

Bostadsmarknadsanalys

Underlag till Riktlinjer för bostadsförsörjning

Innehållsförteckning

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	3
1 SAMMANFATTNING	4
2 INTRODUKTION	5
3 NATIONELLA OCH REGIONALA MÅL, PLANER OCH PROGRAM	6
4 KOMMUNENS VERKTYG	8
5 LÄGET I STOCKHOLMS LÄN.....	9
6 ANALYS.....	10
6.1 Demografi	10
6.2 Bestånd och bostadsbyggandet	20
7 SÄRSKILDA GRUPPER.....	33
7.1 Hushåll med låg betalningsförmåga och trångbodda hushåll	33
7.2 Unga vuxna.....	35
7.3 Äldre	37
7.4 Hemlösa	39
7.5 Personer med funktionsnedsättning	39
7.6 Nyanlända	39
7.7 Personer i behov av skyddat boende	40
8 KÄLLOR	41
9 BILAGOR.....	42
9.1 Karta över områdesindelning	42

1 Sammanfattning

I Tyresö, liksom övriga kommuner i länet, behövs det fler bostäder. Lokalt i Tyresö ses bostadsbristen bland annat i höga bostadspriser och långa bostadsköer, i genomsnitt krävs 12 års kötid för en bostad hos Tyresö bostäder. Trångboddheten i Tyresö har legat konstant på omkring åtta procent senaste tio åren och visar även det på ett behov av fler bostäder som möter behoven. Även bor fortsatt många vuxna barn hemma. Bostadsbyggandet är även viktigt för Stockholmsregionens och Tyresös framtida kompetensförsörjning då flera rapporter visar på att samhällsviktiga yrken har det svårt på länets bostadsmarknad.

Nästan alla Tyresös kommundelar har liten variation av bostadstyper, upplåtelseformer och bostadsstorlek. De ensidiga bostadsområdena försvårar möjligheten att hitta en ny bostad inom sitt eget område vid förändrad familjesituation eller nya behov. Även ser Tyresö att många större bostäder i Tyresö bebos av små hushåll, särskilt äldre hushåll i småhus. Avsaknad av attraktiva alternativ att flytta till uppges som en av flera anledningar i kommunens undersökning till att man inte vill flytta. Situationen är inte unik för Tyresö utan är något som många kommuner ser som en utmaning då stora bostäder är mycket efterfrågade, men samtidigt svårbyggda på grund av kostnaden. Kommunens verktygslåda för att arbeta med dessa frågor är dock begränsad. Att arbeta än mer aktivt för att de bostäder som tillkommer ska komplettera kommunens olika kommundelar vad gäller bostadstyp, storlek, upplåtelseform och prisklass är något kommunen kan göra och är viktigt för möjliggöra för att fler ska kunna hitta en bostad vid förändrad livssituation utan att behöva flytta långt.

Tyresö har en hög andel mark som är skyddad. Vidare är stor del av den oskyddade marken redan bebyggd. Den skyddade marken, som till stor del består av gröna områden, bidrar tillsammans med parker och grönstråk till kommunens mycket uppskattade gröna och blå strukturer och värden. En utmaning är därför att balansera bostadsbyggandet med mängden byggbar mark vilket medför att det är viktigt att bygga rätt bostad utifrån de behov som finns och då också på rätt plats.

2 Introduktion

2.1 Syfte och struktur

Enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (2000:1383) ska varje kommun anta riktlinjer för bostadsförsörjning varje mandatperiod. Med dessa ska kommunen planera för bostadsförsörjningen och skapa förutsättningar för att alla i kommunen ska kunna leva i goda bostäder. Riktlinjerna ska grundas på en analys av den demografiska utvecklingen, marknadsförutsättningarna och vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden. Sedan lagändringen 2022 ska analysen även genomföras med stöd av ett underlag som Boverket förser kommunen med.

Den här rapporten är den analys som ligger till grund för riktlinjerna för bostadsförsörjning. Syftet med rapporten är att ge en bättre förståelse för de behov som finns i Tyresö och att kommunen använder rätt verktyg i arbetet med bostadsförsörjning.

Rapporten inleds med ett avsnitt om den lagstiftning som är relevant för bostadsförsörjningen och de verktyg som kommunen har till sitt förfogande i arbetet med bostadsförsörjning. Därefter följer en analys av bestånd och bostadsbyggandet, hur hushållen bor och flyttar samt en redogörelse över behoven för särskilda grupper. I rapportens bilaga 1 finns kartor över den områdesindelning som används i analysen.

2.2 Lagstiftning

FN och Barnkonventionen

I FN:s allmänna deklaration om de mänskliga rättigheterna betonas att varje individ har rätt till en levnadssituation som inkluderar tillgång till en bostad. Sverige har åtagit sig FN:s deklaration och enligt regeringsformen är det den offentliga sektorns specifika ansvar att säkerställa denna rättighet. Sedan 2020 har Barnkonventionen blivit svensk lag och Tyresö kommun arbetar aktivt för att integrera barnrättsperspektivet tydligt i alla strategiska dokument som rör barn.

Lagen om vissa kommunala befogenheter

Enligt den så kallade befogenhetslagen (2007:49) har kommunerna befogenhet att tillhandahålla ekonomiskt stöd för boendekostnader, utöver det stöd som redan är fastställt enligt lagar som socialtjänstlagen. Detta innebär att kommunen kan erbjuda ekonomiskt stöd till enskilda hushåll för att minska deras kostnader för att ha en permanentbostad. SOU 2022:14, med titeln "Sänk tröskeln till en god bostad", visar dock att endast ett fåtal kommuner fullt ut nyttjar denna möjlighet att till fullo stödja grupper som har låga inkomster eller som har en svag ställning på bostadsmarknaden.

Plan- och bygglagen (PBL)

Riktlinjerna ska när det kommer till bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet fungera som vägledning vid planläggning enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Dessutom utgör riktlinjerna grund för översiktsplaneringen, där det klargörs hur kommunen avser att tillgodose det långsiktiga behovet av bostäder.

3 Nationella och regionala mål, planer och program

3.1 Globala, nationella och regionala mål

De globala målen i Agenda 2030 sätter ramarna för hur världens länder ska arbeta för en hållbar utveckling. Sveriges kommuner ska arbeta med målen lokalt så att de på sikt uppfylls internationellt. Mål 11 om hållbara städer och samhällen innehåller delmål om att säkra att alla har tillgång till fullgoda, säkra och ekonomiskt överkomliga bostäder.

Regeringens övergripande mål för boende och samhällsplanering är att ge alla människor i alla delar av landet en ur social synpunkt god livsmiljö där en långsiktigt god hushållning med naturresurser och energi främjas samt där bostadsbyggande och ekonomisk utveckling underlättas. Målet innebär också att Sverige ska ha långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud som svarar mot behoven.

I den regionala utvecklingsplanen för Stockholm 2050 (RUF5 2050) fastslås regionens vision om att vara Europas mest attraktiva storstadsregion att leva, verka och bo i. En del av de regionala prioriteringarna är att bygga bostäder som möter befolkningsökningen och skapa attraktiva livsmiljöer. Regionen har som mål att tillföra 22 000 bostäder per år och att 95 procent av all ny bebyggelse ska tillkomma i regionens relativt sett mest kollektivtrafikhärlägen. I RUF5 2050 finns även målsättningen om en mer varierad bebyggelse så att attraktiva livsmiljöer utvecklas samt att befolkningen ska bli mer demografiskt och socialt blandad. En variation av bostäder möjliggör även att olika behov kan mötas i närområdet för den enskilde. Bostadsområden ska därför planeras för en blandning av upplåtelseformer, bostadsstorlekar och bostadstyper.

3.2 Kommunala styrdokument

Kommunplan

Kommunplan 2024-2027 slår fast att kommunen ska arbeta för att leverera bra välfärdstjänster och ha en hållbar ekonomi som är kostnadseffektiv, balanserad och cirkulär. Vidare ska Tyresö vara en kommun där alla kan bo och utvecklas genom hela livet. Bostadsbyggandet ska vara grönt och hållbart och det ska vara lätt att välja hållbara sätt att ta sig fram på. Det är viktigt att bostadsbyggandet går hand i hand med infrastruktur och samhällsutveckling när kommunen växer. Kommunen ska även ha ett gott samarbete med Tyresö Bostäder AB och andra aktörer för att utveckla trygga och levande stadsmiljöer.

Översiktsplan

Tyresö kommuns översiktsplan »Tyresö 2035« visar i vilken riktning Tyresö ska utvecklas fram till år 2035. Målet är att värna och tillgängliggöra kommunens gröna och blå karaktär; naturen, sjöarna, kusten och nationalparken. Samtidigt är vi en del av en expansiv region och behöver möta upp med fler bostäder för dem som vill flytta hit. Översiktsplanen fastställer att Tyresö ska vara en av Sveriges mest attraktiva boendekommuner med ett varierat och attraktivt utbud och med en blandning av boende- och upplåtelseformer som motsvarar efterfrågan. Alla i kommunen, oavsett skede i livet, ska få tillgång till bra bostäder. Tillskottet av bostäder ska hålla hög kvalitet och bidra till att skapa en tilltalande livsmiljö med torg, parker och grönområden där människor kan mötas. Vidare ska ny bebyggelse knyta samman olika kommundelar så att segregationen minskar och sammanhållningen stärks. Människor ska naturligt kunna röra sig mellan olika områden. Nedan följer översiktsplanens inriktningar för bostadsförsörjning:

- Komplettera områden med olika bebyggelse typer och upplåtelseformer som tidigare saknas i området och på så sätt skapa variation.
- Underlätta inträde på bostadsmarknaden för ungdomar och andra grupper som har svårt att hitta en egen långsiktig bostad.
- Planera för ett varierat och attraktivt utbud av bostäder även för äldre, nyinflyttade, studenter och unga.
- Genom strategiska markförvärv ge kommunen större möjlighet att genomföra intentionerna i översiktsplanen.
- Bra samarbete mellan kommun och övriga aktörer ger snabba processer för detaljplaner och bygglov.
- Tar fram kvalitetsprogram för att säkerställa hög kvalitet och god gestaltning både av byggnader och offentliga närmiljöer i alla nybyggnadsprojekt.

Strategi för en attraktiv och väl gestaltad livsmiljö

Strategin tar avstamp i kommunens översiktsplan och i den nationella arkitekturpolitiken. Den beskriver hur kommunen med hjälp av arkitektur ska skapa värden i livsmiljöer och bidra till ett hållbart samhällsbyggande. I de övergripande målen slås det fast att arkitekturen ska bidra till attraktiva och väl gestaltade livsmiljöer för alla Tyresöbor. Vidare ska alla projekt som byggs i Tyresö ha en tydlig arkitektonisk idé och projekten ska tillföra värden till de specifika platserna, till omgivningen, till kommunen i stort och till människorna i dess närhet. Exempelvis ska kommunen arbeta för att ny bebyggelse bidrar till att bryta olika bostadsområdets isolering genom att binda samman områden för att minska segregation mellan områden och öka den upplevda tryggheten. Tyresö ska även bygga för att de offentliga platserna mellan husen ska vara platser människor vill besöka och nya bostäder ska utformas med variation och vara väl gestaltade.

Flera av kommunens styrdokument innehåller mål och inriktningar som är av betydelse för bostadsförsörjningen. Trafikstrategin, Klimatstrategin och Integrationsstrategin påverkar alla var Tyresö bygger bostäder.

4 Kommunens verktyg

Varje kommun har olika verktyg för att arbeta med bostadsförsörjningen. Nedan listas de verktyg som Tyresö nyttjar idag.

Kommunens markägande

Genom markägande kan kommunen påverka var, vad och när det byggs. Med hjälp av markanvisningsavtal kan kommunen till viss del styra inriktningen, exempelvis upplåtelseform, och tidsplan för byggandet. Vid markförsäljning kan kommunen ställa avtalsvillkor och genom vite säkra upplåtelseform och tidpunkt för färdigställande av bostäder. Det är av stor vikt att riktlinjerna för bostadsförsörjning är lättförståeliga och konkreta för att säkra att de blir vägledande och kan implementeras när kommunen ska sälja mark för bostadsändamål.

Kommunens planmonopol

Kommunen kan genom planmonopolet påverka hur bebyggelsen ska utformas, samt var och när en utbyggnad ska ske. Även för detta arbete är det viktigt att riktlinjerna går att tillämpa och på så sätt bli vägledande i detaljplaneprocessen. Översiktsplanen förenklar det efterföljande planarbetet genom att peka ut ytor som kan vara lämpliga för ny bebyggelse.

Tyresö Bostäder AB (Tybo)

Tyresö Bostäder AB (Tybo) är Tyresö kommuns allmännyttiga bostadsbolag som bygger och förvaltar bostäder i Tyresö kommun. Bolaget är ett av kommunens viktigaste verktyg i bostadsförsörjningen. Tyresö kommun kan med hjälp av ägardirektiv sätta mål och riktning för Tybos produktion- och förvaltning av bostäder. Tybos markägande tillsammans med kommunen skapar förutsättningar att arbeta med bostadsbestånd och byggande, både direkt och indirekt.

Samverkan

Samverkan inom kommunen samt mellan kommunen och bostadsmarknadens aktörer ger förutsättningar för en effektiv byggprocess från planering till genomförande.

Sociala kontrakt till särskilda grupper

Sociala kontrakt är ett komplement till den ordinarie bostadsmarknaden. Kommunen hyr ut bostäder i andra hand, med så kallade sociala kontrakt i form av tränings- och försökslägenheter, till personer som inte kan hitta boende och befinner sig i någon form av bostadslöshet. Det kan handla om personer med låg betalningsförmåga eller särskilda behov. I vissa fall är målet att hushållet efter en tid ska ta över hyreskontraktet.

5 Läget i Stockholms län

Länsstyrelsen i Stockholm släpper årligen rapporten Läget i länet som beskriver bostadsmarknaden ur ett bostadsförsörjningsperspektiv. I rapporten från 2023 (Länsstyrelsen 2023) beskrivs hur Stockholm väntas öka till 2,6 miljoner människor år 2030, samt att bostadsfrågan i en tid präglad av oroligheter är särskilt viktig, inte bara för den enskilde människan utan även för samhällsutvecklingen i stort. För att regionen ska kunna utvecklas och för att företag och forskning ska kunna attrahera den bästa kompetensen behövs det bostäder som tillgodoser alla behov. Regionen hade under 2015-2022 en hög byggtakt med 130 000 bostäder påbörjade. 2023 har byggandet nästintill tvärstoppat och 2024 väntas omkring 3000 påbörjade bostäder. Detta väntas få konsekvenser och bli kännbart för hela regionen.

Vidare lyfter rapporten att omkring 70 procent av regionens hushåll inte har möjlighet att efterfråga en nybyggd bostadsrätt samt att 60 procent inte har råd med en nybyggd hyresrätt. I många år har bostadsmarknaden fungerat relativt väl för de hushåll som haft en god ekonomi. I dagens bostadsmarknad påverkas även resursstarka hushåll främst i samband med familjebildande eller när personer vill flytta till regionen för arbete. Detta syns inte minst i regionens negativa inrikes flyttnetto. Enligt flera rapporter har personer inom samhällsviktiga yrken, så som inom vård, utbildning och polisen, allt svårare att skaffa en bostad inom länet. Bostadsförsörjningsfrågan är enligt Länsstyrelsen således mycket större än att begränsas till resurssvaga och hemlösa.

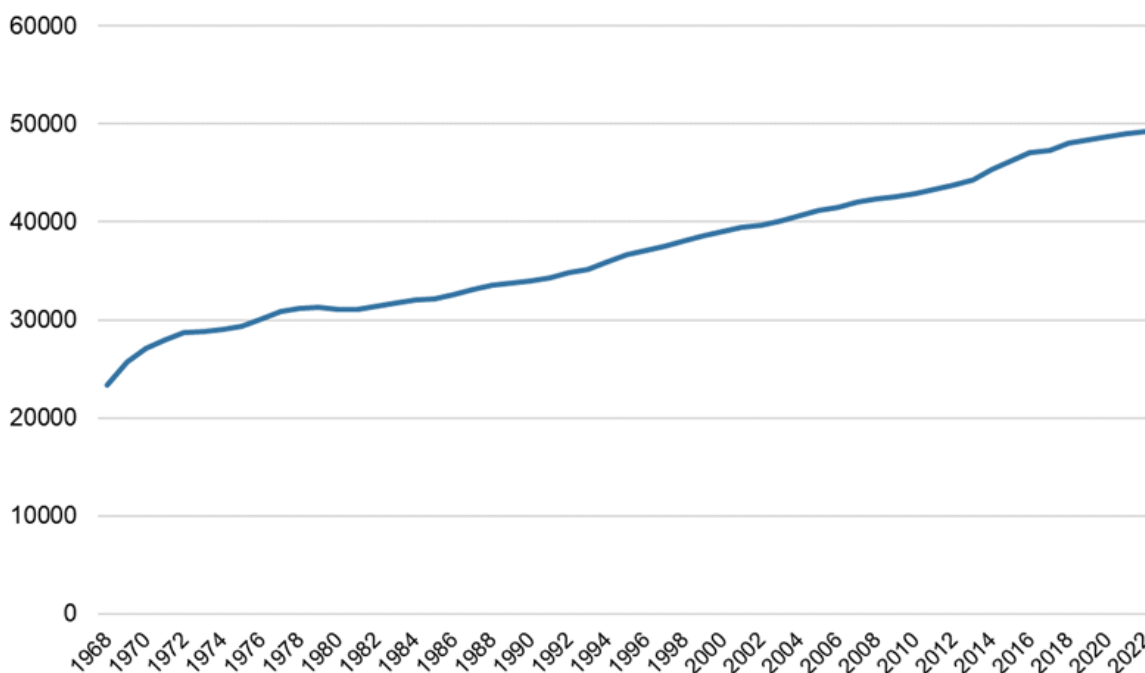
Kommunerna har enligt Länsstyrelsen svårt att lösa bostadsfrågan, både för resurssvaga och resursstarka grupper; verktygslådan är för liten. Trösklar in på bostadsmarknaden behöver sänkas samtidigt som reformer genomförs, som ökar tillgången till byggbar mark och förenklar byggreglerna. Länsstyrelsen lyfter även att det är viktigt att inte se nyproduktionen som enda lösningen för bostadsförsörjningen utan att även arbeta med andra verktyg.

6 Analys

6.1 Demografi

Tyresös befolkning har ökat stadigt sedan 1960-talets slut. Endast ett år, 1980, hade Tyresö en negativ befolkningsutveckling. Under 1960- och 1970-talet ökade kommunens befolkning i något högre takt till följd av att många bostäder byggdes. Under perioden tillkom flerbostadshus och radhus framförallt i och omkring centrumområdet. Från 1980-talet och framåt har befolkningstillväxten varit stadig, med en topp under 2010-talets mitt samt 2018, ett år då antalet anvisade flyktingar var hög.

Figur 1: Befolkningsutveckling i Tyresö 1968-2022 (SCB, 2023)



I figur 1 syns befolkningsutvecklingen i Tyresö 2002–2022. 2022 hade Tyresö drygt 49 200 invånare. Till 2036 beräknas kommunens befolkning vara omkring 58 000. Prognosen är dock osäker då befolkningstillväxten i mångt och mycket beror på antalet bostäder som färdigställs. När denna rapport skrivs står Sverige i början av en lågkonjunktur, med höginflation och höga räntor, som bidragit till att bostadsbyggandet avstannat.

Tabell 1: Befolkning 2022, andel av totala befolkningen och befolkningstillväxt i Tyresös stadsdelar 2010-2022 (Tyresö kommun, 2023)

	Befolkning	Andel av total befolkning	Tillväxt 2010-2022
Trollbäcken	12942	26 %	5 %
Centrum	27309	56 %	17 %
Strand	5108	10 %	28 %
Östra Tyresö	3699	8 %	17 %

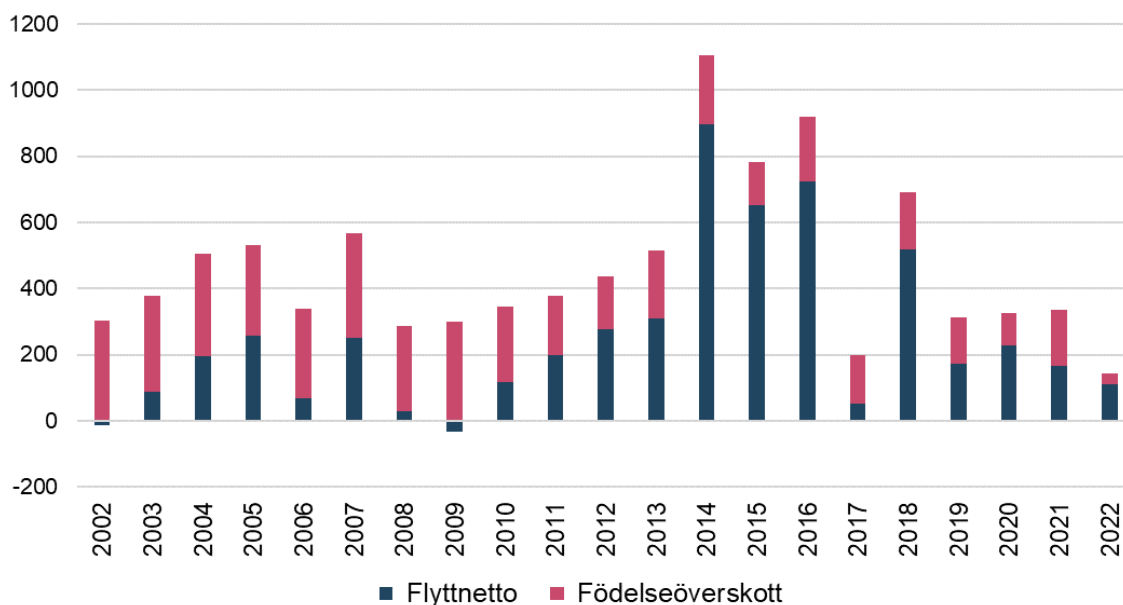
Tabell 2: Befolkning 2022, andel av totala befolkningen och befolkningstillväxt i Tyresös centrala stadsdelar 2010-2022 (Tyresö kommun, 2023)

	Befolkning	Andel av total befolkning	Tillväxt 2010-2022
Lindalen	3594	7 %	94 %
Tyresö centrum	4686	10 %	18 %
Bollmora/ Granängsringen	12301	25 %	15 %
Krusboda/Fårdala/ Öringe	6728	14 %	-3 %

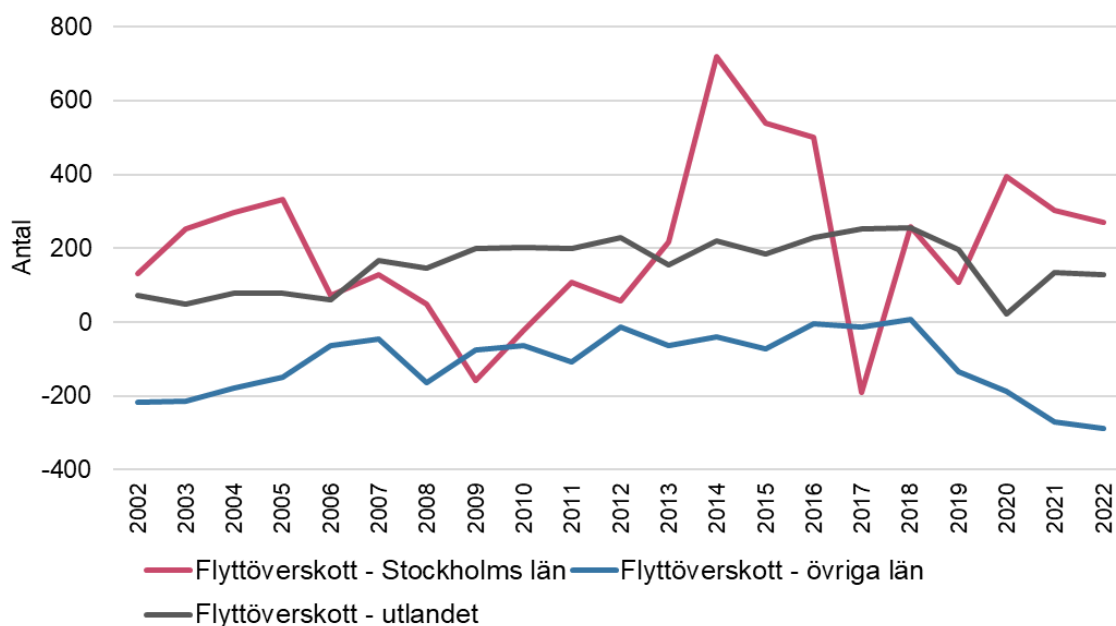
I tabell 1 redovisas den totala befolkningen per stadsdel, stadsdelens andel av kommunens totala befolkning samt befolkningstillväxten 2010-2022. Tabell 2 bryter ner Centrum i ytterligare stadsdelar.

- Tyresös största stadsdel sett till befolkning är centrumområdet och här bor 56 procent av kommunens invånare. Det är också här flest nyproducerade bostäder stått klara.
- Mest tätbefolkat är området Bollmora/Granängsringen, där en fjärdedel av Tyresös befolkning bor.
- I Trollbäcken bor drygt 25 procent av befolkningen. Befolknings utvecklingen har varit långsam på grund av få större bostadsprojekt i området, men allt eftersom sker en generationsväxling i området.
- Lindalen är det område som haft högst procentuella befolkningstillväxt, delvis på grund av flera nya bostadshus.
- Krusboda växte fram under 1960-talet som ett radhusområde och är det enda området med en negativ befolkningsutveckling.
- I de östra delarna av kommunen, inklusive Strand, bor 18 procent av befolkningen. Denna del av kommunen har tidigare varit sportstuge- och sommarhus områden. Den befolkningstillväxt som skett här beror framförallt av att gamla stugor och sommarhus blivit permanentbostäder.

I kommande detaljplaner kommer en stor del av den planerade bostadsutvecklingen ske i de centrala delarna av Tyresö vilket kommer bidra till att dessa delar växer ytterligare.

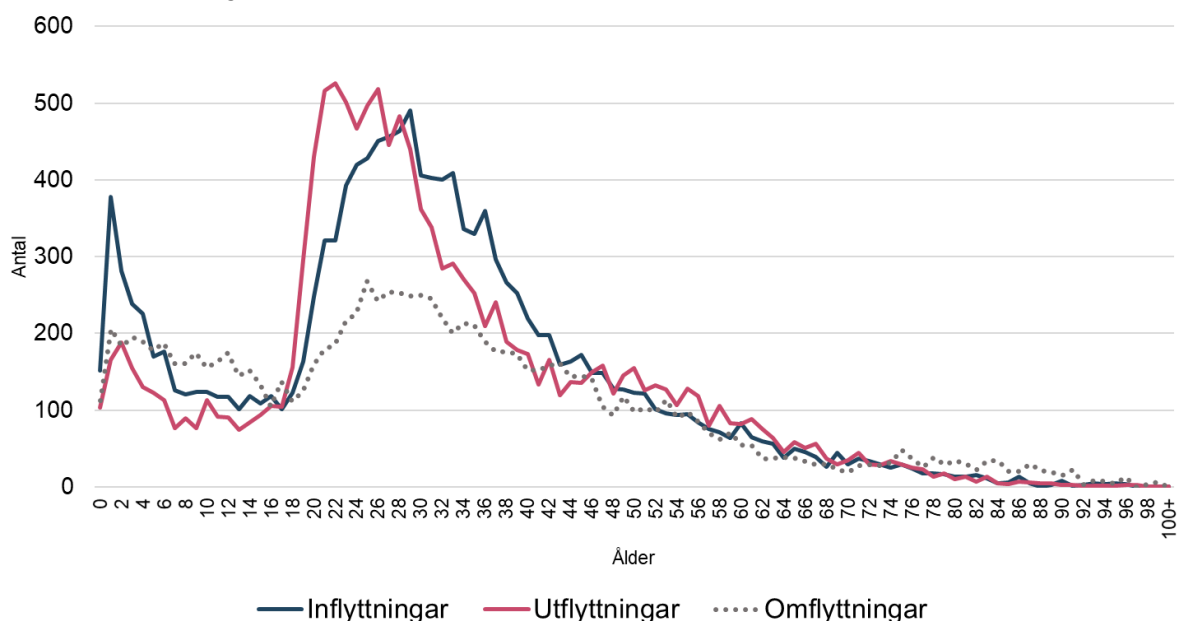
Figur 2: Befolkningsutveckling i Tyresö 2002-2022 - födelsenetto och flyttnetto (SCB, 2023)

Befolkningen växer om summan av födelseöverskott och flyttnettot är positivt. Under drygt första halvan av 2000-talet berodde större delen av befolkningsökningen på ett positivt födelsenetto. Detta kan ses i figur 2 som visar flyttnetto och födelseöverskott per år 2002-2022. Sedan 2010 har flyttnettot förklarat den största delen av befolkningsutvecklingen varje år. Endast 2009 hade kommunen ett negativt flyttnetto. Att födelsenettet inte utgör lika stor del av befolkningsökningen idag beror delvis på att barnafödandet minskat något, likt för stora delar av regionen, samt att byggtakten varit högre den senare delen av 2000-talet än den tidigare. Byggs bostäder genererar det generellt en inflytt av människor.

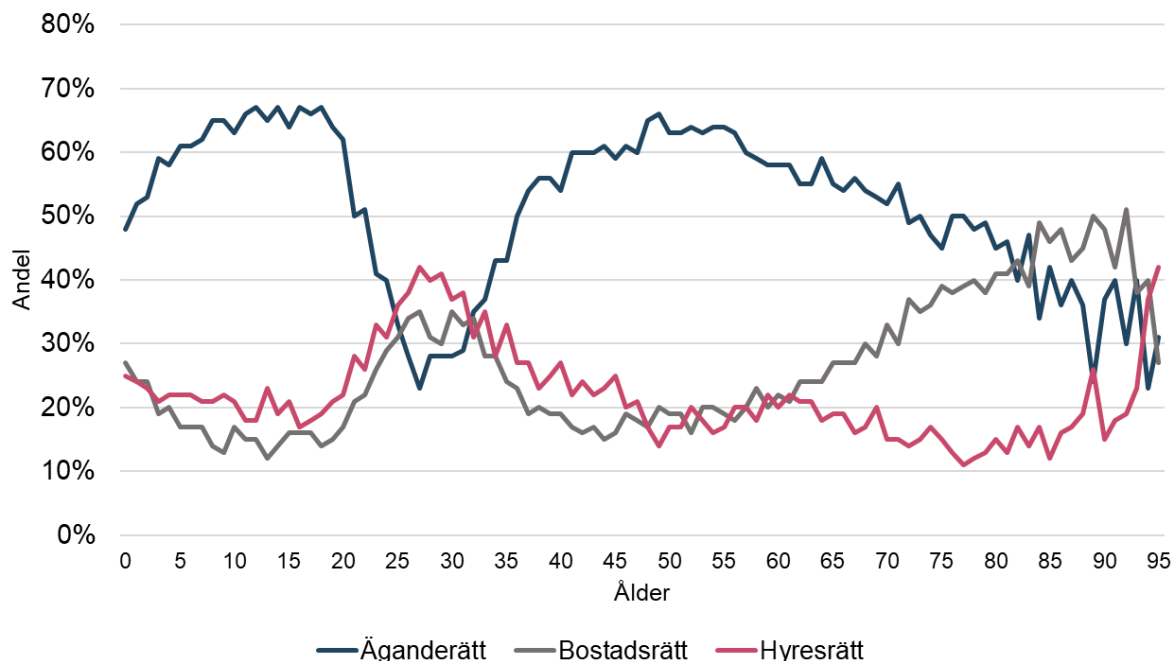
Figur 3: Tyresö flyttnetto 2002-2022 i jämförelse med Stockholms län, övriga län och utlandet (SCB, 2023)

I figur 3 kan flyttnettot 2002-2022 gentemot andra kommuner i Stockholms län, övriga län samt utlandet ses. Det totala flyttnettot har, som tidigare nämnt, varit positivt de senaste 20 åren förutom 2009. Flyttnettot mot utlandet har framförallt bidragit till detta då det varit positivt under hela den här perioden. Flyttnettot mot andra kommuner i länet varierar, men för det mesta har det varit positivt. De år Tyresö bygger många bostäder ökar oftast det positiva flyttnettot mot Stockholms län. Flyttnettot mot resterande Sverige har nästan alltid varit negativt. Sedan 2019 ses en tydlig negativ utveckling av flyttnettot mot andra län. Enligt en rapport från Region Stockholm (2022) är studier och bostadsskäl de vanligaste motiven till flytt utanför länet. Var femte flytt ut från länet förklaras av bostadsrelaterade skäl, och hälften av dessa handlar specifikt om bostadsekonomi.

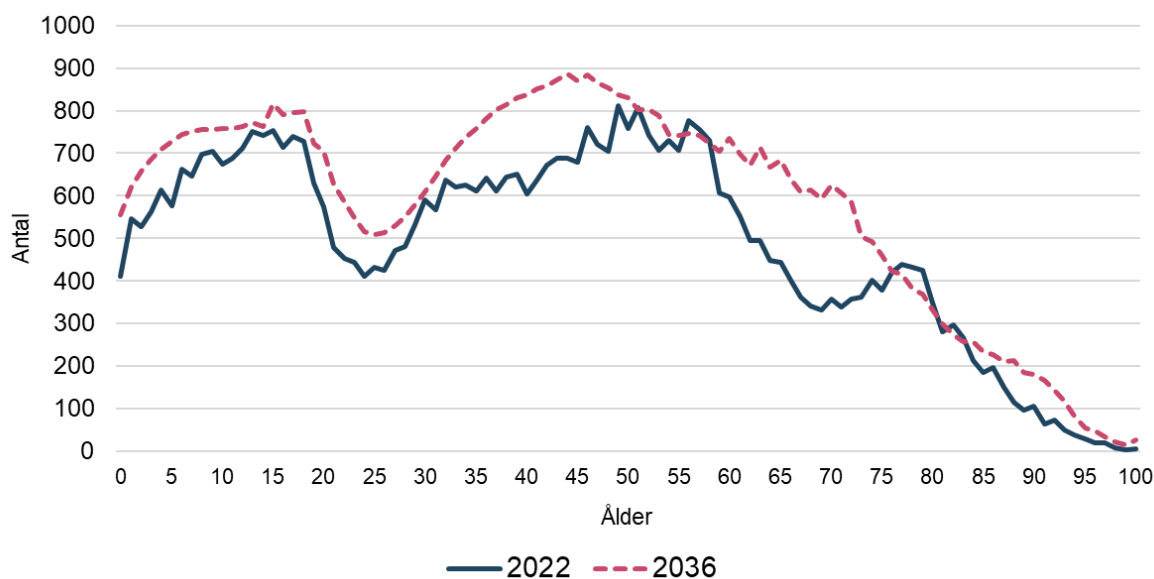
Figur 4: In- och utflyttning samt omflyttningar per 1-årsklass, summerat 2019-2022. (SCB, 2023 och Tyresö kommun, 2023)



Figur 4 visar hur flyttmönstret såg ut för in- och utflyttar, samt omflyttar inom kommunen, för åren 2019–2022. De som flyttar mest i Tyresö, både inflyttar och utflyttar, är personer mellan 20 och 40 år, samt de yngre barnen som flyttar med sina föräldrar. Bland de unga vuxna i åldern 20–29 år ser vi ett större negativt flyttnetto medan ett stort positivt flyttnetto syns bland 30–39 åringar samt hos de yngre barnen. Det är ungefär samma åldrar som flyttar inom kommunen. Vi kan dock se att det är vanligare att de lite äldre barnfamiljerna flyttar inom kommunen än över kommungränsen. Vi ser även att om de över 70 år flyttar är det vanligare att de flyttar inom Tyresö. Generellt är det så att det är unga vuxna och personer som är i familjebildande åldrar som är mest benägna (eller har behov av) att flytta. Så ser det också ut i landet som helhet. In- och utflyttningen beror bland annat på bostadsbeståndets sammansättning. Till exempel är andelen barn större i småhus än i lägenheter i flerfamiljshus.

Figur 5: Andel individer per 1-årsklasser fördelat efter upplåtelseform 2022 (Tyresö kommun, 2023)

I figur 5 syns Tyresös befolkning fördelat på vilken upplåtelseform de bor i. En stor andel av befolkningen bor under sin uppväxt i småhus. Andelen barn som bor i äganderätt blir högre med åldern. Sannolikt då föräldrarna arbetat ihop kapital och en inkomst som krävs för att kunna köpa ett småhus. Från 19 års ålder minskar andelen som bor i äganderätt och behovet av hyresrätt och bostadsrätt ökar, där hyresrätten tar över som vanligaste bostadsformen vid 25 års ålder. Att äganderätt är den vanligaste upplåtelseformen fram till 24 årsåldern tyder på att många unga vuxna bor hemma, vissa frivilligt men många ofrivilligt. Från 32 års ålder är äganderätten den vanligaste upplåtelseformen, och är det fram till 80 års ålder. Vid 60 års ålder ökar andelen som bor i bostadsrätt, vilket tyder på att många ändå väljer att byta boende när livssituationen ändras och barnen flyttar hemifrån. Bland våra äldsta invånare är bostadsrätt vanligt, men omkring 30–40 procent bort fortsatt kvar i sin äganderätt. Andelen som bor i hyresrätt ökar bland de äldsta vilket beror på att specialbostäder räknas in i denna kategori.

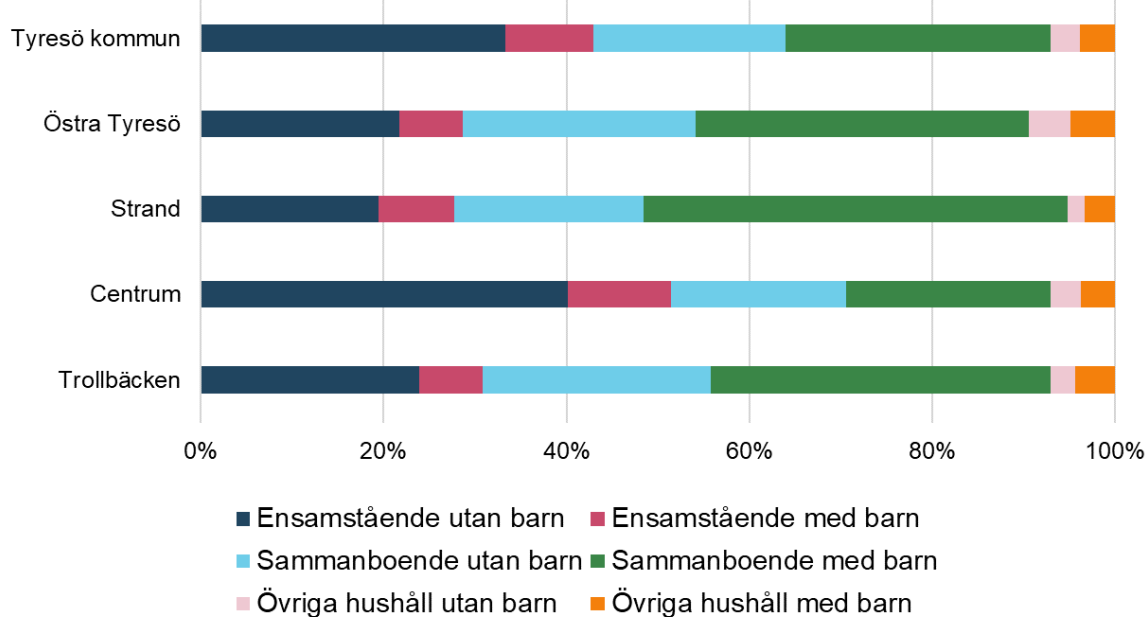
Figur 6: Antal personer per 1-årsklass 2022 och 2036 (SCB, 2023 & Tyresö kommun, 2023)

Olika livsfaser genererar olika typer av bostadsbehov. Genom att studera befolkningsstrukturen i figur 6 så kan vi få en bild av kommande behov. Den blå, heldragna, linjen avser antalet människor i Tyresö kommun år 2022 och den streckade rosa linjen antalet människor år 2036 (enligt kommunens befolkningsprognos 2023).

I genomsnitt flyttar man hemifrån i Sverige vid 19 års ålder. Det är i ett europeiskt perspektiv tidigt. Tyresö är inte en studentkommun, många väljer att flytta till Stockholm och andra studentorter. I och med att endast en del flyttar och att det finns en brist på bostäder i regionen som gör att fler bosätter sig i regionens ytterkanter, är det ändå många unga vuxna som söker boende i Tyresö.

Enligt SCB är den genomsnittliga etableringsåldern på arbetsmarknaden i Sverige 29 år. Några år senare är det vanligt att börja bilda familj. Genomsnittsåldern på förstföderskor är idag 30 år. I samband med detta blir kraven på boendet ofta större och andelen som flyttar och vill flytta till småhus ökar. Den förväntade ökningen av småbarn beror av den stora kullen 90-talister som nu går in i familjebildande ålder. Den vanligaste åldern att separera är i åldern 40–44 år. Om ett par bor ihop sker en hushållsplittring vid separation vilket resulterar i behov av en ny bostad. I Tyresö kommun skiljer sig i snitt 118 par årligen. Om barn är med i bilden kan detta medföra en utmaning då tillgängligheten på stora bostäder i lägre prisklasser kan vara lägre.

Vid 65 års ålder går en stor andel av befolkningen i pension. Vid 80+ år är behovet av särskilt boende som störst. Cirka 9 procent av befolkningen 80 år och äldre är i behov av särskilt boende. Ökningen av 80+ åringar är en utveckling vi kan vara säkra på då dessa sällan flyttar ut från kommunen.

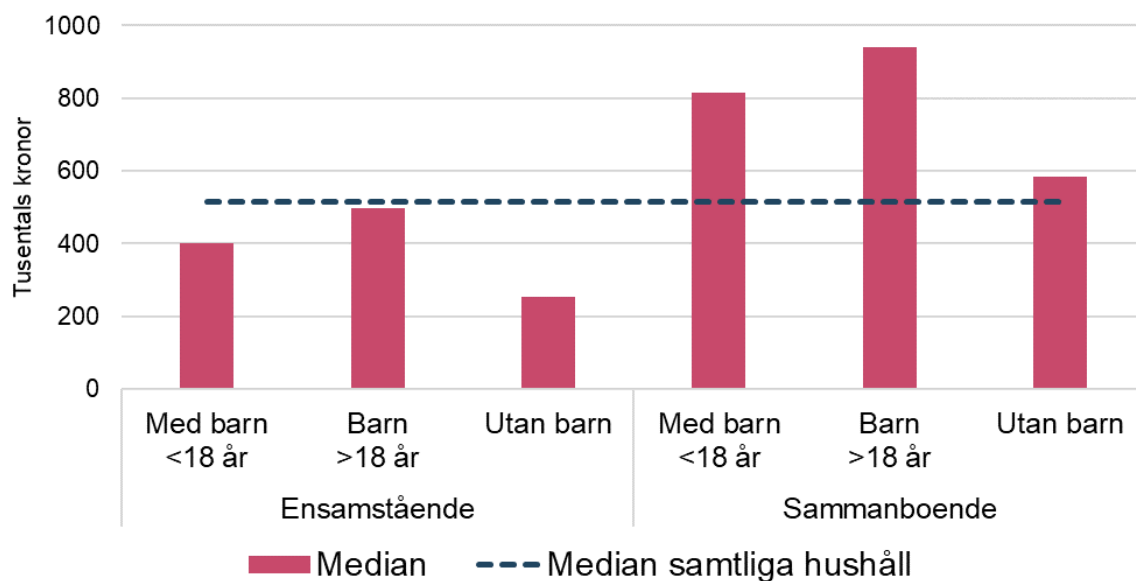
Figur 7: Hushållstyper i Tyresö och dess stadsdelar 2022 (Tyresö kommun, 2023)

I

figur 7 ovan redogörs för hushållens sammansättning i Tyresö. I Tyresö finns ungefär 11300 hushåll. Ungefär en tredjedel av hushåll är ensamboende utan barn och strax över en femtedel av sammanboende utan barn. Andelen hushåll där barn ingår är 43 procent. Vanligast är att hushållen med barn har två barn, drygt 45 procent. Ungefär 15 procent har tre barn eller fler. Övriga hushåll, exempelvis generationsboende eller kollektiv, uppgår till totalt sju procent av alla hushåll i kommunen.

Alla typer av hushåll förekommer i alla områden i kommunen, men i vissa områden är några hushållstyper vanligare än andra. Detta beror dels av hur bostadsbeståndet är fördelat i kommunen. Ensamstående hushåll utan barn är framförallt vanligt i de centrala delarna av kommunen där flerbostadshusen finns, där utgör de två femtedelar av hushållen. Ensamstående hushåll utgörs framförallt av unga vuxna och äldre. I de mer utpräglade småhusområdena är sammanboenden de mest förekommande typen av hushåll, främst sammanboende med barn.

Bostadsutbudet är den faktor som mest påverkar vilken typ av hushåll som bor var. Därigenom påverkas även ålderssammansättningen i ett område. Unga vuxna 20–29 år är vanligare i centrumområdet eftersom det är där flerbostadshusen finns, särskilt området Lindalen har en något högre andel unga vuxna. Området kring Tyresö centrum har en högre andel äldre hushåll, över 70 år, än andra områden. De nybyggda bostäderna i och omkring Tyresö centrum, bland annat Tyresö View och projekt i Norra Tyresö Centrum, har attraherat många äldre hushåll.

Figur 8: Disponibel hushållsinkomst (median) per hushållstyp per år, 18+ år, 2021 (Tyresö kommun, 2023)

År 2021 uppgick disponibel hushållsinkomst (median) till 515 tkr/år i hela kommunen. Sett till hela regionens inkomstnivå har Tyresö en hög inkomstnivå. Mellan olika hushållstyper finns dock stora skillnader vad gäller inkomstnivå. Naturligt sett är hushållsinkomsten lägre i ensamstående hushåll och högre i samboende hushåll. Som högst är hushållsinkomsten i samboende hushåll med kvarboende unga vuxna över 18 år. Lägst inkomstnivå har ensamstående hushåll utan barn, denna hushållsgrupp domineras av unga vuxna och äldre vilket också påverkar total medianinkomst i kommunen. Bland de ensamstående hushållen observeras en viss skillnad i inkomstnivå med hänsyn till kön.

Tabell 3: Disponibel årsinkomst (median) för ensamstående hushåll per åldersgrupp och kön samt sammanboende hushåll 2021 (Tyresö kommun, 2023)

		18-29 år	30-49 år	50-64 år	65+ år	65-79 år	80+ år	Alla åldrar
Ensamstående kvinnor	Med barn <18 år	226	416	527	-	-	-	424
	Barn >18 år	623	579	620	305	380	253	590
	Utan barn	311	386	397	233	239	228	288
Ensamstående män	Med barn <18 år	375	549	664	500	500	-	580
	Barn >18 år	486	649	692	477	558	381	627
	Utan barn	340	408	432	294	306	280	372
Ensamstående totalt	Med barn <18 år	236	458	569	499	500	-	468
	Barn >18 år	539	625	638	387	475	270	610
	Utan barn	327	398	415	250	261	239	320
Sammanboende	Med barn <18 år	659	1000	1213	916	916	-	
	Barn >18 år	1016	1112	1258	867	899	652	
	Utan barn	711	846	988	600	649	498	

I absoluta tal är inkomstskillnaden mellan ensamstående kvinnor och män utan barn störst där medianen för mäns disponibla inkomst är 156 tkr högre än för kvinnor. Procentuellt är skillnaden störst mellan kvinnor och män i gruppen 18–29 med barn under 18 år, där medianen för disponibel inkomst är 66 procent högre för män än för kvinnor. Hushållens inkomst påverkar vilka bostäder hushållen kan efterfråga och därmed också bostadsmarknaden. Till följd påverkar det hushållens förmåga att efterfråga en bostad när livssituationen förändras vid väntad tillökning, skilsmässa, flytt på grund av arbete eller ålderdom. Att kvinnor generellt har lägre inkomst än män och därmed svårare att kunna efterfråga ett boende vid skilsmässa eller separation har exempelvis både Hyresgästföreningen (2022) och SBAB (2022) lyft som problem. Situationen kan tvinga kvar kvinnor i våldsamma och/eller destruktiva relationer.

Tabell 4: Socioekonomiska förutsättningar i Tyresös stadsdelar 2021 (Tyresö kommun, 2023)

	Utbildning minst 3 års högskolestudier (20+ år)		Andel förvärsarbetare (20-64 år)	Median förvärsinkomst (20-64 år)		Andel hushåll med låg ekonomisk standard ¹
	Män	Kvinnor		Män	Kvinnor	
Trollbäcken	25 %	35 %	86 %	521 064 kr	438 384 kr	7 %
Centrum	16 %	24 %	81 %	386 057 kr	337 141 kr	12 %
Strand	29 %	43 %	88 %	555 559 kr	464 286 kr	4 %
Östra Tyresö	17 %	31 %	86 %	482 168 kr	393 324 kr	6 %
Tyresö	20 %	29 %	83 %	434 028 kr	372 809 kr	10 %

Tabell 5: Socioekonomiska förutsättningar i Tyresös centrala stadsdelar 2021 (Tyresö kommun, 2023)

	Utbildning minst 3 års högskolestudier (20+ år)		Andel förvärsarbetare (20-64 år)	Median förvärsinkomst (20-64 år)		Andel hushåll med låg ekonomisk standard ¹
	Män	Kvinnor		Män	Kvinnor	
Lindalen	21 %	30 %	84 %	410 399 kr	365 976 kr	10 %
Tyresö centrum	16 %	22 %	82 %	387 861 kr	351 854 kr	12 %
Bollmora/Granängsringen	13 %	19 %	77 %	347 375 kr	298 596 kr	16 %
Krusboda/Fårdala/Öringe	21 %	30 %	87 %	470 755 kr	396 310 kr	6 %
Tyresö	20 %	29 %	83 %	434 028 kr	372 809 kr	10 %

I tabell fyra och fem visas jämförelser av utbildningsnivå, förvärsfrekvens, medelinkomst och andel hushåll med låg ekonomisk standard per stadsdel i Tyresö. Tyresö har socioekonomiska skillnader mellan kommundelarna, med en lägre socioekonomisk nivå i de centrala delarna där bostadsbeståndet består av lägenheter. Området har relativt många unga vuxna samt äldre som drar ner förvärsinkomsterna i området, men skillnaderna kan inte helt förklara av detta.

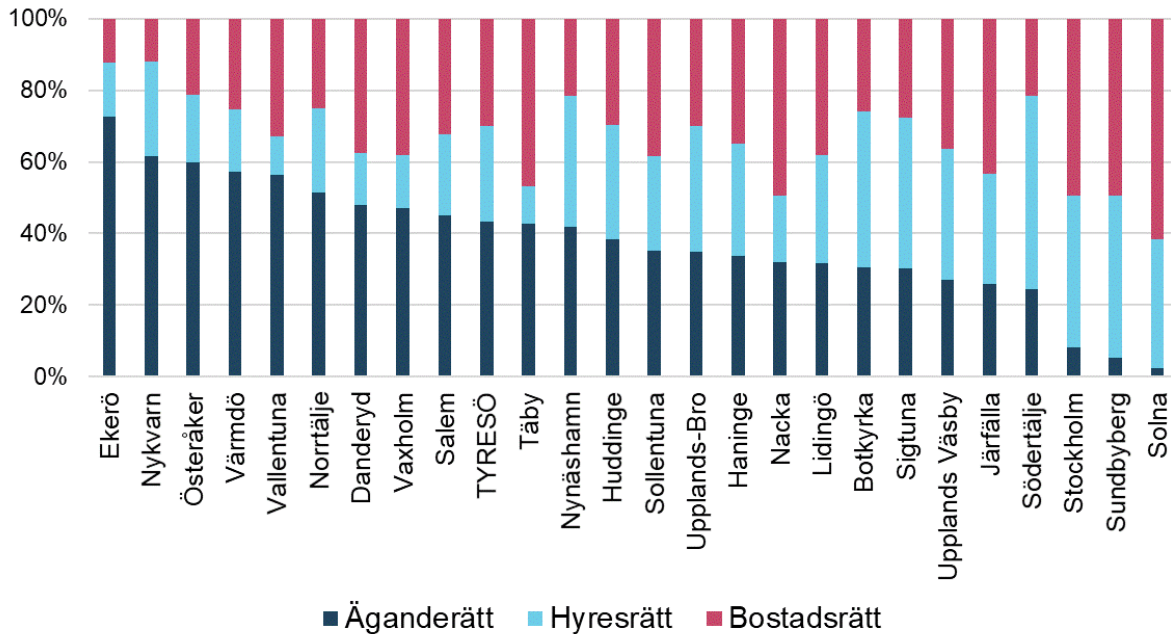
Bollmora/Granängsringen sticker speciellt ut med omkring 25 procent lägre förvärsinkomst för både män och kvinnor än den genomsnittlige Tyresöbon, andelen förvärsarbetare är även lägre i dessa områden. Här finns även den högsta andelen hushåll med en låg ekonomiskstandard, 16 procent. Strand i sin tur är det område med högst förvärsinkomst, sett till både män och kvinnor, förvärsfrekvens samt utbildningsnivå. Inkomstnivån har som sagt betydelse för vilket boende ett hushåll kan efterfråga. Detta påverkar i sin tur vilken typ av boende som finns att tillgå i respektive område. Att kommunen fortsätter arbeta för att fler förvärsarbetare är en viktig nyckel för att hjälpa bostadsförsörjningen. Att stärka områden med bostäder som kompletterar

¹ Låg ekonomisk standard definieras hushåll vars ekonomiska standard är mindre än 60 procent av medianvärdet i befolkningen.

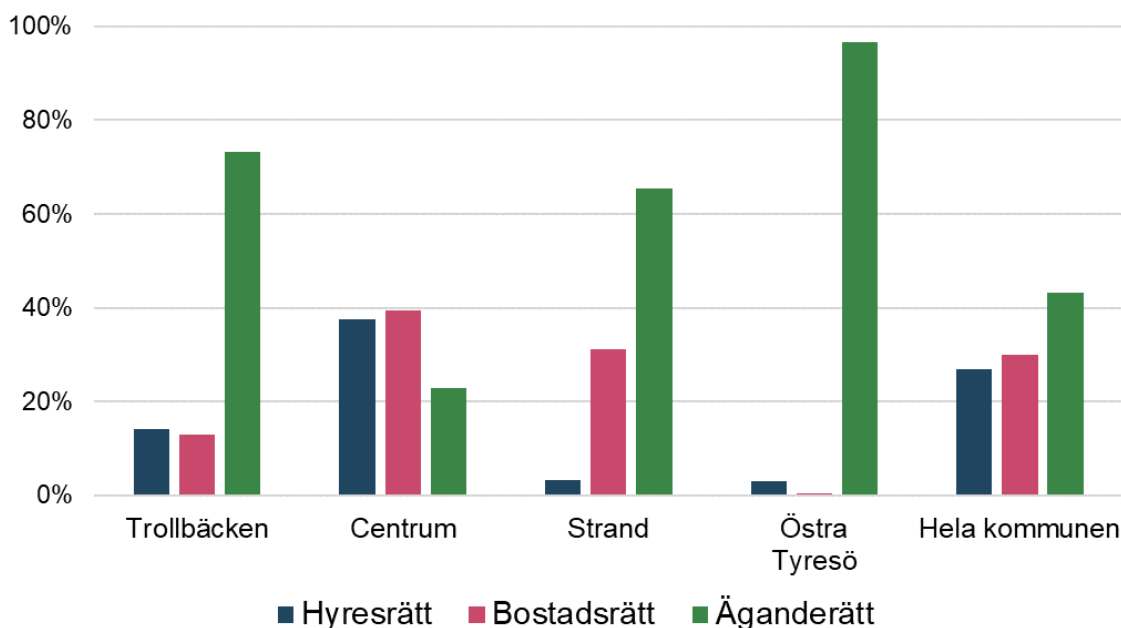
området är också viktigt för att minska på skillnader och för att alla ska ha en möjlighet till en god bostad oavsett område och livssituation. Men det är viktigt att inte enbart se Tyresös generellt höga inkomstnivå utan också se till de lokala skillnaderna.

6.2 Bestånd och bostadsbyggandet

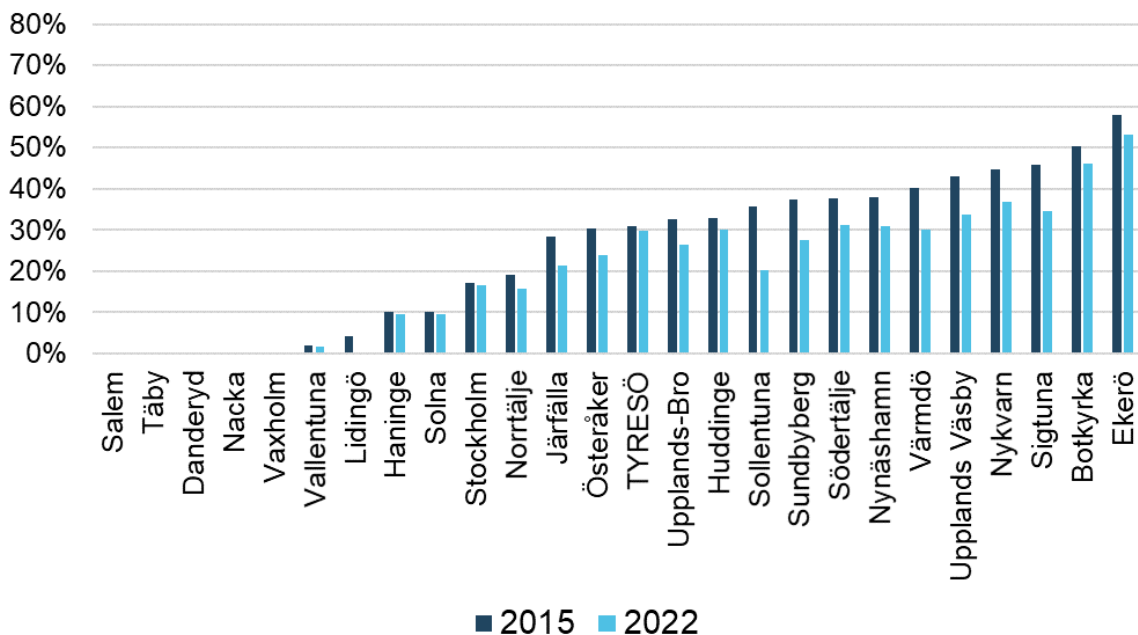
Figur 9: Fördelning av beståndet per kommun i Stockholms län och per upplåtelseform 2022 (SCB, 2023)



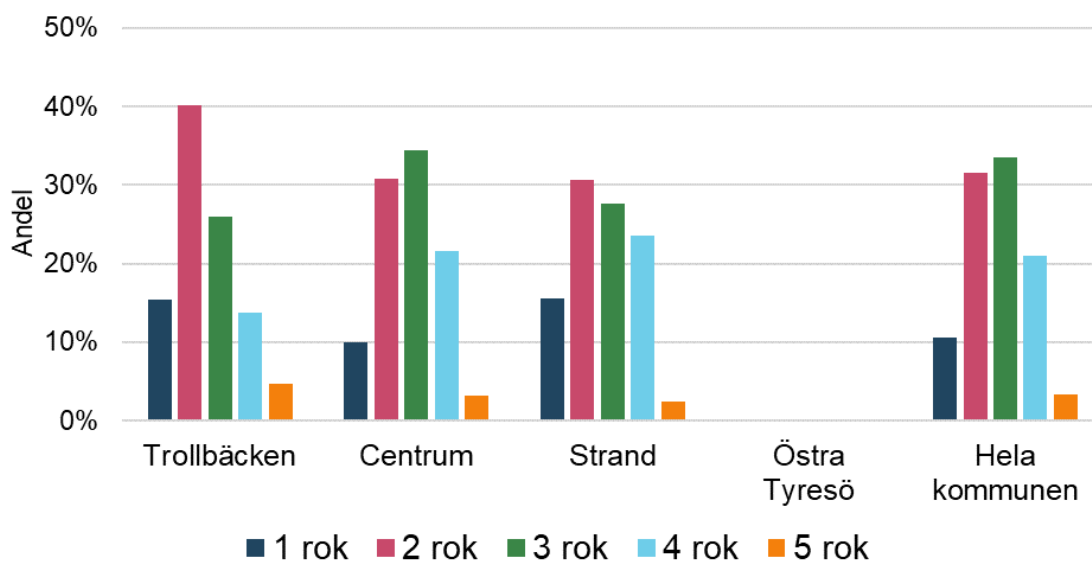
Bostadsbeståndet i Tyresö kommun utgörs av 45 procent småhus, 51 procent flerbostadshus, 1 procent övriga hus och 3 procent specialbostäder. I figur 9 syns bostadsbeståndet i länets kommuner uppdelat på upplåtelseform. Kommunernas läge i regionen påverkar vilken typ av bostadsbestånd som finns. I länets mer centrala delar är flerbostadshus vanligare medan länets yttre kommuner naturligt har mer småhus. Tyresö har under en lång tid varit en utpräglad småhuskommun. Under den tidigare delen av 2000-talet hade Tyresö fortsatt ett bostadsbestånd som i majoritet bestod av småhus. Då nyproduktionen det senaste decenniet främst består av flerbostadshus har småhusens andel sjunkit. Tyresö är fortfarande bland de kommunerna i länet som har störst andel småhus, och sett till Södertörn har endast Nykvarn och Salem en större andel småhus. De flesta småhus är äganderätter. Hyresrätter och bostadsrätter utgör nästan lika stora delar av beståndet, 27 procent respektive 30 procent. De senaste åren har framför allt andelen hyresrätter vuxit. Att Tyresös bestånd blivit mer blandat ger något bättre förutsättningar för ett utbud till alla typer av hushåll.

Figur 10: Fördelning av beståndet per upplåtelseform och stadsdel 2022 (Tyresö kommun, 2023)

Figur 10 visar beståndet i respektive område per upplåtelseform. Då Tyresö i ett tidigt stadié växte fram genom sportstugor och egnahemsrörelsen har kommunen tydliga småhusområden i Trollbäcken, Strand och Östra Tyresö, medan flerbostadshus framförallt byggts i kommunens centrala delar. I Trollbäcken och Strand är majoriteten av bostäderna äganderätter. I Strand är bostäderna i flerbostadshusen framförallt bostadsrätter, få hyresrätter finns. I centrumområdet är beståndet mer blandat, här har nästan all nyproduktion de senaste åren tillkommit. Inom området finns sedan tidigare utpräglade småhusområden och så kallade miljonprogramområden.

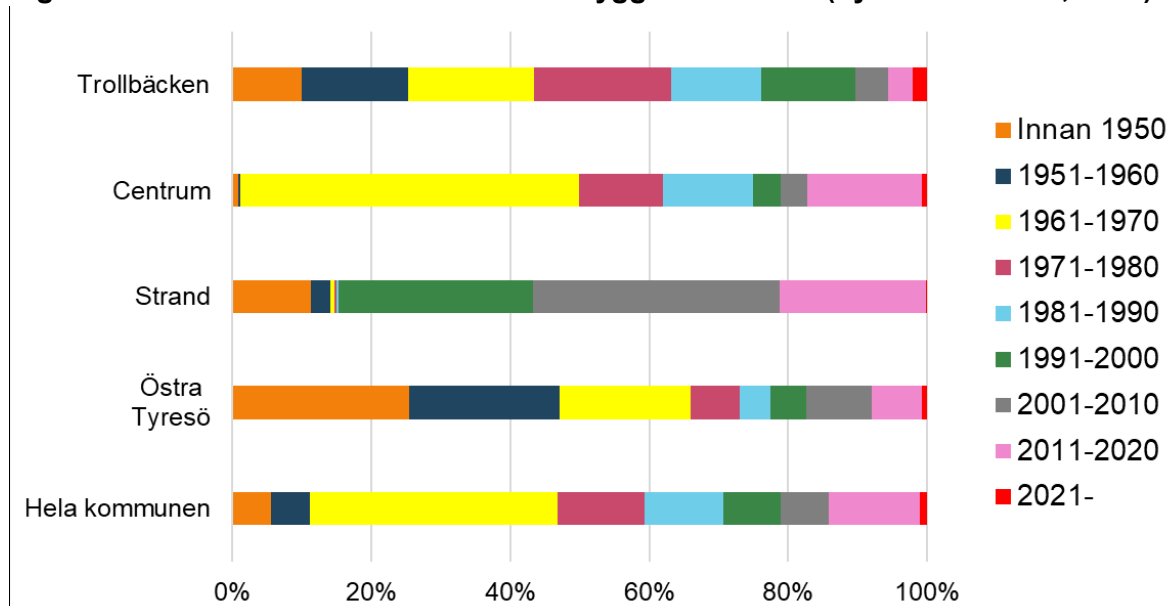
Figur 11: Andel av bostäder i flerbostadshus som ägs av allmännyttan per kommun 2015 och 2022 (SCB, 2023)

Ett viktigt verktyg i bostadsförsörjningsarbetet är det kommunala bostadsbolaget Tyresö Bostäder. Genom allmännyttan har kommunen möjlighet att påverka hela bostadsbyggnadsprocessen. Inte alla kommuner i länet har ett allmännyttigt bolag; Salem, Täby, Danderyd, Nacka och Vaxholm saknar ett. Figur 11 visar allmännyttans andel av bostäderna i flerbostadshus 2015 och 2022 i respektive kommun i länet. I samtliga kommuner med en allmännytta har andelen bostäder inom beståndet minskat mellan 2015 och 2022. Tyresö tillhör dock en av fyra kommuner där allmännyttans andel av bostäderna i flerbostadshus endast minskat med 1 procentenhet eller mindre. Detta beror på att Tyresö Bostäder, trots låg byggtakt, ändå tillfört över 300 bostäder till sitt bestånd under 2015-2022, samtidigt som bolaget sålt få fastigheter. Trots detta är bostadskön lång för att få en bostad hos Tyresö Bostäder, omkring 12 års kötid behövs för att få ett första handskontrakt. Då Tyresö Bostäder är ett av de viktigaste verktygen för Tyresö i arbetet med bostadsförsörjningen är det viktigt att värna om det bestånd som finns och utveckla det på ett hållbart sätt. Tyresö Bostäder har idag bostäder i alla delar av kommunen förutom i de östra delarna. Det är viktigt att allmännyttan finns representerade i hela kommunen.

Figur 12: Fördelning av bostäder i flerbostadshus på lägenhetstyp per stadsdel 2022 (Tyresö kommun, 2023)

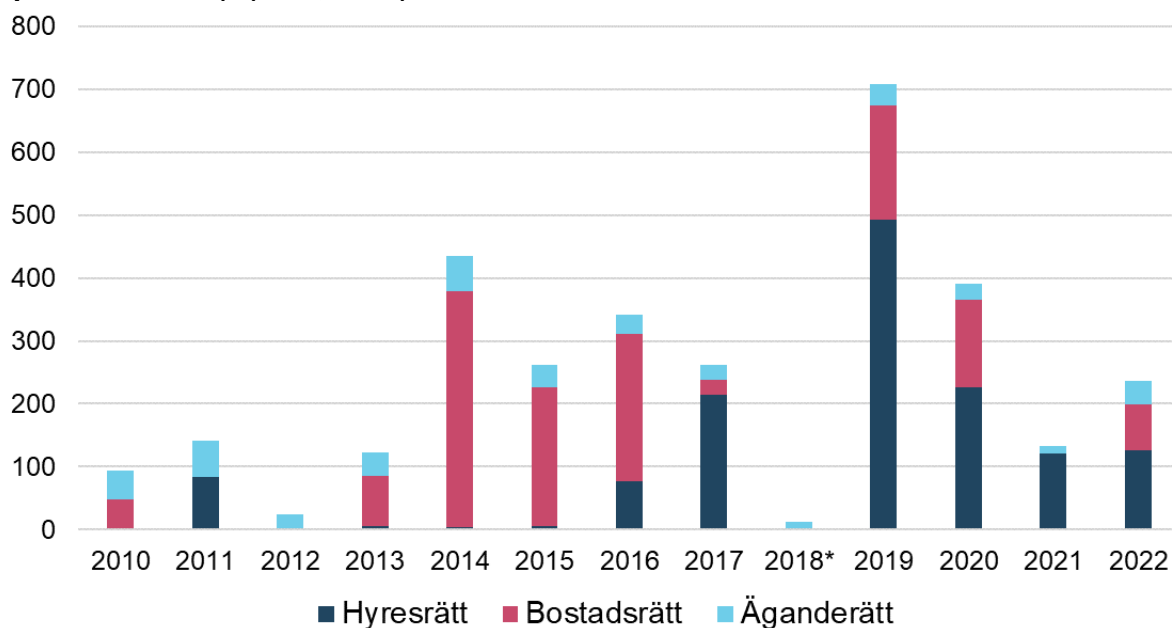
Figur 12 visar fördelningen av bostäder i flerbostadshus per lägenhetstyp i respektive stadsdel i kommunen. I flerbostadshus är 2 respektive 3 rum och kök de vanligaste storlekarna. Drygt 60 procent av lägenheterna i hela kommunen samt inom respektive område utgörs av dessa storlekar. Andelen lägenheter med 4 rum och kök eller större utgör 24 procent av bostäderna i flerbostadshus, vilket är högst andel i länet. Även fast det finns större lägenheter i alla områden där det finns flerbostadshus är de stora lägenheterna koncentrerade till bebyggelse från 1960-talet i Bollmoraområdet och området i och kring Granängsringen. Detta försvårar för stora hushåll som vill bo i flerbostadshus i andra områden än Centrum. Men även för hushåll i småhusområden som behöver flytta på grund av förändrad livssituation men som vill bo kvar i samma område. I Trollbäcken kan det vara särskilt svårt för hushåll att flytta från sitt småhus till en stor lägenhet då majoriteten, av de få lägenheter som finns, är 1–2 rum och kök.

Mellan 2013 och 2022 fördubblade Tyresö antalet lägenheter med 1 rum och kök. Fördubblingen innebar att andelen 1 rum och kök i flerbostadshus gick från sex till elva procent. Trots detta har Tyresö fortfarande näst lägst andel ett rum i länet. De små lägenheterna finns i samtliga områden, men de flesta finns i centrumområdet där flest nyproducerade bostäder finns.

Figur 13: Andel av bostadsbestånd efter byggnadsår 2022 (Tyresö kommun, 2023)

Figur 13 visar andel av bostadsbeståndet efter byggnadsår per område och Tyresö kommun. Byggnadsår för bostäder kan ge en kommun eller ett område olika karaktär då stadsplanering och byggnadsideal varierat genom åren. Byggnadsåret påverkar även vilka personer som bor i området idag. Ett område med många äldre småhus betyder ofta att området bebos av många äldre hushåll vilket betyder att ett generationsskifte kommer inträffa så småningom.

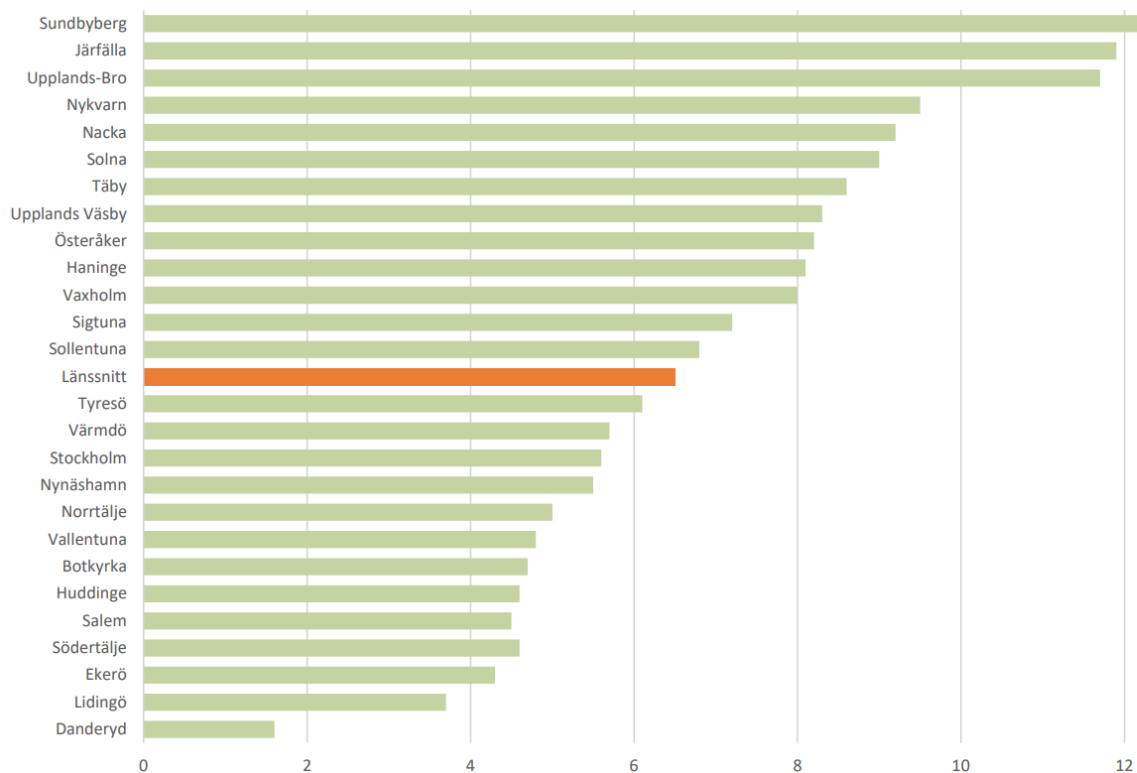
Tyresö växte fram till följd av utbyggnaden av sportstugor och egnahem under 1900-talets första hälft. Dess bostäder finns framförallt i Trollbäcken, Strand och Östra Tyresö. Idag har många av dessa hus ersatts av större villor. Under 1960- och 1970-talet och miljonprogramsåren byggdes många flerbostadshus i kommunen och är det som ligger till grund för den bebyggelse och struktur som i huvudsak gäller i centrumområdet än i dag. Idag står många av dessa flerbostadshus, särskilt allmännyttans, inför stora renoveringsbehov vilket kommer innebära stora investeringar. Men det skapar även möjligheter att utveckla något med dessa områden.

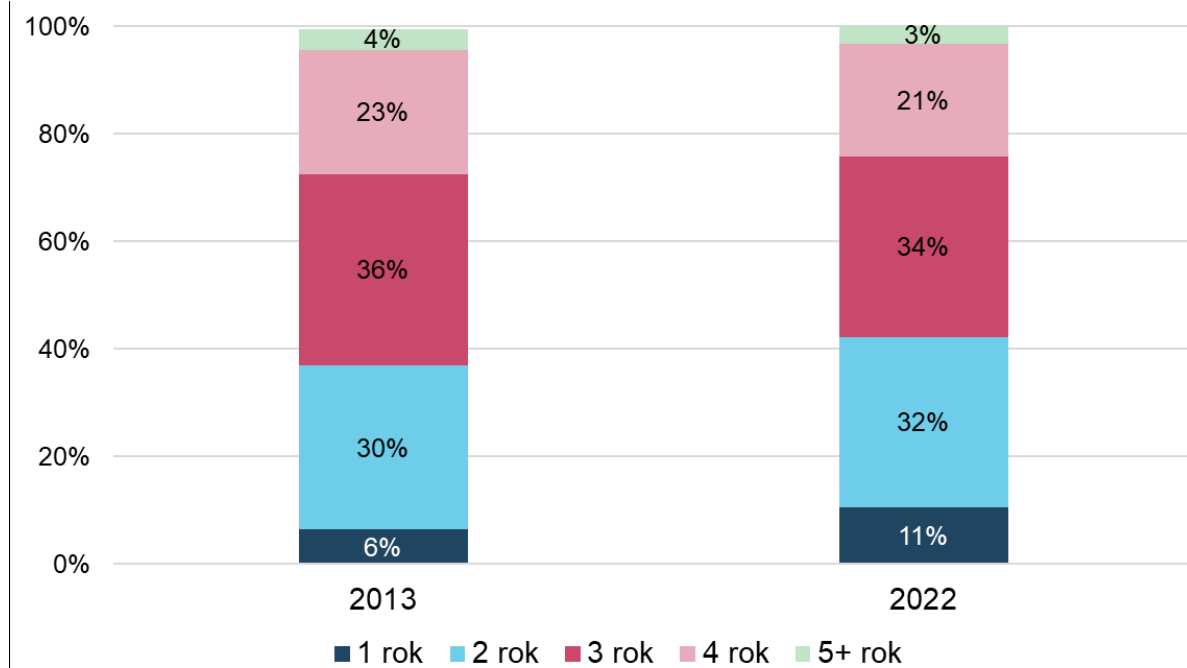
Figur 14: Fördelning av färdigställda bostäder per upplåtelseform 2010-2022 (inkl. specialbostäder). (SCB, 2023)

* Färdigställda bostäder 2018 redovisas som färdigställda bostäder 2019 på grund av felrapportering till SCB.

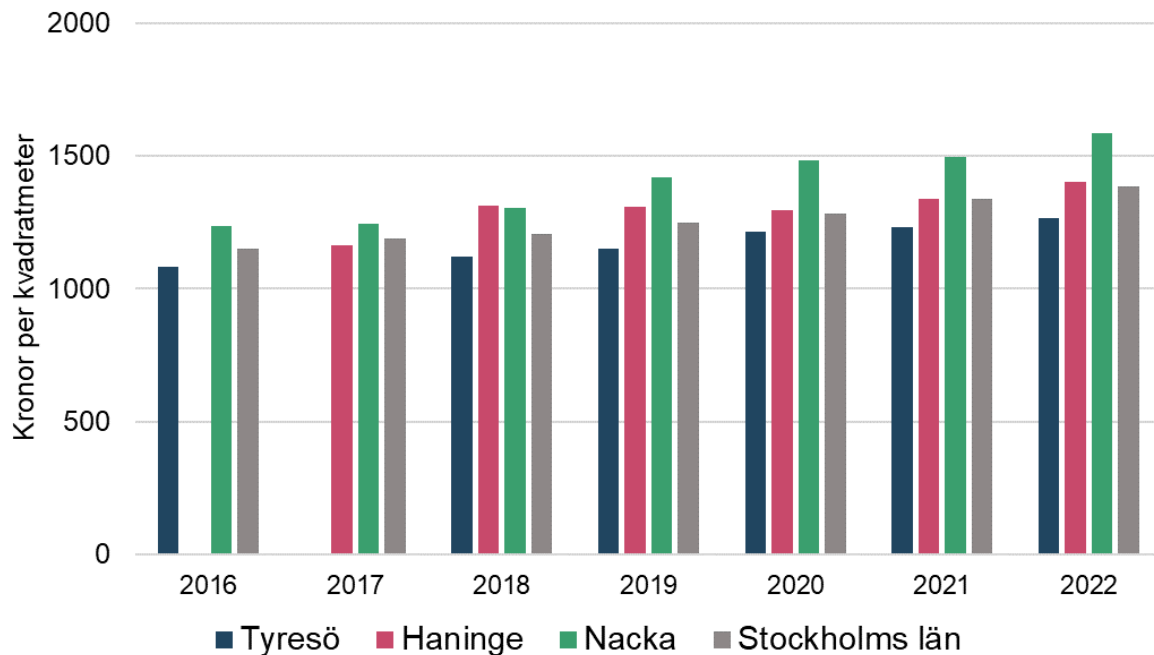
Figur 14 visar det årliga tillskottet av bostäder i Tyresö per år. Sedan 2015 har i snitt 293 bostäder byggts per år. Bostadsbyggandet har under den här perioden skiftat fokus. Innan 2017 byggdes framförallt bostadsrätter i Tyresö. Från 2017 och framåt har istället framförallt hyresrätter byggts. De äganderätter som tillkommit har framförallt tillkommit i form av avstyckning och förtätning. Länsstyrelsen i Stockholm (2023) har sammanställt statistik från SCB över det genomsnittliga antalet färdigställda bostäder per år 2015-2022 per tusen invånare i samtliga kommuner i länet, se figur 15 nedan. Tyresö har under perioden färdigställt drygt sex bostäder per 1000 invånare och ligger därmed strax under genomsnittet i länet.

Figur 15: Genomsnitt tillskott i antal bostäder åren 2015-2022 per tusen invånare (Länsstyrelsen 2023)



Figur 16: Lägenheter i flerbostadshus per lägenhetsstorlek 2013 och 2022 (SCB, 2023)

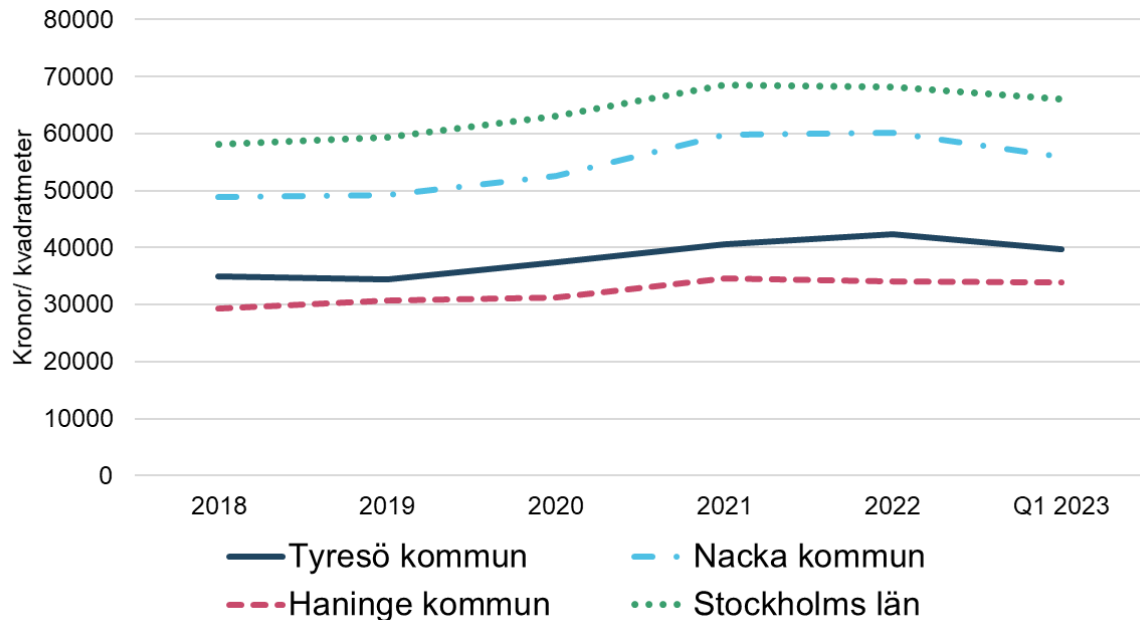
I figur 16 kan andelen lägenheter i flerbostadshusbeståndet per lägenhetsstorlek 2013 och 2022 ses. Som tidigare nämnt har antalet 1 rum och kök ökat mycket i Tyresö, men är fortsatt en liten del av hela lägenhetsbeståndet. Lägenheter om 3 rum och kök eller större utgör fortsatt majoriteten av bostäderna i flerbostadshus. Länsstyrelsen uttryckte i sin rapport Läget i länet oro över att små lägenheter utgjort en övervägande del av nyproduktionen i länet senaste åren trots att behovet av större bostäder är stort. För Tyresös del kan utvecklingen förklaras av att det funnits en marknad för små lägenheter då utbudet varit litet. Dessutom går kalkylerna lättare ihop för byggaktörerna om det går att få in så många lägenheter som möjligt i projekten. Det finns därför ett behov för kommunen att jobba strategiskt för att påverka byggaktörernas vilja att bygga för olika målgrupper och för mer blandade bostadsstorlekar.

Figur 17: Årshyra per kvadratmeter i hyresrätt i Tyresö, Haninge, Nacka och Stockholms län 2016-2022 (SCB, 2023)

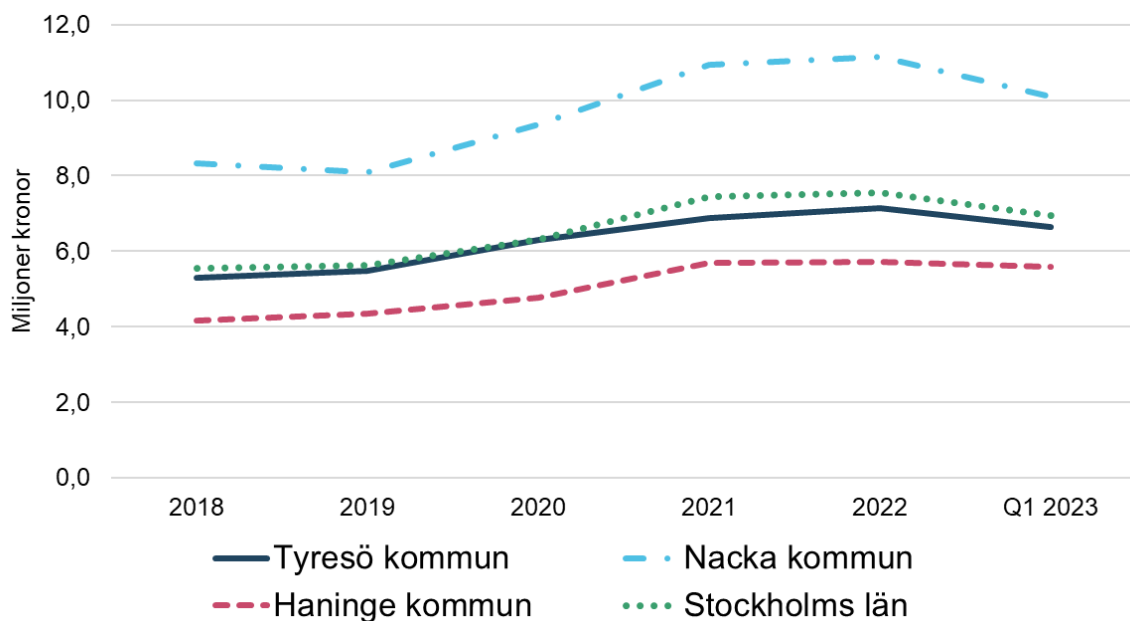
Tyresö har en relativt låg hyresnivå jämfört med grannkommuner och länet i stort (figur 17). Det gäller både medelhyra per kvadratmeter och procentuell ökning senaste åren. Sannolikt beror detta på att en stor del av hyresbeståndet är fastigheter från 1960- och 1970-talet som ännu inte genomgått stambyte och renoverats. En rimlig hyresnivå behövs för att underhåll och renovering ska kunna genomföras. Att även bibehålla en andel hyresrätter med lägre hyra är dock viktigt sedan det visat sig svårt att tillföra nyproducerade billiga bostäder.

Medan Tyresö i jämförelse med grannkommuner och länet har en lägre hyresnivå är situationen till viss del omvänd när det kommer till de ägda bostäderna. I figur 18 visas prisutveckling (kr/kvm) för bostadsrätter under från 2018 till och med kvartal ett 2023 och i figur 19 visas det samma för småhus men uttryckt i miljoner kronor (slutpris).

Figur 18 Prisutveckling kr/kvm för bostadsrätter i Tyresö, Nacka, Haninge och Stockholms län 2018-2023(Q1) (Tyresö kommun, 2023)



Figur 19: Prisutveckling (slutpris) småhus i Tyresö, Haninge, Nacka och Stockholms län 2018-2023(Q1) (Tyresö kommun, 2023)



Sedan 2018 har bostadsrättspriserna ökat med omkring 14 procent, vilket är ungefär i samma takt som resten av länet. Priserna på bostadsrätter ligger högre än Haninge kommun, men lägre än Nacka och länet i stort. Småhusen i Tyresö kostade i början av 2023 omkring 6,6 miljoner kronor, en ökning med 25 procent från början av 2018. Småhusen i Tyresö är, likt bostadsrätterna dyrare i Tyresö än Haninge, men i nivå med resten av länet. Under pandemin steg

priserna på bostäder. Särskilt större bostäder steg i pris vilket ses i den 25 procentiga ökningen av småhuspriserna. I grunden är prisökningar på bostadsmarknaden ett mått på en positiv utveckling. Men det medför också att personer som är utanför bostadsmarknaden får svårare att ta sig in, dels eftersom kontantinsatsen som krävs blir högre, dels för att den totala lånesumman blir större.

Möjlighet och vilja att efterfråga en ny bostad

Bostadsbehovet på den lokala marknaden beror på befolkningsutveckling och hur hushållen förväntas bo i framtiden. Bostadsbehovet är inte nödvändigtvis samma sak som efterfrågan på bostäder, utan efterfrågan beror på bostadspriser och hushållens ekonomiska möjlighet att köpa eller hyra en bostad. Exempelvis kan behovet av stora bostäder vara stort om barnfamiljerna blir fler, men endast några få hushåll kan efterfråga dessa bostäder på grund av priset. Även hushållens benägenhet att flytta från sin nuvarande bostad påverkar efterfrågan. Om ett hushåll skulle vilja flytta men inte ser något bättre alternativ på marknaden kommer hushållet bo kvar. Marknadsdjup kallas analysen när det demografiska behovet analyseras tillsammans med hur många bostäder hushållen kan efterfråga och försöker beräkna mer exakt hur många lägenheter marknaden i en kommun kan hantera.

2021 lät Tyresö kommun en konsult genomföra en analys av marknadsdjupet i kommunen. Analysen visade att det finns ett behov av omkring 300 nya bostäder om året fram till 2035. Det framräknade marknadsdjupet, möjlig efterfrågan, visade på att Tyresös marknad skulle kunna hantera omkring 150 bostäder. Glappet mellan behovet och efterfrågan beror framförallt av Tyresös höga bostadspriser och den låga benägenheten att flytta i kommunens stora småhusområden. De typer av bostäder som har störst potential är bostadsrätter, men även hyresrätter. Äganderätt är den boendeform flest vill bo i men på grund av de stigande småhuspriserna 2021 kan få efterfråga dessa. De utpekade prioriterade målgrupperna var barnfamiljer och hushåll ”mitt i livet” samt äldre. Genom att arbeta med att bygga prisvärda större bostäder samt attraktiva bostäder för äldre, som initierar flyttkedjor, skulle Tyresös marknad kunna hantera fler än 150 bostäder och bättre kunna möta det behov som finns.

Våren 2023 uppdaterades analysen, i och med det nya marknadsläget. Analysen visade endast på en liten minskning av antalet bostäder som Tyresös marknad kan hantera. Sannolikt har detta att göra med Tyresös relativt höga inkomstnivå, men beräkningsmodellen tar inte hänsyn till potentiellt förändrade preferenstal för nyproduktion eller att hushåll kan avvakta bostadsköp i detta marknadsläge. Efterfrågan på hyresrätter antas vara ungefär den samma, om inte högre, då färre kan efterfråga bostadsrätter i dagens marknad.

Ökade levnadskostnader har enligt analysen störst påverkan på hushållens möjlighet att efterfråga nyproducerade bostäder. Det är därför sannolikt att efterfrågan sjunker ytterligare om hushållens köpkraft fortsätter vara svag under en lång tid framöver på grund av de senaste årens höga inflation. Analysmodellen tar inte heller hänsyn till antalet hemmaboende unga vuxna eller trångbodda hushåll som skulle behöva flytta. Marknadsdjupsanalysen är alltså en teoretisk modell som inte fångar hela verkligheten, men den visar på problemen med höga bostadspriser kombinerat med urholkad köpkraft och hur kombinationen påverkar hushållens möjligheter att efterfråga en bostad. Byggs inte bostäder som hushållen kan efterfråga riskerar det att skapa en segregerad bostadsmarknad och kan leda till att vissa hushåll får svårt att hitta en lämplig bostad i kommunen. Därför är det viktigt för kommunen att arbeta för att alla typer av bostäder tillkommer.

Värdet av blandade bostäder

Tyresö har stora och utbredda lummiga villastadsområden men även mer stadsmässiga områden. Båda delar uppskattas av de boende. Statistiken visar dock att utbudet av bostäder i kommunen områden är ganska ensidigt. En bättre blandning av bostäder i Tyresös alla stadsdelar är något att sträva efter. Inga Tyresöbor ska behöva flytta långt, och helst inte från sin stadsdel eller kommunen, med anledning av den fysiska sammansättningen av bostäder.

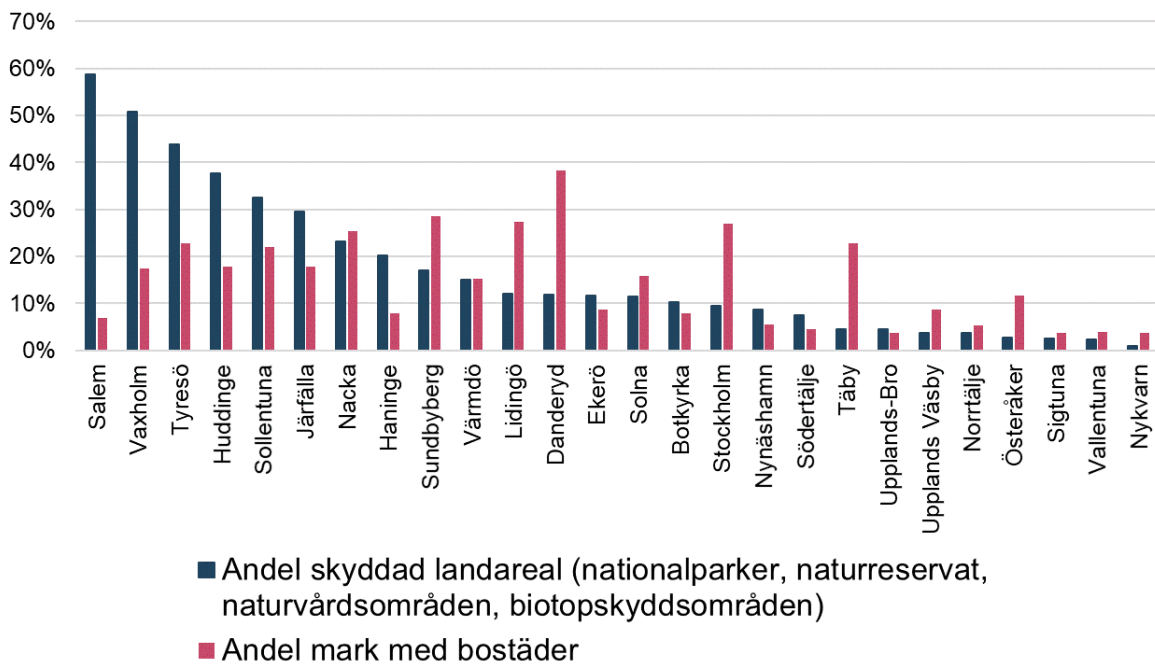
En blandning av hushåll i olika faser i livet skapar mer resilienta och robusta bostadsområden och när fler människor kan bo kvar en längre tid i samma område ökar det sociala kapitalet. Detta ger positiva effekter såväl individuellt som på gruppnivå. Det öppnar för fler möten över generationsgränser och bidrar till att fler människor rör sig under olika timmar på dygnet då olika åldrar har olika livsmönster. Mer blandade områden skapar färre demografiska toppar som kommunen sedan behöver hantera i planeringen av kommunal service.

Vidare finns det andra vinster av blandade bostäder, i allt från upplåtelseform och prisklass, för kommunens möjlighet till kompetensförsörjning. Stockholms handelskammare rapporterade 2021 att 15 procent av personer inom samhällsnödvändiga yrken inte har råd med en bostadsrätt i Stockholms län. Detta gällde bland annat undersköterskor, förskolepedagoger och brandmän. I kommunens Kompetensförsörjningsstrategi lyfts kommunens demografi som en direkt påverkan på kommunens kompetensförsörjning. I och med att befolkningen blir äldre och kommunens befolkning växer krävs att kommunen kan attrahera personer inom samhällsviktiga yrken. Bostäder som personer inom dessa yrken kan och vill efterfråga är en viktig pusselbit i detta, tillsammans med kommunikationer och andra arbetsgivarfrågor.

För Tyresö och kommunens olika stadsdelar betyder blandade bostäder att vissa typer av bostäder och storlekar bör vara mer prioriterade än andra. I småhusområden behövs andra bostadstyper än småhus. Det behövs dels för att initiera flyttkedjor så att stora bostäder kan frigöras till barnfamiljer, dels för att hushåll som får en förändrad livssituation och som behöver flytta fortsatt ska kunna bo kvar i samma område. Genom att ta tillvara de uppskattade karaktärsdragen med småskalig bebyggelse kan lågskaliga flerbostadshus i småhusområdena bidra med service och lokaler som gynnar alla boenden i närområdet. I de mer centrala delarna med många flerbostadshus behövs en variation av storlekar på bostäderna beroende på hur beståndet ser ut idag. Områden med högre exploateringsnivå kan också gynnas av tillskott av exempelvis stadsradhus för att få en mer blandad stadsbild och ett utbud för alla typer av hushåll.

Fysiska förutsättningar och infrastruktur

Figur 20: Andel skyddad mark och andel mark bebyggd med bostäder per kommun i Stockholms län 2022 (SCB, 2023)



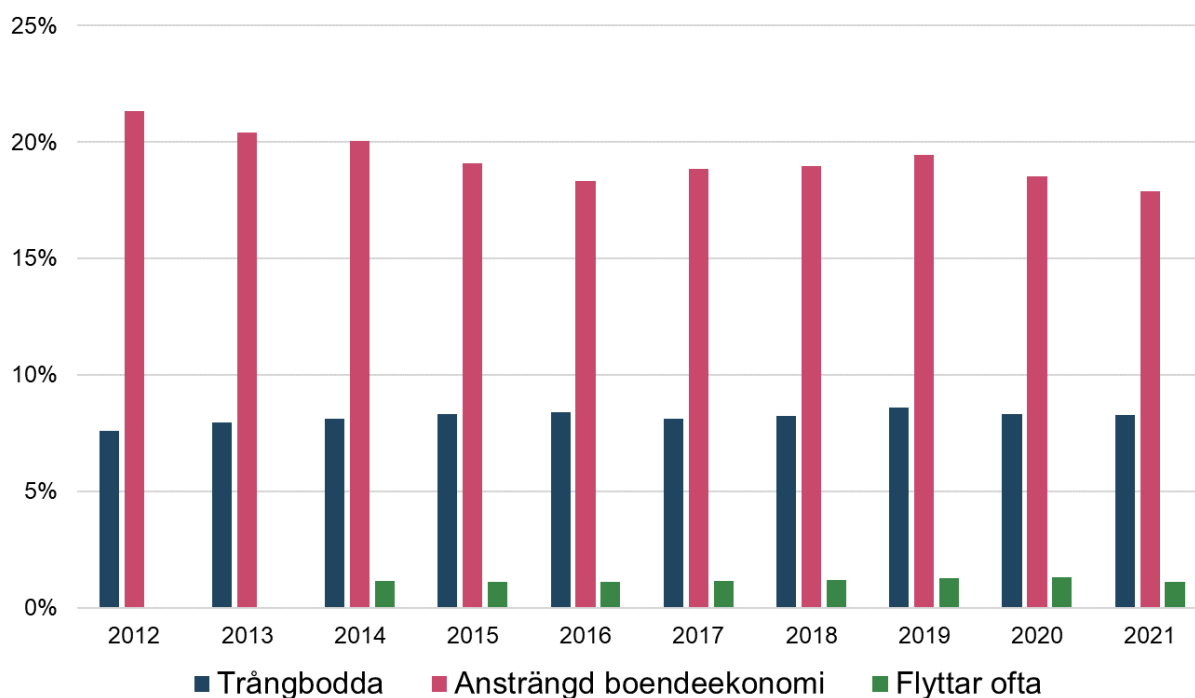
Vad och hur mycket som kan byggas i kommunen påverkas av hur mycket mark som finns tillgängligt. Tyresö är känt för sin gröna och blå karaktär, naturen, sjöarna, kusten och nationalparken. Dessa värden och strukturer uppskattas av både invånare och besökare. Andelen naturmark som är skyddad uppgår till drygt 43 procent av totala landarealen, se figur 20. Detta placerar Tyresö på en tredje plats i länet och på en femteplats sett till alla kommuner i Sverige. Vidare är drygt 20 procent av marken redan bebyggd med bostäder. Andel skyddad naturmark och redan bebyggd mark säger inte allt om det framtida byggandet, men det gör det tydligt att Tyresö är en kommun som behöver säkerhetsställa att marken nyttjas effektivt samtidigt som det skyddar de värden kommunen vill behålla.

7 Särskilda grupper

7.1 Hushåll med låg betalningsförmåga och trångbodda hushåll

Boverket (2023) redogör sedan ett par år tillbaka olika mått över antalet hushåll som saknar en rimlig bostad utifrån en uppsättning kriterier och normer. Måtten visar hur många hushåll som har en boendesituation som inte uppfyller de olika kriterierna. I figur 21 visas andelen hushåll som inte har en godtagbar boendesituation utifrån tre av kriterierna: trångboddhet², ansträngd boendeekonomi³ och hushåll där minst en person i hushållet flyttat minst en gång om året de senaste tre åren. Notera att samma hushåll kan ingå i alla tre kategorier.

Figur 21: Mått på bostadsbristen i Tyresö 2012-2021 (Boverket 2023)



Andelen hushåll som har en ansträngd boendeekonomi har sjunkit något under 2012–2021. Det gäller även antalet hushåll, men bland ensamstående hushåll utan barn har antalet ökat under perioden. Allt högre bostadspriser och hyror påverkar framförallt denna grupp. Måttet som används av Boverket tar hänsyn till hushållens ekonomi i förhållande till både befintligt och nytt bostadsbestånd. Region Stockholm (2020), med hjälp av Evidens, försökte räkna på hushållens möjlighet att efterfråga bostäder i nyproduktion. Detta är intressant ur aspekten vilka behov som kan avhjälpas med att bygga nya bostäder. Rapporten visar på andel hushåll i samtliga kommuner som beräknas kunna efterfråga nyproduktion inom de olika upplåtelseformerna. I Tyresö har

- omkring 75 procent av alla hushåll inte råd att efterfråga en nyproducerad bostadsrätt.

² Enligt kriteriet är ensamstående hushåll utan barn inte trångbodda. Utöver vardagsrum och kök/kokvrå ska det finnas sovrum. Två barn under 12 år kan dela rum. Vuxna som inte är sammanboende delar inte sovrum. Hushåll boende i småhus anses i denna sammanställning inte vara trångbodda och har därför inte räknats med.

³ Hushållet har en ansträngd boendeekonomi om den disponibla inkomsten inte räcker till att täcka en baskonsumtion beräknad utifrån genomsnittshyror på orten och en kvar att leva på (KALP) kalkyl som baseras på ett genomsnitt av en kalkyl som bankerna använder för att bedöma hushållets betalningsförmåga vid köp av en bostad.

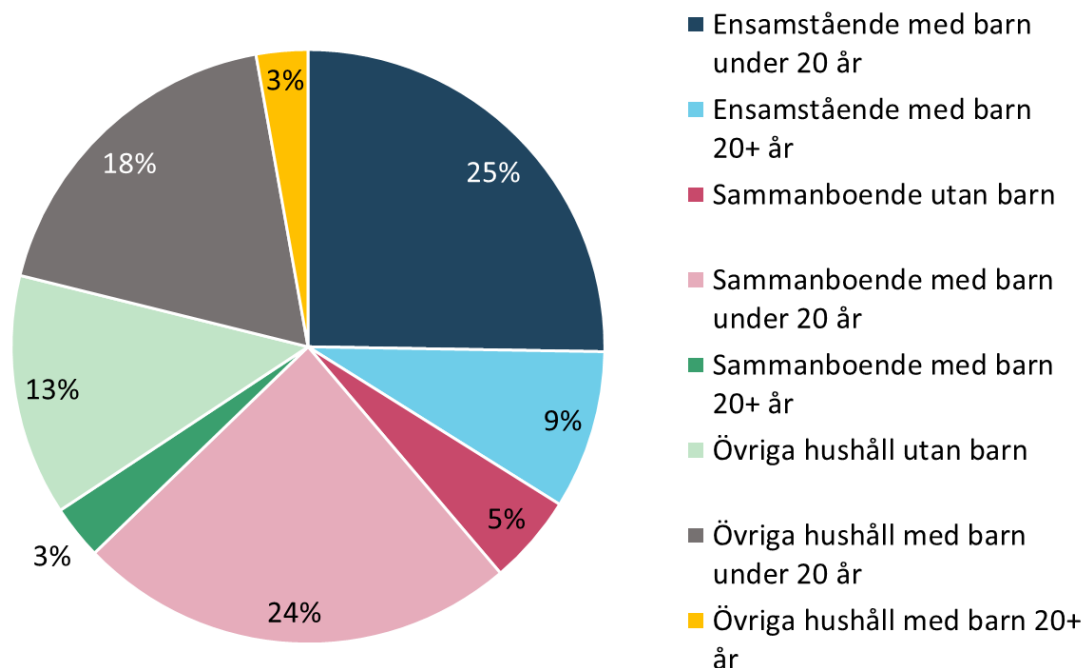
- 40 procent av hushållen inte råd att efterfråga en nyproducerad hyresrätt (skillnaderna är dock stora mellan ensamboende, omkring 55 procent, och sammanboende, omkring 25 procent).
- nästan 90 procent av hushållen har inte råd att efterfråga en nyproducerad äganderätt.

Många av hushållen har svårt att efterfråga de nya bostäder som byggs i dag, detta trots Tyresös relativt höga inkomstnivå. Det är också rimligt att tro att i och med det ränteläge och inflation som råder 2023, samt fortsatt 2024, har färre hushåll möjlighet att efterfråga en nyproducerad bostad idag jämfört med när Region Stockholms rapport togs fram 2020. I och med detta är det också viktigt att arbeta med det befintliga beståndet för att tillgodo se allas behov, framför allt för de grupper som i dag står längre från bostadsmarknaden.

Andel trångbodda hushåll har underperioden legat på omkring 8 procent. Jämfört med länet, som har omkring 13 procent trångbodda hushåll 2021, har Tyresö en relativt lågt andel trångbodda hushåll. I antal har dock antalet i Tyresö ökat från drygt 1300 hushåll till nästan 1700 hushåll, vilket tyder på att problemet växer även här. Omkring 67 procent av de trångbodda hushållen bor i hyresrätt. En avsaknad av större variation i bostadsbyggandet kan vara bidragande till att trångboddheten ökat.

I figur 22 syns trångbodda hushåll fördelade på hushållstyp samt om hushållet har barn under eller över 20 år.⁴ Ensamboende utan barn är inte med då dessa inte anses kunna vara trångbodda.

Figur 22: Trångbodda hushåll fördelat på hushållstyp 2021 (Tyresö kommun, 2023)

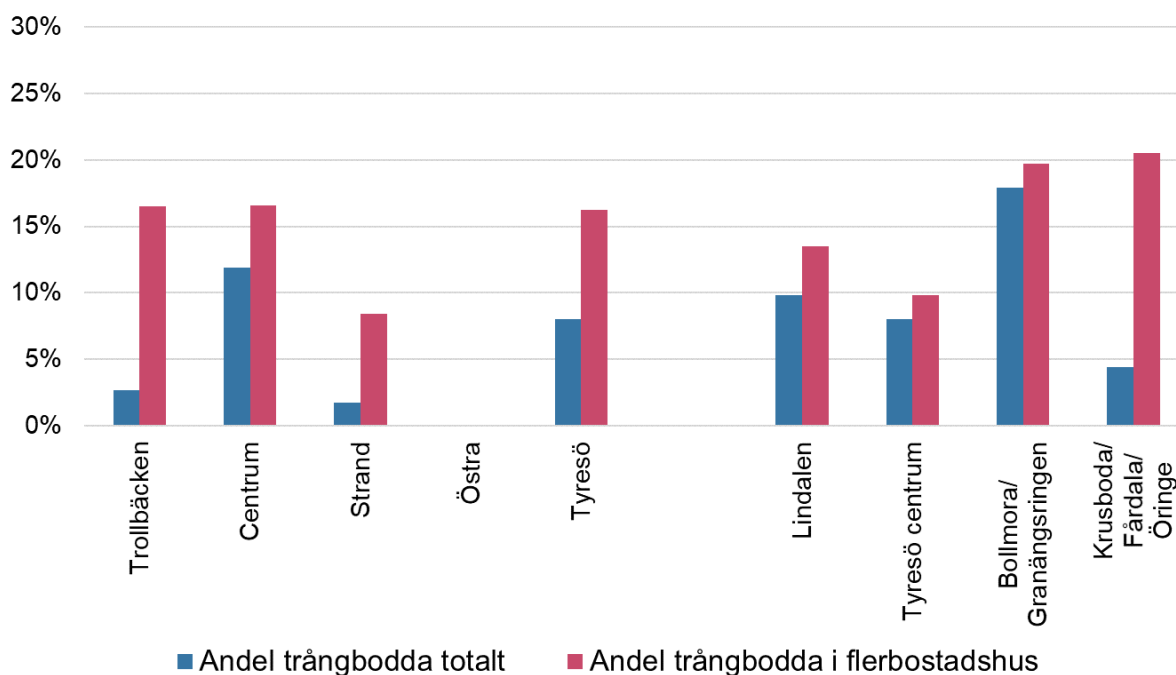


I figur 22 kan vi se att alla typer av hushåll är trångbodda, men framförallt handlar det om barnfamiljer. Omkring 67 procent av de trångbodda hushållen har barn under 20 år. Ensamboende med barn är överrepresenterade i sammanhanget då de utgör 10 procent av

⁴ Statistiken över trångbodda hushåll uppdelade på hushållstyper samt per stadsdel är hämtat från Regiondatabasen, SCB. På grund av annan källa överensstämmer inte siffrorna helt med Boverkets statistik.

hushållen i Tyresö. Likaså de trångbodda övriga hushållen som utgör 7 procent. Detta vittnar om bristen på större bostäder som hushåll kan och vill efterfråga.

Figur 23: Andel trångbodda hushåll per stadsdel totalt och i flerbostadshus 2021 (Tyresö kommun, 2023)



I figur 23 redovisas andelen trångbodda per stadsdel, sett till totala antalet hushåll samt andelen hushåll i flerbostadshus. Eftersom endast hushåll i flerbostadshus kan vara trångbodda enligt sättet att räkna är det intressant att se till andelen trångbodda i flerbostadshus då detta kan visa på bristen på blandade storlekar på lägenheter. Exempelvis ser vi att i Trollbäcken är andelen trångbodda låg, men då majoriteten av lägenheterna är 1–2 rum och kök är trångboddheten hög. Liknande problematik finns i Krusboda och i båda områdena är omkring hälften av de trångbodda hushållen ensamstående med barn. Flest trångbodda hushåll sett till antal finns i Bollmora/Granängsringen, omkring 960 hushåll. Här är 63 procent av bostäderna 3 rum och kök men andelen hushåll med 3 eller fler barn är endast något högre än kommunens genomsnitt. Detta tyder på att det finns en viss snedfördelning vad gäller hushållsstorlekar och lägenhetsstorlekar i området.

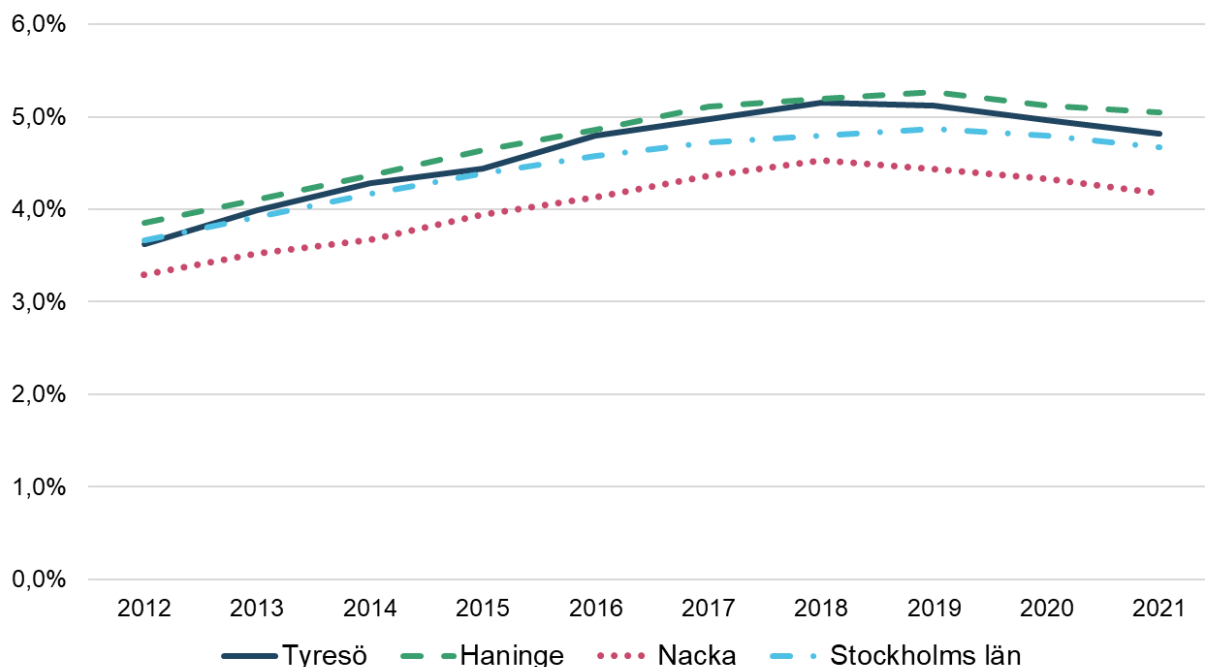
Det är inte alla hushåll som bor trångt som gör det ofrivilligt. Att man prioriterar ett visst läge eller närhet till specifik service kan göra att vissa väljer att bo trångt framför att flytta. Det bör nämnas att all officiell statistik över hur hushåll bor och flyttar endast tar hänsyn till folkbokföring, därför fångar denna statistik inte osäkra boendesituationer såsom kontrakt där den boende av olika skäl inte är folkbokförd. Det är därför rimligt att anta att trångboddhet och hushåll med upprepade flyttar är mer utbredd än vad som framgår av statistiken.

7.2 Unga vuxna

Unga vuxna är en grupp med svag köpkraft och få köpoäng och vilket gör det svårt att ta sig in på bostadsmarknaden. Av kommunens 20 åringar bor drygt 60 procent i en äganderätt, och för 24 åringar är siffran 40 procent. Det är rimligt att anta att många av de unga vuxna som bor i äganderätt bor kvar hos sina föräldrar. I sin redogörelse över hushåll som saknar en rimlig bostad

lyfter Boverket även hushåll med hemmaboende barn. I figur 24 ses utvecklingen under en tio årsperiod av andelen hushåll som har minst ett hemmaboende vuxet barn.

Figur 24: Andel hushåll med hemmaboende vuxna barn över 25 år 2012-2021 (Boverket 2023)

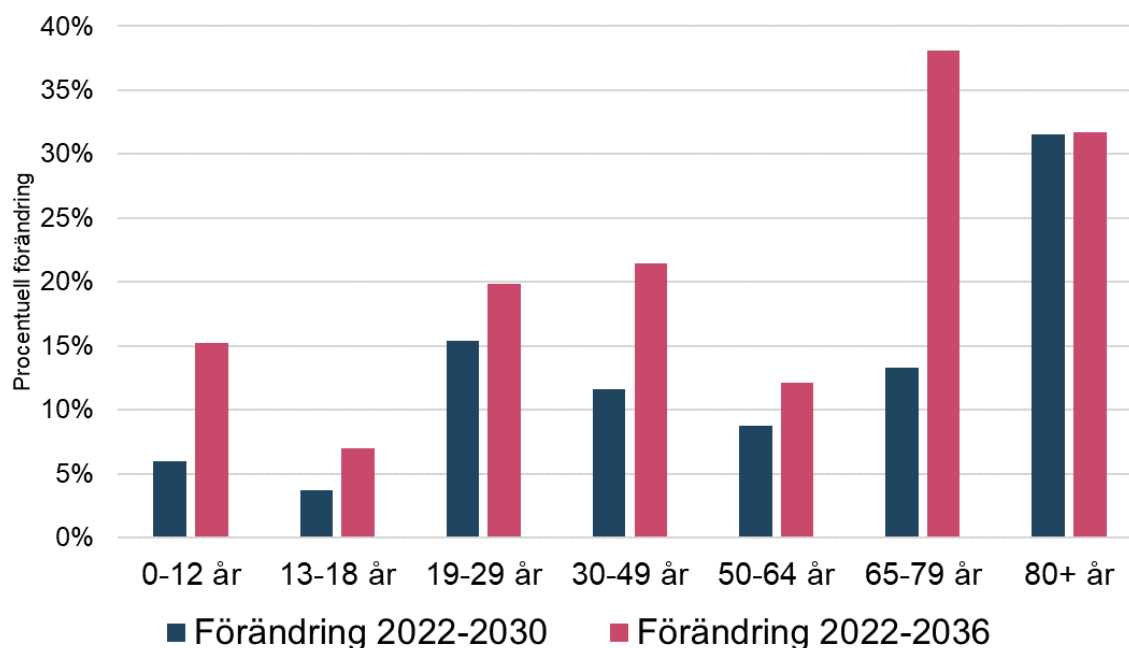


Tyresö har en något lägre andel hushåll med hemmaboende vuxna barn över 25 år än länet och ett par av grannkommunerna, men har följt samma uppåtgående trend fram till 2018 för att sedan sjunka något. Ungefär en fjärdedel av hushållen med hemmaboende vuxna barn är ensamstående hushåll med barn. De utgör dock endast 10 procent av hushållen i kommunen vilket visar en viss överrepresentation och att barn från dessa typer av hushåll har det svårare att ta sig ut på bostadsmarknaden. Alla vuxna barn bor dock inte kvar hemma ofrivilligt, vissa bor kvar medan de studerar, andra för att spara pengar eller är mellan två boenden. Problemet kvarstår dock för många unga vuxna.

Det har byggts många 1 rum och kök i Tyresö senaste åren, och fler behöver sannolikt tillkomma. Men det finns andra verktyg som reservation av bostäder och fördelningsmodeller som även kan användas. Tyresö Bostäder har omkring 100 bostäder om max 40 kvadratmeter reserverade för personer mellan 18–24 år. För att kunna söka en ungdomslägenhet måste man, förutom att ha rätt ålder, varit folkbokförd i Tyresö de senaste 12 månaderna och komma från föräldrahem, inneboende eller andrahand. Sett till Tybos hela bostadsbestånd är 1 procent av hushållen under 24 år (beräknat på äldsta personen i hushållet). Här finns det potential att arbeta med en mer rättvis fördelning, exempelvis rullande fördelning efter ålder när ungdomsbostäder tilldelas då bostaden annars alltid går till den person med längst kötid och som då också är äldst.

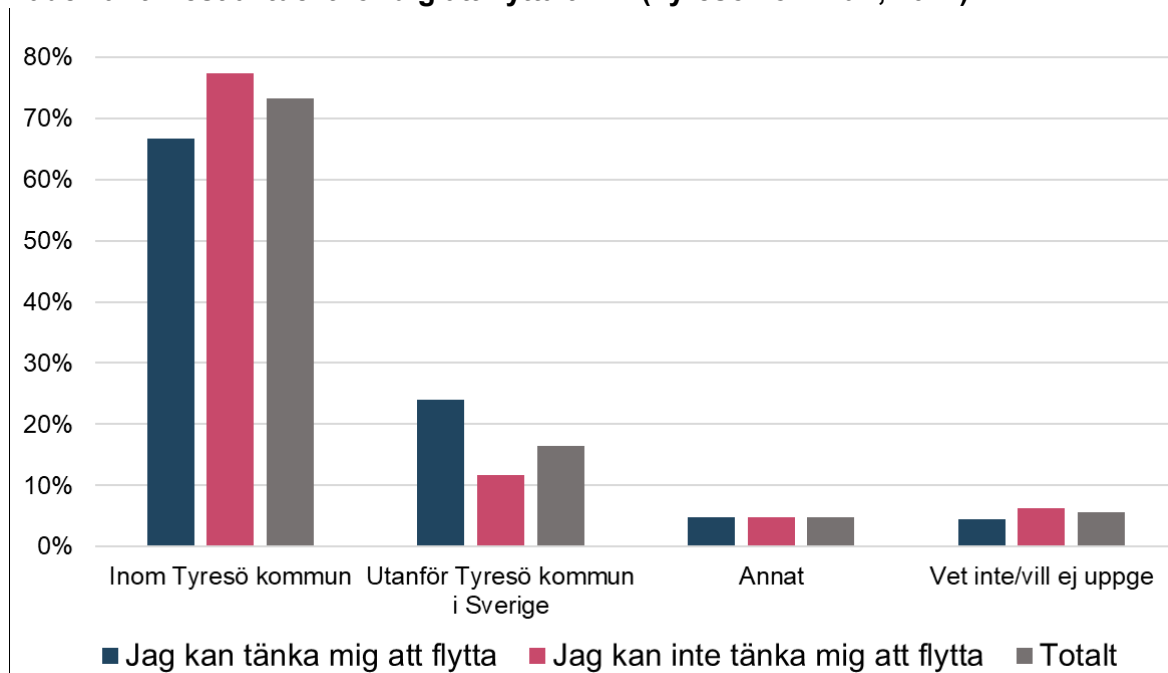
7.3 Äldre

Figur 25: Procentuell förändring per åldersgrupp 2022-2030 och 2022-2036 (Tyresö kommun, 2023)



Den åldersgrupp som kommunen med säkerhet vet kommer öka i framtiden är gruppen äldre. Enligt kommunens prognos 2023 väntas antalet 65–79 åringar öka med närmare 40 procent till 2036 och antalet 80+ åringar beräknas öka med drygt 30 procent under samma period (se figur 25). Äldre personer i behov av vård och omsorg är berättigade stöd från kommunen enligt Socialtjänstlagen. Kommunen ska verka för att äldre människor får möjlighet att leva och bo självständigt i goda bostäder. Idag bor cirka 300 personer inom gruppen i permanent särskilt boende. När antalet äldre ökar, ökar också behovet av anpassade och tillgängliga bostäder. Baserat på befolkningsprognosen behövs cirka 10–13 nya platser i särskilt boende för denna grupp årligen.

Figur 26: Från Tyresö kommuns marknadsundersökning efterfrågan bostäder i målgruppen 50+ hösten 2022 – Resultat av frågan "Vid eventuell flytt, vilket område hade varit mest aktuellt för dig att flytta till?" (Tyresö kommun, 2022)



Förutom vård- och omsorgsboende finns behov av andra boendeformer för att tillgodose en god bostadsförsörjning för gruppen äldre. Det handlar om boenden mellan "vanligt boende" och vård- och omsorgsboende, exempelvis trygghetsbostäder, seniorboenden eller trivselboenden. I och med att äldre lever och är friska allt längre finns det även ett stort behov av bostadsrätter och hyresrätter som gruppen upplever som attraktiva på den ordinarie marknaden. I en undersökning kommunen lät göra hösten 2022 där invånare över 50 år besvarade frågor om sin boendesituation svarade 38 procent att de skulle kunna tänka sig flytta inom de närmaste fem åren. Av dessa vill närmare 70 procent bo kvar i Tyresö (se figur 26). Även svarade de som sa sig tänkas vilja flytta att de vill flytta till en bostadsrätt i sin nuvarande kommun. Trots att de som kan tänkas vilja flytta är i minoritet handlar det potentiellt om drygt 4 000 hushåll i Tyresö. En stor del av dessa hushåll bor i småhus och resultatet av undersökningen visar på potentialen att bygga attraktiva bostäder till denna grupp samtidigt som det potentiellt skulle kunna hjälpa att få igång fler flyttkedjor i kommunen. orsaker till att man inte skulle tänka sig att flytta var framförallt att man redan har en bostad som uppfyller alla mina behov, att man inte vill flytta från mitt område, att ens boende kostnader är låga samt att det finns inte något bättre och attraktivt alternativ att flytta till.

Det finns inget lagstadgat ansvar för kommunen att tillhandahålla boenden för äldre som tillhör segmentet mellan ordinarie marknad och vårdboende. Det finns dock vinster för hela samhället om kommunen arbetar aktivt för att utöka utbudet i detta segment. Ensamhet bland äldre är ett växande problem och bidrar till psykisk ohälsa. Nära 700 ensamstående äldre över 70 år utan barn bor i ett småhus i Tyresö. En satsning på boende med fokus på gemensamma ytor skulle kunna attrahera hushåll i denna grupp. För äldre med lägre betalningsförmåga är hyresrätter i stort sett den enda möjligheten till nytt boende. Därför är det viktigt att kommunen jobbar för fler seniorbostäder inom olika upplåtelseformer, och på platser där även äldre kan bo kvar i sitt närområde vid en flytt till ett mer anpassat boende. Vidare, när antalet äldre blir fler innebär det att fler hemtjänstinsatser kommer att ske i hemmen. Detta betyder att bostäders tillgänglighet

kommer att bli än viktigare men också för att det befintliga bostadsbeståndet i större utsträckning kommer vara människors arbetsmiljö. Det ökade hemtjänstbehovet och tillgänglighetsanpassningen i bostäderna kommer vara en stor kostnad för kommunen. Fler boenden i segmentet mellan ordinarie marknad och vårdboende skulle kunna skapa mervärde för både individen och kommunen samt hjälpa till att få igång fler flyttkedjor.

Det är även viktigt med proaktiva insatser för att framförallt få äldre som bor i småhus att flytta till ett mer tillgänglighetsanpassat boende i tid. I undersökningen kommunen lät göra hösten 2022 uppgav 60 procent av de svarande att de inte stod i någon bostadskö, ju äldre den svarande var desto mindre sannolikt var det att den stod i en kö. Att arbeta med information om bostadsmarknaden, men även vad en flytt kan ge för positiva effekter för individen, kan vara ett verktyg att arbeta mer aktivt med. Utöver detta är det också viktigt att arbeta med matchning inom det befintliga beståndet. Att arbetamed incitament och verktyg för att frigöra större bostäder som kan generera önskade flyttkedjor är något Tybo har möjlighet att bidra med.

7.4 Hemlösa

Omkring 0,2 procent, ca 115 individer, lever i hemlöshet i Tyresö, vilket placerar kommunen i mitten av Stockholmskommunerna. Hemlösheten beror inte sällan av någon typ av social problematik och personen är ofta i behov av någon form av stöd från kommunen. Men socialtjänsten ser att den strukturella hemlösheten ökar. Människor i strukturell hemlöshet saknar egen bostad för att de inte har förutsättningar, inte sällan ekonomiska förutsättningar, för att ta sig in på bostadsmarknaden. Denna hemlöshet orsakas vidare av att det finns en brist på lämpliga bostäder med hyresnivåer som hushåll med låga inkomster klarar av samt att det ställs höga krav för att bli godkänd som hyresgäst. Bristen på bostäder är inte i huvudsak en socialtjänstfråga men allt fler hushåll vänder sig till kommunen då de inte kan lösa sin egen bostadssituation på grund av höga trösklar in på bostadsmarknaden. Socialtjänsten ser även att personer som beviljats en försökslägenhet, som riktar sig till personer som behöver stöd för att få, sköta och behålla ett eget boende, i många fall har svårt att ta över kontraktet. Orsaken är att bostäderna ofta har en för hög hyra. Istället kan personen behöva fortsatt stöd från kommunen trots att hen egentligen skulle klara sig själv. I Tyresö ser socialtjänsten även ökning av antalet unga med psykisk/social problematik och som får det svårare att ta sig in på bostadsmarknaden.

7.5 Personer med funktionsnedsättning

Antalet invånare med olika typer av funktionsvariationer ökar när befolkningen växer. Enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS) har kommunen ett ansvar för att dessa personer har möjligheter till goda livsvillkor och kan leva i samhället precis som andra, i detta ingår att tillhandahålla anpassade bostäder. Det finns ett bedömt underskott av gruppboenden. Ett nytt LSS-boende behöver tillkomma vartannat år fram till 2026, därefter behövs ett nytt boende vart tredje år. Var dessa bör byggas är något som kommunen arbetar med i sin lokalbehovsanalys.

7.6 Nyanlända

Nyanlända personer är bland dem som har det svårast att ta sig in på bostadsmarknaden på grund av ekonomi, brist på kontakter och kunskap om bostadsmarknaden samt avsaknad av kötid. Tyresös flyttnetto mot utlandet har sedan pandemins utbrott sjunkit från omkring 200 till knappt 150. En mindre andel inom gruppen nyanlända är direktanvisade nyanlända, kvotflyktingar och

ensamkommande barn och ungdomar som kommunen har ett direkt bostadsansvar för. 2021 var antalet anvisade personer 64 och året efter 39. Antalet väntas fortsätta ligga på dessa lägre nivåer, dock vet ingen hur oroligheterna i omvärlden kan påverka framåt. Gruppen nyanlända är komplex där vissa har mycket resurser och goda förutsättningar till inkludering i samhället, medan andra har kvarvarande stödbehov. Det finns behov av permanenta bostäder/kontrakt efter etableringstiden. Enligt kommunens förvaltningar finns behov av långsiktiga bostadslösningar samt stödinsatser som möjliggör självförsörjande och öppnar för egna bostadsväl utifrån behov och egna bostadsprefereenser.

7.7 Personer i behov av skyddat boende

Personer som är i behov av skyddat boende är framförallt kvinnor i våldsamma nära relationer. Även barn drabbas, antingen genom att själva misshandlas eller att de bevittnar våld mot en närstående. Antalet anmälda misshandelsbrott i Tyresö mot kvinnor, inomhus och i närstående parrelation, hade en nedåtgående trend under en åtta års period fram till pandemins utbrott 2020 då antalet steg kraftigt. Till 2022 hade antalet anmälningar gått ner till samma nivå som innan pandemin. Kommunerna har ett ansvar att tillhandahålla skyddat boende med olika innehåll och skyddsnivå. I händelse av pandemi eller annan samhällsförändring kan alltså kommunen, med kortvarsel, behöva kunna förse fler personer som har behov av ett skyddat boende. En annan grupp som kommunen ser har ett växande behov av skyddat boende, är avhoppare från en kriminell livsstil. Samhällsvinsterna kan vara stora om en väg ut kan erbjudas och är ett viktigt verktyg mot organiserad brottslighet. Behovet kan gälla både ett skyddat boende eller en bostad som inte ligger i det område där individerna varit aktiva.

8 Källor

Boverket (2023) – Öppna data - bedömning av bostadsbrist <https://www.boverket.se/sv/om-boverket/publicerat-av-boverket/oppna-data/bedomning-av-bostadsbrist/>

Hyresgästföreningen (2022) – Hyresgästerna 2022 Hushållens syn på sin ekonomi, trygghet & bostadspolitiken
https://www.hyresgastforeningen.se/globalassets/bostadsfakta/rapporter/2022/hyresgasterna_2022_hela_rapporten.pdf

Länsstyrelsen Stockholm (2023) – Läget i länet Bostadsmarknaden i Stockholms län 2023
<https://catalog.lansstyrelsen.se/store/39/resource/337>

Region Stockholm (2020) – Efterfrågan på nya bostäder i Stockholmsregionen En skattning av vad hushållen kan och vill efterfråga <https://evidensgruppen.se/wp-content/uploads/2022/01/efterfragan-pa-nya-bostader-rapport-regionstockholm-april-2020.pdf>

Region Stockholm (2022) – Flyttstudie 2022
https://www.regionstockholm.se/globalassets/flyttstudie_2022_pdf.pdf

SBAB (2022) – Svårt få ihop kalkylen för ny bostad efter separation
<https://www.sbab.se/download/18.31cf240d17e503272bf3ce/1643619334583/20220131%20Sv%C3%A5rt%20f%C3%A5%20ihop%20kalkylen%20f%C3%B6r%20ny%20bostad%20efter%20separation.pdf>

9 Bilagor

9.1 Karta över områdesindelning

