

Analys av bostadsmarknad och bostadsbehov i Huddinge kommun – Kunskapsunderlag till handlingsplan för bostadsförsörjning

Bilaga 1



Huddinge

Analys av bostadsmarknad och bostadsbehov i Huddinge kommun

Kunskapsunderlag till Handlingsplan för bostadsförsörjning

Ansvarig förvaltning: Kommunstyrelsens förvaltning

© Huddinge kommun 2025

www.huddinge.se

Innehåll

Introduktion	4
Juridisk kontext.....	4
Relevanta nationella och regionala mål	4
Summerande slutsatser	6
Befolkningsutveckling och flyttmönster	6
Bostadsbeståndet och dess utveckling.....	6
Bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden.....	8
Demografi, flyttmönster och socioekonomiska förutsättningar	10
Befolkning och befolkningsutveckling	10
Åldersstruktur.....	12
Flyttmönster	13
Hushållens sammansättning i Huddinge	16
Socioekonomiska förutsättningar.....	17
Bostadsbestånd och bostadsmarknad	19
Bostadsbeståndet	19
Bostadsbyggandet i kommunen	23
Hyresmarknaden i Huddinge	24
Marknaden för ägda bostäder i Huddinge	26
Bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden	28
Boverkets mått på bostadsbrist.....	28
Utsatta grupper på bostadsmarknaden	31
Verktyg för bostadsförsörjning	36
Översiktlig planering.....	36
Markpolitik och riktlinjer för markanvisning	36
Detaljplanering	36
Huddingeanalysen	37
Bostadsförmedling.....	37
Huge bostäder (Allmännyttan)	37
System för förturer och försökslägenheter	38
Kommunala och statliga hyresgarantier.....	38
Referenser	39

Introduktion

Denna rapport utgör ett kunskaps- och analysunderlag som ligger till grund för Huddinge kommuns handlingsplan för bostadsförsörjning, antagna i kommunfullmäktige 2025-11-10.

Juridisk kontext

Enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (2000:1383) ska kommunernas handlingsplan för bostadsförsörjning grunda sig på en analys av:

1. den demografiska utvecklingen,
2. marknadsförutsättningarna, och
3. vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden.

Analysen ska genomföras med stöd av ett statistikunderlag som Boverket förser kommunen med. Kommunen får använda ytterligare underlag som behövs för analysen.

Relevanta nationella och regionala mål

I detta avsnitt presenteras de relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen.

Agenda 2030

Agenda 2030 är en global handlingsplan antagen av FN:s medlemsländer. Mål 11 handlar om att skapa *hållbara städer och samhällen* och har bäring på bostadsförsörjningen. Delmål 11.1 – *Säkra bostäder till överkomlig kostnad* har koppling till bostadsförsörjningsarbetet, och handlar om att senast 2030 säkerställa tillgång till fullgoda, säkra och ekonomiskt överkomliga bostäder för alla.

Regeringens övergripande mål för boende och byggande

Regeringens övergripande mål för boende och byggande är att ge alla människor i alla delar av landet en ur social synpunkt god livsmiljö, där långsiktig hushållning med naturresurser och energi främjas samt där bostadsbyggande och ekonomisk utveckling underlättas. Ett delmål är långsiktigt väl fungerade bostadsmarknader där ett utbud av bostäder svarar mot behoven.

Mål för integrationspolitiken

Det nationella målet för integrationspolitiken är lika rättigheter, skyldigheter och möjligheter för alla oavsett etnisk och kulturell bakgrund. Detta tillsammans med bosättningslagen innebär ett ansvar på kommunal nivå för integration och bosättning av nyanlända flyktingar.

Mål för funktionshinderspolitiken

Det nationella målet för funktionshinderspolitiken utgår från FN:s konvention om rättigheter för personer med funktionsnedsättning. Målsättningen är att uppnå jämlikhet i levnadsvillkor och full delaktighet för personer med funktionsnedsättning. Av elva övergripande mål är det tre som har tydligast samband med bostadsförsörjningen:

- delaktighet och inflytande i samhället
- ekonomiska och sociala förutsättningar
- barn och ungas uppväxtvillkor.

Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen

Enligt Region Stockholms utvecklingsplan för 2050 är visionen att vara Europas mest attraktiva storstadsregion att leva, verka och bo i. I detta ingår en regional prioritering att öka bostadsbyggandet och skapa attraktiva livsmiljöer.

En målsättning i RUFSS 2050 är att bebyggelsen behöver varieras mer för att attraktiva livsmiljöer ska utvecklas och för att befolkningen ska bli mer demografiskt och socialt blandad. Det behövs också en variation av bostadsformer för att möta olika behov. RUFSS 2050 understryker även vikten av en fungerande bostadsförsörjning och en varierad bostadsmarknad för att möjliggöra näringslivets utveckling samt tillfredsställa behov av kompetensförsörjning. Det pågår för närvarande en revidering av den regionala utvecklingsplanen, vilket kan komma att påverka de regionala prioriteringarna för bostadsförsörjning.

Summerande slutsatser

Befolkningsutveckling och flyttmönster

Huddinges befolkning har historiskt växt mycket men tillväxten har under senare år varit lägre än tidigare, och minskade under 2023. Befolkningsutvecklingen förväntas dock vända under kommande år och tillta i tidigare prognosticerad takt.

Kommunen har jämförelsevis stor andel barnfamiljer. Denna grupp förväntas fortsätta växa baserat på historiska flyttmönster, där inflyttare till kommunen till stor del är antingen barnfamiljer eller i barnafödande ålder. Det gör att tillväxten av personer i arbetsför ålder är stark. Flyttar till Huddinge sker främst från andra kommuner i länet och majoriteten från Stockholms stad. Den äldre delen av befolkningen väntas utgöra den största procentuella ökningen på såväl kortare som längre sikt. Både att planera för äldreboenden och för attraktiva mellanboendeformer för äldre kommer därmed att bli av allt större vikt.

Ett mönster har identifierats där invånare som kommer i arbete flyttar ut från områden med svagare socioekonomisk ställning, ett fenomen som benämns som lyckoparadoxen. Utflyttning av människor från dessa områden motverkar de insatser kommunen gör för att lyfta områdena och bidrar till ökad boendesegregation. För att motverka lyckoparadoxen är det särskilt viktigt att komplettera med bostäder som bidrar till en större variation i beståndet och därmed är anpassat för olika livssituationer och förutsättningar. Det behöver även tas ett helhetsgrepp på områdenas utveckling kopplat till tillgång samhällsservice, mötesplatser, upprustade utemiljöer samt kopplingar inom områdena och till omkringliggande områden. Detta är faktorer som invånarna i dialoger lyft som avgörande för områdenas attraktivitet.

Bostadsbeståndet och dess utveckling

Den senare halvan av 2010-talet ökade byggtakten i kommunen, men under de senaste åren har antalet nybyggda bostäder legat på låga nivåer. Antalet färdigställda bostäder per år har inte heller uppnått det årliga tillskott som krävs för att möta det regionala demografiska bostadsbehovet. Stora och komplexa projekt medför en sårbarhet, då förseningar får stor påverkan på utfallet av färdigställda bostäder. Det rådande ekonomiska läget med höga räntor och inflation har utgjort utmanande förutsättningar för nyproduktion och som konsekvens har bostadsbyggandet gått ner, såväl i kommunen som i länet och riket. Enligt en analys av kommunens marknadsdjup är bostadsefterfrågan högre än vad som byggts de senaste åren. Det rådande ekonomiska läget påverkar dock även hushållens ekonomi och möjlighet att efterfråga nya bostäder. Höga priser i

nyproduktion innebär att många nuvarande och framtida kommuninvånare inte har råd att efterfråga nyproducerade bostäder.

Kommunen som helhet har idag en relativt jämn fördelning av upplåtelseformer och hustyper. Skillnader mellan kommundelarna är dock stora och flera kommundelar har ett ensidigt bostadsbestånd. Även inom kommundelar finns det stora skillnader mellan fördelningen av upplåtelseformer i olika delområden. Ett exempel på när detta kan skapa utmaningar i invånarnas vardag är vid separationer. Då kvinnor i allmänhet har lägre inkomster än män blir det relativt sett svårare för dem att finansiera en ny bostad i närområdet. Ett annat exempel är äldre som ofta saknar alternativ när de vill flytta från en villa till en mindre bostad, men ändå vill bo kvar i närområdet. Ett mer varierat bostadsbestånd på delområdesnivå, avseende upplåtelseform, hustyp, storlekar och prisklasser, skapar möjlighet till kvarboende oavsett livssituation. Det motverkar samtidigt boendesegregation och skapar förutsättningar för jämlika livsvillkor i kommunens alla områden. UN Habitat rekommenderar att ett område inte bör innehålla mer än 50 procent av en viss upplåtelseform samt att 20–50 procent av boarean i ett område ska avsättas för prisrimliga bostäder.

Majoriteten av de bostäder som byggts i Huddinge under de senaste åren har varit bostadsrätter. Andelen hyresrätter har minskat över tid till förmån för bostadsrätter, likt trenden i Stockholms län. Att andelen bostäder med rimlig hyra i länet minskar är ett växande problem. Marknadsförutsättningarna har resulterat i att en övervägande andel av länets nyproduktion de senaste åren består av mindre lägenheter. Länsstyrelsen varnar för att över hälften av alla färdigställda bostäder i länet under de senaste åren har varit 1- och 2-rumslägenheter, vilket riskerar att förstärka obalansen på bostadsmarknaden, att flyttkedjor uteblir och att trångboddheten ökar. Det finns därför ett behov av att tydligare definiera kvalitativa behov kopplat till bostadsbyggandet samt kommunicera detta till byggaktörer.

Huddinge har ett högt antal bostäder i sitt planeringsunderlag och enligt bostadsprognosen beräknas byggandet öka, för att på sikt uppgå i nivåer som motsvarar det regionala behovet. Det stora antal bostäder som finns i pågående planering utgör goda förutsättningar för att möta den efterfrågan som finns. Samtidigt innebär kommunens högt ställda bostadsmål i kombination med rådande marknadsförutsättningar en risk att bostadsbyggandet styrs av kvantitet och genomförandetid snarare än efter behov. Det kvantitativa utfallet i bostadsbyggandet behöver öka, men utan att tumma på kvalitet. Möjligheten att hålla en hög byggtakt över tid kan komma att påverkas av konjunktursvängningar, bostadsbyggande i närliggande kommuner samt förutsättningar givna av den nationella bostadspolitiken. Ett bostadsbyggande som är hållbart över tid måste

vara varierat till pris, storlek och upplåtelseform för att svara mot rådande och framtida behov.

Bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden

Olika hushåll har varierande ekonomiska förutsättningar, vilket bidrar till att vissa grupper har en svagare ställning på bostadsmarknaden. Det går att konstatera att de flesta kommuninvånare har ett godtagbart boende, samtidigt som en betydande andel har en sårbar boendesituation. Såväl andelen som antalet hushåll med ansträngd boendeekonomi i kommunen har sjunkit under de senaste 10 åren. Trots det kan närmare en fjärdedel av hushållen inte efterfråga en köpt bostad. Vanligast är att hushåll bestående av ensamstående vuxna utan barn har ansträngd boendeekonomi. I Huddinge är 15 procent av hushållen trångbodda, varav majoriteten bor i en hyresrätt i flerfamiljshus. Av boende i flerfamiljshus är 25 procent av hushållen trångbodda. Det är främst hushåll med barn som är trångbodda. Andelen har under de senaste åren minskat, men det finns stora skillnader mellan olika kommundelar. Trångboddhet sammanfaller i stor utsträckning med att hushållen är bosatta i områden där bostadsbeståndet domineras av flerfamiljshus med en stor andel mindre lägenheter om 1–3 rok.

Kommunen identifierar en brist på bostäder för flera av de grupper Boverket identifierar som extra utsatta på bostadsmarknaden. Unga vuxnas utsatthet på bostadsmarknaden ökar över tid, och många hänvisas till otrygga boendeformer. 5,2 procent av Huddinges hushåll har ofrivilligt hemmaboende barn. Kommunen har ett lågt antal studentbostäder i relation till hur många som studerar i Huddinge, samtidigt som planeringsunderlaget innehåller många studentbostäder. För att kommunen ska vara fortsatt attraktiv för studenter behöver gruppens förutsättningar på bostadsmarknaden förbättras och fler studentbostäder byggas.

Situationen för hushåll som har svårigheter att få sina bostadsbehov tillfredsställda på bostadsmarknaden skapar behov av nya lösningar. Sett till en ofta begränsade betalningsförmåga behöver bostadsutbudet utvecklas på andra sätt än endast genom nyproduktion. För detta finns ett flertal möjliga tillvägagångssätt. En möjlighet att bredda utbudet av prisrimliga bostäder för målgrupperna är att öronmärka lägenheter i det befintliga beståndet för förmedling. En annan möjlighet är att genom ombyggnation slå ihop flera mindre lägenheter till en större.

För de grupper som kommunen har ett lagstadgat direkt ansvar att tillhandahålla bostad genomförs en rad insatser av både tillfällig och permanent karaktär för att uppfylla bostadsförsörjningsansvaret. För gruppen äldre klarar vi bostadsförsörjningen idag, men det finns ett behov av fler äldreboenden framåt

både på kortare och längre sikt. En växande äldre befolkning skapar ett behov av olika typer av lösningar för gruppen. Det råder brist på bostäder för personer med funktionsnedsättning, ett underskott som varat under en längre tid. Det finns därför behov av att planera för ytterligare boendeplatser. För kommunanvisade nyanlända klarar kommunen bostadsförsörjningsansvaret idag. Behovet av bostäder för gruppen har under senare år minskat och kommunen har idag ett överskott av lägenheter i genomgångsbostäder. En osäker omvärld kan dock innebära förändringar som är svåra att förutse.

Kommunen har ett etablerat system för bostadssociala lägenheter för hushåll som har särskilda behov eller inte blir godkända hyresgäster på den ordinarie bostadsmarknaden. Behovet av skyddat boende för personer som utsatts för våld i nära relationer, där ofta kvinnor och barn är drabbade, tillgodoses och säkerställs i kommunen genom ett ramavtal där både innehåll och skyddsnivå regleras. I kommunen finns personer i hemlöshet inom samtliga av Socialstyrelsens kategorier utom en, även om Huddinge har en mindre andel hemlösa än de flesta kommuner i Stockholms län. Kommunen har under 2024 tagit beslut om att införa metoden Bostad först, vilket är en evidensbaserad modell som riktar sig till långvarigt hemlösa personer med samsjuklighet. Utöver det bedriver kommunen ett aktivt vräkningsförebyggande arbete som sker genom samarbete med olika förvaltningar och Huce.

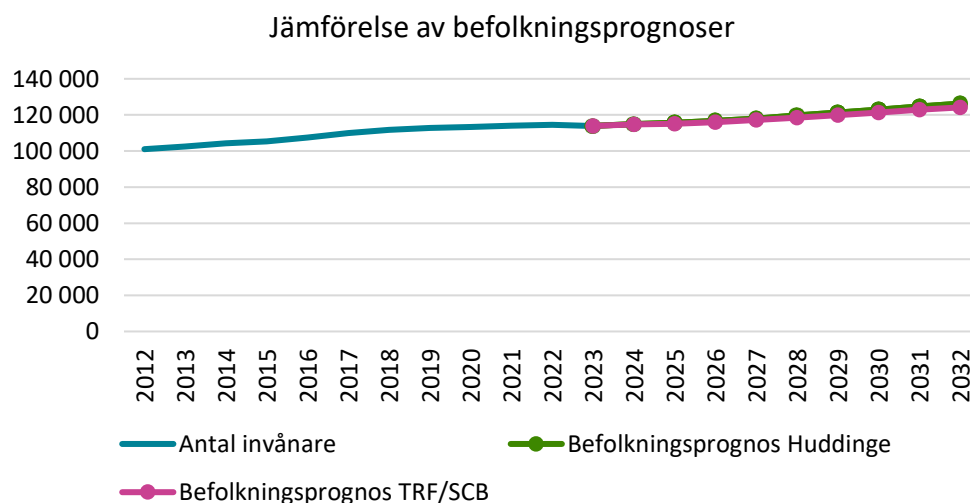
Demografi, flyttmönster och socioekonomiska förutsättningar

Befolkning och befolkningsutveckling

Den 31 december 2023 bodde 113 920 personer i Huddinge, som befolkningsmässigt är den näst största kommunen i regionen. Huddinge har länge haft en ökande befolkning. De senaste tio åren har invånarantalet ökat med omkring 13 000 personer.

År 2023 är dock första året sedan 1968, då Statistiska centralbyrån (SCB) började publicera befolkningsstatistik, som befolkningen minskade. Det berodde på ett flertal faktorer. Allt färre har flyttat till Huddinge vilket bidragit till ett negativt inrikes flyttnetto. Samtidigt har invandringen minskat och ett färre antal barn fötts i kommunen. Samma trender kan ses på nationell nivå samt i regionen.

Enligt kommunens befolkningsprognos förväntas befolkningen öka igen år 2025. Befolkningsprognosen indikerar en relativt låg befolkningstillväxt under de närmaste åren, men där den antas öka framgent i takt med att byggandet väntas öka. År 2032 prognostiserar kommunen att 126 250 personer bor i Huddinge, medan Trafik och regionplaneförvaltningen (TRF) prognostiserar omkring 124 152 personer¹.



Figur 1. Källa: Huddinge kommun 2023, TRF/SCB

¹ Huddinge kommun tar årligen fram en befolkningsprognos som redovisar det prognostiserade invånarantalet för de närmaste tio åren. Prognosen skapas med hjälp av antaganden om inflyttning, utflyttning, födda och döda. Även Trafik och regionplaneförvaltningen (TRF) redovisar befolkningsprognoser för länets alla kommuner. Den prognosen tas fram av SCB på uppdrag av TRF.

Befolkningsutveckling per kommunedel

Invånarantalet varierar relativt mycket mellan Huddinges 16 kommundelar. Sjödalen, Flemingsberg, Skogås och Vårby har en befolkning på 10 000 invånare eller fler. I tre av kommundelarna, Vidja-Ågesta, Gladö-Lissma och Kungens kurva, bor det däremot färre än 2000 personer. De fritidshusområden som är under omvandling till permanentboende har haft den snabbaste befolkningsutvecklingen den senaste tioårsperioden.

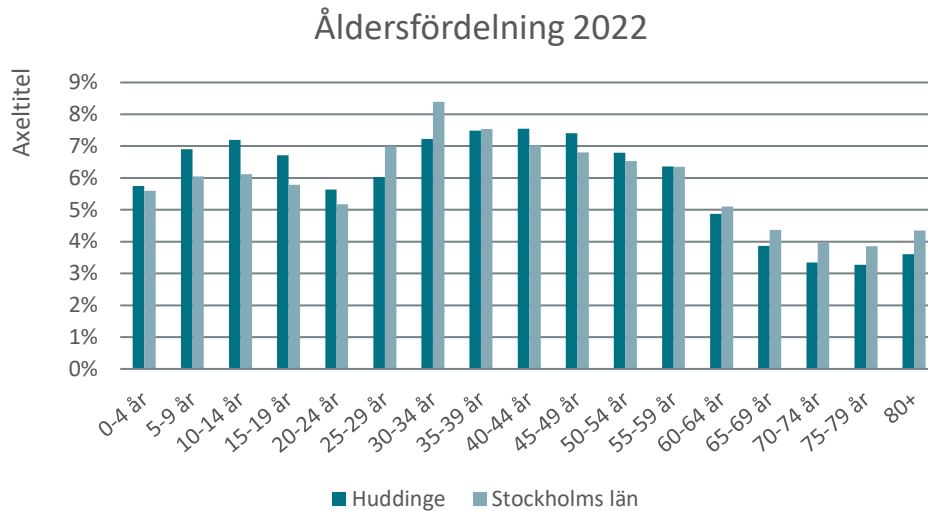
Utifrån kommunens befolkningsprognos för nästkommande tioårsperiod beräknas samtliga kommundelar öka i antal invånare. De områden som ligger i anknäring till planerade Spårväg syd är områden med stor andel invånare i kommunen och här syns en fortsatt ökning. Det är dock fortsatt Högmora och Vidja-Ågesta såväl som Länna där den snabbaste befolkningsökningen prognostiseras under perioden. Den kommande tioårsperioden bedöms bli något mindre expansiv än föregående period 2012–2022.

Befolkningsutveckling samt prognos i Huddinges kommundelar					
Kommundel	Total befolkning 2022	Total befolkning andel, 2022	Tillväxt 2012–2022	Prognos total befolkning 2032	Prognos tillväxt 2022–2032
Segeltorp, Kungens Kurva	9 691	8%	11%	10 910	13%
Vårby	10 510	9%	2%	11 850	13%
Sjödalen	16 177	14%	17%	18 660	15%
Fullersta	7 674	7%	1%	8 430	10%
Glömsta, Loviseberg	6 666	6%	75%	7 510	13%
Snättringe	9 150	8%	8%	9 730	6%
Stuvsta	9 626	8%	3%	10 190	6%
Högmora	2 109	2%	118%	2 760	31%
Flemingsberg	15 530	14%	20%	16 360	5%
Vidja-Ågesta	1 002	1%	43%	1 480	48%
Gladö-Lissma	1 571	1%	18%	1 770	13%
Trångsund	9 237	8%	8%	10 040	9%
Skogås	12 421	11%	1%	13 120	6%
Länna	2 798	2%	56%	3 710	33%
Summa	114 504	100%	13%	126 520	10%

Tabell 1. Källa: Huddinge kommun

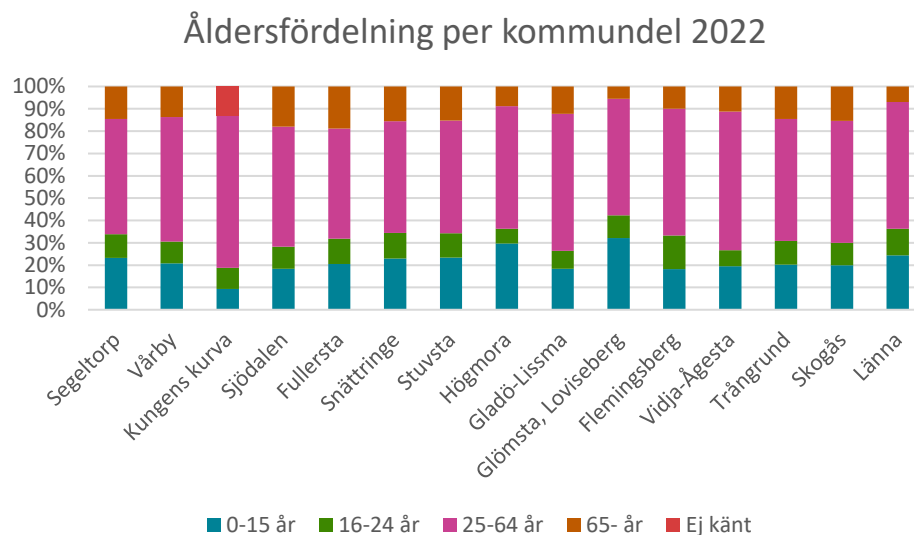
Åldersstruktur

Huddinge har en ung befolkning med en medelålder om 38,3 år och är en av kommunerna i Sverige med lägst medelålder. I Huddinge är 27 procent av befolkningen under 20 år vilket kan jämföras med Stockholmsregionen där motsvarande andel är 24 procent.



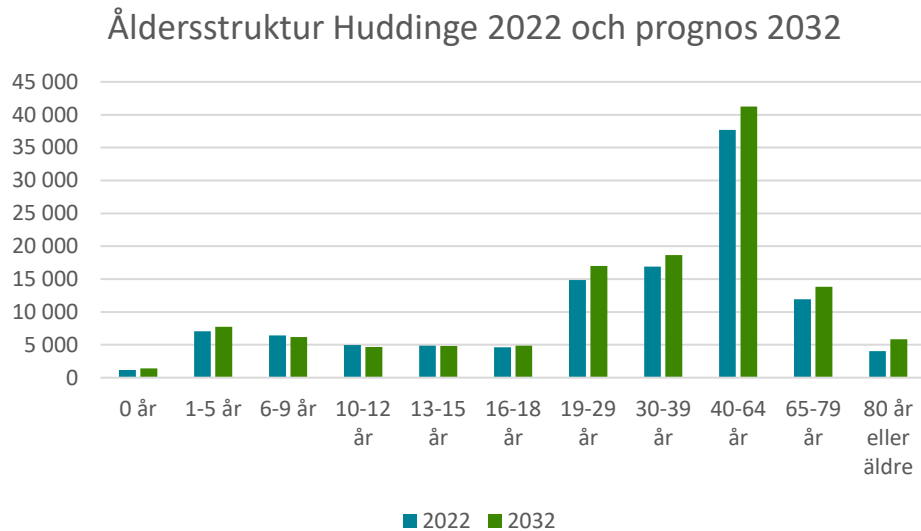
Figur 2. Källa: SCB. (2023). Folkmängden den 1 november efter år, region, ålder och kön.

Nedan presenteras åldersfördelningen i respektive kommun delat på fyra åldersgrupper. Procentuellt finns flest barn i Glömsta, där nära var tredje invånare är 15 år eller yngre. Högst andel äldre finns i Fullersta och Sjödalén. I dessa kommuner är nästan var femte person 65 år eller äldre.



Figur 3. Källa: Huddinge kommun

De flesta åldersgrupper i kommunen väntas öka i befolkning, förutom åldrarna 6–15 år. Den vuxna befolkningen (19–80 år eller äldre) utgör en stor andel av kommunens befolkning idag och beräknas växa i antal. Enligt prognosen väntas den största procentuella ökningen ske i grupperna som utgörs av de allra äldsta och allra yngsta.

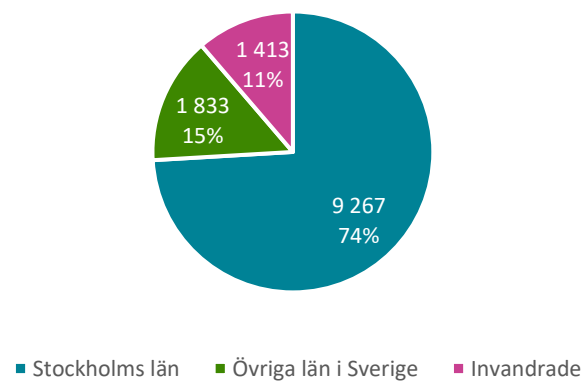


Figur 4. Källa: Huddinge kommun

Flyttmönster

Totalt har ett genomsnitt om cirka 18 400 flyttar per år skett till eller inom Huddinge kommun under åren 2020–2022. Av dessa var det 12 500 som flyttade till Huddinge från någon plats utanför kommunen medan 5900 har skett inom kommunen. Tre av fyra flyttar till Huddinge skedde från en annan kommun i Stockholms län.

Inflyttningar till Huddinge 2020-2022

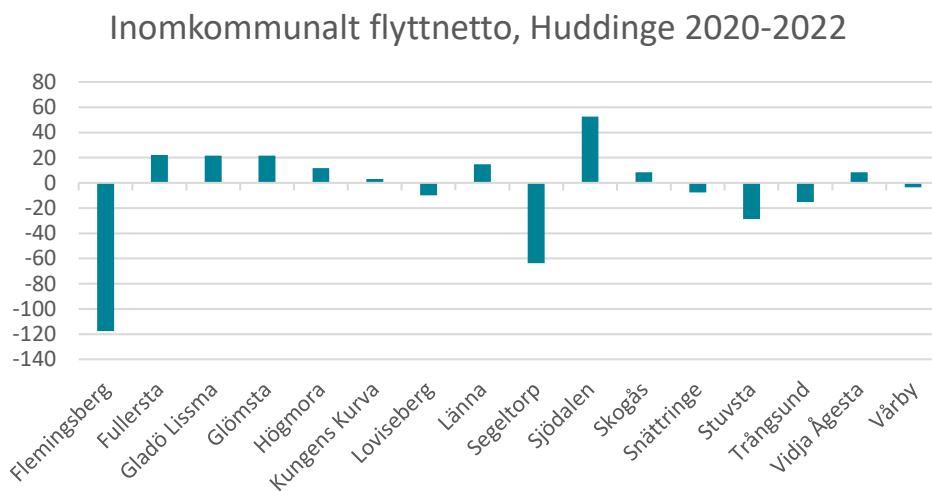


Figur 5. Källa: Huddinge kommun

Den största inflyttningskommunen är Stockholms stad. Gentemot länet som helhet har dock Huddinge ett negativt flyttnetto om nära -500 personer per år under perioden, och har främst tappat invånare till Haninge, Järfälla och Södertälje.

Flyttar inom kommunen

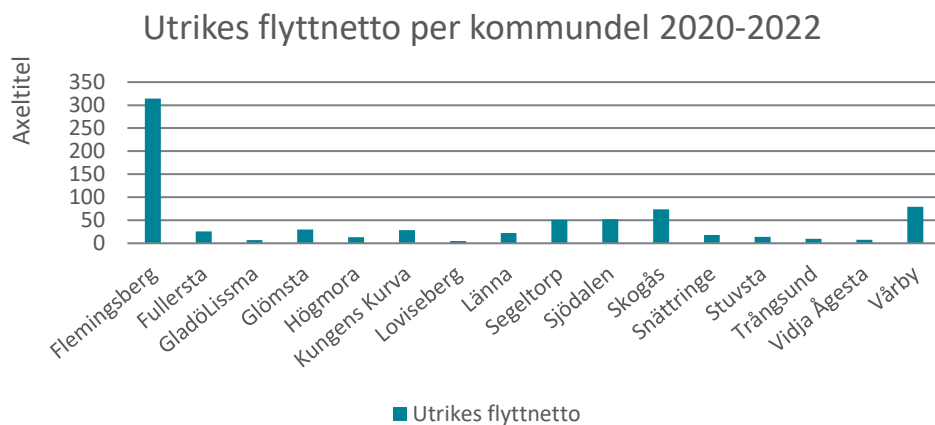
Under de senaste åren har i genomsnitt en tredjedel av alla flyttar skett inom kommunen. Medan Sjödalens haft ett högt positivt flyttnetto så har Flemingsberg och Stuvsta haft störst negativt flyttnetto. Många som varit bosatta i Flemingsberg har flyttat till Sjödalens.



Figur 6. Källa: Huddinge kommun

Migrationsmönster

I Huddinge är 31 procent av befolkningen utrikes födda, vilket är en större andel än såväl Stockholms län som riket. Under 2020–2022 har kommunen i genomsnitt haft ett positivt utrikes flyttnetto om 733 personer per år vilket betyder att fler har flyttat från utlandet till kommunen än tvärtom.



Figur 7. Källa: Huddinge kommun

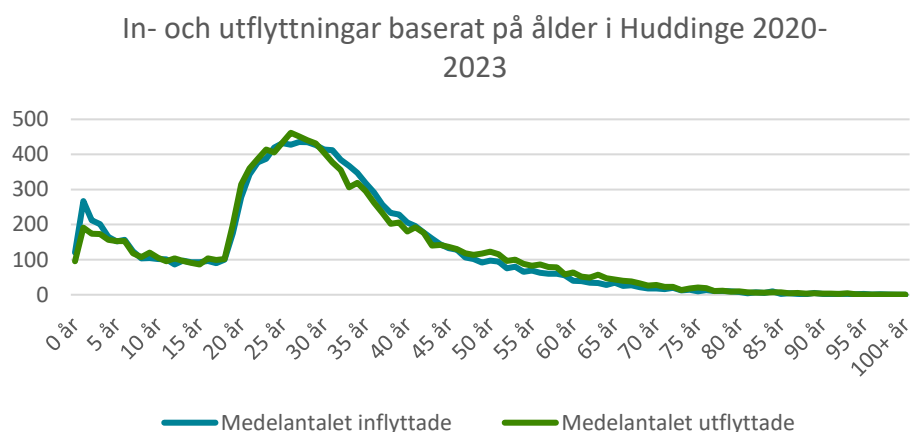
Det positiva utrikes flyttnettot har varit högst i Flemingsberg. Under de senaste fyra åren har det positiva flyttnettot från utlandet varit lägre än tidigare år under 2000-talet. Samtidigt var det år 2023 betydligt fler som utvandrade från Huddinge än tidigare år, vilket till stor del beror på att Skatteverket inledde ett arbete med korrekt folkbokföring i Sverige.

Däremot prognosticeras invandringen ligga kvar på liknande nivåer som tidigare under 2000-talet under kommande år.

Flyttmönster för olika åldersgrupper

Diagrammet nedan visar in-/utflyttning för olika åldrar. Flest flyttar sker i åldersgrupperna 20–34 år samt bland barn under sex år som flyttar med sina föräldrar. Kurvan följer samma mönster för både in- och utflyttare och det är samma åldersgrupper som flyttar såväl in som ut. Enligt Region Stockholms flyttstudie (2022) konstateras att det framför allt är ålder som påverkar flyttmotiven.

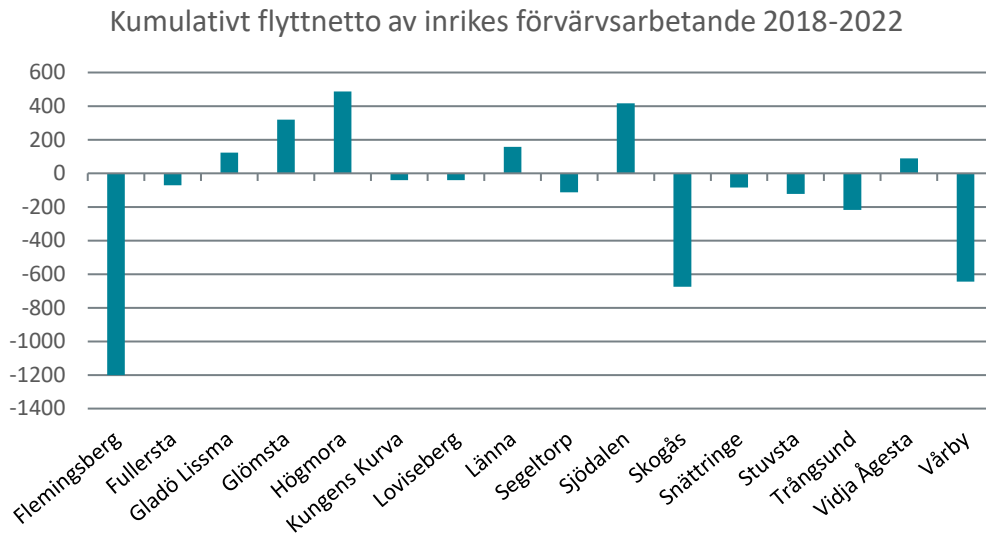
Enligt studien har länet som helhet ett negativt flyttnetto av personer i familjebildande åldrarna 30–49 år. I Huddinge är det dock fler som flyttar till än från kommunen i åldersgrupperna 30–40 år. Samtidigt är det fler som flyttar från Huddinge än som flyttar till kommunen i åldrarna 49–70 år.



Figur 8. Källa: Huddinge kommun

Flyttnetto bland förvärvsarbetare

Diagrammet nedan presenterar nettot av in- och utflyttade med förvärvsarbete mellan 20 och 64 år i Huddinges kommundelar för de senaste fem åren, 2018–2022. Störst negativt flyttnetto bland förvärvsarbetande syns i Flemingsberg, Vårby och Skogås. Dessa områden har även lägst medianinkomst och utbildningsnivå i kommunen.



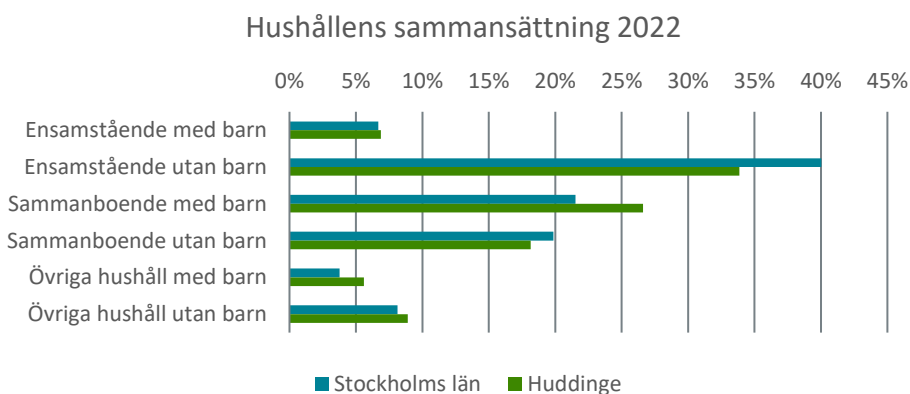
Figur 9. Källa: Huddinge kommun

Individer i socioekonomiskt svagare områden har en tendens att flytta från området när de kommer i arbete och deras livssituation förbättras. Fenomenet benämns som lyckoparadoxen, då en positiv utveckling för individen sker på bekostnad av områdets utveckling.

Resultatet från en studie, där ett stort antal socioekonomiskt utsatta områden har analyserats, visar att tillförandet av större hyresrätter och både mindre och större bostadsrätter påverkar flyttnettot av förvärvsarbetare positivt. Däremot har små hyresrätter inte någon signifikant effekt på flyttnettot (Evidens, 2024).

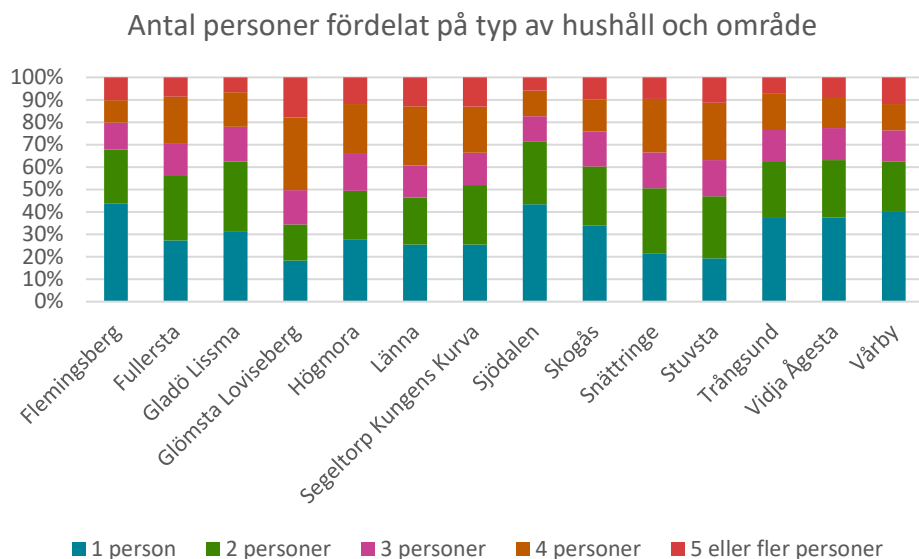
Hushållens sammansättning i Huddinge

År 2022 fanns det 45 681 hushåll i kommunen, bestående av i genomsnitt av 2,5 personer. En tredjedel är singelhushåll och cirka en femtedel sammanboende utan barn. I förhållande till länet har Huddinge en hög andel sammanboende vuxna med barn och en låg andel ensamstående utan barn.



Figur 10. Källa: SCB. (2023). Antal hushåll efter region, hushållstyp, boendeform och år.

De vanligast förekommande hushållsstorlekarna i kommunen är en- och tvåpersonshushåll. Kommundelarna Flemingsberg, Sjödalen och Vårby har de största andelarna enpersonshushåll. I Glömsta-Loviseberg och Länna, som domineras av småhusbebyggelse finns också de största andelarna hushåll med fyra eller fler personer.



Figur 11. Källa: Huddinge kommun

Socioekonomiska förutsättningar

Stora socioekonomiska skillnader syns mellan Huddinges kommundelar.

Kommundel	Utrikes födda (2022)	Utbildningsnivå 3+ år (2022)	Förvärvsarbetande (2021)	Medianinkomst (2021)	
				Män	Kvinnor
Flemingsberg	59%	24%	66%	261 800	192 200
Fullersta	16%	33%	85%	502 100	442 100
Gladö Lissma	15%	17%	84%	414 400	371 700
Glömsta	23%	35%	87%	504 000	414 200
Högmora	19%	32%	87%	475 200	398 300
Segeltorp	24%	29%	84%	456 400	391 400
Länna	29%	23%	82%	443 900	385 000
Sjödalen	21%	28%	84%	417 100	365 800
Skogås	41%	20%	77%	353 800	293 400
Snättringe	14%	34%	87%	517 500	446 800
Stuvsta	16%	34%	87%	505 400	436 900
Trångsund	22%	28%	84%	435 000	370 900
Vidja Ågesta	23%	18%	81%	401 300	363 300
Vårby	60%	15%	67%	289 200	223 400
Huddinge	31%	27%	79%	390 000 kr	336 000 kr

Tabell 2. Källa: Huddinge kommun

Flemingsberg, Vårby och Skogås är de tre kommundelarna som har lägst andel förvärvsarbetare, lägst medianinkomst och högst andel utrikes födda. Med undantag för Flemingsberg, med ett stort antal studentbostäder, har dessa kommundelar även lägst andel högutbildade invånare. De högsta inkomsterna går att finna i Fullersta, Glömsta, Snättringe och Stuvsta. Här är förvärvsinkomsten nästan dubbelt så hög som i Flemingsberg och Vårby. I samtliga av Huddinges kommundelar tjänar kvinnor mindre än vad män gör. Sett till absoluta tal, det vill säga antalet kronor, är skillnaden mellan könen störst i kommundelar med hög medianinkomst.

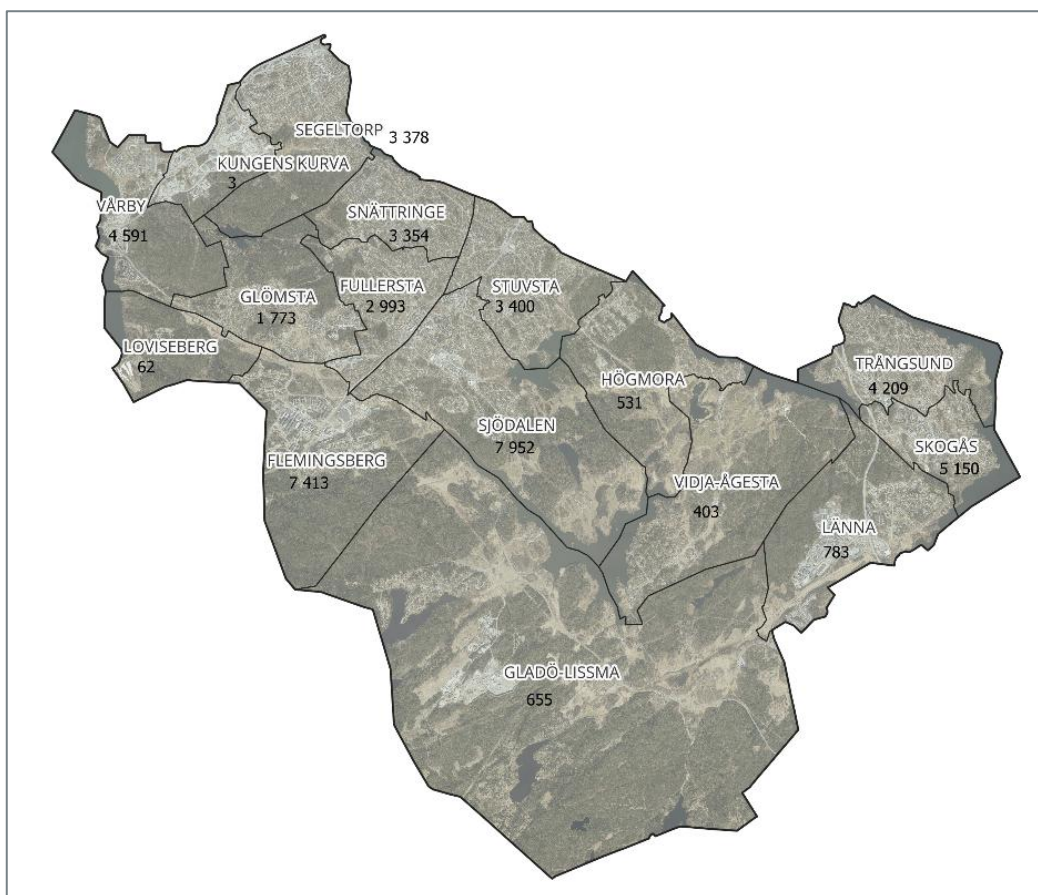
Inkomstskillnaderna mellan män och kvinnor påverkar förutsättningar att skaffa en godtagbar bostad exempelvis vid en skilsmässa. Grupper med låg betalningsförmåga har i stor utsträckning svårt att etablera sig på dagens bostadsmarknad. För en hållbar bostadsförsörjning behövs ett varierat bestånd som tillgodoser alla inkomstgruppers bostadsbehov sett till bostadstyp, pris, storlek och upplåtelseform.

Bostadsbestånd och bostadsmarknad

Bostadsbeståndet

Bostadstyper och upplåtelseformer

Vid årsskiftet 2022/2023 fanns det cirka 46 650 bostäder i Huddinge kommun, varav 42 procent småhus och 51 procent lägenheter i flerbostadshus. I Huddinge finns även 3352 (7 procent) specialbostäder, varav en stor del är studentbostäder. Kartbilden nedan visar fördelningen av bostäder i Huddinges olika kommundelar.

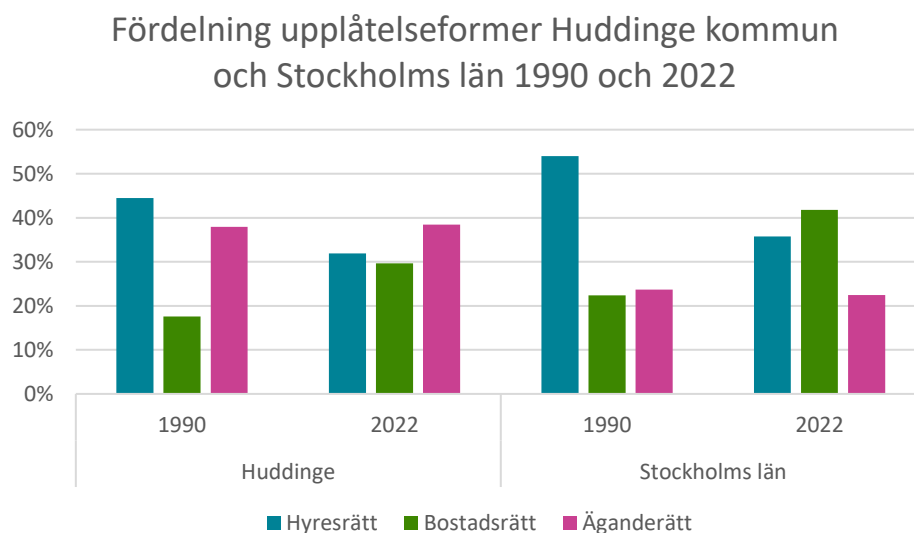


Figur 12. Källa: Huddinge kommun. (2023). Bostadsbeståndet i Huddinges kommundelar 2022.

I kommunen som helhet är fördelningen mellan olika upplåtelseformer någorlunda jämn. 38 procent av bostadsbeståndet i kommunen är äganderätter, 32 procent hyresrätter och 30 procent bostadsrätter. I princip alla äganderätter är i småhusform (villa/radhus/kedjehus) medan majoriteten av hyres- och

bostadsrätterna återfinns i flerbostadshus. Jämfört med regionen har Huddinge en mindre andel hyresrätter och bostadsrätter och en större andel äganderätter².

I Stockholmsregionen syns en trend över tid där andelen hyresrätter minskar till förmån för andelen bostadsrätter, vilket i stor utsträckning beror på ombildningar av beståndet. Medan andelen bostadsrätter har ökat på bekostnad av andelen hyresbostäder så ligger småhus på samma procentuella nivå som 1990.

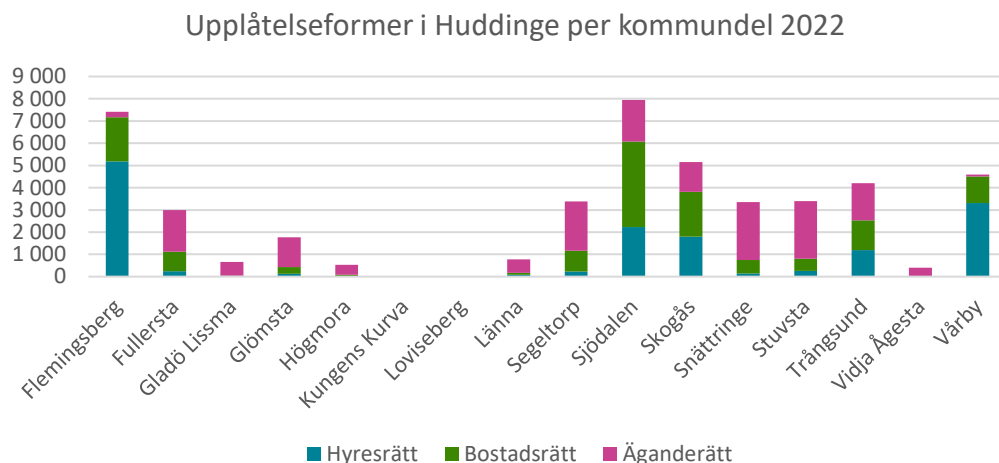


Figur 13. Källa: SCB. (2023).

Huddinges bostadsbestånd per kommunal

Bostadsbeståndets fördelning varierar mycket mellan kommunalerna. Flemingsberg och Vårby har en övervägande andel hyresrätter medan det i Snättringe, Stuvsta och Segeltorp nästan enbart finns äganderätter. Även inom vissa av kommunalerna återfinns stora skillnader i hur hustyper och upplåtelseformer fördelas. Till exempel utgörs majoriteten av beståndet i västra Skogås av hyresrätter i flerbostadshus medan den östra delen till större delen består av småhusbebyggelse med bostads- och äganderätter.

² Region Stockholm. *Hushållens tillgång till godtagbara bostäder i Stockholmsregionen*. Stockholm: 2021. Diarienummer: TRN 2020-0127

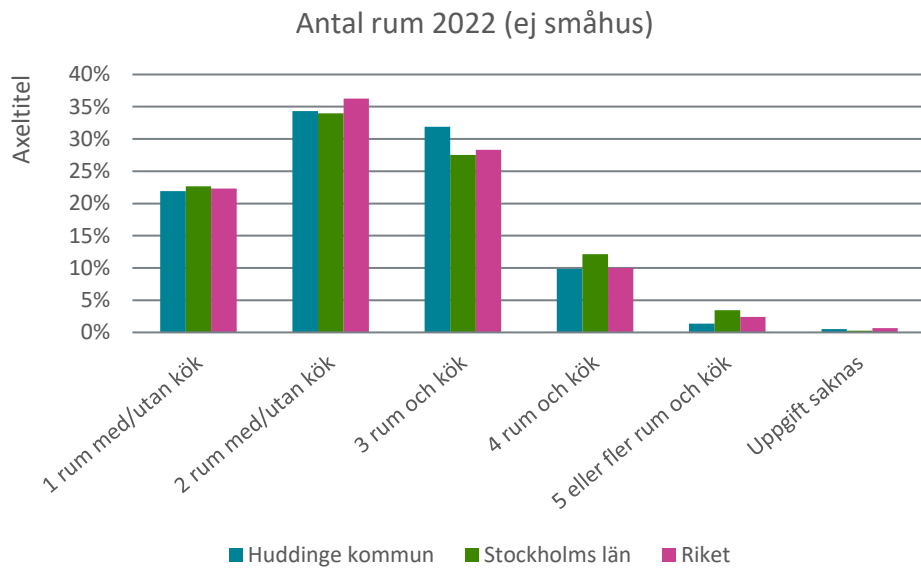


Figur 14. Källa: Huddinge kommun

Är det lokala bostadsbeståndet för ensidigt skapar det utmaningar för invånare att bo kvar i bostadsområdet alltefter behoven växlar i olika livsfaser. Ett ensidigt bestånd i olika områden är en av orsakerna till segregation, med följden att livschanserna blir olika och människor med olika bakgrund inte möts. Att tillföra underrepresenterade bostadsformer bidrar till minskade skillnader samt underlättar för kvarboende när behoven ändras. För att uppnå en ökad variation av bostadstyper, upplåtelseformer och bostadsstorlekar behöver kontinuerliga analyser göras kring vilken typ av bostäder som behöver tillföras i det aktuella området, både i området som helhet och på delområdesnivå.

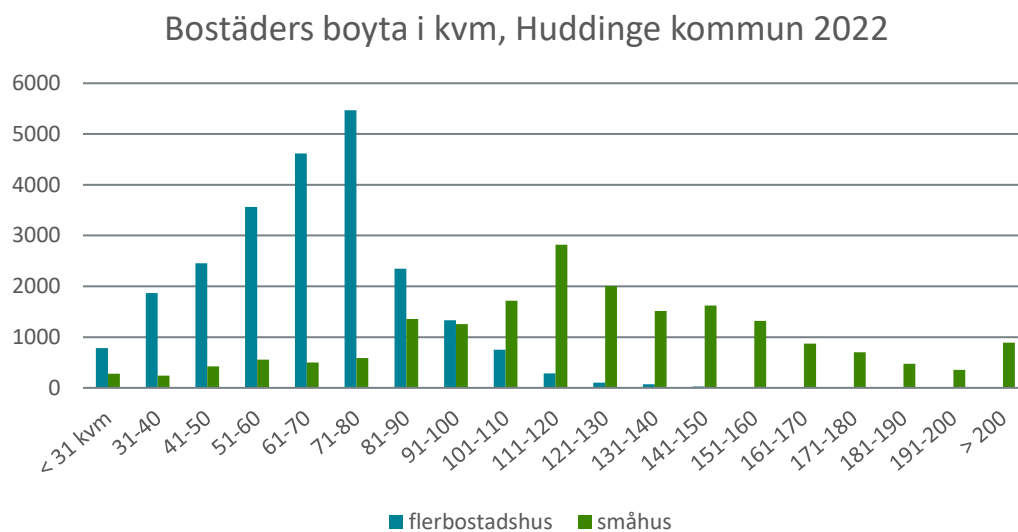
Bostadsstorlekar och bostadsyta

Majoriteten av Huddinges bostadsbestånd i flerbostadshus består av två eller tre rum och kök. Tillsammans utgör dessa två tredjedelar av kommunens flerbostadshusbestånd. Andelen bostäder med ett rum och kök utgör 22 procent. Endast 11 procent av beståndet har fyra eller fler rum och kök. I relation till Stockholms län och riket har kommunen en mindre andel större lägenheter.



Figur 15. Källa: SCB. (2023).

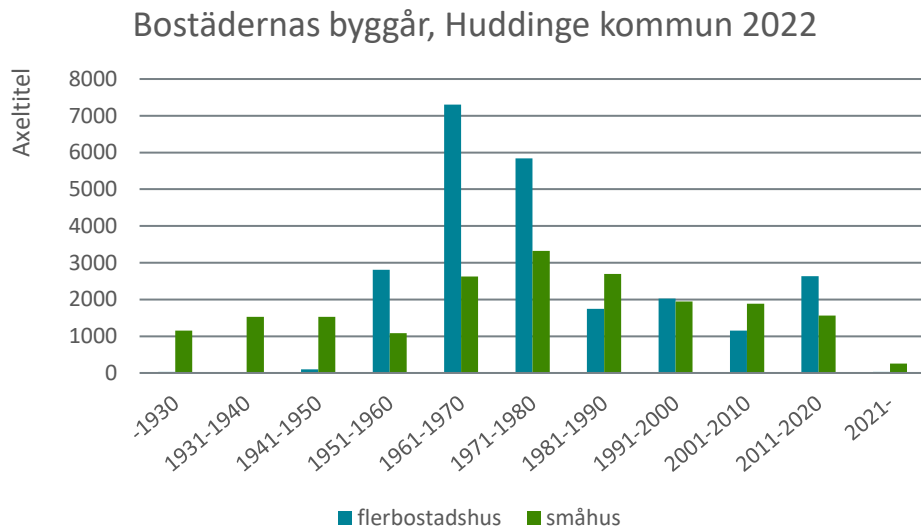
Småhus har generellt en större boyta än lägenheter. Många av småhusen har en boyta på 111–130 kvadratmeter samtidigt som majoriteten av bostäderna i flerbostadshus har en boyta på 61–80 kvadratmeter.



Figur 16. Källa: SCB. (2023).

Bostadsbeståndets byggår

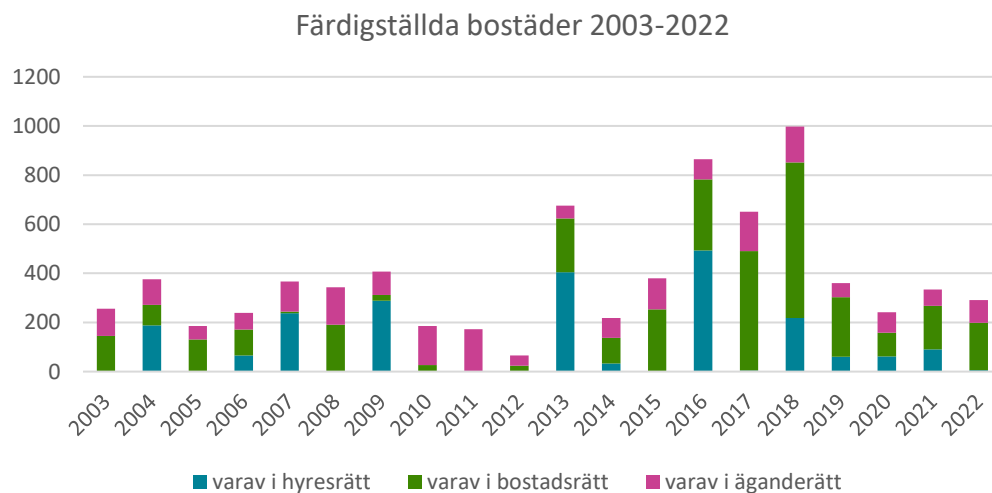
I Huddinge är merparten av flerbostadshusen byggda på 1960- eller 1970-talet medan småhusens ålder varierar i högre utsträckning, där flest byggdes under 1970-talet. Under dessa årtionden präglades Sverige av ett högt industriellt bostadsbyggande. Det var även under dessa år, främst under början på 1960-talet, som befolkningen i Huddinge ökade som snabbast.



Figur 17. Källa: SCB. (2023).

Bostadsbyggandet i kommunen

Under de senaste två decennierna har det färdigställts 7600 bostäder i Huddinge kommun, vilket betyder knappt 400 bostäder per år i genomsnitt. Antalet färdigställda bostäder har varierat under åren men har totalt sett legat på relativt låga nivåer förutom år 2013 och åren 2016–2018.



Figur 18. Källa: Huddinge kommun

Av de färdigställda bostäderna under de senaste två decennierna har majoriteten, 45 procent, varit bostadsrätter, medan 28 procent var hyresrätter och 27 procent äganderätter.

Konsekvensen av det ekonomiska läget med höga räntor och inflation är att byggkostnaderna ökat och bostadsbyggandet fallit. Läget på bostadsmarknaden bedöms fortsatt vara osäkert. Enligt kommunens bostadsprognos förväntas

bostadsbyggandet ligga fortsatt på låga nivåer under de närmaste åren, för att sedan öka succesivt.

Regionalt bostadsbehov och marknadsdjup

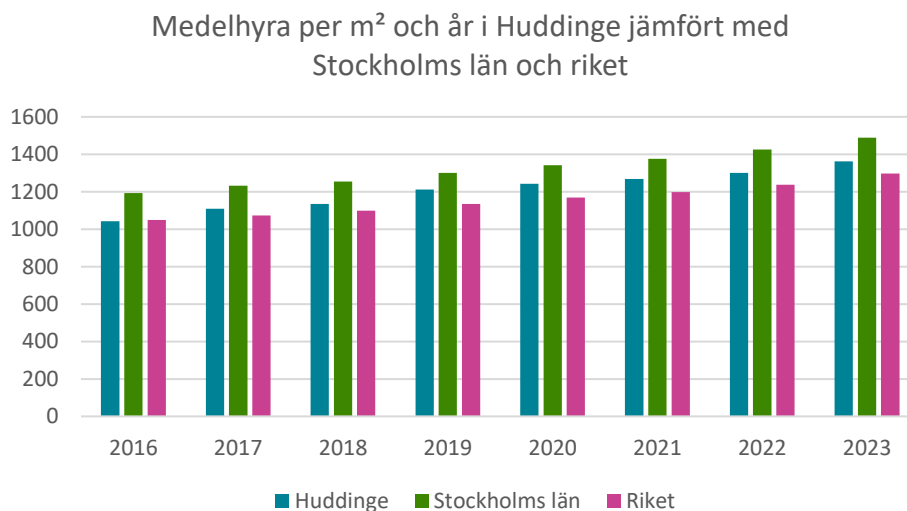
Enligt RUFS 2050 bör Huddinge bidra med ett årligt tillskott av ca 1000 bostäder till det regionala bostadsbehovet. I granskningsversionen av RUFS 2060 har behovet skrivits ned något, och bedöms vara 700–900 bostäder årligen fram till 2040, och 500–800 årligen mellan 2040–2060. Totalt fram till 2060 bör Huddinge bidra med 19 000–29 000 bostäder.

Enligt en analys av marknadsdjupet³ i kommunen beräknas antalet bostäder hushållen kan efterfråga med nuvarande ekonomiska förutsättningar vara högre än de senaste årens bostadsproduktion. Det är framför allt hyresrätter som utgör glappet mellan antal producerade bostäder och beräknat marknadsdjup.

Hyresmarknaden i Huddinge

Hyresnivåer

Huddinge har något lägre hyresnivåer jämfört med genomsnittet för Stockholms län. Dock är hyresnivåerna i Huddinge, likt länet i stort, högre än riket. Den genomsnittliga årshyran för hyresrätter i Huddinge var år 2023 1363 kr per kvadratmeter. Generellt är hyrorna för nyproducerade lägenheter högre.



Figur 19. Källa: SCB. (2024). Medelhyra i hyreslägenhet efter hyresuppgift, år och region.

Länsstyrelsen beskriver i sin årliga rapport om bostadsmarknaden i Stockholms län att bristen på billiga hyresbostäder är ett växande problem. Den övergripande andelen bostäder med rimlig hyra i länet har minskat beroende på hyreshöjningar

³ Marknadsdjup är antalet bostäder som kan efterfrågas vid en viss prisnivå på en given marknad.

till följd av standardhöjande renoveringar samt försäljningar av beståndet. Vikten av att bibehålla befintliga samt tillskapa nya prisrimliga hyresrätter är viktigt mot bakgrund av att grupper med låga inkomster har svårt att tillskansa sig nyproducerade bostäder.

Antal förmedlade bostäder

Under åren 2020–2023 förmedlade Stockholms bostadsförmedling totalt 3849 bostäder belägna i Huddinge kommun⁴. Av dessa förmedlades 1892 bostäder under åren 2022–2023, varav 733 bostäder var vanliga hyresrätter. Hälften av bostäderna som förmedlades under åren 2022–2023 var belägna i Flemingsberg och omkring en fjärdedel i Centrala Huddinge. Resten av bostäderna förmedlades i Trångsund-Skogås och Vårby, se figuren nedan⁵.



Figur 20. Källa: Stockholms bostadsförmedling. (2023). Marknadsanalys till Huga fastigheter.

⁵Underlaget avser statistik för år 2022 fram till 2023-10-16 då marknadsanalysen skickas ut, vid uträkning av andelen förmedlade lägenheter i respektive kommunal del och utifrån lägenhetstyp saknas för de 147 bostäderna som förmedlades åretstämde månaderna 2023.

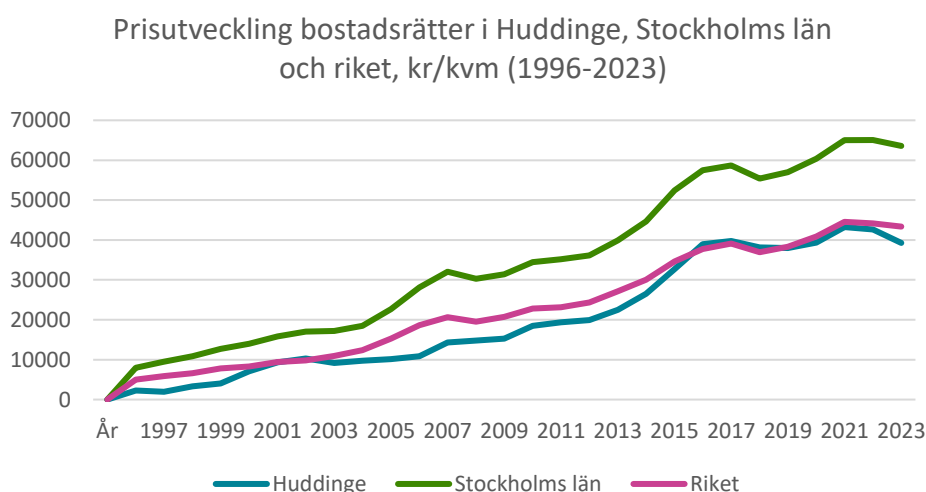
Kötider för hyresrätter

Kötiden för en hyresrätt i Huddinge var 2023 i genomsnitt 9,9 år⁶. Jämfört med föregående år har kötiden ökat med ett halvår (från 9,4). Den genomsnittliga kötiden för Stockholmsregionen som helhet uppgår till 10,1 år. Generellt är kötiden för nyproducerade bostäder kortare och sett till länet var kötiden för dessa bostäder 6,0 år. Den kortare kötiden beror på högre hyror i nyproduktion.

Marknaden för ägda bostäder i Huddinge

Bostadsrätter

De genomsnittliga kvadratmeterpriserna på bostadsrätter har historiskt haft en stark utveckling. Mellan 2012 och 2017 nära fördubblades priserna på bostadsrätter. Från och med andra halvåret 2017 avstannade prisutvecklingen för att sedan stabilisera sig år 2019. Sedan 2021 har prisnivån återigen sjunkit och under 2023 sjönk priserna på bostadsrätter i kommunen med -4,4 procent. Det genomsnittliga kvadratmeterpriset för en bostadsrätt i Huddinge låg år 2023 på 39 268 kr/m², vilket är lägre än 2017 års prisnivåer.



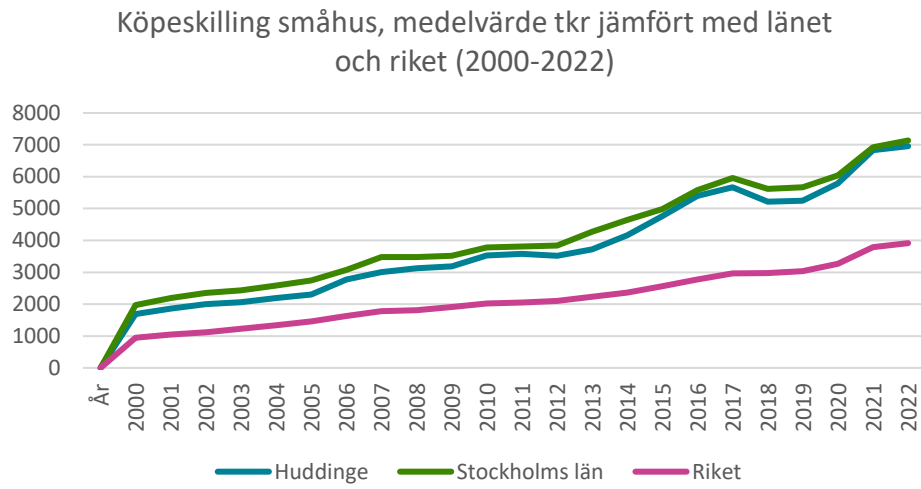
Figur 21. Källa: Svensk mäklarstatistik. (2024).

Småhus

I Huddinge finns 19 620 småhus varav 91 procent är äganderätter. Även prisutvecklingen för småhus har haft en historisk stark utveckling. Priserna på småhus i Huddinge ligger idag nära samma nivå som genomsnittet för Stockholms län, även om prisnivåerna i Huddinge varit marginellt lägre under samtliga år.

⁶ Kötidsanalys görs med avgränsning för "vanliga hyresrätter med ordinarie förmedling till bostadskön", inkluderar ej student-, ungdom-, senior- eller korttidsboenden. Avser befintligt bestånd.

Under 2017 sjönk priserna på småhus både i länet och kommunen, för att sedan vända uppåt igen år 2019 och öka relativt kraftigt fram till 2021.



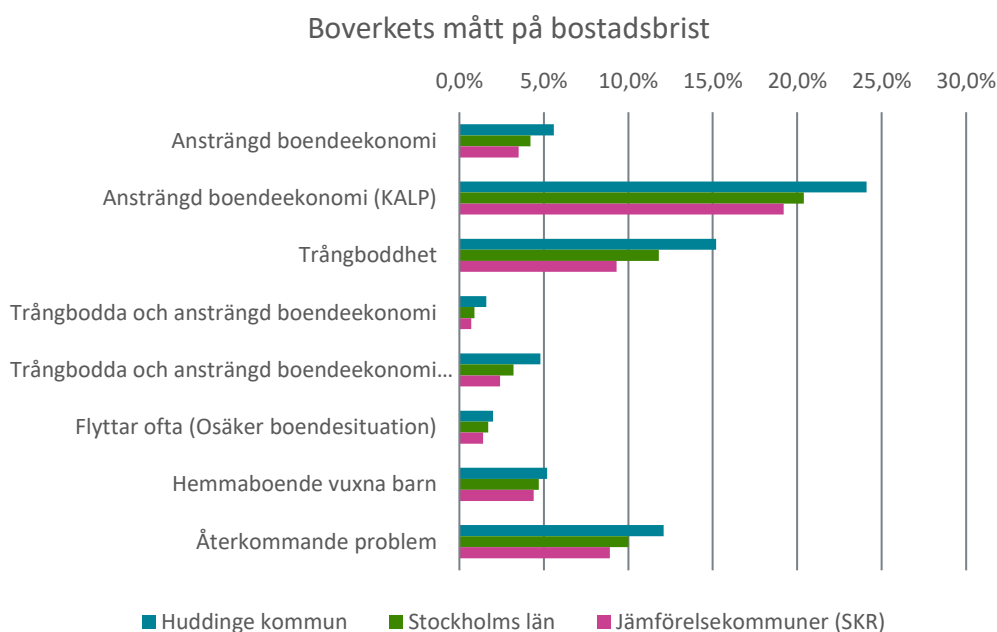
Figur 22. Källa: SBC. (2023).

Bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden

Sedan 2022 ställer lagen för kommunernas bostadsförsörjningsansvar (2000:1383) krav på att kommunernas riktlinjer för bostadsförsörjningen ska grundas på en analys av vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden. Analysen ska enligt lagen genomföras med stöd av ett underlag som Boverket förser kommunen med.

Boverkets mått på bostadsbrist

Boverkets underlag (2023b) innehåller ett antal mått över antalet hushåll som saknar en godtagbar bostad utifrån en uppsättning kriterier och normer. Nedan redovisas en översikt av andel hushåll som utifrån Boverkets mått saknar en godtagbar bostad. Huddinge har en högre andel hushåll inom samtliga mått i bedömningen i förhållande till både länssnittet och SKR:s jämförelsekommuner⁷.



Figur 23. Boverkets mått för bedömning av bostadsbrist.

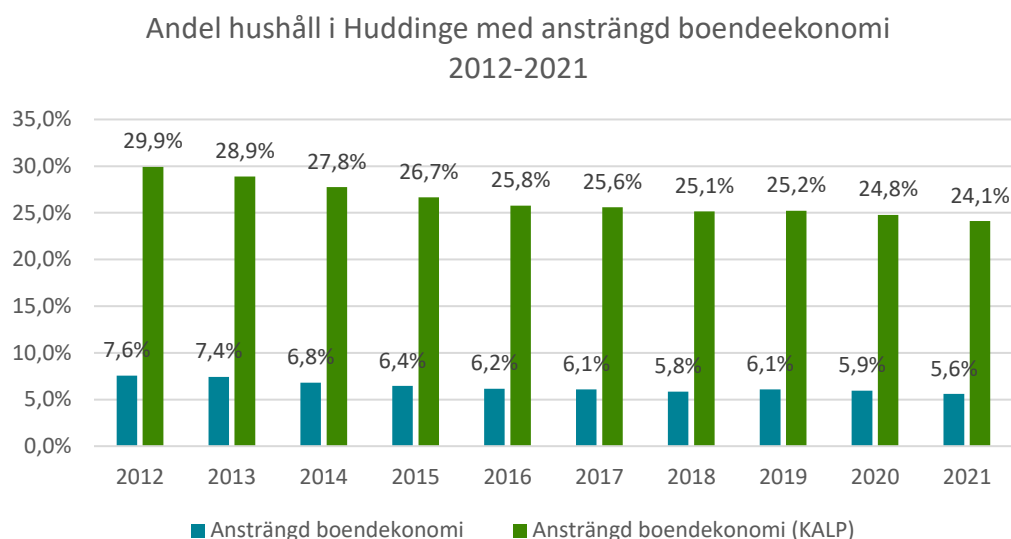
Måttet Återkommande problem syftar kartlägga om hushållen har mer eller mindre långvariga problem med sin boendesituation. För att räknas som att ha ett återkommande problem behöver hushållet uppfylla minst ett av måtten två år i

⁷ Huddinge ingår i kommungruppen "Pendlingskommun nära storstad".

rad. 12,1 procent av hushållen i Huddinge har återkommande problem, varav majoriteten är hushåll med barn.

Hushåll med låg betalningsförmåga

Andelen hushåll med ansträngd boendeekonomi har sjunkit under åren 2012–2021. Boverket tillhandahåller två mått för hushåll med ansträngd boendeekonomi, där skillnaden är att beräkningarna av baskonsumtion skiljer sig åt. I Huddinge är det nästan en fjärdedel av invånarna som inte kan efterfråga en köpt bostad och därmed är hänvisade till hyresbeståndet, men som potentiellt klarar högre hyresnivåer⁸. Samtidigt är det 5,6 procent som har en verkligt svår ekonomisk situation där den disponibla inkomsten inte räcker till för att täcka en baskonsumtion och som behöver söka sig till hyresbeståndet med lägre hyror i kommunen⁹. Ensamstående hushåll utan barn är den grupp i Huddinge där det är vanligast att ha ansträngd boendeekonomi.



Figur 24. Andel hushåll i Huddinge med ansträngd boendeekonomi 2012–2021.

Trångbodda hushåll

I Huddinge är 6 873 hushåll, eller 15,2 procent trångbodda enligt Boverkets mått på trångboddhet¹⁰. I Huddinges Mål och budget mäts trångboddhet i

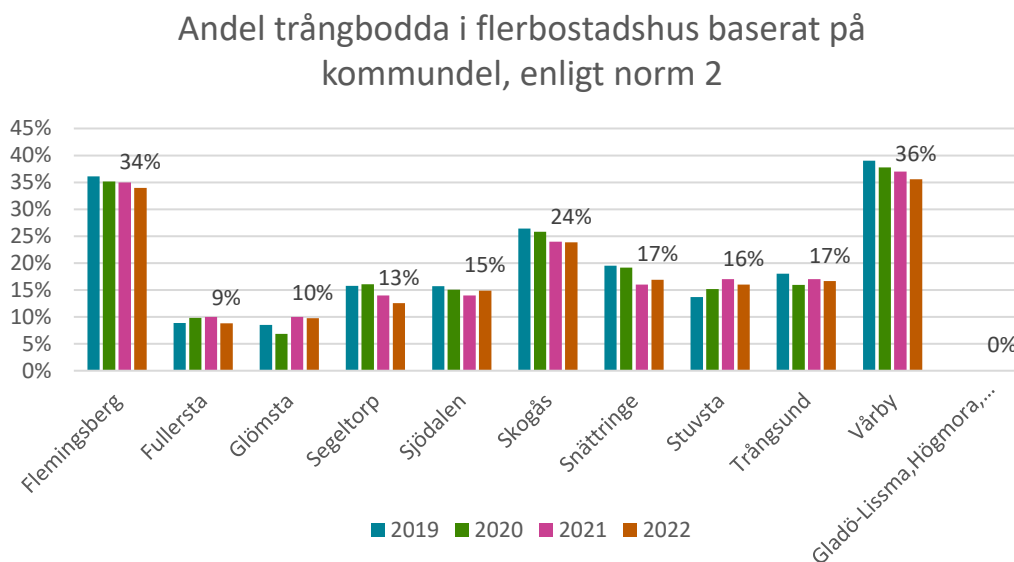
⁸ Hushållet har en ansträngd boendeekonomi om den disponibla inkomsten inte räcker till att täcka en baskonsumtion beräknad utifrån genomsnittshyror på orten och en kvar att leva på (KALP) kalkyl som baseras på ett genomsnitt av en kalkyl som bankerna använder för att bedöma hushållets betalningsförmåga vid köp av en bostad.

⁹ Baskonsumtion är beräknad utifrån genomsnittshyror på orten och riksnormen samt utgifter för hushållsel, barnomsorg, lokala resor för personer som är 18 år eller äldre, fack- och A-kasseavgift för personer som är 20–64 år och hemförsäkring.

¹⁰ Enligt kriteriet är ensamstående hushåll utan barn inte trångbodda. Utöver bardagsrum och kök/kokvrå ska det finnas sovrum. Två barn under 12 år kan dela rum. Vuxna som inte är sammanboende delar inte sovrum. För de hushåll där det saknas utgifter över antalet rum, primärt småhus, används boendeytan per person. Har hushållet mindre än 20 kvm per person räknas hushållet som trångbott.

flerbostadshus enligt norm 2¹¹. På kommunnivå har trångboddheten i flerbostadshus succesivt minskat från 27 procent till 25 procent sedan 2019.

Det finns dock skillnader mellan kommundelarna. Högst andel trångbodda hushåll finns i Vårby, Flemingsberg och Skogås, som även har högst andel bostäder i flerbostadshus och en stor andel mindre lägenheter.



Figur 25. Andel trångbodda i flerbostadshus per kommundel i Huddinge.

Trångboddhet förekommer främst bland hushåll med barn. Trångboddheten är högre bland hushåll bestående av ensamstående föräldrar. Totalt är 42 procent av alla ensamstående hushåll med barn trångbodda, dubbelt så många jämfört med hushåll bestående av sammanboende med barn.

Trångbodda hushåll med ansträngd boendeekonomi

Andelen hushåll som anses trångbodda i kombination med att hushållet även har ansträngd boendeekonomi är 4,8 procent i Huddinge. Andelen trångbodda hushåll med ansträngd boendeekonomi har kontinuerligt minskat under de senaste tio åren.

Hushåll som flyttar ofta

I Huddinge är det två procent av hushållen som bedöms ha en osäker boendesituation genom att någon i hushållet flyttat minst en gång om året de senaste tre åren. Här går trenden åt fel håll, under de senaste åren har andelen som

¹¹ Trångboddhet i flerbostadshus, enligt norm 2. Hushållet räknas som trångbott om det bor mer än två personer per rum (kök och vardagsrum räknade). Personer i ensamhushåll räknas inte som trångbodda. Källa: SCB/Huddinge kommun

flyttar ofta i kommunen ökat. Vanligast är att unga vuxna, i åldrarna 25–34, har en osäker boendesituation. Det är även vanligare att män flyttar ofta än kvinnor.

Utsatta grupper på bostadsmarknaden

Boverket identifierar ett antal grupper som extra utsatta på bostadsmarknaden: ungdomar, studenter, äldre personer, personer med funktionsnedsättning, nyanlända, hushåll med begränsad ekonomi och hemlösa. Dessa har svårt att få sina behov tillgodosedda på bostadsmarknaden utan särskilda insatser från kommunen.

Unga vuxna

Enligt Hyresgästföreningen var 52 000 unga vuxna ofrivilligt hemmaboende i Stockholms län under 2023, vilket motsvarar 73 procent av de hemmaboende unga vuxna¹². I Huddinge har 5,2 procent av hushållen hemmaboende vuxna barn, 25 år eller äldre (Boverket 2023c). Motsvarande siffra för jämförelsekommunerna i SKR:s kommungruppsindelning är 4,4 procent. Sedan 2012 har andelen hemmaboende vuxna barn kontinuerligt ökat i kommunen.

Unga saknar ofta eget kapital, kötid eller kontakter, vilket försvårar att etablera sig på bostadsmarknaden. De flesta unga vuxna som flyttat hemifrån i länet hyr sitt boende. På grund av långa kötider för att få ett förstahandskontrakt hänvisas många till osäkra boendeformer med dyra hyror på andrahandsmarknaden.

I Huddinge finns ungdomslägenheter i syfte att underlätta inträde på bostadsmarknaden för unga vuxna. Kommunens allmännyttiga bostadsbolag Hüge har idag 93 ungdomslägenheter som hyrs ut till unga vuxna. Dessa är hyresrätter belägna i Centrala Huddinge och Trångsund och förmedlas direkt till unga vuxna mellan 18–35 år.

Studenter

I en aktuell rapport från Region Stockholm (2023) studeras behovet av studentbostäder. Resultatet visar att det finns ett behov av ytterligare 23 000 studentbostäder i regionen. Samtidigt finns en efterfrågan på drygt 9 000 studentbostäder, då få studenter har råd att efterfråga en nyproducerad bostad. Enligt Region Stockholm är hyresnivåer något som vid val av bostad beaktas högt av studenter, högre än bostadens läge.

Huddinge är den kommun efter Stockholms stad som har flest studerande i regionen. Här studerar 17 procent av regionens studenter. Samtidigt har Huddinge ett mindre antal studentbostäder i relation till antalet studenter som är inskrivna på

¹² Unga vuxna definieras i Hyresrättsföreningens rapport som personer mellan 20–27 år.

lärosäten i kommunen, se tabell nedan. Huddinge har 1680 studentbostäder år 2023 varav 766 ägs av Hüge.

Kommun	Antal studenter (2021)	Antal studentbostäder (2021)	Antal studenter per bostad
Stockholm	55 218	12 387	4,5
Huddinge	12 532	1680	7,5
Solna	2725	2893	0,9
Totalt Stockholmsregionen	71 195	20 589	3,4

Tabell 3. Antal studenter på en platsbelägen utbildning i relation till antal studentlägenheter i kommunerna med flest **inskrivna** studenter, distansutbildningar undantagna.

För att möta den regionala efterfrågan om 9000 studentbostäder i regionen behöver Huddinge, utifrån andel studenter, bidra med 1530 nya studentbostäder. I pågående planering finns närmare 1500 studentbostäder under kommande tioårsperiod. Samtliga studentbostäder planeras i Flemingsberg.

För att säkra kompetensförsörjning och bidra till både kommunens och regionens utveckling är fler studentbostäder viktigt. Samtidigt är det viktigt att behålla kompetens i kommunen efter avslutade studier. Flera kommuner har infört förturer till bostadssökande efter avslutade studier för att bibehålla kompetensen.

Äldre personer

Andelen äldre i Huddinge blir allt fler. Det är den grupp som proportionellt sett beräknas öka mest. Huddinge bedömer i dagsläget att det råder balans på bostadsmarknaden för denna grupp. I takt med att gruppen kommer öka under kommande år bedöms det finnas behov av fler platser i särskilda boenden för målgruppen.

Kommunen har biståndsbedömda äldreboenden för personer som är äldre än 65 år. I kommunen finns det idag 421 platser inom särskilt boende samt 51 platser på korttidsboende. Ytterligare cirka 250 särskilda boendeplatser köps in av privata utförare¹³. När det gäller särskilda boenden beräknas behovet öka med omkring 60 platser fram till 2032. Kommunen behöver planera för ytterligare boendeplatser, alternativt verka för att externa utförare etablerar sig och ansluter sig till Huddinge kommuns LOV-system för särskilda boendeplatser. Ett strukturprogram för vård- och omsorgsboenden, där det långsiktiga behovet kartläggs och beskrivs, antogs 2025.

Kommunens allmännyttiga bostadsbolag Hüge och även privata hyresvärdar innehar senior och trygghetsbostäder i kommunen. Hüge tillhandahåller 454

¹³ Enligt Lag (2022:992) om valfrihetssystem och Lag (2016:1145) om offentlig upphandling.

seniorlägenheter för personer över 65 år. För äldre som inte är i behov av biståndsbedömda boenden saknas ofta alternativ när behoven skiftar, exempelvis för de som vill flytta från en villa till en mindre och mer lättskött bostad. Detta riskerar att skapa inlåsnings effekter på bostadsmarknaden där det inte blir ekonomiskt lönsamt att lämna sin stora bostad för en mindre. Att erbjuda attraktiva alternativ för äldre som önskar byta bostad kan därmed bidra till önskvärda flyttkedjor där större bostäder frigörs för exempelvis barnfamiljer.

Personer med funktionsnedsättning

Personer med funktionshinder kan behöva särskilt anpassade bostäder.

Kommunen har enligt LSS, *lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade* (1993:387) ett ansvar att tillhandahålla bostäder med särskild service till de som beviljats insats.

Kommunen har flera permanenta boendelösningar och tillhandahåller även stöd och service till personer i egna lägenheter såsom personlig assistans, boendestöd, hemtjänst och ledsagarservice. I Huddinge finns 91 lägenheter i LSS-gruppbostäder i kommunens egen regi. Boendeformen gruppboende består av sex lägenheter grupperade kring gemensamma utrymmen. I kommunen finns också 85 lägenheter i form av servicebostäder, vilket är separata lägenheter som kan vara samlade i samma hus eller fördelade i flera närliggande hus. Servicebostäderna har tillgång till gemensamma utrymmen och anställd personal. Utöver dessa tillhandahålls även platser genom upphandlad entreprenad samt platser som köps in av externa utförare. I kommunen finns även 12 lägenheter i form av särskilt anpassade bostäder, som har vissa praktiska grundanpassningar men utan fast bemanning.

Det bedöms idag finnas ett underskott av gruppboende och servicebostäder. För såväl gruppboende som servicebostäder pågår utredningar om att tillskapa fler platser i kommunen för att möta det växande behovet. Arbetet med att ta fram ett strukturprogram för LSS-boende pågår, där det långsiktiga behovet ska kartläggas och beskrivas. Under 2024 bedöms det tillkomma fem bostäder för personer med funktionsnedsättning genom nybyggnation. Behovet av särskilt anpassad bostad uppskattas till 2–3 nya lägenheter per år. I dagsläget står fem personer i kö för en särskilt anpassad bostad. En särskilt anpassad bostad kan erbjudas genom såväl Huges bestånd som genom privata fastighetsägare eller kommunägda bostadsrätter.

Hemlösa personer

Socialstyrelsen delar in hemlöshet i fyra olika situationer, se tabell nedan. Orsaker till hemlöshet varierar och har sin grund i individuella eller strukturella faktorer.

Situationen på bostadsmarknaden med långa kötider och höga krav för att få ett hyreskontrakt identifieras som strukturella faktorer som bidrar till hemlöshet.

Socialstyrelsen genomförde en kartläggning 2023 av hemlöshet i Sveriges kommuner. Kartläggningen visade att det i Huddinge finns totalt 117 hemlösa personer. Majoriteten, 69 personer, lever i en situation som motsvarar akut hemlöshet. Kartläggningen inrymmer dock mörkertal. ”Långsiktiga boendelösningar” omfattar endast boenden med biståndsbeslut enligt socialtjänstlagen och fångar därmed inte in exempelvis andrahandsuthyrningar. I relation till befolkningsstorlek har Huddinge en mindre andel hemlösa än de flesta andra kommuner i länet.

Personer i hemlöshet i Huddinge 2023	
Hemlöshetssituation	Antal
Situation 1. Akut hemlöshet	69
Situation 2. Institutionsvistelse och stödboende	27
Situation 3. Långsiktiga boendelösningar via socialtjänsten	0
Situation 4. Egen ordnat kortsiktigt boende	19
Totalt	117

Tabell 4. Personer i hemlöshet i Huddinge 2023. Källa: Socialstyrelsen. (2024).

Huddinge arbetar på flera sätt för att motverka hemlöshet. Kommunen har ett aktivt förebyggande arbete med uppsökande verksamhet, med fokus på barnfamiljer. Socialstyrelsen betonar vikten av förebyggande arbete, då avhysningar innebär en stor risk att under lång tid hamna utanför bostadsmarknaden. I fall av akut hemlöshet har kommunen ett begränsat antal jourlägenheter och rum som hyrs av externa utförare. Med hänsyn till barnperspektivet är stöd till tillfälligt boende ofta riktat till barnfamiljer.

Kommunen har under 2024 tagit beslut om att införa metoden Bostad först, vilken rekommenderas av Socialstyrelsen. Kommunen har sökt och blivit beviljade statsbidrag för att arbeta med metoden. Bostad först är en evidensbaserad modell som riktar sig till målgruppen långvarigt hemlösa personer med en samsjuklighet, det vill säga en kombination av beroende och psykisk ohälsa och/eller sjukdom. Detta kan komma att öka behovet av lägenheter framgent.

Nyanlända samt ensamkommande barn och ungdomar

Alla kommuner är skyldiga att ta emot direktanvisade nyanlända som beviljats uppehållstillstånd efter anvisning från Migrationsverket. Därutöver finns egenbosatta nyanlända, som valt att bosätta sig i kommunen på egen hand inom lagen om enskilt boende (EBO). År 2023 var det 76 personer som bosatte sig i

kommunen varav 18 var anvisade och 58 bosatte sig på egen hand (Migrationsverket, 2023). Migrationsverket lämnar årligen besked om förväntat antal anvisade personer till Huddinge.

Kommunens arbete för att säkerställa att det finns bostäder för anvisade nyanlända sker genom ett regelbundet samarbete med det allmännyttiga bostadsbolaget Hüge. Vid bosättning av anvisade nyanlända appliceras tidsbegränsade kontrakt som efter en längre tid kan övergå i tillsvidarekontrakt. För nyanlända barnfamiljer erbjuds initialt en tillfällig boendelösning i väntan på möjlighet till andrahandskontrakt hos Hüge, med möjlighet att konvertera till förstahandskontrakt efter två år. Behovet av bostad för ensamkommande barn och ungdomar tillgodoses genom placering i exempelvis ett hem för vård och boende (HVB) tillsammans med andra ungdomar och personal, eller i ett jourhem eller familjehem.

Sedan 2022 har invandringen till kommunen minskat och kommunen har ett överskott av genomgångsbostäder för nyanlända. Därmed görs bedömningen att klara antalet beräknade nyanlända som anvisas till kommunen inom de närmsta åren.

Personer i behov av skyddat boende

Våld i nära relationer drabbar framför allt kvinnor, men även barn utsätts genom att de antingen själva utsätts eller bevittnar våld mot en närstående. Behovet av skyddat boende tillgodoses genom det ramavtal Huddinge har upphandlat där både innehåll och skyddsnivå regleras. Behovet av skyddat boende för en våldsutsatt kan ske relativt omgående och personen har enligt lagen möjlighet att byta kommun, om man så önskar. Ansvaret faller då på den nya kommunen att möjliggöra bosättning, således behöver kommunen kunna ta emot personer från andra delar av Sverige.

Verktyg för bostadsförsörjning

Översiktlig planering

Huddinges översiktsplan är kommunens strategiska verktyg för att vägleda beslut om hur mark- och vattenområden får användas. I översiktsplanen pekas lämpliga platser ut i kommunen där bostäder kan utvecklas. Inriktningen *En genomtänkt bostadsförsörjning* syftar bidra till ett av översiktsplanens fyra bärande mål om ett Huddinge som håller ihop. Här anges att kommunen strävar efter en variation av upplåtelseformer, hustyper och bostadsstorlekar i alla delar av kommunen. I översiktsplanen finns tydliga kopplingar mellan bostadsförsörjningen och jämlika livsvillkor, god hälsa och trygghet.

Markpolitik och riktlinjer för markanvisning

Huddinge har riktlinjer för markanvisning från juni 2016, vilka ger stöd i hur arbetet med försäljning av kommunens mark ska gå till. Markanvisningar av kommunens mark ska utgå från långsiktiga mål översiktsplanen samt riktlinjer för bostadsförsörjning. De senaste åren har kommunen arbetat med en kombination av anbudsförfaranden baserat på högt pris och jämförelseförfarande genom markanvisningstävlingar avseende både pris och kvalitet. Överlag läggs stor vikt vid markpris. Krav på social hållbarhet ställs, men det pågår arbete med att se över hur sociala krav i framtida markanvisningar kan utvecklas. På kommunens begäran ska exploatören upplåta bostäder som kommunen behöver för sociala skäl. Upplåtelse av sådana bostäder sker på marknadsmässiga villkor.

Ytterligare en del i kommunens markpolitik är strategiska markförvärv. På Mark- och exploateringssektionen arbetar en grupp med att bevaka mark som är till salu och skulle kunna intressant för kommunen. Kommunen äger idag cirka 55 procent av marken i Huddinge. All denna mark är dock ej byggbar då stora delar är naturreservat samt naturmark utpekad för bevarande i översiktsplanen.

Detaljplanering

En detaljplan definierar tillåten bebyggelse och markanvändning inom ett specifikt område. Riktlinjer för bostadsförsörjningen ska enligt plan- och bygglagen vara vägledande vid planläggning för att bland annat främja bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet.

Kommuner kan välja olika tillvägagångssätt för detaljplanering, antingen genom att först markanvisa och sedan planlägga, eller tvärtom. I Huddinge tillämpas för närvarande enbart det förstnämnda tillvägagångssättet. I Huddinge finns en

planberedskap i form av cirka 27 000 bostäder i pågående planprogram eller detaljplaneprojekt fram till år 2050.

Huddingeanalysen

Huddinge har utvecklat det digitala verktyget Huddingeanalysen, som gör det enkelt att visualisera, analysera och jämföra utvecklingen i Huddinge såväl som med andra kommuner eller regionen i stort. Verktyget innehåller fler än 20 indikatorer från SCB samt Boverkets Segregationsbarometer. Det går att använda på tre olika nivåer med geografiska indelningar: kommunal nivå, regionala statistikområden (RegSO) eller demografiska statistikområden (DeSO).

För bostadsförsörjningen är det ett användbart verktyg för att förstå och analysera den historiska utvecklingen av olika områden för att fatta välgrundade beslut i samhällsplaneringen.

Bostadsförmedling

Bostadsförmedlingen i Stockholm AB samarbetar med bostadsbolag i samtliga av Stockholms läns kommuner. Huge Bostäder AB, och många av de privata bostadsbolag som verkar i kommunen, förmedlar lägenheter via bostadsförmedlingen. Bostäder förmedlas baserat på kötid i kombination med att hyresvärden kan ha krav på exempelvis inkomststorlek, inkomsttyp och referenser. Särskilda krav kan gälla för förmedling av kategoribostäder för ungdomar, studenter och seniorer.

Huge bostäder (Allmännyttan)

Huddinges kommunala bostadsbolag Huge Bostäder AB är ett av kommunens viktigaste verktyg i bostadsförsörjningen. Kommunen kan genom ägardirektiv sätta mål och riktning för Huges produktion och förvaltning av bostäder.

I Huges bestånd finns 135 fastigheter spridda över hela kommunen, varav 87 procent är avsedda för bostadsändamål och resterande för handel och kontor. Totalt har Huge cirka 8000 lägenheter, varav ungefär 4000 har renoveringsbehov under de kommande åren. Huge har som princip att hyresgästen ska kunna välja mellan olika nivåer på renoveringen och därmed påverka hur hög hyreshöjningen kommer bli.

Huge har sedan årsskiftet 2023/2024 sänkt inkomstkravet för sina hyresgäster. Inkomstkravet innebär att hyresgästen som lägst ska ha kvar Kronofogdens normalbelopp¹⁴ när hyran är betald. Tidigare har Huge tillämpat ett krav på 3,5

¹⁴ I beloppet ingår kostnader för sådant som mat, kläder och andra hushållskostnader och hänsyn tas till hushållets sammansättning.

gångar årshyran i bruttoinkomst. Huce accepterar inga betalningsanmärkningar eller oreglerade skulder. Bolaget accepterar anställningsformer utöver fast anställning. För godkännande krävs någon form av stadigvarande inkomst, till exempel inkomst av tjänst, egen näringsverksamhet, frilansuppdrag, pension, sjukersättning, studiemedel eller A-kassa. Dock accepteras inte försörjningsstöd som inkomst för att få hyra en bostad.

System för förturer och försökslägenheter

Huddinge använder sig av både förturer och försöksboenden till hushåll som har särskilda behov eller inte blir godkända hyresgäster på den ordinarie bostadsmarknaden. För personer med pågående insatser inom kommunens beroendevård och socialpsykiatri finns en överenskommelse mellan kommunen och Huce gällande tilldelning av bostäder i form av tränings eller försökslägenheter. I överenskommelsen ingår även tilldelning av bostäder för ungdomar och unga vuxna med pågående insatser hos socialtjänsten vars föräldrar inte kan tillgodose ungdomens behov av boende och försörjning.

Vad gäller sociala och medicinska förturer har Huddinge kommun ett eget förturssystem. För att kunna bli tilldelad en bostad genom förtur behöver personen varit folkbokförd i kommunen i minst två år och ha starka sociala eller medicinska hinder som påverkar bostadssituationen. Det ställs även krav på att ha prövat andra möjligheter att skaffa bostad, till exempel genom bostadsförmedlingen, lägenhetsbyte, med mera.

Kommunala och statliga hyresgarantier

Hyresgaranti innebär att kommunen kan gå i borgen för en hyresgäst som säkerhet gentemot hyresvärden. Syftet med hyresgarantier är att ge stöd till hushåll som kan betala ett eget boende, men som trots det har svårt att klara fastighetsägarnas krav på nya hyresgäster. Huddinge kommun använder sig av hyresgarantier för personer som har beviljats bostadsförtur, i de fall det är ett krav från hyresvärden.

Kommuner kan få ett statligt bidrag om 5000 kronor per lämnad hyresgaranti från Boverket. Det statliga bidraget till hyresgarantier ska erbjudas hushåll med låga inkomster, som saknar fast anställning, eller har betalningsanmärkningar. De som kvalificerar sig för detta är ofta unga, studenter och andra personer som inte omfattas av några andra former av sociala insatser eller stöd. Få kommuner i länet använder sig idag av den statliga hyresgarantin, inte heller Huddinge.

Referenser

Boverket. (2023a). *Boendesegregationens utveckling och mekanismer: Årsrapport 2023 om den socioekonomiska boendesegregationens utveckling i Sverige*. Rapport 2023:23.

Boverket. (2023b). *Mått på bostadsbrist*.

Hämtat på: <https://www.boverket.se/sv/kommunernas-bostadsforsorjning/underlag-for-bostadsforsorjningen/anstrangd-boendeekonomi/> (2023-12-20)

Boverket. (2023c). *Öppna data – Bedömning av bostadsbrist*.

Hämtat på: [Öppna data – Bedömning av bostadsbrist - Boverket \(2023-11-02\)](#)

Evidens. (2024). *Att stärka socioekonomiskt svagare stadsdelar genom breddat bostadsutbud*.

Hyresgästföreningen. (2023). *Unga vuxnas boende 2023: Stockholms län*.

Länsstyrelsen Stockholm. (2023). *Läget i länet: Bostadsmarknaden i Stockholms län 2023*.

Migrationsverket. (2023). *Kommunmottagande med kommunal 2024*.

Hämtat på: <https://www.migrationsverket.se/Om-Migrationsverket/Statistik/Anvisning-till-kommuner-och-bosattning.html> (2024-03-12).

Region Stockholm. *Hushållens tillgång till godtagbara bostäder i Stockholmsregionen*. Stockholm: 2021. Diarienummer: TRN 2020–0127

Region Stockholm. (2022). *Flyttstudie 2022*.

Region Stockholm. (2023). *Regional utvecklingsplan för Stockholms län (RUFS 2050)*.

Region Stockholm. (2023). *Studie om behovet av studentbostäder*. Framtagen av WSP för Region Stockholm.

Sveriges Kommuner och Regioner. (2023). *Kommungruppsindelning*.

Hämtat på:

<https://skr.se/download/18.ef4ba7d1849a2f55db2898a/1669978414789/Kommungruppsindelning-2023.pdf> (2023-12-18)

SFS 1974:152. *Regeringsformen*.

SFS 2000:1383. *Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar*.

SFS 2016:38. *Lag (2016:38) om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning*.

SFS 2016:1145. *Lag (2016:1145) om offentlig upphandling*

SFS 2022:992. *Lag (2022:992) om valfrihetssystem.*

Socialstyrelsen. (2024). *Kartläggning av hemlösheten 2023: Personer i hemlöshet i behov av socialtjänsten.* 2024-2-8927.

Stockholms bostadsförmedling. (2023). *Marknadsanalys till Huga fastigheter.*

Svensk mäklarstatistik. (2024). *Bostadspriser i Huddinge.*

Hämtat på: <https://www.maklarstatistik.se/omrade/riket/stockholms-lan/huddinge/#/bostadsratter/12m-prisutveckling> (2024-01-11).

Svensk mäklarstatistik. (2024). *Bostadspriser i riket.*

Hämtat på: <https://www.maklarstatistik.se/omrade/riket/#/bostadsratter/12m-prisutveckling> (2024-01-11).

UN HABITAT (2014) *A new strategy of sustainable neighbourhood planning: five principles.*

SCB källor

SCB. (2023). Antal hushåll efter region, hushållstyp, boendeform och år.

SCB. (2023). Folkmängden den 1 november efter år, region, ålder och kön.

SCB. (2023). Antal lägenheter efter region, hustyp och lägenhetstyp (exklusive småhus).

SCB. (2023). Antal lägenheter efter år, region, hustyp och bostadsarea.

SCB. (2023). Antal lägenheter efter byggnadsperiod, år och hustyp.

SCB. (2024). Medelhyra i hyreslägenhet efter hyresuppgift, år och region.

