fysisk och psykisk funktionsnedsättning
- Personer som lever i hemlöshet
- Personer utsatta för våld i nära relationer
- Ungdomar och unga vuxna
- Studenter

Grupperna överensstämmer med de grupper Boverket³⁸ och länsstyrelsen i Stockholms län³⁹ gör särskilda bedömningar och beskrivningar av. Nedan finns en sammanfattande beskrivning för varje grupp och en redovisning av bedömt behov.

Äldre personer – över 65 år

Staden ska enligt socialtjänstlagen verka för att äldre människor får möjlighet att leva och bo självständigt i goda bostäder.

De flesta av stadens cirka 146 000 äldre personer bor i vanligt boende. Flertalet bor i otillgängliga fastigheter vilket på sikt kan försvåra möjligheten för dem att klara sig på egen hand. För att möta behoven hos stadens äldre behövs fler bostäder med god tillgänglighet.

Antalet äldre kommer att öka väsentligt de närmaste åren. Även om antalet äldre ökar finns det olika faktorer som pekar på att behovet av omsorg inte ökar i motsvarande takt. Knappt var femte äldre har, september 2019, stöd från äldreomsorgen.

I staden finns det två typer av biståndsbedömda särskilda boenden: servicehus samt vård- och omsorgsboende. Staden har tillgång till 7 477 platser inom vård- och omsorgsboende och 1 185 lägenheter i servicehus. Vård- och omsorgsboende är den dominerande boendeformen för äldre över 85 år. I september 2019 bodde 5 512 personer i vård- och omsorgsboende. Det finns också seniorbostäder för personer över en viss ålder, vanligen 65 år och äldre. För de seniorbostäderna behövs inget biståndsbeslut eftersom de är vanliga lägenheter.

³⁸ Boverket, <https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/olika-grupper/>, 2020-05-25

³⁹ Läget i länet Bostadsmarknaden i Stockholms län 2019, Länsstyrelsen Stockholm

Riktlinjer för bostadsförsörjning 2021–2024

50 (73)

Inom Stockholms stad finns en styrgrupp för äldreboendeplanering. Varje år tar staden fram en boendeplan⁴⁰ för det långsiktiga behovet av vård- och omsorgsboenden till 2040. I planen ingår även en prognos av omfattningen av nybyggnation fram till 2040. Äldreboendeplaneringen samordnas av en styrgrupp under ledning av kommunstyrelsen.

Äldrenämnden antar äldreboendeplanen som efter kommunstyrelsens godkännande blir vägledande för utbyggnad och omstrukturering av stadens äldreboenden. Stockholms stads äldreboendeplan innehåller också förslag på åtgärder för att tillgodose behovet av vård- och omsorgsboende samt seniorbostäder. Markanvisningar görs för att säkerställa behovet av bostäder för äldre, såväl vård- och omsorgsboende som seniorbostäder.

Idag finns ett överskott av platser på vård- och omsorgsboenden. Ett antal platser på vård- och omsorgsboenden inom staden hålls temporärt stängda på grund av låg efterfrågan på grund av minskade behov. I februari 2020 rapporterades det finnas sammanlagt 76 servicehuslägenheter lediga för uthyrning. Behovet av vård- och omsorgsboende förväntas minska ytterligare fram till 2021 för att därefter öka. Fram till 2040 beräknas behovet öka med drygt 2 600 platser. Då beräknas cirka 8 150 personer behöva vård- och omsorgsboende jämfört med dagens cirka 5 500 personer. Planeringsinriktningen i äldreboendeplanen är att hälften av platserna i vård- och omsorgsboendena ska ha kommunalt huvudmannskap och hälften ska vara i privat regi.

Planeringsinriktning innebär en utbyggnad om cirka 970 nya kommunala platser i vård- och omsorgsboende fram till 2040, vilket motsvarar cirka tolv nya kommunala vård- och omsorgsboenden. Privat nybyggnation förutsätts bidra med cirka 1 880 platser, vilket motsvarar cirka 26 nya privata boenden.

Enligt stadens budget är det angeläget med en fortsatt utveckling av seniorbostäder som alternativ till servicehus eller vård- och omsorgsboende. Ska andelen som bor i seniorbostäder hållas konstant över tid fram till år 2040 behöver beståndet öka med minst 100 lägenheter per år, totalt 2 400 - 2 800 lägenheter. Det allmännyttiga bostadsbolaget Micasas planerade utbyggnad av seniorbostäder omfattar cirka 1 500 lägenheter. Av dem planeras cirka 500 genom omställning i befintliga fastigheter, framför allt före detta servicehus. Minst 1 000 lägenheter behöver därför tillkomma hos andra privata aktörer om det uppskattade behovet ska mötas. Behovet av ytterligare seniorbostäder kan exempelvis ske genom ökad extern medverkan med privata aktörer i enlighet med stadens investeringsstrategi. De ökade behoven av vård- och omsorgsboende innebär att staden står för stora investeringar inom

⁴⁰ Boendeplan 2021 med utblick mot 2040 – stadsövergripande boendeplan, Äldreförvaltningen

nyproduktion. En viktig utgångspunkt är att, parallellt med boendeplaneringen, ha strategier för att utveckla äldreomsorgens insatser i det ordinarie boendet med fokus på förebyggande arbete. Detta med målsättning att fördröja, eller i vissa fall undvika, behov av vård- och omsorgsboende. Även ett ökat antal seniorlägenheter kan sannolikt minska behovet av vård- och omsorgsboende. Detta förutsätter att stadens seniorlägenheter som boendeform svarar upp mot efterfrågade behov vad gäller tillgänglighet, Micasa har tagit fram en plan för utbyggnad av seniorboende med hyresrätt. Även privata initiativ bör stimuleras för att uppnå en mångfald av boendeformer som kan attrahera olika målgrupper.

Under kapitlet åtgärder finns ett antal åtgärder som syftar till att förbättra situationen för äldre. Det handlar bland annat om att utreda hur fler aktörer kan stimuleras till att bygga fler ändamålsenliga bostäder för äldre och ett ökat kunskapsutbyte mellan förvaltningarna avseende en utvecklad process för bostadsförsörjningen.

Nyanlända och ensamkommande barn och unga

Bosättningslagen innebär att alla kommuner är skyldiga att ta emot anvisade nyanlända personer med uppehållstillstånd som inte haft möjlighet att ordna bostad på egen hand. Av de nyanlända med uppehållstillstånd som kommer till Stockholm har ungefär hälften ordnat boende på egen hand.

Som nyanländ kommunmottagen räknas de utländska medborgare som beviljats uppehållstillstånd i Sverige som flyktingar enligt Genèvekonventionen, skyddsbehövande, efter synnerligen ömmande omständigheter eller som anhöriga med anknytningsskäl.

En asylsökande är en person som lämnat sitt land för att söka skydd men ännu inte fått beslut om han eller hon kommer att få uppehållstillstånd. Det är Migrationsverket som tar emot ansökan om asyl, gör en asy lutredning och fattar beslut i ärendet.

Ett ensamkommande barn som är en person under 18 år som kommit till Sverige och sökt asyl utan sina föräldrar eller annan legal vårdnadshavare. Det asylsökande ensamkommande barnet anvisas till en kommun redan i början av asy ltiden.

Asylsökande kan välja att bo på Migrationsverkets anläggningsboenden (ABO) eller i eget boende (EBO) under tiden som asylansökan prövas.

För att säkra ett bra mottagande och en väl fungerande organisation arbetar socialnämnden via enheten Intro Stockholm. Enheten organiserar mottagandet och matchningen mellan tillfälliga bostäder och de personer som anvisas kommunen enligt bosättningslagen.

Riktlinjer för bostadsförsörjning 2021–2024

52 (73)

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. Tidsbegränsat bygglov får ges för sammanlagt högst 15 år. Hittills har sex modulhusprojekt uppförts i Stockholms stad, totalt cirka 370 lägenheter, i vilka det bor cirka 1 700 personer.

Modulbostäderna är den mest långsiktiga boendelösningen för denna målgrupp.

I uppdraget ingår också att hitta lämpliga lokaler i befintliga fastigheter som kan byggas om till genomgångsbostäder. En genomgångsbostad är en tillfällig boendelösning i avvaktan på en permanent bostad. Olika typer av kollektivboenden som vandrarhem och tidigare LSS-bostäder används också tillfälligt.

Stiftelsen Hotellhem i Stockholm (SHIS) ansvarar för drift och bemanning av bostäder för vuxna och familjer. Socialnämnden hyr ut och ansvarar för driften av de genomgångsbostäder som inte hanteras av SHIS, exempelvis privatbostäder, kollektivbostäder samt vandrarhemsplatser. Nybyggnation och fastighetsunderhåll av bostäder för nyanlända ansvarar huvudsakligen stadens allmännyttiga bostadsbolag för.

Tillfälligt boende används för ensamkommande barn i väntan på att deras asylprocess startar hos Migrationsverket, exempelvis genom placering i jourhem eller på akut-korttidsboende. Barn mellan 14–17 år placeras oftast på stadens akut-korttidsboende under tiden Migrationsverket anvisar barnet till en kommun. Barn yngre än 14 år placeras för det mesta i jourhem under tiden som socialtjänsten utreder barnes situation och vart barnet ska bo. Ett jourhem är en vanlig familj där minst en vuxen är hemma på heltid och finns tillgänglig för det placerade barnet.

En ny typ av placeringsform, stödboende, infördes 2016 av regeringen som ett komplement till hem för vård eller boende (HVB) och familjehem.

Det enkilda barnets ålder och behovs av stöd avgör för vilken form av boende som kan bli aktuellt. HVB-hem är anpassade för barn i skolåldern. Där finns tillgång till personal dygnet runt. Personalen ser till att barnet går i skolan, ordnar aktiviteter med mera. För barn under 14 år och för barn med större behov kan familjehem vara aktuellt. I ett familjehem tas barnet eller ungdomen emot under längre tid. Stödboende är ett eget boende med anpassat stöd för barn och unga i åldern 16-20 år. För barn i åldern 16-17 år ska det finnas särskilda skäl för placering i ett stödboende. Stödboendet kan bestå av ett antal lägenheter och/eller en sammanhållen lokal.

Det är svårt att förutse hur flyktingsituationen kommer att se ut i ett längre perspektiv. Stockholm har sedan Bosättningslagen trädde i kraft 1 mars 2016 anvisats nästan 8 000 nyanlända med uppehållstillstånd.

År 2020 anvisades Stockholms stad 856 nyanlända, 180 enpersonshushåll och 140 flerpersongshushåll, med uppehållstillstånd som inte hade möjlighet att ordna egen bostad. De placerades i anläggningsboende (ABO). Ungefär lika många nyanlända med möjlighet att ordna eget boende (EBO) flyttade samtidigt till Stockholms stad. Den fördelningen förväntas bestå enligt Migrationsverket.

Regeringen har från 1 juli 2020 infört nya regler för eget boende för asylsökande som gett kommunerna möjlighet att begränsa asylsökandes val av eget boende, lagen om eget boende eller EBO-lagen, i områden med socioekonomiska utmaningar. I Stockholm kommer Rinkeby, delar av Tensta, Husby och Skärholmen att undantas från asylsökandes rätt till val av eget boende i enlighet med lagen. Väljer den asylsökande att bosätta sig i något av dessa områden upphör rätten till dagersättning.

Stockholms stad tog emot cirka 150 ensamkommande barn och unga under 2016 och 69 barn under 2019. Bedömningen är att antalet ensamkommande barn och unga kommer att minska ytterligare under 2020. Eftersom antalet ensamkommande barn och unga bedöms minska finns det inget behov av ytterligare boendeplatser för målgruppen. Långsiktigt kommer de som fått permanent uppehållstillstånd istället att behöva lägenheter i det reguljära bostadsbeståndet.

Samtliga nyanlända som anvisats till Stockholms stad har fått möjlighet att hyra en genomgångsbostad utan besittningsskydd under sin etableringsfas. Det är efterstävansvärt att ett hushåll har hittat en egen bostad efter två år och kommit i egen försörjning genom studier eller arbete. Av de 7 918 nyanlända som anvisats sedan 2015 bodde 6 249 personer den 31 december 2019 fortfarande kvar på det anvisade boendet. Det innebär att 1 669 personer flyttat vidare till eget boende.

De trettioal nyanlända hushåll som hyrt genomgångsbostäder av staden sedan 2015 kommer under 2020 nå den absolut maximala boendetiden om fem år. I samarbete mellan SHIS och berörd stadsdelsnämnd genomförs individuella åtgärder för att ge dessa hyresgäster förutsättningar för att hitta en egen bostad. Under 2021 och 2022 kommer antalet hushåll vars hyreskontrakt löper ut öka till cirka 300 per år, vilket kommer att medföra ett behov för dessa personer att hitta en egen bostad inom eller utom kommunen. Omflyttningstakten i genomgångsbostäderna måste öka.

Staden ska ge goda förutsättningar för de nyanländas ansträngningar att hitta en egen bostad. En samordnad och strukturerad bostadsvägledning genomförs. En förutsättning för egen bostad är egna inkomster. Därför är

Riktlinjer för bostadsförsörjning 2021–2024

54 (73)

samarbetet mellan stadsdelsnämnder, arbetsmarknadsnämnden och Arbetsförmedlingen för att fler nyanlända ska få en egen försörjning prioriterat.

Åren 2021-2023 beräknas Stockholms stad få ta emot lika många nyanlända med uppehållstillstånd i anläggningsboenden (ABO) som under 2020. Kommuntalet för Stockholm stad 2020 är 856 personer. Migrationsverkets bedömning är att ungefär lika många personer med uppehållstillstånd (EBO) årligen kommer att självbosätta sig i kommunen.

Överenskommelser om att använda befintliga lokaler inom stadens bestånd, i till exempel tidigare äldreboenden eller lägenheter som står inför upprustning, är tidsbegränsade och kan komma att upphöra. Eftersom det inte finns några lediga genomgångsbostäder måste nya boendelösningar tillskapas när hyreskontrakt löper ut på grund av försäljning eller upprustning. Uppskattningsvis behövs därför ett fortsatt tillskott av cirka 150—200 lägenheter per år i form av genomgångsbostäder. Skulle villkoren för hur länge de nyanlända erbjuds genomgångsbostad förändras påverkar det givetvis stadens behov av genomgångsbostäder.

Bostäder till nyanlända familjer medför behov av skola och förskola samt samhälls- och bostadsvägledning och andra tjänster från berörd stadsdelsnämnd. En fortsatt spridning av nyanländas genomgångsbostäder mellan stadsdelarna är därför önskvärd. En fortsatt strategisk kommunikation med berörda nämnder och bolagsstyrelser samt medborgare och media krävs.

Under kapitlet åtgärder finns åtgärder som syftar till att förbättra situationen för nyanlända, ensamkommande barn och unga. Dels handlar det om att intensifiera arbetet med bostadsvägledning till anvisade nyanlända i genomgångsbostäder så att utflyttningstakten ökar och dels om att utreda förutsättningar för att säkerställa behov av genomgångslägenheter i hela staden på medellång sikt genom att blockförhyra ett större antal hyreslägenheter i nyproduktion med krav på rimliga hyror.

Personer med fysisk och psykisk funktionsnedsättning

Stockholm stad ger individuellt stöd och service till barn, unga och vuxna med funktionsnedsättning genom insatser enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS) och bistånd enligt socialtjänstlagen (SoL). Det finns ingen tillgänglig statistik över hur många personer som har en funktionsnedsättning i Stockholms stad. De flesta personer med fysiska eller psykiska funktionsnedsättningar bor i vanligt boende utan något stöd från kommunen.

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. Inom stadelsförvaltningarnas verksamhetsområde funktionsnedsättning finns en dygnet runt insats, bostad med särskild service, som efter behovsbedömning kan beviljas enligt både LSS och SoL.

År 2019 hade 1 621 personer verkställda beslut om bostad med särskild service för vuxna enligt LSS och 95 individer verkställda beslut om bostad med särskild service enligt SoL.

Bostad med särskild service kan verkställas i två huvudformer, gruppboende och serviceboende. I kommunen finns drygt 1 400 lägenheter med särskild service, enligt både LSS och SoL.

En gruppboende eller en serviceboende kan erbjudas personer som har så stora behov av tillsyn och omvårdnad, att det är nödvändigt att personal finns till hands hela tiden. Gruppboendet består av ett mindre antal lägenheter som är samlade kring gemensamma utrymmen. En serviceboende består av ett antal lägenheter som har tillgång till gemensam service och en fast personalgrupp. I en serviceboende kan det bo fler personer än i en gruppboende.

Utöver bostad med särskild service finns inom verksamhetsområdet socialpsykiatri också stödboende samt hem för vård och boende (HVB). De är inte permanenta boendeformer utan beviljas som steg till nästa boende. Försöks- och träningslägenheter med boendestöd finns för personer med fysisk funktionsnedsättning såväl som för personer med psykisk funktionsnedsättning.

Bostad med särskild service och stödboende förmedlas efter behovsbedömning av biståndshandläggare av den enhet inom socialförvaltningen som kallas enheten för bedömning och förmedling till utförare som är upphandlade inom ramen för Lagen om valfrihet (LOV). I de fall enheten inte kan hitta en lämplig utförare som motsvarar personernas behov så sker förmedlingen via stadsdelsförvaltningen själv. Det sker då till utförare som ligger utanför LOV. Stadsdelsförvaltningarna upprättar individuella avtal direkt med utföraren. Enheten för bedömning och förmedling har under 2019 förmedlat 119 lägenheter enligt LSS och 62 lägenheter enligt SoL. Vid förmedlingssituationen finns i allmänhet endast ett erbjudande att ta ställning till för personen. LOV ger personerna rätt att tacka nej till ett erbjudande och invänta ett nytt erbjudande obegränsat antal gånger.

HVB-hem är biståndsbedömda och beviljas som stöd för att på sikt klara av att bo i ett eget boende. Det finns inga HVB-hem i kommunal regi utan alla är upphandlade med privata aktörer. Försöks- och träningslägenheter förmedlas av Bostadsförmedlingen efter förfrågan från stadsdels-

Riktlinjer för bostadsförsörjning 2021–2024

56 (73)

förvaltningarna eller socialförvaltningen. Alla bostadsformerna förmedlas efter behovsbedömning av stadsdelsförvaltningens biståndshandläggare.

När ett nytt bostadsområde ska byggas tar byggaktören kontakt med exploateringskontoret för att undersöka hur stadens behov av exempelvis bostäder med särskild service ser ut i området. Alla byggaktörer behöver enligt stadens policy för markanvisning integrera olika former av specialbostäder i sina bostadsprojekt. Exploateringskontoret frågar stadsdelsförvaltningen om behov av bostäder med särskild service finns. Stadsdelsförvaltningens undersöker behoven av bostad med särskild service och svarar exploateringskontoret. Det är stadsdelsförvaltningarna som fattar beslut om nybyggnation av bostäder med särskild service enligt SoL och LSS. Information om att förfrågan gått ut till stadsdelsförvaltningen skickas till socialförvaltningen som följer bostadsbyggandet centralt. Under 2019 har totalt 77 förfrågningarna om markanvisningar skickats till stadsdelsförvaltningarna. I 43 av ärendena har stadsdelsförvaltningarna svarat att det inte finns något behov av bostäder med särskild service i det aktuella stadsdelsområdet, i 24 av ärendena har stadsdelsförvaltningarna uttryckt att det finns ett behov och i tio av ärendena saknas fullständig information.

För nybyggnation av bostad med särskild service i friliggande hus är det stadsdelsförvaltningen som ska ta initiativ. Till exempel genom att hitta en lämplig tomt inom stadsdelsförvaltningen och handla upp boendet hos en byggaktör. Stadsbyggnadsnämnden har i uppdrag att inventera lämpliga fastigheter för att möjliggöra nya friliggande gruppboendestäder.

Kommunfullmäktige har beslutat att stadsdelsförvaltningarna ska samverka regionvis⁴¹ och varje år ta fram en gemensam boendeplan⁴² per region. Boendeplanen ska innehålla förslag på hur regionerna tillsammans ska klara behovet av bostad med särskild service enligt LSS och SoL. Boendeplanen ska vara ett underlag för stadsdelsförvaltningarnas fortsatta planering för utbyggnad. Socialnämnden ansvarar för boendeplanen.

Prognoserna över det uppskattade behovet av bostäder med särskild service pekar på att stadens befintliga bostäder med särskild service tillsammans med pågående projekt inte kommer att vara tillräckliga. Till 2030 behöver 1056 bostäder tillkomma för att möta behovet. I pågående projekt finns enligt 2020 års boendeplan 502 nya bostäder med särskild service. Det innebär att ytterligare 554 bostäder med särskild service behöver tillkomma för att tillgodose behovet till och med år 2030.

⁴¹ Stadsdelsförvaltningar har delats in i fyra regioner: Västerort, Innerstaden, Östra söderort och Västra söderort.

⁴² Boendeplan 2020-2030 - Bostad med särskild service SoL och LSS Utgivare: Socialförvaltningen.

För att tillgodose behovet av bostäder med särskild service behöver fler bostäder med särskild service markanvisas. Det förutsätter att stadsdelsförvaltningarna fattar de beslut som krävs. Stimulansbidrag till stadsdelsnämnderna för utbyggnad av bostäder för personer med funktionsnedsättning finns kvar år 2020 liksom hyresbidraget för merkostnader för nya gruppboende. Det sistnämnda bidraget utgår med 250 kronor per dygn under högst tre år per ny plats i nybyggd gruppboende och utgår även till enskilt drivna verksamheter inom LOV.

I syfte att möjliggöra för fler externa utförare i stadens verksamheter har socialnämnden tillsammans med kommunstyrelsen i uppdrag att utreda en samlad organisation som stödjer stadens berörda nämnder och bolagsstyrelser gällande privata etableringar, i form av nybyggnation och ändrad användning av befintliga fastigheter för bostäder enligt LSS och SoL.

Inom insatserna stödboende och HVB möter tillgången nästan behovet.

Under kapitlet åtgärder finns åtgärder som syftar till att förbättra situationen för personer med fysisk och psykisk funktionsnedsättning. Primärt handlar det om öka kunskapsutbytet mellan stadens förvaltningar. Utbytet av erfarenhet och expertis mellan traditionellt sett ”hårda” respektive ”mjuka” frågor behöver stärkas och arbetet med att säkerställa de behov som identifieras för de särskilt prioriterade grupperna behöver intensifieras.

Personer som lever i hemlöshet

Socialnämndens ansvar omfattar bland annat kommunövergripande frågor rörande hemlöshet, boenden för vuxna personer med missbruksproblematik som lever i hemlöshet och samordning av stadens avtal med SHIS. Socialnämndens arbete mot hemlöshet ska vara långsiktigt. Förebyggande och stödjande insatser för att undvika att personer hamnar i hemlöshet samt att de som blivit hemlösa kommer vidare till egen bostad ska prioriteras.

I Stockholms stads program för att motverka hemlöshet 2020—2025 beskrivs hur stadens socialtjänst ska arbeta för att motverka hemlöshet.⁴³ Andra styrdokument med relevans för socialtjänstens arbete för att stödja personer i processer ur hemlöshet är riktlinjerna för handläggning av

⁴³ Stockholms stads program för att motverka hemlöshet 2020–2025. Dnr: 3.1.1-849/2019
Utgivare: Socialförvaltningen

Riktlinjer för bostadsförsörjning 2021–2024

58 (73)

försöks- och träningslägenheter⁴⁴ samt tillämpningsstödet för stadens Tak över huvudet-garanti (TÖG)⁴⁵.

Sedan 2004 genomför socialförvaltningen vartannat år, kartläggningar i syfte att beskriva hemlöshetssituationen i Stockholms stad. 2018 års kartläggning⁴⁶ redovisar 2 439 hemlösa personer, vilket innebär en ökning med 19 personer jämfört med kartläggningen som genomfördes år 2016. Detta är en förändring jämfört med tidigare år, då antalet hemlösa successivt har minskat mellan kartläggningarna. Två tredjedelar av de inrapporterade hemlösa är män och en tredjedel är kvinnor.

Andelen av dem som lever i hemlöshet men som bedömdes klara egen lägenhet helt utan stöd ökade från 18 procent 2016 till 24 procent 2018. Det skulle kunna tolkas som om att antalet personer som befinner sig i så kallad strukturell hemlöshet orsakad av exempelvis bristande ekonomisk förmåga att efterfråga bostäder på ordinarie bostadsmarknad har ökat något under perioden.

Socialtjänsten kan utifrån enskilda personers och hushålls behov ge information och praktiskt stöd i syfte att stärka personers möjligheter att själva tillgodose sina behov av bostad.

Socialförvaltningen genomför även vartannat år en enkätundersökning riktad till Stockholms stadsdelsnämnder, som syftar till att kartlägga antalet barnfamiljer som lever under osäkra boendeförhållanden.⁴⁷ I 2019 års kartläggning rapporterades 364 familjer, totalt 752 barn, leva under osäkra boendeförhållanden. Antalet inrapporterade barnfamiljer har succesivt ökat sedan år 2008.

Stadens mål och vägledande principer för arbetet med barnfamiljer som hamnar i akut hemlöshet uttrycks i handlingsplanen för socialtjänstens arbete med barnfamiljer som lever under osäkra boendeförhållanden.⁴⁸ Under år 2020 arbetar socialförvaltningen utifrån denna inriktning med att i dialog med stadsdelsnämnderna att ta fram en modell för akuta

⁴⁴ Handläggning av försöks- och träningslägenheter. Riktlinjer. Antagna av Kommunfullmäktige 2011-05-23 Uppdaterade 2014-01-14 Utgivare: Socialförvaltningen

⁴⁵ Tak över huvudet-garantin i Stockholms stad. Stöd vid tillämpning. Dnr: 3.1.1-528/2019 Utgivare: Socialförvaltningen

⁴⁶ Hemlösa personer i Stockholms stad 26 september 2018. Dnr: 3.1.1-263/2018

⁴⁷ Barnfamiljer med socialtjänstkontakt i Stockholms stad som lever under osäkra boendeförhållanden. Kartläggning april 2019. Dnr 311-213/2019 Utgivare: Socialförvaltningen

⁴⁸ Handlingsplan för socialtjänstens arbete med barnfamiljer som lever under osäkra boendeförhållanden 2017-2019. Bilaga till Stockholms stads program mot hemlöshet 2014-2019. Dnr: 3.1.1-653/2017 Utgivare: Socialförvaltningen

boendeplaceringar av barnfamiljer som ska kunna tillgodose detta tydligt uttryckta barnrättsperspektiv.

Socialtjänsten har en viktig roll när det gäller att förebygga vräkningar. Barnfamiljer är en prioriterad målgrupp i samtliga stadsdelsnämnders vräkningsförebyggande arbete inklusive socialtjänstens arbete med budget- och skuldrådgivning.

Vilka typer av boendelösningar som kan beviljas personer som inte själva kan tillgodose sitt behov av boende beror på vilka stödbehov de biståndssökande har i övrigt.

Försöks-, tränings- och så kallade Bostad Först-lägenheter vänder sig till personer som på grund av missbruks-, psykiatriska, och/eller allvarliga sociala problem behöver stöd från socialtjänsten för att kunna få, klara och behålla ett eget boende och som på egen hand inte blir godkända som förstahandshyresgäster. Syftet med försökslägenhet är att förstahandskontraktet, under förutsättning att boendet har fungerat, ska kunna överlåtas på den boende efter tidigast ett år. Träningslägenhet är i första hand tänkt att vara en förberedelse inför boende i försökslägenhet eller någon annan mer permanent form av boende. Utöver dessa insatser använder många stadsdelsnämnder insatsen jourlägenhet. Insatsen utgör en form av träningslägenhet som används för personer som behöver ett kortvarigt boende för att lösa en akut social situation. Ett träningslägenhetskontrakt kan aldrig överlåtas på den boende.

Insatsen Bostad Först riktar sig till personer med svår psykiatrisk problematik och missbruk som långvarigt levt i hemlöshet, och syftar till att ge denna målgrupp möjlighet till förbättrad livskvalitet genom ökad boendestabilitet. Bostad Först innebär ett andrahandskontrakt på en lägenhet i ordinarie bostadsbestånd samt tillgång till en case manager som såväl samordnar som ger stödinsatser. Andrahandskontraktet kan övergå till ett förstahandskontrakt om hyresgästen under försöksperioden uppfyllt hyreslagens villkor.

Socialförvaltningen och stadsdelsnämnderna hyr de försöks-, tränings- och Bostad Först-lägenheter som behövs av stadens allmännyttiga bostadsbolag. Lägenheterna förmedlas av Bostadsförmedlingen i Stockholm till stadsdelsnämnderna och socialförvaltningen och hyrs sedan ut i andra hand till hemlösa.

Inom socialförvaltningens boende- och behandlingsenhet finns boenden som riktar sig till personer som på grund av missbruk/beroende och/eller allvarlig psykisk ohälsa behöver stöd av personal.

SHIS tillhandahåller också en rad olika boendelösningar anpassade efter olika grupper av hemlösa. SHIS har ett särskilt uppdrag att ta fram och hyra ut genomgångsbostäder till barnfamiljer.

Riktlinjer för bostadsförsörjning 2021–2024

60 (73)

Det finns även exempel på initiativ från civilsamhället som Stockholms Stadsmission bostadslösningsprojektet Särskildnyttan som bedrevs åren 2016-2018 med målsättningen att under projektiden tillsammans med samarbetspartners kraftigt minska den akuta hemlösheten i Stockholms län.

Eftersom många olika enskilda och samverkande faktorer kan bidra till att en person hamnar i hemlöshet är det svårt att förutsäga hur behoven av bostäder för personer som lever i hemlöshet kommer att se ut över tid. Socialtjänstens behov av boendelösningar för personer som befinner sig i hemlöshet kommer att variera, bland annat beroende av läget på arbetsmarknaden och den ekonomiska konjunkturen. På grund av socialtjänstens ansvar att tillgodose enskilda personers behov av tak över huvudet kommer socialtjänstens efterfrågan på olika boendelösningar att bero på vilka personer och grupper av personer som söker socialtjänstens bistånd till boende.

Såväl stadens egna kartläggningar åren 2016-2018 som Socialstyrelsens nationella kartläggning⁴⁹ tyder på att ett ökande antal personer som lever i hemlöshet inte har några andra behov utöver boendet och att deras hemlöshet därför snarast är ett resultat av svårigheterna med att komma in på bostads- och arbetsmarknaderna. Ett sämre ekonomiskt läge på grund av Covid-19 riskerar öka denna grupp. Personer i denna kategori uppfyller som regel inte villkoren för biståndsbedömda sociala kontrakt, såsom försöks-, tränings- och Bostad Först-lägenheter, utan bedöms ha ett långtgående eget ansvar för att själva tillgodose sina behov av boende.

Bedömningen är att behoven av icke-biståndsbedömda bostadssociala resurs som SHIS Bostäder utgör kommer att öka under perioden 2021-2024. Behoven av genomgångsbostäder omfattar såväl ensam- som flerbarnshushåll. Ett särskilt utvecklingsområde är att få fram genomgångsbostäder som motsvarar flerbarnshushållens behov i fråga om storlek, rimliga hyresnivåer och utifrån barnrättsperspektiv godtagbara förutsättningar. Det totala behovet av genomgångsbostäder under perioden 2021-2024 är mellan 300-400 genomgångsbostäder per år. Det inkluderar även behovet av genomgångsbostäder för våldsutsatta kvinnor med barn.

Behoven av biståndsbedömda boendelösningar såsom försöks-, tränings- och Bostad Först-lägenheter bedöms under åren 2021-2024 fortsatt kunna tillgodoses inom ramen för de 500 lägenheter som kommunfullmäktige de senaste åren uppdragit åt Bostadsförmedlingen att förmedla. Bedömningen baseras främst på uppgifter om antalet av

⁴⁹ Socialstyrelsen (2017). *Hemlöshet 2017 – omfattning och karaktär*. <https://www.socialstyrelsen.se/globalassets/sharepoint-dokument/artikelkatalog/ovrigt/2017-11-15.pdf>

Bostadsförmedlingen för ändamålen förmedlade kontrakt åren 2016-2019, under vilka årsmålet om 500 förmedlade lägenheter inte fullt ut har uppnåtts.

Det pågående arbetet med att utöka antalet lägenheter inom modellen Bostad Först bedöms inte medföra någon annan bedömning, då antalet Bostad Först-lägenheter kan öka genom omfördelning inom ramen för årsmålet om 500 lägenheter årligen.

Under kapitlet åtgärder finns ett antal åtgärder som syftar till att förbättra situationen för hemlösa. Det handlar bland annat om insatser för rimliga boendekostnader, fler privata försöks- och träningslägenheter, genomgångsbostäder, underlätta resurssvaga hushålls tillgång till privata fastighetsägares lägenhetsbestånd och att utveckla dialogen med staten.

Personer utsatta för våld i nära relation

Socialtjänstens ansvar för stöd och skydd till personer utsatta för våld av närstående regleras främst i 5 kap. 11§ socialtjänstlagen. Vidare anges i Socialstyrelsens föreskrifter och allmänna råd (SOSFS) 2014:4 om våld i nära relationer, att socialnämnden bör kunna erbjuda hjälp med att ordna stadigvarande boende för våldsutsatta.⁵⁰

Det finns ingen statistik på hur många våldsutsatta vuxna det finns i Stockholm eller hur många av dem som på grund av våld i nära relation eller hedersrelaterat våld och förtryck är i behov av ny bostad. De som ingår i den gruppen har också mycket olika förutsättningar på bostadsmarknaden. För personer som är utsatta för hedersvåld där hela eller stora delar av personens nätverk sanktionerar våldet kan det vara särskilt svårt att lösa boendefrågan på egen hand.

Många som är utsatta för våld från närstående kommer aldrig i kontakt med socialtjänsten. Eskalerande våld kan i en del fall undvikas om den utsatta upplever att det är möjligt att skaffa en annan bostad och lämna relationen/familjen som utövar våldet.

Personer som utsätts för våld kan behöva hjälp med bostad dels för att kunna lämna den relation där de utsätts för våld eller för att de på grund av hotbilden behöver flytta till en för våldsutövaren okänd adress även om de inte bor ihop med våldsutövaren. I många fall har den våldsutsatta personen också barn. Behovet av en ny bostad kan uppkomma hastigt.

I en nära relation är det vanligare att kvinnor utsätts för allvarligt fysiskt våld från män än tvärtom. Under 2018 var 2 390 våldsutsatta vuxna personer kända av socialtjänsten i Stockholm. Av dem var 2 144 kvinnor

⁵⁰ SOSFS 2014:4, allmänt råd till 7 kap. 1§.

Riktlinjer för bostadsförsörjning 2021–2024

62 (73)

och 246 var män. Ofta har den våldsutsatta personen också barn. Motsvarande siffra saknas för 2019, men antalet våldsutsatta i staden kan antas vara ungefär detsamma.

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 kan socialtjänsten bevilja skyddat boende. 379 våldsutsatta vuxna (364 kvinnor och 15 män) var under år 2019 i boendeformen skyddat boende. Sammanlagt hade dessa personer 360 medföljande barn. Antalet 379 omfattar även personer som kan ha placerats i skyddat boende under år 2018 och som var fortsatt placerade vid årsskiftet 2018/2019.

Vissa stadsdelsnämnder har så kallade jourlägenheter som kan erbjudas våldsutsatta personer under en begränsad period i avvaktan på ett vanligt boende. Under 2019 placerades 57 kvinnor och 41 medföljande barn i jourlägenhet på grund av våldsutsatthet. Förtur till bostad genom Bostadsförmedlingen och SHIS särskilda lägenheter till tidigare våldsutsatta är andra boendelösningar som används i mindre utsträckning än jourlägenheter. Begäran om överflytt av ärende till annan kommun förekommer också men är inte heller vanligt.

De personer som får socialtjänstens hjälp med skyddat eller annat tillfälligt boende på grund av våld hemma, förväntas och uppmanas i första hand att lösa sin framtida boendesituation själva, exempelvis genom att hyra en bostad på vanligt sätt, bo i andra hand, få hjälp inom sitt nätverk eller få förtur i bostadskön. Det kan dock vara svårt på dagens bostadsmarknad, särskilt om man på grund av hotbilden inte kan vara flexibel avseende geografiskt område och en stor andel av de personer som kommer till skyddat boende behöver hjälp att ordna en ny bostad efter vistelsen och då kan genomgångsbostäder via SHIS vara ett alternativ.

Det totala behovet av genomgångsbostäder under perioden 2021-2024 är mellan 300-400 genomgångsbostäder per år. Det inkluderar även behovet av genomgångsbostäder för hemlösa.

Under kapitlet åtgärder finns ett antal åtgärder som syftar till att förbättra situationen för våldsutsatta. Det handlar bland annat om insatser för rimliga boendekostnader, genomgångsbostäder och att utveckla dialogen med staten.

Ungdomar och unga vuxna

Enligt stadens befolkningsprognos förväntas åldersgruppen 19–24 år öka från 62 800 år 2018 till 68 300 år 2024. Det är en ökning med nio

procent⁵¹. Ökningstakten är ungefär densamma som befolkningsökningen i Stockholm som helhet.

Länets samtliga 26 kommuner uppger i Bostadsmarknadsenkäten att de har ett underskott på bostäder för ungdomar och unga vuxna. Underskottet beror främst på att det finns för få lediga små lägenheter, men också på att de lediga bostäderna är för dyra för ungdomar och unga vuxna. I Stockholms stad finns uppskattningsvis 1 500 bostäder avsedda för ungdomar och unga vuxna. Genomsnittshyran är drygt 5 200 kronor i månaden.

Det finns ingen entydig definition av vad en ungdomsbostad är. Ungdomsbostäder erbjuds i de flesta fall personer som är mellan 18 och 25 år och som står i Bostadsförmedlingens bostadskö. Bostäderna är oftast 20–40 kvadratmeter och har relativt låg hyra.⁵²

Enligt en årlig undersökning från Hyresgästföreningen hade hälften av alla 20–27-åringar i Stockholms län en egen bostad år 2019. En dryg tredjedel av de unga vuxna bor hemma hos föräldrar. Endast 14 procent av dem vill bo så medan en övervägande majoritet är ofrivilligt hemmaboende.⁵³

Bostadsförmedlingen underlättar för ungdomar att komma in på bostadsmarknaden genom bland annat förmedling av ungdoms- och studentlägenheter.

Sedan 2015 har de kommunala bostadsbolagen ändrat sina regler för att godkänna blivande hyresgäster. I samband med det sänkte de inkomstkraven för nya hyresgäster. Det medför att fler hushåll har möjlighet att efterfråga de lägenheter som förmedlas. De kommunala bostadsbolagen ska också utvärdera och utveckla formerna för så kallade kompiskontrakt. Ett kraftigt bostadsbyggande är en av Stockholms stads mest prioriterade uppgifter. En generell satsning på att öka bostadsbeståndet är den enskilt viktigaste åtgärden för att fler ungdomar och unga vuxna ska kunna få en egen bostad.

Stockholms stad har vidtagit flera åtgärder för att stimulera byggandet av bostäder för ungdomar och unga vuxna. I samarbete med organisationen jagvillhabostad.nu har Svenska bostäder utvecklat konceptet Snabba hus. Konceptet innebär att mobila bostäder för ungdomar och unga vuxna

⁵¹ Statistik om Stockholm, Befolkningsprognos 2019, Stockholms stad, <https://start.stockholm/globalassets/start/om-stockholms-stad/utredningar-statistik-och-fakta/statistik/befolkning/befolkningsprognos-2019.pdf>

⁵² Bostadsförmedlingen, <https://bostad.stockholm.se/sa-gar-det-till/boendetyper/ungdomslagenheter/>, 2020-04-27

⁵³ Hyresgästföreningen, Unga vuxnas boende i Sverige 2019, https://hurvibor.se/wp-content/uploads/Unga_Vuxnas_boende_2019_Sverige.pdf

Riktlinjer för bostadsförsörjning 2021–2024

64 (73)

byggs på platser som förbereds för permanenta bostadsprojekt. Bostäderna är 31–33 kvadratmeter med en månadshyra omkring 5 000 kronor.

Lägenheterna i Snabba hus hyrs ut till ungdomar och unga vuxna mellan 18 och 30 år. Eftersom det är tillfälliga bostäder är hyrestiden för lägenheterna begränsad till fyra år.

Stadens allmännyttiga bostadsbolag ska bygga bostäder med hyror som även unga, studenter och andra grupper med svag ställning på bostadsmarknaden har råd med. Stockholmshusen är viktiga i stadens arbete med att öka byggtakten och möta det stora behovet av fler hyresrätter med lägre hyror. Det första Stockholmshuset, Säterhöjden i Rågsved, stod klart våren 2019. Normhyran⁵⁴ landade på 1 750 kronor per kvadratmeter vilket är lägre än i övrig nyproduktion.

Nya regler för investeringsstödet för hyresbostäder och för studentbostäder gäller från den 1 februari 2020. Inriktningen är att blandningen av stora och små bostäder ska öka. I projekt som omfattar tio lägenheter eller fler ska minst 10 procent av lägenheterna vara små med högst ett rum och kök eller annat utrymme för matlagning. Stöd får bara lämnas om projektet säkerställer lägre boendekostnader.

Den förväntade ökningen av antalet ungdomar och unga vuxna, 19–24 år, är en tydlig signal om att betydligt fler än tidigare kommer att efterfråga en egen bostad för att kunna flytta hemifrån. Åldersgruppen 19-24 år förväntas öka med 5 500 till år 2024. Enligt Hyresgästföreningens undersökning, ”Unga vuxnas boende 2019”, bor hälften av de unga vuxna mellan 20-27 år i Stockholms län i eget boende och 34 procent bor kvar hemma. Av de som bor kvar hemma är 86 procent ofrivilligt hemmaboende. Utifrån ett antagande om att andelen unga vuxna som bor i eget boende är oförändrad och att behovet av bostäder för de som är ofrivilligt hemmaboende ska tillgodoses förväntas behovet av nya bostäder anpassade för ungdomar och unga vuxna till år 2024 uppgå till 4 400 bostäder.

Både på kort och på lång sikt behövs därför fler bostäder för ungdomar och unga vuxna, framför allt fler hyresrätter med rimliga hyror. Stockholm stads satsning på Stockholmshusen, Snabba Hus och fler

⁵⁴ Boverkets beskrivning av normhyra: Kök, badrum och toalett är de ytor i en lägenhet som är dyrast att bygga och underhålla. Eftersom de flesta lägenheter har ett kök och ett badrum, oavsett storlek så bör därför kvadratmeterhyrorna bli jämförelsevis högre för de mindre lägenheterna. Om man har samma hyra/kvm för alla lägenheter i en byggnad så skulle det missgynna större lägenheter. För att få en mer rättvis fördelning av hyran mellan mindre och större lägenheter görs därför ofta en omräkning av den faktiska kvadratmeterhyran till en tänkt trerumslägenhet på 77 kvadratmeter, den beräknade hyran kallas för normhyra.

bostäder i syfte att nå minskade boendekostnader kan på några års sikt bidra till att minska bristen på bostäder för ungdomar och unga vuxna.

Under kapitlet åtgärder finns ett antal åtgärder som syftar till att förbättra situationen för ungdomar och unga vuxna. Det handlar bland annat om att använda stadens markinnehav för att stimulera innovation och affärsmodeller för rimliga boendekostnader, att utveckla dialogen med staten och att utreda förutsättningarna för boendeformen hyrköp.

Studenter

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

Läsåret 2018/19 fanns det drygt 59 000 helårsstudenter registrerade på Stockholms läns högskolor och universitet. Om även deltidstudenter, doktorander och studenter från yrkeshögskola räknas in fanns det totalt 91 000 studenter i länet. Antalet helårsstudenter styrs mer av konjunktur och statliga anslag i kombination med utbildningstyp än av demografiska faktorer.

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 studiestarten minskar, eftersom en högre andel studenter i Stockholm sannolikt redan har en bostad inom pendlingsavstånd till utbildningen.⁵⁵

Konsultföretaget Evidens har på uppdrag av Stiftelsen Stockholms studentbostäder, SSSB, tagit fram rapporten ”Hur vill studenter bo, hur mycket vill de betala och hur många studentbostäder kan vi bygga?”⁵⁶ som bland annat besvarar frågor kring hur studenter bor och vad de skulle önska av sin studentbostad. 28 procent av de tillfrågade studenterna svarade att de bodde hemma hos sina föräldrar eller hemma hos en släkting. Av de 23 procent som bodde i någon form av studentbostad bodde tre femtedelar i studentlägenhet och två femtedelar i studentrum. 17 procent bodde i bostadsrätt, 12 procent i andra hand, 11 procent i hyresrätt och sex procent svarade att de var inneboende. På frågan hur studenter vill bo svarade en stor andel att de vill bo centralt och

⁵⁵ SSSB, Studentbostadsföretagen, Akademiska Hus, Rapport: Studentbostadsbehovet 2027 – Stockholm

⁵⁶ SSSB, <https://www.sssb.se/wp-content/uploads/SSSB-rapport-om-betalningsvilja-2018.pdf>, 2020-04-28

Riktlinjer för bostadsförsörjning 2021–2024

66 (73)

nära sitt campusområde. Att ha nära till campus ger normalt något högre betalningsvilja. Samtidigt är variationen i hyresintäkt inte fullt så stor mellan de mest attraktiva och de minst attraktiva lägena. Enligt rapporten beror det sannolikt på små variationer i studenters betalningsförmåga.⁵⁷

SSSB har tillsammans med White Arkitekter och Studentbostadsföretagen, branschorganisationen för de som äger, utvecklar, förvaltar och förmedlar studentbostäder i Sverige, tagit fram rapporten ”Framtidens studentbostäder”. Studien visar bland annat att 65 procent av studenterna föredrar enskilt boende och att 35 procent föredrar kollektivt boende. Nybörjarstudenter och internationella studenter vill i betydligt större utsträckning bo i kollektiva bostäder än andra.

I länet fanns det 2019 knappt 18 900 studentbostäder varav 11 300 i Stockholms stad.⁵⁸ Av de 11 300 studentbostäderna i Stockholms stad står SSSB för merparten. SSSB hyr ut drygt 8 100 bostäder fördelade på fastigheter över hela Stockholm. Den genomsnittliga kötiden för ett korridorrum hos SSSB är 54 veckor.

Stockholms kommunala bostadsbolag tillhandahåller också studentbostäder. Alla tre förmedlar sina bostäder via Bostadsförmedlingen där man kan ställa sig i kö från 18 års ålder. Stadens bostadsbolag ska verka för fler studentbostäder, både temporära och stadigvarande.

Bostadsförmedlingen i Stockholm förmedlar runt 2 500 studentbostäder om året. För 2020 är målet att förmedla 2 700 studentlägenheter.⁵⁹

De senaste åren har antalet färdigställda studentbostäder i Stockholms stad ökat kraftigt. Sedan 2016 har drygt 2 000 studentbostäder färdigställts och 2 500 påbörjats. Ytterligare 6 400 finns i detaljplaner som vunnit laga kraft eller i pågående planarbete. Om samtliga planer realiseras kommer närmare 9 000 nya studentbostäder tillkomma enbart i Stockholms stad de kommande åren, utöver de 11 300 studentbostäder som redan finns i staden.

Det skulle innebära att en betydligt större andel studenter, än de 23 procent som år 2018 bodde i någon form av studentbostad, kommer att ges möjlighet att bo i studentbostad.

⁵⁷ Hur vill studenter bo, hur mycket vill de betala och hur många studentbostäder kan vi bygga?, SSSB

⁵⁸ SCB, http://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START_BO_BO0104/BO0104T7/, 2020-04-28

⁵⁹ <https://bostad.stockholm.se/statistik/statistiktjansten/>

Förutsatt att samtliga studentbostadsprojekt genomförs som planerat bedöms därför behovet av studentbostäder vara tillgodosett.

Små variationer i studenters betalningsförmåga, att en stor andel vill bo centralt och nära sitt campusområde, i kombination med relativt små skillnader i hyra mellan de mest attraktiva och de minst attraktiva lägena gör att efterfrågan på centralt belägna studentbostäder är och kommer att vara stor även framöver.

Under kapitlet åtgärder finns en åtgärd som syftar till att säkerställa att endast studenter bebor studentbostäder.

Förslag till åtgärder

Inom arbetet med riktlinjer för bostadsförsörjning har ett antal förslag till åtgärder identifierats i syfte att förbättra bostadsförsörjningen i allmänhet och för de särskilt prioriterade grupperna i synnerhet. Beslut om vilka åtgärder som ska genomföras sker i samband med beslut om stadens budget och kan inarbetas i stadens ordinarie verksamheter.

Utred och verka för hur den volym av bostäder som hushållen kan efterfråga till gällande marknadspriser och hyresnivåer i nyproduktionen bättre kan anpassas till det demografiska behovet av nya bostäder

Enligt Tillväxt- och regionplaneförvaltningens rapport ”Efterfrågan på nya bostäder i Stockholmsregionen” bedöms bostadsefterfrågan, det vill säga den volym av bostäder som hushållen kan absorbera till gällande marknadspriser och hyresnivåer i nyproduktionen, understiga det demografiskt beräknade behovet av nya bostäder och därmed också stadens högt uppsatta bostadsmål.

För att skapa förutsättningar för kommunerna att bygga fler bostäder till rimliga boendekostnader, som fler kan efterfråga, krävs omfattande nationella reformer. Efterfrågan på bostäder påverkas i hög utsträckning av den ekonomiska politik som förs.

För målgruppen personer som lever i hemlöshet eller bostadslöshet av strukturellt betingade orsaker är insatser till stöd för att möjliggöra inträde på arbetsmarknaden, och därigenom inkomst av lön, en viktig faktor. Det finns ett flertal strukturella åtgärder som skulle bidra till att stimulera efterfrågan bland ekonomiskt resurssvaga hushåll. Höjda bostadsbidrag, att underlätta för unga att etablera sig på bostadsmarknaden genom införandet av statliga startlån samt en översyn av reavinstskatten i syfte att främja rörligheten på bostadsmarknaden är tre viktiga åtgärder för att stimulera efterfrågan. Staden bör därför ta initiativ till att utveckla dialogen med staten för att verka för en bättre fungerande bostadsmarknad

Riktlinjer för bostadsförsörjning 2021–2024

68 (73)

bland annat i den statliga utredningen En socialt hållbar bostadsförsörjning, dir. 2020:53.

På den kommunala nivån bör det göras en kartläggning, utifrån erfarenheterna från Stockholmshusprojekten, gällande vad som driver produktionskostnader i ett bostadsprojekt. Detta för att se om det finns några effektiviseringsmöjligheter eller justeringar av krav som kan göras samtidigt som målen i stadens styrdokument kan uppnås gällande exempelvis hållbarhetsmål och gestaltning. Det behöver även utredas hur kostnadsbesparande åtgärder bättre kan komma slutkonsumenten till del.

Utred hur fler stora bostäder kan bidra till att minska ofrivillig trångboddhet

Trångboddheten är omfattande för vissa grupper och i vissa delar av staden. Det finns ett behov av att utnyttja befintligt bestånd så effektivt som möjligt men även att tillskapa fler stora bostäder genom nyproduktion och genom om- och tillbyggnader i befintligt bestånd. Stora bostäder är samtidigt dyra och därmed svåra att få till och det är inte heller säkert att de når ofrivilligt trångbodda. Stockholms stad behöver därför utreda hur fler stora bostäder kan tillkomma genom nyproduktion samt hur stora bostäder i det befintliga beståndet i större utsträckning kan komma ofrivilligt trångbodda till del. En del i detta är att studera incitament och åtgärder för att fler äldre ska flytta för att därigenom tillgängliggöra befintliga större bostäder.

Använd stadens markinnehav för att stimulera innovation och affärsmodeller för rimliga boendekostnader

I Stockholms stad finns potential för en stark innovationskraft, det finns idag många goda exempel, projekt och verksamheter med inriktning mot innovation och nytänkande. Innovationssamarbetet med externa aktörer behöver därför utvecklas. Genom att i större utsträckning tillvarata aktörers innovationskraft kan Stockholms stad stimulera till ett ännu mer rationellt byggande. Det kan åstadkommas genom att främja aktörer som kan åstadkomma bostäder för grupper med svag ställning på bostadsmarknaden. Staden kan även använda sitt stora markinnehav som ett verktyg som att ge en direktanvisning på egen mark till byggaktörer som visar att svagare målgrupper prioriteras, till exempel till privata aktörer som upplåter en del av hyreslägenheterna till SHIS eller bostäder med särskild service. Staden bör ha en positiv inställning till att pröva nya innovativa lösningar i pilotprojekt.

Utveckla och förstärk Stockholmshusprojektet

Projektet Stockholmshuset syftar till att Stockholms stads allmännyttiga bostadsbolag ska pressa kostnader och tidsåtgång för byggandet av hyresrätter. När så många lägenheter ska byggas på kort tid möjliggörs stora inköp som ger stordriftsfördelar. Detta, tillsammans med en modernt

industrialiserad byggteknik, gör att produktionskostnaden kan pressas ytterligare. Genom att göra det möjligt även för privata aktörer att ansluta sig till Stockholmshusprojektet kan produktionskostnaden pressas ytterligare för att därmed kunna erbjuda fler bostäder till överkomliga kostnader. Repeterbarhet av vunna erfarenheter inom projektet gör att en ökad effektivitet successivt kan uppstå. Det gäller både plan- och bygglövsprocessen och genomförandeskedet med entreprenad-upphandlingar.

Innovationsgraden behöver öka för att Stockholmshusprojektet ska kunna uppnå målbilden om att pressa kostnader, tidsåtgång för byggandet och för att husen ska kunna placeras på platser med sämre markförutsättningar än vad nuvarande kriterier i projektet anger.

Använd markanvisningsprocessen för nya sätt att förmedla bostäder

Inom ramen för markanvisningstävlingar och jämförelseförfaranden bör staden aktivt efterfråga hur byggaktörer ska förmedla bostäder till grupper med svag ställning på bostadsmarknaden. Vilka grupper som bör prioriteras behöver studeras närmare. Genom bedömningskriterier i markanvisningsprocessen ges privata byggaktörer därmed incitament att finna nya lösningar för förmedling av lägenheter. Detta kan vara en katalysator för de privata fastighetsägarnas att förändra sina uthyrningsregler så att trösklarna för att hyra bostäderna sänks.

Säkerställ att endast studenter bebor studentbostäder

Stockholms stad ser det som angeläget att skapa förutsättningar för studentbostäder och har därför halv tomträttsavgäld för dessa bostäder. Studentbostadsföretagen behöver på ett effektivt sätt kunna säkerställa att studentbostäderna bebos av aktiva studenter genom utökad så kallad boprövning. För att säkerställa att studentbostäderna endast bebos av studenter bör krav på boprövning ställas i exploateringsavtalet för att halv tomträttsavgäld ska medges. Vid boprövning är det viktigt att rimliga krav ställs så att exempelvis den som inte kan genomföra sina studier på grund av sjukdom inte tvingas flytta.

Markanvisa till aktörer som erbjuder hyrköp/köpooption.

I enlighet med budget 2020 har kommunstyrelsen fått i uppdrag att tillsammans med exploateringsnämnden utreda förutsättningarna för boendeformen hyrköp. Hyrköp kan förenkla för unga att hitta en egen bostad. Hyrköp innebär att den som inte har något förstahandskontrakt eller äger en bostad har möjlighet att hyra en lägenhet med möjlighet att köpa den inom några år. Utifrån denna utredning får exploateringsnämnden i uppdrag att markanvisa till aktörer som erbjuder hyrköp/köpooption.

Ökat kunskapsutbyte mellan förvaltningarna och utvecklad process för bostadsförsörjningen

Ett stort antal förvaltningar och bolag inom staden har viktiga uppdrag för stadens bostadsförsörjning. Vissa ansvarar för planering och genomförande av nyproduktion av bostäder, andra för förvaltning av bostäder, ytterligare andra ansvarar för planering, förmedling och stöd till grupper som stadens har ett särskilt bostadsförsörjningsansvar för. Utbytet av erfarenhet och expertis mellan traditionellt sett ”hårda” respektive ”mjuka” frågor behöver stärkas och arbetet med att säkerställa de behov som identifieras för de särskilt prioriterade grupperna behöver intensifieras.

Utreda hur privata fastighetsägare kan bidra med fler försöks- och träningslägenheter

Försöks- och träningslägenheter och genomgångsbostäder är ett beprövat och effektivt verktyg i arbetet för att motverka en svår bostadssituation för särskilt utsatta grupper, t.ex. bostadslösa barnfamiljer. I enlighet med stadens budget ska 100 av de 500 försöks- och träningslägenheter som staden årligen förmedlar vikas till genomgångsbostäder i SHIS Bostäders regi som ett led i att minska hemlösheten bland barnfamiljer. Idag är det i princip uteslutande stadens tre allmännyttiga bostadsbolag som står för försöks- och träningslägenheter. För att öka antalet försöks- och träningslägenheter men även för att involvera fler fastighetsägare och för att på så sätt minska stadens investeringar behöver staden arbeta mer aktivt tillsammans med privata aktörer, som ett komplement till SHIS Bostäders och allmännyttans arbete. Att i ett tidigt skede få in SHIS i större stadsutvecklingsprojekt kan vara en viktig framgångsfaktor för att få till fler boenden för prioriterade grupper.

Utred förutsättningar för att säkerställa behov av genomgångslägenheter i hela staden på medellång sikt genom att blockförhyra ett större antal hyreslägenheter i nyproduktion med krav på rimliga hyror

Staden bör utreda om behovet av genomgångslägenheter i hela staden kan säkerställas på medellång sikt genom att blockförhyra ett större antal lägenheter i nyproduktion med krav på rimliga hyror. Åtgärden bidrar till att på kort sikt säkerställa en ökad efterfrågan på denna typ av produkt. Genom stadens åtagande minskas byggaktörernas risk för byggande för individer med lägre betalningsförmåga. Det måste exempelvis utredas vilka ekonomiska fördelar/risker det finns för staden med detta system i jämförelse med att producera själva via allmännyttan.

Utred hur fler aktörer kan stimuleras till att bygga fler ändamålsenliga bostäder för äldre

Många äldre hushåll har låga inkomster och det är därför angeläget att bidra till fler nyproducerade bostäder för äldre med en rimlig hyra. Det behövs en stor satsning på nyproduktion av seniorboenden som ska byggas av både offentliga och privata aktörer. Kunskap om hur fler aktörer kan stimuleras till att bygga fler ändamålsenliga bostäder för äldre är avgörande i sammanhanget och det behövs en ökad dialog med byggaktörer för att undersöka hur attraktiva och ändamålsenliga bostäder för äldre kan utformas.

Öka resurssvaga hushålls tillgång till privata fastighetsägares lägenhetsbestånd

Stadens allmännyttiga bostadsbolag har sedan 2015 sänkt inkomstkrav på nya hyresgäster, vilket bland annat innebär att de accepterar kommunalt försörjningsstöd som inkomst. Detta gör att fler personer kan bli beviljad en hyresrätt. De sänkta inkomstkraven har inte medfört några negativa konsekvenser för bolagen. Staden bör informera om detta och föra dialog med privata hyresvärdar i syfte att de ska göra motsvarande justeringar av sina krav.

Intensifiera arbetet med bostadsvägledning till anvisade nyanlända i genomgångsbostäder så att utflyttningstakten ökar

Nästan 8 000 nyanlända har anvisats till stadens genomgångsbostäder sedan Bosättningslagen trädde i kraft 2016. Boendena drivs av SHIS eller socialförvaltningen, de nyanlända förväntas finna en egen bostad och löpande flytta ut innan de når fem års boendetid. Det berör uppskattningsvis mellan 300–400 hushåll årligen 2021-2023.

Genomgångsbostäder har skapats i vakanta lokaler och lägenheter i stadens bolag och förvaltningar. Dessa bostäder har en tillfällig karaktär och är inte tänkta som permanenta bostäder. Modulhus med tidsbegränsade bygglov har byggts och till exempel tomma äldreboenden har använts. De nyanlända som flyttat in har av SHIS erbjudits boskola där de informeras om hur bostadsmarknaden i Sverige fungerar och hur man söker bostad. För att uppnå målet att de nyanlända ska finna en egen bostad och flytta från genomgångsbostaden måste bostadsvägledningen intensifieras och målsättas.

SHIS bör därför ges ansvaret att tillsammans med stadsdelsnämnderna och socialnämnden att leda, strukturera och följa upp arbetet med bostadsvägledning. Detta ska resultera i att de nya stockholmarna finner en egen bostad när de genomgått etablering.

Framtagande av stadens riktlinjer för bostadsförsörjning

Processen för framtagandet av riktlinjerna omfattar ett samråd med Länsstyrelsen i Stockholms län, Tillväxt- och regionplaneförvaltningen och med grannkommunerna. Efter samråd ska riktlinjerna antas av kommunfullmäktige.

Beställare av arbetet är kommunstyrelsen. Styrgruppens ordförande är Krister Schultz, Vice Vd, Stockholms Stadshus AB. I styrgruppen ingår även förvaltningschefer för stadsbyggnadskontoret, exploateringskontoret, socialförvaltningen och äldreförvaltningen samt representanter från stadsledningskontoret.

Arbetet har bedrivits i en projektgrupp med Joel Edding, stadsbyggnadskontoret, som projektledare och Anders Hallberg, exploateringskontoret, som biträdande projektledare. Övriga projektmedlemmar var Linn Hemmingsson och Anna Colliander från socialförvaltningen samt Hanna Markkula från äldreförvaltningen. Representanter från länsstyrelsen, Tillväxt- och regionplaneförvaltningen, stadens bostadsbolag, Bostadsförmedlingen, koncernen Stockholms Stadshus AB, Hyresgästföreningen, jagvillhabostad.nu och studentbostadsföretagen har bidragit i arbetet utifrån sina perspektiv. Statistik och annat underlag har inhämtats från flera olika aktörer.

Genomförande av stadens riktlinjer för bostadsförsörjning

Kommunfullmäktige fastställer årligen budget för staden. Budgeten är överordnad och styrande för stadens alla verksamheter. Utifrån de mål som kommunfullmäktige fastställer i budgeten finns kompletterande styrdokument inom olika områden. I stadens budget fastställer kommunfullmäktige inriktningsmål, mål för verksamhetsområdet, indikatorer som mäter måluppfyllelsen samt aktiviteter som ska bidra till att målen uppfylls. Dessa redovisas i nämndens/bolagsstyrelsens verksamhetsberättelse som lämnas till kommunfullmäktige.

Riktlinjer anger hur verksamheten ska agera för att nå kommunfullmäktiges mål. Enligt Stockholms stads budget 2020 ska kommunstyrelsen i samarbete med exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, socialnämnden, äldrenämnden och Stockholms Stadshus AB ta fram Riktlinjer för bostadsförsörjningen 2021-2024. Stadens riktlinjer för bostadsförsörjning riktar sig till de nämnder och bolag som är involverade i arbetet med bostadsförsörjning.

De åtgärder som lyfts fram i dessa riktlinjer bör komma in i ordinarie verksamhet via uppdrag i stadens budget och följas upp enligt befintliga

processer. Äldrenämnden och socialnämnden kommer även fortsättningsvis att årligen uppdatera sina boendeplaner.

Riktlinjerna följs upp årligen genom Boverkets bostadsmarknadsenkät, men också genom nämnders och bolagsstyrelser ordinarie uppföljning och rapportering. Mål och indikatorer för utvecklingen på bostadsmarknaden redovisas bland annat i stadsbyggnadsnämndens och exploateringsnämndens verksamhetsberättelse. De mål i riktlinjerna som avser särskilda grupper, så som hemlösa, personer med funktionsnedsättning och äldre, följs upp inom ramen för den uppföljning som anges i riktlinjerna för respektive målgrupp.

Uppföljning av stadens riktlinjer för bostadsförsörjning 2017-2020

Stadsrevisionens rapport Stadens bostadsförsörjningsansvar Nr 4, 2018 rekommenderar kommunstyrelsen att utveckla stadens riktlinjer för bostadsförsörjning vad gäller en långsiktig genomförandeplan samt hur och när uppföljning ska ske.

I arbetet med att uppdatera riktlinjerna för bostadsförsörjning har projektgruppen utvärderat föregående riktlinjer. Utvärderingen visar att det stora mervärdet av riktlinjer för bostadsförsörjning är att de kan klargöra hur olika frågor hänger samman, visa möjliga synergier och klargöra behov av lämpliga åtgärder. Riktlinjer för bostadsförsörjning 2021-2024 omfattar därför ett antal föreslagna åtgärder som kan komma att inarbetas i kommunfullmäktiges budget.