

RAPPORT  
BOSTADSMARKNADEN  
I HANINGE KOMMUN



**UPPDRAG**

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

**MEDVERKANDE**

Beställare: Kommunstyrelseförvaltningen, Haninge kommun  
Kontaktperson: Petra Hallberg, Samhällsstrateg

Konsulter: Robin Svensén, Nationalekonom  
Joel Bertlin, Civilingenjör Stadsplanering  
Sofie Rådestad, Utredare Social hållbarhet

Uppdragsansvarig: Robin Svensén  
Kvalitetsgranskare: Robin Svensén

**REVIDERINGAR**

Revideringsdatum 2021-04-15

## INNEHÅLL

<b>1</b>	<b>INLEDNING.....</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>SLUTSATSER - UTMANINGAR OCH BEHOV I BOSTADSFÖRSÖRJNINGEN I HANINGE.....</b>	<b>6</b>
	BEFOLKNINGEN OCH DESS UTVECKLING .....	6
	BOSTADSBESTÅND OCH BOSTADSBYGGANDE .....	6
	BOENDEFÖRHÅLLANDEN .....	7
	BOSTADSMARKNADEN.....	8
	FRAMTIDA BEHOV OCH VERKTYG FÖR BOSTADSFÖRSÖRJNING .....	8
<b>3</b>	<b>NULÄGESANALYS - BEFOLKNING OCH BOSTADSBESTÅND I HANINGE</b>	<b>10</b>
	BEFOLKNINGENS SAMMANSÄTTNING .....	10
	FLYTTMÖNSTER.....	14
	BOSTADSBESTÅNDETS SAMMANSÄTTNING .....	26
	BOENDEFÖRHÅLLANDEN .....	33
	BOSTADSBYGGANDE I KOMMUNEN .....	36
	MARKNADEN FÖR ÄGDA BOSTÄDER I HANINGE .....	41
	HYRESMARKNADEN I HANINGE.....	46
<b>4</b>	<b>FRAMTID - BEFOLKNINGSUTVECKLING OCH BOSTADSBEHOV I HANINGE.....</b>	<b>50</b>
	BEFOLKNINGSTILLVÄXT FRAM TILL 2050 .....	50
	BOSTADSBEHOV OCH BESTÅNDETS UTVECKLING.....	52
<b>5</b>	<b>VERKTYG FÖR BOSTADSFÖRSÖRJNINGEN OCH DESS ANVÄNDNING ..</b>	<b>54</b>
	ÖVERSIKTSPLANERING.....	54
	MARKPOLITIK OCH RIKTLINJER FÖR MARKANVISNING.....	54
	DETALJPLANERING .....	54
	HANINGE BOSTÄDER AB.....	55
	KOMMUNAL STYRNING .....	55
	SAMVERKAN KRING BOSTADSFÖRSÖRJNING.....	56
<b>6</b>	<b>BOSTADSMARKNADENS SÄRSKILDA GRUPPER OCH BOSTADSSOCIALT ARBETE.....</b>	<b>57</b>
	STUDENTER .....	57
	UNGDOMAR OCH UNGA VUXNA.....	57
	ÄLDRE.....	58
	NYANLÄNDA .....	59
	ENSAMKOMMANDE BARN.....	59

<b>PERSONER MED FUNKTIONSNEDSÄTTNING .....</b>	<b>60</b>
<b>HEMLÖSA.....</b>	<b>60</b>
<b>KVINNOR I BEHOV AV SKYDDAT BOENDE.....</b>	<b>61</b>
<b>PERSONER MED LÅG BETALNINGSFÖRMÅGA.....</b>	<b>61</b>

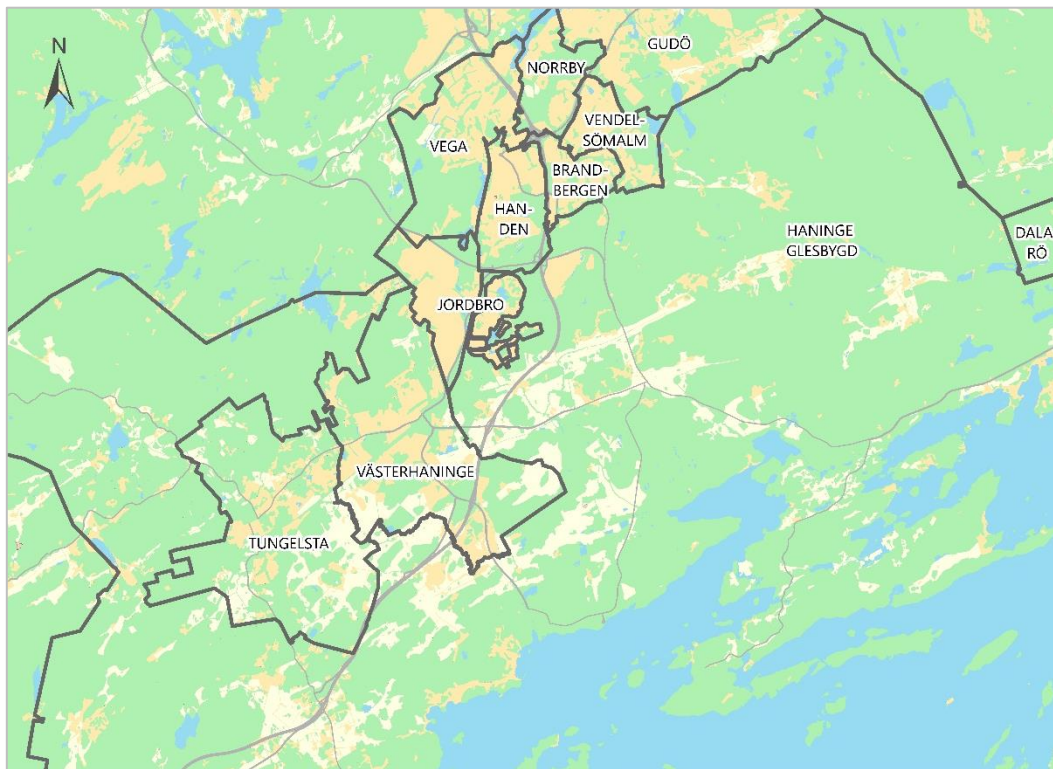
## 1 INLEDNING

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

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

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

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



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

## 2 SLUTSATSER - UTMANINGAR OCH BEHOV I BOSTADSFÖRSÖRJNINGEN I HANINGE

### BEFOLKNINGEN OCH DESS UTVECKLING

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

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

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

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

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

### BOSTADSBESTÅND OCH BOSTADSBYGGANDE

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

<sup>1</sup> Dvs. att fler flyttar in till kommunen än ut från kommunen. Flyttnetto är lika med inflyttning minus utflyttning. I korthet, befolkningen förändras genom in och utflyttning samt födsler och "dödsler". Ett positivt flyttnetto (dvs. inflyttning minus utflyttning är större än (>) 0) innebär ett tillskott av fler invånare.

<sup>2</sup> Äganderätter (36 procent), bostadsrätter (35 procent) och hyresrätter (29 procent).

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

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

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

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

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

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

## BOENDEFÖRHÅLLANDEN

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

<sup>4</sup> Istället för 600 bostäder per år.

<sup>5</sup> Förutsatt att varje lägenhet i snitt försörjer 2,3 personer. Detta är inte en bostadsbrist som sådan, men en indikator på hur antalet bostäder förhåller sig till antalet personer.

<sup>6</sup> "För att ett hushåll inte ska anses trångbott bör det, utom för ensamstående utan barn, ha sovrum utöver vardagsrum och kök eller kokvrå. Två barn bör kunna dela sovrum. Med beaktande av stigande ålder och personlig integritet, bör barn emellertid inte behöva dela sovrum. Vuxna som inte är sambor bör inte behöva dela sovrum" (Socialstyrelsen, 2020). Ensamstående hushåll utan barn definieras därmed som icke-trångbodda. Hushåll som bor mindre än vad Socialstyrelsens riktlinjer anger (vi sätter gränsen för när barn inte bör behöva dela sovrum till 12 år) definieras som trångbodda. För de hushåll som bor i bostäder där det saknas uppgift om antalet rum men det finns uppgift om boendeytan, har vi satt gränsen för trångboddhet till 20 kvm boyta per person.

<sup>7</sup> Trångboddhetsnorm 2 innebär att bostaden anses vara trångbodd om det bor fler än två personer per rum (kök och vardagsrum oräknat). Det betyder till exempel att ett hushåll som består av två vuxna och två barn är trångbodda i en tvårumslägenhet men inte i en trerumslägenhet.

<sup>8</sup> Övriga hushåll avser alla andra hushåll där minst en person i bostaden saknar nära relationer till någon annan i hushållet. Personen är varken barn eller förälder, eller har en parrelation, i hushållet. Här hittar vi till exempel hushåll med tregenerationsboenden, inneboende, kompisboenden och kollektiv.

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

## BOSTADSMARKNADEN

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

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

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

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

## FRAMTIDA BEHOV OCH VERKTYG FÖR BOSTADSFÖRSÖRJNING

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

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

<sup>9</sup> Ett hushåll har ett bostadsförsörjningsbehov om hushållet: 1) inte har en godtagbar boendesituation, 2) inte kan efterfråga en godtagbar bostad i befintligt utbud.

<sup>10</sup> Sett till antalet försäljningar.

<sup>11</sup> Både allmännyttiga och privata hyresrätter inräknade.

<sup>12</sup> Bland annat som ett stöd för att möjliggöra en hög utbyggnadstakt när kommunen växer till stad.



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

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

---

<sup>13</sup> Både ägda bostäder och hyresrätter.

### 3 NULÄGESANALYS - BEFOLKNING OCH BOSTADSBESTÅND I HANINGE

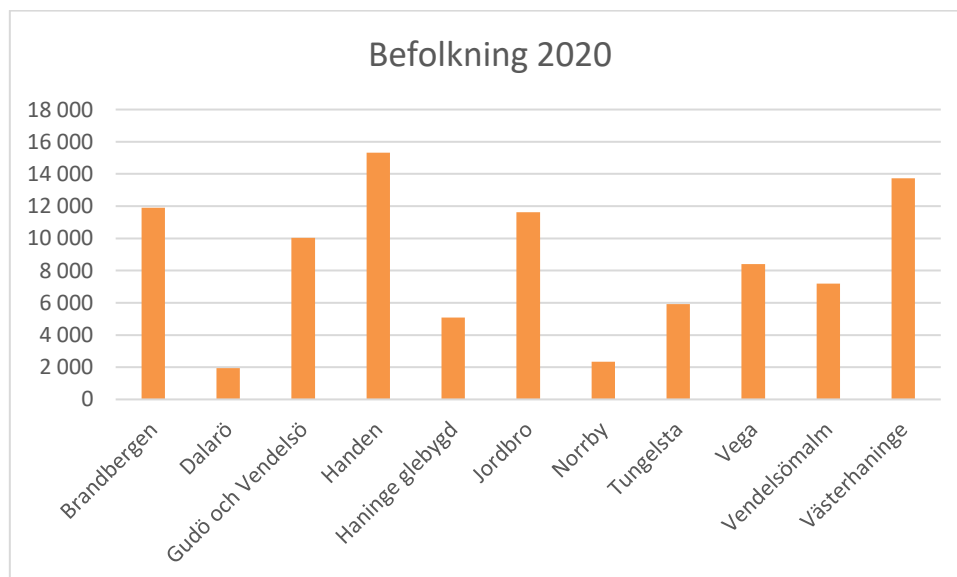
#### BEFOLKNINGENS SAMMANSÄTTNING

##### SAMMANFATTNING

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

#### BEFOLKNINGEN IDAG

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



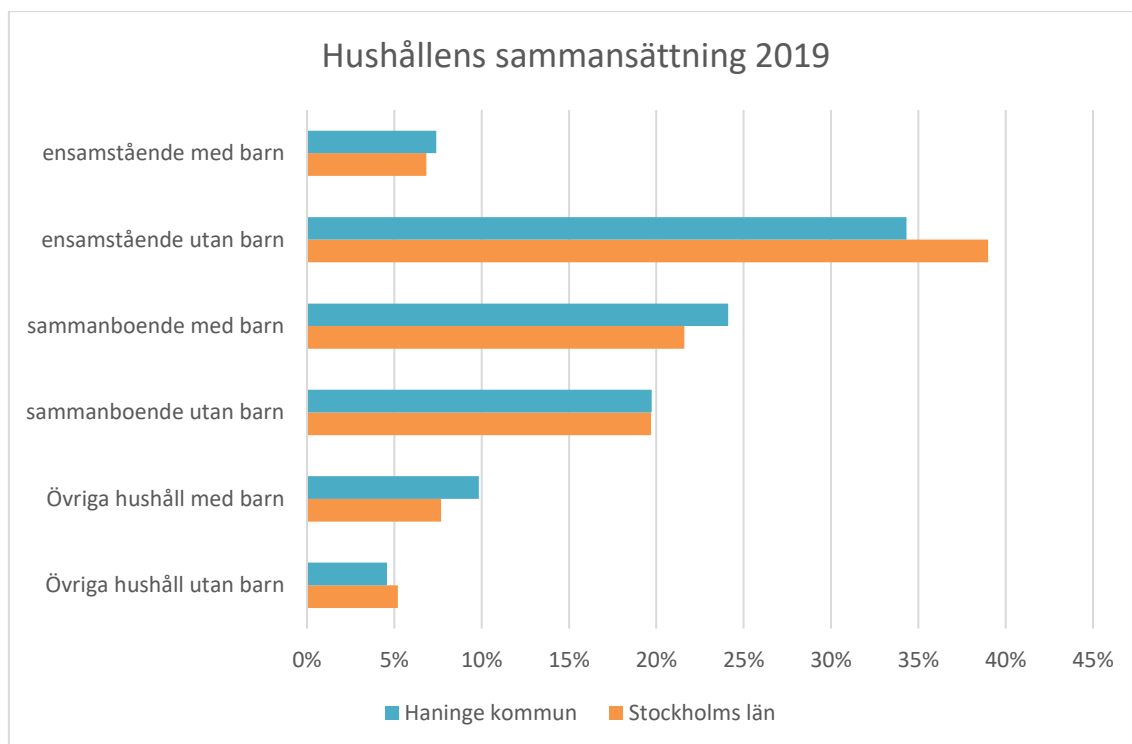
**Figur 2:** Befolkningsstorlek per kommundel i Haninge kommun 2019 (SCB, 2020).

## HUSHÅLLENS SAMMANSÄTTNING

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

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

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



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

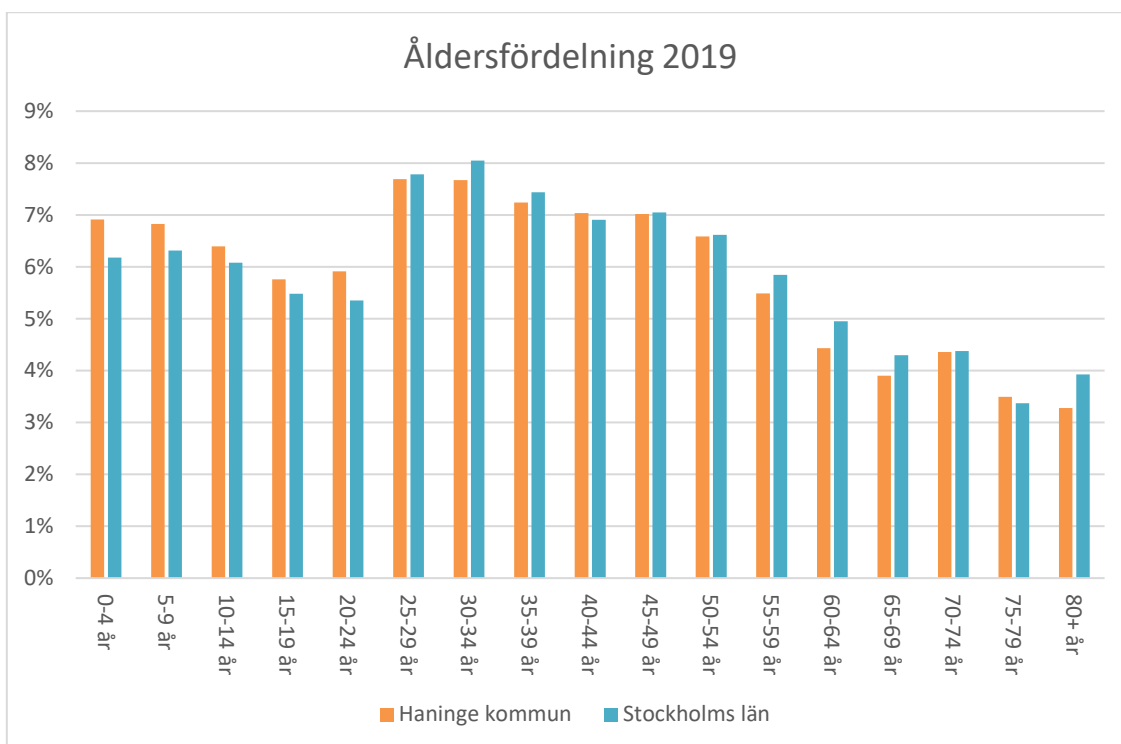
<sup>14</sup> Här ingår personer som lever tillsammans som gifta, i registrerat partnerskap eller i ett samboförhållande (SCB, 2020).

<sup>15</sup> Här ingår alla andra hushåll där minst en person i bostaden saknar nära relationer till någon annan i hushållet. Personen är varken barn eller förälder, eller har en parrelation, i hushållet. Här hittar vi till exempel hushåll med tregenerationsboenden, inneboende, kompisboenden och kollektiv (SCB, 2020).

## ÅLDERSFÖRDELNING

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

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

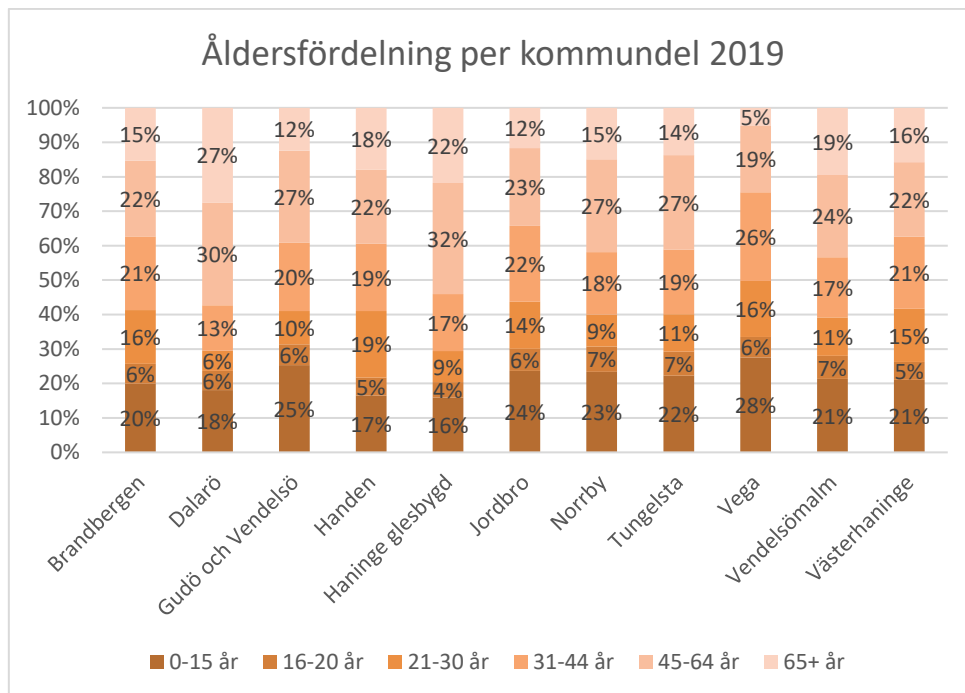


**Figur 4:** Åldersfördelning i Haninge kommun och Stockholms län 2019 (SCB, 2020).

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

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

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



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

## SOCIOEKONOMISKA FÖRUTSÄTTNINGAR

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



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

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

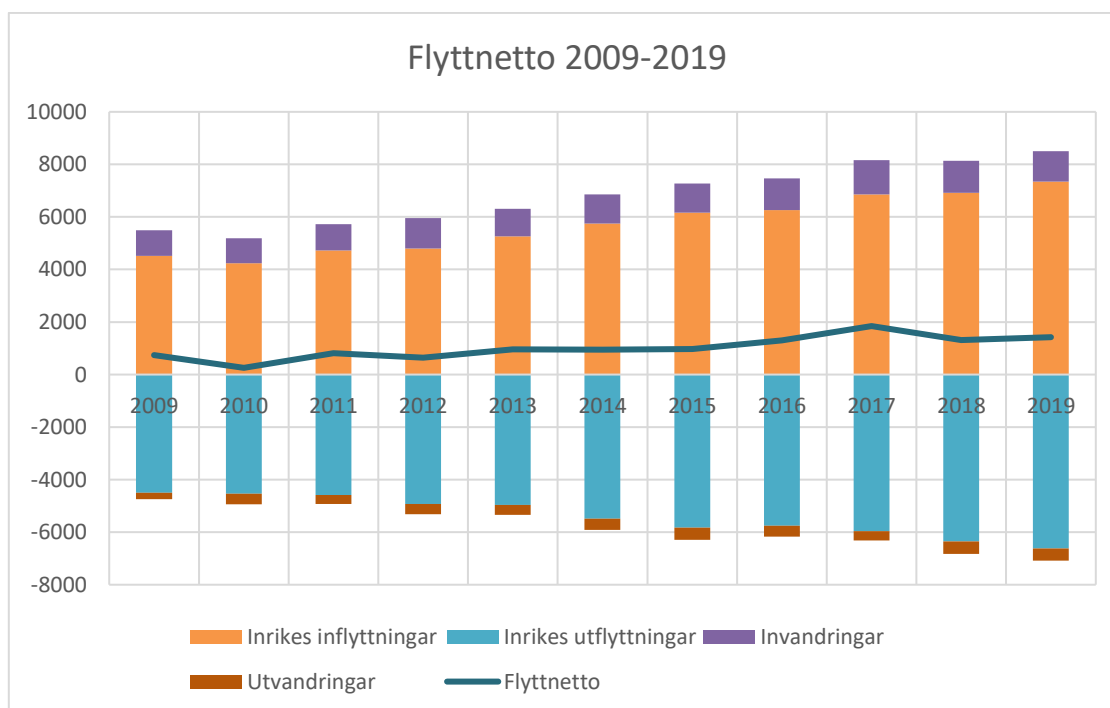
## FLYTTMÖNSTER

### SAMMANFATTNING

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

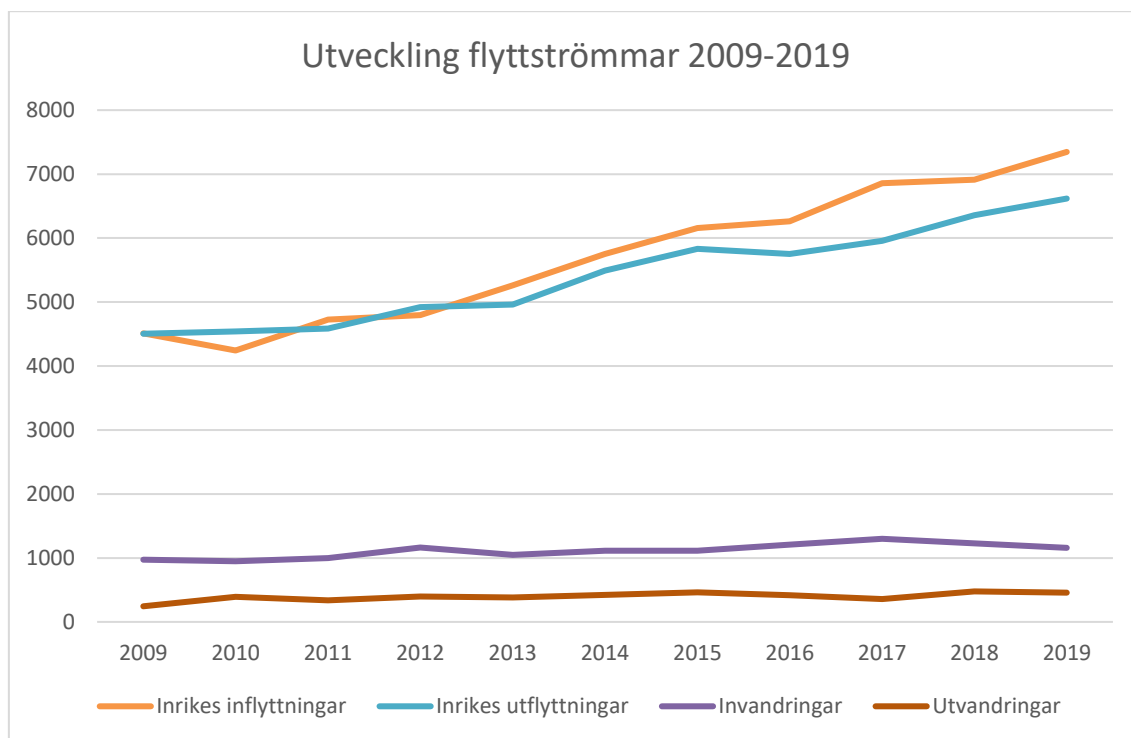
### FLYTTAR TILL OCH FRÅN KOMMUNEN

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



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

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



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

### FLYTTAR PER ÅLDERSGRUPP

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

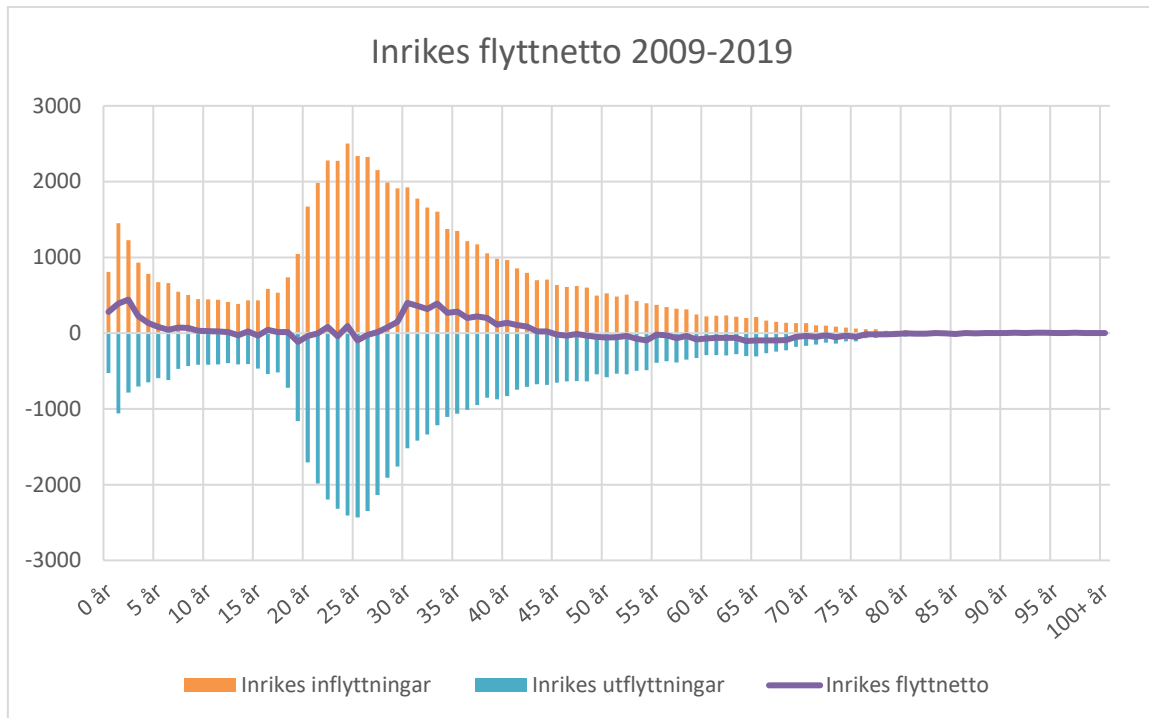
Inrikes flyttnetto till Haninge kommun mellan 2009–2019 visar på ett befolkningstillskott som till stor del består av barn i åldrarna 0–4 år samt vuxna i åldrarna 30–39 år (se figur 9–10) vilket får tolkas som nettoinflyttning av barnfamiljer. Nettoutflyttningar<sup>20</sup> från kommunen sker framförallt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

<sup>17</sup> Inrikes flyttnetto motsvarar inrikes inflyttning minus utflyttning.

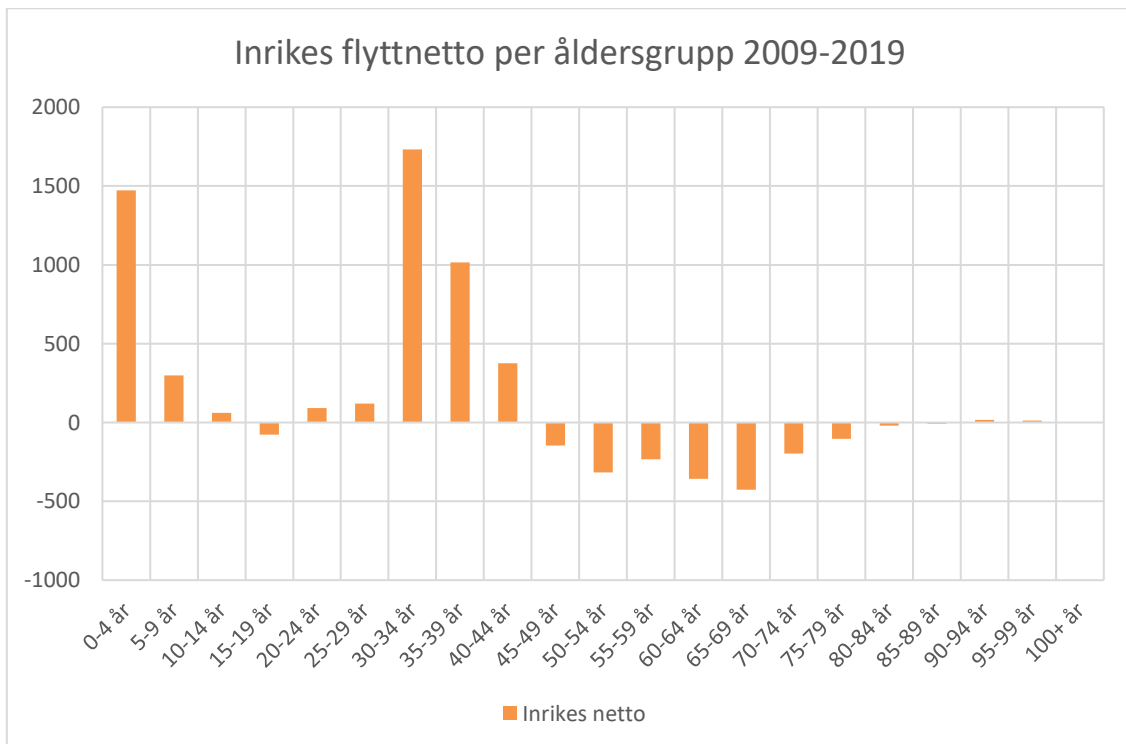
<sup>18</sup> Utrikes flyttnetto motsvarar invandring minus utvandring.

<sup>19</sup> Gäller både flyttar över nationsgräns och flyttar över kommungräns.

<sup>20</sup> Dvs. negativt flyttnetto.



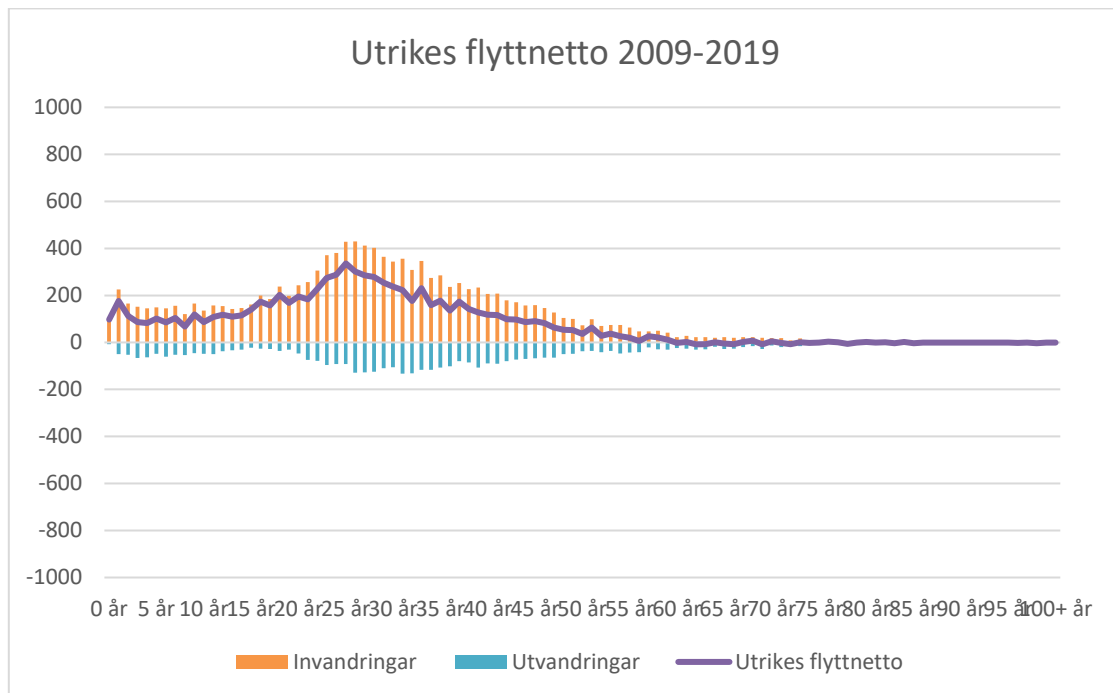
**Figur 9:** Inrikes flyttnetto till Haninge kommun under peioden 2009-2019 (SCB, 2020).



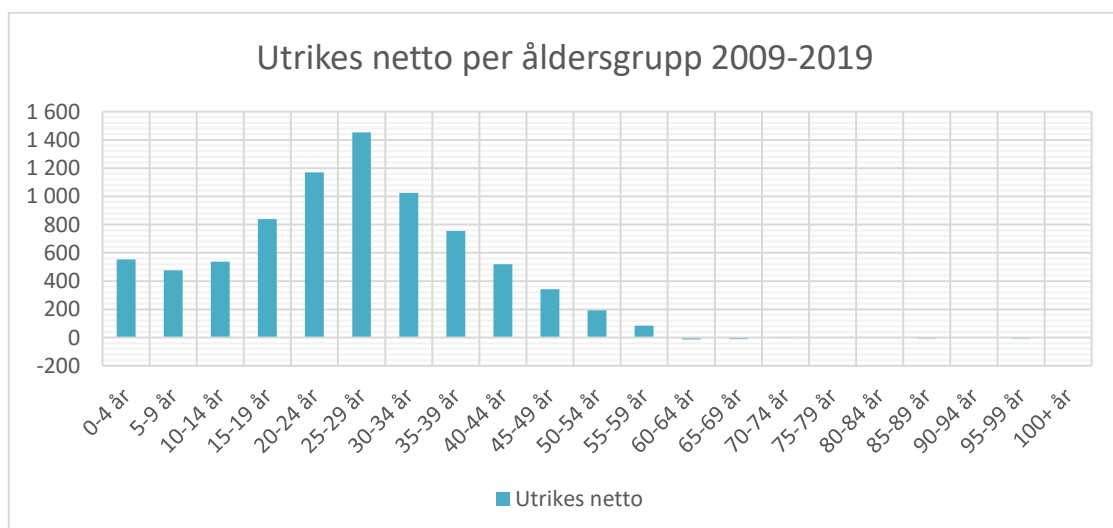
**Figur 10:** Inrikes flyttnetto per åldersgrupp till Haninge kommun under peioden 2009-2019 (SCB, 2020).



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



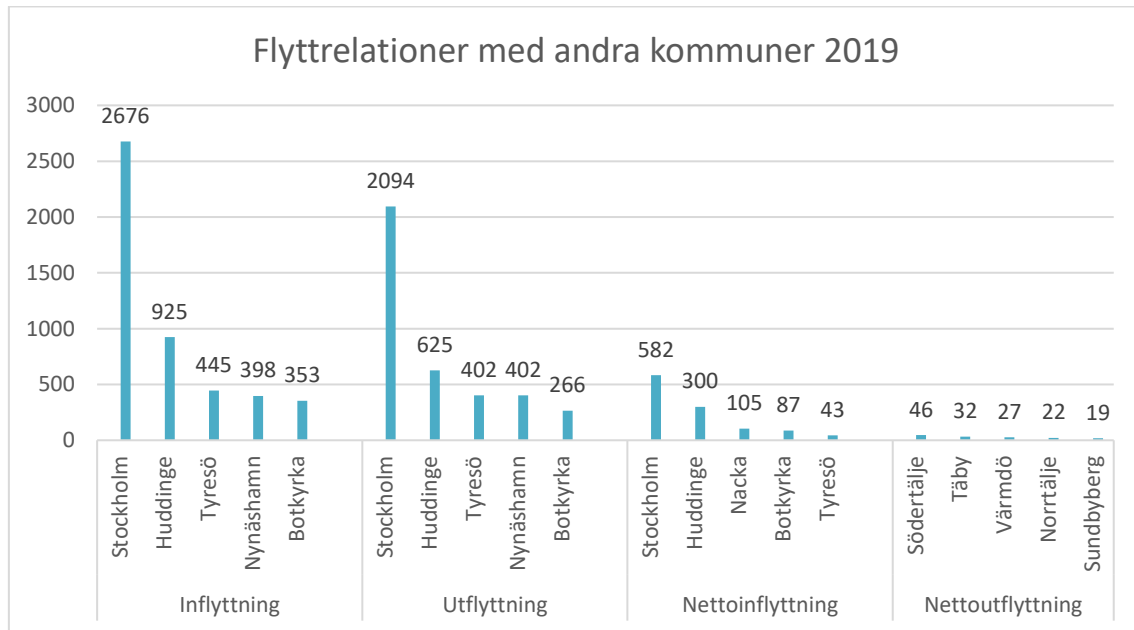
**Figur 11:** Utrikes flyttnetto till Haninge kommun per ålder under peioden 2009-2019 (SCB, 2020).



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

## FLYTTRELATIONEN MED ANDRA KOMMUNER

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



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

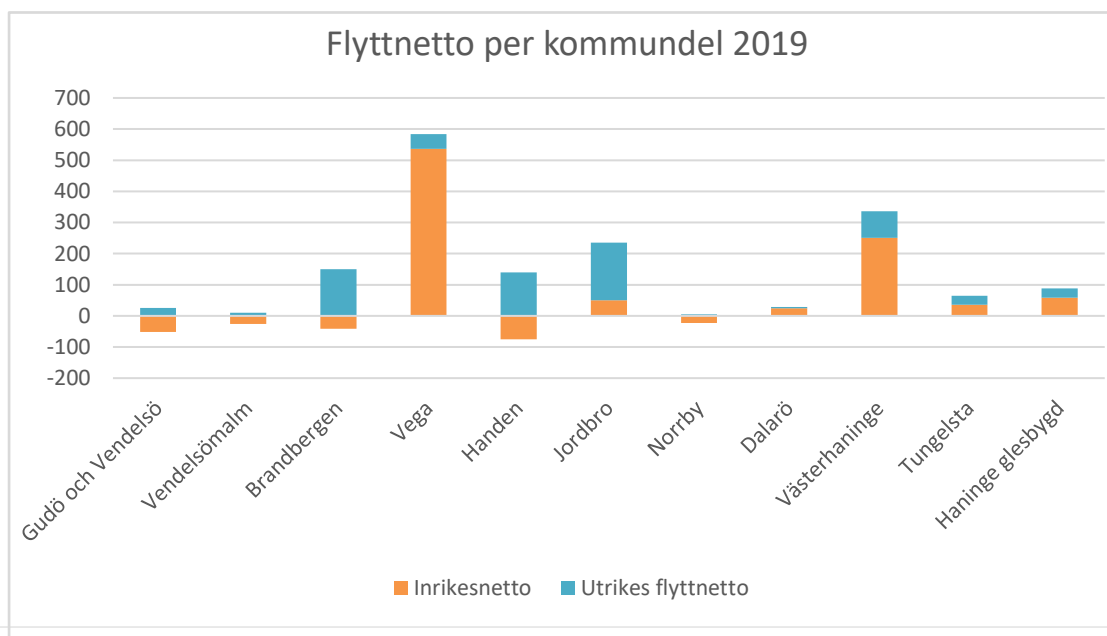
Haninge kommun har ett positivt flyttnetto från Stockholms stad, Huddinge kommun, Tyresö kommun och Botkyrka kommun. Högst positivt flyttnettot har Haninge med de närliggande kommunerna Stockholms stad, Huddinge kommun samt Nacka kommun. Flyttrelationen benämns som Nettoinflyttning<sup>21</sup> i figur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

<sup>21</sup> Dvs, ett positivt flyttnetto.

<sup>22</sup> Dvs, ett negativt flyttnetto.

## FLYTTAR TILL OCH FRÅN HANINGES KOMMUNDELAR

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



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

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

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

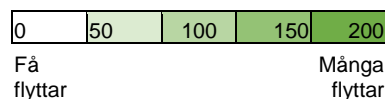
Utrikes inflyttning till Haninge kommun sker framförallt till Jordbro, Brandbergen och Handen (se figur 16, illustreras av orange pilar). Från kommundelarna Norrby, Vendelsömalm samt Gudö och Vendelsö sker en nettoutflyttning från kommunen, framförallt till övriga delar av länet och riket.

**FLYTTAR MELLAN HANINGES KOMMUNDELAR**

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

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

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



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

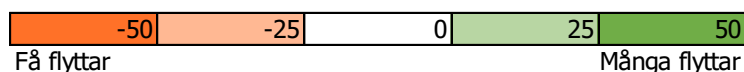
I tabell 2 redovisas en analys av flyttnetto mellan kommundelar som tar höjd för kommundelens storlek. Analys sker genom att ett modellberäknat jämförelsetal (som beror på kommundelarnas storlek) jämförs med den faktiska flyttströmmen. Om den faktiska flyttströmmen är större än jämförelsetalet är flyttströmmen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

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

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

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

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

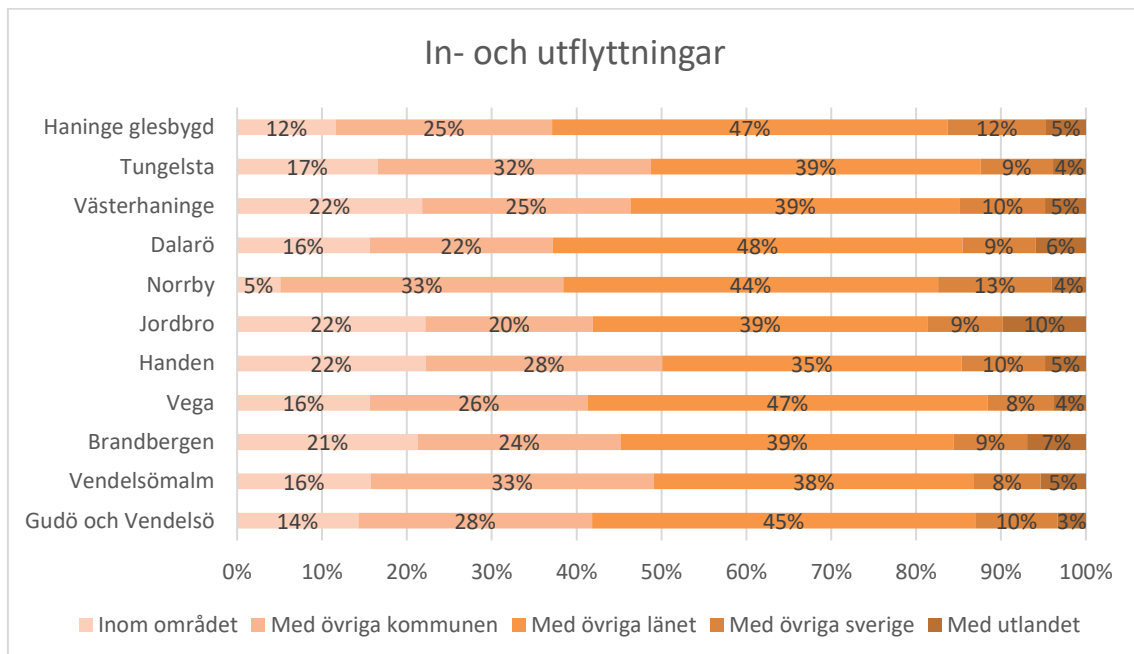


### TOTALA FLYTTSTRÖMMAR

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

Jämförelsen i figur 15 visar att

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



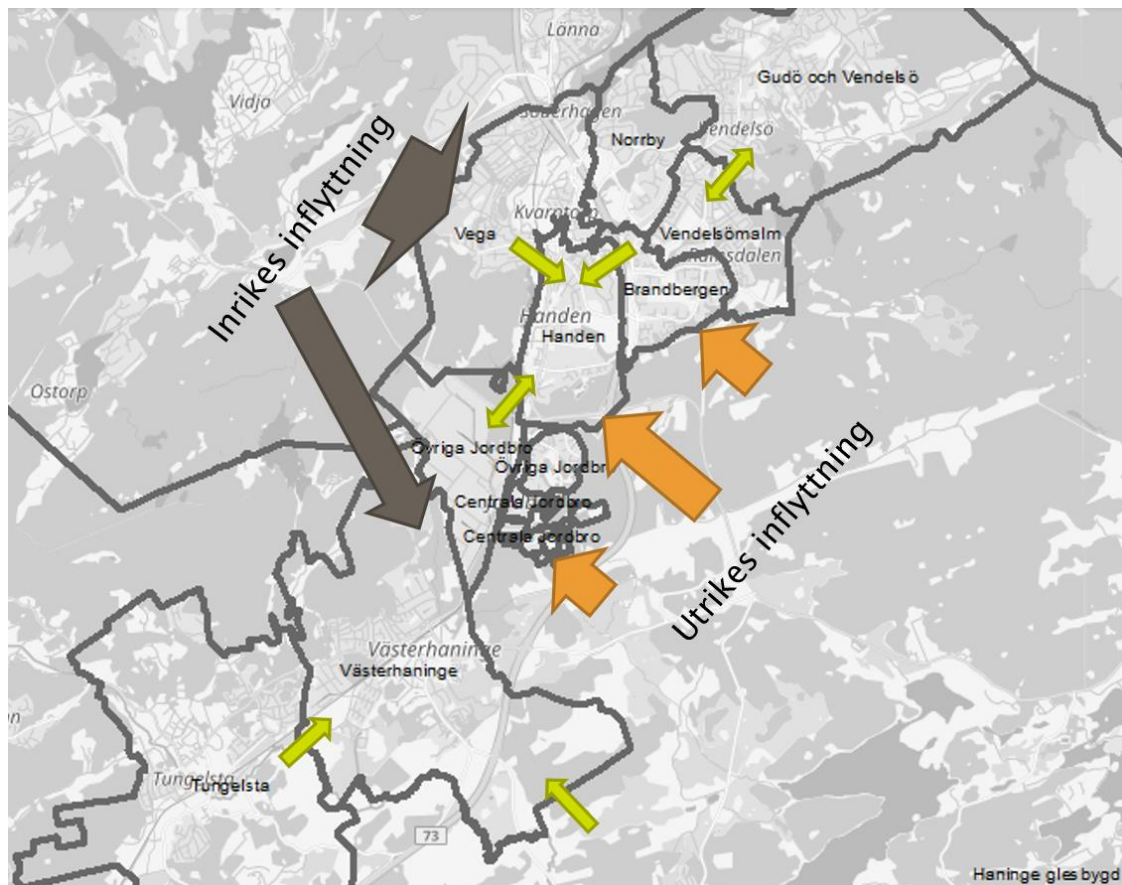
**Figur 15:** Det totala antalet in- och utflyttningar till och från respektive kommundel i Haninge kommun fördelat på olika flyttkategorier (SCB, 2020).

### SAMMANTAGEN BILD AV FLYTTAR INOM HANINGE

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

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

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

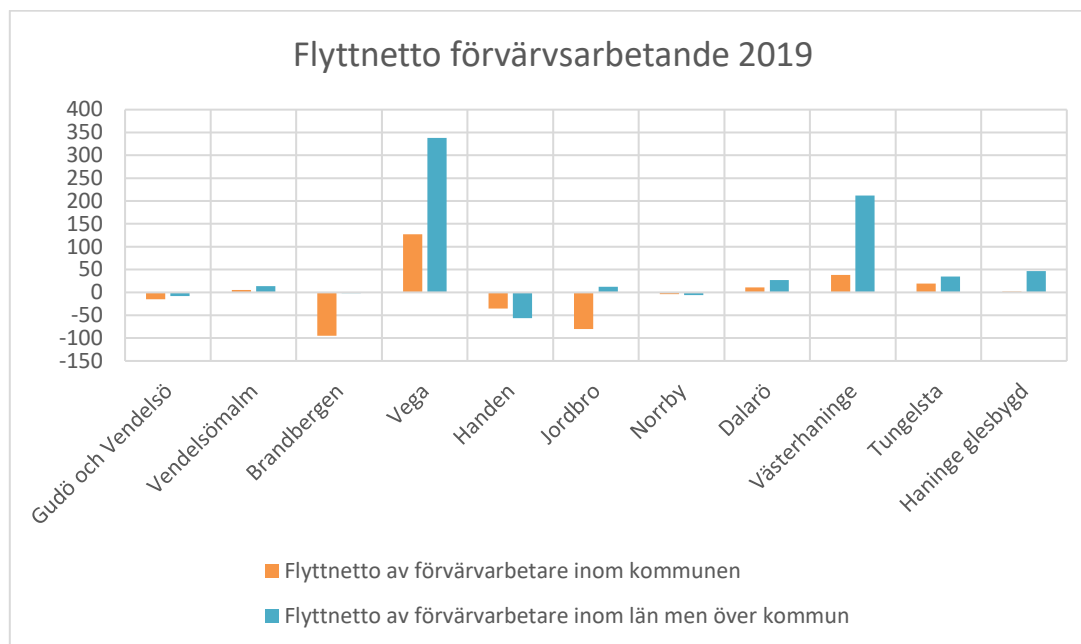


**Figur 16:** Flyttrelationer till Haninge kommun 2019 (Tyréns, 2021). Gråa pilar visar att Vega och Västerhaninge tar emot den största inflyttningsströmmen från övriga länet och riket. Utrikes inflyttning illustreras av orange pilar och är som störst till Jordbro, Handen och Brandbergen. Gröna pilar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

<sup>23</sup> Dessa flyttrelationer beskrivs närmare i avsnitt "Flyttar mellan kommundelarna".

## FLYTTNETTO AV FÖRVÄRVSARBETANDE

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



**Figur 17:** Flyttnetto av förvärvsarbete (ej relativa tal) per kommun del 2019 (SCB, 2020).

## FLYTTAR PER UPPLÅTELSEFORM

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

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

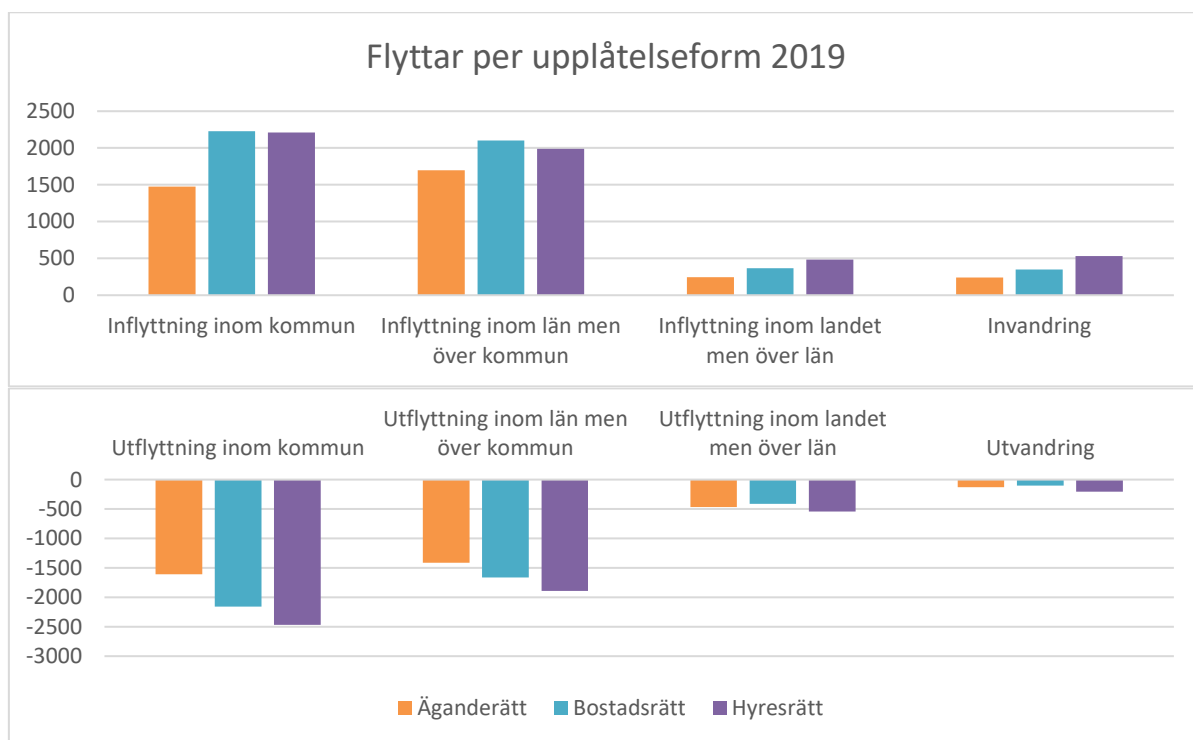
Inflyttningen från övriga Sverige sker även den ofta till hyresrätt. Även till övriga Sverige sker de flesta flyttar från hyresrätt. För flyttar med övriga Sverige är dock nettot negativt, för samtliga upplåtelseformer.

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

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



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



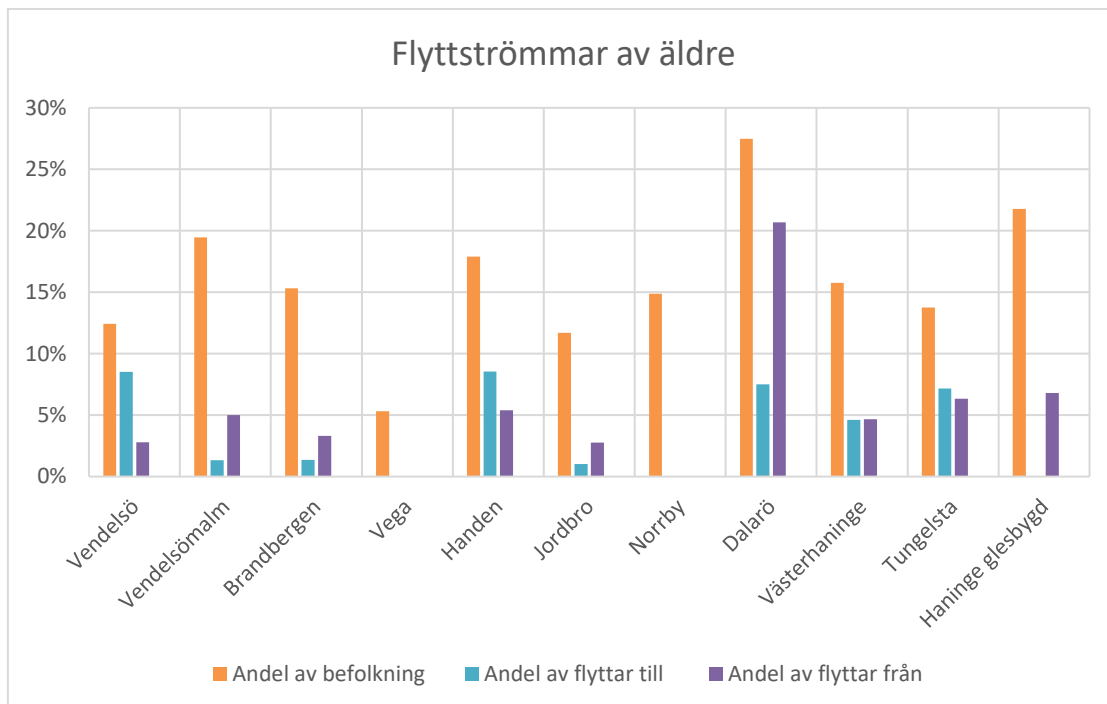
**Figur 18:** Inflyttning och utflyttning till Haninge kommun uppdelat per upplåtelseform (äganderätt, bostadsrätt, hyresrätt) och flyttkategori (inom kommunen, inom Stockholms län, inom övriga riket och med utlandet under 2019 (SCB, 2020).

#### IN- OCH UTFLYTTNINGAR HOS ÄLDRE

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

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

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



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

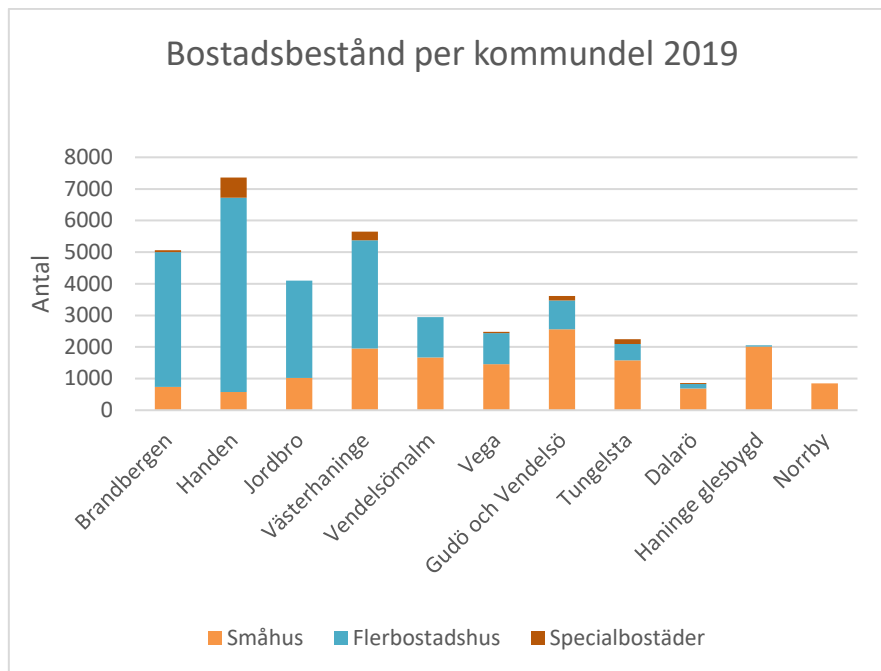
## BOSTADSBESTÄNDETS SAMMANSÄTTNING

### SAMMANFATTNING

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

### DET TOTALA BOSTADSBESTÄNDET

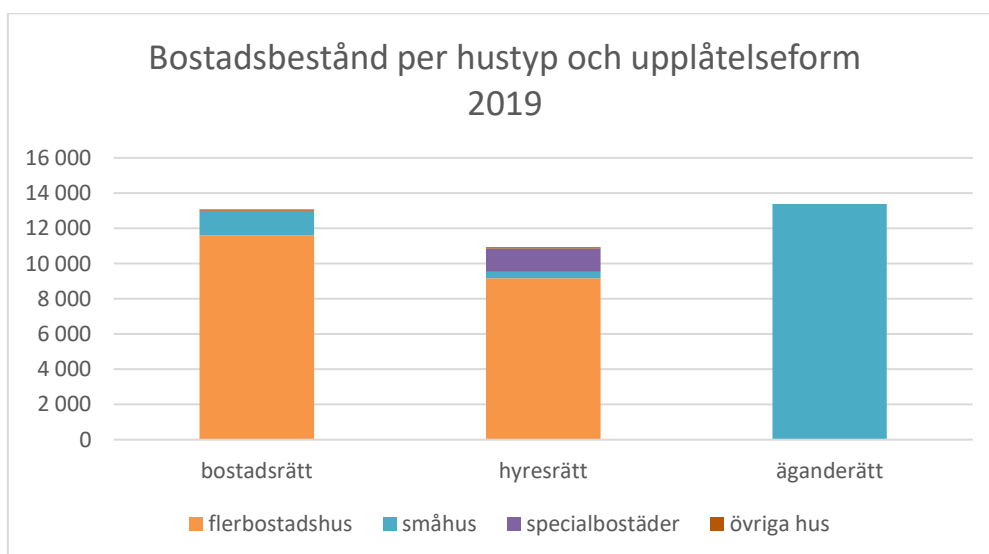
I Haninge kommun finns cirka 37 000 bostäder. Bostadsbeståndet varierar stort per kommundel (se figur 20).



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

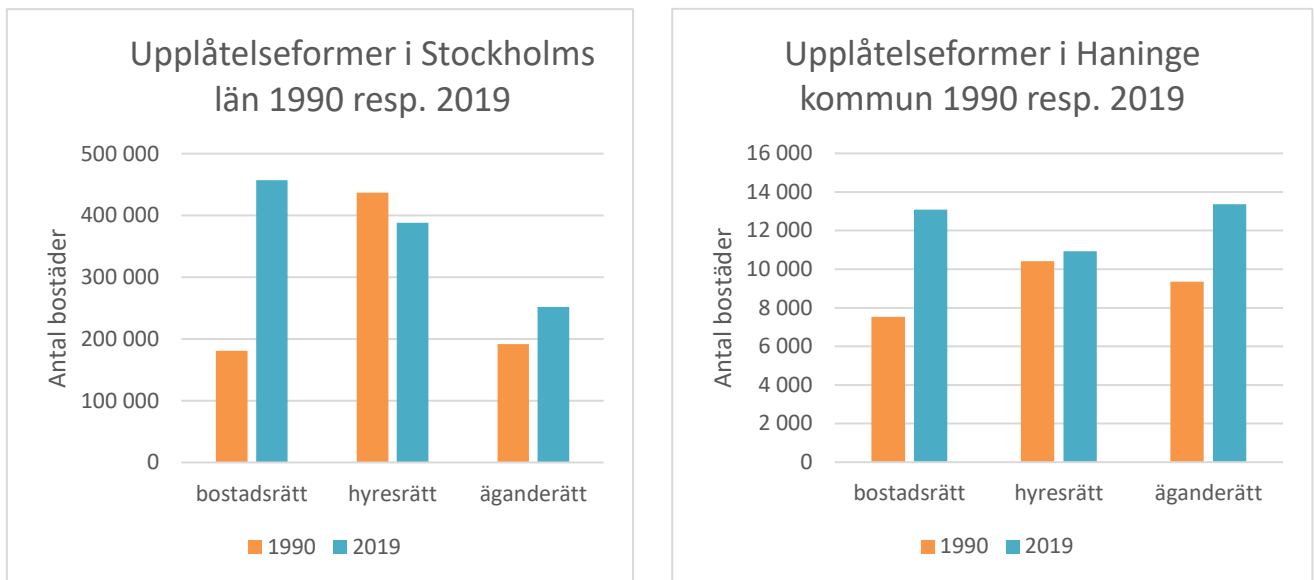
#### UPPLÅTELSEFORM OCH HUSTYP

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



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

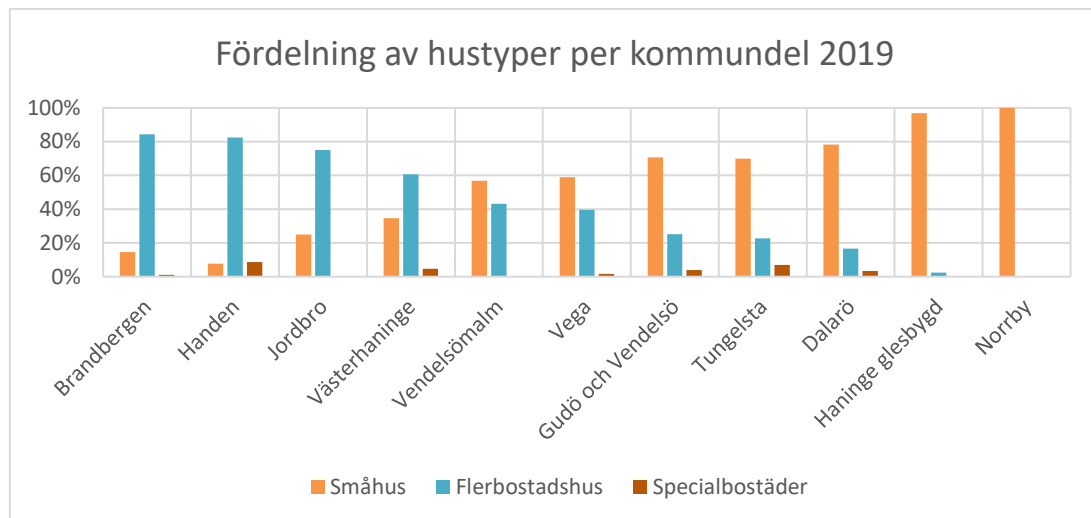
I Stockholms län syns en trend över tid, där antalet hyresrätter minskar till förmån för bostadsrätter (se figur 22). Detta beror till viss del på ombildning av hyresrättsbeståndet, men även att bostadsrätter står för en stor del andel nyproduktion. Denna trend syns även i Haninge kommun där andelen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



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

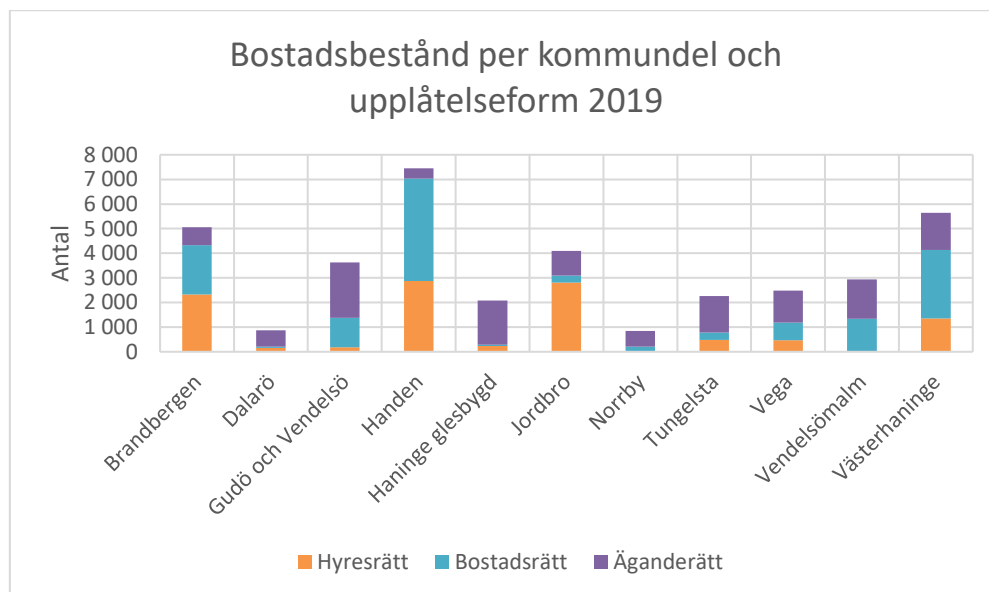
I figur 24 visas bostadsbeståndet i Haninge kommun uppdelat på område och hustyp. Totalt finns cirka 20 800 lägenheter i flerbostadshus i Haninge kommun. En övervägande majoritet av flerbostadshusen finns in Handen, Brandbergen, Jordbro och Västerhaninge. Totalt finns cirka 15 100 småhus i Haninge kommun.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

<sup>24</sup> 38 procent hyresrätter 1990 jämfört med 29 procent hyresrätter 2019.

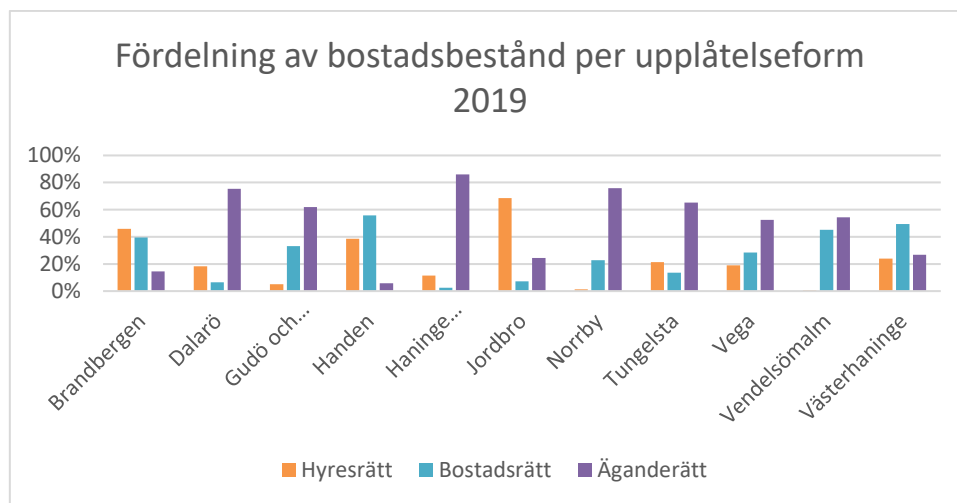


**Figur 24:** Fördelning av hustyper per kommunedel i Haninge kommun 2019 (SCB, 2020).

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

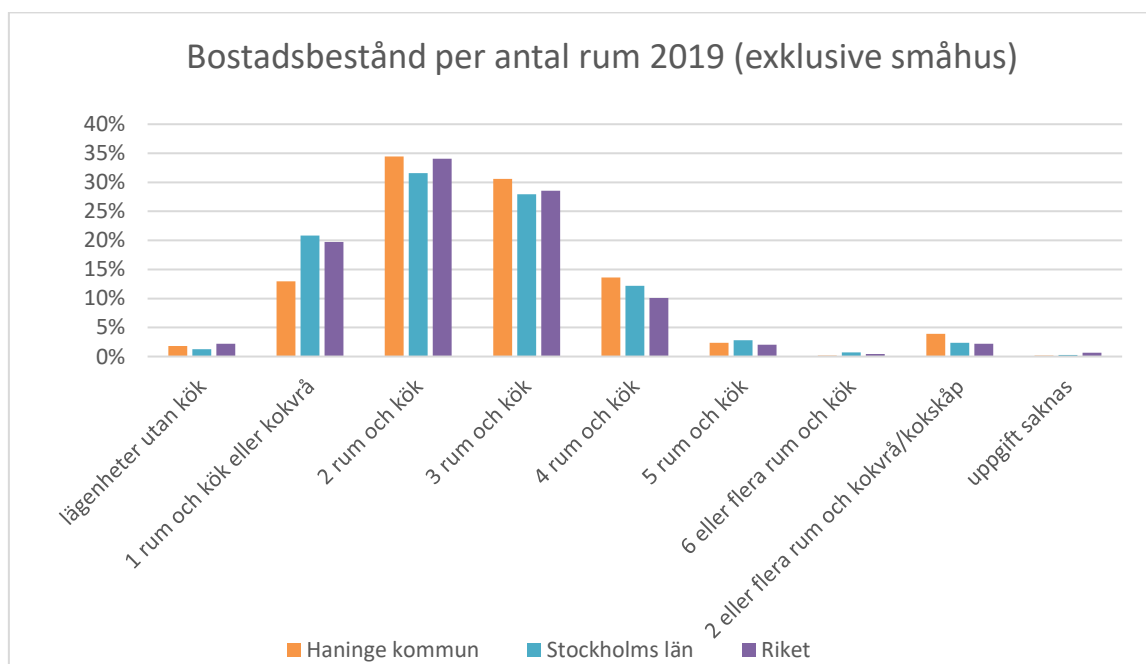


**Figur 25:** Antal bostäder per kommunedel och upplåtelseform i Haninge kommun 2019 (SCB, 2020).



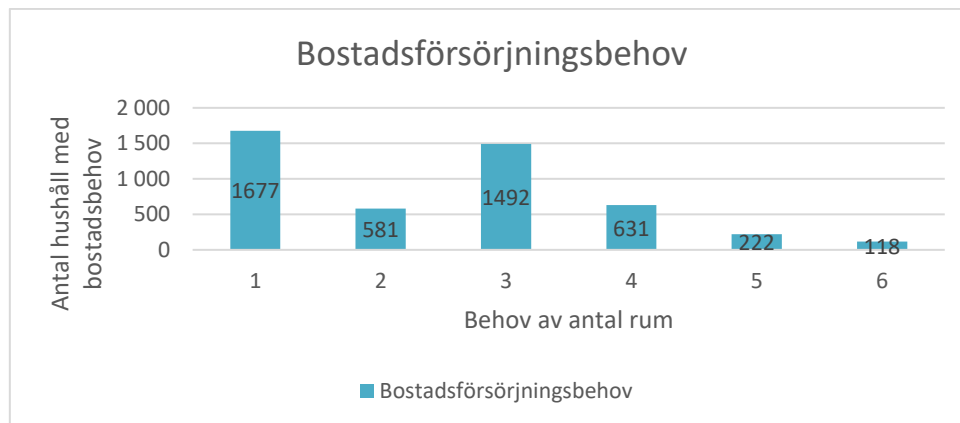
Figur 26: Fördelning av bostadsbestånd per upplåtelseform i Haninge kommun 2019 (SCB, 2020).

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



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

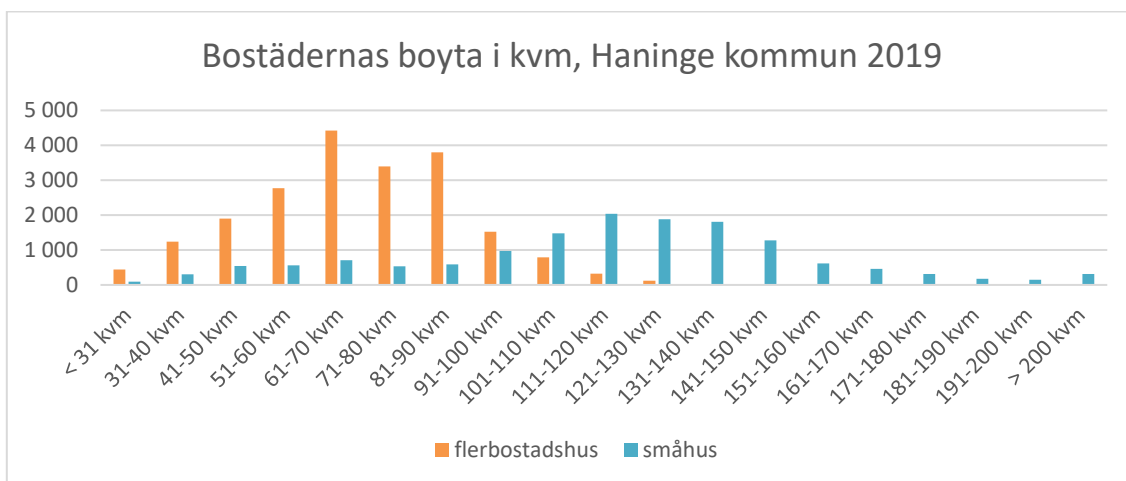
Enligt Tyréns rapport "Beräkning av bostadsförsörjningsbehov i Haninge kommun" (Tyréns, 2021) finns det cirka 5 000 hushåll i Haninge kommun med bostadsförsörjningsbehov. För dessa hushåll är de bostäder som utbjuds för dyra, för små eller har för höga tröskelvärden. Det ouppfyllda behovet består till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



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

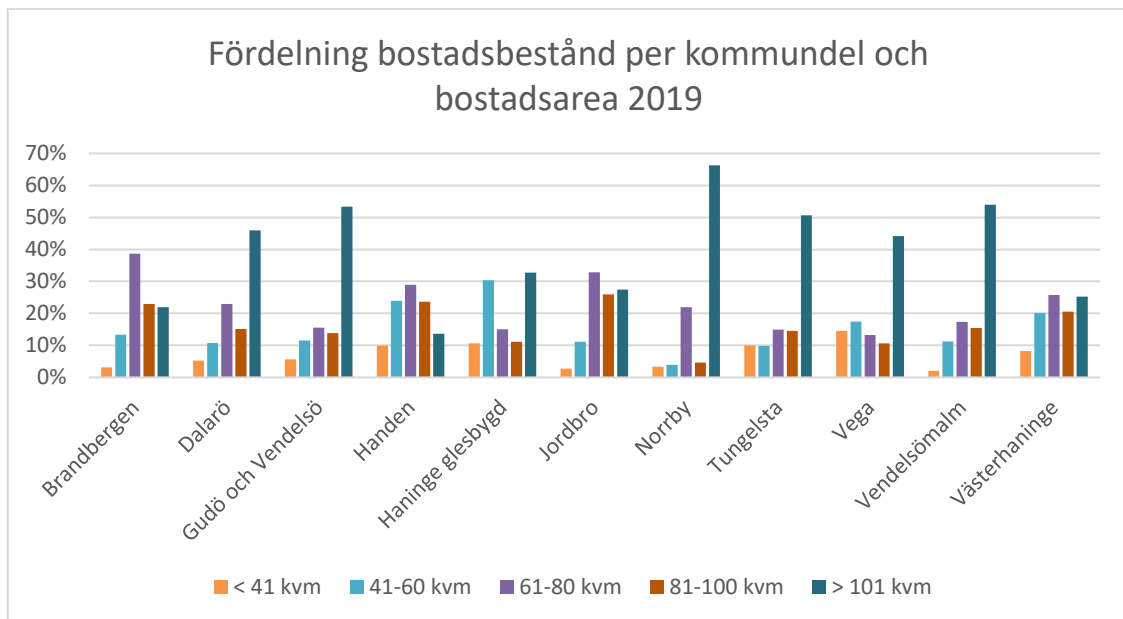
### BOYTA OCH BYGGNADSÅR

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



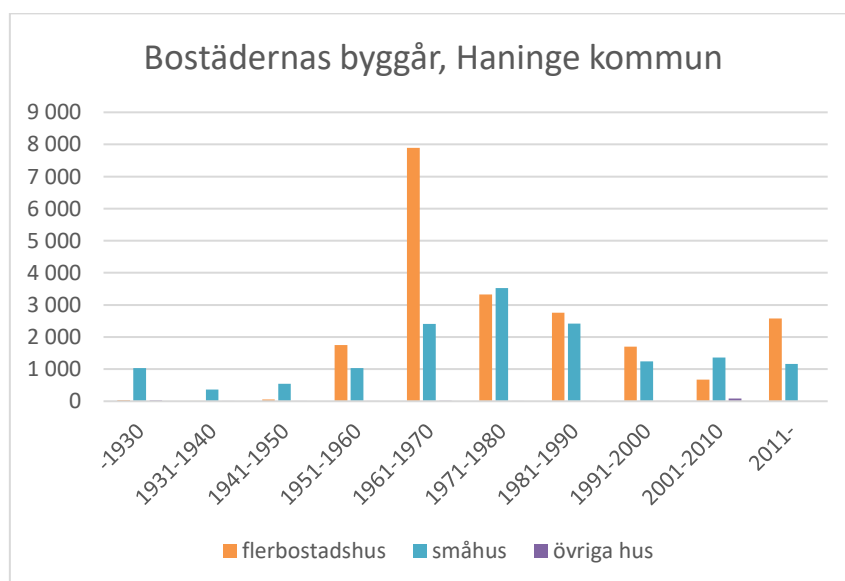
**Figur 29:** Bostädernas boyta i kvm i Haninge kommun 2019 (SCB, 2020).

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



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

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



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



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



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

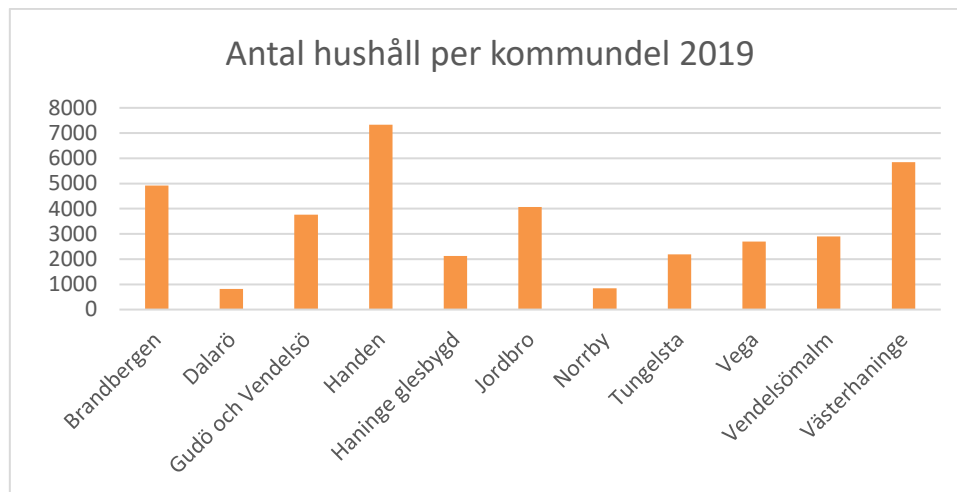
## BOENDEFÖRHÅLLANDEN

### SAMMANFATTNING

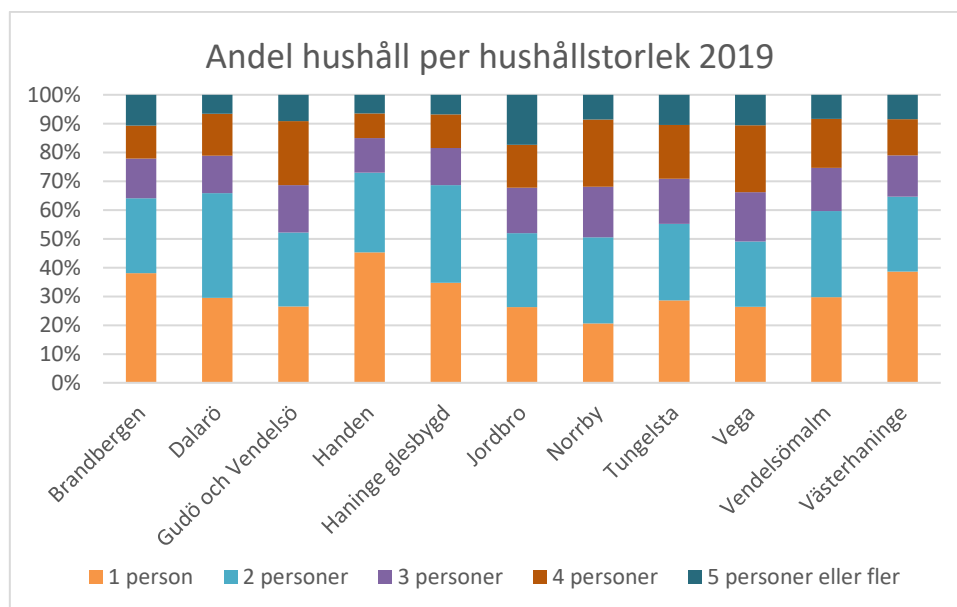
- Hushållsstorlek varierar per kommunedel. Jordbro har exempelvis en utstickande hög andel hushåll med fem eller fler personer.
- Den genomsnittliga boarean per person är som högst i kommundelen Dalarö och som lägst i Jordbro.
- I Haninge är det framförallt övriga hushåll som är trångbodda. För samtliga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

### HUSHÅLLSSTORLEKAR

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



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

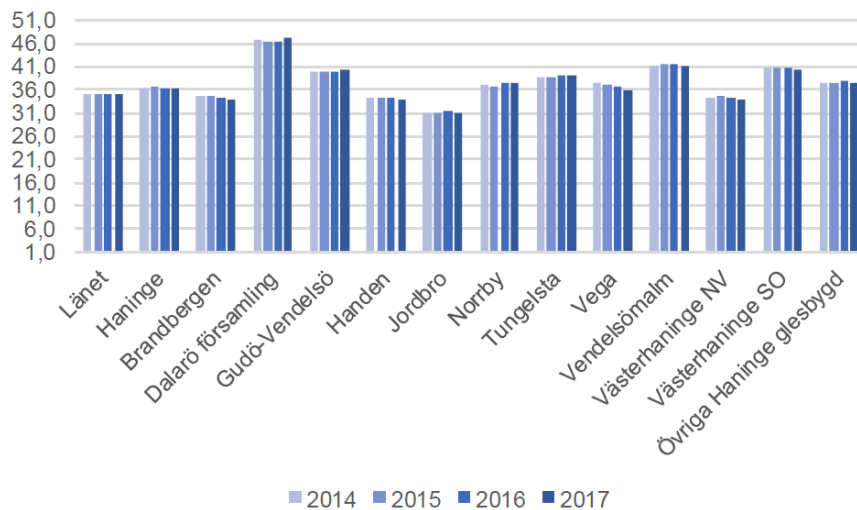


**Figur 34:** Andel hushåll per hushållsstorlek och kommunal del i Haninge kommun 2019 (SCB, 2020).

## BOAREA OCH TRÅNGBODDHET

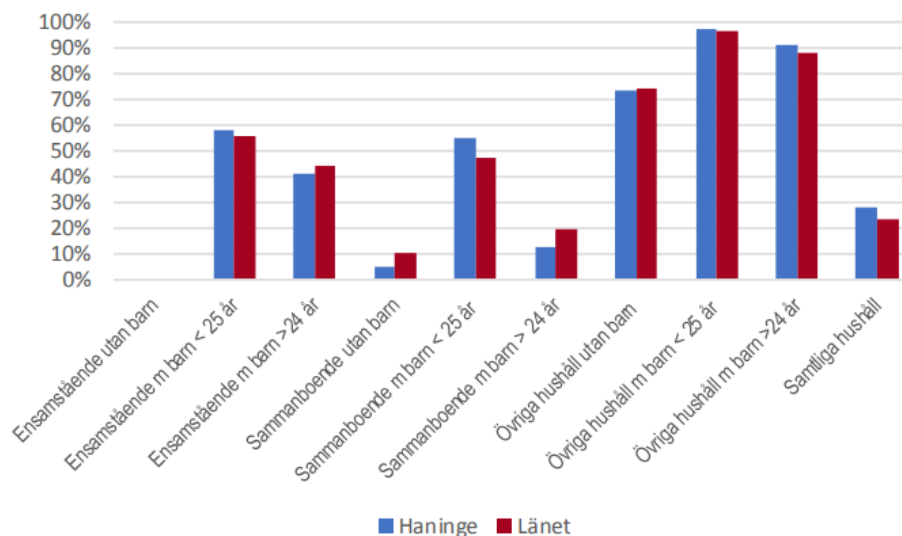
Den genomsnittliga boarean per person är som högst i Dalarö och som lägst i Jordbro (se figur 35). Jämfört med Stockholms län är andelen trångbodda hushåll högre i Haninge kommun inom gruppen sammanboende vuxna med barn under 25 år (se figur 36). Både i länet och i kommunen är framförallt övriga hushåll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

### Genomsnittlig boarea per person och kommun del 2014–2017



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

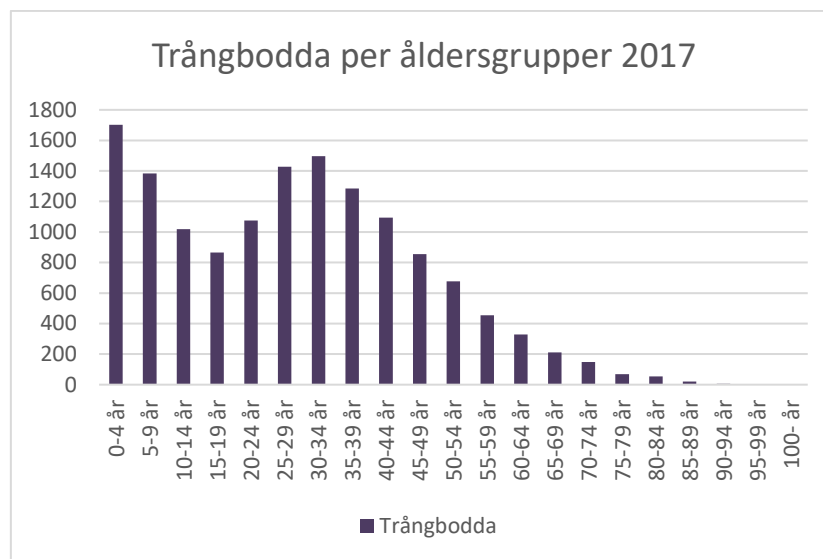
### Andel trångbodda hushåll 2017



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

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

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



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

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

## BOSTADSBYGGANDE I KOMMUNEN

### SAMMANFATTNING

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

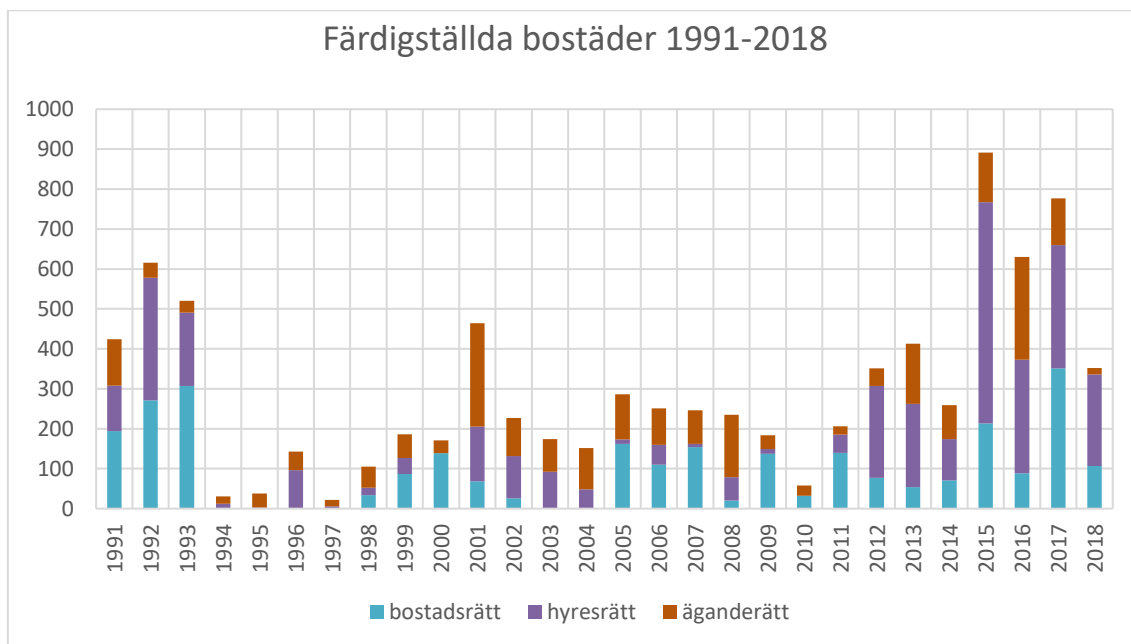
### HISTORISKT BOSTADSBYGGANDE

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

<sup>25</sup> I Tyréns rapport beräknades trångboddhet utifrån trångboddhetsnorm 2, medan Boverket har utgått från Socialstyrelsens riktlinjer.

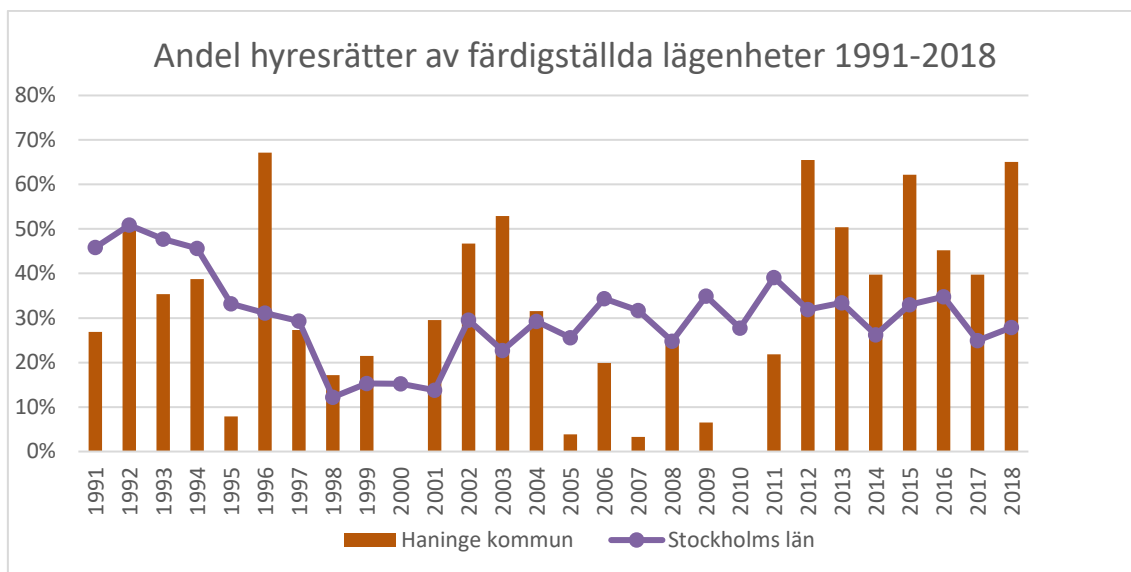
2019 färdigställdes 279 bostäder i flerbostadshus och 63 bostäder i småhus. Under fem års tid (2014–2019) har det byggts cirka 20 specialbostäder per år, vilket motsvarar knappt 6 procent av bostäderna i flerbostadshus.

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



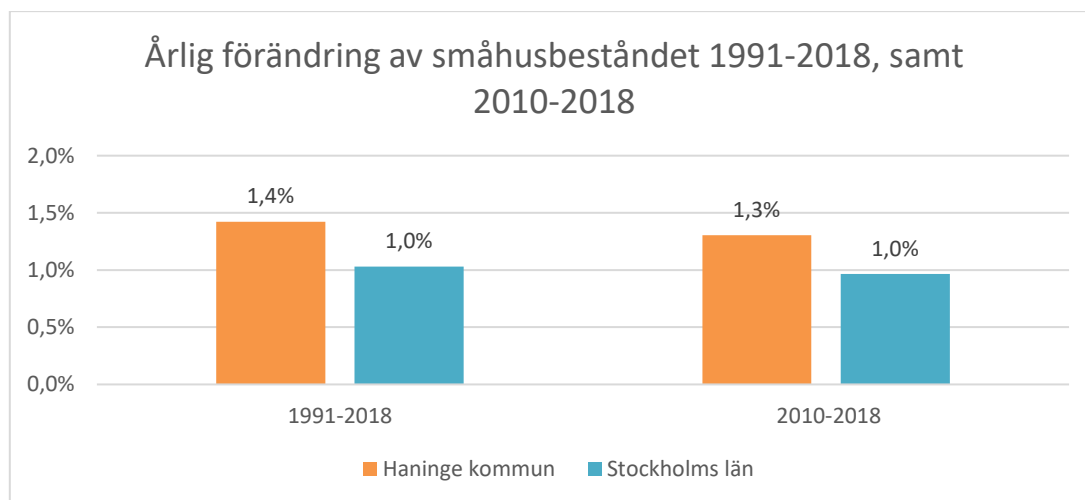
**Figur 38:** Färdigställda bostäder i Haninge kommun under perioden 1991-2018 (SCB, 2020).

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

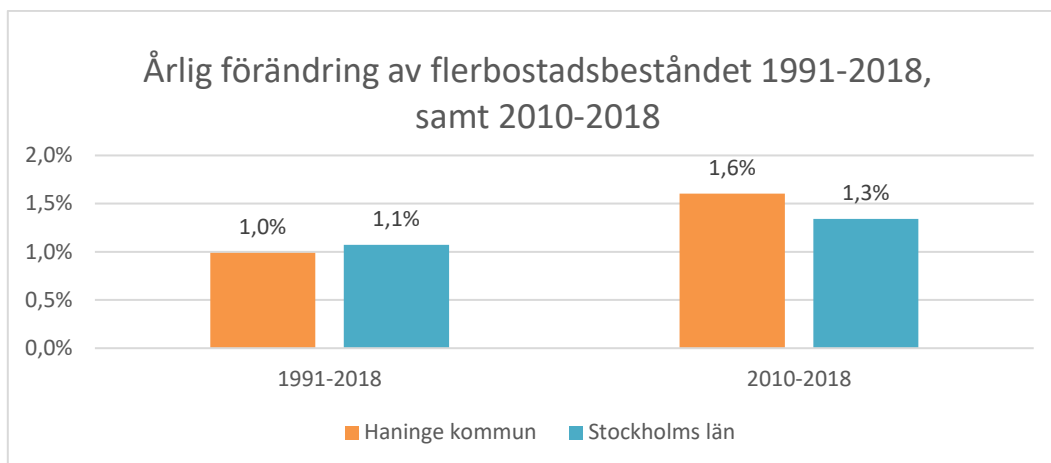


**Figur 39:** Andel hyresrätter av färdigställda lägenheter i Haninge kommun och Stockholms län 1991-2018 (SCB, 2020).

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

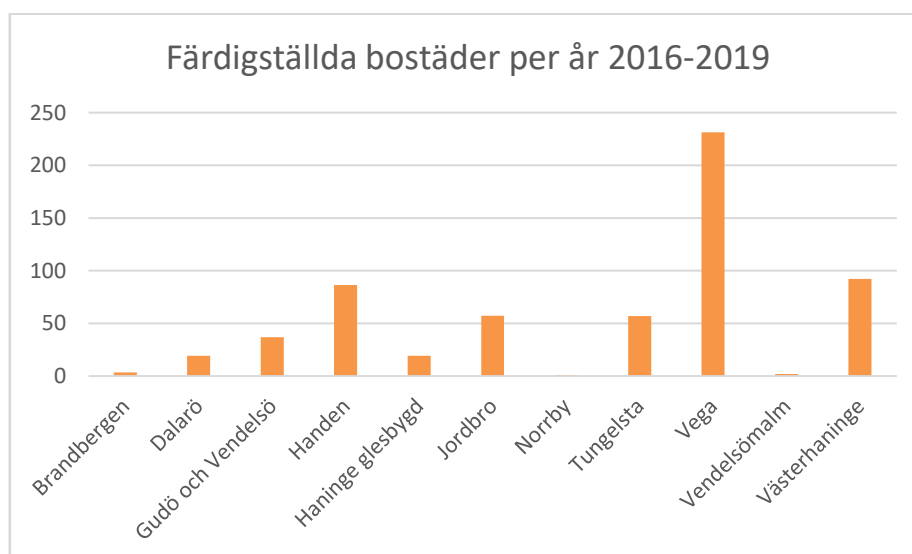


**Figur 40:** Årlig förändring av småhusbeståndet i Haninge kommun och Stockholms län för två perioder 1991-2018, samt 2010-2018 (SCB, 2020).



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

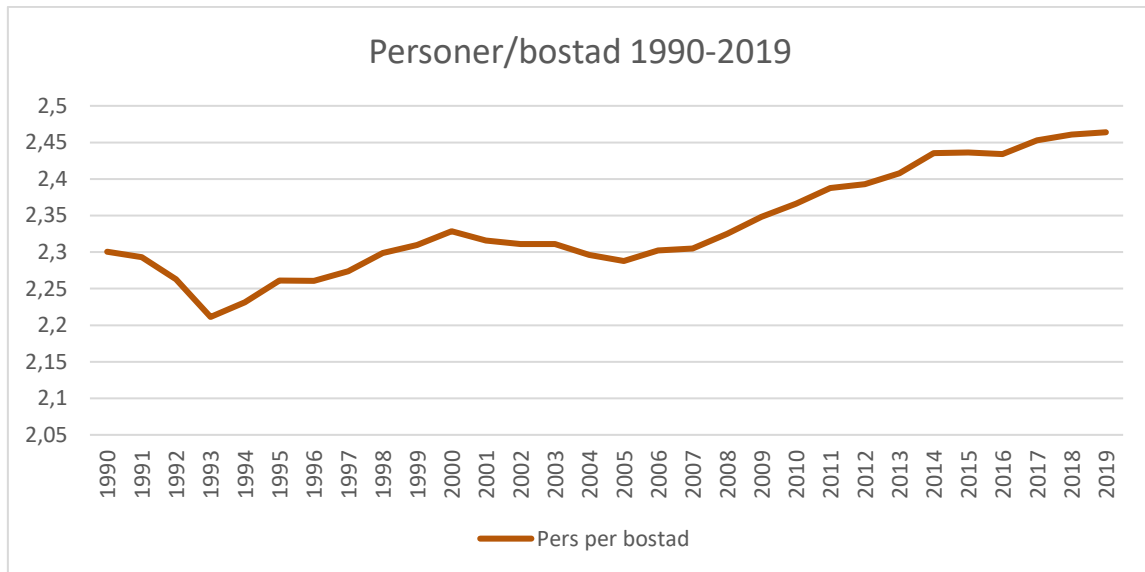
Mellan 2016–2019 färdigställdes cirka 600 bostäder per år i Haninge kommun. Störst antal av dessa bostäder har tillkommit i kommundelen Vega (cirka 230 bostäder per år), ett utpekad stadsutvecklingsområde. Även i tätorterna Handen, Västerhaninge och Jordbro har det byggts ett större antal bostäder under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



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

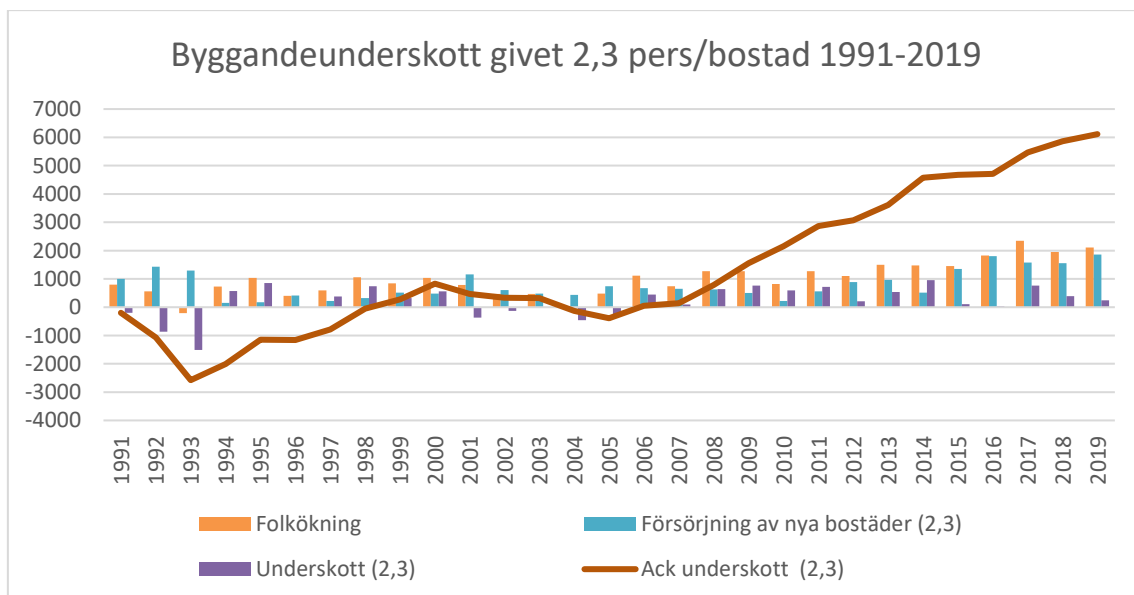
## BYGGANDEUNDERSKOTT

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



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

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



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



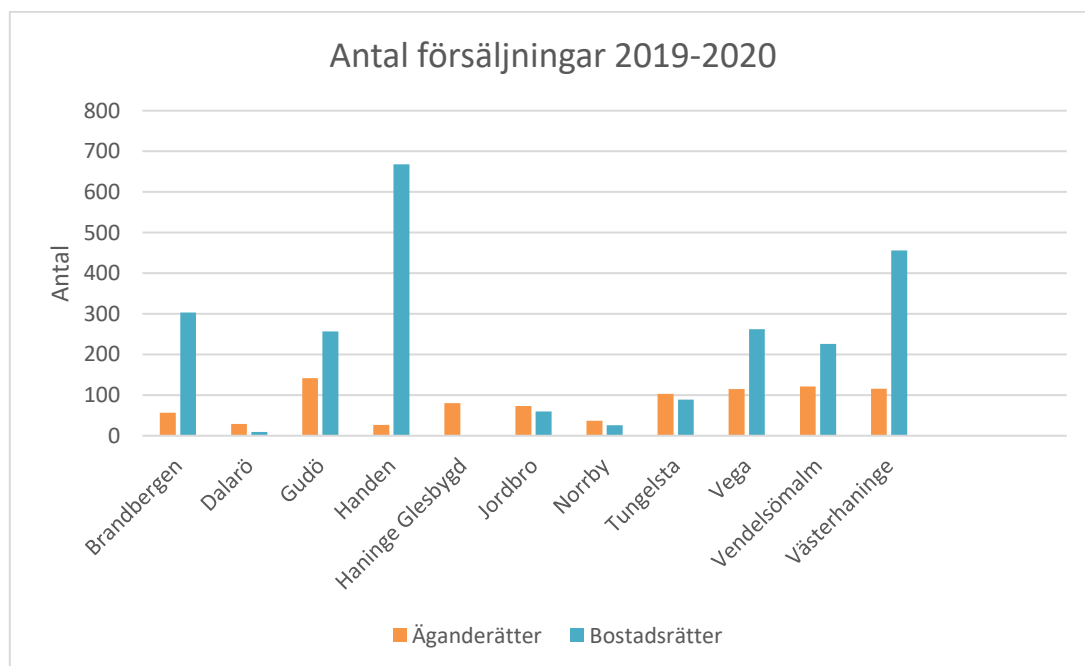
## MARKNADEN FÖR ÄGDA BOSTÄDER I HANINGE

### SAMMANFATTNING

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

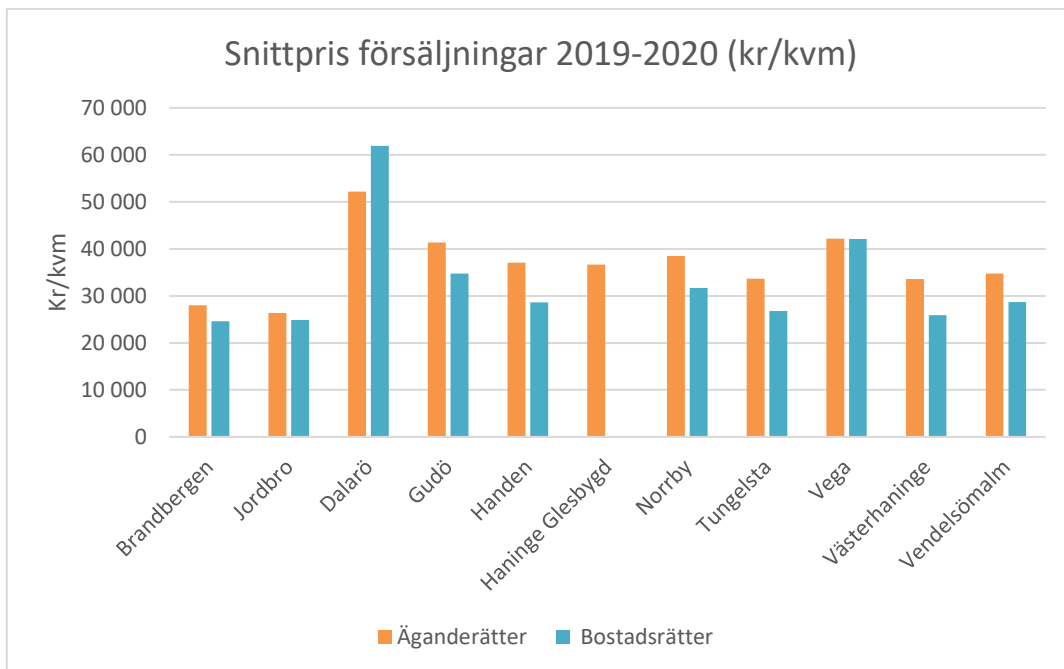
### PRISNIVÅER

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



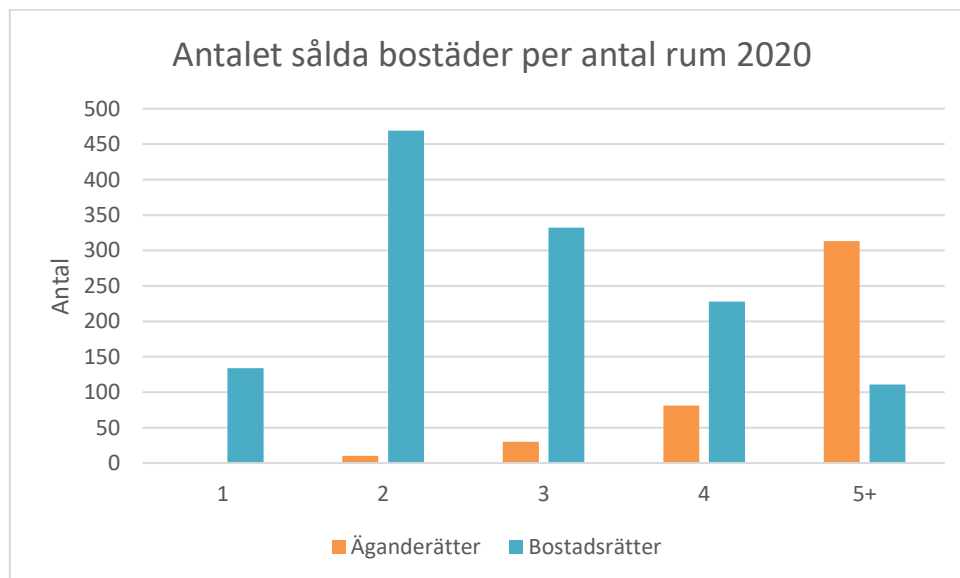
**Figur 45:** Antal försäljningar av äganderätter och bostadsrätter i Haninge kommun under perioden 2019-2020 (Mäklarstatistik/valueguard, 2020).

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



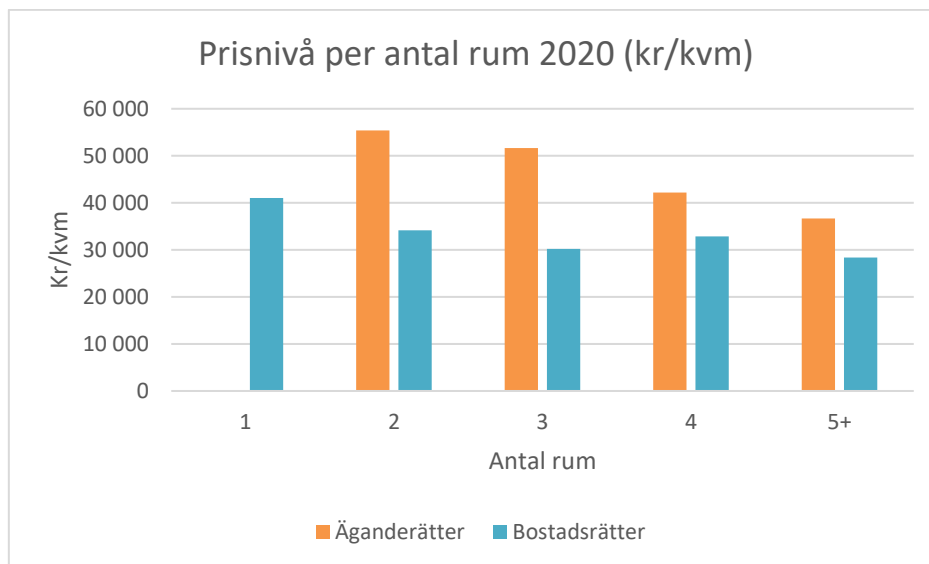
**Figur 46:** Prisnivå försäljningar äganderätter och bostadsrätter i Haninge kommun under perioden 2019-2020 (Mäklarstatistik/alueguard, 2020).

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



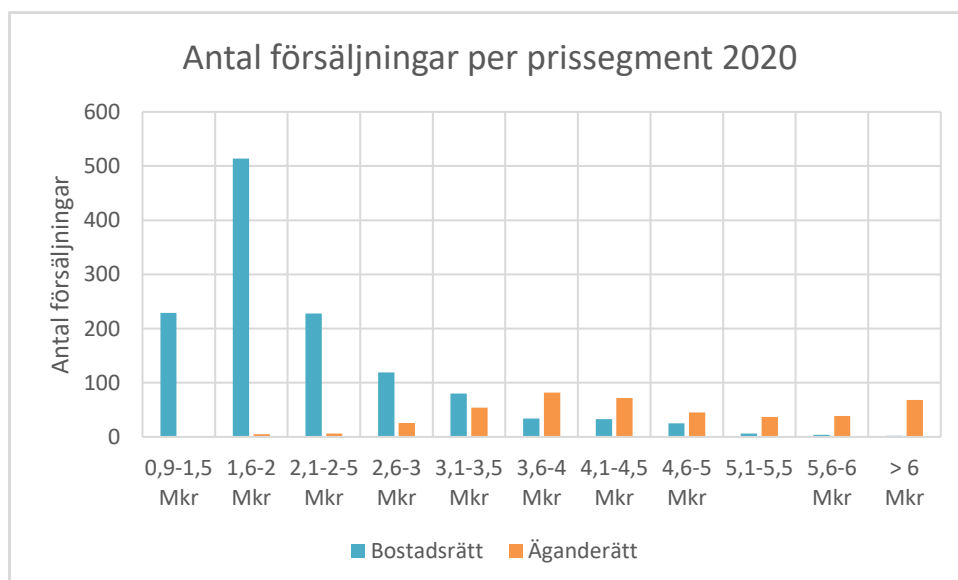
**Figur 47:** Antalet sålda bostäder per antal rum i Haninge kommun 2020 (Mäklarstatistik/alueguard, 2020).

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



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

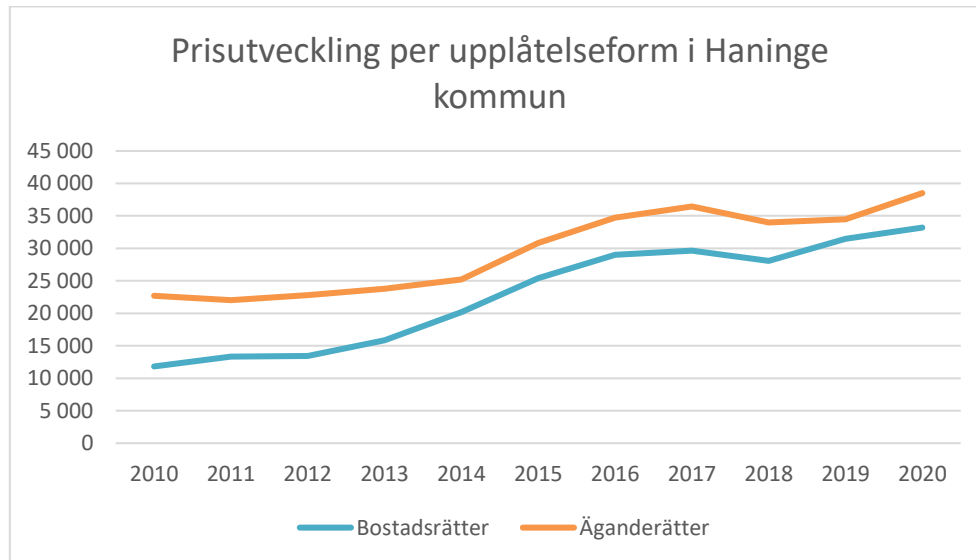
Marknaden för äganderätter och bostadsrätter varierar i storlek per prissegment (se figur 49). För bostadsrätter sker en stor andel (40 procent) av försäljningarna inom prissegmentet 1,6–2 miljoner kronor. För äganderätter sker försäljningar mer jämt över flera prissegment. En majoritet av försäljningarna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



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

## PRISUTVECKLING

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

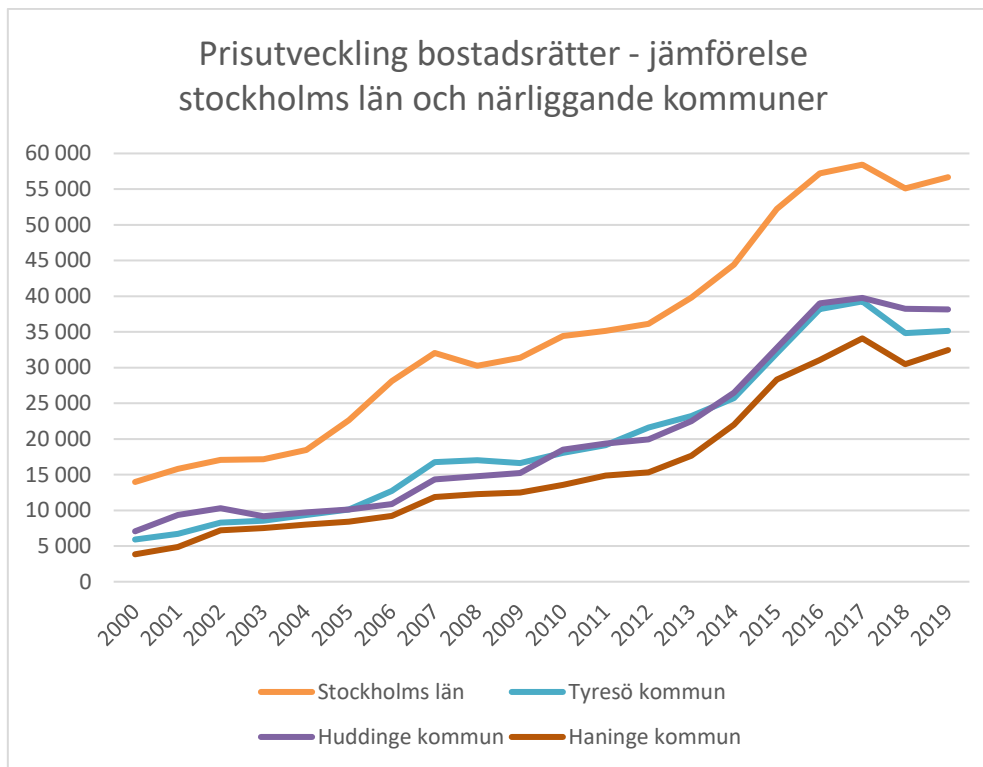


*Figur 50: Prisutveckling per upplåtelseform i Haninge kommun år (Mäklarstatistik/valueguard, 2020).*

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

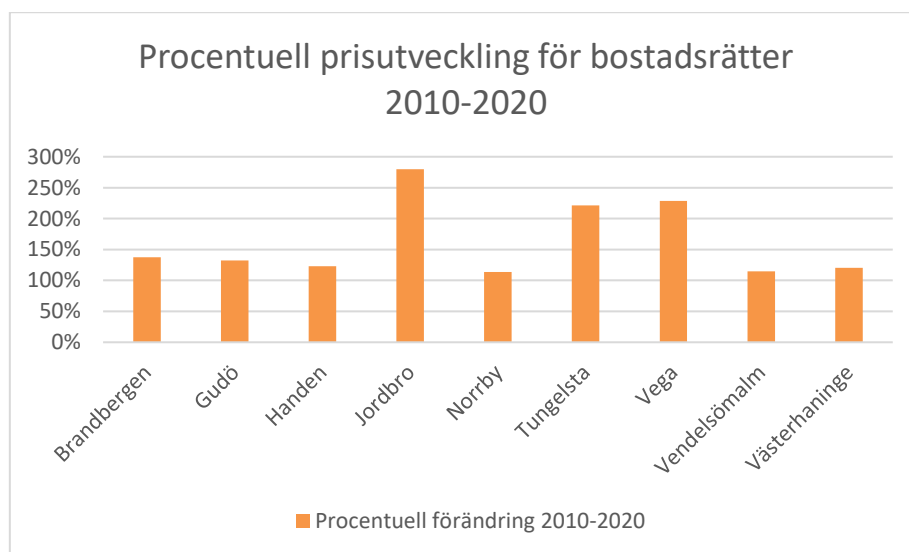
Bostadspriserna i Haninge kommun var något lägre under 2000- och 2010-talen än närliggande kommuner (Huddinge kommun och Tyresö kommun). Alla dessa tre kommuner har haft en liknande prisuppgång.

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

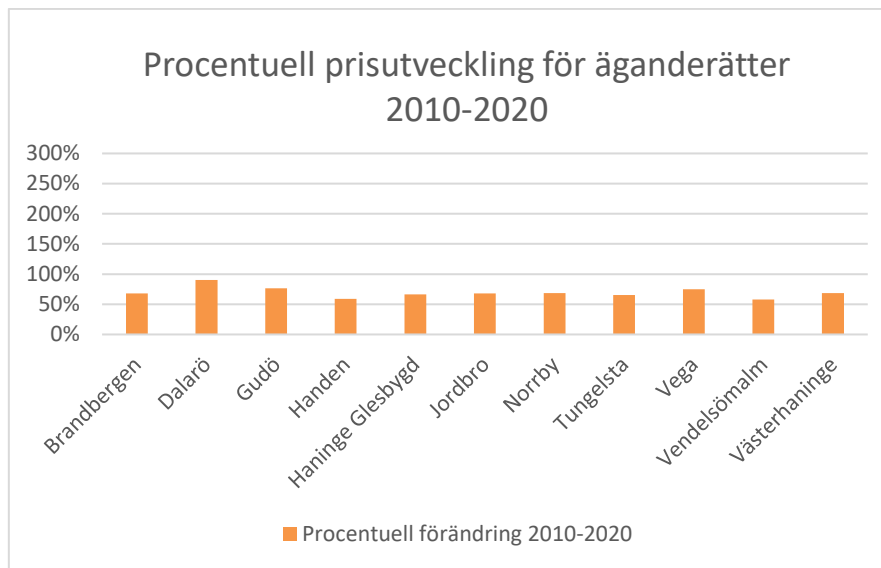


**Figur 51:** Jämförande prisutveckling för bostadsrätter i Haninge kommun jämfört med Stockholms län samt närliggande kommuner under perioden 2000-2019 (Mäklarstatistik/valueguard, 2020).

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



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



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

## HYRESMARKNADEN I HANINGE

### SAMMANFATTNING

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

### ANTAL FÖRMEDLADE BOSTÄDER

Under 2019 förmedlades 471 hyresrätter i Haninge kommun.

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

År	Antal Allmännyttta	Antal Privat
<b>2017</b>	158	394
<b>2018</b>	365	222
<b>2019</b>	201	270
<b>2020</b>	212	-

### KÖTIDER OCH HYRA FÖR HYRESRÄTTER

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

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

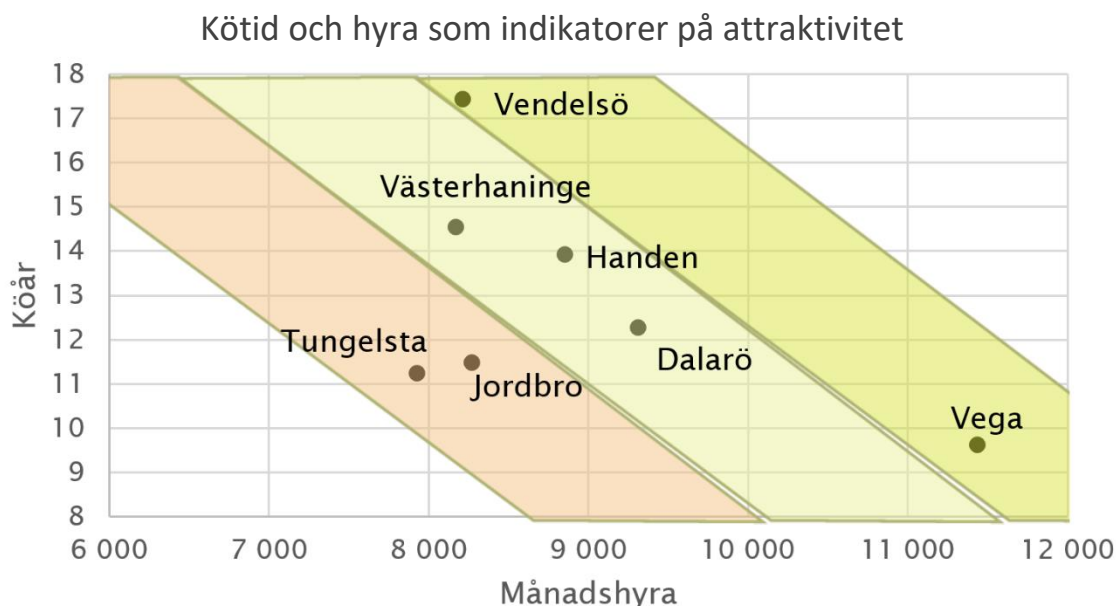
En hög månadshyra indikerar alltså att hyresrätten har höga kvalitéer både i form av standard och läge. I takt med att månadshyran ökar sjunker dock efterfrågan eftersom hyresgäster har en begränsad betalningsvilja. En hyresrätt som både har många köar och en hög månadshyra, indikerar en hög betalningsvilja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

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

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

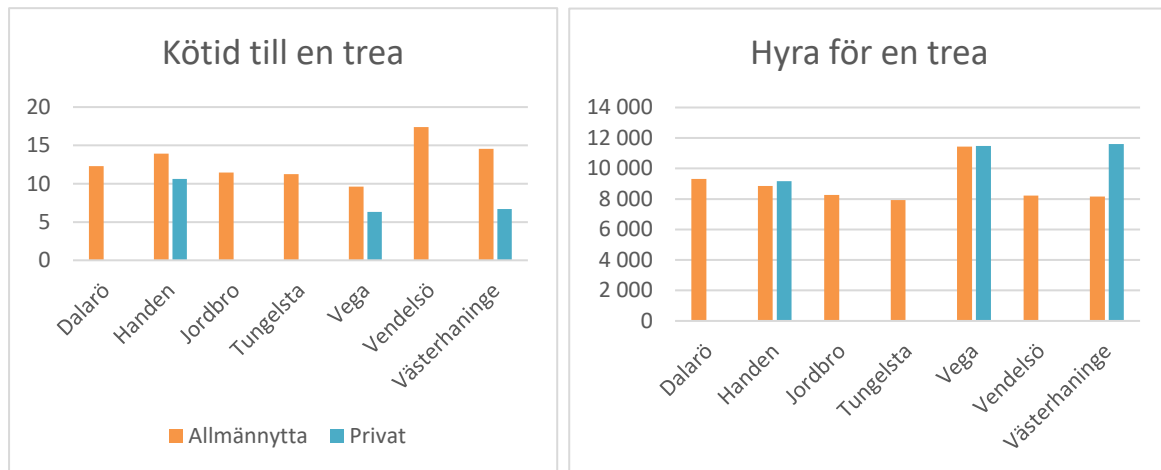
Presumtions-undantaget har möjliggjort byggande av hyresrätter eftersom bruksvärdessystemet hade resulterat i en hyresnivå som i vissa fall inte täckte byggkostnaderna och därmed var olönsamt.

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



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

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



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

## SLUTSATSER BOSTADSMARKNAD

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

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

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



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

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

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

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

**Tabell 5:** Sammanfattande siffror över hyresmarknaden i Haninge kommun.

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

## 4 FRAMTID - BEFOLKNINGSUTVECKLING OCH BOSTADSBEHOV I HANINGE

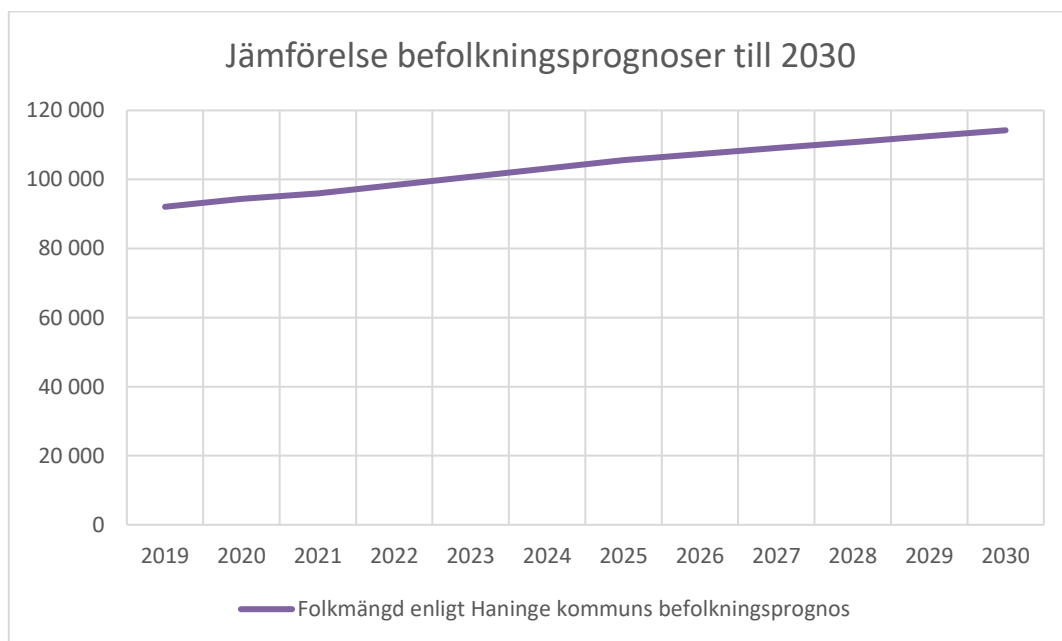
### BEFOLKNINGSTILLVÄXT FRAM TILL 2050

#### SAMMANFATTNING

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

#### BEFOLKNINGSPROGNOS

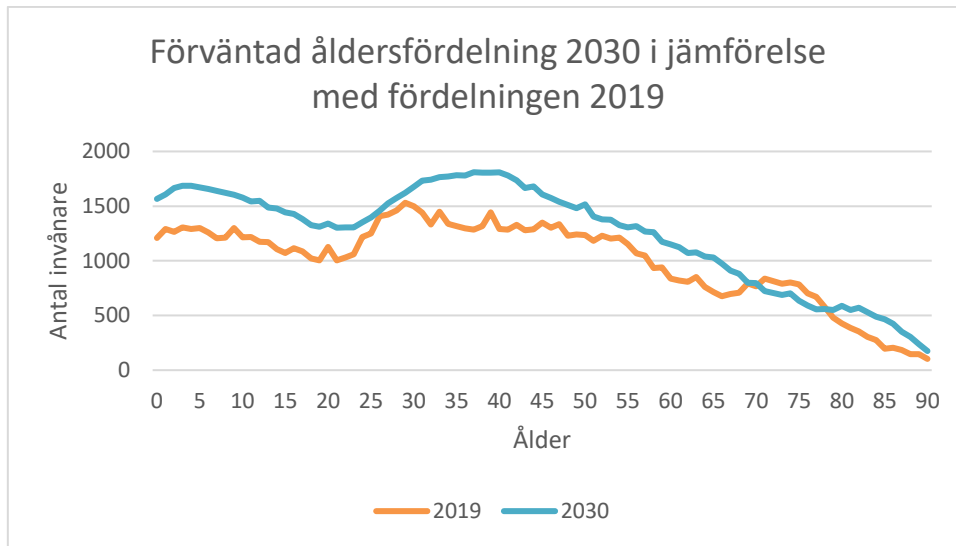
Enligt Haninge kommuns befolkningsprognos kommer folkmängden uppgå till 114 000 invånare 2030 (Haninge kommun, 2020a). Detta motsvarar en ökning med 18 000 invånare under perioden 2021–2030, i genomsnitt 2000 invånare per år.



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

#### FÖRVÄNTAD ÅLDERSFÖRDELNING

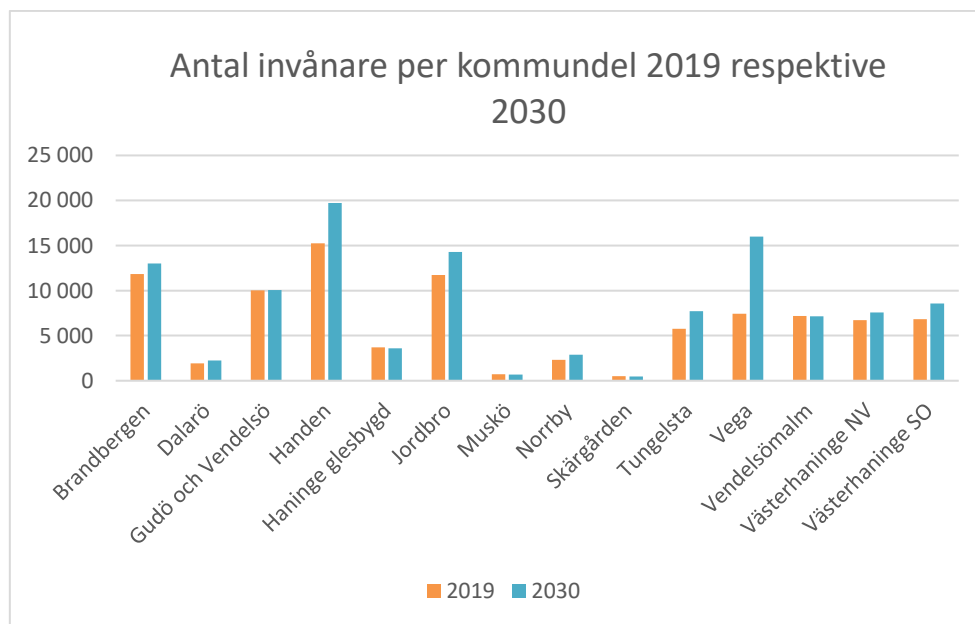
De flesta åldersgrupper förväntas öka i kommunen fram till 2030. Åldersgruppen 70–80 år förväntas dock minska med cirka 10 procent. Det prognostiseras en befolkningsökning bland personer i åldersgruppen 80+ år. Fram till 2030 förväntas äldre över 80 år öka med 66 procent. Även antalet invånare i åldersgrupperna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



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

#### BEFOLKNINGSUTVECKLING PER KOMMUNDEL

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



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

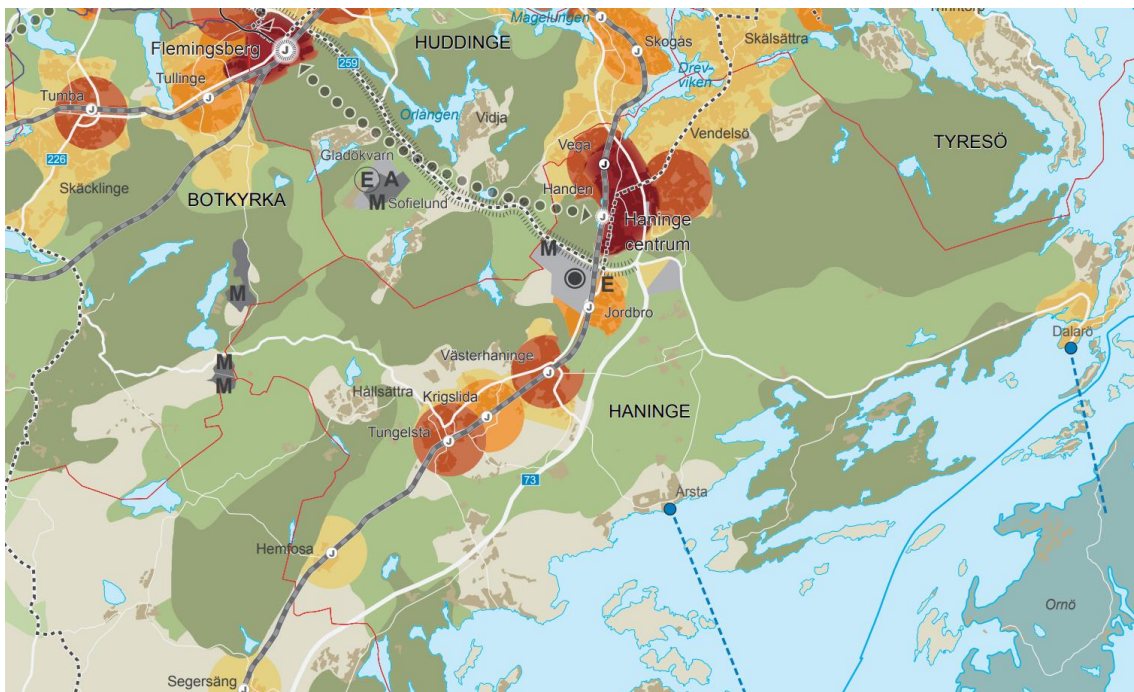
## BOSTADSBEHOV OCH BESTÄNDETS UTVECKLING

### SAMMANFATTNING

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

### LOKALISERING AV TILLKOMMANDE BOSTÄDER

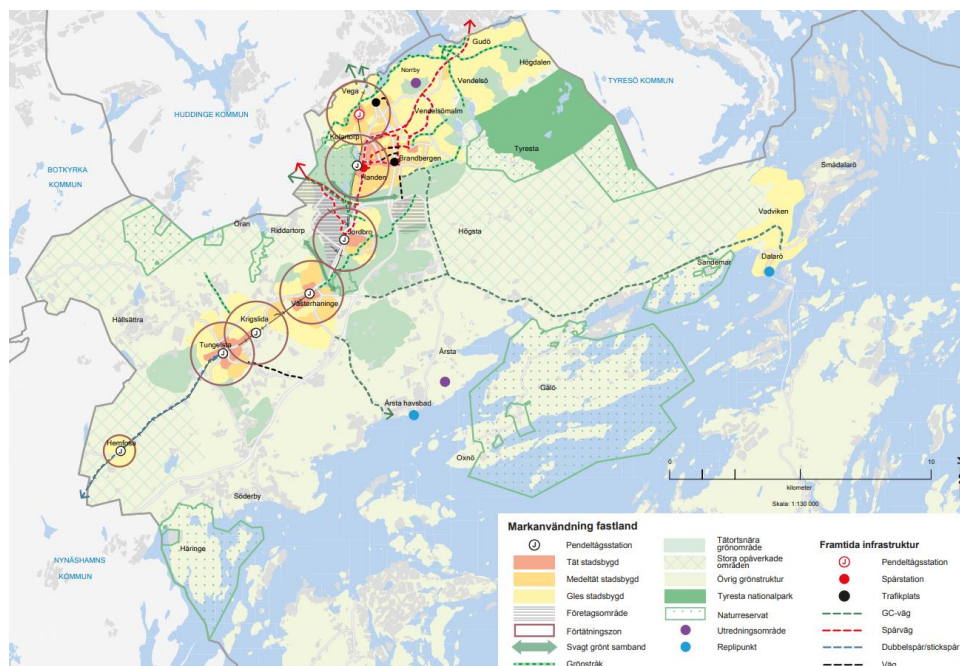
I Regional utvecklingsplan för Stockholm (RUF5 2050) pekas kommunen ut som en av åtta regionala stadskärnor i Stockholms län. Haninge som regional stadskärna omfattar Haninge centrum och delar av Vega och Brandbergen. I dessa kommundelar ska störst andel av tillkommande bostäder koncentreras (se figur 60).



*Figur 60: RUF5 2050 (SLL, 2018).*

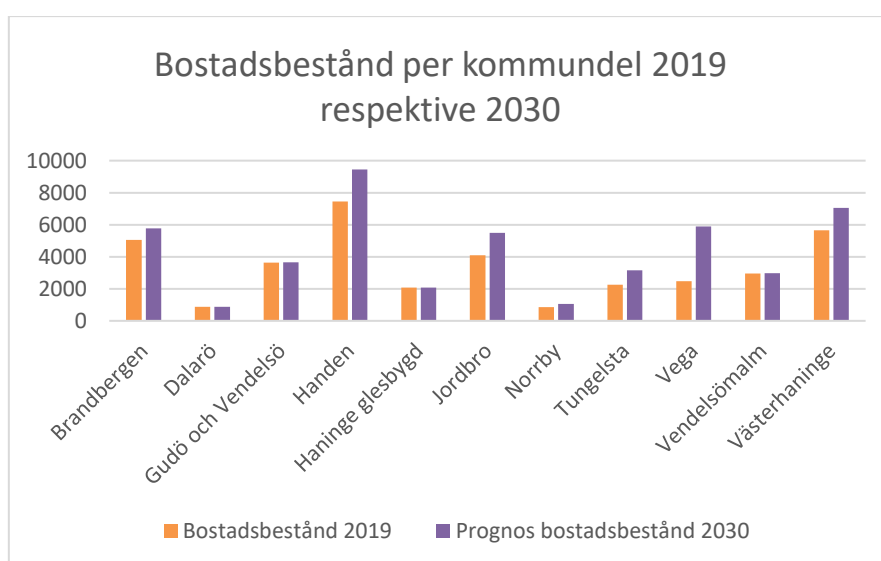
I figur 61 syns markanvändningskartan tillhörande Haninge kommuns översiktsplan som visar kommunens vilja för tillkommande bebyggelse. Strategier för utbyggnad av bostäder enligt kommunens översiktsplan är att

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



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

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



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

## 5 VERKTYG FÖR BOSTADSFÖRSÖRJNINGEN OCH DESS ANVÄNDNING

### ÖVERSIKTSPLANERING

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

### MARKPOLITIK OCH RIKTLINJER FÖR MARKANVISNING

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

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

### DETALJPLANERING

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

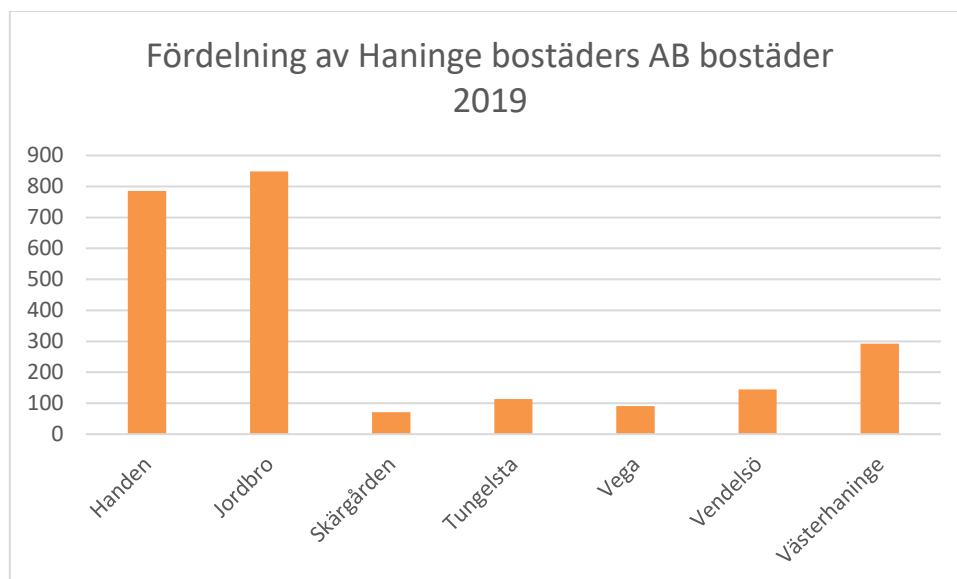


## HANINGE BOSTÄDER AB

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

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

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



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

## KOMMUNAL STYRNING

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

### **SAMVERKAN KRING BOSTADSFÖRSÖRJNING**

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

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

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

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



## 6 BOSTADSMARKNADENS SÄRSKILDA GRUPPER OCH BOSTADSSOCIALT ARBETE

### STUDENTER

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

### UNGDOMAR OCH UNGA VUXNA

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

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

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

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

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

- Den sökande är i åldrarna 18–26 år.

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

## ÄLDRE

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

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

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

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

<sup>26</sup> Med viss variation för eventuella långsiktiga effekter på grund av pandemin.

<sup>27</sup> Dvs. äldre kan bo kvar även när behov av hjälp ökar.

<sup>28</sup> Exklusive Social- och äldreförvaltningens tillgång till några enstaka lägenheter vid Poseidons gränd. Dessa lägenheter kan även användas av andra målgrupper.

<sup>29</sup> Tvårumslägenheter (och större) med tillgång till kök.

<sup>30</sup> Enrumslägenheter med tillgång till kök.

<sup>31</sup> Tvårumslägenheter (och större) med tillgång till kök.

<sup>32</sup> Förvaltningen har anvisningsrätten.

<sup>33</sup> Exempelvis placeras sökande i den prioriterade kön (som ger förtur) om nuvarande boende brister i tillgänglighet.

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

## **NYANLÄNDA**

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

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

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

## **ENSAMKOMMANDE BARN**

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

<sup>34</sup> Exempelvis fler dödsfall bland äldre samt avvaktan att söka plats på boenden.

<sup>35</sup> Det är framförallt trevåningshus från femtiotalet som saknar hiss och dessa är mest förekommande i Handen och Västerhaninge (Haninge kommun, 2017).

## PERSONER MED FUNKTIONSNEDSÄTTNING

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

Tornberget<sup>37</sup> och Haninge Bostäder, driver fem serviceboendestäder (40 platser). Serviceboendestäder finns spridda i kommunen och planeringsarbete sker i samarbete med lokalförsköningen vilka har en djup förståelse för kommunens bostadsbehov. Arbete sker via lokalförsköningsplanen som ser över kommunens behov av investeringar i byggnader och lokaler.

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

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

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

## HEMLÖSA

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

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

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

<sup>36</sup> I oktober 2020 utökades antalet privata boenden med ytterligare 6 boenden.

<sup>37</sup> Kommunalt fastighetsförvaltningsbolag. Har hand om verksamhetslokaler så som LSS-boenden.

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

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

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

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

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

#### **KVINNOR I BEHOV AV SKYDDAT BOENDE**

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

#### **PERSONER MED LÅG BETALNINGSFÖRMÅGA**

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

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

Av de mönster som Boverket (2020) identifierar<sup>38</sup> är två av dessa

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

Cirka 2 300 personer bor dyrt.<sup>39</sup> Denna siffra är något högre än Boverkets siffra på ansträngd boendekonomi, vilket beror på olika bedömningar av hur stora levnadsomkostnaderna får vara.

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

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

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

<sup>38</sup> Siffror för hela riket.

<sup>39</sup> Dvs. har en boendekostnad som ger mindre kvar att leva på än vad levnadsomkostnaderna bedöms vara.



## KÄLLFÖRTECKNING

### STATISTIK OCH INTERVJUER

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

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

### ÖVRIGA KÄLLOR

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Hyresgästföreningen. 2019. *Unga vuxnas boende i Sverige, 2019*.  
[Unga Vuxnas boende 2019 Sverige.pdf \(hurvibor.se\)](#) (Hämtad 2021-02-19)

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

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

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

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

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

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