



Slutrapport

Bostadsmarknadsanalys Botkyrka kommun

2025-01-29

Rapportens innehåll

Kapitel	Sida	Kapitel	Sida
Definitioner och begrepp	3	Del 3: Lokala marknadsanalyser	60
Sammanfattning	4	Lokala marknadsanalyser på delområdesnivå	61
Om rapporten	5	Nyproduktionsprojekt i kommunen - ägda bostäder	62
Del 1: Slutsatser och rekommendationer	6	Bostadsbeståndet i kommunens delområden	73
Del 2: Nulägesanalys - ordinarie bostadsmarknaden	16	Bedömning av betalningsvilja per delområde	76
Botkyrka kommuns regionala roll	17	Del 4: Marknadsdjup	82
2.1 Förutsättningar - utbudssidan	19	Om marknadsdjup	83
Bostadsbeståndets struktur	20	Resultat - beräknad potentiell efterfrågan för nyproduktion	87
Övergripande om byggandet i kommunen	24	Empiriskt marknadsdjup historiskt	89
Marknaden för privatägda bostäder	25	Del 5: Matchning på bostadsmarknaden	90
Marknaden för hyresbostäder	32	Metod och dataunderlag	91
2.2 Demografiska förutsättningar	43	Hushållens köpkraft och bostadsbehov	94
Befolkning och åldersstruktur	44	Resultat	98
Hushållens sammansättning och boende	48	Bilagor	106
Inkomstnivåer	53		
Flyttströmmar	56		

Definitioner och begrepp

Genomgående i rapporten används vedertagna begrepp. Nedan finns en översiktlig förklaring av dessa:

- **Andrahandsmarknaden för bostäder:** Andrahandsmarknaden för bostäder avser försäljning eller uthyrning av bostäder som redan har varit ägda eller bebodda tidigare. Detta inkluderar bostadsrätter, villor, radhus och hyresrätter som säljs eller hyrs ut igen efter att de köpts från den ursprungliga ägaren eller utvecklaren. På denna marknad är prissättningen ofta beroende av faktorer som läget, bostadens skick, storlek, ränteläge och efterfrågan på bostäder i området. Ett synonymt ord till andrahandsmarknaden är successionsmarknaden.

Exempel: En bostadsrätt som köps av en privatperson som redan bott där och säljs vidare till en ny ägare.

- **Nyproduktionsmarknaden för bostäder, hyresrätter & bostadsrätter:** Nyproduktionsmarknaden för bostäder avser försäljning eller uthyrning av nybyggda bostäder som aldrig tidigare varit bebodda. Dessa bostäder säljs eller uthyrs oftast direkt av byggföretag eller fastighetsutvecklare till de första ägarna/hyresgästerna. Nyproduktionsmarknaden kännetecknas ofta av fasta priser, men köpsystem kan påverka tillgången. I många fall har köpare möjlighet att påverka materialval och ibland vissa planlösningsdetaljer.

Exempel: En nybyggd lägenhet i ett bostadsprojekt som säljs direkt från byggföretaget till en privatperson.

Beräkningsmetoderna som används i denna rapport har olika syften och tillvägagångssätt.

- **Hushållskvotsmetoden**, även kallad **demografiskt drivet bostadsbehov**, är den metod som bl.a. används av Boverket för att beräkna framtida byggbehov. Den bygger endast på om befolkningen ökar eller minskar. Minskar befolkningen ger metoden ett negativt resultat/teoretiskt en rivning av bostäder.
- **Marknadsdjupet**, även kallad **potentiell köpkraftig efterfrågan för nyproduktion**, utgår istället från den köpkraftiga efterfrågan i *hela* befolkningen och den efterfrågan som kan finnas från de befintliga invånarna. Marknadsdjupet beräknas genom Juni Strategis beräkningsmodell.
- **Inkomstnivå** är ett mått på hur stora inkomster en person, ett hushåll eller en grupp har under en viss period. Begreppet används ofta för att beskriva både nivån (t.ex. låg/medel/hög) och fördelningen av inkomster i en population. I rapporten avses oftast hushållens disponibla inkomst, då det är det mest relevanta och rättvisande måttet, men i vissa fall används förvärvsinkomst som indikator.

Sammanfattning

- **Botkyrka växer**, främst via utrikes flyttöverskott och födelseöverskott. Samtidigt har kommunen historiskt haft starkt negativt inrikes flyttnetto (särskilt unga vuxna och barnfamiljer), men 2024 syns ett trendbrott för barnfamiljer med närmast balans mellan in- och utflyttning.
- **Botkyrka är en ung kommun** och gruppen unga vuxna väntas öka enligt SCB:s framskrivning. Gruppen har idag svårt att ta sig in på bostadsmarknaden då inkomsterna ofta är låga, tillsammans med kort tid i bostadsköer.
- **Även gruppen äldre väntas öka** vilket skapar nya behov och utmaningar. Det råder en låg rörlighet bland äldre vilket försvårar flyttkedjor. Detta kan påverka exempelvis barnfamiljers möjligheter att hitta ändamålsenliga bostäder.
- **Det är stora skillnader mellan delområdena** sett till bostadsbestånd och förutsättningar. Flera områden erbjuder inte så stora möjligheter till "bostadskarriär". Bland annat bor det många barnfamiljer även i områden som präglas av mindre bostäder.
- **Nyproduktionens roll:** Nyproduktionen kan användas strategiskt för att komplettera beståndet och på sikt stärka delområdets socioekonomiska profil – men nyproduktion har ofta högre boendekostnader och kan inte fullt ut möta behoven hos resurssvagare grupper. Den blir istället en nyckel för att frigöra mer prisrimliga bostäder i befintligt bestånd via flyttkedjor.
- **Upptagningsområdet för nyproduktion:** De olika delområdena i Botkyrka har olika upptagningsområden. En del delområden har ett större lokalt upptagningsområde, medan andra har större regionalt upptagningsområde. Detta påverkar marknadsdjupet i de olika delområdena.
- **Beräknat marknadsdjup för nyproduktion:** ca 800 bostäder per år i kommunen. Drygt hälften av efterfrågan avser bostadsrätt (ca 430), därefter hyresrätt (drygt 200) och småhus (ca 150). Efterfrågan drivs särskilt av familjebildare men även unga vuxna.
- **Historiskt har marknadsdjupet infriats** för bostadsrätter (vid toppen 2018 då 400–450 lägenheter såldes), medan småhusbyggandet varit långt under marknadsdjupet. Med mycket nybyggda hyresrätter 2024 bedöms hyresrättsefterfrågan i närtid mer mättad, medan småhusefterfrågan förefaller vara ouppfylld.
- **Matchningsanalysen** visar att hyresrätter är mest ekonomiskt tillgängliga, men att många hyresrätter är små. Botkyrkaborna har mindre ekonomisk tillgång till de större äganderätterna, med dessa är å andra sidan större. De olika bostadsformerna kompletterar varandra väl i Botkyrka, och matchningen är ändå relativt god, tack vare förhållandevis låga priser och hyror.
- **Rekommenderad inriktning:** Bredda utbudet vad gäller upplåtelseformer och bostadstyper och arbeta aktivt med befintligt bestånd för att skapa flyttkedjor (t.ex. bostäder som attraherar äldre att lämna småhus). Detta föreslås ske inkrementellt (små förändringar i många projekt).
- **Insatser för ökad rörlighet:** Planera småskaligt i attraktiva lägen, börja i liten skala och hitta goda "ambassadörer" som redan genomfört flytten från småhuset, lär känna målgruppen och erbjud kringtjänster (så som flyttlots, flytt hjälp, flyttstäd, förvaring), samt nyttja "flyttfönstret" 60–67 år när målgruppen fortfarande har en förvärvsinkomst.
- **Genomförbarhet och byggpolitik:** I områden med låga priser och betalningsförmåga kan marginaler att bygga vara små. Här behövs en aktiv byggpolitik där kommunen kan öka möjligheterna genom att anpassa byggrättspris och kravställning för att få kalkyler att gå ihop.

Om rapporten

Bakgrund

Botkyrka kommun står inför att upprätta en ny handlingsplan för bostadsförsörjning med uppdaterade bostadspolitiska mål, för vilket kommunen är i behov av beslutsunderlag. Kommunen tar själva fram underlag för behovsdelen och därför handlat upp ett underlag om marknadsförutsättningar och marknadsdjup för nyproduktion samt matchning på bostadsmarknaden.

Uppdrag

Juni Strategi har mot bakgrund av ovan genomfört en bostadsmarknadsanalys för kommunen. Analysen utgår från nuläget samt den utveckling som kan förväntas framöver. Inom ramen för rapporten genomförs en fördjupad studie av betalningsvilja för nybyggda bostäder i kommunens delområden. För dessa delområden beräknas även efterfrågan på nyproduktion (s.k. marknadsdjup). Mot bakgrund av ingående fakta och underlag ges även rekommendationer kring bostadsutveckling, fördelning av nya bostäder per upplåtelseform och bostadstyp.

Uppdragsgivare är Botkyrka kommun. Rapporten har genomförts av Robin Svensén, Linnea Nilsson och Oskar Ericsson på Juni Strategi under December 2025.

Disposition

Uppdraget genomförs i fyra huvudkapitel.

1. Nulägesanalys: Ordinarie bostadsmarknaden
2. Lokala marknadsanalyser för nyproduktion
3. Marknadsdjup
4. Matchning på bostadsmarknaden



Foto: Botkyrka kommun

A wide-angle photograph of a modern residential street during autumn. On the left, a row of multi-story houses with light-colored siding and green doors is visible. A large tree with vibrant red leaves stands in front of the houses. The street is paved with asphalt and has white dashed lines. On the right, there is a sidewalk and more trees with autumn foliage. In the distance, a few people can be seen walking on the sidewalk. The sky is clear and blue.

Del 1: Slutsatser och rekommendationer

Övergripande slutsatser



Demografiska möjligheter & utmaningar

Botkyrka är en kommun som växer. Befolkningsstillväxten består främst av ett utrikes flyttöverskott samt ett födelseöverskott.

Däremot har kommunen historiskt präglats av ett kraftigt negativt inrikes flyttnetto i samtliga målgrupper. Sett till antal och andel utgörs gruppen som flyttar från kommunen framför allt av unga vuxna och barnfamiljer. Under 2024 syns dock ett trendbrott bland barnfamiljer då in- och utflyttningen mer eller mindre är lika stor.

Enligt SCBs befolkningsframskrivning ökar även antalet 18-25 åringar samt 70+ åringar i kommunen i takt med att befolkningen åldras. Detta medför potentiella nya bostadsbehov, som i sin tur får en påverkan på efterfrågan av bostäder i kommunen.

Bland 60-69, 70-79 samt 80+ åringar är andelen boende i småhus lika hög som bland tonårsfamiljerna i kommunen. En låg rörlighet på bostadsmarknaden bland äldre hushåll försvårar flyttkedjor i kommunen och medför ytterligare svårigheter för exempelvis barnfamiljer att hitta ändamålsenliga bostäder inom kommunen.



Bostadsmarknadens möjligheter & utmaningar

Bostadsbeståndet i kommunen som helhet består av 60% flerbostadshus där majoriteten är i hyresrättsform.

Det råder stora skillnader mellan Botkyrka kommuns 7 delområden. Skillnaderna berör bland annat bostadsbeståndet (upplåtelseformer & bostadstyper), pendlingsmöjligheter, områdenas karaktär, samt socioekonomiska förutsättningar. I vissa delområden, som Fittja & Storsviken, är över 80 % av bostadsbeståndet hyresrätter, medan områden som Tumba har en större spridning vad gäller upplåtelseformer (och bostadstyper).

Däremot är åldersstrukturerna, och därav livsfas-strukturerna, mycket lika från delområde till delområde - med en övervägande del Barnfamiljer och Mitt i livet, vilket talar för att flera av områdena inte erbjuder möjligheter för varken bostadskarriär eller för att tillgodose en efterfrågan bland exempelvis barnfamiljer där den främsta preferensen är att bo i ett småhus enligt Juni Strategis tidigare målgruppstudier.



Nyproduktionens roll i Botkyrka kommun

I genomsnitt har det färdigställs ca 470 bostäder per år under perioden 2014-2024, främst av flerbostadshus med hyres- och bostadsrätt. En mycket liten andel av tillkomna bostäder har varit småhus.

Nyproduktionen kan bli ett verktyg för Botkyrka kommun att påverka bostadsbeståndet i de olika delområdena och på sikt kunna komplettera och bidra till att områden får en starkare socioekonomisk prägel och möjliggöra för att fler hushåll kan och vill bo kvar i kommunen.

Nyproducerade bostäder är många gånger förknippade med högre insatser/månadshyror beroende på upplåtelseformen. Nyproduktionen kommer därför inte kunna tillgodose behovet hos mer resurssvaga grupper i kommunen, men däremot blir det en viktig nyckel för att kunna frigöra bostäder i det äldre - och därmed mer prisvärda - bostadsbeståndet.

Bostadspriserna i Botkyrka är relativt låga. Detta skapar ett stort marknadsdjup (=många har råd med nyproducerade bostäder). Det omvända förhållandet gäller dock vad gäller bostadsutvecklares investeringsvilja.

Slutsatser för bostadsförsörjningen baserat på matchningsanalys

Analysen av den nuvarande matchningen på marknaden visar på att olika delar av bostadsbeståndet uppfyller bostadsbehoven hos olika hushållstyper.

- Utbudet av hyresrätter tillgodoser behoven väl hos de som behöver mindre lägenheter. För de som behöver större bostäder är bostadsutbudet ekonomiskt tillgängligt men stora delar av utbudet av hyresrätter är allt för små.
- Utbudet av bostadsrätter och småhus är mindre ekonomiskt tillgängligt, men uppfyller i högre grad behovet av tillräckligt stora bostäder.
- Hushållens ekonomiska situation avgör tillgången till utbudet. Hushållen i Alby, Fittja, Hallunda/Norsborg och Storvreten har lägre inkomster och därmed tillgång till en mindre del av utbudet än de som bor i Tullinge, Tumba och Vårsta/Grödinge.
- Ensamstående utan barn är gruppen med svagast ekonomiska förutsättningar och har även tillgång till minst andel av utbudet. Ensamstående med barn har tillgång till en något större del av utbudet, men där är en stor del av det tillgängliga utbudet för trångt.
- Sammanboende med eller utan barn har generellt bättre förutsättningar att hitta en ekonomiskt tillgängligt och tillräckligt stor bostad.

Nyproduktion kan ej lösa boendesituationen för de med svaga ekonomiska förutsättningar. Här behöver bostäder i det befintliga billigare beståndet användas eller till och med öronmärkas.

- Detta kan ske genom förtur för ensamstående med barn samt
- Försöka motarbeta trångboddhet (så att små lägenheter tillkommer de som behöver små lägenheter)

Det förefaller finnas gott om 2 rok i utbudet, både som bostadsrätt och hyresrätt, men 1 rok är desto ovanligare.

Sammanboende i Botkyrka begränsas inte av ekonomin lika stor utsträckning så där kan nybyggnation av större bostäder, både som hyresrätt, bostadsrätt och småhus bidra till ökad matchning.

Sammanfattande resultat från marknadsanalyserna

Upplåtelseform	Bostadstyper	Alby	Fittja	Hallunda Norsborg	Storvreten	Tumba	Tullinge	Vårsta Grödinge
Bostadsrätter	1 rok	1,5	1,1	1,3	1,6	1,6	1,6	1,2
	2 rok	1,8	1,5	1,7	1,9	2,0	2,0	1,8
	3 rok	2,0	1,9	2,2	2,3	2,4	2,6	2,6
	4 rok	2,4	2,2	2,6	2,8	2,8	3,2	3,2
Äganderätter	Radhus	3,8	3,6	4,4	4,4	4,4	4,8	4,3
	Friliggande					6,1	6,3	5,9
Hyresrätter	1 rok	7,0	7,0	7,0	7,0	7,0	7,0	7,0
	2 rok	9,0	9,0	9,0	9,0	10,0	10,0	9,0
	3 rok	13,0	11,0	13,0	12,0	13,5	13,5	11,0
	4 rok	15,0	14,0	15,0	15,0	16,5	16,5	15,0

Priser på bostadsrätter och äganderätter ges i miljoner kronor, hyran på hyresrätter i tusen kronor i månadshyra.

- **Bostadsrätt** För mindre lägenheter (1–2 rok) ligger priserna generellt mellan cirka **1,1–2,0 mkr**, med de lägsta nivåerna i Fittja och något högre nivåer i Tumba och Tullinge. För större bostadsrätter (3–4 rok) stiger priserna till intervallet **2,0–3,2 mkr**, där framför allt Tullinge och Vårsta–Grödinge utmärker sig med de högsta prisnivåerna.
- **Äganderätter**, i form av radhus och friliggande småhus, har genomgående högre prisnivåer än bostadsrätter. Radhuspriserna varierar mellan cirka **3,6–4,8 mkr**, där de lägsta nivåerna återfinns i Alby och Fittja och de högsta i Tullinge. För friliggande småhus är prisnivåerna ännu högre och ligger runt **5,9–6,3 mkr**, med Tullinge högst. Priserna bör dock variera mycket mellan olika mikrolägen där exempelvis närhet till vatten ger stora påslag.
- För **hyresrätter** bedömer vi mindre variationer mellan områdena. En etta (1 rok) ligger genomgående runt **7,0–7,5 tkr per månad**, medan tvåor (2 rok) kostar cirka **9,0–10,5 tkr**. För större lägenheter (3–4 rok) stiger hyrorna till ungefär **11,0–16,5 tkr**, där de högsta nivåerna återfinns i Tumba och Tullinge.

Sammanfattande slutsatser marknadsdjup

Botkyrka kommun

Marknadsdjupet är en beräkning av hur stor grupp inom upptagningsområdet som årligen bedöms flytta, väljer att flytta till Botkyrka, har råd med priser och hyror för nyproduktion och dessutom har en preferens för nyproduktion. Sammantaget för hela kommunen uppgår denna teoretiska siffra till 800 hushåll per år. Dryga hälften av dessa hushåll efterfrågar bostadsrätt, följt av hyresrätt (drygt 200 hushåll) och småhus (ca 150). En stor del av efterfrågan kommer från familjebildare men även unga vuxna.

Marknadsdjupet för bostadsrätter har tidigare infriats under peaken 2018 då det såldes 400-450 bostäder på årsbasis. Även antalet nybyggda hyresrätter har legat runt marknadsdjupet under vissa perioder. Mellan 2016-2020 byggdes i genomsnitt 260 bostäder per år. Därefter minskade byggandet av hyresrätter under ett par år för att år 2024 toppa med hela 600 färdigställda hyresrätter. Byggandet av småhus har dock alltså legat under marknadsdjupet historiskt.

Med så många nybyggda hyresrätter under 2024 bedöms efterfrågan i närtid vara mättad, medan småhusefterfrågan av allt att döma är ouppfylld.

Genom att planera för ett varierat utbud av bostäder för olika målgrupper blir marknadsdjupet som störst.

Marknadsdjupet är beräknat utifrån de nyproduktionspriser som presenteras i del 4 och tar enbart hänsyn till efterfrågesidan. Eftersom priserna i vissa områden är låga blir efterfrågan för dessa bostäder hög, men möjligheten att bygga dessa bostäder från produktionshåll bör vara lägre. Om marknaden inte har möjlighet bygga bostäder till dessa priser kommer marknadsdjupet inte gå att infria.

Potentiell efterfrågan per upplåtelseform och åldersgrupp, Botkyrka kommun 2024

Livsfas	Hyresrätt, lgh	Bostadsrätt, lgh	Småhus (äganderätt)	Total
Unga vuxna, 20-29 år	68	124	33	225
Familjebildare, 30-44 år	91	184	72	347
Mitt i livet, 45-64 år	40	84	34	159
Pensionärer, 65-79 år	17	31	11	59
Seniorer, 80+	5	6	1	12
Total	221	429	151	802

Familjebildare är vuxna i den åldern där många bildar familj. Tillsammans med ett barn utgör familjebildaren en barnfamilj. En del av personerna i livsfasen familjebildarna bildar dock inte familj.

Målgrupper, lägeskvaliteter & bostadstyper

För att möjliggöra för fler målgrupper att kunna bo kvar i kommunen som stort, men även inom de olika delområdena, finns god anledning att komplettera flera av Botkyrkas delområden för att matcha de bostadsbehov och efterfrågan som finns bland kommuninvånarna. Utöver en variation i upplåtelseformer och bostadstyper bör vissa områden även kompletteras med diverse bostadsstorlekar för att utbudet ska kunna matcha målgruppernas preferens och på sikt möjliggöra för flytt- och livsfaskedjor inom kommunens delområden. I tabellen ges en övergripande

rekommendation baserat på den lägeskvaliteter, befintliga bostadsstrukturen, och åldersfördelning. *Notera att bedömningen är översiktlig och att det finns mikrolägen inom delområdena som kan lämpa sig bättre/sämlre för de olika rekommenderade bostadstyperna. Bedömningen tar främst hänsyn till det befintliga bostadsbeståndet och hur det kan kompletteras med fler bostadstyper/upplåtelseformer. Att en bostadstyp/upplåtelseform inte finns med i rekommendationen behöver inte innebära att det inte finns en marknad för en sådan bostadstyp.*

Delområde	Utmärkande lägeskvaliteter	Utmärkande befintlig bostadsstruktur	Potentiella målgrupper för nyproduktion	Flerbostads-hus	Rad/par/kedjehus	Fristående hus
Alby	Urban miljö med grön- och naturområden som Albysjön. Sport- och fritidsmöjligheter. Främst flerbostadshus i området.	Hög andel HR. Låg andel BR.	Primär: Unga vuxna & Barnfamiljer (unga) Sekundär: Mitt i livet	x (BR)	x (HR/BR)	
Fittja	Urban miljö med närhet till Albysjön. Service, vårdcentral och handel finns. Främst flerbostadshus i området.	Mycket hög andel HR. I stort sett inga BR.	Primär: Unga vuxna & Barnfamiljer (unga) Sekundär: Mitt i livet	x (BR)	x (HR/BR)	
Hallunda/Norsborg	Centrum i Norsborg och större köpcentrum i Hallunda. Promenad och grönområden längs med vattnet. Mer blandad bebyggelse, men i separata delar inom Norsborg/Hallunda.	Mer jämn fördelning mellan HR/BR Lägre andel ÄR	Primär: Unga vuxna & Barnfamiljer (unga & äldre) Sekundär: Mitt i livet	x (BR)	x (HR)	x (ÄR)
Storvreten	Eget centrum med livsmedelsbutik och vårdcentral. Till stor del enbart hyresrätter i flerbostadshus. Parker och grönområden.	Mycket hög andel HR. I stort sett inga BR. Låg andel ÄR.	Primär: Barnfamiljer (unga & äldre) Sekundär: Unga vuxna	x (BR)	x (BR/HR)	x (ÄR)
Tullinge	Närhet till Flemingsbergs centrum. Egen pendeltågsstation och till stor del villa/småhusområde.	Lägre andel hyresrätter	Primär: Barnfamiljer (unga & äldre) Sekundär: Unga vuxna	x (HR/BR)	x (HR)	x (ÄR)
Tumba	Gott om service och utbud med större butikskedjor i centrum. Sport- och fritidsmöjligheter. Pendeltåg ca 25 min till Sthlm.	Jämn fördelning mellan HR/ÄR Låg andel BR	Primär: Barnfamiljer (unga & äldre) Sekundär: Mitt i livet	x (BR)	x (BR/HR)	x (ÄR)
Vårsta Grödinge	Mer glesbebyggt än övriga delområden. Landsbygd med fina grönområden. Sämre pendlingsmöjligheter i förhållande till övriga delområden.	Hög andel äganderätter	Primär: Barnfamiljer (unga & äldre) Sekundär: Mitt i livet och pensionärer	x (BR) <i>småskaligt</i>	x (BR/HR) <i>småskaligt</i>	x (ÄR)

Hur vill olika målgrupper bo?



Unga Vuxna

Flyttfrekvens inom åldersgruppen 38%

Studier eller arbete. Mycket viktigt med goda kommunikationer. Gärna närhet till butiker, restauranger, vänner. Läget är överordnat själva bostaden.

Söker oftast mindre lägenhetstyper i flerbostadshus i centrala lägen, (HR/BR).

Prioriterar sig själv med fokus på att få ett bra framtida vuxenliv. Umgås mycket med vänner. Spenderar en relativt stor del av inkomsten på egen konsumtion - men är samtidigt medveten om värdet av att spara för framtiden.



Barnfamiljer

Flyttfrekvens inom åldersgruppen 19%

Skola, förskola och upplevd trygghet i barnvänliga miljöer. Vill gärna bo nära andra barnfamiljer i ett läge där vardagspusslet blir enkelt.

Bor mer spritt, men gärna i ett småhus eller en bostad med typiska småhuskvaliteter (tomt, egen ingång). Söker oftast större bostadstyper.

Prioriterar sina barn och familj snarare än sig själv och arbete. Försöker få balans i livet, tiden räcker ofta inte till och därför viktigt att vardagspusslet går att få ihop enkelt. Bor man inte redan i ett småhus är det många som drömmer om det.



Mitt i livet

Flyttfrekvens inom åldersgruppen 6%

Närhet till natur/grönområden, tryggt och säkert med närhet till kommunikationer och annan service.

Både centrala och "perifera" lägen tilltalar målgruppen. Nästa boende får gärna vara modernt, unikt eller beläget i en naturskön miljö. Söker oftast moderna lägenheter eller småskaliga och lättskötta småhus (i en plan).

Önskar bo i lugna miljöer, men gärna med närhet till det mesta man behöver - restauranger, matbutiker och annan service. Främst villasäljare som primärt vill ha ett bättre boende med mindre underhåll men i attraktivt läge!



Pensionärer & seniorer

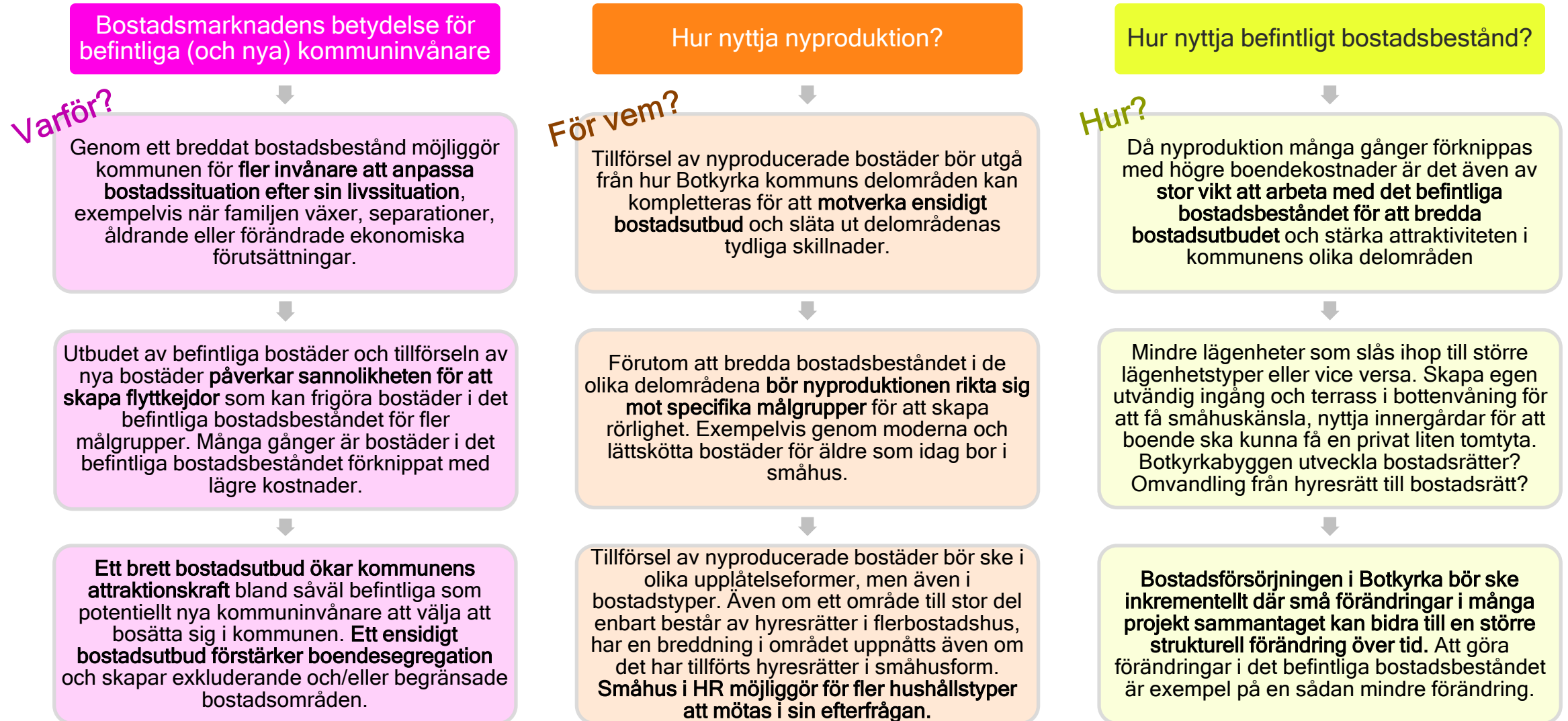
Flyttfrekvens inom åldersgruppen 5%

Närhet till natur/grönområden, tryggt och säkert. Vill bo nära service och utbud som vårdcentral, matbutik, apotek.

Önskar bo nära barn/barnbarn, centralt eller i ett modernt och lättskött boende i närområdet till den tidigare bostaden.

Starkt ökad medvetenhet om den egna hälsan och framtida utmaningar. Vill inte hamna i samma boendesituation som deras föräldrar, vill inte att barnen ska behöva engagera sig i flytt. Två grupper; yngre aktiva och äldre med fler hälsoutmaningar och krympande värld. Viktigt att ha nära till allt man behöver ex: vård, service och matbutikerr.

Exempel på insatser för ett breddat bostadsbestånd



Nyproduktionspriser i delområden

Genomsnittlig betalningsvilja för nyproduktion i de olika delområdena, 2025

Upplåtelseform	Bostadstyper	Alby	Fittja	Hallunda Norsborg	Storvreten	Tumba	Tullinge	Vårsta Grödinge
Bostadsrätter	1 rok	1,5	1,1	1,3	1,6	1,6	1,6	1,2
	2 rok	1,8	1,5	1,7	1,9	2,0	2,0	1,8
	3 rok	2,0	1,9	2,2	2,3	2,4	2,6	2,6
	4 rok	2,4	2,2	2,6	2,8	2,8	3,2	3,2
Äganderätter	Radhus	3,8	3,6	4,4	4,4	4,4	4,8	4,3
	Friliggande					6,1	6,3	5,9
Hyresrätter	1 rok	7,0	7,0	7,0	7,0	7,0	7,0	7,0
	2 rok	9,0	9,0	9,0	9,0	10,0	10,0	9,0
	3 rok	13,0	11,0	13,0	12,0	13,5	13,5	11,0
	4 rok	15,0	14,0	15,0	15,0	16,5	16,5	15,0

Priser på bostadsrätter och äganderätter ges i miljoner kronor, hyran på hyresrätter i tusen kronor i månadshyra. Källa: Juni Strategi

Juni Strategi har beräknat vad det bedöms att gå att sälja och hyra ut nyproducerade bostäder i olika storlekar för, i de olika delområdena. Analysen visar på köpare och hyrestagares betalningsvilja genom en analys av såväl successions- och nyproduktionsmarknaden som befintligt bestånd och demografisk profil. Samanställningen visar varierande betalningsvilja för ägt boende, med priser som varierar mellan 1,1 och 1,6 mkr för 1 rok eller 2,2 och 3,2 mkr för 4 rok. För att nybyggnation ska kunna ske till dessa priser behöver byggherrars kalkyler gå ihop.

Kommunens kan öka möjligheterna för detta genom att anpassa priset på byggrätter till prisnivån samt i sin kravställning möjliggöra för lägre eller högre byggkostnader.

Framförallt Fittja sticker ut med låga priser. Där blir marginalerna troligen små och aktiv byggpolitik behöver föras för att åstadkomma att byggandet blir av. Möjligheterna att bygga i Botkyrka är dessutom beroende av hur mycket som byggs i resterande regionen och framförallt de primära upptagningsområdena.

Insatser för att öka rörligheten inom befintligt bostadsbestånd



Arbeta med befintligt bostadsbestånd

Att tillföra nya bostäder blir av extra stor vikt för att möta ett ökat bostadsbehov som följer när befolkningen växer. Men, därtill blir det också viktigt att arbeta med det befintliga bostadsbeståndet Botkyrka kommun – till exempel genom att skapa rörlighet för att frigöra småhus i olika prisklasser som kan efterfrågas av fler.



Främja ökad rörligheten

Ett sätt att initiera ökad rörlighet, och därmed få en bättre användning av bostadsbeståndet, är att utveckla bostäder som attraherar äldre målgrupper att flytta från sitt småhus till en mindre, och för dem mer funktionell, bostad. Den bostad de äldre lämnar kan då erbjudas och nyttjas av andra målgrupper i kommunen.



Hur?!

Utmaningen är dock att flyttfrekvensen bland äldre målgrupper enbart är ca 6%. Att få dem att flytta är med andra ord inte helt enkelt utan det krävs ett medvetet arbete från kommunen.

Rekommendationer för att främja ökad rörlighet i Botkyrka kommun:

- Tänk i olika steg och börja litet för att på sikt öka. De flesta äldre som bor i villa kommer inte vilja flytta och allt kan inte lösas på en gång.
 - Planera småskaligt för att få igång rörligheten. Det innebär att planera för ett mindre antal enheter i, för målgruppen, attraktiva lägen på olika ställen för att få bästa spridning.
 - Låt dem som faktiskt flyttar agera som goda ambassadörer bland deras vänner och bekanta. Vi människor tenderar att göra som andra. Genom att få de första att flytta, kommer det att påverka och öka efterfrågan hos fler i samma livsfas. De som flyttar blir goda ambassadörer!
 - Lär känna målgruppen. Vad är det de faktiskt efterfrågar? Vilka bostadskvaliteter blir viktiga, vilka lägen är attraktiva, och vilka typer av boenden är det målgruppen vill bo i?
 - Erbjud kringtjänster som flyttlots, flytthjälp, flyttstäd, tillfälliga förvaringsmöjligheter.
 - Utnyttja flyttfönstret (60-67 år) och rikta marknadsföring vid tillförsel av nya bostadsprojekt.
- Fokus innebär snarare att initiera och påbörja en liten förändring som på sikt kommer skapa ringar på vattnet.**

A photograph of a residential street during autumn. On the left, there are modern, multi-story houses with light-colored facades and green doors. A row of trees with vibrant red and orange autumn foliage lines the street. The road is paved and has white dashed lines. In the distance, more houses and trees are visible under a clear sky. A few people can be seen walking on the sidewalk to the right.

Del 2: Nulägesanalys: Ordinarie bostadsmarknaden

Botkyrka kommuns regionala roll (1/2)

- Botkyrka är en storstadskommun i Stockholmsregionens södra del, med en ung och internationell befolkning och stor kulturell och social mångfald. Kommunen har goda regionala kommunikationer och många invånare pendlar dagligen till Stockholm och andra delar av regionen. Inom kommunen finns även verksamhetsområden och arbetsplatser, bland annat inom handel, logistik, industri och offentlig sektor.
- Tumba och Tullinge utgör två centrala orter i kommunen. Tumba fungerar som kommunens administrativa centrum och viktigaste kollektivtrafiknod, med handel, service och utbildningsverksamhet. Tullinge är en betydande bostadsort med närhet till grönområden och goda pendlingsmöjligheter. Kommunen rymmer även regionala målpunkter som Alby, Fittja och Hallunda–Norsborg samt stora grö- och rekreationsområden, däribland Lida friluftsområde och kuststräckan mot Mälaren. Kombinationen av goda kommunikationer, sociala hållbarhetsutmaningar och strategiska utvecklingslägen präglar Botkyrkas roll i Stockholmsregionen.



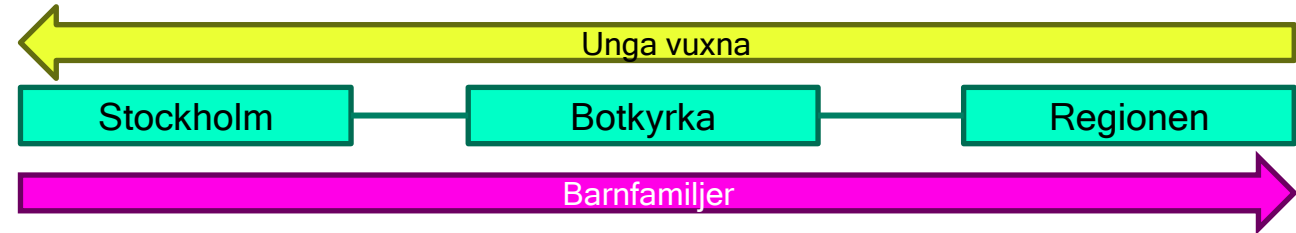
Foton: Botkyrka kommun

Botkyrka kommuns regionala roll (2/2)

Bostadsmarknadsperspektivet

Flyttströmmar till och från Botkyrka bekräftar bilden beskriven på sidan innan. Botkyrka har en tydlig kranskommunsprägel sett som bostadsmarknad. Barnfamiljer flyttar in från den närliggande Storstaden (Stockholm) men sedan ut till andra kommuner i regionen och till Större Städer i närområdet (Södertälje). Unga vuxna flyttar ut till Stockholm samt övriga regionen.

Botkyrka har negativt netto med stora delar av landet i de flesta åldersgrupper men viss långväga inflyttning sker bland unga vuxna



Tabellen visar flyttnetto mellan Botkyrka och övriga kommuner i Sverige, uppdelade efter Sveriges kommuner och Regioners (SKR:s) indelning samt efter flyttens längd. Flyttar mellan kommuner som har mer än 5 mil mellan centrumpunkterna klassificeras som långväga. Tabellen är färgsatt så att ju större positiva tal desto starkare turkosa samt ju större negativa tal desto starkare orange. Botkyrka klassificeras som Pendlingskommun nära storstad enligt SKR:s indelning.

Avstånd	Flyttnetto med kommungrupp	0-10 år	11-19 år	20-29 år	30-39 år	40-59 år	60+ år
Nära	Pendlingskommun nära större stad	-58	-19	-23	-74	-40	-40
	Större stad	-138	-97	-175	-116	-191	-26
	Pendlingskommun nära storstad	-175	-63	-493	-344	-260	-209
	Storstäder	134	36	-506	99	-46	-126
Långväga	Landsbygdskommun	1	5	4	-4	-3	-16
	Landsbygdskommun med besöksnäring	-4	-7	-5	-10	-21	-12
	Pendlingskommun nära mindre tätort	-22	-15	31	-27	-50	-23
	Mindre stad/tätort	-29	-21	7	-27	-36	-76
	Lågpendlingskommun nära större stad	-31	-9	-7	-32	-1	-21
	Pendlingskommun nära större stad	-47	-1	-15	-53	-67	-45
	Större stad	-59	-112	13	13	-49	-36
	Pendlingskommun nära storstad	-6	2	2	-3	-5	-7
	Storstäder	-15	-2	-17	-8	9	2

Källa: SCB

A photograph of a modern residential street during autumn. On the left, there are multi-story houses with grey and white facades and green doors. A row of trees with vibrant red and orange autumn foliage lines the street. The road is paved and has white dashed lane markings. In the distance, more houses and a few people walking on the sidewalk are visible under a clear sky.

Del 2.1: Förutsättningar utbudssidan

Bostadsbeståndets struktur

Fördelning av bostadsbestånd

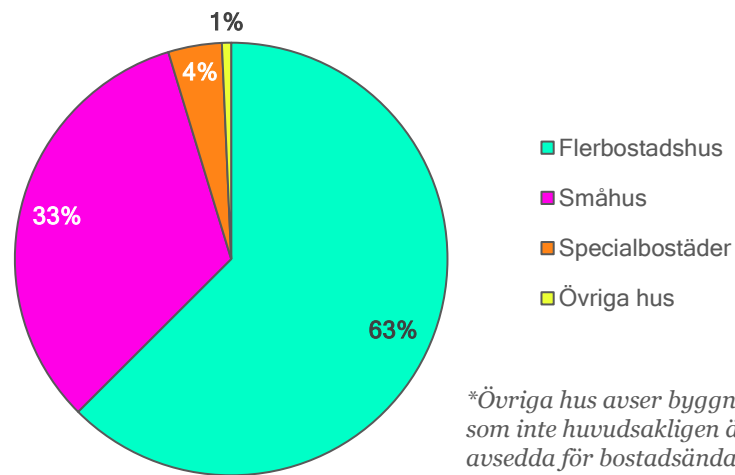
Botkyrka kommun 2024

De tre diagrammen nedan avser bostäder för permanentboende.

I Botkyrka kommun utgör småhus 33 % av det totala bostadsbeståndet, medan flerbostadshus står för 63 %. Specialbostäder och övriga hus utgör tillsammans en mindre andel på ca 5 %. Inom flerbostadshus är hyresrätt

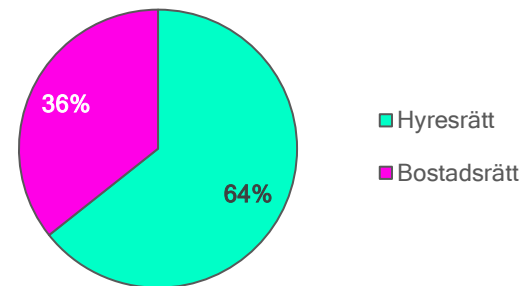
den dominerande formen (64 %), medan bostadsrätter utgör 36 %. För småhus är äganderätt den klart vanligaste upplåtelseformen och står för 90 %, följt av bostadsrätt med 6 % och hyresrätt med 3 %.

Fördelning av bostadsbeståndet per hustyp, hela kommunen 2024

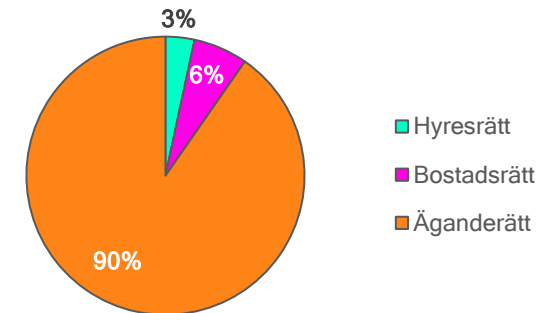


**Övriga hus avser byggnader som inte huvudsakligen är avsedda för bostadsändamål men ändå innehåller vanliga bostadslägenheter.*

Fördelning av upplåtelseformer inom flerbostadshus



Fördelning av upplåtelseformer inom småhus



Bostadsbestånd per delområde

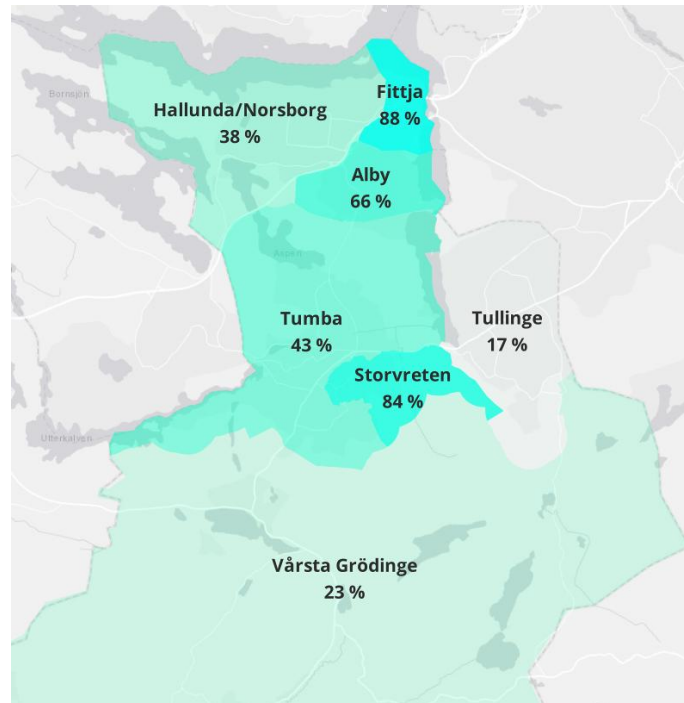
Botkyrka kommun 2024

Kartorna nedan visar respektive upplåtelseform som andel av bostadsbeståndet för permanentboende per delområde i kommunen. Fittja och Storvreten domineras av hyresrätter, med mycket få bostadsrätter. Småhusområdena i Tullinge och Vårsta Grödinge har högre andel äganderätter. Slagsta, som i huvudsak är ett småhusområde, ingår i delområdet Hallunda/Norsborg och Fittja.

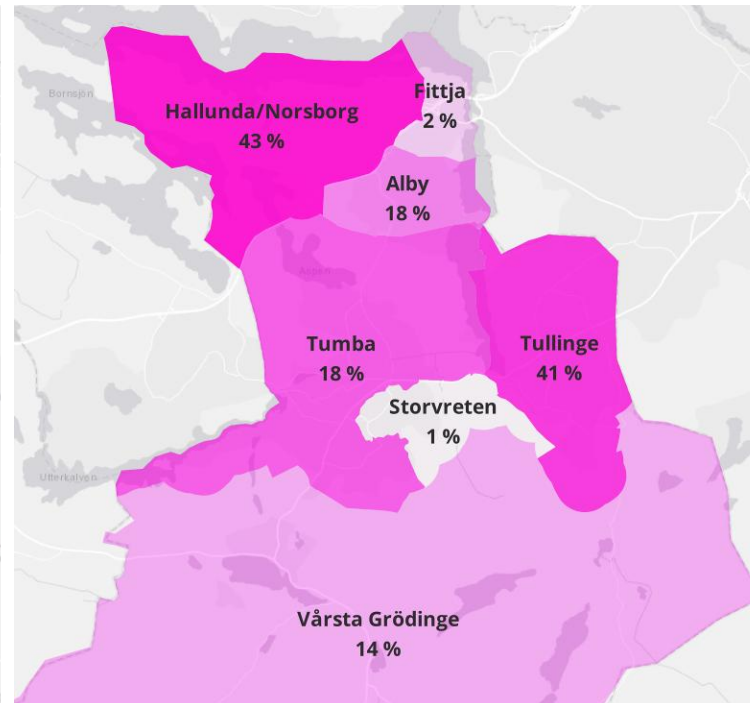
Antal bostäder per område och upplåtelseform

Område	Hyresrätt	Bostadsrätt	Äganderätt	Total
Alby	3 499	947	820	5 266
Fittja	2 900	63	343	3 306
Hallunda/Norsborg	2 937	3 342	1 519	7 798
Storvreten	2 251	30	388	2 669
Tullinge	1 381	3 461	3 499	8 341
Tumba	3 780	1 602	3 473	8 855
Vårsta Grödinge	472	280	1 299	2 051
Total	17 220	9 725	11 341	38 286

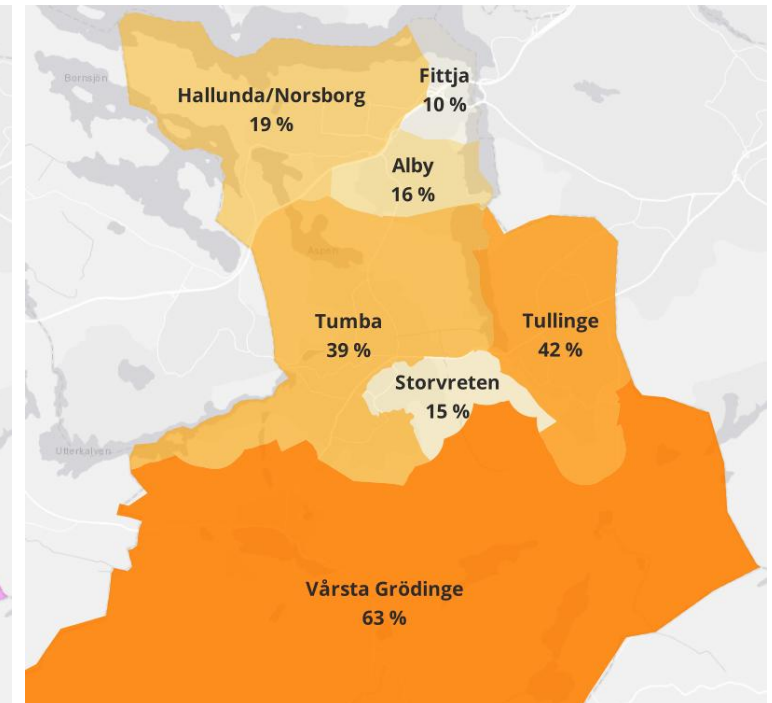
Andel hyresrätter per område



Andel bostadsrätter per område



Andel äganderätter per område

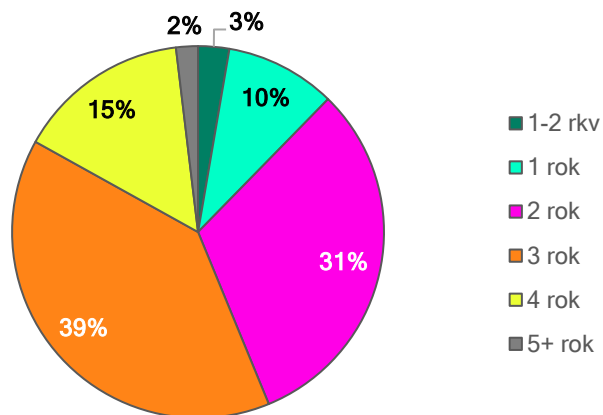


Beståndet flerbostadshus

I kartan till höger visas den geografiska fördelningen av bostadsfastigheter i Botkyrka kommun färglagt efter byggår. En betydande andel av beståndet byggdes under 70-talet.

I diagrammet nedan visas fördelningen av lägenhetstyper i flerbostadshus. Lägenheter med 3 rok utgör den största andelen om 39 %, därefter 2 rok om 31 %.

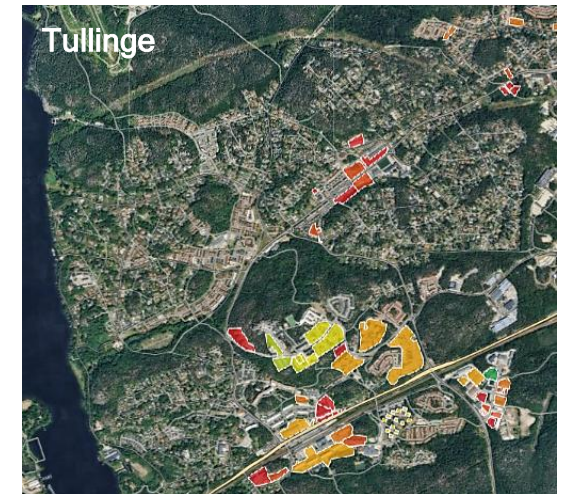
Fördelning av lägenhetstyper i flerbostadshus, hela kommunen 2024



Bostadsfastigheter efter byggår
-1929 -2010+



Data tillhandahållna av MSCI
Property Intel. Uppgifter inte
nödvändigtvis fullständiga.



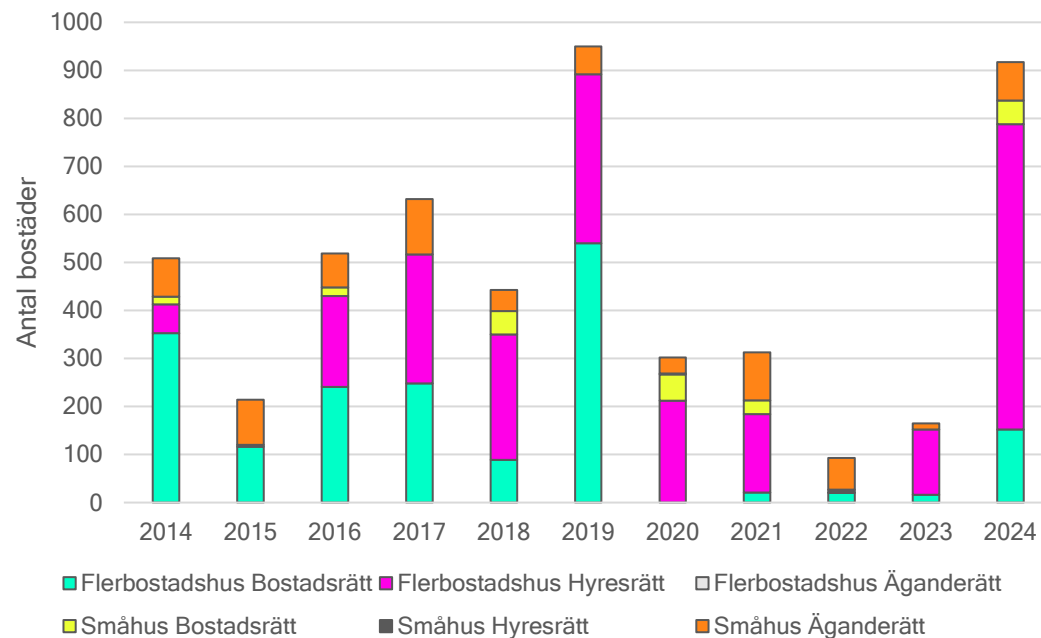
Källa: SCB & MSCI

Övergripande om byggandet i kommunen

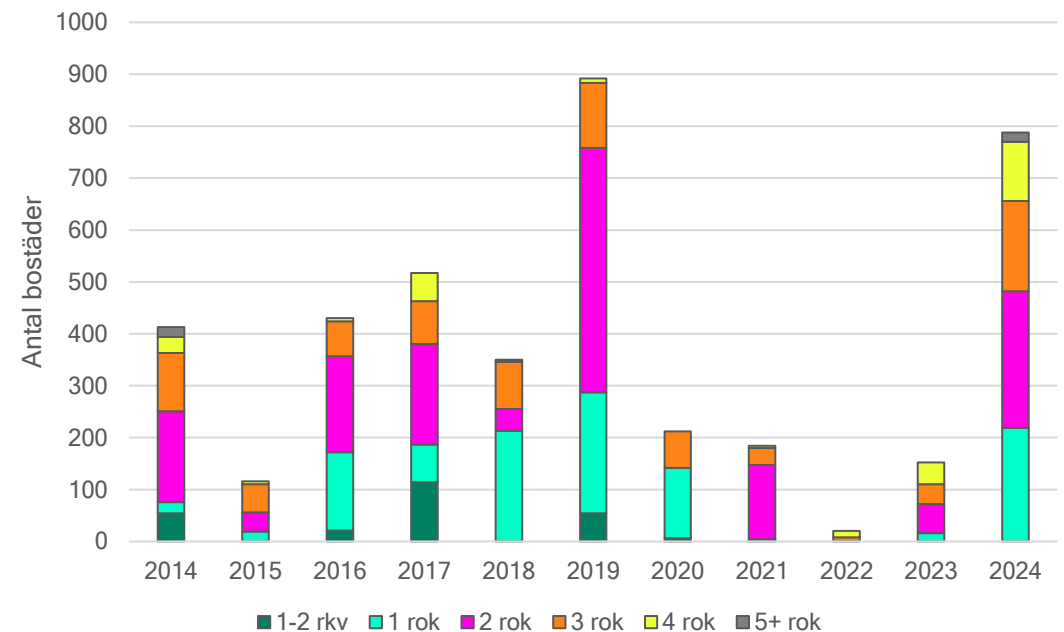
I diagrammet till vänster visas antal färdigställda bostäder per år uppdelat på hustyper. I snitt under 2014-2024 har 460 bostäder färdigställts per år och 2024 färdigställdes 917 bostäder. Inom flerbostadshus har det färdigställts 207 hyresrätter och 163 bostadsrätter i snitt. Avseende småhus

har det i snitt färdigställts 89 per år, varav 69 äganderätt, 20 bostadsrätt och 1 hyresrätt (avrundning gör att summan blir 89 och inte 90). I diagrammet till höger visas byggande av flerbostadshus uppdelat per antal rum. Där framgår att det har byggts många små bostäder, särskilt 2 rok.

Antal färdigställda lägenheter per hustyp och upplåtelseform, hela kommunen 2014-2024



Antal färdigställda lägenheter i flerbostadshus per lägenhetstyp



Marknaden för privatägda bostäder

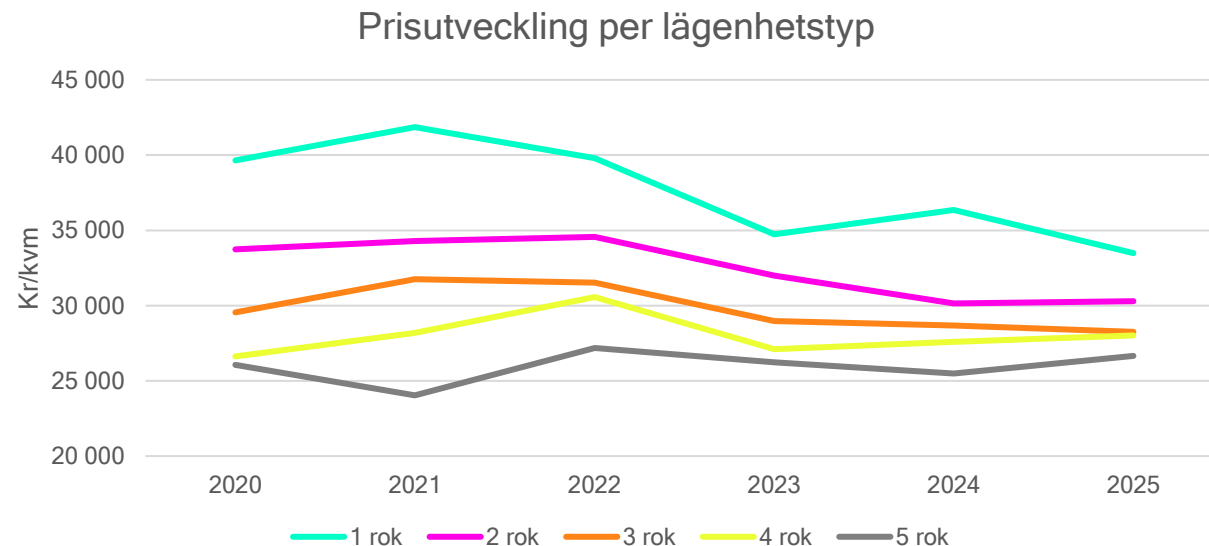
Bostadsrätter och äganderätter

Successionsmarknaden för bostadsrättslägenheter

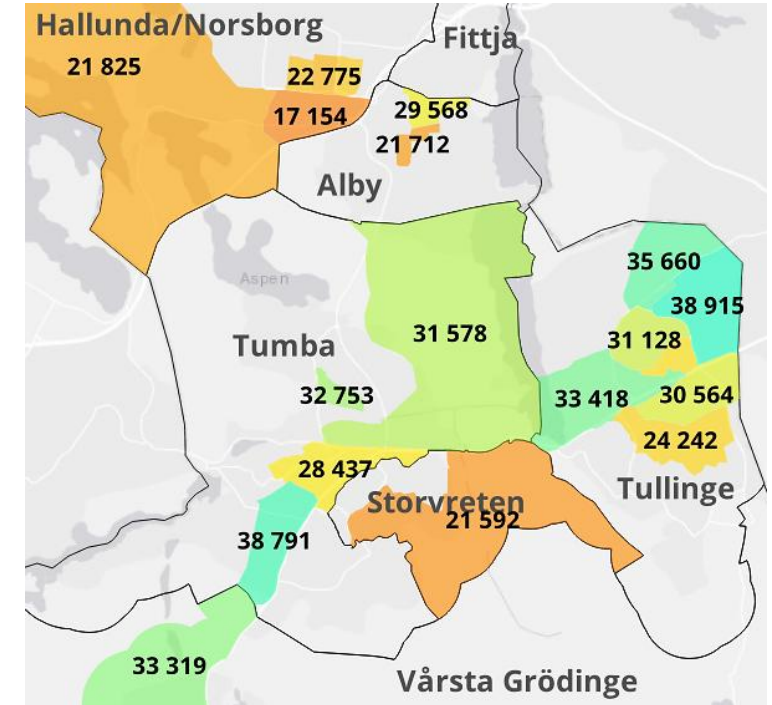
Botkyrka kommun

Diagrammet nedan visar prisutvecklingen per lägenhetstyp för bostadsrätter i flerbostadshus på successionsmarknaden i Botkyrka kommun. Kvadratmeterpriset för ettor har haft störst förändring med en minskning om ca 8 500 kr/kvm sedan toppen 2021.

Tabellen nedan till höger redovisar statistik för sålda objekt under 2025. Tvåor är den vanligaste lägenhetstypen bland försäljningarna, med ett genomsnittligt slutpris på 1,7 mkr. Treor är den vanligaste lägenhetstypen i beståndet med ett slutpris om 2,1 mkr i snitt. Kartan till höger visar genomsnittliga kvadratmeterpriser för sålda objekt per demografiskt statistikområde under 2025.



Kr/kvm snitt per delområde 2025



Successionsförsäljningar 2025

Lägenhetstyp	Antal sålda	Slutpris (mkr) snitt	Kr/kvm snitt	Boarea snitt	Årsavgift/kvm snitt
1 rok	32	1,3	33 487	40	1050
2 rok	197	1,7	30 282	56	953
3 rok	167	2,1	28 256	76	886
4 rok	92	2,5	28 015	90	860
5 rok	15	2,9	26 651	113	818
Totalt/snitt	503	2,0	29 290	70	916

Successionsmarknaden för småhus

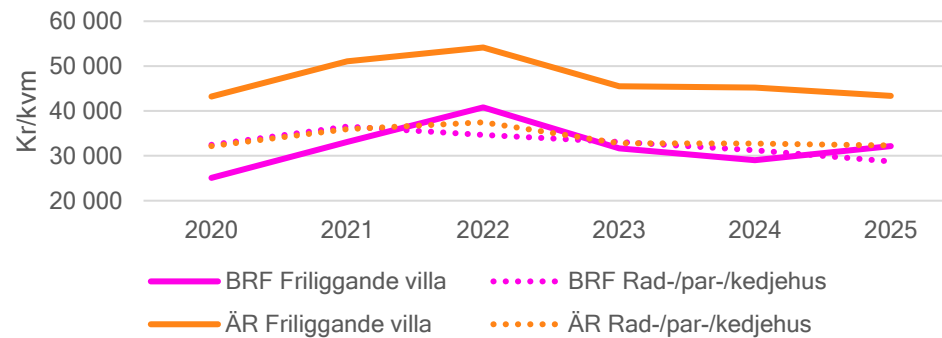
Botkyrka kommun

Tabellen nedan redovisar statistik för sålda objekt under 2025. Friliggande villor med äganderätt utgör den största delen av försäljningarna, med ett genomsnittligt slutpris på 5,1 mkr. Radhus har haft de lägsta priserna för respektive upplåtelseform, med ett snittpris på 3,6 mkr för äganderätt och 2,5 mkr för bostadsrätt.

Diagrammet nedan visar prisutvecklingen för småhus på successionsmarknaden i Botkyrka kommun. Prisutvecklingen och antalet sålda småhus har varierat mellan 2020 och 2025.

Tabellerna till höger visar prisnivån på friliggande villor och radhus/parhus/kedjehus i Botkyrkas delområden.

Prisutveckling småhus



Successionsförsäljningar 2025

Upplåtelseform	Hustyp	Antal sålda	Slutpris (mkr) snitt	Kr/kvm snitt	Boa kvm snitt	Årsavgift/kvm snitt
Äganderätt	Friliggande villa	315	5,1	43 341	126	-
	Kedjehus	89	4,2	34 919	123	-
	Radhus	151	3,6	30 773	118	-
Bostadsrätt	Friliggande villa	6	3,9	32 135	121	647
	Kedjehus	1	4,8	36 742	132	164
	Parhus	5	3,6	27 726	129	644
	Radhus	100	2,5	28 722	91	827
Totalt		667	4,2	36 952	119	803 (BR)

Successionsförsäljningar 2025 Friliggande villor

Område	Upplåtelseform	Slutpris mkr snitt	Boarea kvm snitt
Hallunda/Norsborg	ÄR	5,1	156
Storvreten	ÄR	3,9	147
Tullinge	BR	3,9	120
	ÄR	6,1	142
Tumba	BR	3,9	121
	ÄR	5,1	132
Vårsta Grödinge	ÄR	3,1	73
Total/snitt		5,1	126

Successionsförsäljningar 2025 Rad/par/kedjehus

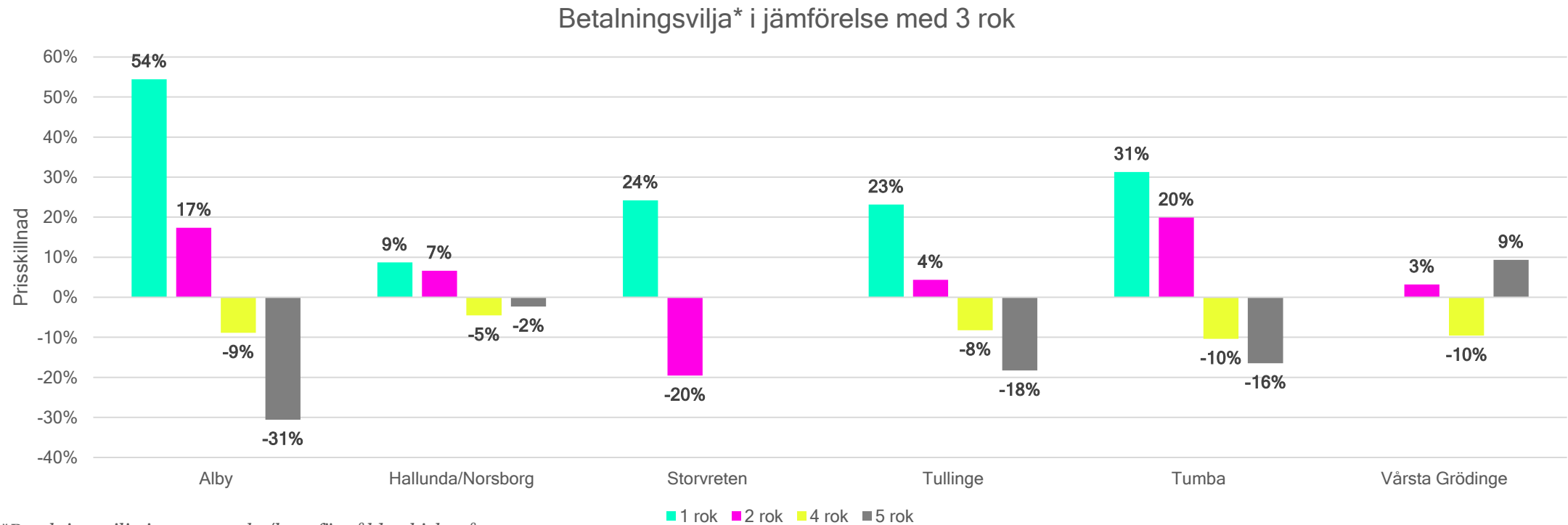
Område	Upplåtelseform	Slutpris mkr snitt	Boarea kvm snitt
Alby	BR	1,4	54
	ÄR	3,2	128
Fittja	BR	1,7	69
	ÄR	3,7	144
Hallunda/Norsborg	BR	1,9	60
	ÄR	3,9	112
Storvreten	ÄR	3,9	115
Tullinge	BR	3,7	113
	ÄR	4,5	126
Tumba	BR	2,1	94
	ÄR	3,6	115
Vårsta Grödinge	BR	2,1	96
	ÄR	3,9	116
Total/snitt		3,5	112

Successionsmarknaden för bostadsrättslägenheter

Botkyrka kommun

Diagrammet visar skillnaden i kvadratmeterpris för olika lägenhetstyper i jämförelse med kvadratmeterpris för 3 rok i det givna området. Alby har störst grad av prisdifferentiering för olika lägenhetstyper, med ettor 54%

högre kr/kvm än treor, och femmor 31% lägre pris än treor. Vårsta Grödinge är det enda området med en premie för femmor och i Storvreten har betalningsviljan per kvadratmeter för treor varit högre än för tvåor.



*Betalningsvilja i termer av kr/kvm för sålda objekt på successionsmarknaden i Botkyrka under 2020-2025. Historiska priser indexerade till dagens prisnivå.

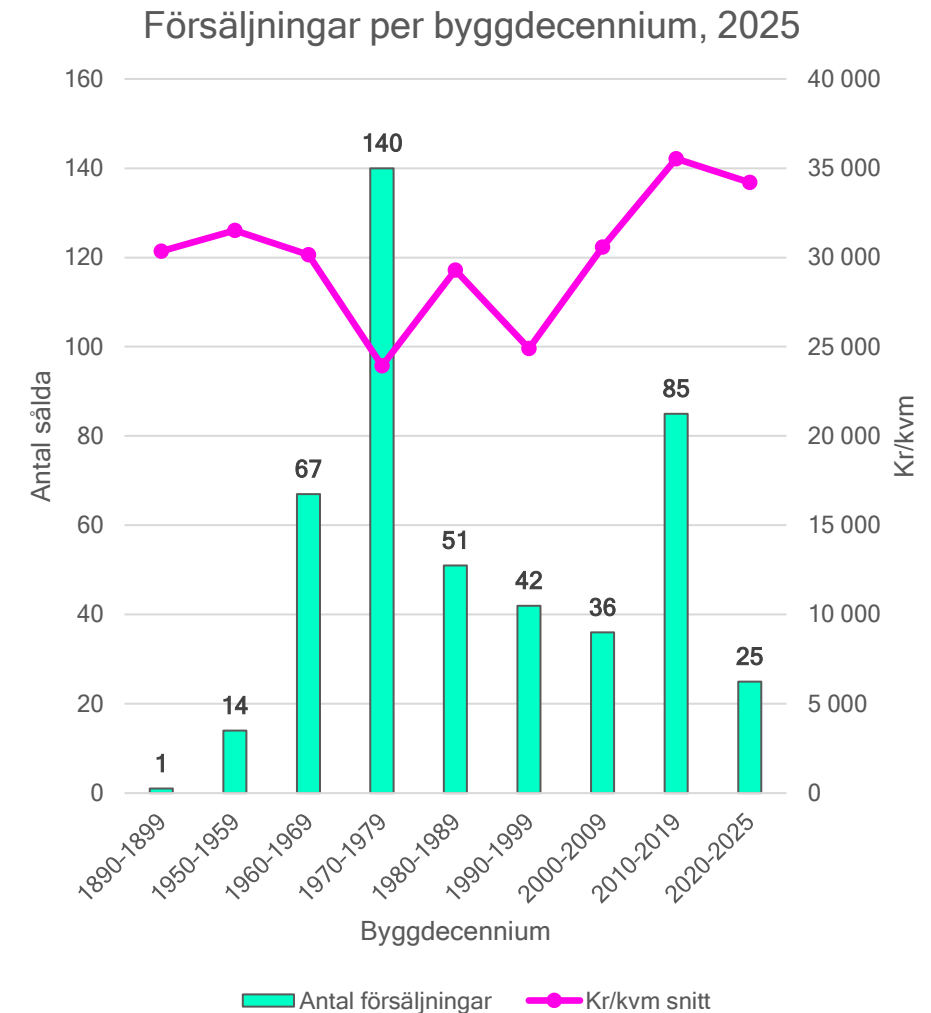
Successionsmarknaden för nybyggt

Bostadsrätter i flerbostadshus, Botkyrka kommun

Det finns ett betydande bestånd av miljonprograms bostadsrätter i kommunen, vilket framgår i försäljningsunderlaget, som visas i diagrammet till höger. Bostadsrätter i byggnader från 70-talet gav lägst betalningsvilja hittills 2025 i jämförelse med andra byggår, ca 24 tkr/kvm. Högst betalningsvilja gav bostäder byggda under 2010-talet med ett snittpris 2025 om ca 35 tkr/kvm. Försäljningsunderlag för bostäder byggda 2020-2025 finns i tabellen nedan, med ett kvadratmeterpris om ca 34 tkr/kvm.

Successionsförsäljningar 2025, lägenheter i flerbostadshus med byggår 2020-2025

Lägenhetstyp	Antal sålda	Pris (mkr) snitt	Kr/kvm snitt	Boarea kvm snitt	Årsavgift/kvm snitt
2 rok	2	1,5	38 620	40	903
3 rok	6	2,6	34 660	75	833
4 rok	14	2,7	33 881	80	855
5 rok	3	3,1	31 840	96	915
Totalt/snitt	25	2,7	34 202	78	861



Successionsmarknaden för nybyggt

Bostadsrätter i flerbostadshus, Botkyrka kommun

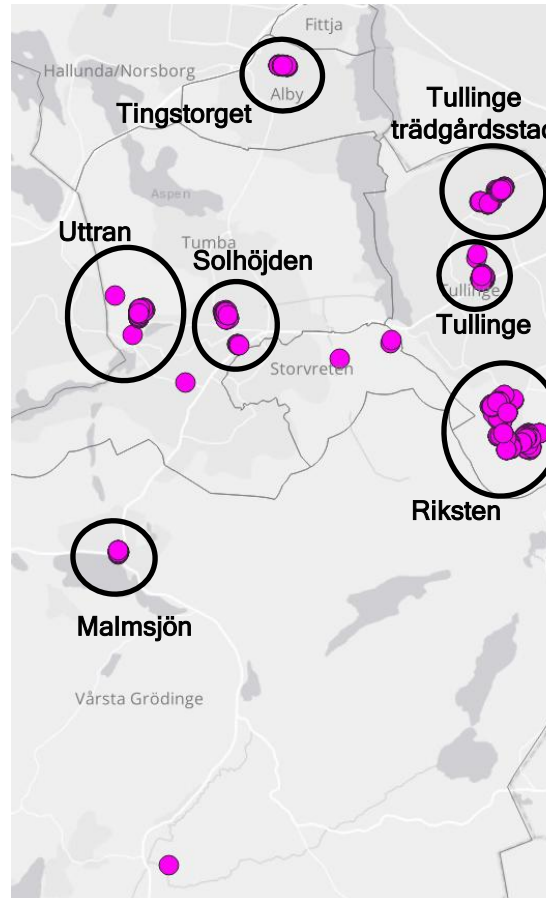
I tabellen visas statistik för successionsförsäljningar av bostadsrätter i flerbostadshus byggda sedan 2010. Tumba har haft högst kvadratmeterpriser i snitt medan Tullinge har haft flest försäljningar.

I kartan visas respektive försäljnings geografiska läge.



Foto: Botkyrka kommun

Successionsförsäljningar sedan 2020, byggår 2010+



Successionsförsäljningar sedan 2020, byggår 2010+

Område/ lgh-typ	Antal sålda	Insats * mkr snitt	Kr/kvm* snitt	Årsavgift/kvm snitt	Boarea kvm snitt
Alby	72	1,5	37 356	842	41
1 rok	20	1,3	41 877	825	30
2 rok	44	1,4	37 138	857	39
3 rok	4	2,0	32 379	813	62
4 rok	4	2,1	22 119	795	97
Storvreten	1	1,3	42 581	814	31
1 rok	1	1,3	42 581	814	31
Tullinge	522	2,6	37 457	747	69
1 rok	16	1,7	49 278	910	34
2 rok	161	2,1	39 432	762	54
3 rok	228	2,7	36 611	710	73
4 rok	107	2,9	34 965	778	84
5 rok	10	3,2	32 692	783	97
Tumba	214	2,1	42 178	789	49
1 rok	26	1,6	47 551	756	33
2 rok	149	2,0	42 787	800	46
3 rok	34	2,6	36 842	764	70
4 rok	4	2,8	31 833	845	87
5 rok	1	4,4	34 603	471	126
Vårsta Grödinge	37	2,5	39 146	720	65
2 rok	11	2,0	41 566	739	48
3 rok	24	2,6	38 281	714	69
4 rok	1	3,2	36 180	719	89
5 rok	1	4,8	36 260	666	131
Total/snitt	848	2,4	38 660	764	61

*Priser uppräknade till dagens prisnivå

Källa: Värderingsdata & Booli Pro

Successionsmarknaden för nybyggt

Äganderätter, Botkyrka kommun

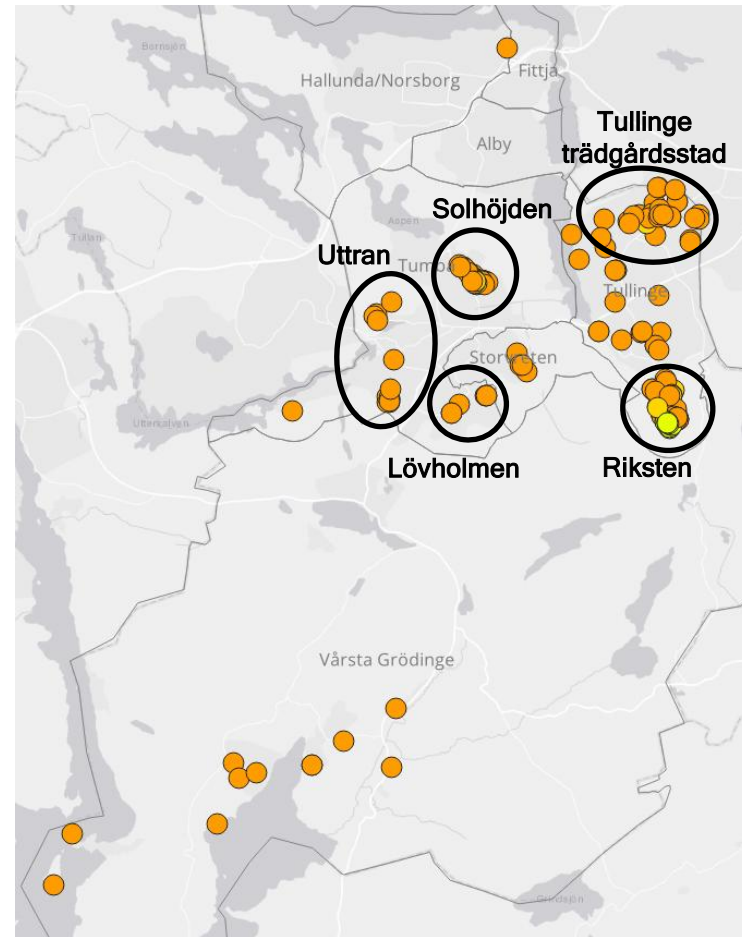
I tabellen visas statistik för successionsförsäljningar av äganderätter byggda sedan 2010. Tullinge har haft flest försäljningar, följt av Tumba. Försäljningarna består till största del av friliggande villor.

I kartan visas respektive försäljnings geografiska läge.



Foto: Botkyrka kommun

Försäljningar sedan 2020, byggår 2010+



- Fristående
- Kedjehus
- Radhus

Försäljningar sedan 2020, byggår 2010+

Område/ hustyp	Antal sålda	Insats* mkr snitt	Kr/kvm* snitt	Boarea kvm snitt
Hallunda/Norsborg	1	8,0	34 483	232
Fristående	1	8,0	34 483	232
Storvreten	4	5,9	32 597	181
Fristående	4	5,9	32 597	181
Tullinge	137	6,1	43 571	140
Fristående	87	6,8	44 737	152
Kedjehus	19	5,4	43 200	125
Radhus	31	4,4	38 261	115
Tumba	50	6,1	42 361	144
Fristående	43	6,3	42 282	149
Kedjehus	7	4,9	42 241	116
Vårsta Grödinge	12	4,8	45 714	105
Fristående	12	4,8	45 714	105
Total/snitt	204	6,0	42 857	140

*Slutpris uppräknat till dagens prisnivå

Källa: Värderingsdata & Booli Pro

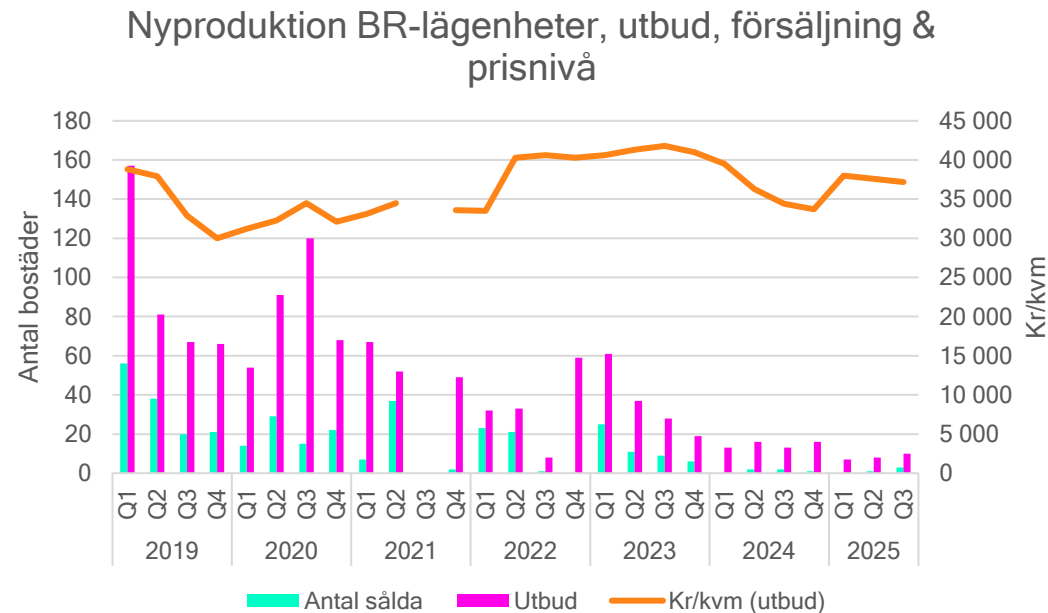
Övergripande om nyproduktionsmarknaden

Botkyrka kommun

Diagrammet till vänster visar utvecklingen av utbud, försäljning och prisnivå för bostadsrättslägenheter per kvartal sedan 2019 i Botkyrka kommun.

Sedan 2019 har det i snitt sålts 56 lägenheter i nyproduktion i kommunen per kvartal. Sedan 2022 har både försäljningen och utbudet varit väsentligt lägre om 28 sålda lägenheter per kvartal sedan 2022 i snitt. Prisnivån har i snitt varit 36 tkr/kvm.

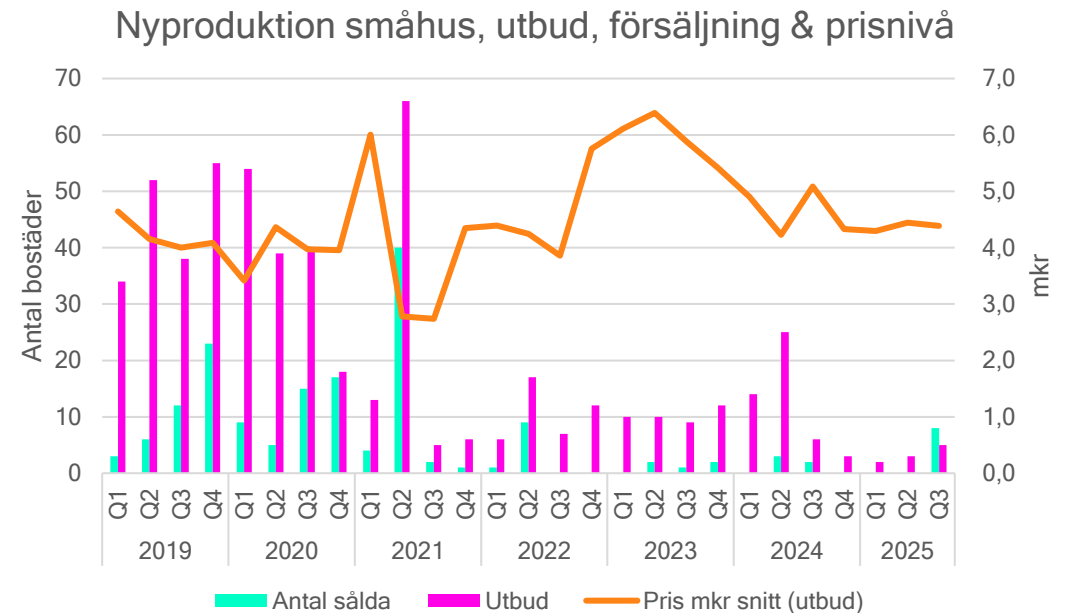
Priset vid slutet av 2025 ligger 11 % lägre än toppen 2023.



Diagrammet till höger visar utvecklingen av utbud, försäljning och prisnivå för småhus per kvartal i kommunen sedan 2019, alla upplåtelseformer.

Sedan 2019 har det i snitt sålts 24 småhus i nyproduktion i Botkyrka kommun per kvartal. Sedan 2022 har både försäljningen och utbudet varit väsentligt lägre om i snitt ca 7 sålda småhus per kvartal i nyproduktion. Snittpriset har, sedan 2019, varit 4,5 mkr.

Även för småhus är priserna väsentlig lägre nu, än under 2023



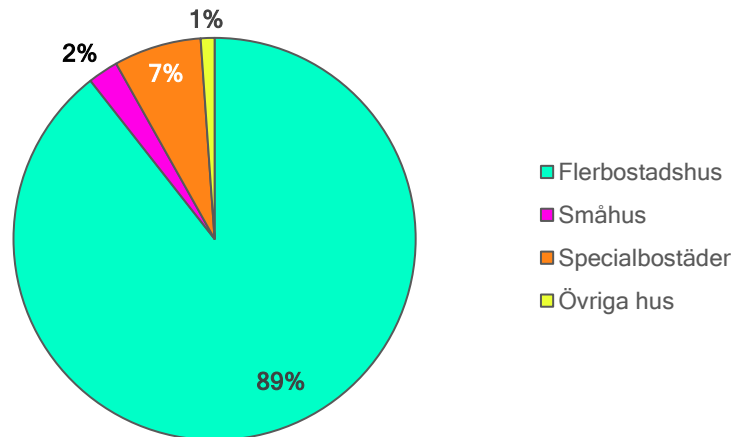
Marknaden för hyresbostäder

Ägande av hyresbostadsfastigheter

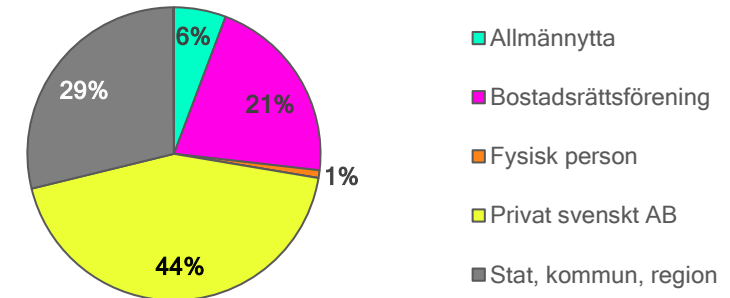
Botkyrka kommun

I cirkeldiagrammet nedan visas fördelningen av kommunens hyresrätter efter hustyp. Majoriteten av hyresrätterna utgörs av flerbostadshus, medan småhus och specialbostäder står för en mindre andel av beståndet. I diagrammet till höger redovisas ägarfördelningen för specialbostäder i kommunen, där privata aktörer är de största ägarna. Utvecklingen över tid, stapeldiagrammet nedan till höger, visar att allmännyttan fortsatt är den dominerande ägaren av hyresbostäder i Botkyrka, men att andelen privata fastighetsägare har ökat under de senaste åren.

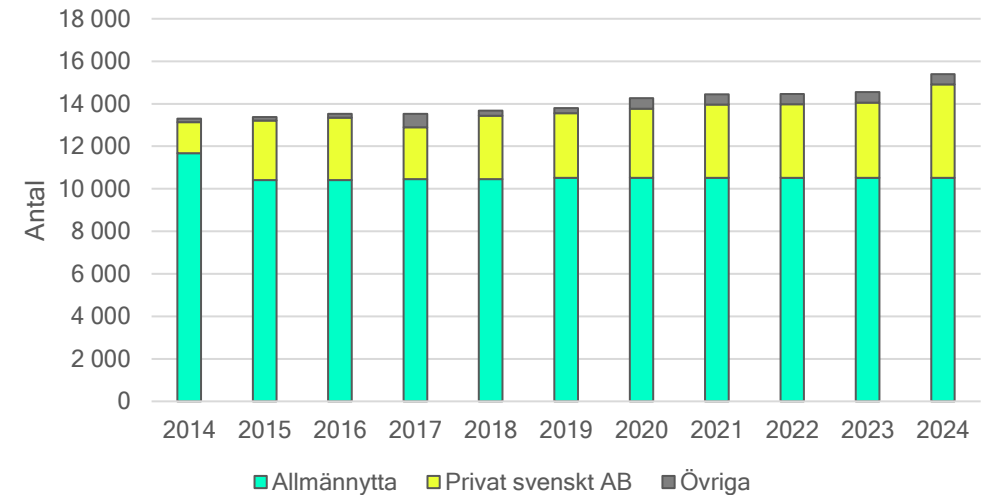
Fördelning av hyresrätter per hustyp, hela kommunen 2024



Specialbostäder per ägarkategori, hela kommunen 2024



Antal hyresbostäder per ägarkategori



Översikt hyresbostadsfastigheter

Botkyrka kommun

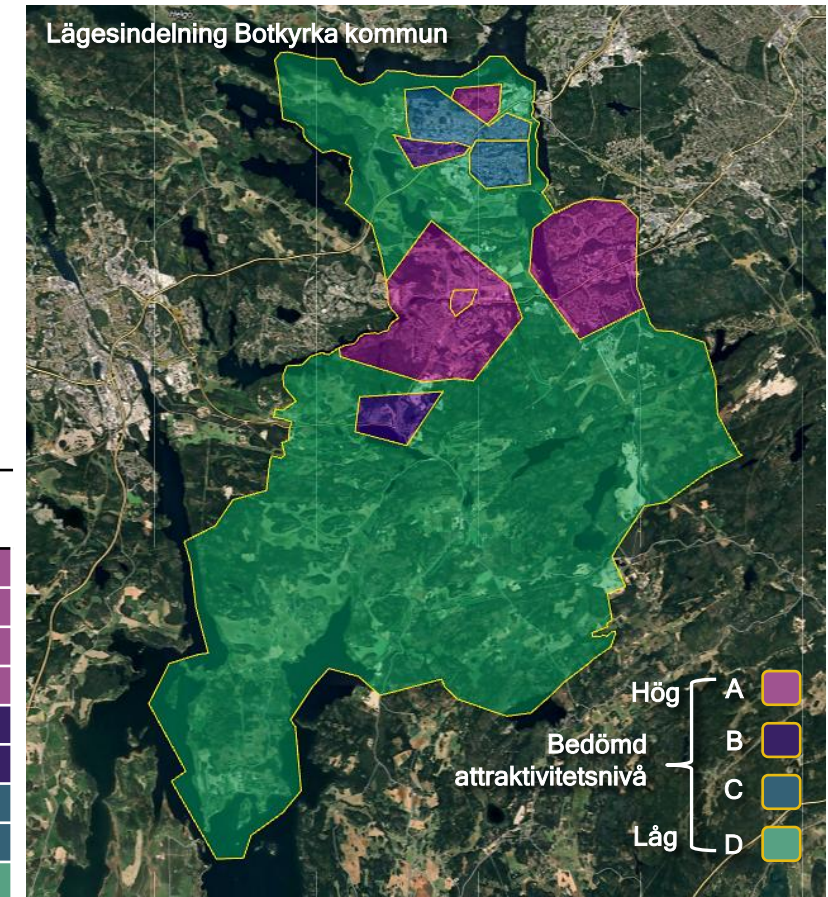
På denna sida visas ytterligare sammanfattande statistik över hyresrättsmarknaden i Botkyrka kommun.

Nedan visas hyresstatistik från Newsec per område i kommunen, indelat baserat på bedömd attraktivitetsnivå från A till D.

Delar av Tumba, Tullinge samt Slagsta bedöms som A läge följt av Eriksberg och Vårsta som bedöms som B lägen. Här är avkastningskraven något lägre och hyrorna något högre än C och övriga områden. Det finns en bedömning om långsiktig vakans i Alby, Norsborg-Hallunda-Fittja (C-läge) samt i Övriga kommunen.

Hyresmarknadsbedömning per område för bostäder med värdeår 2020 och framåt

Läge	Delmarknad	Hyra			Dir. avkastningskrav			Vakans	
		Låg	Mid	Hög	Låg	Mid	Hög	Nuvarande	Långsiktig
A	Slagsta	2 070	2 197	2 293	3,9%	4,7%	5,4%	0%	0%
	Tullinge	2 070	2 197	2 293	3,9%	4,7%	5,4%	0%	0%
	Tumba	2 070	2 197	2 293	3,9%	4,7%	5,4%	0%	0%
	Tumba centrum	2 070	2 197	2 293	3,9%	4,7%	5,4%	0%	0%
B	Eriksberg	2 011	2 138	2 284	4,0%	4,8%	5,5%	0%	0%
	Vårsta	2 011	2 138	2 284	4,0%	4,8%	5,5%	0%	0%
C	Alby	1 981	2 109	2 255	4,1%	4,9%	5,6%	0%	1%
	Norsborg-Hallunda-Fittja	1 981	2 109	2 255	4,1%	4,9%	5,6%	1%	1%
D	Övriga kommunen	1 981	2 109	2 255	4,3%	5,1%	5,8%	1%	1%



Hyresförmedlingar

Stockholms bostadsförmedling

På denna sida visas uppgifter kring hyresförmedlingar i Botkyrka kommun via Stockholms bostadsförmedling.

Nedan presenteras hyresförmedlingar efter lägenhetstyp under 2024 till och med oktober 2025, på successionsmarknaden, till vänster, och nyproduktionsmarknaden, till höger. På successionsmarknaden var den vanligaste lägenhetstypen 3 rok med en genomsnittlig kötid om knappt 10 år. På nyproduktionsmarknaden var tvåor den vanligaste lägenhetstypen med en snittkötid om 3 år och en årshyra om 3,1 tkr/kvm. I snitt har nyproduktionshyrorna varit 1 172 kr högre per kvadratmeter och år än successionshyrorna.

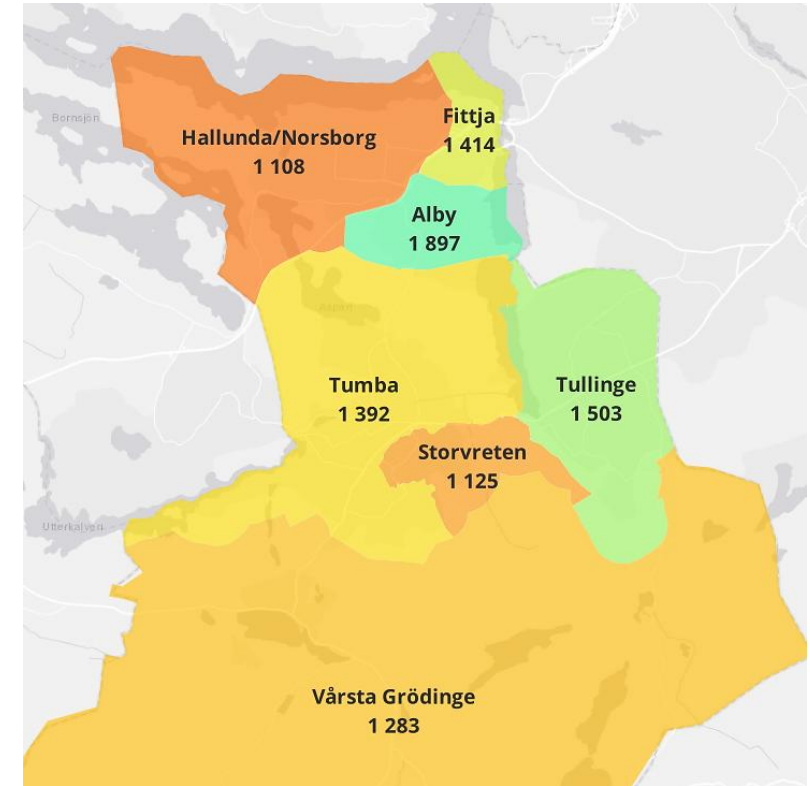
Nyproduktionen har en något yngre målgrupp än successionen.

I kartan till höger visas hyresnivåer sedan 2024 per delområde i Botkyrka kommun.

Hyresförmedlingar succession Botkyrka kommun 2024 - 2025-10

Lägenhetstyp	Antal förmedlingar	Årshyra/kvm	Månadshyra snitt	Boarea kvm snitt	Kötid år snitt	Intressenter snitt	Snittålder förmedling
1 rok	95	2 562	7 072	35	5,6	83	37
2 rok	159	2 031	8 543	55	7,5	140	40
3 rok	183	1 462	9 666	79	9,5	208	42
4 rok	28	1 501	11 380	91	11,7	242	41
5+ rok	2	1 130	12 413	133	14,6	437	40
Total/snitt	467	1 881	8 871	63	8,2	162	40

Årshyra/kvm per delområde 2024 - 2025-10, succession



Hyresförmedlingar nyproduktion Botkyrka kommun 2024 - 2025-10

Lägenhetstyp	Antal förmedlingar	Årshyra/kvm	Månadshyra snitt	Boarea kvm snitt	Kötid år snitt	Snittålder förmedling
1 rok	35	3 351	8 294	30	3,1	36
2 rok	63	3 119	10 927	43	3,4	34
3 rok	20	2 812	14 068	60	6,1	38
4 rok	2	2 686	17 251	78	4,8	26
Total/snitt	120	3 128	10 788	42	3,8	35

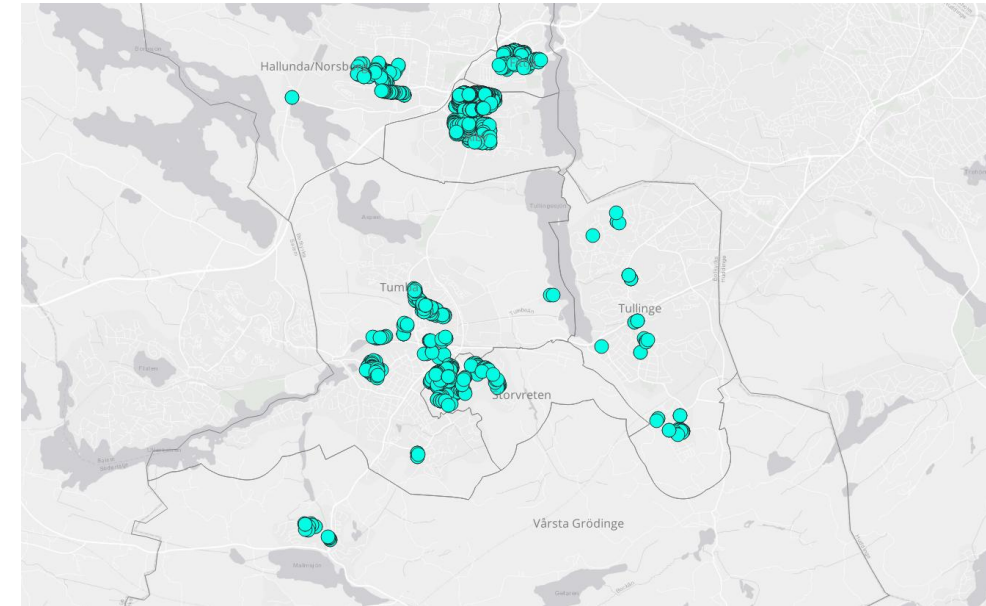
Källa: Stockholms bostadsförmedling

Hyresförmedlingar - successionsmarknaden

Per delområde

Nedan presenteras förmedlingsstatistik för successionsförmedlingar per delområde i Botkyrka kommun. Alby ligger högre i hyresnivå än kommunens övriga områden, med lägre kötider. Normhyresspridningen för hälften av förmedlingarna är 278 kr, Fittja har lägst spridning, medan Alby har högst.

Successionsförmedlingar 2020 - 2025-10



Successionsförmedlingar per delområde 2020 - 2025-10

Delområde	Normhyra medel	Normhyra kvartil 1	Normhyra median	Normhyra kvartil 3	Boarea kvm snitt	Vanligast lägenhetstyp	Kötid år median	Antal förmedlingar	Intressenter snitt	Snittålder förmedling
Alby	1 827	1 465	1 633	2 237	60	3 rok	7,0	611	149	38
Fittja	1 380	1 366	1 403	1 439	68	3 rok	8,2	229	235	41
Hallunda/Norsborg	1 164	1 089	1 142	1 223	65	2 rok	10,7	56	380	45
Storvreten	1 264	1 163	1 256	1 319	76	3 rok	10,1	85	303	42
Tullinge	1 508	1 288	1 568	1 736	58	2 rok	11,0	27	209	42
Tumba	1 401	1 225	1 318	1 445	57	2 rok	10,1	129	235	42
Vårsta Grödinge	1 284	1 219	1 312	1 361	65	3 rok	7,5	19	177	46
Total/snitt	1 404	1 259	1 376	1 537	64	3 rok	10,1	1 156	241	42

Hyresförmedlingar - nyproduktionsmarknaden

Per delområde

På denna sida visas statistik för nyproduktionsförmedlingar i Botkyrka via bostadsförmedlingen sedan 2017 på projektnivå.

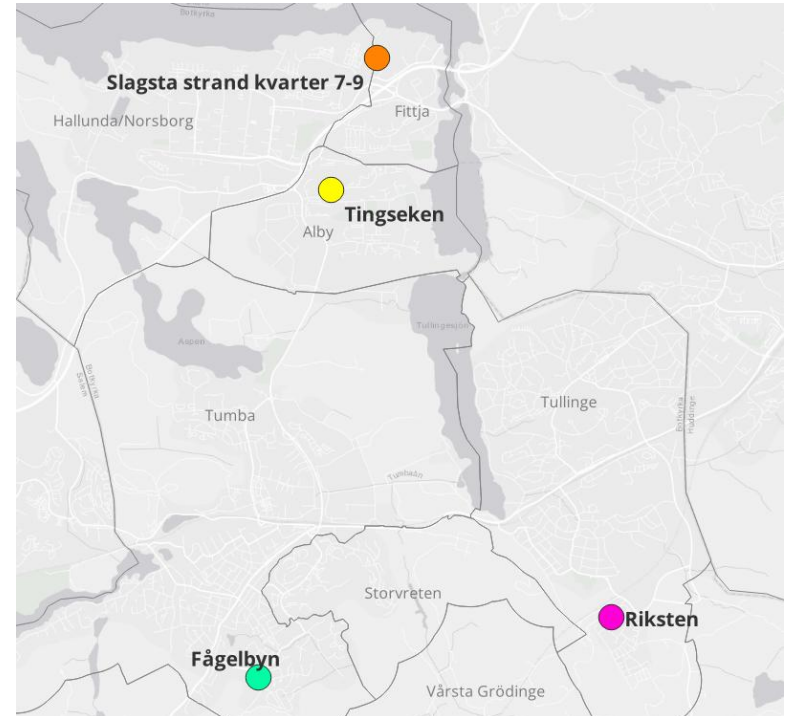
Förmedlingsstatistik 2017-2025

Stadsdel	Projektnamn	Lägenhetstyp	Antal förmedlingar	Månadshyra medel	Årshyra/kvm medel	Boarea kvm snitt	Kötid år snitt
Tumba	Fågelbyn	1 rok	38	8 231	3 286	30	2,7
		2 rok	62	10 341	3 111	41	2,9
		3 rok	24	13 121	2 793	56	4,3
		4 rok	1	17 907	2 528	85	8,8
Tullinge	Riksten	2 rok	10	8 487	1 697	60	9,6
		3 rok	12	9 792	1 632	72	9,4
Fittja	Slagsta strand kvarter 7-9	1 rok	6	8 623	3 361	31	1,9
		2 rok	11	12 170	3 097	47	2,9
		3 rok	5	15 368	2 789	66	9,5
		4 rok	1	16 595	2 844	70	0,8
Alby	Tingseken	1 rok	55	7 292	2 907	30	6,3
		2 rok	105	8 714	2 737	39	8,8
		3 rok	11	12 734	1 927	81	6,1
		4 rok	7	14 027	1 756	96	7,1

Förmedlingsstatistik sammanfattning

Delområde	Projektnamn	Fastighetsägare	Normhyra	Lägenhetstyper	Vanligast lägenhetstyp	Boarea kvm snitt	Kötid år snitt	Förmedlingsperiod	Antal förmedlingar
Tumba	Fågelbyn	SPG	2 428	1 - 4 rok	2 rok	41	3,1	2023 - 2025	125
Tullinge	Riksten	AB Botkyrkabyggen	1 595	2 - 3 rok	3 rok	67	9,5	2017 - 2017	22
Fittja	Slagsta strand kvarter 7-9	Juli Living	2 597	1 - 4 rok	2 rok	48	3,8	2024 - 2025	23
Alby	Tingseken	Titania	2 088	1 - 4 rok	2 rok	41	7,8	2019 - 2019	178

Nyproduktionsprojekt hyresrätter, Botkyrka kommun



Hyresförmedlingar

Jämförelse med länet

Till höger presenteras uppgifter kring hyresförmedlingar i Stockholms län via bostadsförmedling på successionsmarknaden. Endast två kommuner i länet (Huddinge och Nynäshamn) har lägre hyresnivåer än Botkyrka. Kötiden för Botkyrka på knappt 10 år är sjunde högst bland Stockholms bostadsförmedlings kommuner, men under genomsnittet.



Foto: Botkyrka kommun

Hyresförmedlingar succession 2024 - 2025-10

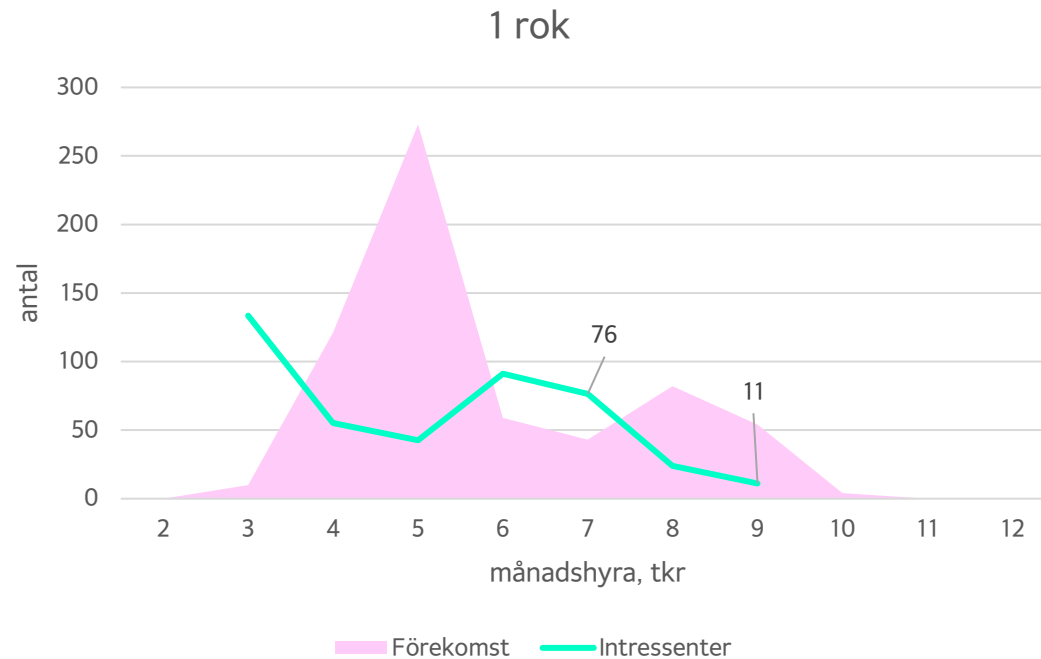
Kommun	Antal förmedlade bostäder	Årshyra/kvm snitt	Kötid år snitt	Boarea kvm snitt
Stockholm	7 578	1 900	13,3	61
Haninge	1 118	1 960	6,2	66
Södertälje	875	1 990	3,5	60
Järfälla	868	2 692	6,4	49
Huddinge	760	1 719	9,8	64
Nacka	737	2 271	6,3	60
Sigtuna	667	2 026	3,8	62
Sundbyberg	540	2 580	6,5	57
Botkyrka	467	1 881	8,2	63
Sollentuna	334	3 093	5,7	37
Lidingö	331	2 221	10,4	60
Solna	307	2 011	14,4	62
Upplands-bro	267	1 957	5,5	60
Värmdö	262	1 930	8,9	56
Tyresö	222	2 567	5,1	47
Täby	198	2 855	7,9	56
Upplands väsby	179	1 888	6,2	66
Österåker	166	2 375	4,5	50
Vallentuna	120	2 537	6,3	43
Salem	117	2 858	3,9	45
Nynäshamn	69	1 815	4,7	60
Danderyd	27	2 347	12,7	78
Strängnäs	23	1 849	3,4	43
Norrtälje	16	2 157	7,9	74
Nykvarn	10	2 756	3,4	25
Total/snitt	16 258	2 060	9,8	59

Källa: Stockholms bostadsförmedling

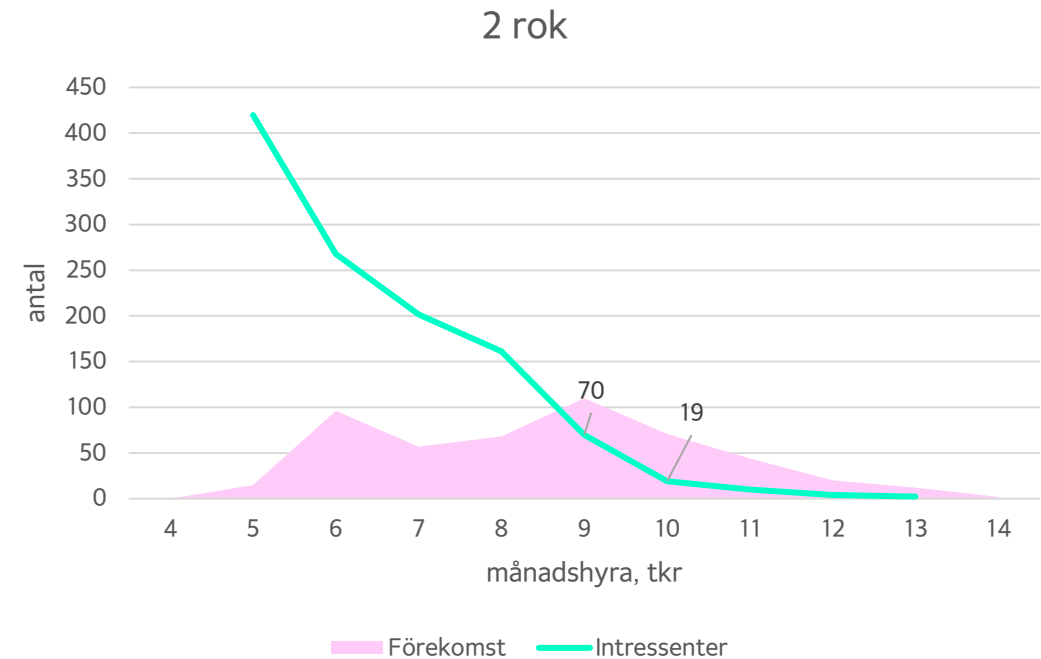
Intresse för höga nyproduktionshyror, smålägenheter

I diagrammen under syns antalet utbudna lägenheter, för 1 rok och 2 rok, i olika hyresnivåer (i jämna tusentals kr/månad) under perioden 2020-2025 samt genomsnittligt antal personer som anmält intresse till dessa.

Det vänstra diagrammet visar 1 rok. Där framgår att det är färre intressenter till det stora utbudet av bostäder för 4-5 tkr/månad, men desto fler till hyror på 6-7 tkr/månad. Därefter sker en tydligt minskad efterfrågan för 1 rok med hyror på 8 tkr/månad eller högre.



Det högra diagrammet visar 2 rok. Där framgår ett tydligt samband mellan månadshyra och antalet intressenter. Kritiskt låga nivåer nås ungefär vid 10 tkr/månad, men större projekt kan vara svåra att hyra ut även vid 9 tkr/månad.

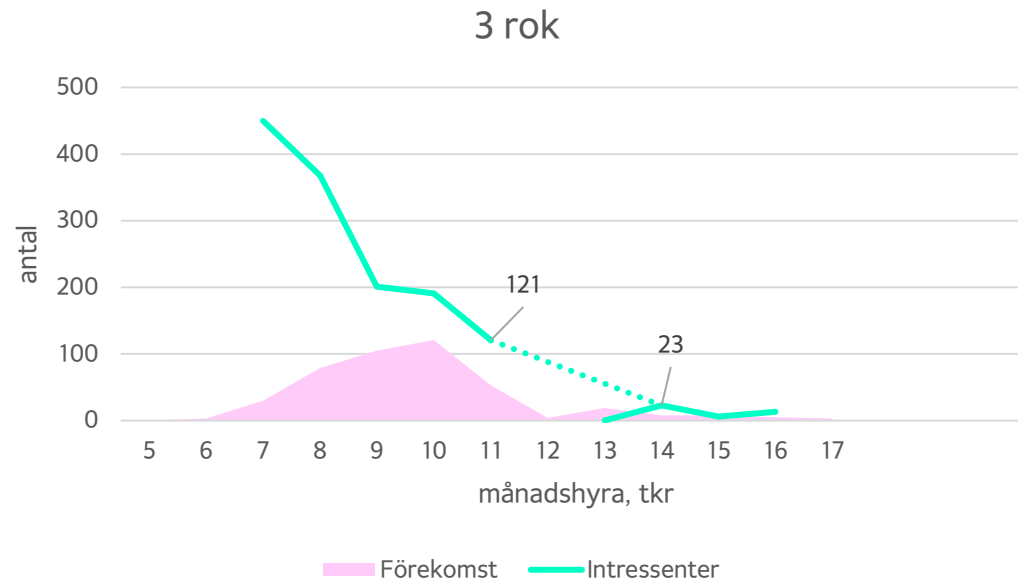


Källa: Stockholms bostadsförmedling

Intresse för höga nyproduktionshyror, större lägenheter

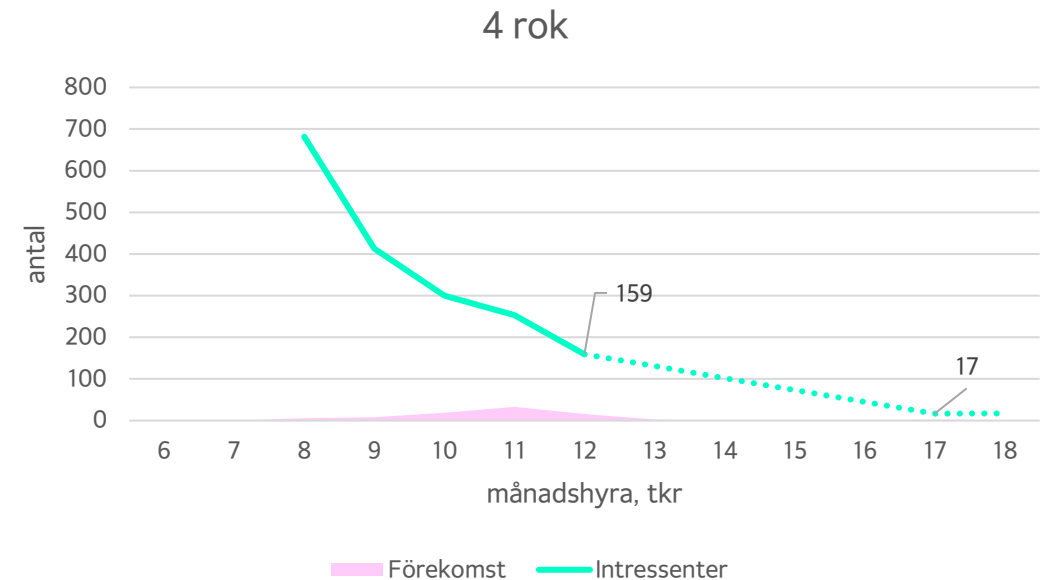
I diagrammen under syns antalet utbudna lägenheter, för 3 rok och 4 rok, i olika hyresnivåer (i jämna tusentals kr/månad) under perioden 2020-2025 samt genomsnittligt antal personer som anmält intresse till dessa. De streckade linjer är extrapolering för hyror med för litet dataunderlag.

Det vänstra diagrammet visar 3 rok. Där framgår ett stort intresse bland hyresrätterna med lägre hyror, men i absoluta tal stort intresse ända till 11 tkr/månad. Utbudet av 3 rok för 13 tkr/månad har få intressenter och



brytpunkten bedöms ligga nånstans vid 12 tkr/månad.

Det högra diagrammet visar 4 rok. Även här framgår ett stort intresse bland de billigare hyresrätterna, men i absoluta tal stort intresse ända till 12 tkr/månad. Utbudet av 4 rok för 17 tkr/månad har få intressenter och brytpunkten bedöms ligga nånstans vid 15-16 tkr/månad.



Källa: Stockholms bostadsförmedling

Intresse för höga nyproduktionshyror, per område

Uppdelat på delområde är det ett mindre data-underlag, men ändå tillräckligt för att dra vissa slutsatser om betalningsvilja i de olika områdena. I vissa områden saknas data för högre hyresnivåer. Juni Strategi har då uppskattat antalet intressenter för högre hyror utifrån antalet intressenter i de lägre hyresklasserna samt den generella kurvan för Botkyrka från de föregående sidorna. Fyllda staplar i diagrammen har empiriskt stöd medan skrafferade staplar är uppskattade.

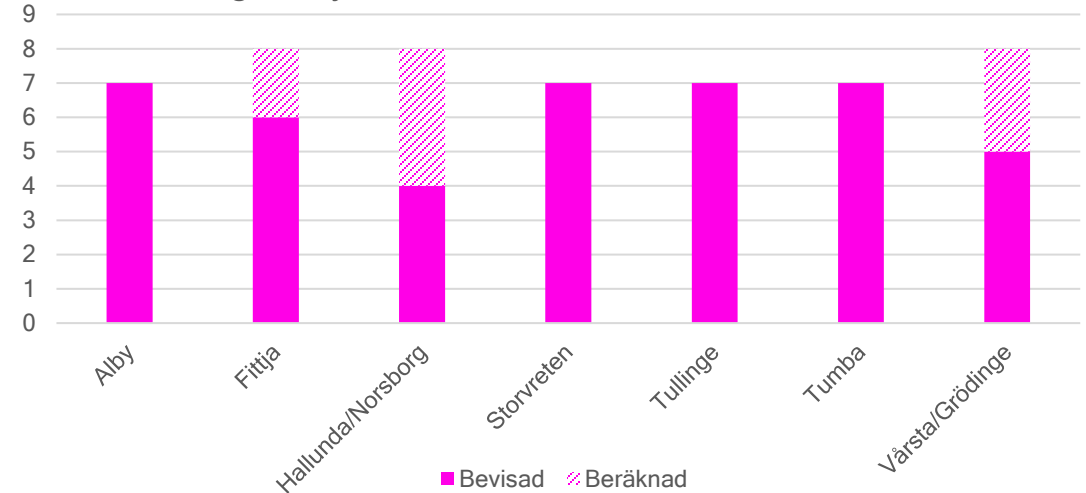
När det gäller små lägenheter (1 rok) är det vikande efterfrågan på lägenheter med hyror över 7000 i samtliga områden utom Fittja, Hallunda/Norsborg och i Vårsta/Grödinge.

- I Fittja har smålägenheter flest intressenter och det bedöms finnas tillräckligt efterfrågan till 8 000 kr/månad.
- I Hallunda/Norsborg och Vårsta/Grödinge finns endast 1 rok för 4 respektive 5 tkr/månad, men det är många intressenter så efterfrågan bedöms finnas upp till 8 000 kr/månad.

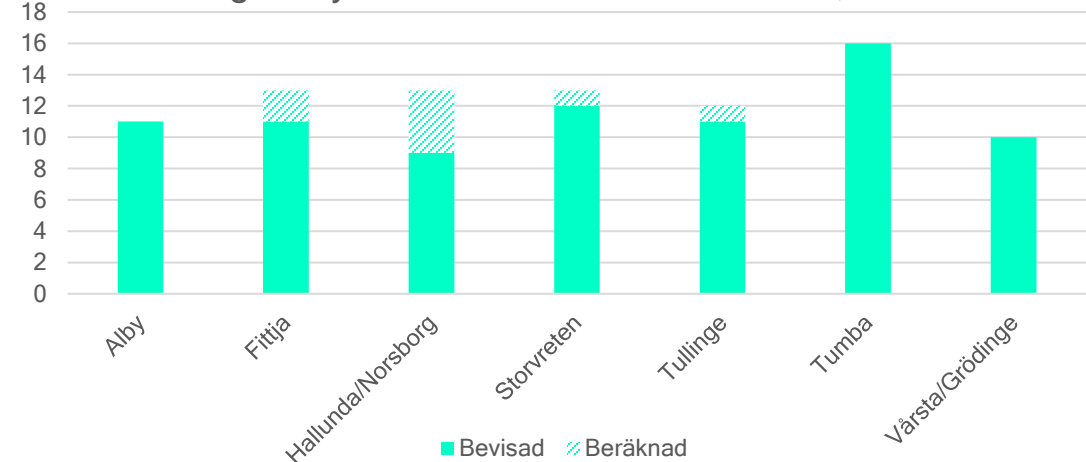
När det gäller större lägenheter (3 rok) är det få intressenter på lägenheter med hyror över

- 10 000 kr i Vårsta/Grödinge. Här faller efterfrågan snabbast.
- 11 000 kr i Alby
- 12 000 kr i Tullinge. Många intressenter på 11 tkr.
- 13 000 kr i Fittja, Hallunda/Norsborg och Storvreten. Här är antalet intressenter högt 9-12 tkr/månad
- 16 000 kr i Tumba

Högsta hyra med fler än 50 intressenter, 1 rok



Högsta hyra med fler än 50 intressenter, 3 rok



A photograph of a modern residential street during autumn. On the left, there are multi-story houses with light-colored siding and green doors. A row of trees with vibrant red and orange leaves runs along the sidewalk. The street is paved with asphalt and has white dashed lines. In the distance, more houses and trees are visible under a clear sky. A few people can be seen walking on the sidewalk to the right.

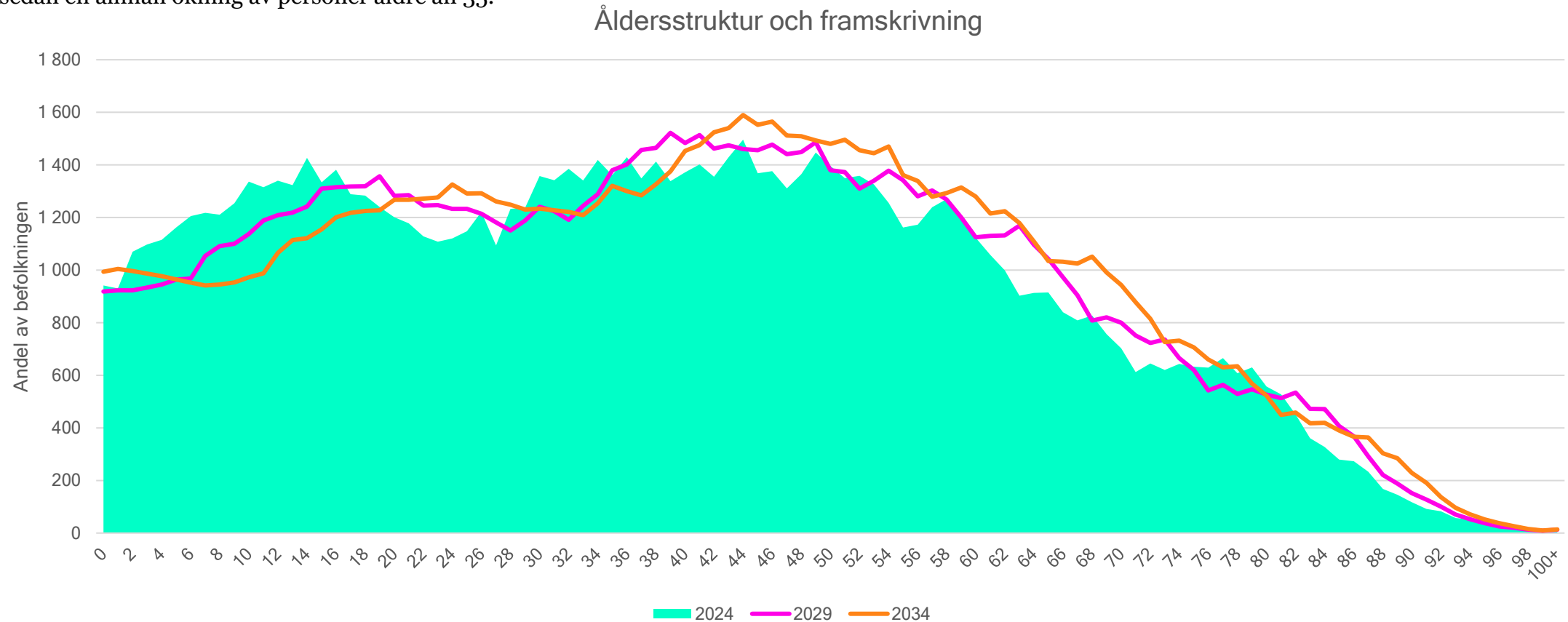
Del 2.2: Demografiska förutsättningar

Befolkning och åldersstruktur

Befolkningsframskrivning

Botkyrka kommun 2024, 2029 & 2034

Diagrammet nedan visar 2024 års åldersstruktur i Botkyrka kommun, med framtidsutfall enligt SCB:s framskrivning. Framtidsutfallen visar på färre barn, fler personer i 20-årsåldern, färre personer i tidig 30-årsålder och sedan en allmän ökning av personer äldre än 35.

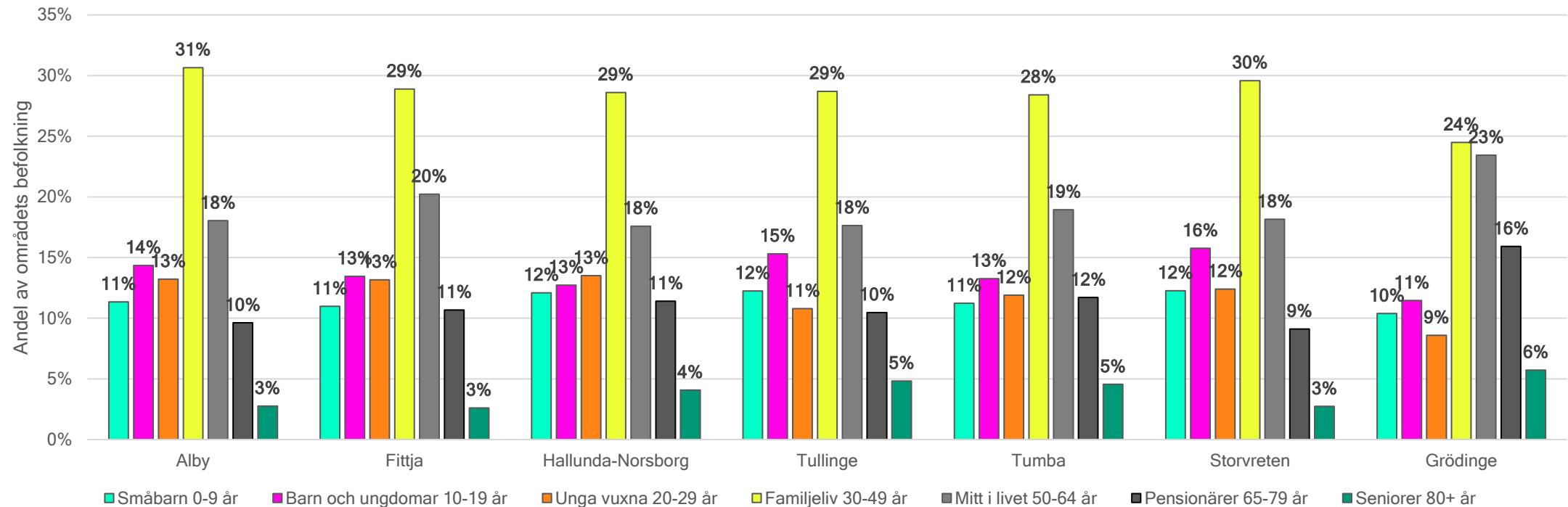


Åldersstruktur i kommunen

Botkyrka kommun 2024

Bland kommunens delområden är det genomgående familjeliv (30-49 år) som utgör störst andel. Vårsta Grödinge sticker ut med en större andel äldre än övriga områden, medan Alby har en yngre befolkning.

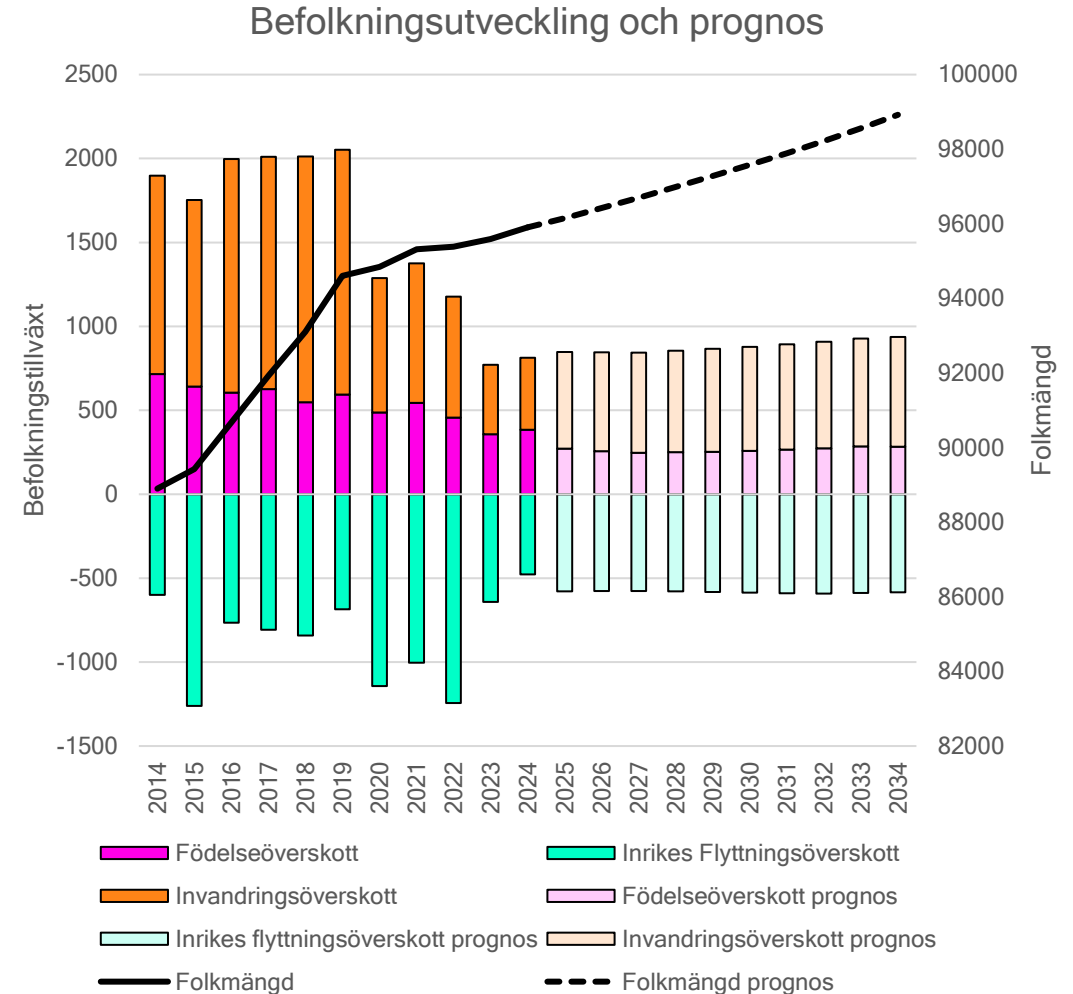
Åldersstruktur per delområde 2024



Befolkningsutveckling & dess sammansättning

Botkyrka kommun, 2014 - 2034

Kommunen hade, fram till 2019, en mycket stark befolkningstillväxt, driven av invandring och födelseöverskott. Efter 2019 avtog tillväxten något i samband med att invandringsöverskottet minskade, även födelseöverskottet har minskat något men är fortfarande positivt, vilket särskiljer Botkyrka från de flesta andra kommuner i landet. Genomgående har kommunen haft ett inrikes flyttunderskott.



Hushållens sammansättning och boende

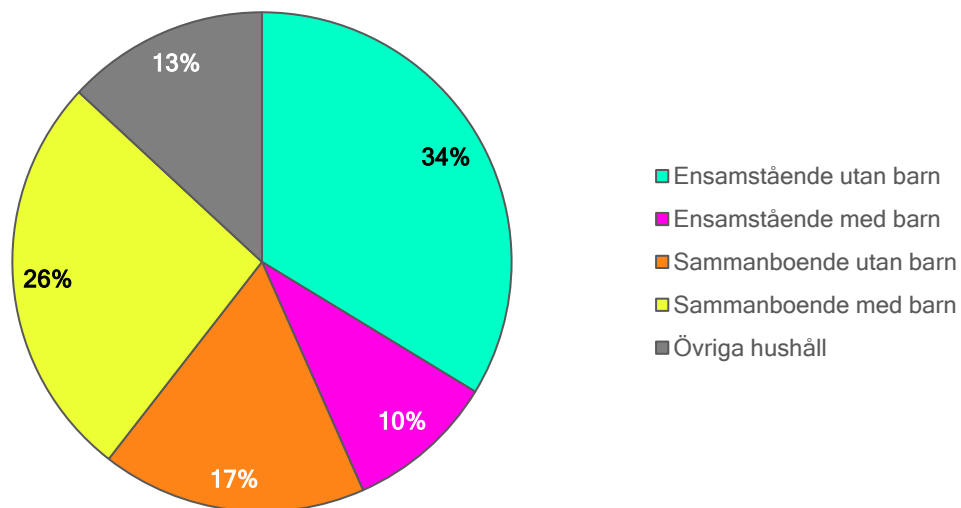
Hushållsstruktur i kommunen

Botkyrka kommun, 2024

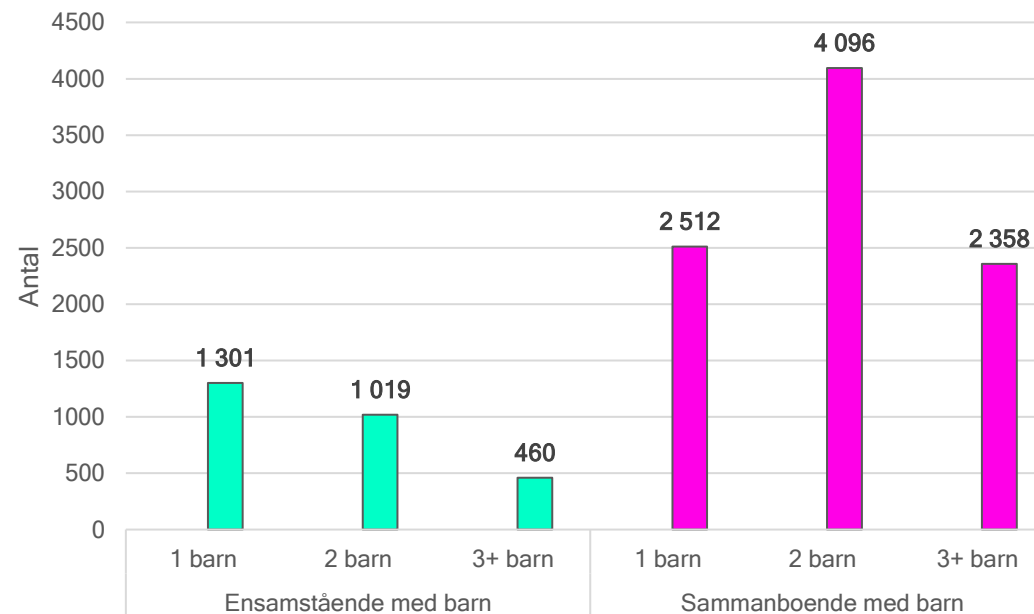
Av samtliga hushåll i Botkyrka kommun utgörs 34 % av ensamstående utan barn. Bland dessa återfinns både äldre och yngre hushåll. Därefter utgör sammanboende, utan och med barn, 17 % respektive 26 %. Ensamboende med barn står för 10 % och gruppen övriga hushåll utgör sammantaget 13 %. Övriga hushåll kan exempelvis vara syskonhushåll, flergenerationshushåll, kollektivboenden eller hushåll med inneboende.

Totalt summerar andelen barnfamiljer till ca 36 % av kommunens hushåll. Ett barn kan endast vara folkbokförd på den ena förälderns adress vid varannanvecka-boende, vilket gör att andelen ensamboende med barn i praktiken oftast är något högre.

Andel hushåll per hushållstyp, hela kommunen 2024



Antal barnfamiljer per hushållstyp och antal barn



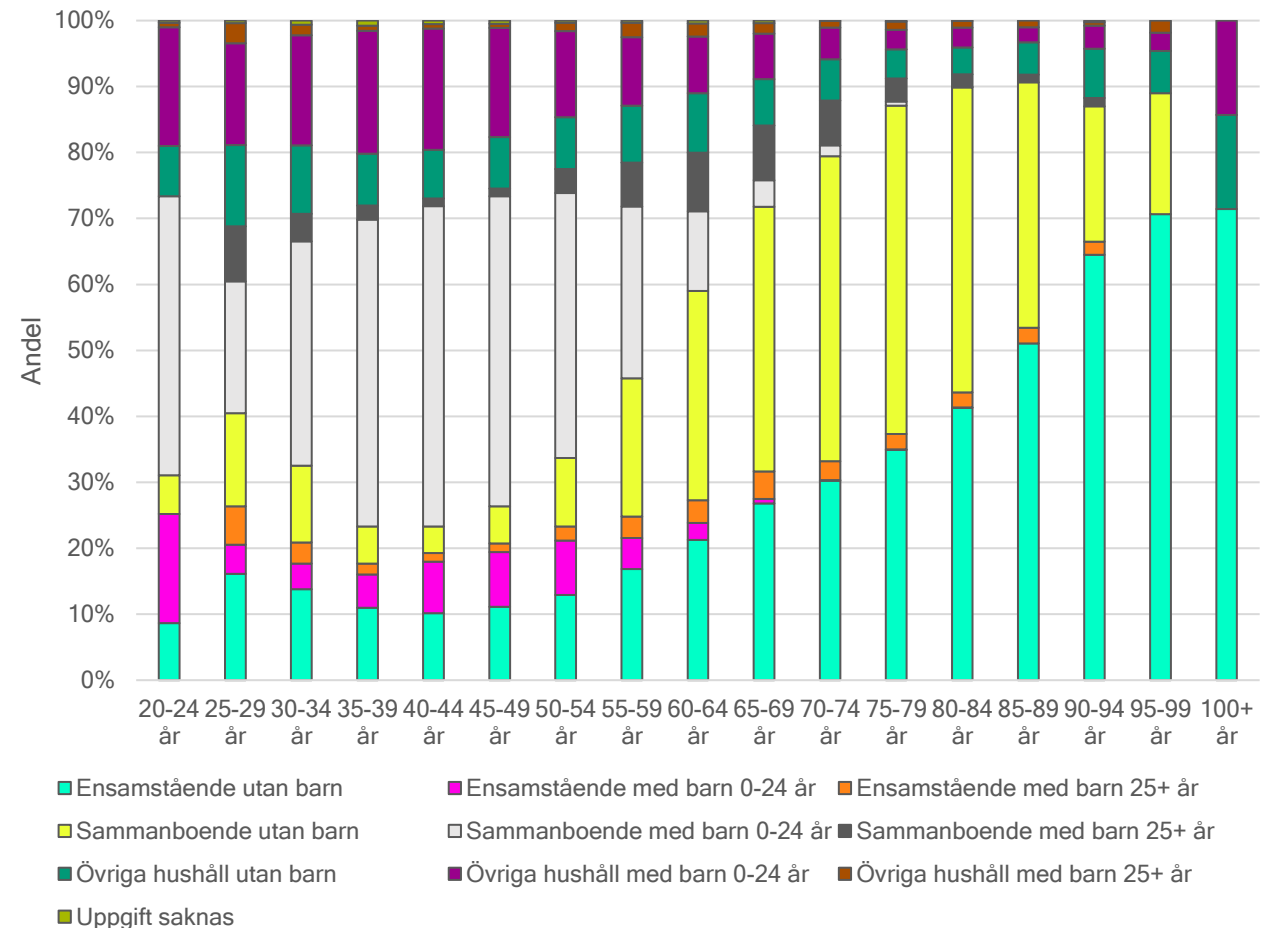
Hushållssammansättning per åldersgrupp

Botkyrka kommun, 2024

Till höger visas hur de boende i kommunen fördelar sig per hushållstyp med hänsyn till ålder. I åldersgruppen 25-29 år ökar andelen sammanboende utan barn något (gult fält), då de unga vuxna flyttar ihop, därefter ökar andelen sammanboende med barn (ljusgrått fält) vilket är den enskilt vanligaste hushållstypen i åldrarna 35-54 år. Att många unga vuxna 20-24 år kategoriseras som sammanboende med barn 0-24 år beror med största sannolikhet på att de fortfarande bor hemma hos sina föräldrar och själva definieras som barn inom kategorin.

Från och med åldersspannet 50-54 år börjar återigen andelen sammanboende och ensamboende utan barn att öka vilket motsvarar tidpunkten då många barn flyttar hemifrån. Från och med 85 år överstiger andelen ensamstående hushåll de sammanboende av naturliga skäl.

Andel personer per hushållstyp, hela kommunen 2024



Bostadstyp per åldersgrupp

Botkyrka kommun, 2024

Stapeldiagrammet visar hur invånare i Botkyrka kommun bor fördelat på hustyp, upplåtelseform samt åldersgrupp.

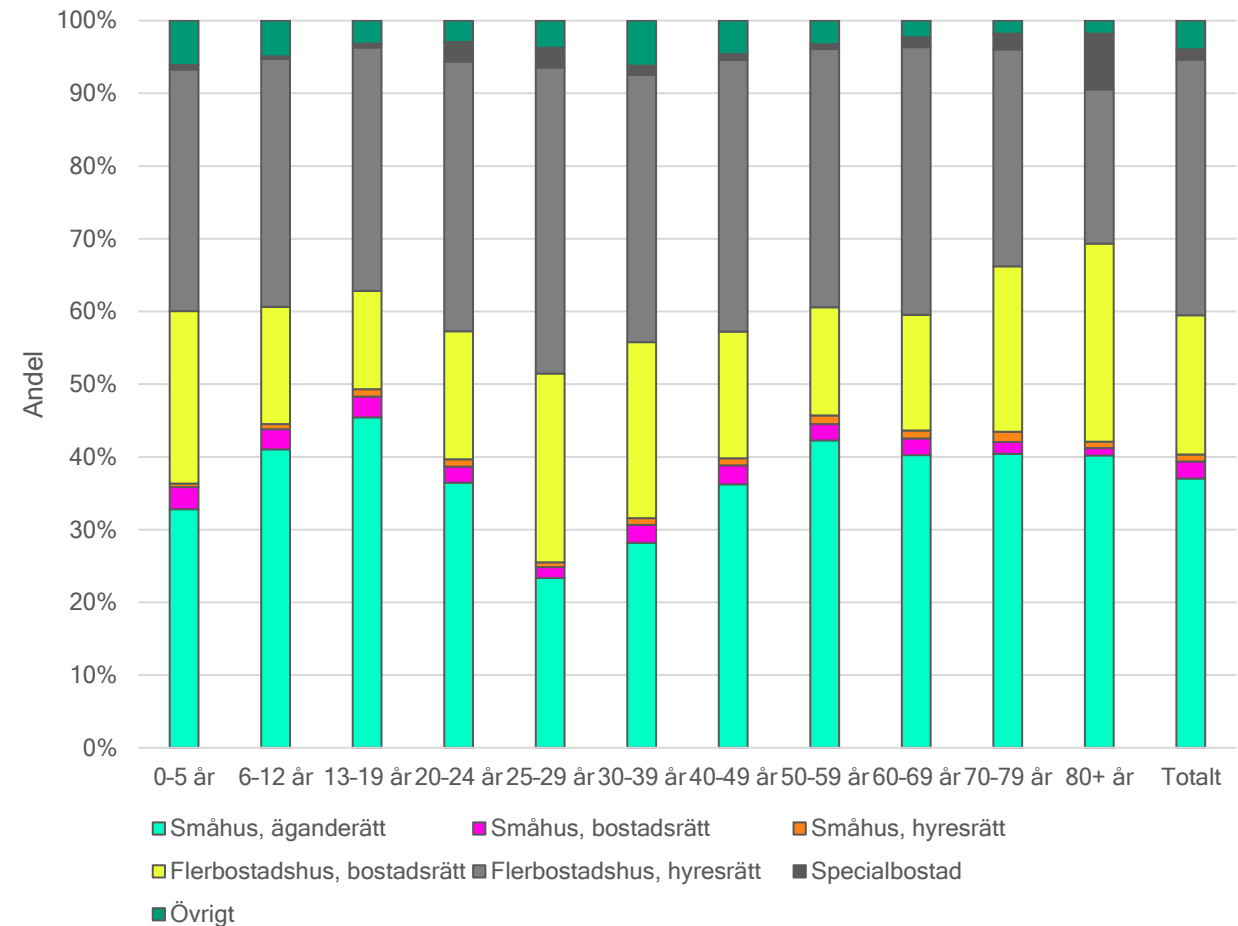
De vanligaste boendeformerna är hyresrätt i flerbostadshus samt äganderätt småhus, därefter bostadsrätt i flerbostadshus.

Andelen boende i bostadsrätt är ungefär densamma i olika åldersgrupper. Desto större är skillnaderna vad gäller boende i hyresrätt kontra småhus.

Grupper som i större utsträckning bor i småhus är tonåringar samt äldre familjeliv och mitt i livet. Även äldre bor i stor utsträckning i småhus.

Unga vuxna bor i stor utsträckning i hyresrätt.

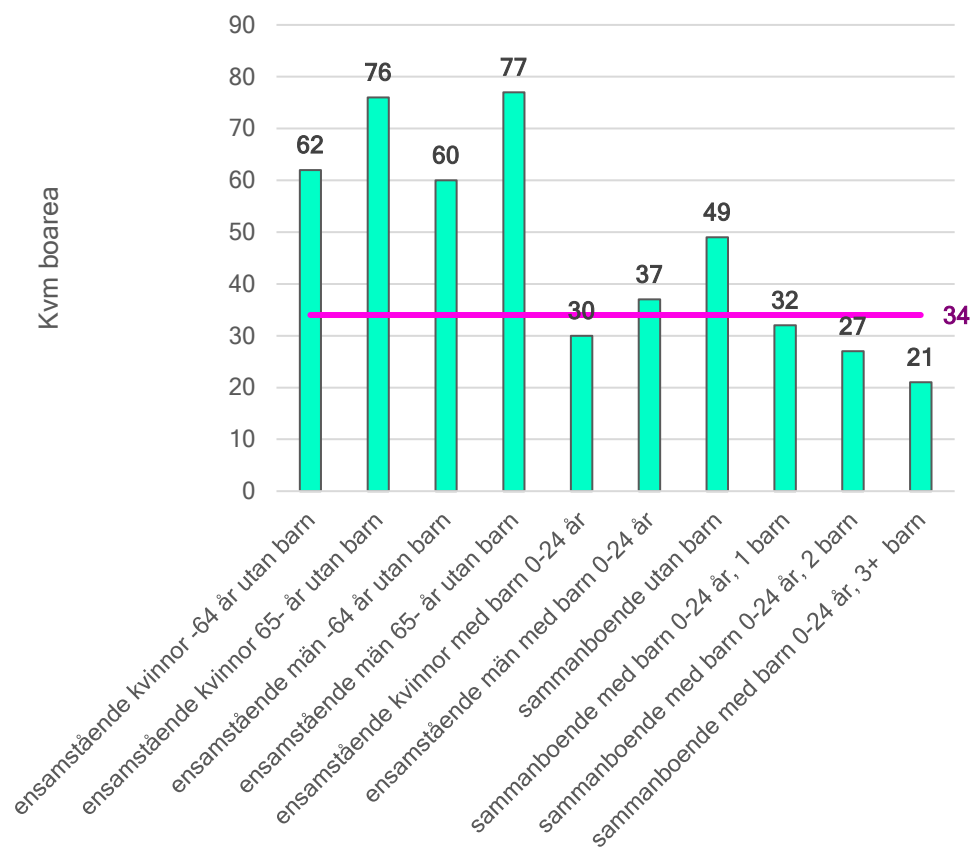
Andel personer per boendeform, hela kommunen 2024



Hushållens boarea

Botkyrka kommun, 2024

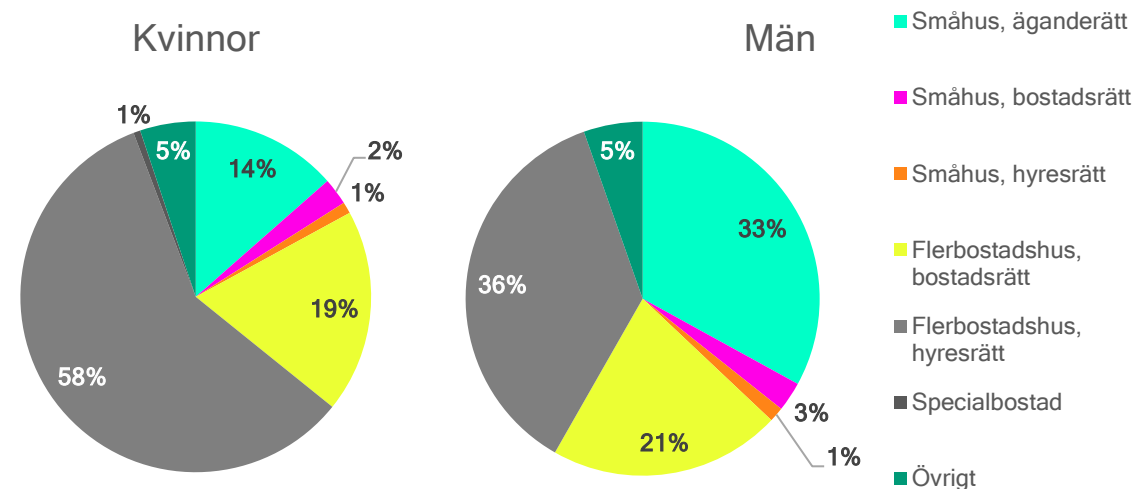
Genomsnittlig boarea per person och hushållstyp, hela kommunen 2024



Stapeldiagrammet till vänster visar genomsnittlig boarea per person i olika hushållstyper, med ett genomsnitt för samtliga hushållstyper om 34 kvm.

Diagrammen nedan visar andelen av kommunens hushåll per boendeform för ensamstående kvinnor med barn respektive ensamstående män med barn.

Fördelning av boendeform, ensamstående med barn 0-24 år



Hushållens inkomstnivå

Botkyrka kommun 2023

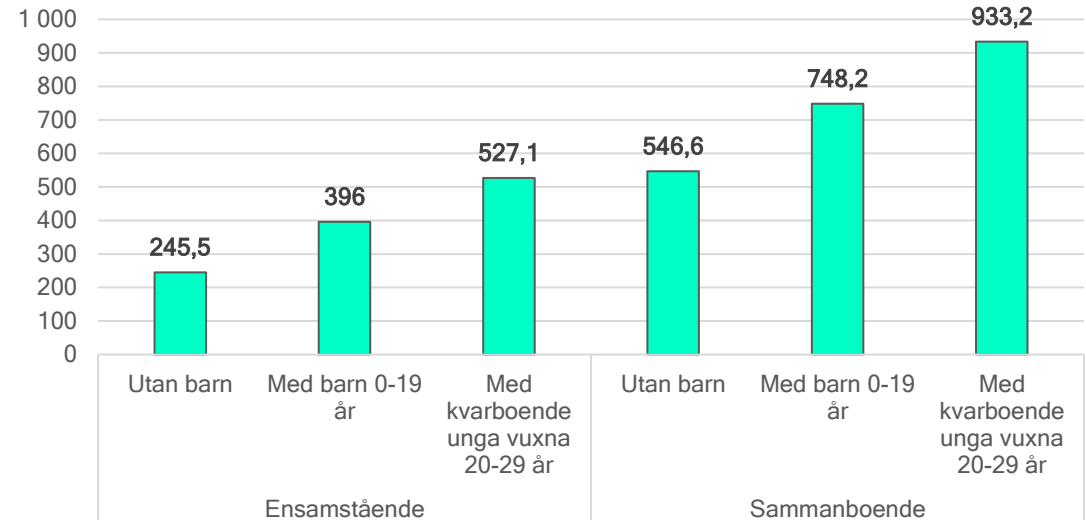
År 2023 uppgick disponibel hushållsinkomst (median) till 474,6 tkr/år i hela kommunen vilket är något över medianvärdet för hela riket.

För olika hushållstyper finns betydande skillnader i inkomstnivå. Hushållsinkomsten är naturligt lägre för ensamstående hushåll och högre för sammanboende hushåll. Som högst är hushållsinkomsten i sammanboende hushåll med kvarboende unga vuxna 20-29 år. Lägst inkomstnivå har ensamstående hushåll utan barn, en hushållsgrupp som domineras av unga vuxna och äldre.

Till höger nedan visas disponibel hushållsinkomst för olika hushållstyper uppdelat efter kön och ålder.

Område	Disponibel hushållsinkomst 2023 (tkr)
Botkyrka	474,6
Stockholms län	527,8
Riket	450,8

Disponibel hushållsinkomst per hushållstyp, Hela kommunen



Disponibel hushållsinkomst (median) per hushållstyp

		18-29 år	30-49 år	50-64 år	65+ år
Ensamstående kvinnor	Med barn 0-19 år	296	379	425	0
	Med kvarboende unga vuxna 20-29 år	551	468	507	536
	Utan barn	263	285	279	211
Ensamstående män	Med barn 0-19 år	485	416	485	357
	Med kvarboende unga vuxna 20-29 år	548	707	572	558
	Utan barn	290	305	288	233
Sammanboende	Med barn 0-19 år	647	734	843	679
	Med kvarboende unga vuxna 20-29 år	927	961	938	831
	Utan barn	581	600	679	465

Källa: SCB

Inkomst och inkomstfördelning per åldersgrupp

Botkyrka kommun, 2023

Nedan visas 2023 års inkomstfördelning för individer inom Botkyrka kommun efter åldersgrupp. Högst inkomster fanns bland individer 50-54 år där mer än hälften tjänade över 500 tkr. Hälften av befolkningen över 20 år tjänade över 400 tkr under 2023.

Fördelning av sammanräknad förvärvsinkomst tkr (gränsvärde), Botkyrka kommun 2023

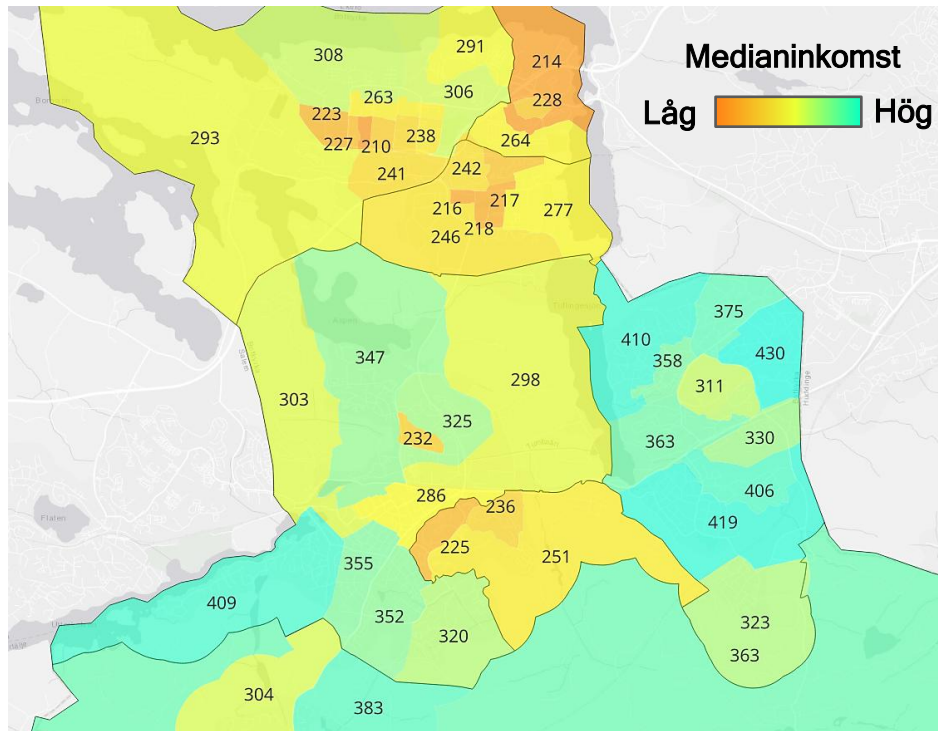
Ålder	Inkomst tkr median	≥0 tkr	1-19 tkr	20-39 tkr	40-59 tkr	60-79 tkr	80-99 tkr	100-119 tkr	120-139 tkr	140-159 tkr	160-179 tkr	180-199 tkr	200-219 tkr	220-239 tkr	240-259 tkr	260-279 tkr	280-299 tkr	300-319 tkr	320-339 tkr	340-359 tkr	360-379 tkr	380-399 tkr	400-499 tkr	500-599 tkr	600-799 tkr	800-999 tkr	1000+ tkr
20-24 år	162,8	100%	89%	83%	78%	73%	68%	64%	60%	54%	50%	46%	42%	39%	35%	32%	28%	24%	21%	17%	14%	11%	8%	2%	1%	0%	0%
25-29 år	299,7	100%	92%	89%	86%	84%	82%	80%	78%	74%	71%	68%	66%	63%	60%	57%	54%	50%	46%	41%	37%	32%	28%	12%	4%	1%	0%
30-34 år	342,0	100%	92%	90%	88%	86%	85%	83%	82%	80%	77%	75%	73%	70%	68%	65%	62%	59%	55%	51%	46%	42%	38%	20%	9%	2%	0%
35-39 år	362,9	100%	93%	91%	90%	89%	87%	86%	85%	83%	81%	79%	77%	75%	72%	69%	67%	63%	59%	55%	51%	47%	43%	24%	12%	3%	1%
40-44 år	380,7	100%	94%	92%	91%	90%	89%	88%	87%	86%	84%	82%	80%	78%	76%	74%	71%	67%	63%	59%	55%	50%	46%	28%	16%	5%	2%
45-49 år	397,7	100%	94%	94%	93%	92%	91%	91%	90%	88%	86%	84%	82%	80%	78%	75%	73%	70%	66%	62%	58%	54%	49%	30%	17%	6%	2%
50-54 år	398,2	100%	94%	93%	93%	92%	91%	91%	90%	88%	86%	84%	82%	80%	78%	76%	73%	71%	67%	62%	58%	54%	50%	31%	18%	7%	3%
55-59 år	382,1	100%	94%	93%	93%	92%	91%	90%	89%	88%	85%	83%	80%	78%	75%	73%	70%	67%	64%	60%	56%	51%	46%	28%	17%	6%	2%
60-64 år	349,8	100%	94%	93%	92%	91%	90%	89%	88%	86%	81%	78%	75%	71%	69%	66%	63%	59%	56%	52%	48%	44%	40%	23%	13%	4%	2%
65-69 år	275,8	100%	98%	97%	96%	94%	93%	90%	86%	80%	75%	71%	66%	61%	57%	53%	49%	46%	42%	38%	35%	31%	28%	17%	10%	3%	1%
70-74 år	230,6	100%	99%	98%	97%	95%	93%	91%	87%	81%	76%	70%	62%	54%	46%	40%	35%	30%	26%	23%	20%	18%	16%	9%	6%	2%	1%
75-79 år	230,5	100%	99%	98%	97%	96%	94%	93%	90%	86%	82%	76%	67%	55%	45%	37%	31%	26%	21%	18%	15%	13%	12%	7%	4%	1%	0%
80-84 år	232,5	100%	98%	97%	96%	95%	94%	93%	91%	88%	84%	80%	70%	58%	46%	35%	28%	23%	19%	15%	13%	11%	9%	5%	2%	1%	0%
85+ år	228,3	100%	97%	96%	96%	96%	95%	95%	93%	85%	81%	75%	66%	55%	44%	32%	25%	17%	14%	11%	8%	6%	5%	2%	1%	0%	0%
Totalt 20+ år	319,5	100%	94%	92%	91%	89%	88%	86%	85%	82%	78%	76%	72%	68%	65%	61%	58%	54%	50%	46%	42%	38%	35%	20%	11%	3%	1%

Inkomst per delområde

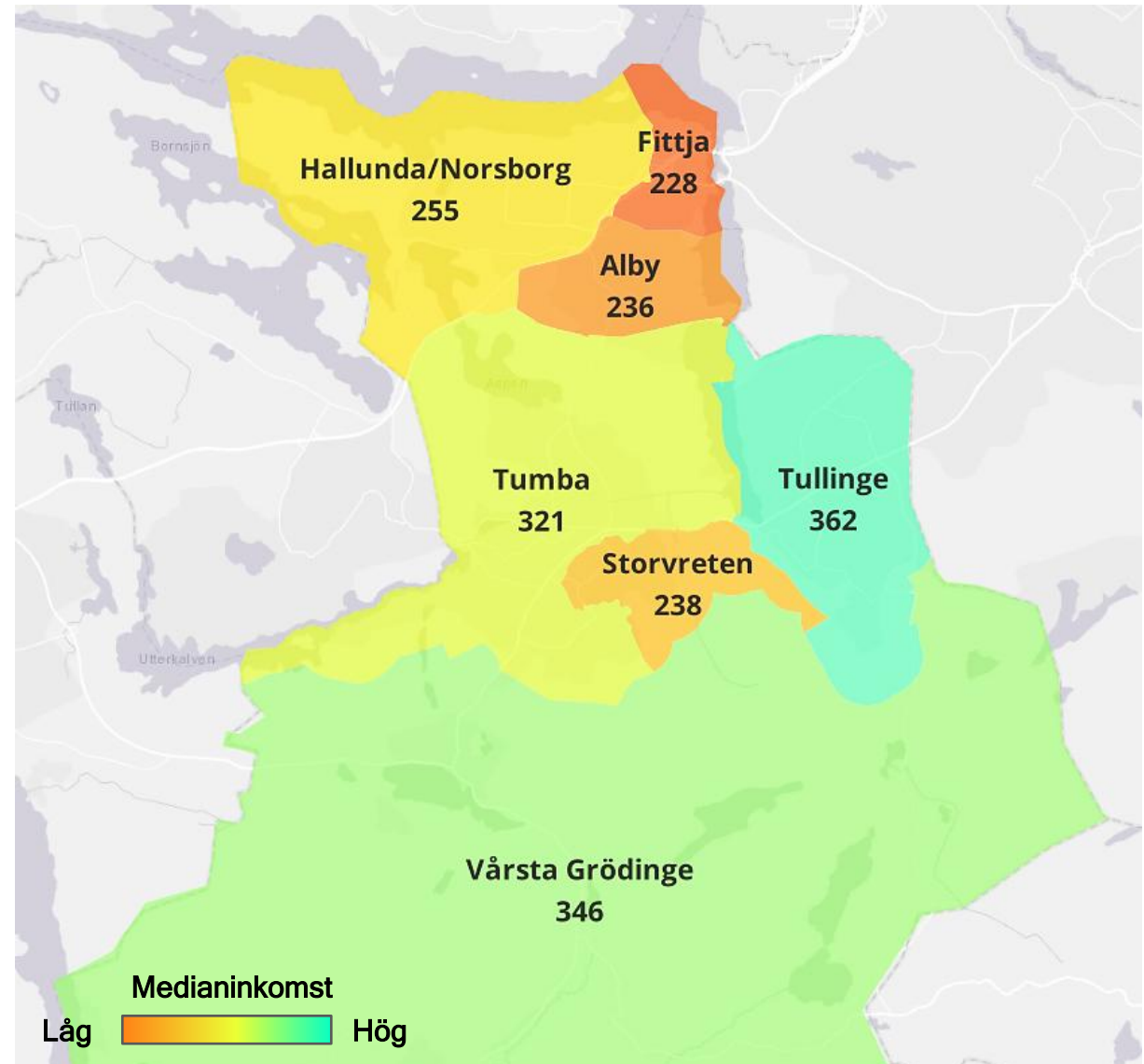
Botkyrka kommun

Kartan till höger visar befolkningsviktat medel av disponibel medianinkomst för Botkyrka kommuns delområden 2023. I Fittja, Alby och Storvreten är inkomsterna som lägst medan Tullinge och Vårsta Grödinge har högst medianinkomster. Nedan visas statistiken på DeSO-nivå.

Disponibel medianinkomst tkr per DeSO, 2023



Disponibel medianinkomst tkr per delområde, 2023

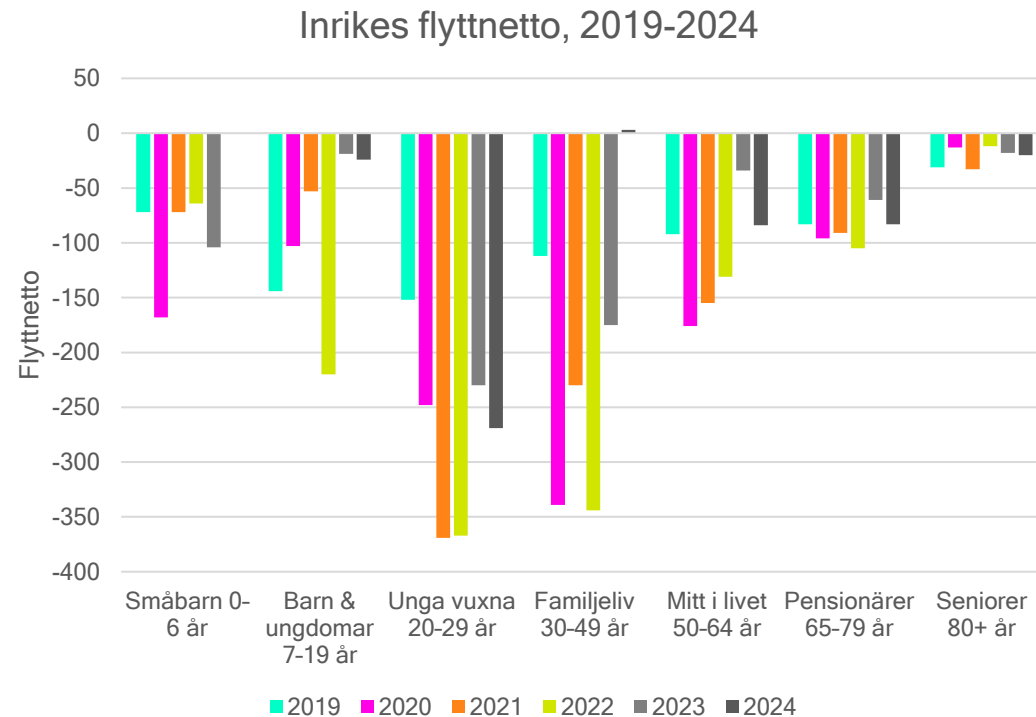


Flyttströmmar

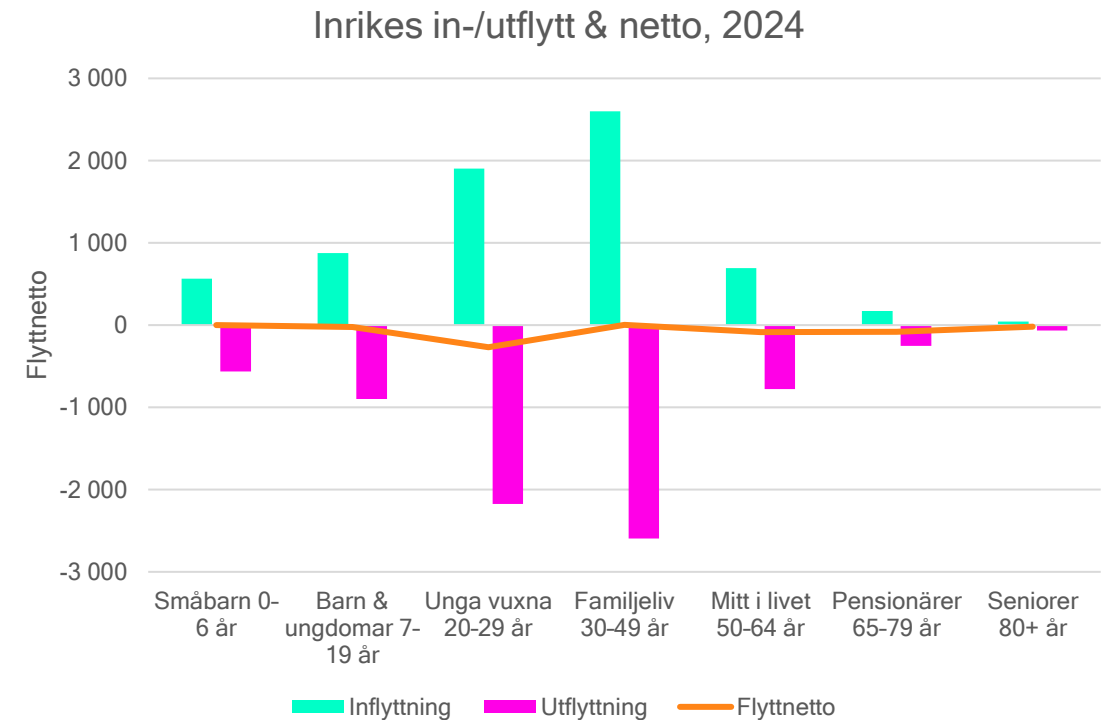
Flyttströmmar

Botkyrka kommun

I diagrammet nedan visas hur flyttnettot i Botkyrka kommun har utvecklats över tid för olika livsfaser. I snitt de senaste åren har inrikes flyttnetto varit negativt för samtliga åldersgrupper. 2024 förekom ett positivt flyttnetto om 3 personer i åldersgruppen 30-49 år, efter en nettoutflyttning om 240 personer i snitt föregående år.



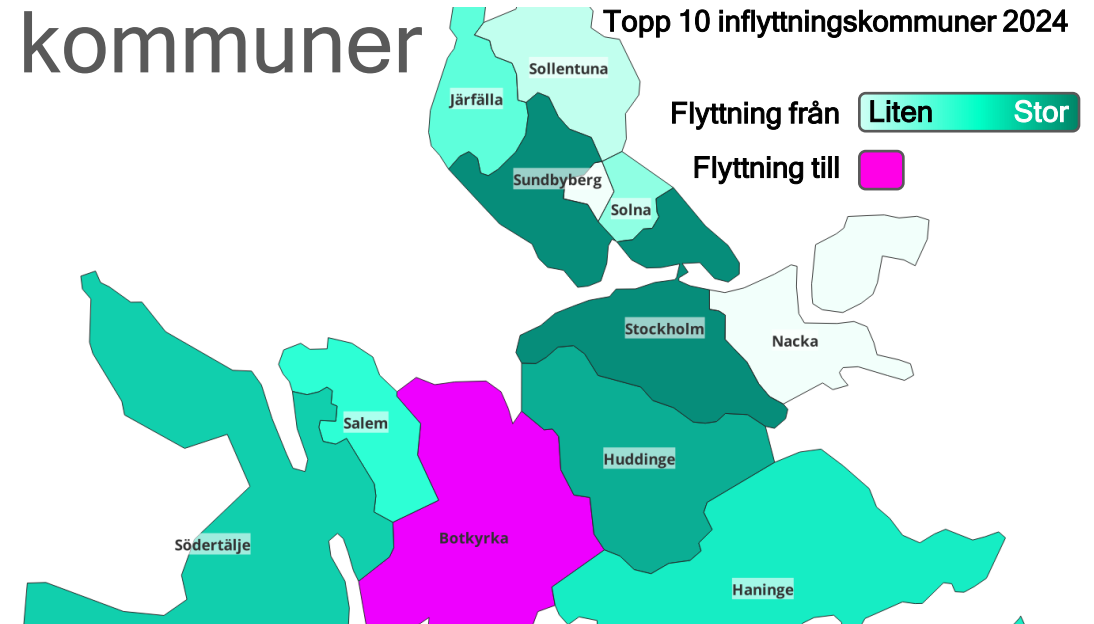
Genomsnittet för antalet in- och utflyttningar samt flyttnetto till och från Botkyrka kommun för år 2024 per åldersgrupp, visas nedan. År 2024 flyttade totalt 6 850 personer in i kommunen och 7 330 ut ur kommunen. Störst omflyttning skedde bland personer i åldersgruppen 30-49 år.



Flyttar till Botkyrka från andra kommuner

Till Botkyrka kommun, 2024

I tabellen nedan visas åldersfördelningen bland de inflyttade från de tio främsta inflyttningskommunerna och för samtliga kommuner under 2024. Flest inflyttare kom från Stockholms kommun och därefter Huddinge. En majoritet av inflyttarna var personer i 20-39 års ålder.



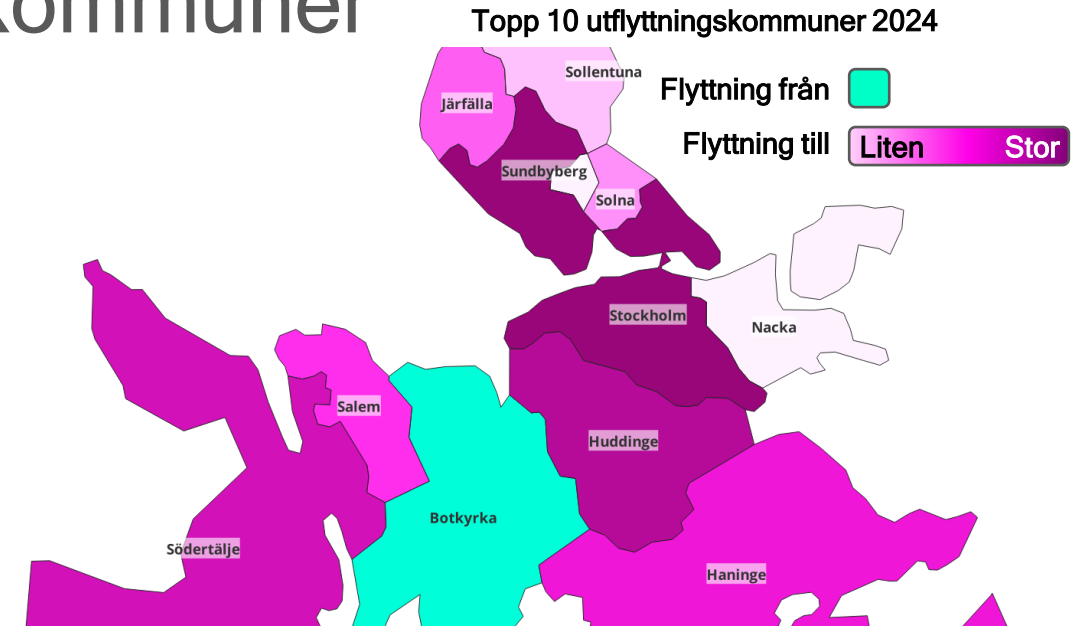
Kommun	Inflyttare	0-10 år	11-19 år	20-29 år	30-39 år	40-49 år	50-59 år	60-69 år	70-79 år	80-89 år	90-99 år
Stockholm	2 333	12%	10%	24%	25%	16%	9%	3%	1%	0%	0%
Huddinge	1 124	14%	10%	27%	23%	15%	9%	3%	1%	0%	0%
Södertälje	687	14%	10%	26%	25%	12%	9%	3%	1%	0%	0%
Haninge	233	9%	5%	28%	23%	15%	14%	4%	1%	0%	0%
Salem	199	13%	18%	26%	19%	18%	3%	4%	1%	0%	1%
Järfälla	149	9%	3%	38%	27%	11%	7%	5%	0%	0%	0%
Solna	115	18%	3%	20%	33%	18%	3%	3%	1%	0%	0%
Sollentuna	107	11%	7%	30%	27%	15%	7%	1%	1%	0%	0%
Sundbyberg	89	15%	4%	25%	29%	16%	4%	6%	0%	1%	0%
Nacka	89	11%	6%	31%	28%	11%	9%	1%	2%	0%	0%
Alla kommuner	6 850	13%	8%	27%	26%	15%	8%	3%	1%	0%	0%

Flyttar från Botkyrka till andra kommuner

Botkyrka kommun 2024

I tabellen nedan visas åldersfördelningen bland de utflyttade till de tio främsta utflyttningsskommunerna och för samtliga kommuner under 2024.

Mönstret liknar det för inflyttning, majoriteten av utflyttarna var 2024 i 20-39 års ålder och Botkyrka har störst utbyte med Södertörnskommunerna.



Kommun	Utflyttare	0-10 år	11-19 år	20-29 år	30-39 år	40-49 år	50-59 år	60-69 år	70-79 år	80-89 år	90-99 år
Stockholm	2 345	13%	9%	28%	23%	14%	8%	3%	1%	1%	0%
Huddinge	1 027	14%	10%	25%	24%	15%	8%	3%	1%	0%	0%
Södertälje	730	15%	9%	26%	23%	16%	6%	3%	1%	1%	0%
Haninge	421	13%	5%	34%	22%	15%	8%	2%	1%	0%	0%
Salem	267	13%	10%	24%	26%	11%	7%	5%	1%	1%	0%
Nacka	161	12%	4%	32%	25%	11%	10%	3%	2%	1%	0%
Järfälla	150	9%	6%	29%	31%	17%	4%	2%	1%	0%	0%
Sundbyberg	122	9%	7%	30%	30%	9%	10%	3%	2%	0%	0%
Sigtuna	110	9%	11%	31%	21%	18%	9%	1%	0%	0%	0%
Sollentuna	108	13%	6%	31%	27%	13%	7%	2%	1%	0%	0%
Alla kommuner	7 327	12%	8%	29%	25%	14%	8%	3%	1%	0%	0%

A wide-angle photograph of a modern residential street during autumn. On the left, a row of multi-story houses with grey and white siding and green doors is visible. A series of trees with vibrant red and orange foliage line the sidewalk, partially obscuring the houses. The street is paved with asphalt and has white dashed lane markings. In the distance, more houses and trees are visible under a clear sky. A few people can be seen walking on the sidewalk further down the street.

Del 3: Lokala marknadsanalyser

Lokala marknadsanalyser på delområdesnivå

I denna del av rapporten presenteras Juni Strategi lokala marknadsanalyser i respektive delområde i Botkyrka kommun. Analyserna baseras på föregående delmoments sammanställning av bland annat demografi, befintligt bostadsbestånd, pris- & hyresnivåer samt nyproduktionsstatistik som finns tillgänglig på marknaden.

Analysen resulterar i primära och sekundära målgrupper för nyproduktion, bedömd betalningsvilja för olika bostadstyper (som ett genomsnitt för hela delområdet), samt en mycket övergripande rekommendation kring tillförsel av bostadstyper i respektive delområde.

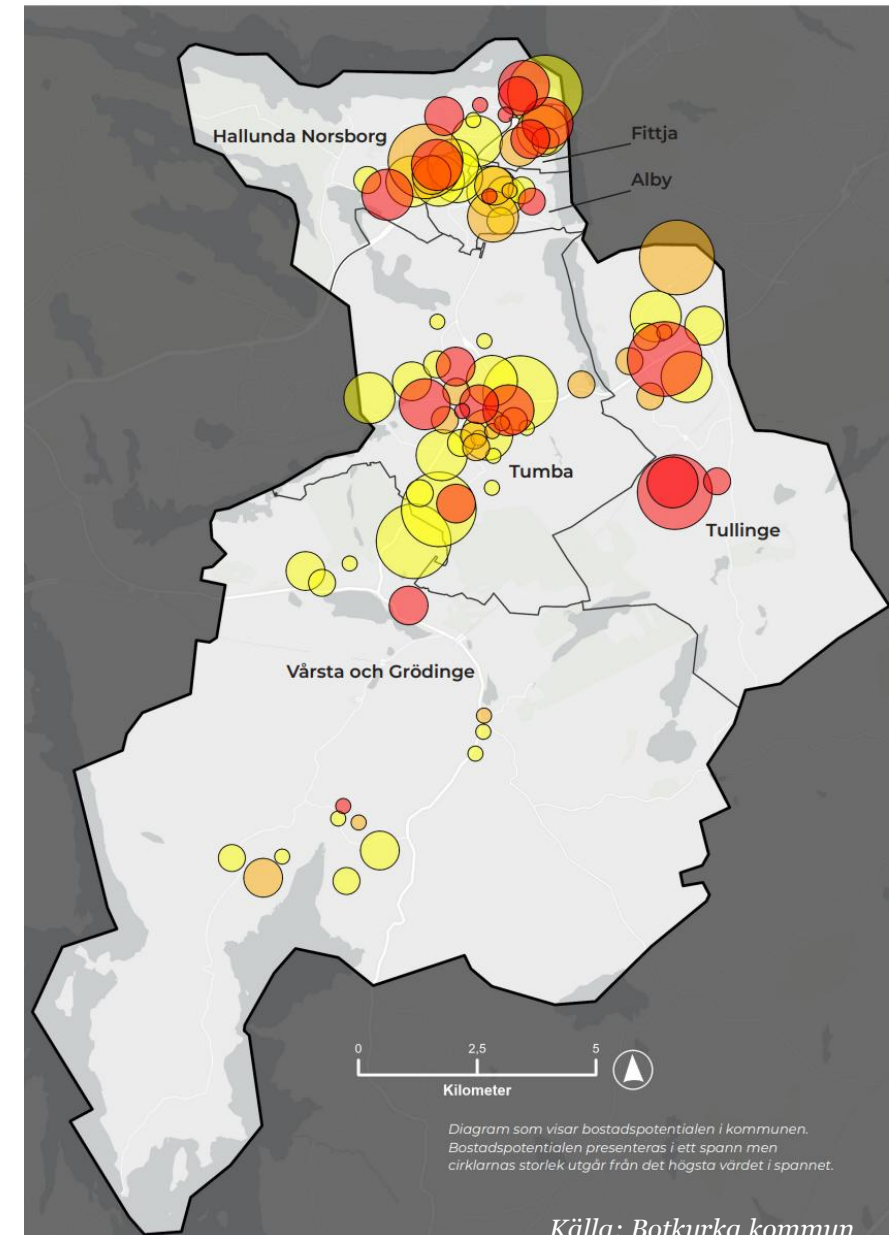
Bedömning av betalningsvilja genomförs i dagens marknad, konjunktur och penningvärde. Vidare kan det finnas skillnader inom varje delområde, varför den bedömda betalningsviljan speglar ett snitt för hela delområdet.

De lokala marknadsanalyserna genomförs på områdesnivå, där de ingående områdena är Hallunda/norsborg, Fittja, Alby, Storvreten, Tumba, Tullinge och Vårsta/Grödinge.

Eftersom de är på områdesnivå bör nyckeltal och rekommendationer ses som genomsnittliga för hela området. Specifika mikroläget inom området kan avvika från detta medeltal.

Som underlag för den genomsnittliga analysen har Juni Strategi utgått från de utbyggnadsområden som syns i kartan till höger, kartan kommer från dokumentet 241220_Bostadspotential Botkyrka kommun som mottagits från beställaren.

Vissa underlag till analysen (såsom försäljning och uthyrning på succession och nyproduktionsmarknaden) kan dock avse andra mikrolägen i området, medan andra underlag såsom demografi och hushållsstatistik avser delområdet som helhet.



Källa: Botkyrka kommun

Nyproduktionsprojekt i kommunen

Ägda bostäder

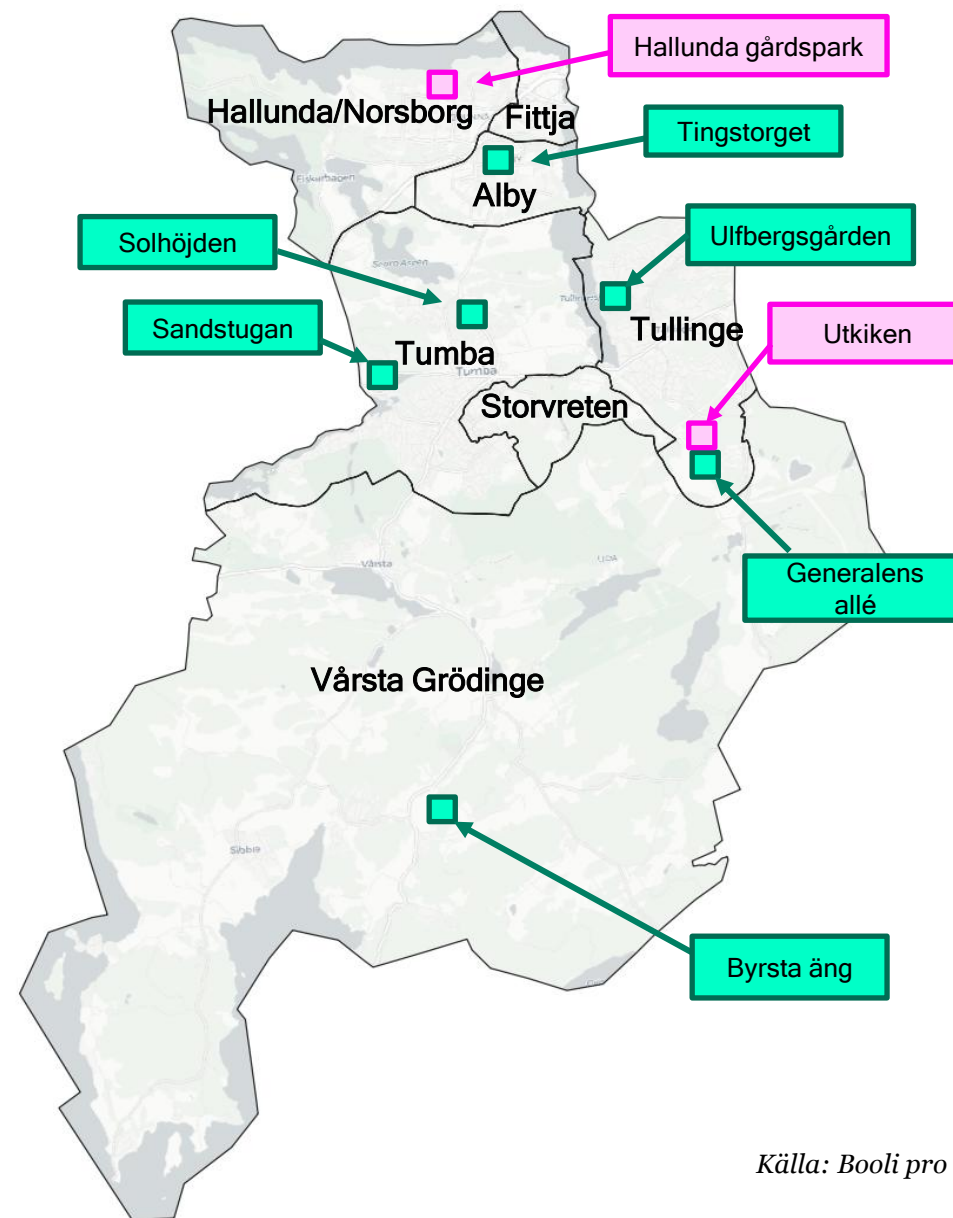
Nyproduktionsprojekt

På kommande sidor presenteras ett antal nyproduktionsprojekt som sammanställts och utvärderas för att ligga till grund för bedömningen av framtida nyproduktionspotential. Projekten i detta avsnitt avser ägt boende och informationen är hämtad från Booli pro. Nyproducerade hyresrätter presenterades övergripande i avsnitt 1.1 marknaden för hyresrätter.

På kartan till höger visas de olika projekten. De lila projektet är till salu just nu medan de turkosa är slutsålda.

Varje projekt presenteras nedan med en kort text om projektet samt en visionsbild hämtad från byggherrens projekthemsida. Därefter följer en tabell med lägenhetsfördelningen, utformning och prissättning.

Projektets försäljning utvärderas genom ett säljtaktsdiagram som visar hur försäljningen har gått i förhållande till en tänkt referenslinje. Säljtakten kan användas för att utvärdera projektets fördelning av lägenhetstyper och prisbild. Om en lägenhetstyp tog lång tid att sälja var det för många av den lägenhetstypen och/eller till för höga priser. Om en lägenhetstyp sålde för fort var det för få av den lägenhetstypen och/eller till för låga priser.



Källa: Booli pro

Tingstorget - Titania

Slutsålt i Alby

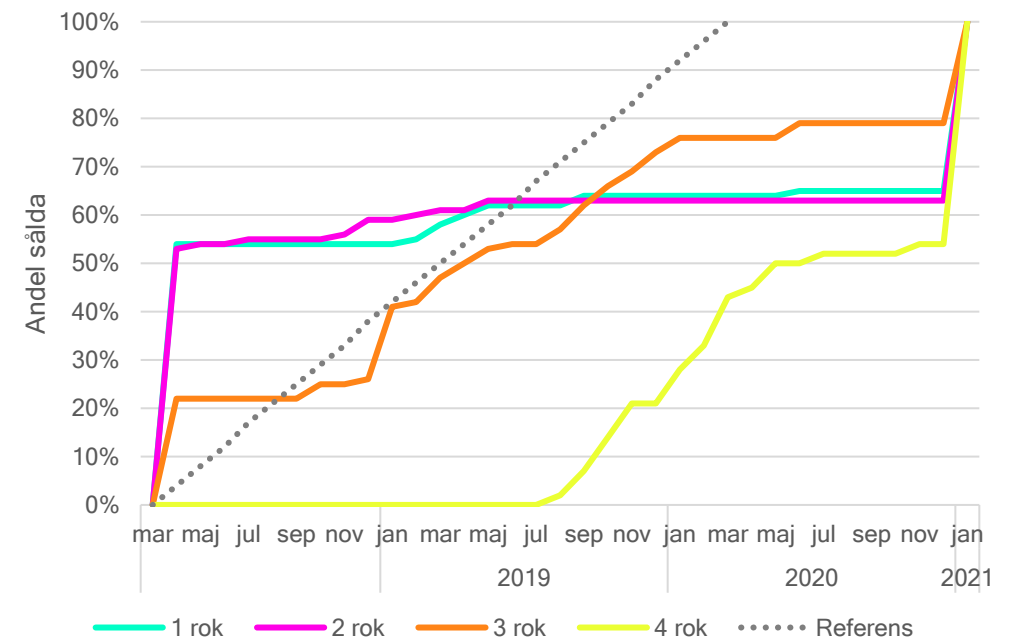
Tingstorget är Titanias projekt i Alby som pågick från 2018 fram till 2021. Projektet omfattade 772 bostäder som gav upphov till tre bostadsrättsföreningar BRF Tingsterrassen, BRF Tingshöjden och BRF Tingsen.

Projektet bestod av många smålägenheter (1 rok och 2 rok) samt ett mindre antal större lägenheter (3 rok och 4 rok).

Smålägenheterna sålde mycket bra inledningsvis men bromsade in under 2018. 3 rok tuffade på under projektiden och följde referenslinjen väl. 4 rok tog lång tid att börja sälja men sedan mitten på 2019 gick försäljningen bättre.

Genomsnittligt kvadratmeterpris för treor låg på 32 800 kr/kvm, motsvarande ett insatspris om 2,3 mkr.

Lägenhetstyp	Antal objekt	Insats mkr snitt	Kr/kvm snitt	Årsavgift/kvm snitt	Boarea kvm snitt	Antal sålda/månad	Andel sålda
1 rok	256	1,3	41 900	760	32	5,15	100%
2 rok	352	1,5	40 300	760	39	7,08	100%
3 rok	73	2,3	32 800	690	72	1,47	100%
4 rok	41	2,6	27 000	700	96	0,82	100%
Total/snitt	722	1,6	39 300	750	43	14,5	100%



Ulfbergsgården - Innovation properties

Slutsålt i Tullinge

Projektet bestod av totalt 64 radhus och lägenheter bestående av 2-4 samt 6 rok. Det saknas dessvärre fullständig data från försäljningen.

Projektet hade säljstart i augusti 2021 och förefaller sålt slut 2024.

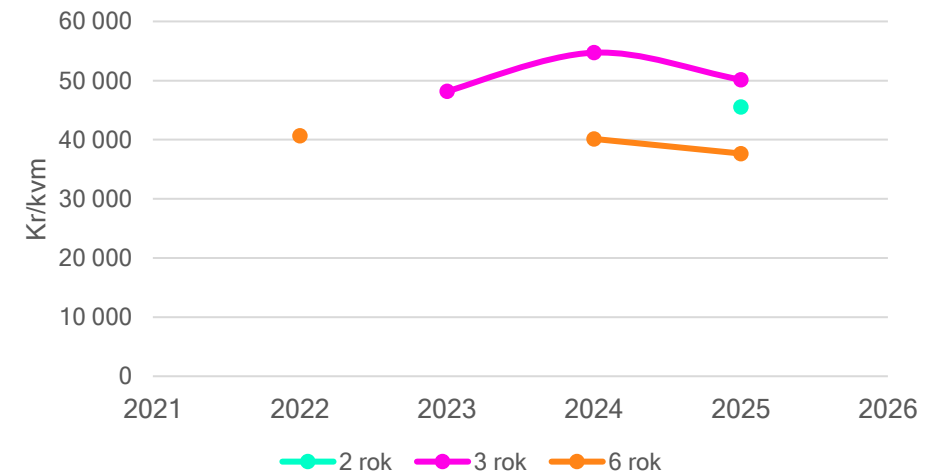
Den enda för 3 rok låg på 53 200 kr/kvm vilket motsvarade ett insatspris på 3,5 mkr

Det finns dock även försäljningar på successionsmarknaden som vittnar om ungefär samma prisnivå.



Lägenhet styp	Antal objekt	Insats mkr snitt	Kr/kvm snitt	Årsavgift/ kvm snitt	Boarea kvm snitt	Antal försäljningsdagar	Antal sålda/månad	Andel sålda
2 rok	1	2,8	48 500	740	58	503	0,06	100%
3 rok	1	3,5	53 200	700	65	503	0,06	100%
4 rok	1	4,0	50 200	640	79	566	0,05	100%
6 rok	1	5,5	37 900	520	145	686	0,04	100%
Total/snitt	4	3,9	47 400	650	87	1 315	0,2	100%

Successionförsäljningar



Utkiken etapp 2 & 3 - Shine properties

Slutsålt & pågående i Tullinge

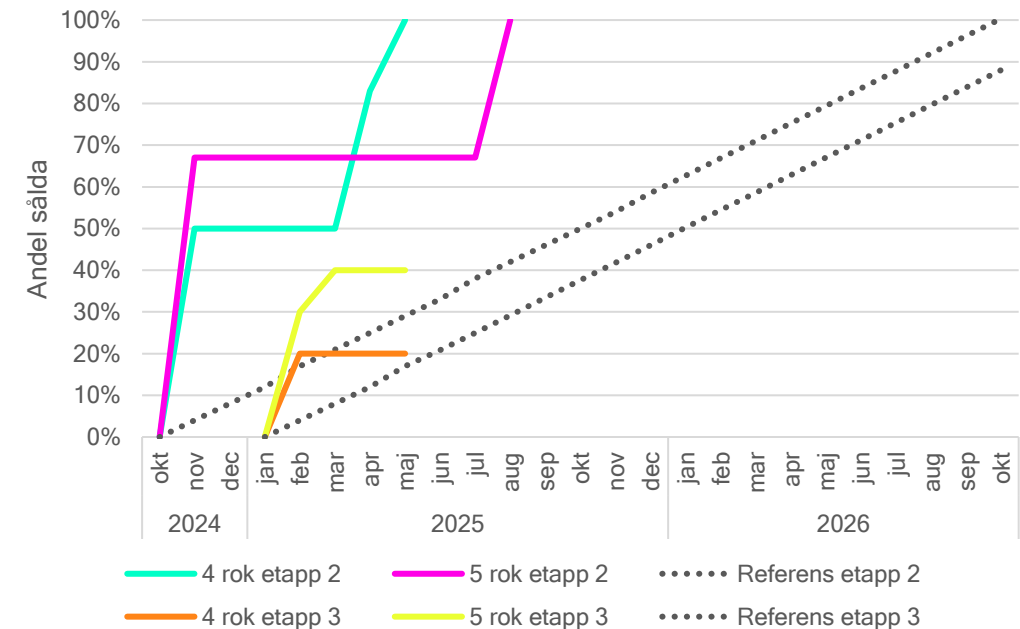
Etapp 2 bestod av 9 radhus medan etapp 3 består av 30 radhus, båda som 4 rok och 5 rok. I etapp 2 sålde bostäderna slut på ca ett år, varpå nästa säljetapp inleddes. Även denna etapp har hittills sålt bra och väntas sälja slut inom rimlig tid.

Priset på 4 rok höjdes något mellan etapperna medan den 5 rok utökades från 94 till 120 kvm och 3,6 till 4,0 mkr.

Bostadsutvecklaren låter försäljningen till fullo gå via mäklare och är inte namngiven i bostadsannonserna.



Lägenhet styp	Antal objekt	Insats mkr snitt	Kr/kvm snitt	Årsavgift/ kvm snitt	Boarea kvm snitt	Antal försäljnin gsdagar	Antal sålda/må nad	Andel sålda
4 rok	6	3,2	33900	640	94	200	0,91	100%
5 rok	3	3,6	34100	640	105	298	0,31	100%
Total/snitt	9	3,3	34000	640	98	391	1,2	100%
4 rok	10	3,2	34100	570	94	162	0,38	20%
5 rok	20	4,0	33400	570	120	162	1,5	40%
Total/snitt	30	3,7	33700	570	111	162	1,9	33%



Generalens Allé - Birger bostad

Slutsålt i Riksten friluftsstad

Generalens Allé är det femte projektet som Birger Bostad har byggt i området. Tidigare projekt är Kaptenen (2020) samt Majoren och Översten (2021).

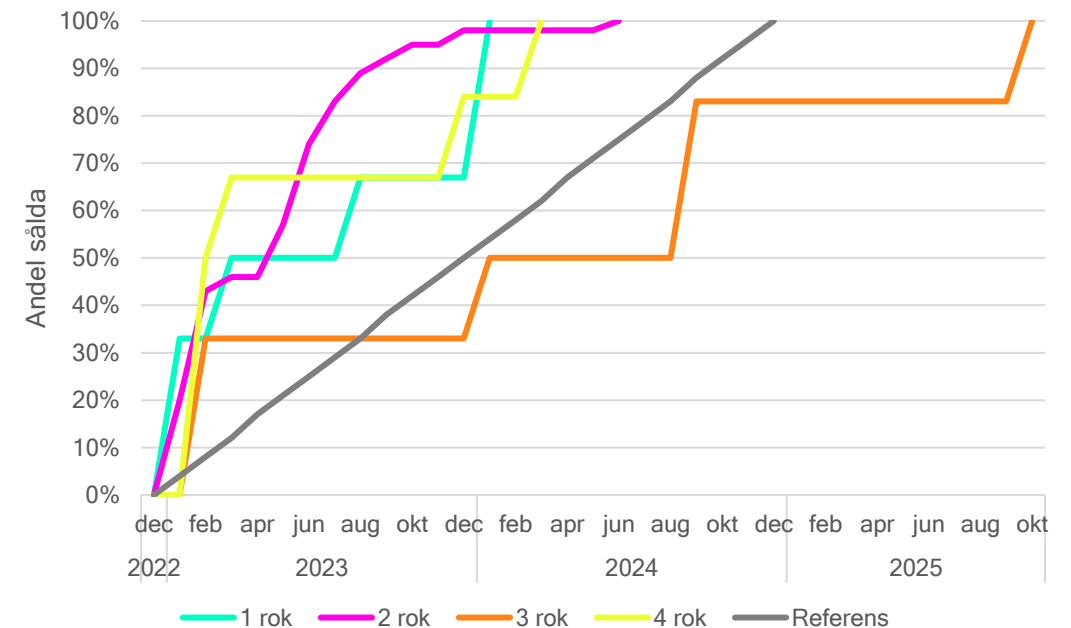
Projektet hade säljstart i september 2022 och såldes slut i början av 2025. Datum för inflyttning är ännu inte kommunicerat på projekthemsidan.

Projekt bestod av totalt 53 lägenheter, från 1 - 4 rok. Majoriteten av lägenheter bestod av 3 rok.

Genomsnittligt kvadratmeterpris för treor ligger på 35 800 kr/kvm, motsvarande ett insatspris om 2,7 mkr. Fyrorna har ett något högre kvadratmeterpris än treorna.

Trots att 2 rok var många till antalet, sålde de på i bra hastighet, endast 3 rok tog längre tid att sälja. Allt som allt bedöms säljtakten ha varit acceptabel varför lägenhetsfördelning och prissättningen bedöms som korrekt.

Lägenhet styp	Antal objekt	Insats mkr snitt	Kr/kvm snitt	Årsavgift/ kvm snitt	Boarea kvm snitt	Antal försälj. dagar	Antal sålda/ månad	Andel sålda
1 rok	6	1,4	47 800	860	29	469	0,39	100%
2 rok	35	1,8	40 100	840	46	623	1,71	100%
3 rok	6	2,7	35 800	880	76	1 120	0,16	100%
4 rok	6	2,8	37 400	860	74	518	0,35	100%
Total/snitt	53	2,0	40 200	850	51	1 149	2,6	100%



Byrsta Äng - Storsala

Slutsålt i Grödinge

Projekt bestod av totalt 24 lägenheter bestående av 1,5 rok, 3 rok och 5 rok. Majoriteten av lägenheter var 5 rok..

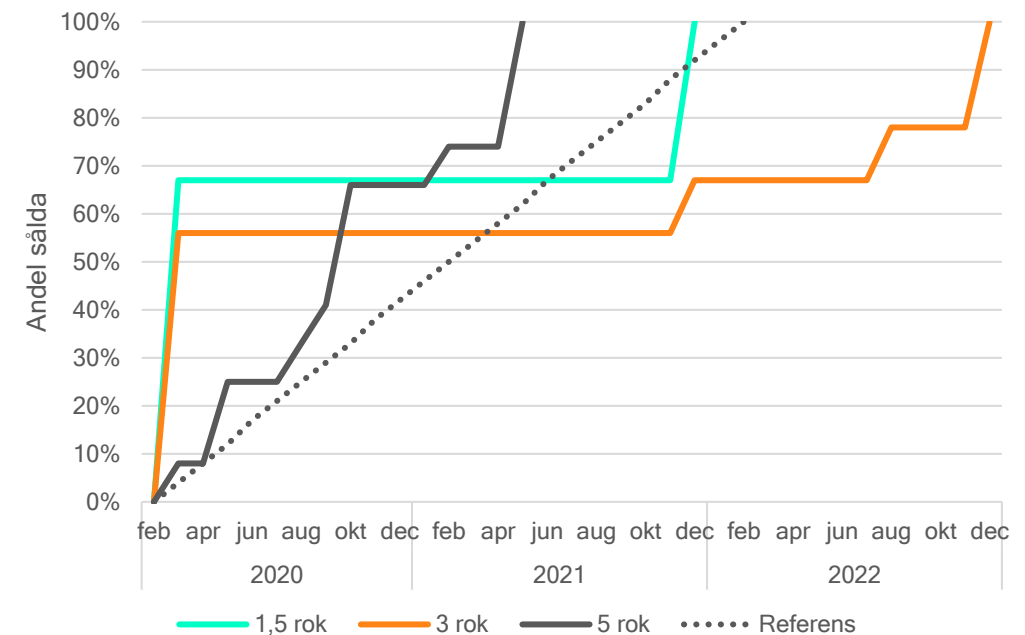
Projektet hade säljstart i februari 2020 och såldes slut i slutet av 2022. Inflytt skedde under 2021.

Genomsnittligt kvadratmeterpris för treor ligger på 41 800 kr/kvm, men som var väldigt yteffektiva och hade ett insatspris på 2,0 mkr

Trots att 5 rok var många till antalet, sålde de snabbast, endast 3 rok tog längre tid att sälja. Allt som allt bedöms säljtakten ha varit acceptabel varför lägenhetsfördelning och prissättningen bedöms som korrekt.



Lägenhet typ	Antal objekt	Insats mkr snitt	Kr/kvm snitt	Årsavgift/ kvm snitt	Boarea kvm snitt	Antal försäljnin gsdagar	Antal sålda/må nad	Andel sålda
1,5 rok	3	1,3	55 300	990	24	650	0,14	100%
3 rok	9	2,0	41 800	720	48	1 005	0,27	100%
5 rok	12	3,8	28 100	400	135	445	0,82	100%
Total/snitt	24	2,9	35 500	580	88,5	2 088	1,2	100%



Solhöjden, etapp 4 - Peab

Slutsålt i Solhöjden/Tumba

Peab har verkat i området sedan 2011. De tidigare tre solhöjden-etapperna är från 2015, 2016 och 2017.

Projektet bestod av totalt 12 kedjehus i äganderätt bestående 5 rok.

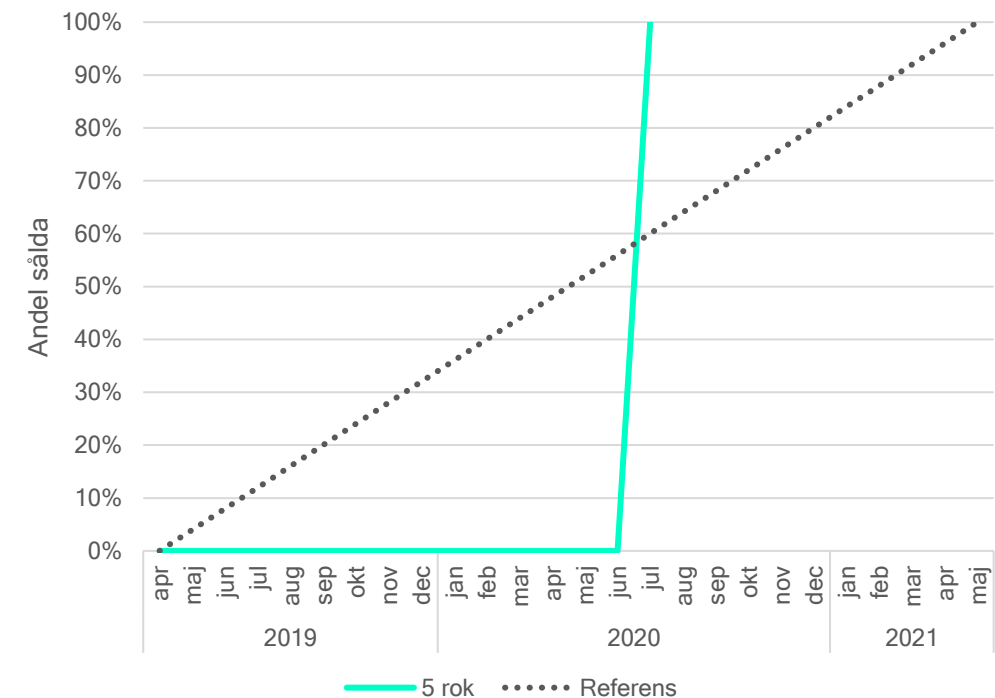
Projektet hade säljstart i 2019 men sålde inte förrän sommaren 2020 då allt sålde slut under ett par månader. Inga prissänkningar har registrerats.

Genomsnittligt kvadratmeterpris för 5 rok ligger på 41 200 kr/kvm, och hade ett insatspris på 5,1 mkr

Projektet bedöms som ett gott referensprojekt för småhusbebyggelse, men har några år på nacken.



Lägenhet styp	Antal objekt	Insats mkr snitt	Kr/kvm snitt	Årsavgift/ kvm snitt	Boarea kvm snitt	Antal försäljnin gsdagar	Antal sålda/må nad	Andel sålda
5 rok	12	5,1	41 200	-	125	78	4,7	100%
Total/snitt	24	5,1	41 200	-	125	78	4,7	100%



Sandstugan, etapp 3 - Viktor Hansson

Slutsålt i Uttran/Tumba

Viktor Hanssons Sandstugan etapp 3 föranleddes av två etapper 2016 och 2017.

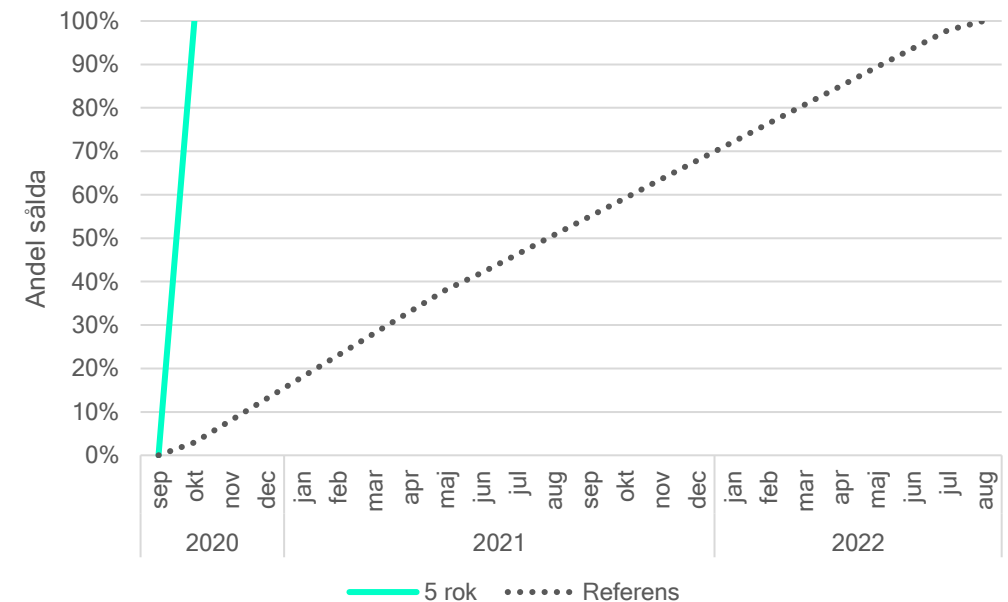
Projektet hade säljstart i 2020 och sålde slut direkt.

Projekt bestod av totalt 24 villor i bostadsrätt bestående 5 rok.

Genomsnittligt kvadratmeterpris för 5 rok låg på 32 600 kr/kvm, och hade ett insatspris på 4,0 mkr



Lägenhet styp	Antal objekt	Insats mkr snitt	Kr/kvm snitt	Årsavgift/ kvm snitt	Boarea kvm snitt	Antal försäljnin gsdagar	Antal sålda/må nad	Andel sålda
5 rok	24	4,0	32600	480	120		1,4	100%
Total/snitt	24	4,0	32600	480	120		1,4	100%



Brf Sjöterrassen

Slutsålt i Fittja

Projektet bestod av lägenheter i stadsradhusbyggnader.

Säljstartade 2012 och sålde slut under våren 2013 med mycket god säljtakt.

Projektet utvecklades av kommunen och Hemgårdens Byggnadsaktiebolag.

Dessa lägenheter har sålts på successionsmarknaden under 2024-205 och betingade då avsevärt högre priser.

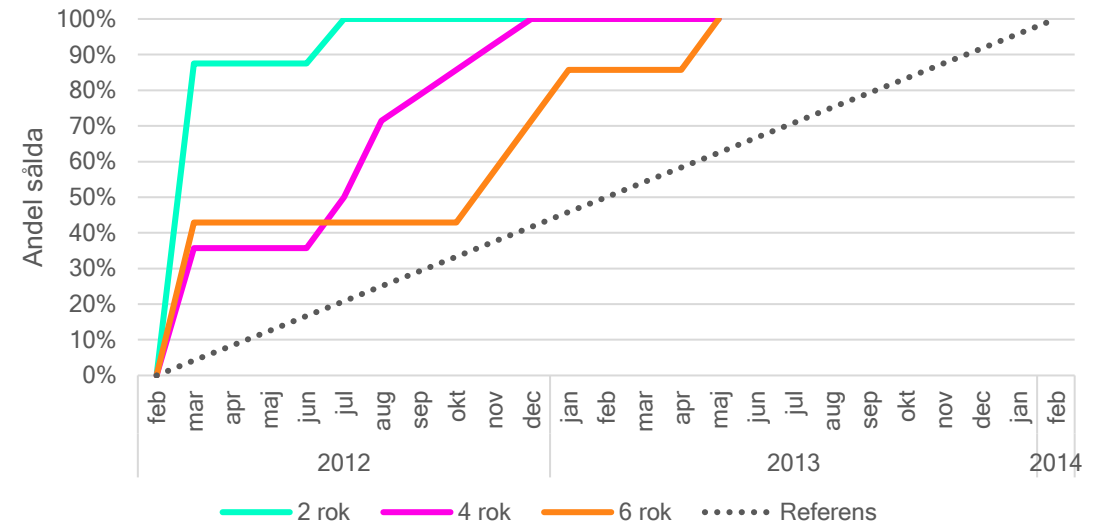


Nyproduktionsförsäljningar

Lägenhetstyp	Antal objekt	Insats mkr snitt	Kr/kvm snitt	Årsavgift/kvm snitt	Boarea kvm snitt	Andel sålda
2 rok	12	0,9	16 500	556	52	100%
3 rok	20	1,4	18 000	573	77	100%
6 rok	17	2,1	17 175	573	121	100%
Total/snitt	49	1,5	17 347	569	86	100%

Successionsförsäljningar 2024-2025

Lägenhetstyp	Antal sålda	Insats mkr snitt	Kr/kvm snitt	Årsavgift/kvm snitt	Boarea kvm snitt
2 rok	2	1,4	28 704	916	50
3 rok	1	1,4	19 792	933	72
4 rok	2	2,3	28 704	911	81
Total/snitt	5	1,8	26 921	917	67

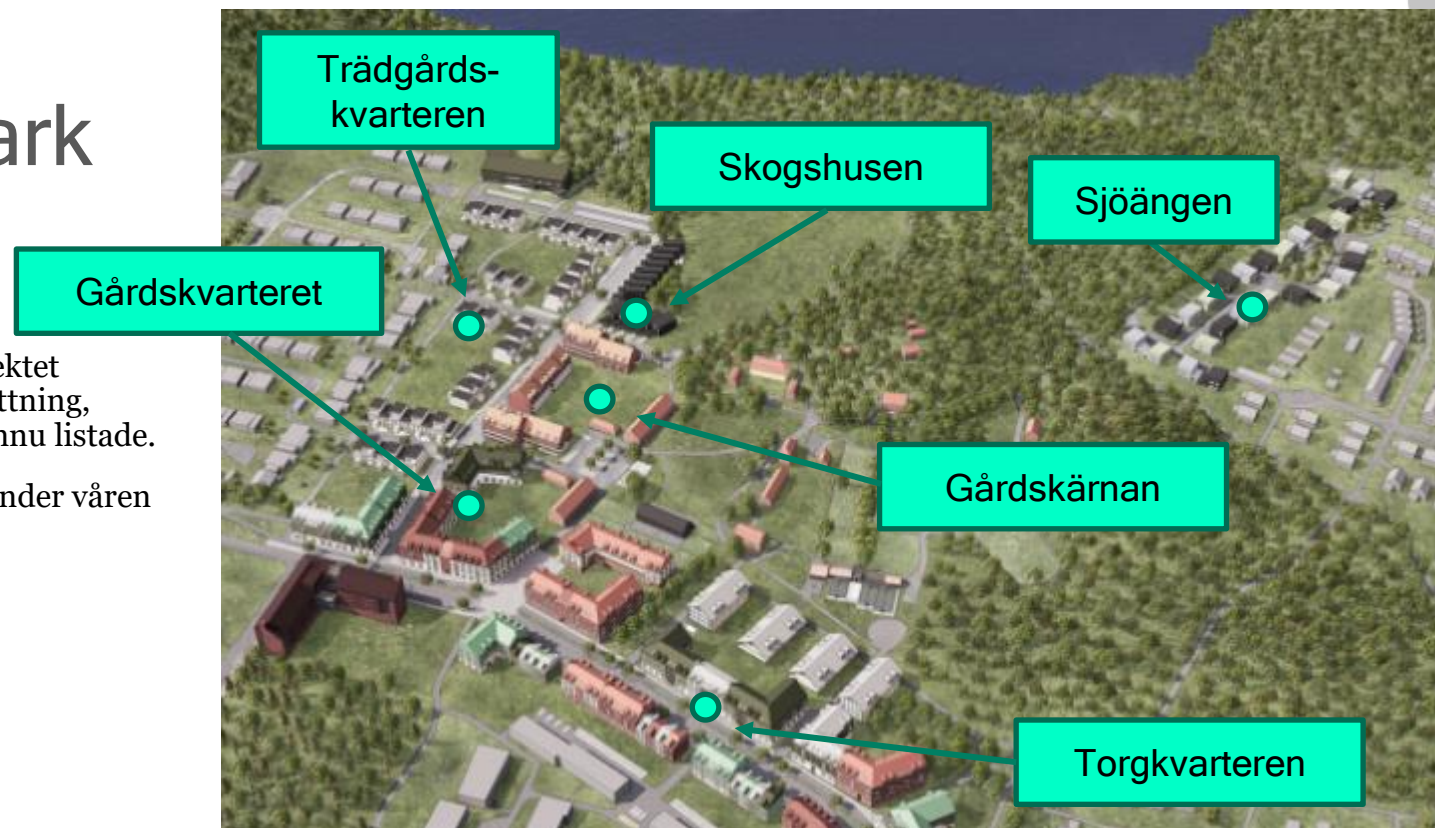


Hallunda gårdspark

Pågående i Hallunda

Titantias Hallunda gårdspark kommer gissningsvis ut till försäljning inom kort. Projektet beskrivs på projekthemsidan men ingen omfattning, lägenhetsfördelning eller priser/hyror finns ännu listade.

Detta projekt bör kommunen följa ingående under våren för att få en bild av marknadsläget



Projektbeskrivning

Bostadstyp Blandat	Boendeform Blandat	Antal bostäder Ej fastställt	Projektstart 2015
Byggstart 2025	Färdigställande Ej fastställt		

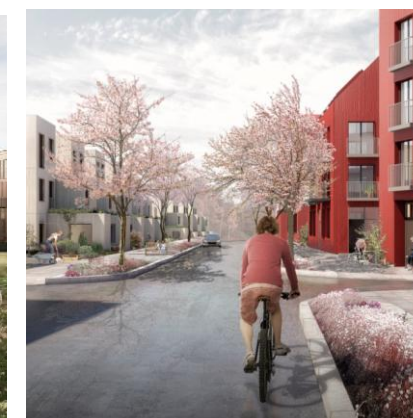


Foto & Källa: projekthemsida

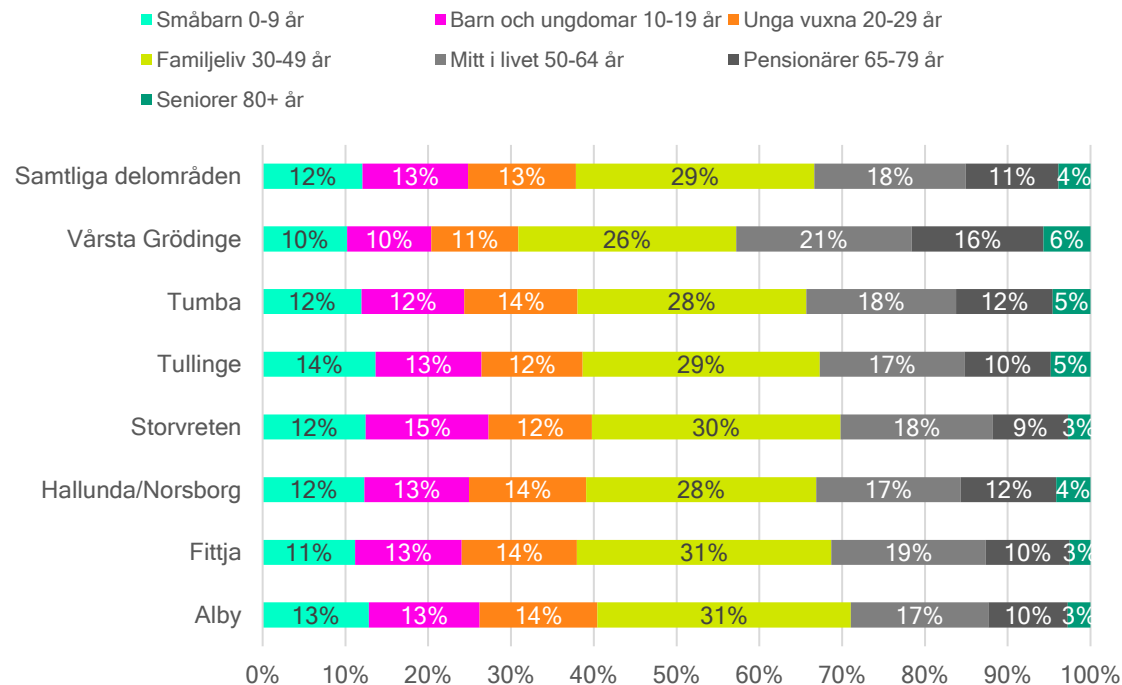
Bostadsbeståndet i kommunens delområden

Jämförelse mellan livsfaser och bostadsutbud

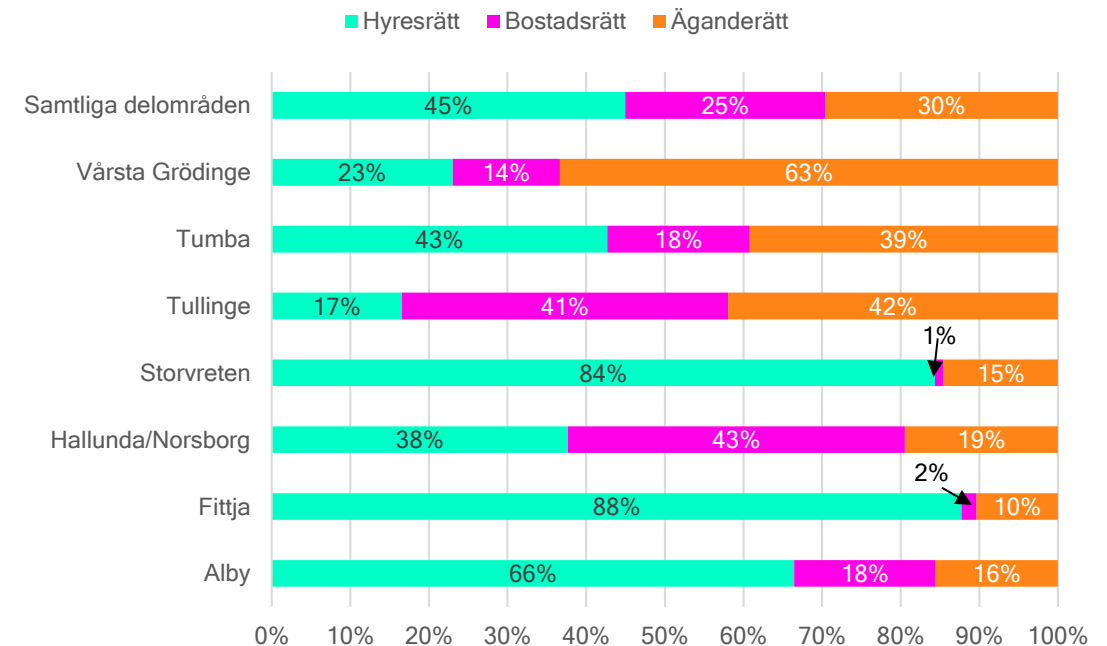
Generellt är fördelningen av olika livsfaser i kommunens delområden relativt lik. Den enskilt största målgruppen i varje delområde är Familjeliv 30-49 år och därefter personer som befinner sig Mitt i livet 50-64 år. För barnfamiljer är efterfrågan på större bostadstyper som småhus eller större lägenhetstyper som allra högst.

Trots att fördelningen i olika livsfaser är relativt lik i kommunens delområden, är det stora variationer i det befintliga bostadsbeståndet beroende på vilket delområde som undersöks. Fittja och Tullinge har exempelvis en mycket lik fördelning av livsfaser, men stora skillnader i bostadsstruktur där exempelvis den dominerande bostadstypen i Fittja är flerbostadshus med hyresrätt och i Tullinge finns ett mer varierat utbud.

Fördelning av livsfaser per delområde



Bostadsstruktur per delområde



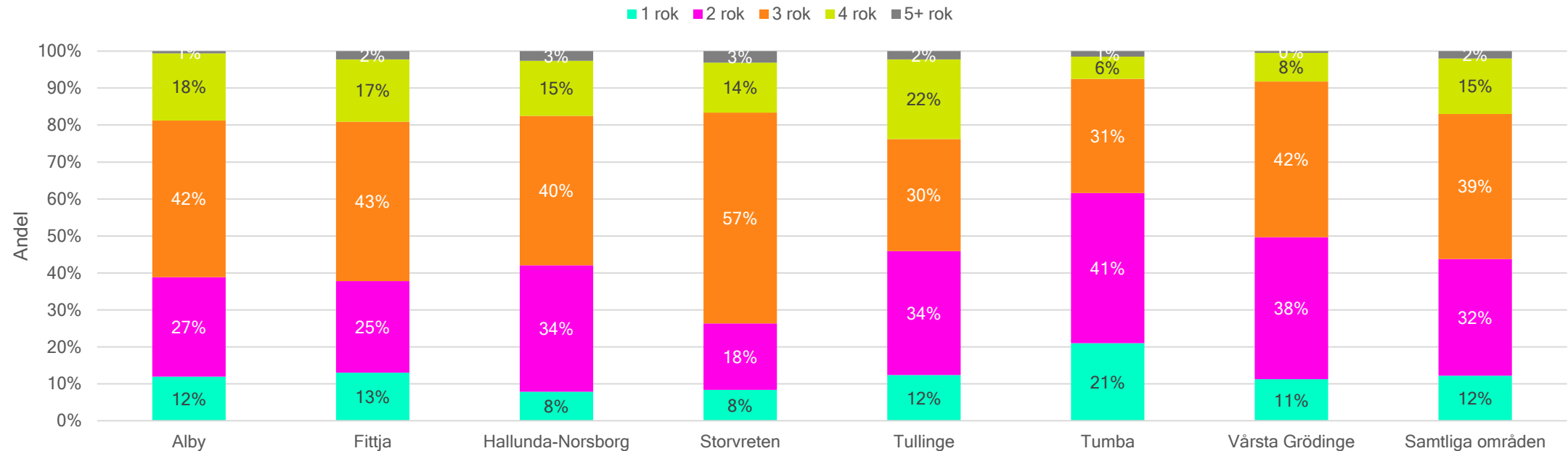
Källa: SCB

Lägenhetsfördelning i flerbostadshus per delområde

Sett till lägenhetsfördelningen i flerbostadshus för både hyresrätter och bostadsrätter (*exkl. specialbostäder och övriga bostäder*) finns vissa skillnader per delområde. Bland annat skiljer sig Tumba från resterande områden med högre andel mindre bostadstyper 1-2 rok, men med mycket

få större bostadstyper 4-5 rok. Ca 60 % av Storvretens lägenheter består av 3 rok. Ett genomgående tema för samtliga områden är att det finns mycket få bostäder som 5 rok.

Lägenhetsfördelning* i flerbostadshus per delområde



*I och med att specialbostäder (exempelvis särskilda bostäder för äldre & studentlägenheter) har exkluderats från underlaget kan andelarna av vissa lägenhetstyper öka/minska om de inkluderas i underlaget.

Källa: SCB

Bedömning av betalningsvilja per delområde

Alby

- I Alby finns idag alla bostadstyper, men hyresrätten är överrepresenterad.
- Stor andel barnfamiljer och en relativt ung befolkning
- Den disponibla inkomsten är låg, så även bostadsprisnivån
- Betalningsvilja är högre för små lägenheter och lägre för stora
- Det finns äldre nyproduktion, som även säljs på successionsmarknaden, att relatera priserna till
- Unga vuxna och barnfamiljer har bedömts som primära målgrupper

Upplåtelseform	Rekommenderade bostadstyper	Boarea	Pris /hyra	Kr/kvm
Bostadsrätter	1 rok	30	1,5	50
	2 rok	45	1,8	40
	3 rok	65	2,0	31
	4 rok	85	2,4	28
Äganderätter	Radhus	100	3,8	38
Hyresrätter	1 rok	30	7,0	2,8
	2 rok	45	9,0	2,4
	3 rok	65	13,0	2,4
	4 rok	85	15,0	2,1

Fittja

- Stora delar av bostadsbeståndet är hyresrätter
- Stor andel barnfamiljer och en relativt ung befolkning
- Fittja har den lägsta inkomstnivån
- Den ägda marknaden har ett mycket litet dataunderlag
- Unga vuxna och barnfamiljer har bedömts som primära målgrupper
- Juni Strategis bedömning är att priserna bör ligga lägre än i Alby
- Hyresrätterna har färre intressenter vid samma hyresnivå

Upplåtelseform	Rekommenderade bostadstyper	Boarea	Pris/hyra	Kr/kvm
Bostadsrätter	1 rok	30	1,1	37
	2 rok	45	1,5	33
	3 rok	65	1,9	29
	4 rok	85	2,2	26
Äganderätter	Radhus	100	3,6	36
Hyresrätter	1 rok	30	7,0	2,8
	2 rok	45	9,0	2,4
	3 rok	65	11,0	2,0
	4 rok	85	14,0	2,0

Pris avser miljoner kronor, **hyra** tusen kronor i månadshyra. **Kr/kvm** för ägt boende avser tusen kronor per kvadratmeter och för hyresrätter tusen kronor per kvadratmeter och år. För bostadsrätter antas en belåning i föreningen om ca 12 tkr/kvm vilket ger en avgiftsnivå på ca 830 kr/kvm/år. Priserna avser normal nyproduktionsstandard på våning 3 och är genomsnitt för områdena. Mikroläget kan ha stor påverkan på prisbilden.

Hallunda/Norsborg

- I Hallunda/Norsborg finns idag alla bostadstyper, övervägande ägt boende. Nybyggda bostäder saknas dock
- Stor andel barnfamiljer och en relativt ung befolkning
- Något högre inkomster, men låg bostadsprisnivå
- Betalningsvilja är högre för större lägenheter och lägre för mindre
- Unga vuxna och barnfamiljer har bedömts som primära målgrupper
- I delområdets östra delar finns småhusbebyggelse med högre prisbild
- Samma efterfrågan på hyresrätter som i Alby

Upplåtelseform	Rekommenderade bostadstyper	Boarea	Pris /hyra	Kr/kvm
Bostadsrätter	1 rok	30	1,3	43
	2 rok	45	1,7	38
	3 rok	65	2,2	34
	4 rok	85	2,6	31
Äganderätter	Radhus	100	4,4	44
Hyresrätter	1 rok	30	7,0	2,8
	2 rok	45	9,0	2,4
	3 rok	65	13,0	2,4
	4 rok	85	15,0	2,1

Storvreten

- Stora delar av bostadsbeståndet är hyresrätter, många 3 rok
- Stor andel barnfamiljer och en relativt ung befolkning
- Den disponibla inkomsten är låg, så även bostadsprisnivån
- Betalningsvilja är högre för små lägenheter och lägre för stora
- Unga vuxna och barnfamiljer har bedömts som primära målgrupper
- Juni Strategis bedömning är att priserna kan ligga högre än i Hallunda/Norsborg, likaså hyrorna
- Småhus i de västra delarna kan ha förhållandevis hög betalningsvilja

Upplåtelseform	Rekommenderade bostadstyper	Boarea	Pris/hyra	Kr/kvm
Bostadsrätter	1 rok	30	1,6	53
	2 rok	45	1,9	42
	3 rok	65	2,3	35
	4 rok	85	2,8	33
Äganderätter	Radhus	100	4,4	44
Hyresrätter	1 rok	30	7,0	2,8
	2 rok	45	9,0	2,4
	3 rok	65	12,0	2,2
	4 rok	85	15,0	2,1

Pris avser miljoner kronor, **hyra** tusen kronor i månadshyra. **Kr/kvm** för ägt boende avser tusen kronor per kvadratmeter och för hyresrätter tusen kronor per kvadratmeter och år. För bostadsrätter antas en belåning i föreningen om ca 12 tkr/kvm vilket ger en avgiftsnivå på ca 830 kr/kvm/år. Priserna avser normal nyproduktionsstandard på våning 3 och är genomsnitt för områdena. Mikroläget kan ha stor påverkan på prisen.

Tumba

- I Tumba finns idag alla bostadstyper, övervägande ägt boende
- Stor andel barnfamiljer och en relativt ung befolkning
- Något högre inkomster och avsevärt högre bostadsprisnivå
- Barnfamiljer har bedömts som primära målgrupper
- Det finns en övervikt på små bostäder i flerbostadshusbeståndet
- Befintlig nyproduktion för alla bostadstyper
- Viss efterfrågan även på större dyrare hyresrätter, kanske som radhus?

Upplåtelseform	Rekommenderade bostadstyper	Boarea	Pris /hyra	Kr/kvm
Bostadsrätter	1 rok	30	1,6	53
	2 rok	45	2,0	44
	3 rok	65	2,4	36
	4 rok	85	2,8	33
Äganderätter	Radhus	100	4,4	44
	Friliggande	140	6,1	44
Hyresrätter	1 rok	30	7,0	2,8
	2 rok	45	10,0	2,7
	3 rok	65	13,5	2,5
	4 rok	85	16,5	2,3

Tullinge

- I Tullinge finns idag alla bostadstyper, men liten andel hyresrätter
- Stor andel barnfamiljer och en relativt ung befolkning
- Tullinge har de högsta inkomsterna och hög bostadsprisnivå
- Barnfamiljer har bedömts som primära målgrupper
- Gott om nyproduktion i olika utförande som referens
- Juni bedömer Tullinge som det delområde med bäst förutsättningar för nyproduktion

Upplåtelseform	Rekommenderade bostadstyper	Boarea	Pris/hyra	Kr/kvm
Bostadsrätter	1 rok	30	1,5	50
	2 rok	45	2,0	44
	3 rok	65	2,6	40
	4 rok	85	3,0	35
Äganderätter	Radhus	100	4,8	48
	Friliggande	140	6,3	45
Hyresrätter	1 rok	30	7,0	2,8
	2 rok	45	10,0	2,7
	3 rok	65	13,5	2,5
	4 rok	85	16,5	2,3

Pris avser miljoner kronor, **hyra** tusen kronor i månadshyra. **Kr/kvm** för ägt boende avser tusen kronor per kvadratmeter och för hyresrätter tusen kronor per kvadratmeter och år. För bostadsrätter antas en belåning i föreningen om ca 12 tkr/kvm vilket ger en avgiftsnivå på ca 830 kr/kvm/år. Priserna avser normal nyproduktionsstandard på våning 3 och är genomsnitt för områdena. Mikroläget kan ha stor påverkan på prisbilden.

Vårsta Grödinge

- Vårsta Grödinge präglas av småhus och har en avsevärt äldre befolkning
- Något högre inkomster och hög bostadsprinsnivå
- Betalningsvilja är högre för större lägenheter och lägre för mindre
- Mitt i livet och barnfamiljer har bedömts som primära målgrupper
- Befintlig nyproduktion för ägt boende
- Stort delområde, med varierad bebyggelsestruktur

Upplåtelseform	Rekommenderade bostadstyper	Boarea	Pris /hyra	Kr/kvm
Bostadsrätter	1 rok	30	1,2	40
	2 rok	45	1,8	40
	3 rok	65	2,6	40
	4 rok	85	2,8	37
Äganderätter	Radhus	100	4,3	43
	Friliggande	140	5,9	42
Hyresrätter	1 rok	30	7,0	2,8
	2 rok	45	9,0	2,4
	3 rok	65	11,0	2,0
	4 rok	85	15,0	2,1

Pris avser miljoner kronor, **hyra** tusen kronor i månadshyra. **Kr/kvm** för ägt boende avser tusen kronor per kvadratmeter och för hyresrätter tusen kronor per kvadratmeter och år. För bostadsrätter antas en belåning i föreningen om ca 12 tkr/kvm vilket ger en avgiftsnivå på ca 830 kr/kvm/år. Priserna avser normal nyproduktionsstandard på våning 3 och är genomsnitt för områdena. Mikroläget kan ha stor påverkan på prisbilden.

Sammanställning

Upplåtelseform	Bostadstyper	Alby	Fittja	Hallunda Norsborg	Storvreten	Tumba	Tullinge	Vårsta Grödinge
Bostadsrätter	1 rok	1,5	1,1	1,3	1,6	1,6	1,6	1,2
	2 rok	1,8	1,5	1,7	1,9	2,0	2,0	1,8
	3 rok	2,0	1,9	2,2	2,3	2,4	2,6	2,6
	4 rok	2,4	2,2	2,6	2,8	2,8	3,2	3,2
Äganderätter	Radhus	3,8	3,6	4,4	4,4	4,4	4,8	4,3
	Friliggande					6,1	6,3	5,9
Hyresrätter	1 rok	7,0	7,0	7,0	7,0	7,0	7,0	7,0
	2 rok	9,0	9,0	9,0	9,0	10,0	10,0	9,0
	3 rok	13,0	11,0	13,0	12,0	13,5	13,5	11,0
	4 rok	15,0	14,0	15,0	15,0	16,5	16,5	15,0

Priser på bostadsrätter och äganderätter ges i miljoner kronor, hyran på hyresrätter i tusen kronor i månadshyra.

- **Bostadsrätt** För mindre lägenheter (1–2 rok) ligger priserna generellt mellan cirka **1,1–2,0 mkr**, med de lägsta nivåerna i Fittja och något högre nivåer i Tumba och Tullinge. För större bostadsrätter (3–4 rok) stiger priserna till intervallet **2,0–3,2 mkr**, där framför allt Tullinge och Vårsta–Grödinge utmärker sig med de högsta prisnivåerna.
- **Äganderätter**, i form av radhus och friliggande småhus, har genomgående högre prisnivåer än bostadsrätter. Radhuspriserna varierar mellan cirka **3,6–4,8 mkr**, där de lägsta nivåerna återfinns i Alby och Fittja och de högsta i Tullinge. För friliggande småhus är prisnivåerna ännu högre och ligger runt **5,9–6,3 mkr**, med Tullinge högst. Priserna bör dock variera mycket mellan olika mikrolägen där exempelvis närhet till vatten ger stora påslag.
- För **hyresrätter** bedömer vi mindre variationer mellan områdena. En etta (1 rok) ligger genomgående runt **7,0–7,5 tkr per månad**, medan tvåor (2 rok) kostar cirka **9,0–10,5 tkr**. För större lägenheter (3–4 rok) stiger hyrorna till ungefär **11,0–16,5 tkr**, där de högsta nivåerna återfinns i Tumba och Tullinge.



Del 4: Marknadsdjup

Om marknadsdjup

Marknadsdjupet, även kallad **potentiell köpkraftig efterfrågan för nyproduktion**, handlar om hur mycket bostäder som bör kunna byggas till rådande priser utan att marknaden blir mättad. Det är alltså ett mått på vilka mängder nybyggnation som marknaden årligen kan absorbera ur ett efterfrågeperspektiv.

Först definieras upptagningsområden, därefter beräknas köpkraftig efterfrågan på nyproduktion som slutligen ställs mot antaganden om pris- och hyresnivåer i de olika delområdena. Metoden för marknadsdjup beskrivs mer ingående på nedanstående sidor.

Följande är viktigt att veta om marknadsdjupet:

- 1. Marknadsdjupet utgör ett (mjukt) tak.** Marknadsdjupet är en väsentligt nyckeltal för hur stora mängder nybyggnation som marknaden kan absorbera. Vi på juni Strategi brukar dock kalla marknadsdjupet för ett mjukt tak: Det kan överskridas, men då oftast under korta perioder – och ofta har det då föregåtts och/eller följts av ett byggande som understiger marknadsdjupet.
- 2. Marknadsdjupet har inget med bostadsbehov att göra.** Bostadsbehovet beror på att kommunen växer och fler människor behöver tak över huvudet. Marknadsdjupet utgörs av personer som är i begrepp att byta boende, och som förväntas efterfråga nyproduktion. Efterfrågan är i stor utsträckning lokal.
- 3. Marknadsdjupet säger inget om marknadens vilja att bygga.** Ju lägre priser och hyror på nyproduktionen, desto fler har råd med den och desto större blir marknadsdjupet. Låga hyror och priser i ett område innebär dock generellt att färre bostadsutvecklare är intresserade av att bygga. Bostadsutvecklare ser gärna ett stort marknadsdjup i kombination med hög intäkt via pris och hyra.

Lokala upptagningsområden

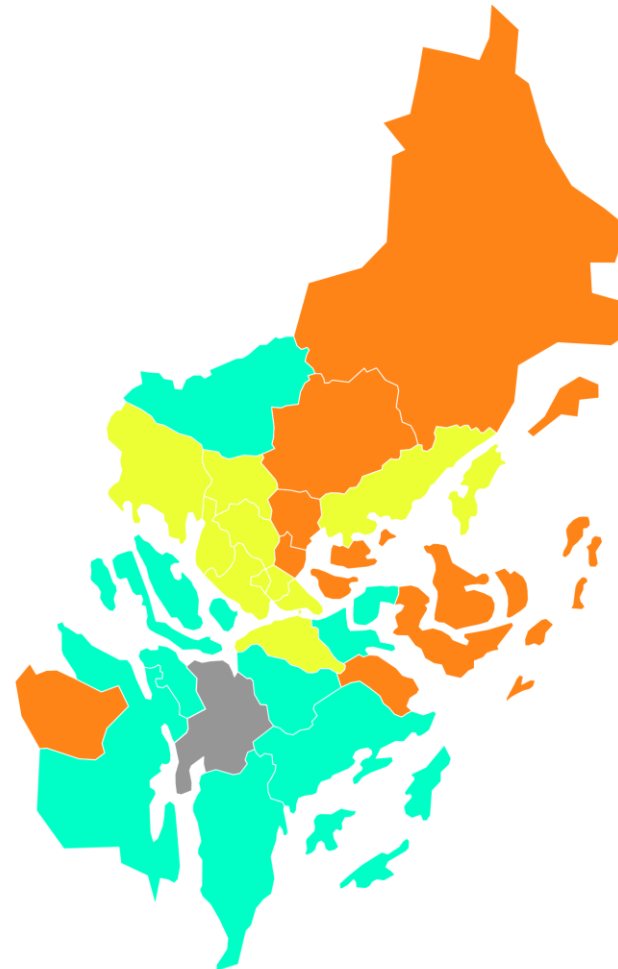
Varje **delområde** i Botkyrka har fått ett unikt **upptagningsområde**. Analysen har genomförts med hjälp av detaljerad flyttstatistik mellan regso-områden för åren 2020 till 2024.

Varje marknadsområde har givetvis en stor inflyttning från områden i Botkyrka. Övriga kommuner i länet rangordnas efter hur stor relativ flyttström som går till marknadsområdet.

- De kommuner med störst flyttström till marknadsområdet kategoriseras som **primärt upptagningsområde**,
- De kommuner med medelstor flyttström till marknadsområdet kategoriseras som **sekundärt upptagningsområde**
- De kommuner med minst flyttström till marknadsområdet kategoriseras som **utanför upptagningsområdet**

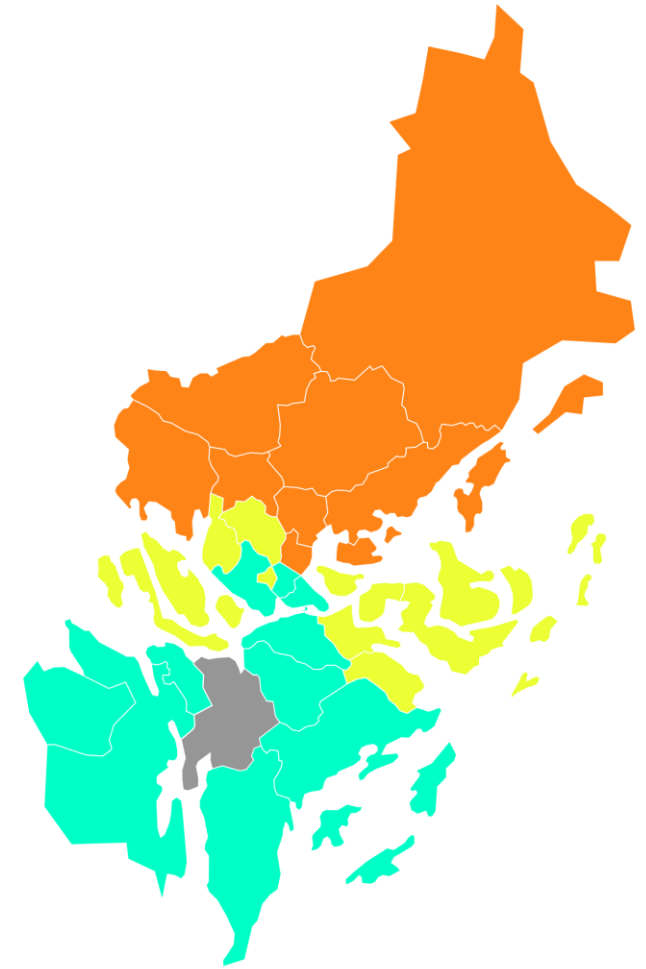
Varje marknadsområdes upptagningsområde redovisas i detalj i bilaga 1. På kartorna till höger visas dock två av marknadsområdena, Fittja och Tullinge samt dess upptagningsområden. På kartorna framgår tydliga skillnader i upptagningsområde.

Upptagningsområde för Fittja



- Botkyrka
- Primärt upptagningsområde

Upptagningsområde för Tullinge



- Sekundärt upptagningsområde
- Utanför upptagningsområdet

Källa: Juni Strategi och SCB

Metod för beräkning av köpkraftig efterfrågan på nyproduktion

En beräkning som genomförs i flera steg

1. Antal invånare och hushåll

Beräkningen av den årliga efterfrågan på nyproduktion, marknadsdjup, genomförs i flera steg och utgår först ifrån kommunerna i upptagningsområdets hushållssammansättning (ensam- och sammanboende hushåll) för invånare 20+ år 2023.

2. Flyttfrekvens

För att ta hänsyn till bostadsmarknadens rörlighet används sedan kvoten för flyttfrekvens, dvs hur stor del av populationen som årligen flyttar och därmed söker ny bostad. Denna styrs av befolkningens åldersstruktur, där unga vuxna är mest flyttbenägna och äldre minst flyttbenägna.

3. Andel som har ekonomisk möjlighet att efterfråga nyproduktion

I nästa steg undersöks inkomstfördelningen för att beräkna hur stor del av hushållen som har ekonomiska förutsättningar att efterfråga nyproducerade bostäder av olika typer.

4. Preferenstal

Till sist används talen för nyproduktionspreferens, dvs hur stor andel som föredrar att flytta till just nyproduktion för olika upplåtelseformer. Preferenstalet baseras på Juni Strategis tidigare erfarenhet från undersökningsstudier i samma ämne som genomförts i 20 olika kommuner över hela Sverige och för Stockholmsregionen specifikt.

5. Resultat

Beräkningen ger ett resultat som visar antalet efterfrågade nyproducerade bostäder fördelat på hyres-, bostads- och äganderätter (såväl småhus som flerbostadshus) i kommunen. Resultaten redovisas även per målgrupp.



Ingående antaganden och nyckeltal i beräkningarna

Pris- och hyresuppgifter för nyproduktion

För att genomföra beräkningen av möjlig bostadsefterfrågan på nyproduktion inom kommunen används resultatet från marknadsanalysen där Juni Strategi gjort en bedömning av genomsnittliga pris- och hyresnivåer för nyproduktion av olika boendeformer. I tabellen till höger visas de nivåer som ligger till grund för beräkningen. Priserna, för både ägda och hyrda bostäder, ska spegla ett genomsnitt för själva delområdet.

Inkomstkrav

Beräkning av inkomstkrav för boende i respektive boendeform och hushållstyp har genomförts med hjälp av en marknadsmässig KALP-kalkyl, likt bankernas motsvarande beräkning vid bolåneansökningar.

Därtill görs antagandet att hushållen i beräkningen belånar 85 procent av bostadens värde. För hyresrätter har Juni Strategi beräknat den inkomst som krävs för ensamstående respektive sammanboende hushåll att täcka hyra och levnadsomkostnader. Inkomstkraven ställs sedan mot inkomststrukturen för olika åldersgrupper i kommunen.

Flyttfrekvens & preferenstal

Utöver kvalificeringen av vilka hushåll som har råd med nyproduktion beräknas efterfrågan med hjälp av nyckeltal för flyttfrekvens (som skiljer sig mellan olika målgrupper) samt preferens för nyproduktion (vilket bland annat beror på kommuntyper inom upptagningsområdet)

Upplåtelseform	Hushållstyp och efterfrågad bostadsstorlek	Alby	Fittja	Hallunda Norsborg	Storvreten	Tumba	Tullinge	Vårsta Grödinge
Lägenhet (br)	Ensamstående 1-2 rok, 38 kvm	1,65	1,30	1,50	1,75	1,80	1,80	1,50
	Sammanboende 3-4 rok, 85 kvm	2,20	2,05	2,40	2,55	2,60	2,90	2,90
Lägenhet (hr)	Ensamstående 1-2 rok, 38 kvm	8,0	8,0	8,0	8,0	8,5	8,5	8,0
	Sammanboende 3-4 rok, 85 kvm	14,0	12,5	14,0	13,5	15,0	15,0	13,0
Småhus	Småhus	3,8	3,6	4,4	4,4	4,4	4,8	4,3

Resultat beräknad potentiell efterfrågan för nyproduktion

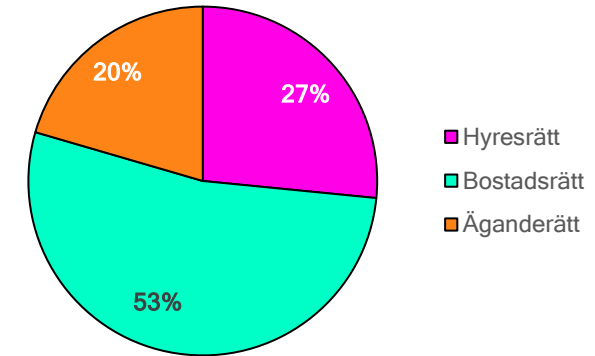
Botkyrka kommun, 2024

Nedan presenteras det beräknade marknadsdjupet för nyproduktion per livsfas och upplåtelseform. Beräkningsmodellen baseras, som tidigare angivits, på befolkningsantal inom upptagningsområdena, flyttfrekvens, preferenstal, inkomstfördelning samt antaganden om genomsnittliga pris- och hyresnivåer för nyproduktion i kommunen.

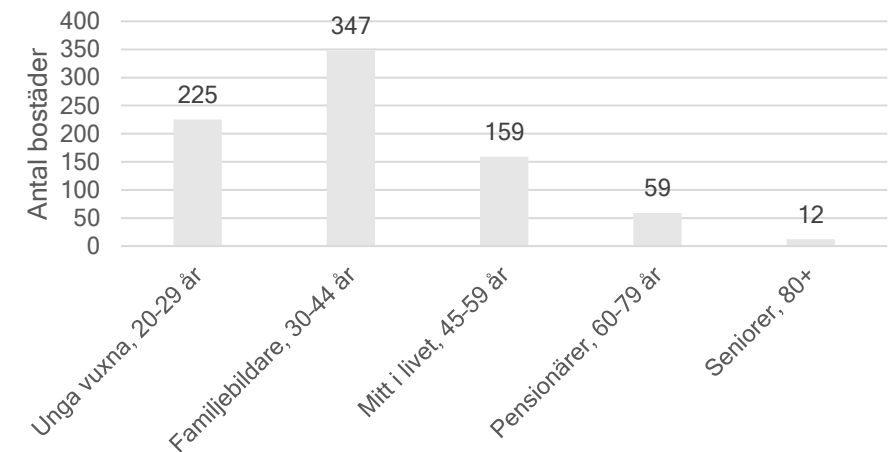
Beräkningen mynnar ut i ett mått på kommunens årliga absorptionsförmåga för nyproduktion till tidigare presenterade hyres- och prisnivåer under 2024, i detta fall 800 bostäder totalt. Observera att denna beräkning ger en volymuppskattning utifrån ett efterfrågeperspektiv snarare än ett rent demografiskt bostadsbehov. Modellen tar heller inte hänsyn till marknadspsykologi eller rådande sentiment.

Av de tre bostadstyperna utgör bostadsrättslägenheter störst andel av marknadsdjupet, medan familjebildare (30-44 år) utgör den största målgruppen.

Efterfrågan per bostadstyp



Efterfrågan per åldersgrupp



Potentiell efterfrågan per upplåtelseform och åldersgrupp, Botkyrka kommun 2024

Livsfas	Hyresrätt, lgh	Bostadsrätt, lgh	Småhus	Total
Unga vuxna, 20-29 år	68	124	33	225
Familjebildare, 30-44 år	91	184	72	347
Mitt i livet, 45-64 år	40	84	34	159
Pensionärer, 65-79 år	17	31	11	59
Seniorer, 80+	5	6	1	12
Total	221	429	151	802

Resultat beräknad potentiell efterfrågan för nyproduktion

Delområden i Botkyrka, 2024

Till höger presenteras marknadsdjupet uppdelat efter delområden i Botkyrka. Då dessa är olika stora sett till folkmängd och antal bostäder, **beror det lokala marknadsdjupet främst på områdets storlek**. I och med detta är marknadsdjupet som störst i Hallunda Norsborg samt i Tumba.

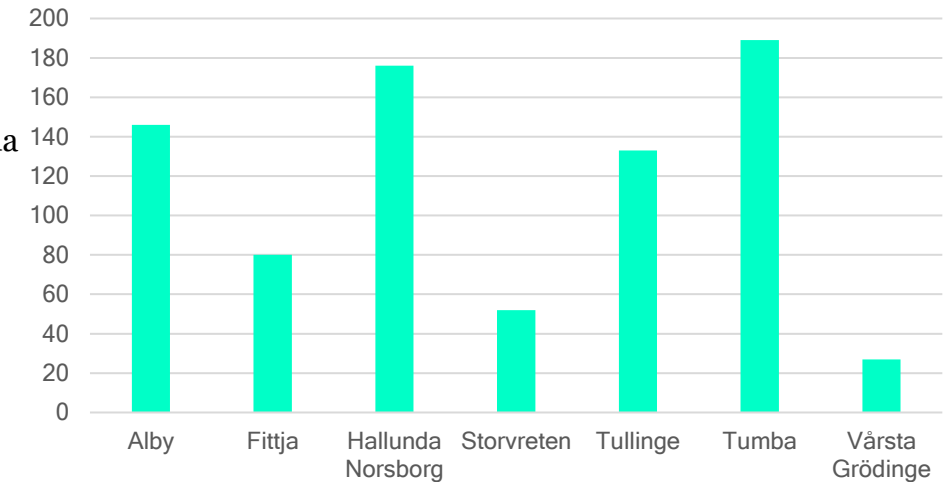
Om vi delar marknadsdjupet på antalet hushåll får vi ett relativt mått istället. Då ser vi att Alby och Fittja har störst relativt marknadsdjup, eftersom

1. Bostadspriserna på nyproduktion är lite lägre här (det är fler i upptagningsområdena som har råd att flytta dit) och
2. Det bor många flyttbenägna i upptagningsområdet

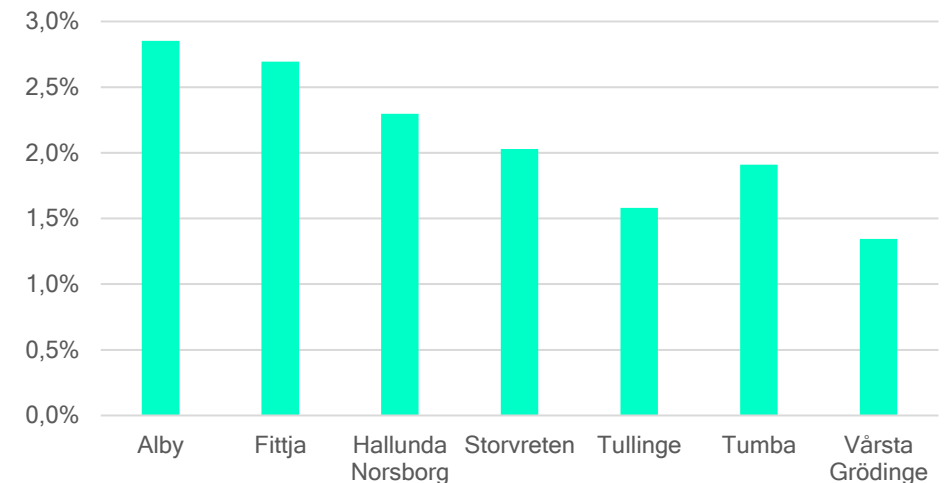
I Tullinge är bostadspriserna högre varför det är färre som har råd med dessa priser. I Vårsta Grödinge är priserna relativt höga samtidigt som upptagningsområdet drar ner marknadsdjupet.

Marknadsdjupet för småhus är beräknat på äganderätter. Men radhus och friliggande villor kan lika väl byggas som upplåtna som bostadsrätt, med lägre utgångspris, men å andra sidan lån i föreningen som betalas via månadsavgiften. Nyproduktionen i Botkyrka består idag av både ock, men något fler småhus är upplåtna som bostadsrätt. Marknadsdjupet utgår ifrån köparens preferenser som primärt avser bostadstyp och endast sekundärt upplåtelseform. Ni behöver alltså inte vara enbart bygga småhus upplåtna som äganderätt för att "ta del av" marknadsdjupet för småhus.

Marknadsdjup

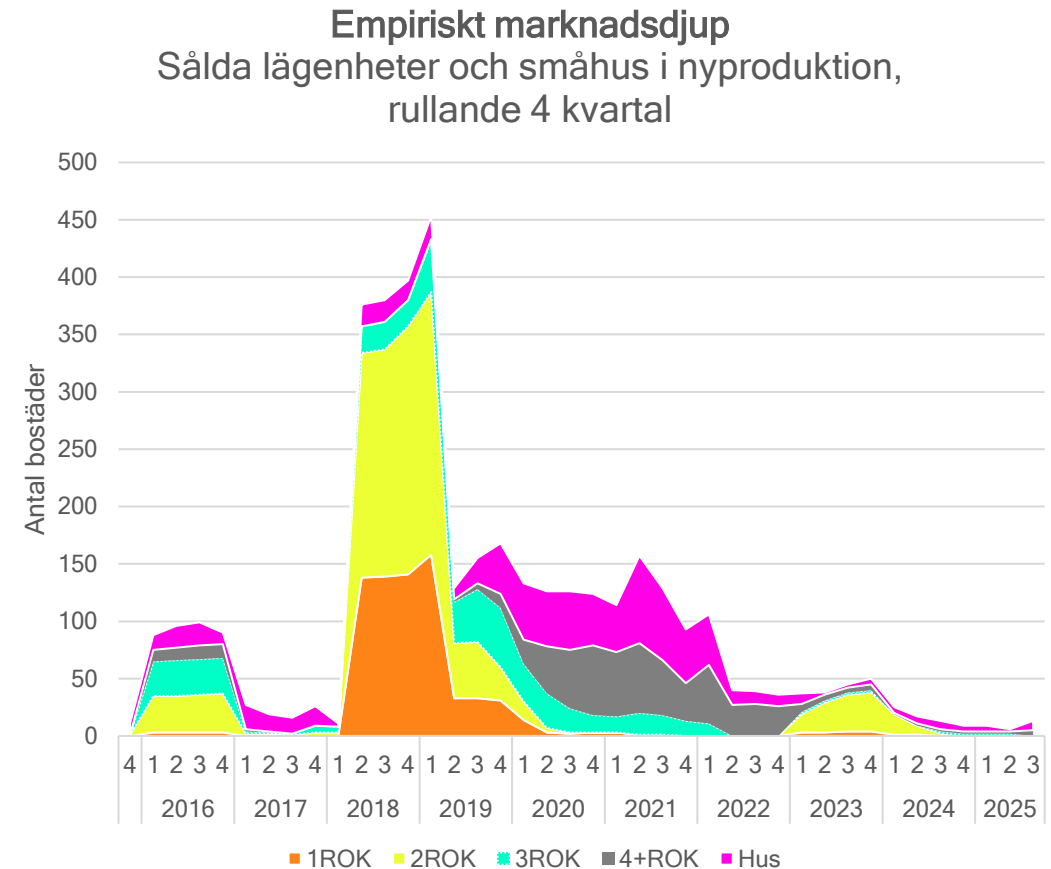


Marknadsdjup per hushåll



Empiriskt marknadsdjup historiskt

- Diagrammet till höger visar antalet sålda bostäder under de senaste fyra kvartalen (det vill säga ett glidande årsvärde för antal sålda bostäder).
- Av det beräknade marknadsdjupet på 800 bostäder utgörs ca 430 av bostadsrätter och 150 av småhus i äganderätt.
- Sett till det historiska byggandet i Botkyrka har detta beräknade marknadsdjup infriats vad gäller bostadsrätter men inte småhus. När nyproduktionsmarknaden var som hetast under 2018, lyckades bostadsutvecklare totalt sälja uppemot 450 ägda bostäder på årsbasis, vilket ligger i linje under det beräknade marknadsdjupet. Dock byggdes det nästan uteslutande smålägenheter då.
- Under 2020-2022 byggdes det desto mer större lägenheter och småhus, men inte mer än 75 småhus på årsbasis, och totalt relativt få bostäder jämfört med marknadsdjupet.
- Under 2023-2024 byggdes det återigen många tvåor, men totalt sett få bostäder.
- Det genomsnittliga byggandet sett till hel konjunkturcykel har varit ca 100 lägenheter.



A wide-angle photograph of a modern residential street during autumn. On the left, a row of multi-story houses with light-colored siding and green doors is visible. A large tree with vibrant red leaves stands in front of the houses. The street is paved with asphalt and has white dashed lines. On the right, there is a sidewalk with a few people walking. In the background, more houses and trees with yellow and orange foliage are visible under a clear sky. Streetlights are positioned along the right side of the road.

Del 5: Matchning på bostadsmarknaden

Metod och dataunderlag

Metod - dataunderlag

Matchningen på bostadsmarknaden utgår ifrån alla hushåll i Botkyrka kommun (2023) och utbudet av bostäder (2020-2025).

Hushållsstatistiken är antal personer per **inkomstklass** (disponibel hushållsinkomst) och **hushållstyp** (samt även i vilket område de bor för redovisningen, var de bor har egentligen ingen större relevans för matchningen eftersom även bostäder utanför ens område är intressanta att flytta till). Dataunderlaget har erhållits från Botkyrka kommun.

Hushållen är i statistiken uppdelade i 9 kategorier. *Ensamstående, sammanboende* och *övriga hushåll* som delas upp i *utan barn, med barn under 25 år* samt *med barn över 25 år*. I denna analys förenklas hushållstyperna (efter deras bostadsbehov enligt trångboddhetsnorm 3) till 4 **förenklade hushållstyper**. Alla hushåll *med barn*, oavsett barnens ålder, klassificeras som *med barn*. *Övriga hushåll* klassificeras som *sammanboende*.

Bostadsstatistiken är mikrodata över

- försäljningar (källa värderingsdata) och
- förmedlingar (källa Stockholms bostadsförmedling)

med ingående värden på antal rum (hädanefter kallad storlek), pris, månadsavgift och hyresnivå. Utbudet sammanställs från fler år än bara 2023 används för att skapa en mer genomsnittlig bild av utbudet. Äldre och nyare förmedlingar och försäljningar har räknats upp (eller ner) till 2023 års prisliv.



Metod - beräkningar

Bostäderna och hushållen matchas ihop genom att

- 1) hushållens köpkraft matchas med bostädernas boendekostnader
- 2) hushållens storlek matchas ihop med bostädernas storlek

Den första matchningen sker genom att varje bostads engångskostnader (såsom insatsen) räknas om till löpande kostnader i form av ränta och amortering. Här används bankernas kalkylräntor för att pröva själva möjligheten att få tillträde till bostaden. Förutom dessa kapitalkostnader tillkommer löpande driftskostnader (för småhus), avgift (för bostadsrätter) och hyra för hyresrätter. Tillsamman utgör dessa kostnader **boendekostnaderna**.

Hushållen har dock även andra **levnadskostnader** som den disponibla inkomsten behöver täcka. Levnadsomkostnaderna skiljer sig mellan hushåll, beroende på antal vuxna och antal barn i hushållet. För dessa kostnader används schablonvärde från Finansinspektionen. Boendekostnaderna tillsammans med levnadsomkostnadsschablonerna matchar varje bostad till en inkomstnivå, som krävs för att ha råd med boendet och fortfarande har råd med levnadsomkostnaderna. Vi kallar detta **bostadens inkomstkrav**.

Eftersom levnadsomkostnaderna skiljer sig mellan hushållstyper skiljer sig även varje bostads inkomstkrav beroende på vilken hushållstyp den matchas mot. Om ett hushåll har råd med en bostad så är den bostaden **tillgänglig** för det hushållet.

Alla hushåll matchas mot alla bostäder, men bostäder som har färre antal rum än det antal rum som ett hushåll behöver (enligt trångboddhetsnorm 2) klassificeras som **trånga**, medan de som har tillräckligt många rum eller fler klassificeras som **tillräcklig**. Se tabellen till höger för den matchningen.

Förenklad hushållstyp	Tillräckligt antal rum
Ensamstående utan barn	1 rok
Ensamstående med barn	3 rok
Sammanboende utan barn	2 rok
Sammanboende med barn	4 rok

Hushållen köpkraft och bostadsbehov

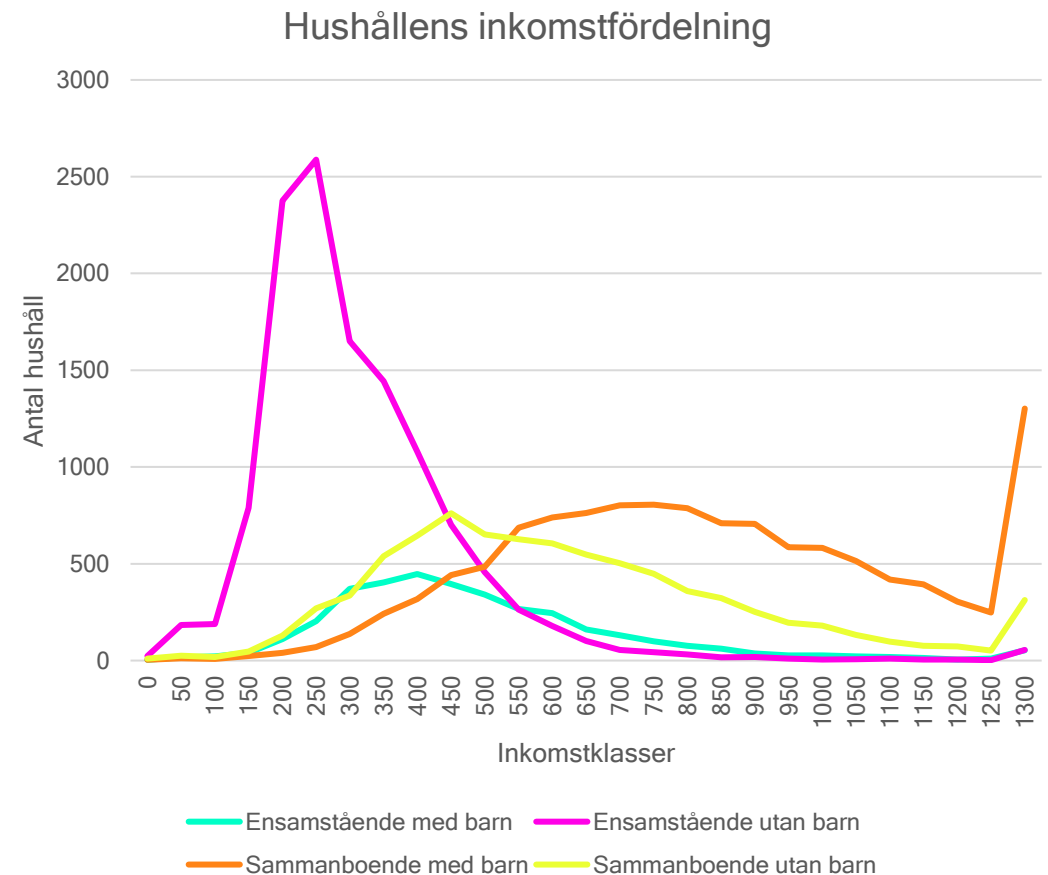
De olika hushållstyperna har olika ekonomiska förutsättningar, vilket visualiseras i diagrammet till höger.

Bland de som är ensamstående utan barn (ESUB) är en stor grupp (dryga 12 000 hushåll) och har låga inkomster. Nästan 10 000 hushåll har inkomster mellan 100 - 350 tkr/år. Detta reflekterar dels att det är singelinkomsthushåll och gruppen låga ålder.

Bland de som är ensamstående utan barn (ESMS) är en mindre grupp (drygt 3 000 hushåll) och har högre inkomster. Kurvan toppar på 400 tkr/år. Detta reflekterar att gruppen generellt är något äldre än de utan barn.

Sammanboende utan barn är något fler (drygt 8 000 hushåll) och har marginellt högre inkomster som toppar på 450 tkr/år. Här finns även större representation bland de högre inkomstnivåerna.

Sammanboende med barn är en större grupp (dryga 12 000 hushåll) och har de högsta inkomsterna. Högsta punkt på kurvan är 1300 tkr.



Bostadsutbudets storlekar

Bostäder kommer i olika storlekar och mäts i antal rum, boarea, biarea och tomtarea. Antalet rum omfattar ibland även halva rum. I denna studie utgår vi enbart från antal rum och rundar av halva rum nedåt (dvs 1½ klassificeras som 1 rok). Vi grupperar dessutom alla större bostäder med 4 eller fler rum till 4 rok.

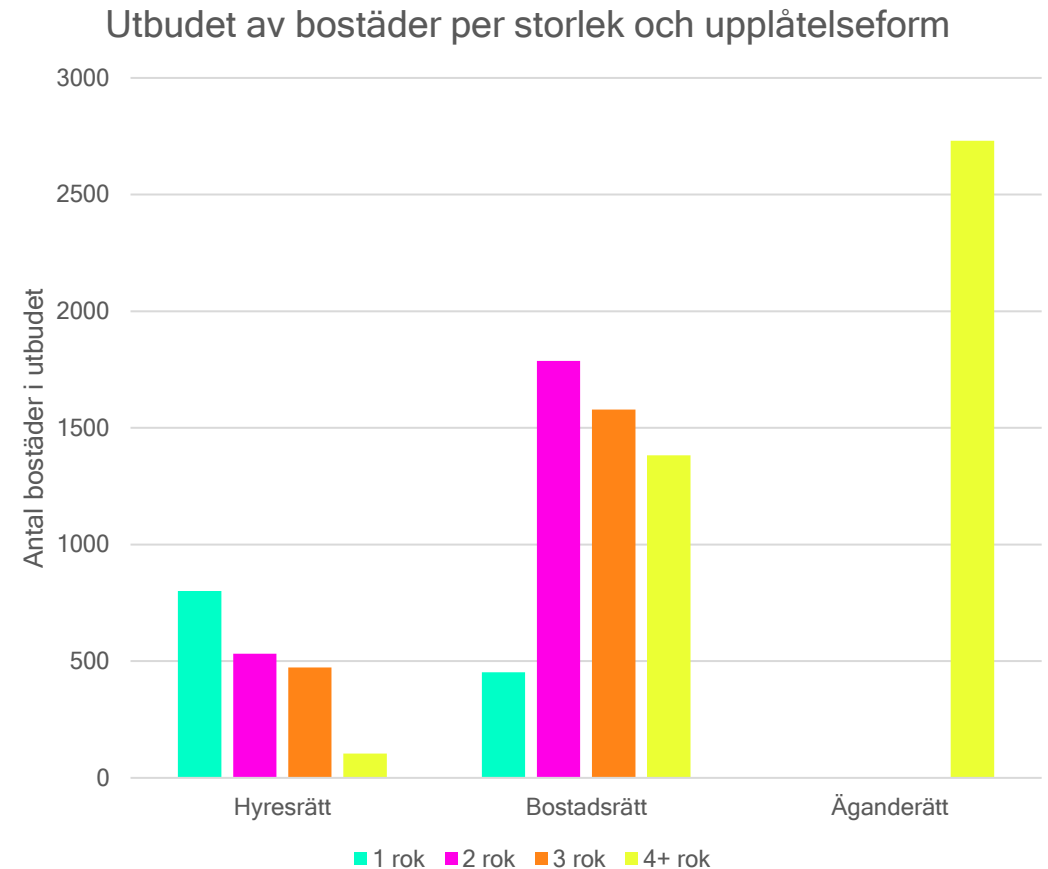
Bostadsutbudet i Botkyrka består av såväl hyresrätter som bostadsrätter och äganderätter. Hyresrätter står för 19 %, bostadsrätter 53 % och äganderätter 28 %.

Bland hyresrätter är det flest 1 rok (42 %) följt av 2 rok och 3 rok (28 respektive 25 %) och en liten andel större lägenheter (5 %).

Bland bostadsrätter är det flest 2 rok (34 %) följt av 3 rok (30 %) och 4+ rok (27 %) och en liten andel smålägenheter (9 %).

Samtliga äganderätter i utbudet 2020-2025 är 4+ rok.

Detta innebär att hyresrätten är dominerande för 1 rok (64 %), bostadsrätten är dominerande för 2 rok och 3 rok (77% i båda fallen) medan äganderätten är dominerande för 4+ rok (65 %).



Källa: Värderingsdata och Stockholms Bostadsförmedling

Bostadsutbudets inkomstkrav och storlekar

I diagrammen till höger redovisas hur utbudets boendekostnader matchas till inkomstkrav, uppdelat på storlekar och upplåtelseformer. I dessa diagram har vi räknat med inkomstkraven för Sammanboende med barn (SBMB). Det är gruppen som har högst levnadsomkostnader, vilket innebär att varje bostad har högre inkomstkrav för denna gruppen än vad den skulle ha för exempelvis en ensamstående utan barn (ESUB)

I det övre diagrammet redovisas hyresrätter. Där framgår att

1 rok har inkomstkrav mellan 350 och 550 tkr, med typvärde kring 450 tkr

2 rok har inkomstkrav mellan 400 och 600 tkr, med typvärde kring 500 tkr

3 rok har inkomstkrav mellan 400 och 600 tkr, med typvärde kring 500 tkr

4 rok har inkomstkrav mellan 400 och 600 tkr, med typvärde kring 500 tkr

I det nedre diagrammet redovisas ägt boende, dvs bostadsrätter och äganderätter (bara 4 rok). Där framgår att

1 rok har inkomstkrav mellan 450 och 550 tkr, med typvärde kring 500 tkr

2 rok har inkomstkrav mellan 450 och 650 tkr, med typvärde kring 550 tkr

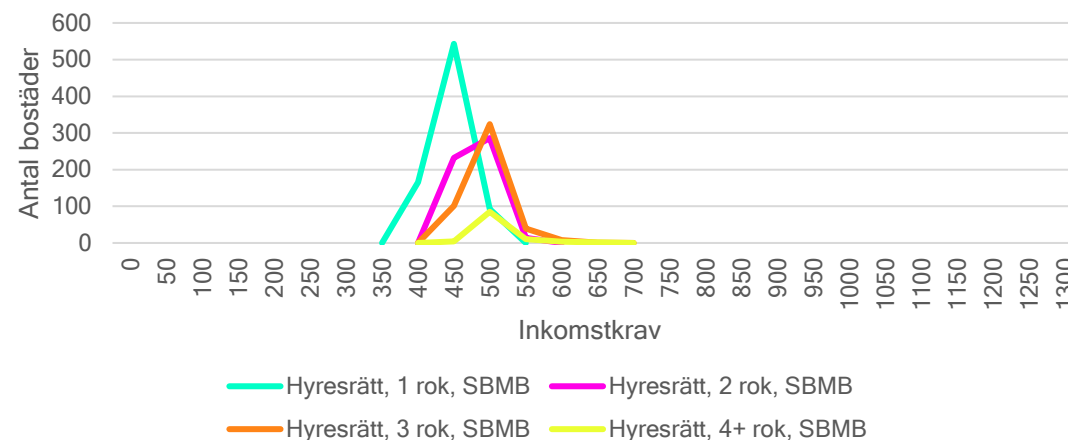
3 rok har inkomstkrav mellan 500 och 700 tkr, med typvärde kring 600 tkr

4 rok har inkomstkrav mellan 550 och 850 tkr, med typvärde kring 650 tkr

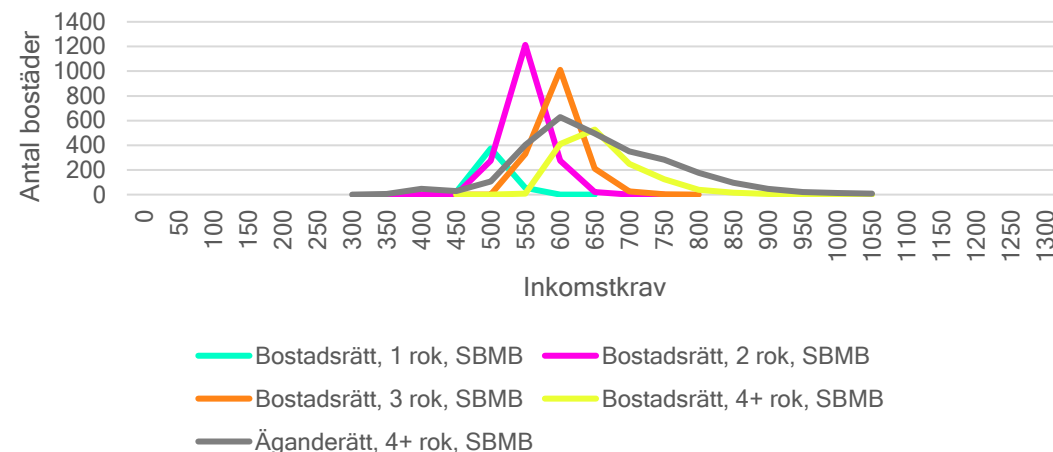
Äganderätt har inkomstkrav mellan 450 och 1050 tkr, med typvärde kring 700 tkr

Hyresrätterna är sålunda mer tillgängliga bland hushåll med lägre inkomstnivåer. Hushåll med inkomster under 350 tkr har dock stora svårigheter på bostadsmarknaden.

Skillnader i inkomstkrav per storlek
Hyresrätter för Sammanboende med barn



Skillnader i inkomstkrav per storlek
Ägt boende för Sammanboende med barn



Bostadsutbudets inkomstkrav och storlekar

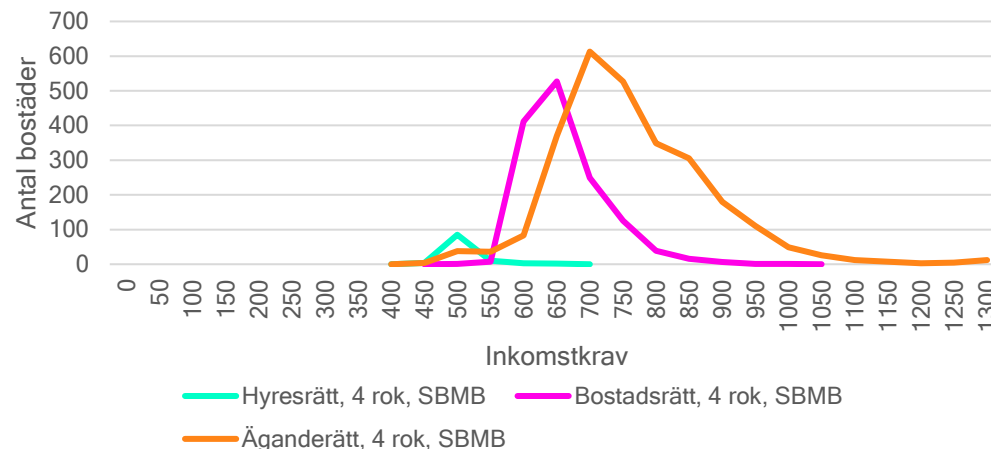
I det övre diagrammet exemplifieras skillnaderna mellan inkomstkraven i utbudet mellan upplåtelseformerna. Där framgår att för den som söker en större lägenhet finns ett litet utbud av hyresrätter som är tillgängliga för sammanboende med barn (SBMB) med inkomster över 500 tkr. För de med högre inkomster (550-650) finns ett relativt stort utbud av bostadsrätter. För de med inkomster över 600 tkr finns det dessutom ett mycket stort utbud av äganderätter.

Som tidigare nämnts styr hushållstypens levnadsomkostnader vilka inkomster som krävs för att ha råd med en viss lägenhet. Detta får konsekvenser för hela utbudets fördelning mellan inkomstklasserna. I det nedre diagrammet exemplifieras detta. De olika linjer avser alla utbudet av äganderätter (samtliga 4+ rok) och utgör alltså samma bostäder. Det framgår dock att kurvan förskjuts till höger, alltså mot högre inkomstkrav, när vi matchar mot allt större hushåll.

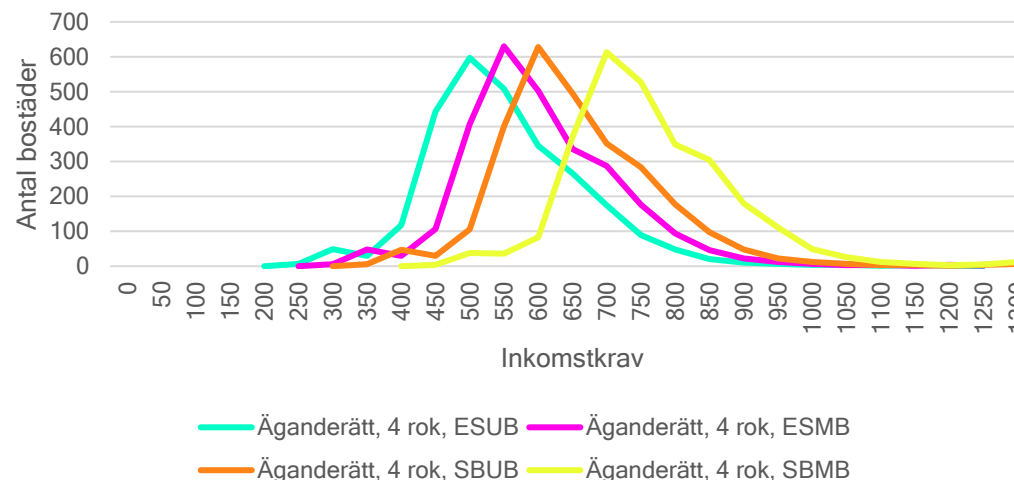
Ett ensamhushåll utan barn har låga levnadsomkostnader. Om de vill bo i ett småhus räcker det med inkomst på 300 tkr och en majoritet av utbudet tillgängliggörs vid inkomster på 500 tkr.

Ett ensamhushåll med barn har lite högre levnadsomkostnader. Om de vill bo i ett småhus räcker det med inkomst på 350 tkr och en majoritet av utbudet tillgängliggörs vid inkomster på 550 tkr.

Skillnader i inkomstkrav per upplåtelseform
4 rok för Sammanboende med barn



Skillnader i inkomstkrav per hushållstyp
Äganderätt med 4 rok



Resultat

Övergripande resultat

Hushållens ekonomiska tillgång till bostadsutbudet

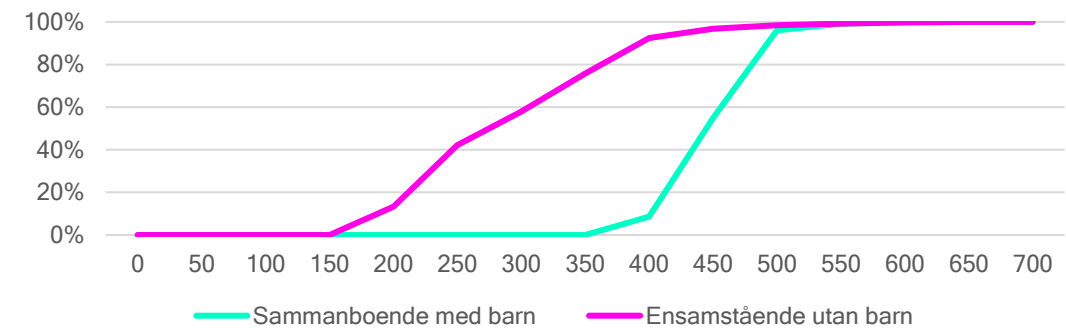
Det övre diagrammet visar hushållens tillgång till bostadsutbudet vid olika inkomstnivåer. Som synes har hushåll med disponibel inkomst över 600 tkr/år (i 2023 års priser) ekonomisk tillgång till hela utbudet av bostäder som varit tillgängligt mellan 2020-2025, uppräknat till 2023 års prisnivå. Samtidigt har hushåll med inkomster under 150 tkr/år inte tillgång till någon del av utbudet.

Mellan dessa värden är tillgången beroende på hushållstypen, där fler personer (inklusive barn) innebär högre levnadsomkostnader och mindre av den disponibla inkomsten därför blir över till boendeutgifter. Ett **ensamstående hushåll utan barn** med 400 tkr i disponibel inkomst har då tillgång till 92 % av utbudet, medan en **barnfamilj** med samma disponibla inkomst endast har tillgång till 9%.

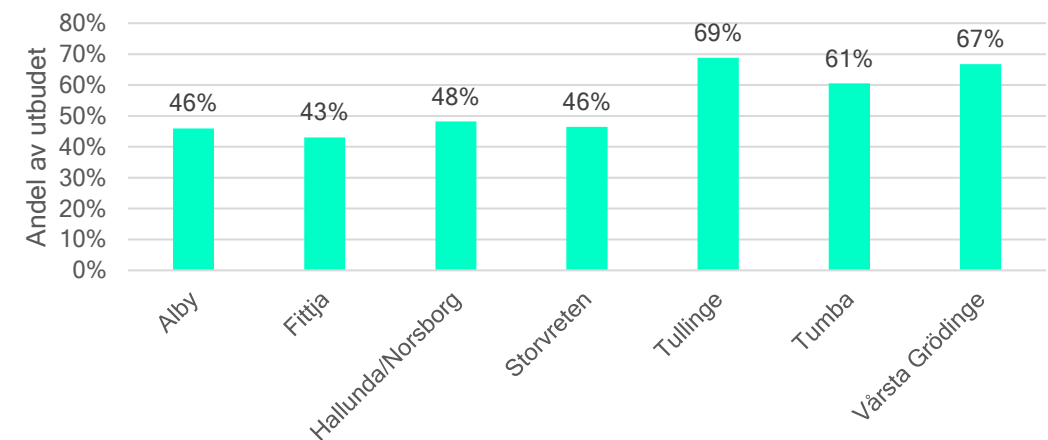
I det nedre diagrammet visas hushållens tillgång till bostadsutbudet per område. Den genomsnittliga Botkyrkahushållet har tillgång till 56 % av utbudet i kommunen. Det är dock stora skillnader inom Botkyrka, vilket redovisas i det nedre diagrammet. Hushållen i Alby, Fittja, Hallunda/Norsborg och Storvreten har i genomsnitt tillgång till mindre än hälften av bostadsutbudet. Hushållen i Tumba, Tullinge och Västra Grödinge har i genomsnitt tillgång till mellan 60 och 70 % av bostadsutbudet.

Fittja är det område där hushållen har tillgång till minst andel av bostadsutbudet; Tullinge är det område där hushållen tillgång till störst andel.

Tillgång till bostadsutbudet



Hushållens ekonomiska tillgång till bostadsutbudet



Resultat per upplåtelseform

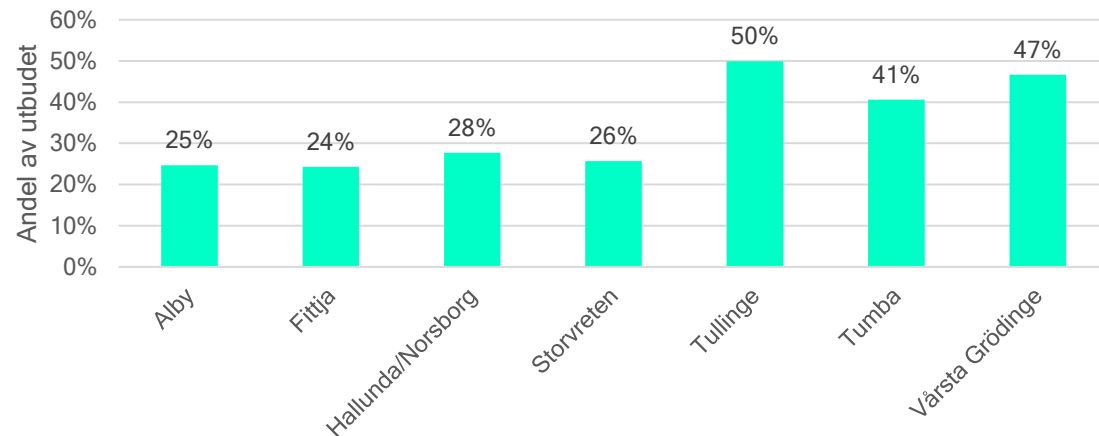
Hyresrätterna i Botkyrka är det mest ekonomiskt tillgängliga utbudet. Den genomsnittliga Botkyrkabon har tillgång till 76 % utbudet av hyresrätter. Dock är stora delar av hyresutbudet mindre bostäder så ekonomiskt tillgängliga bostäder som är tillräckligt stora är enbart 32 %.

Bostadsrätter är mindre ekonomiskt tillgängliga. Den genomsnittliga Botkyrkabon har tillgång till 59 % av utbudet. Här är dock mindre andel av bostäder trånga jämfört med hyresrätterna och andelen ekonomiskt tillgängliga och tillräckligt stora bostäder är i genomsnitt 34 %.

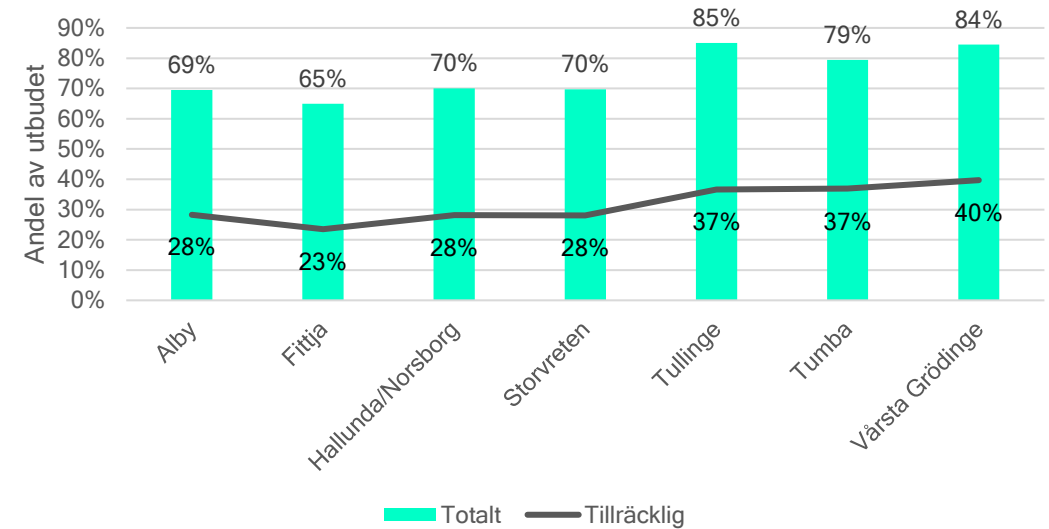
Äganderätterna är minst ekonomiskt tillgängliga, främst på grund av sin storlek. Den genomsnittliga Botkyrkabon har tillgång till 36 % av utbudet. Alla småhus bedöms vara tillräckligt stora.

De skillnader mellan områden som observerades i den övergripande analysen kvarstår när vi analyserar de olika upplåtelseformerna.

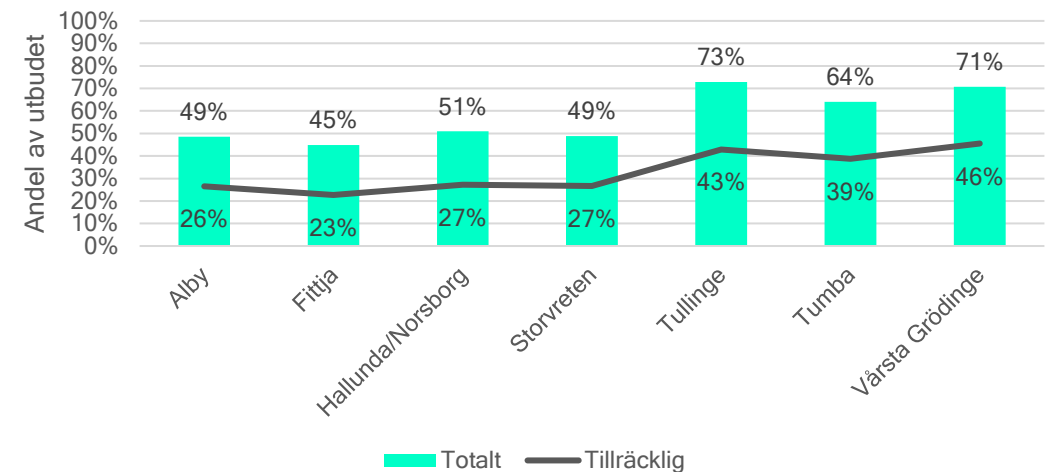
Hushållens ekonomiska tillgång till äganderättsutbudet



Hushållens ekonomiska tillgång till hyresrättsutbudet



Hushållens ekonomiska tillgång till bostadsrättsutbudet



Resultat per hushållstyp

De olika hushållstyperna har olika stor tillgång till bostadsutbudet. I diagrammet till höger redovisas de fyra förenklade hushållstyperna (rosa staplar) och särredovisat i förekommande fall på undergrupperna bestående av de 9 ordinarie hushållstyperna (turkosa staplar).

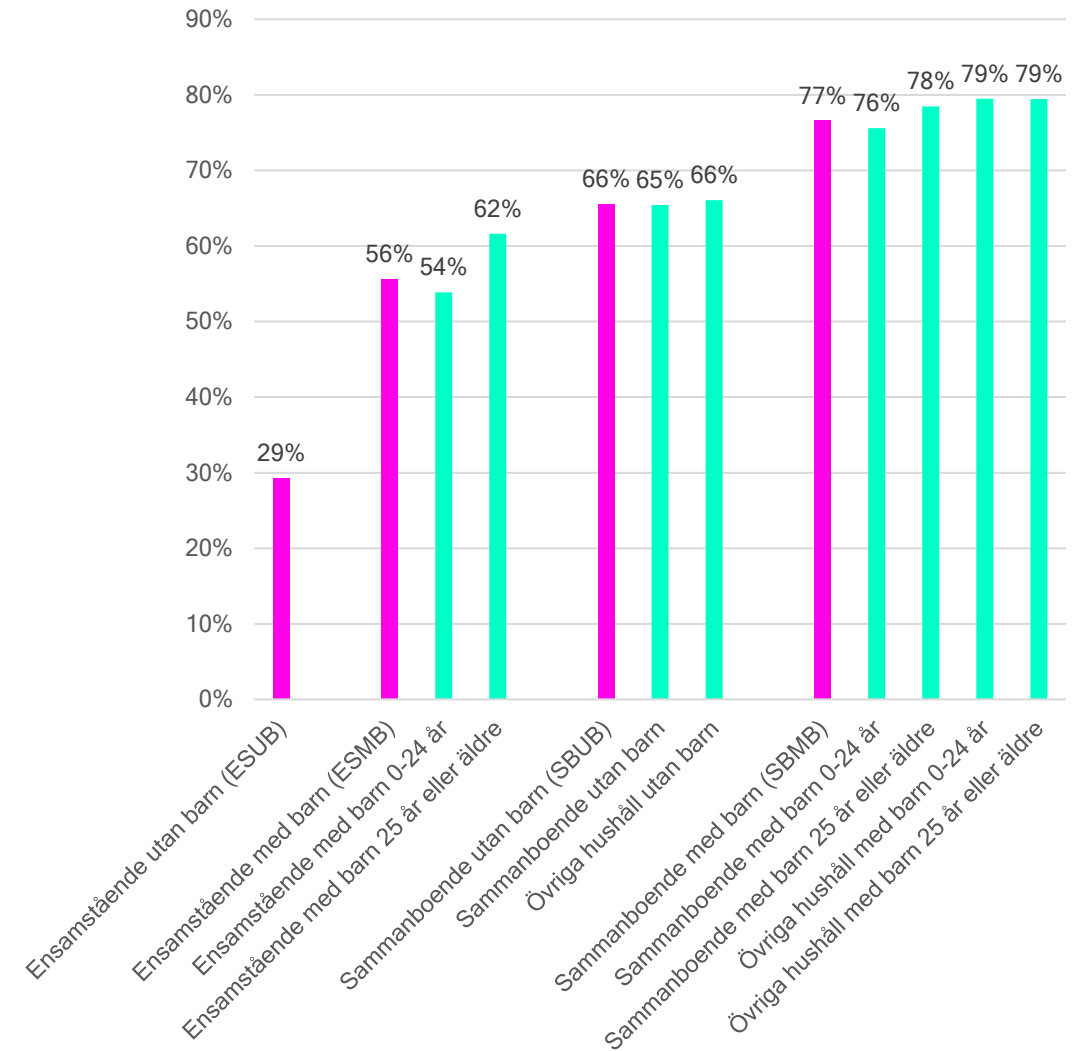
Ensamstående utan barn har ekonomisk tillgång till endast 29 % av bostadsutbudet.

Ensamstående med barn har förvisso högre omkostnader men å andra sidan högre inkomster. De har tillgång till 56 % av bostadsutbudet. Skillnader syns mellan de med barn under 25 och de med barn över 25. De med vuxna barn har generellt tillgång till större andel av bostadsutbudet.

Sammanboende utan barn har tillgång till 66 % av bostadsutbudet. Det är ingen skillnad på om de är "sammanboende" eller "övriga hushåll" utan barn.

Sammanboende med barn är den hushållstyp som har störst ekonomisk tillgång till bostadsutbudet, 77 %. Undergrupperna är relativt lika varandra, men övriga hushåll har det något bättre ställt och sammanboende med barn under 25 år något sämre.

Olika hushållstypers tillgång till bostadsutbudet



Resultat för hushållstyper och hyresrätter

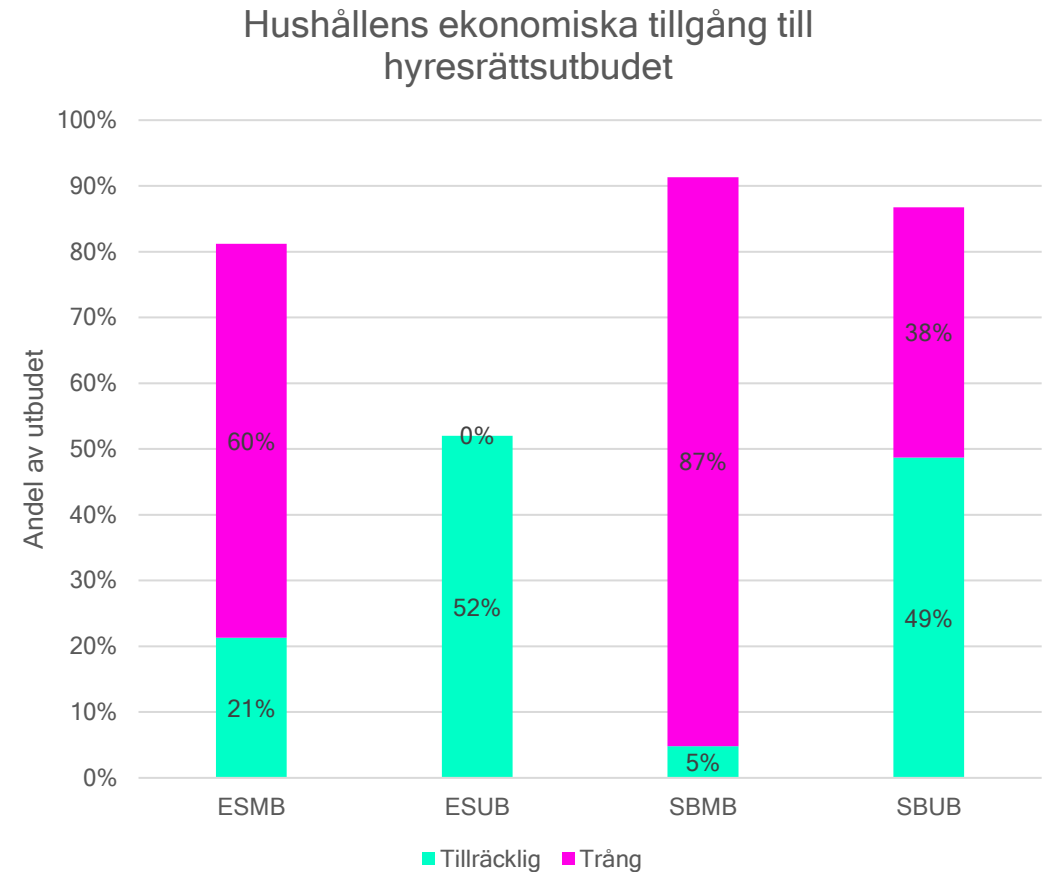
I diagrammet till höger visas hur stor andel av utbudet av hyresrätter som de olika (förenklade) hushållstyperna har tillgång till, uppdelat på bostäder som är tillräckligt stora och sådana som är trånga.

Diagrammet visar att Ensamstående utan barn (ESUB) har tillgång till minst del av utbudet, 52 %, men å andra sidan är alla bostäder tillräckligt stora.

Ensamstående med barn (ESMB) har ekonomisk tillgång till 80 % av alla hyresrätter men endast 21 % är även i passande storlek.

Sammanboende med barn (SBMB) har ekonomisk tillgång till 92% av hyresrättsutbudet men bara 5 % är 4 rok.

Sammanboende utan barn (SBUB) har tillgång till 87% av hyresrätterna men 49 % är tillräckliga.



Resultat för hushållstyper och bostadsrätter

I diagrammet till höger visas hur stor andel av utbudet av bostadsrätter som de olika hushållstyperna har tillgång till, uppdelat på bostäder som är tillräckligt stora och sådana som är trånga.

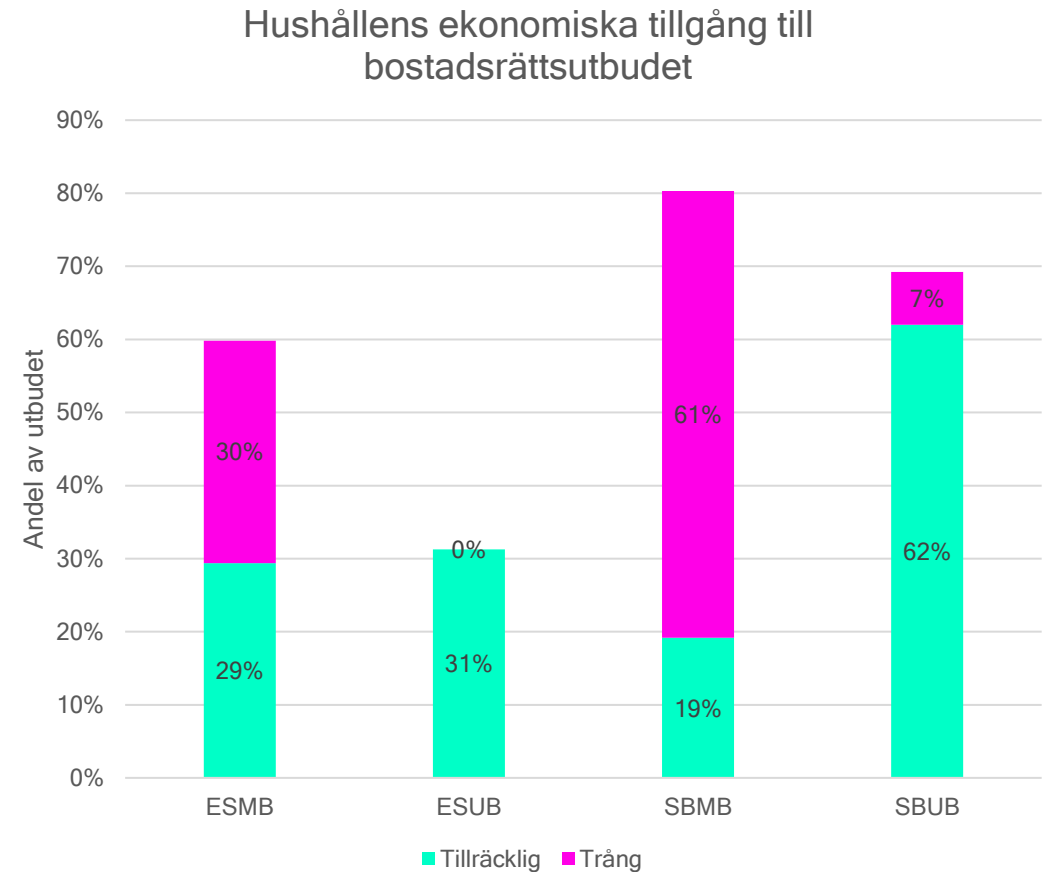
Diagrammet visar att Ensamstående utan barn (ESUB) har tillgång till minst andel av utbudet, 31 %, återigen är alla bostäder tillräckligt stora.

Ensamstående med barn (ESMB) har ekonomisk tillgång till 59 % av alla hyresrätter men endast 29 % är även i passande storlek.

Sammanboende med barn (SBMB) har ekonomisk tillgång till 80% av hyresrättsutbudet men bara 19 % är tillräckligt stora bostäder.

Sammanboende utan barn (SBUB) har tillgång till 69% av hyresrätterna och hela 62 % klassas som tillräckliga.

Hushållen har generellt sett tillgång till en mindre andel av bostadsrätterna (jämfört med hyresrätter från förra sidan). Men eftersom de är större i storlekarna har de flesta hushållstyper tillgång till en större andel tillräckligt stora bostäder i bostadsrättsutbudet (undantaget är ensamstående utan barn).



Resultat för hushållstyper och äganderätter

I diagrammet till höger visas hur stor andel av utbudet av äganderätter som de olika hushållstyperna har tillgång till. Samtliga äganderätter är 4 rok eller större och klassificeras därför som tillräckligt stora för samtliga hushållstyper.

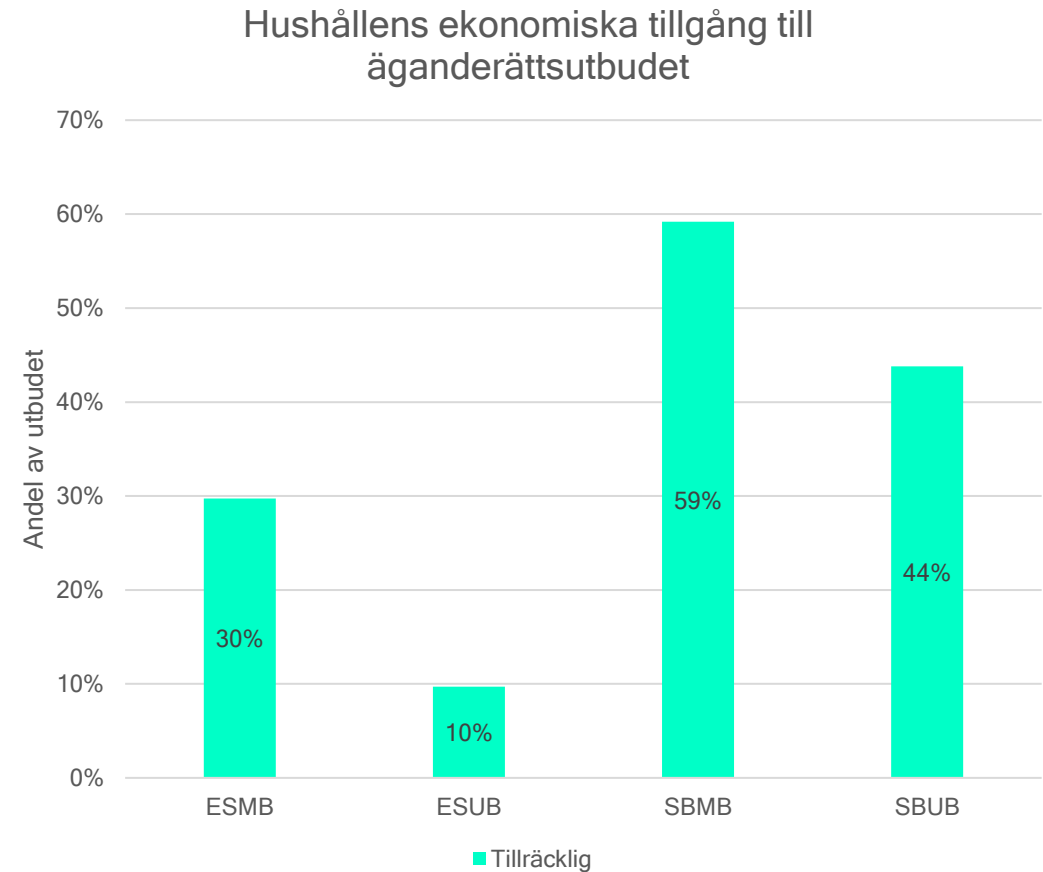
Diagrammet visar att Ensamstående utan barn (ESUB) har tillgång till minst 10 % av utbudet.

Ensamstående med barn (ESMB) har ekonomisk tillgång till 30 % av alla äganderätter.

Sammanboende med barn (SBMB) har ekonomisk tillgång till 59% av äganderätterna, varav samtliga är tillräckligt stora.

Sammanboende utan barn (SBUB) har tillgång till 44% av äganderätterna.

Trots att äganderätterna ofta är dyra är de relativt ekonomiskt tillgängliga för de större hushållen, och ser vi enbart till tillräckligt stora bostäder är det upplåtelseformen som flest barnfamiljer, både ensamstående och sammanboende, har tillgång till. Ensamhushållen har dock generellt inte råd med äganderätterna.



Lorenz-kurva

En Lorenz kurva används inom ekonomisk teori för att illustrera och mäta hur förmögenhet eller resurser fördelar sig mellan befolkningen. I detta fall är det tillgång till utbudet som illustreras.

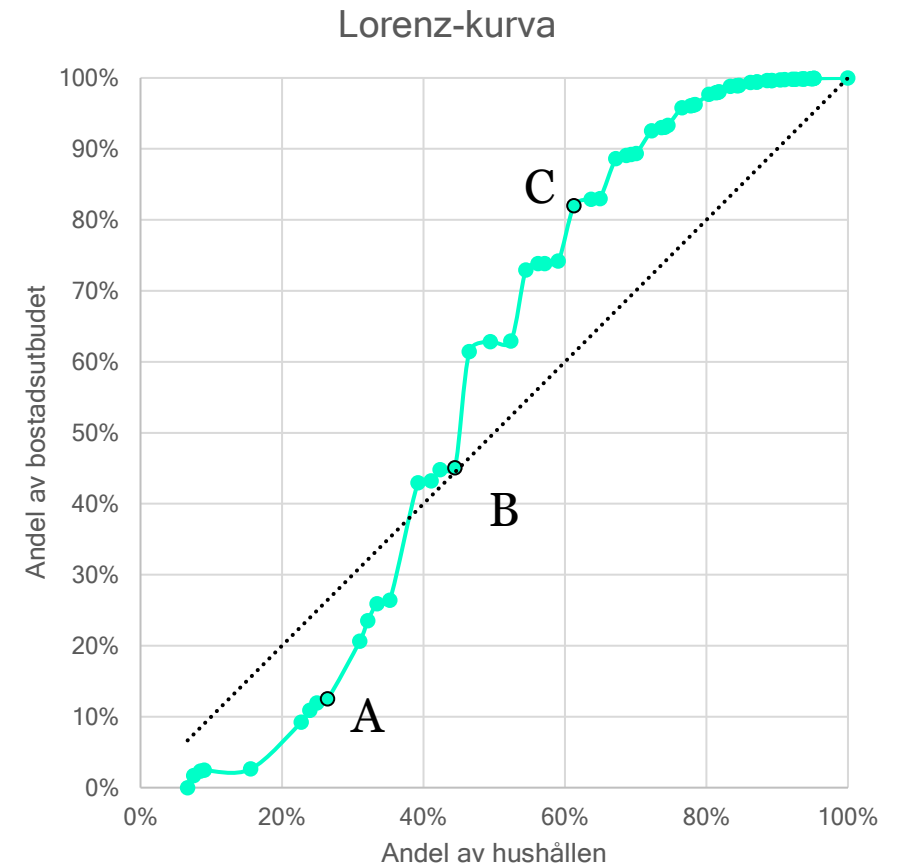
Kurvan utgår ifrån alla hushåll rangordnade efter hur stor andel av bostadsutbudet de har ekonomisk tillgång till. Dessa redovisas som andelar av den totala befolkningen på den vågräta x-axeln. På den lodräta y-axeln redovisas hur stor andel utbudet varje percentil av hushållen har tillgång till.

Den streckade linjen är en referenslinje som visar på en jämn fördelning, där en viss andel av hushållen har tillgång till en lika stor del av bostadsutbudet ($x=y$). Som synes ligger kurvan under referenskurvan fram till 39% och därefter över kurvan. Det innebär att de 39 % svagaste hushållen har tillgång till mindre än 39 % av bostadsutbudet, medan de starkaste 61% har tillgång till mer än 61% av bostadsutbudet.

På kurvan har tre punkter markerats som exempel

- A: hushållen som utgör den 26:e percentilen har bara tillgång till 12% av bostadsutbudet
- B: hushållen som utgör den 44:e percentilen har tillgång till 44% av bostadsutbudet
- C: hushållen som utgör den 61:e percentilen har tillgång till hela 81% av bostadsutbudet

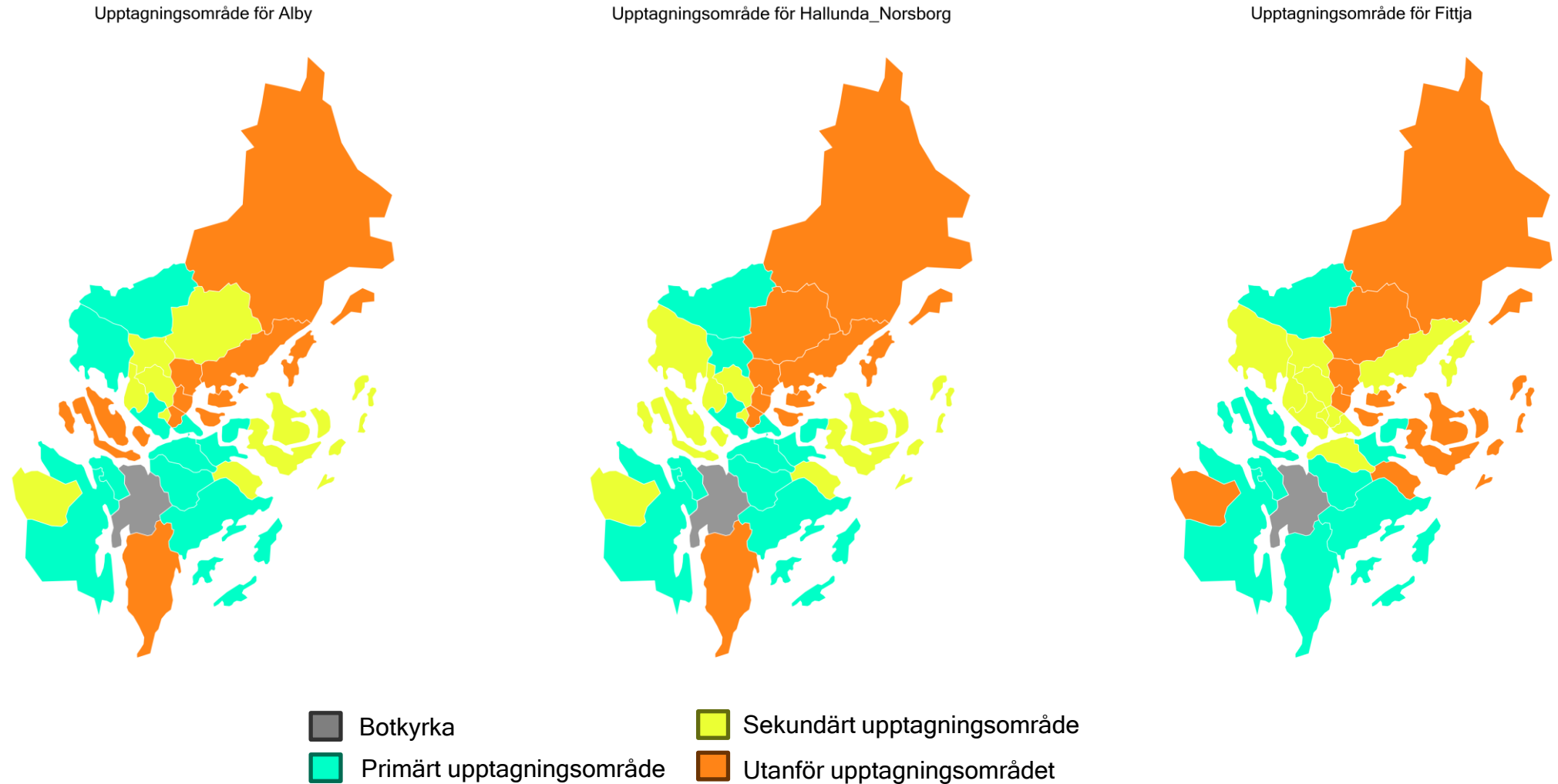
Sammanfattningsvis är bostadsmarknaden relativt tillgänglig för befolkningen i Botkyrka, undantaget den svagaste tredjedelen som har tuff konkurrens med varandra om de billigaste bostäderna.





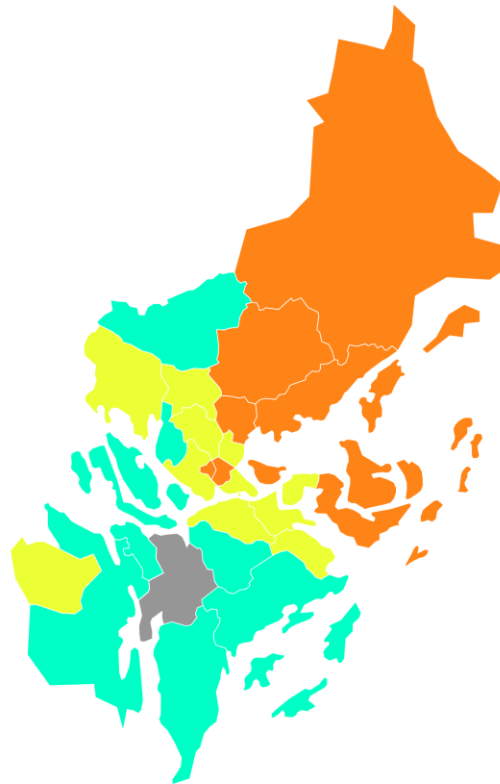
Bilagor

Bilaga 1: Lokala upptagningsområden (1/5)

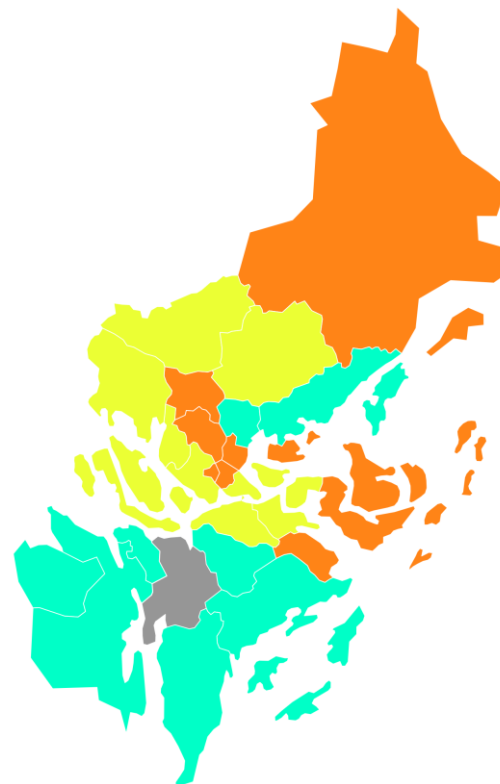


Bilaga 1: Lokala upptagningsområden (2/5)

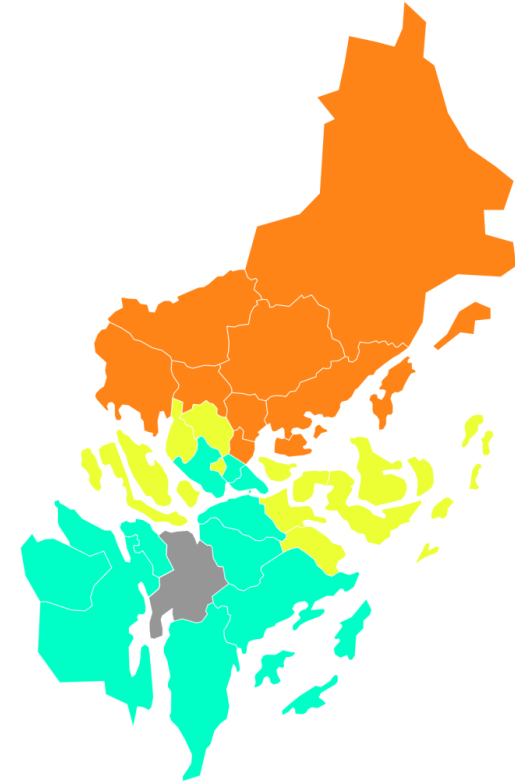
Upptagningsområde för Storvreten



Upptagningsområde för Tumba



Upptagningsområde för Tullinge



Botkyrka



Primärt upptagningsområde



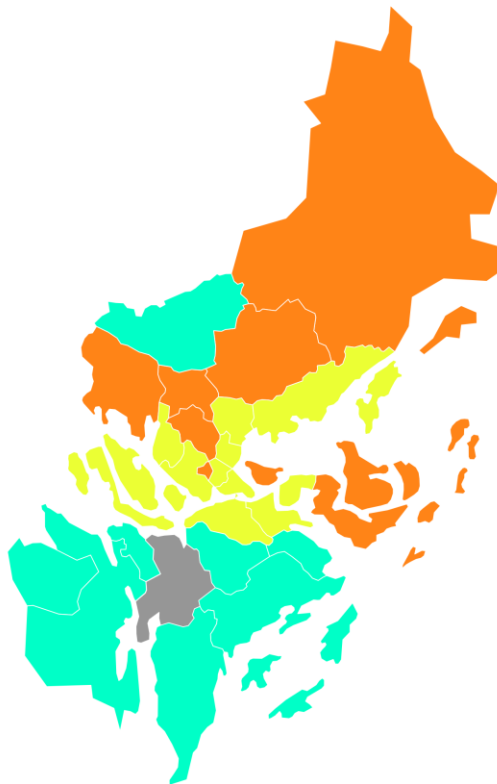
Sekundärt upptagningsområde



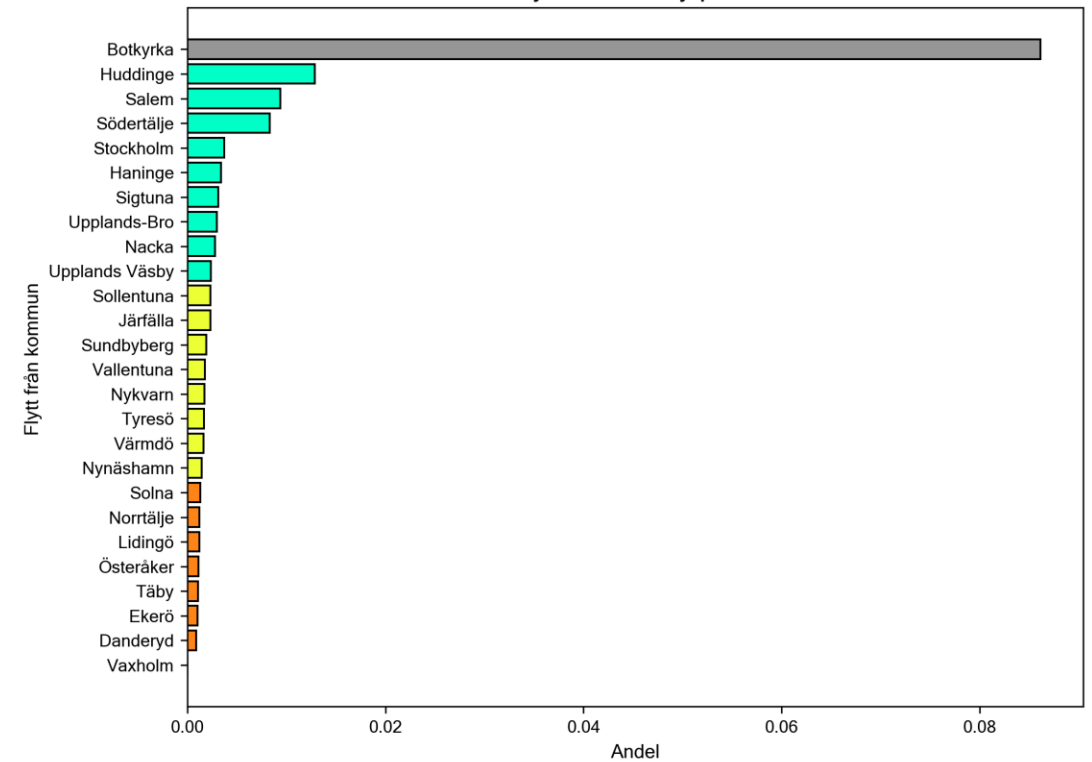
Utanför upptagningsområdet

Bilaga 1: Lokala upptagningsområden (3/5)

Upptagningsområde för Vårsta_Grödinge

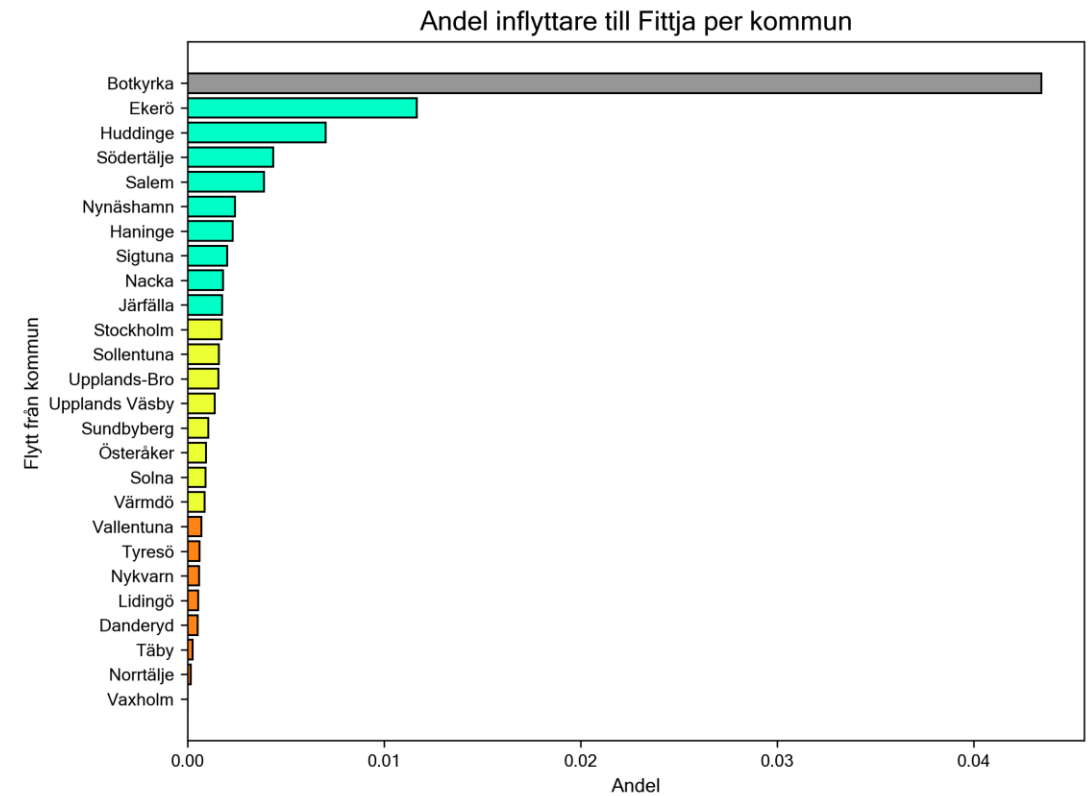
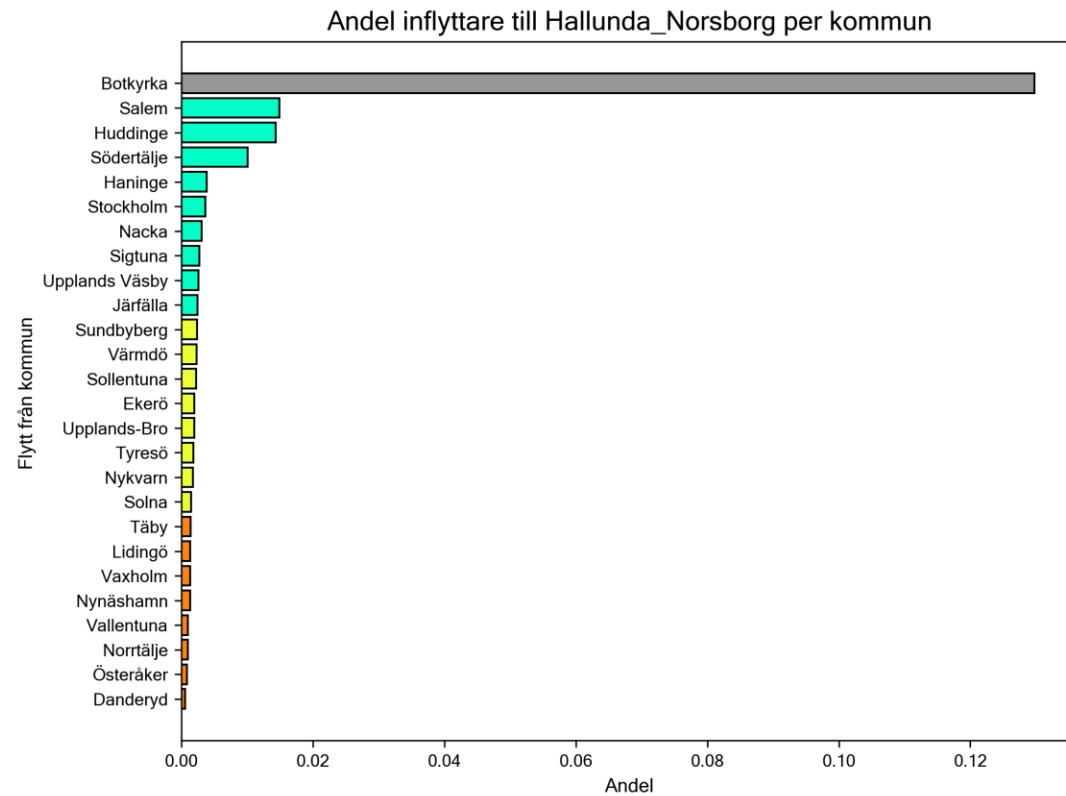


Andel inflyttare till Alby per kommun

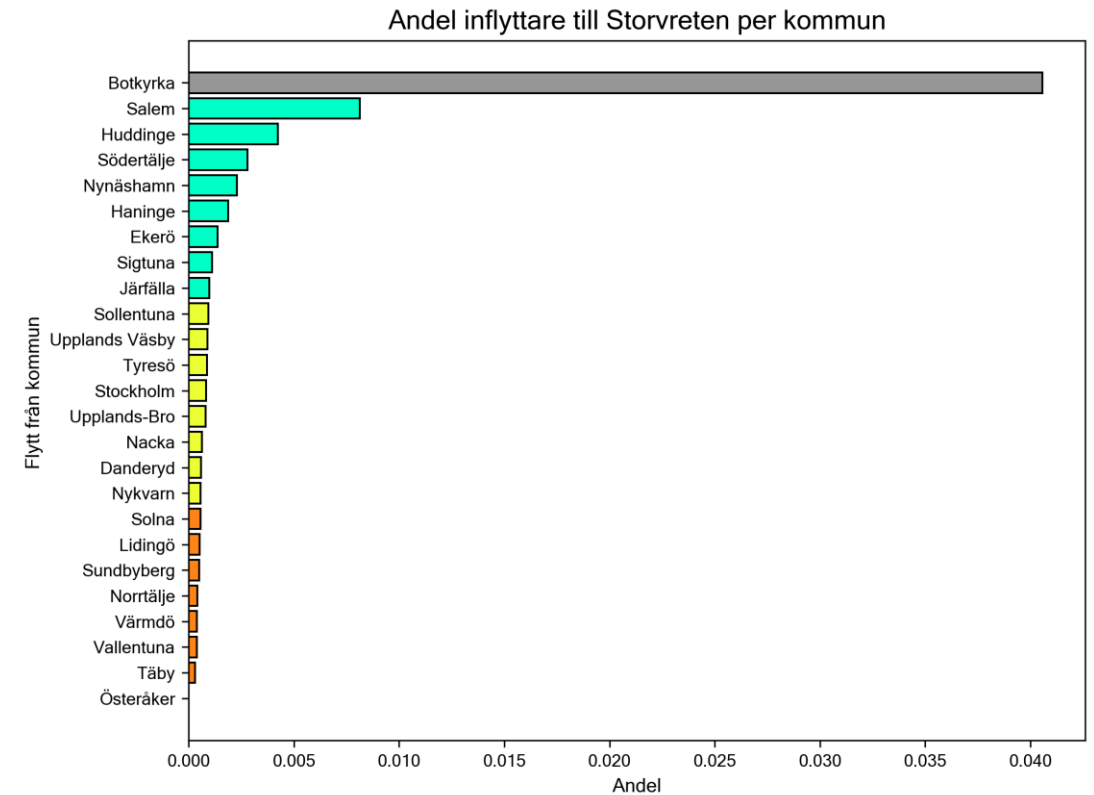
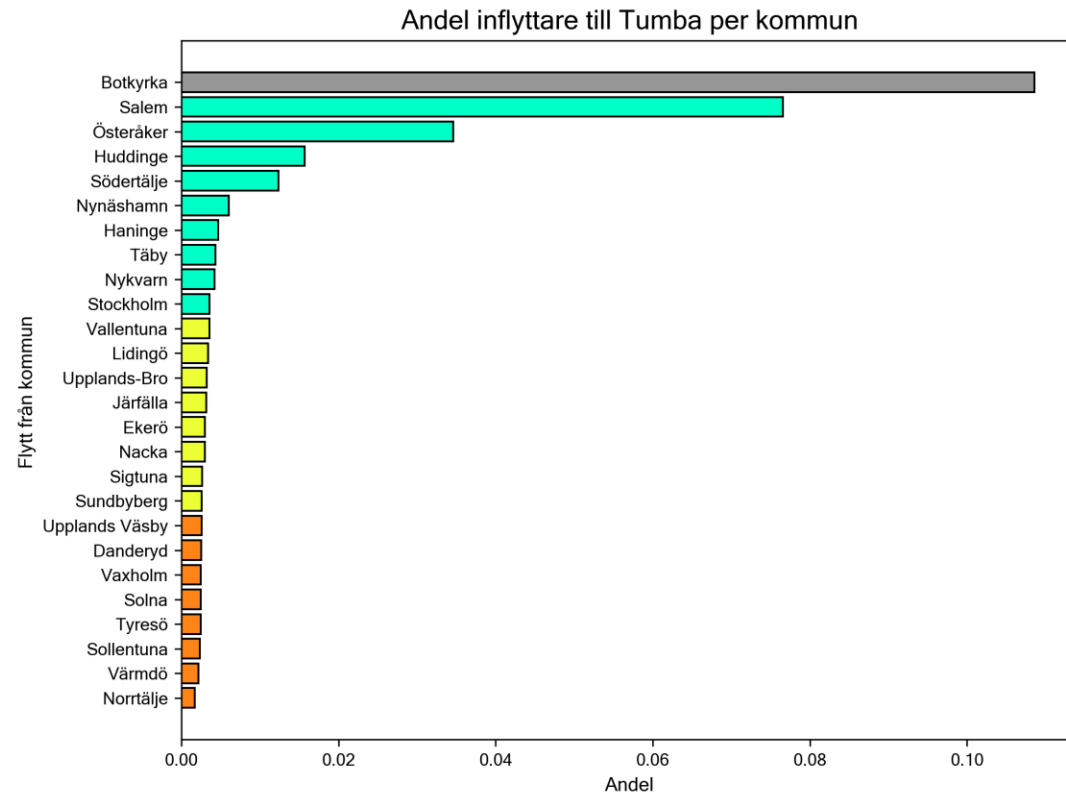


- Botkyrka
- Sekundärt upptagningsområde
- Primärt upptagningsområde
- Utanför upptagningsområdet

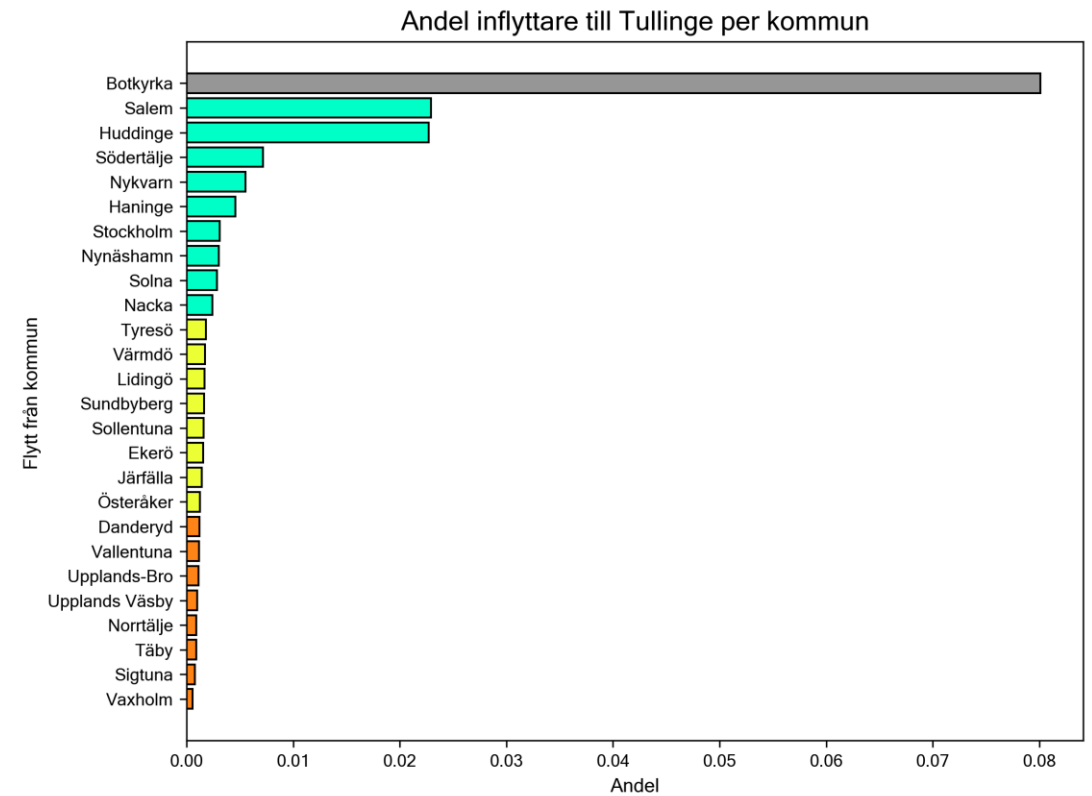
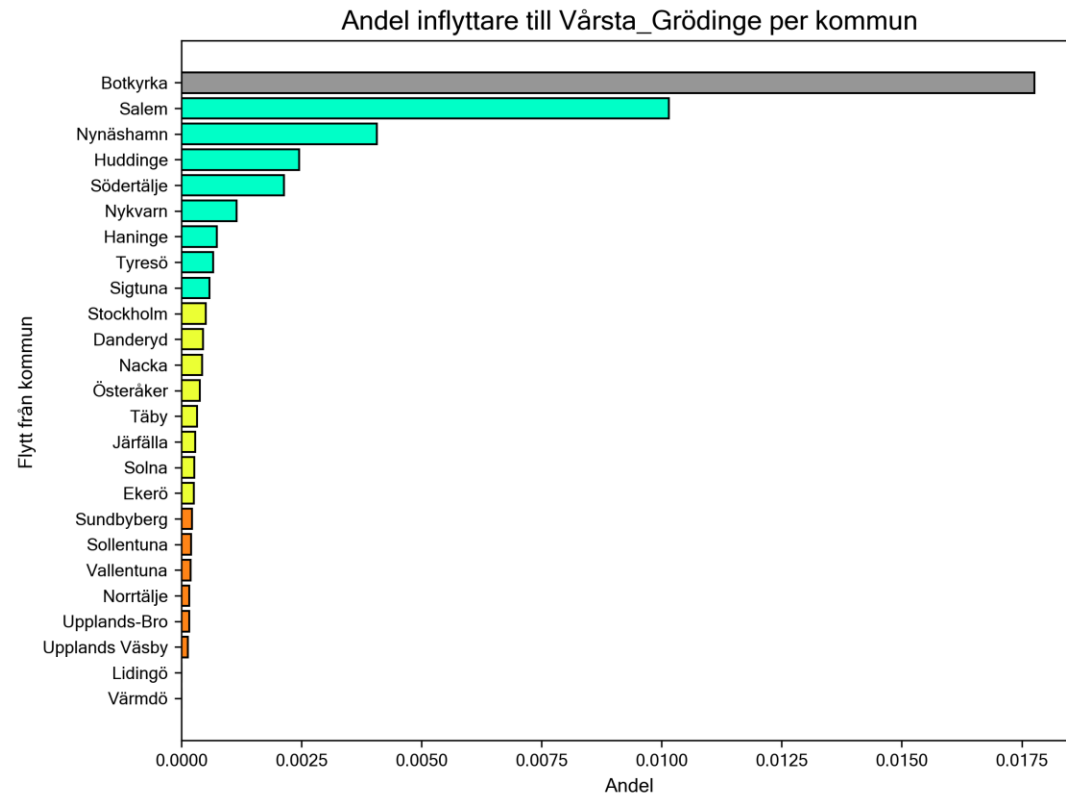
Bilaga 1: Lokala upptagningsområden (3/5)



Bilaga 1: Lokala upptagningsområden (4/5)



Bilaga 1: Lokala upptagningsområden (3/5)



Tack!

www.junistrategi.se



Användning av information

Uppdragsgivarens roll och ansvar

- Uppdragsgivaren ansvarar för att Juni Strategi har blivit informerad/delgiven för uppdragsgivaren känd information om projektet som kan ha påverkan för marknadsprissättning och övriga rekommendationer.
- Uppdragsgivaren äger rätten att använda informationen i rapporten som uppdragsgivaren önskar och fritt sprida den i sin helhet inom sin organisation och till sina samarbetspartners.
- Uppdragsgivaren svarar själv fullt ut för konsekvenserna av de beslut och åtgärder som vidtas utifrån information och rekommendation i rapporten, samt eventuell rådgivning i samband med presentation av densamma.

Juni Strategis roll och ansvar

- Juni Strategi ansvarar för att uppdraget har genomförts på ett professionellt sätt och enligt god sedvänja i branschen.
- Juni Strategi ansvarar för att, av uppdragsgivaren, angivna anvisningar har följts.
- Juni Strategis sekretess innefattar information delgiven om uppdragsgivarens verksamhet samt rekommendationer som framgår i rapporten. Sekretessen inkluderar inte den publika statistik som finns redovisad.
- Juni Strategis rekommendationer bygger på den publika fakta som finns redovisad i rapporten. Ingen hänsyn har tagits till eventuellt andra parametrar eller riskfaktorer.
- Juni Strategi äger rätten till marknadsanalysens disposition och layout.