

# **Bilaga 1. Läget i Botkyrka: Bostadsmarknad och bostadsförsörjning i Botkyrka kommun**

Analysunderlag till Botkyrkas handlingsplan för bostadsförsörjning

# Innehåll

|                                                                          |           |
|--------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Sammanfattande slutsatser .....</b>                                   | <b>4</b>  |
| Demografi, flyttmönster och socio-ekonomiska förutsättningar .....       | 4         |
| Bostadsbestånd och bostadsmarknad.....                                   | 4         |
| Framtida bostadsbehov .....                                              | 6         |
| Verktyg i bostadsförsörjningen.....                                      | 7         |
| <b>Inledning .....</b>                                                   | <b>9</b>  |
| <b>Mål, ansvarsfördelning och lagrum .....</b>                           | <b>10</b> |
| Nationella och regionala mål, planer och program .....                   | 10        |
| Ansvarsfördelning .....                                                  | 11        |
| Lagstiftning.....                                                        | 11        |
| Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (2000:1383) .....         | 11        |
| Plan- och bygglagen (PBL 2010:900).....                                  | 12        |
| Lagen om riktlinjer för kommunala markanvisningar (2014:899) .....       | 12        |
| Lagen om vissa kommunala befogenheter (2009:47) .....                    | 12        |
| Barnkonventionen .....                                                   | 12        |
| Avgränsning av kommunens kommunala boendeansvar .....                    | 13        |
| <b>Omvärldsanalys .....</b>                                              | <b>14</b> |
| En tudelad bostadsmarknad .....                                          | 14        |
| Efterfrågan på småhus.....                                               | 16        |
| EU:s roll i bostadspolitiken .....                                       | 17        |
| <b>Demografi, flyttmönster och socio-ekonomiska förutsättningar.....</b> | <b>18</b> |
| Befolkningsutveckling .....                                              | 18        |
| Åldersstruktur .....                                                     | 20        |
| Flyttmönster .....                                                       | 21        |
| Migrationstrender .....                                                  | 21        |
| Lyckoparadoxen.....                                                      | 22        |
| Flyttmönster i olika åldersgrupper.....                                  | 24        |
| Hushållens sammansättning.....                                           | 25        |
| Socio-ekonomiska förutsättningar .....                                   | 28        |
| <b>Bostadsbestånd och bostadsmarknad.....</b>                            | <b>30</b> |
| Bostadstyper och upplåtelseformer .....                                  | 30        |
| Bostadstorlekar och bostadsyta.....                                      | 33        |
| Byggår.....                                                              | 35        |
| Bostadsbyggande i kommunen.....                                          | 36        |
| Prisnivåer .....                                                         | 37        |
| Hyresbostäder.....                                                       | 37        |
| Ägda bostäder.....                                                       | 38        |
| <b>Framtida bostadsbehov.....</b>                                        | <b>40</b> |
| Långsiktigt behov av bostäder .....                                      | 40        |
| Bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden .....   | 40        |
| Mått på bostadsbrist och ekonomiska förutsättningar .....                | 40        |



|                                                      |           |
|------------------------------------------------------|-----------|
| Trångbodda hushåll .....                             | 43        |
| Hushåll med ansträngd boendeekonomi .....            | 46        |
| Grupper med svag ställning på bostadsmarknaden ..... | 47        |
| Äldre personer .....                                 | 47        |
| Unga vuxna .....                                     | 50        |
| Studenter .....                                      | 51        |
| Hemlösa personer .....                               | 52        |
| Barns boendeförhållanden .....                       | 53        |
| Nyanlända .....                                      | 55        |
| Personer i behov av skyddat boende .....             | 56        |
| Samhällsviktiga yrkesgrupper .....                   | 57        |
| <b>Verktyg i bostadsförsörjningen .....</b>          | <b>59</b> |
| Markpolitik och fysisk planering .....               | 59        |
| Översiktsplanering .....                             | 59        |
| Detaljplanering .....                                | 59        |
| Markanvisningar och utveckling av egen mark .....    | 60        |
| Avtal i exploateringsprocessen .....                 | 60        |
| Kommunalt bostadsbolag .....                         | 61        |
| Bostadsförmedling .....                              | 61        |
| Sociala åtgärder .....                               | 62        |
| Kommunala hyresgarantier .....                       | 62        |
| Kommunala bostadsbidrag .....                        | 63        |
| Sociala kontrakt .....                               | 63        |
| Bostad först .....                                   | 64        |
| Samverkan .....                                      | 64        |
| Intern samverkan .....                               | 64        |
| Bostadsutvecklare och byggaktörer .....              | 64        |
| Regional och kommunal samverkan .....                | 65        |
| Civilsamhället .....                                 | 65        |
| Innovation på bostadsmarknaden .....                 | 65        |
| <b>Källförteckning .....</b>                         | <b>67</b> |
| Rapporter .....                                      | 67        |
| Statistik .....                                      | 67        |

## **Sammanfattande slutsatser**

### **Demografi, flyttmönster och socio-ekonomiska förutsättningar**

Botkyrka har ett fortsatt behov av fler bostäder till följd av en ökande befolkning, även om volymerna har skruvats ner till följd av minskad invandring och lägre födelsetal. Det kontinuerliga underskottet av nya bostäder över tid har samtidigt inneburit att fler botkyrkabor, relativt till befolkningen, delar på färre bostäder. Det ställer krav på ett fortsatt byggande för att bostadsförsörja för en växande befolkning, även om kommunen inte står inför samma volymutmaning som tidigare. Utmaningen präglas nu i högre grad av att rätt bostäder behöver tillkomma.

Kommunen har en ung befolkning och nästan hälften av hushållen utgörs av hushåll med barn. Delar av Botkyrka präglas av stora hushåll och hög trångboddhet. Det skapar parallella behov av både instegslägenheter och bostäder för barnfamiljer. Samtidigt sker den största befolkningsökningen i de äldre åldersgrupperna, i synnerhet 80+, i kombination med att vi lever allt fler friska år. Det skapar en utmaning i att bostadsförsörja för en befolkning ”mellan” det ordinarie bostadsbeståndet och kommunens vård- och omsorgsboenden.

De flesta som lämnar Botkyrka kommun flyttar till andra kommuner i regionen. Botkyrka har en funktion i regionen av att ”rusta” personer utan förankring på arbets- och bostadsmarknaden (såsom nyanlända), som sedan lämnar kommunen och ofta kommunen när de har etablerat sig. Detta har synliggjorts i Södertörnsanalysens ”lyckoparadoxen”, vilket innebär ett kontinuerligt tapp av förvärvsarbetande hushåll. I Botkyrka syns mönstret inom samtliga kommuner med bebyggelse från miljonprogramsåren.

Lyckoparadoxen innebär negativa konsekvenser för kommunen, eftersom de samhällsekonomiska vinsterna av att ha etablerat en individ på bostads- och arbetsmarknaden hamnar i en annan kommun. Det bidrar också till att öka segregationen mellan kommuner och i förhållande till andra kommuner. Kommunens analys är att en faktor som bidrar (även om mönstret är komplext och variablerna många) är att det befintliga bostadsbeståndet inte möjliggör för flyttar utifrån behov och efterfrågan när livssituationen förändras.

### **Bostadsbestånd och bostadsmarknad**

Utbyggnaden av miljonprogrammen i Botkyrkas kommuner under 1960- och 1970-talet är det som enskilt har förändrat Botkyrka kommuns bostadsbestånd mest. Ungefär 62 procent av bostäderna i Botkyrka är från denna tidsperiod, vilket också präglar upplåtelseform. Botkyrka har en högre andel hyresrätter jämfört med de flesta andra kommuner i regionen, strax över 40% bor i hyresrätt. Miljonprogrammets utveckling är därför av hög vikt för

kommunens bostadsförsörjning, där renovering, ombyggnad och kompletteringsbebyggelse har stor betydelse.

De flesta av Botkyrkas kommundelar har ensidiga bostadsbestånd, både inom och mellan kommundelarna. Till exempel bor 84 procent av hushållen i Fittja i hyresrätter medan motsvarande siffra i Tullinge är 14 procent. Bland flerbostadshus utgör lägenheter med två och tre rum och kök minst två tredjedelar av beståndet i samtliga kommundelar. Det kan vara svårt för familjer med barn att flytta när familjen växer, i synnerhet i miljonprogrammets kommundelar, då det finns få lägenheter som är större än tre rum och kök och i synnerhet till prisnivåer som matchar målgruppens betalningsförmåga. Det är också svårt för unga vuxna att hitta en egen första bostad, då det samtidigt finns en avsaknad av ettor i flerbostadshusbeståndet, även här är detta särskilt präglande i miljonprogrammets kommundelar (Alby, Hallunda-Norsborg, Fittja).

Det ensidiga beståndet förstärks ytterligare av de socio-ekonomiska skillnaderna mellan kommundelarna. De lokala inkomstnivåerna avgör vad hushållen kan efterfråga, vilket i sin tur påverkar vilken typ av boende som finns att tillgå. Kommunen behöver fortsätta verka för ett varierat bostadsutbud med olika upplåtelseformer, bostadstyper och bostadsstorlekar i samtliga kommundelar, och det är av stor vikt att det som tillförs kompletterar snarare än förstärker det befintliga utbudet. Detta för att möjliggöra för lokala flyttar när livet förändras, skapa möjlighet till bostadskarriär i alla kommundelar samt att bryta boendesegregationen. Nyproduktion riskerar annars att reproducera och cementera dagens boendesegregation<sup>1</sup>.

Även om det i vissa stadselar finns en större blandning av bostadsstorlekar är blandningen inte alltid speciellt synlig. De flesta kommundelarna har flerbostadshus med mindre bostäder i de centrala lägena och därefter ökar boendestorleken i takt med en glesare exploatering med radhus- och villaområden. Även här finns behov av att tillföra bostäder som bidrar till mer variation i stadsbilden genom allt ifrån olika bostadsstorlekar inom varje fastighet i nybyggnation till att tillföra småskalig flerbostadshusbebyggelse i småhus- och radhusområdena, samt omvänt att tillföra till exempel stadsradhus i centrala lägen med en högre exploateringsnivå. Det ger möjligheter för fler Botkyrkabor att kunna bo kvar i sitt närområde.

---

<sup>1</sup> De senaste åren har de bostäder som byggts blivit allt mindre. Det är ur en aspekt bra då det finns ett underskott på små bostäder, men ur ett mer långsiktigt bostadsförsörjningsperspektiv är det oroande. Många små bostäder samlade i kluster kan skapa framtida alltför likriktade bostadsområden med liknande utmaningar som idag. Små bostäder på fel plats kan även bidra till en ökad rörlighet i bostadsbeståndet som vissa av Botkyrkas kommundelar inte är betjänta av.

## Framtida bostadsbehov

Den centrala bostadsförsörjningsutmaningen i Botkyrka är inte primärt brist på bostäder i absoluta tal, utan att en relativt stor grupp saknar ekonomisk möjlighet att efterfråga en bostad som motsvarar hushållets behov. Botkyrka delar Länsstyrelsens bild (2025) av ”den tudelade bostadsmarknaden” och att det har blivit svårare för många hushåll att efterfråga en bostad som passar livssituationen. Analysen visar att förankring på bostadsmarknaden är tätt kopplad till ekonomiska förutsättningar. Bostadsmarknaden fungerar relativt väl för de som har råd att köpa sitt boende eller hyra till nyproduktionspris, men ungefär 65 procent av sammanboende hushåll i Botkyrka uppskattas inte ha råd med en nyproducerad hyresrätt. För ensamhushåll är siffran betydligt högre. Nyproduktion når därför främst en relativt etablerad grupp.

De senaste tio åren har det samtidigt nästan uteslutande byggts bostäder för gruppen som redan är etablerad på bostadsmarknaden och som har ekonomiska förutsättningar att kunna efterfråga ett nytt boende. De socioekonomiska skillnaderna mellan kommundelarna innebär att utmaningen att kunna tillhandahålla nya bostäder som kan efterfrågas av de som bor lokalt är större på vissa platser. Många marknadsanalyser utgår från den lokala betalningsförmågan framför det faktiska bostadsbehovet, vilket leder till att marknaden konsekvent tillför bostäder som inte nödvändigtvis bidrar att bostadsförsörja för behovet.

För en hållbar bostadsförsörjning behövs ett varierat bestånd som tillgodoser alla inkomstgruppers bostadsbehov. Vad gäller nyproduktion är det en utmaning att tillskapa bostäder till prisnivåer som fler har råd med. Nyttjandet av det befintliga beståndet i synnerhet är viktigt för att tillgodose behoven hos hushåll med en begränsad betalningsförmåga och de som står längre från bostadsmarknaden, då det framför allt är här bostäder med lägre prisnivåer finns. Det handlar både om en aktiv matchning utifrån behov, men också om att effektivare nyttja befintliga fastigheter. Det går till exempel att utan en allt för stor insats ändra antalet rum i en lägenhet med begränsad hyreshöjning. Många lägenheter byggda under miljonprogrammet har relativt stora rum, och att göra om treor till fyror skulle kunna ge en direkt effekt på trångboddheten (enligt norm 2) i kommunen och även kunna bidra till en lägre utflyttning över tid.

Samtidigt kan den allra viktigaste insatsen vara ett parallellt fokus på arbetsmarknadsinsatser. Ett hushåll som får två förvärvsarbetande eller en högre andel heltidsarbetande får sannolikt större effekt än någon bostadsmarknadsinsats, och om fler Botkyrkabor hade ekonomi att efterfråga det boende de behöver skulle utmaningen att bostadsförsörja vara betydligt mindre.

Utöver de som utifrån ekonomiska förutsättningar inte kan efterfråga en lämplig bostad har vissa grupper identifierats som prioriterade vad det gäller bostadsförsörjande insatser, och där befintliga insatser bedöms som otillräckliga. Vid sidan av de bredare strukturella utmaningarna finns det därför ett behov av mer träffsäkra bostadslösningar för följande grupper:

- Barn: behov att säkerställa en barnrättslig bostadsförsörjning, bland annat genom insatser för att motverka trångboddhet, otrygga boendeförhållanden och vräkningar som berör barn.
- Unga vuxna: behov av ett ökat utbud av instegslägenheter som gruppen ekonomiskt kan efterfråga, vilket kan vara både små lägenheter och målgruppsanpassade bostäder.
- Äldre: behov av "mellanboendeformer" mellan den ordinarie bostadsmarknaden och kommunens vård- och omsorgsboenden, exempelvis senior- eller trygghetsboenden. Kostnadsaspekter behöver särskilt övervägas för att säkerställa att behov matchar målgruppens betalningsförmåga. Kommunen behöver samtidigt förstå vilka incitament som kan uppmuntra till att flyttkedjorna verkligen kommer till.
- Hemlösa: behov att arbeta proaktivt med de strukturella orsakerna till hemlöshet, särskilt genom att sänka trösklarna för ekonomiskt svaga hushåll i stort. Det kan bland annat innebära att stimulera tillkomsten av fler prisrimliga bostäder och att sänka trösklarna för att bli godkänd som hyresgäst. En ökad samverkan med den ideella sektorn och civilsamhället ses som en ingångspunkt för att möjliggöra nya modeller på bostadsmarknaden.

## Verktyg i bostadsförsörjningen

Kommunen har en rad verktyg att använda sig av både vad gäller nyproduktion och befintligt bestånd. En del av dessa används redan helt eller delvis, medan andra har återstående potential att kunna bidra till en bättre bostadsförsörjning.

För nyproduktion är kommunens viktigaste verktyg den fysiska planeringen genom planmonopolet samt kommunens markpolitik. Här finns stor potential att styra mot en önskad bostadsutveckling, men verktygen behöver användas mer strategiskt och samordnat samt i kombination med organisatoriska insatser.

Även Botkyrkabyggen, det kommunala bostadsbolaget, är en central aktör för att påverka bostadsutbud och sociala mål över tid. Botkyrkabyggen har möjlighet att påverka både inom nyproduktion och befintligt bestånd.

Det finns en rad sociala åtgärder kommunen kan använda sig av. Vissa, exempelvis Bostad först och kommunkontrakt, fungerar väl idag och avses fortsätta användas. Andra verktyg, exempelvis möjlighet till förturer och reservationer för en bättre matchning inom hyresbeståndet, kan kommunen utveckla sin användning av.

Kommunen är en aktör av många när det kommer till utveckling av bostadsbeståndet, och samverkan, både intern, regional, med civilsamhälle och byggaktörer, framstår som avgörande för ett genomförande av handlingsplanen. Ingen aktör kan ensam lösa bostadsförsörjningen.

Innovation och nya lösningar behövs särskilt för grupper som marknaden inte når, men analysen antyder också att kommunen behöver bli mer aktiv i att våga testa nya modeller och arbetssätt.

## Inledning

Botkyrka kommuns Handlingsplan för bostadsförsörjning ska fungera som ett verktyg för kommunens bostadsförsörjning. Handlingsplanen riktar sig både till berörda förvaltningar och bolag och till externa aktörer. Detta dokument är en bilaga till handlingsplanen.

Handlingsplan för bostadsförsörjning ska utgöra underlag för planläggning enligt plan- och bygglagen (PBL 2025:71) när det gäller bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet. Handlingsplanen ska redovisa:

- behovet av tillskott av bostäder i kommunen
- kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet
- kommunens planerade åtgärder för att nå sina mål
- hur kommunen har tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen.

Handlingsplanen ska grundas på en analys av den demografiska utvecklingen, marknadsförutsättningarna, och vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden. Denna analys syftar till att belysa bostadssituationen och befolkningens behov i Botkyrka. Fokus ligger på att visa förutsättningar och utmaningar i befintligt bostadsbestånd kopplat till botkyrkabornas möjligheter att efterfråga bostäder som överensstämmer med deras behov.

Analysen är baserad på både kvalitativa och kvantitativa data i former av rapporter och statistik, både från den egna organisationen och från externa källor. Därtill har kunskap hämtats genom interna och externa möten med relevanta förvaltningar och aktörer. Ett tillägg till analysen i form av en efterfrågestudie har upphandlats externt och utgör bilaga till detta dokument.

Analysen har arbetats fram av kommunstyrelseförvaltningen och samhällsbyggnadsförvaltningen, tillsammans med den koncernövergripande arbetsgrupp som tillsatts för arbetet med bostadsförsörjningsfrågor.

## **Mål, ansvarsfördelning och lagrum**

### **Nationella och regionala mål, planer och program**

I FN:s allmänna förklaring om de mänskliga rättigheterna framhålls att alla människor har rätt till en levnadsstandard där tillgång till en bostad ingår. I efterföljande FN-konventioner framgår att konventionsstaterna ska vidta lämpliga åtgärder för att säkerställa att rätten till en lämplig bostad förverkligas. Sverige som land har skrivit under detta.

Regeringsformen anger i 1 kap 2§ att det allmänna har ett särskilt ansvar att trygga rätten till bostad och verka för social omsorg och trygghet. Regeringens mål för boende och samhällsplanering är att ge alla människor i alla delar av landet en från social synpunkt god livsmiljö, där en långsiktigt god hushållning med naturresurser och energi främjas samt där bostadsbyggande och ekonomisk utveckling underlättas. Det riksdagsbundna delmålet för den nationella bostadspolitiken är långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven.

Handlingsplanen förhåller sig till ytterligare nationella politiska mål. Ett av dessa är riksdagens mål för jämställdhet om att kvinnor och män ska ha samma makt att forma samhället och sina egna liv. Ett annat är det folkhälsopolitiska ramverket om att skapa samhälleliga förutsättningar för en god och jämlik hälsa i hela befolkningen och att sluta de påverkbara hälsoklyftorna inom en generation. Av särskild betydelse har ramverkets målområde fem, som avser tillgång till en fullgod och ekonomiskt överkomlig bostad, bostadsområden som är socialt hållbara, samt sunda boendemiljöer på jämlika villkor.

Utöver det riksdagsbundna delmålet för den nationella bostadspolitiken finns handlingsplan för att nå FN:s globala hållbarhetsmål inom Agenda 2030. Agenda 2030 för hållbar utveckling antogs av världens länder 2015 och innehåller 17 mål. Här berörs bostadsförsörjningen främst av mål 11 Hållbara städer och samhällen. Ett av delmålen anger att senast år 2030 ska tillgång för alla till fullgoda, säkra och ekonomiskt överkomliga bostäder säkerställas.

Kommunens bostadsmarknad är en del i ett större geografiskt omland och påverkas av utvecklingen i regionen. Regional utvecklingsplan för Stockholm (RUF) 2060 (2026a) anger som mål att ”Bostadsförsörjningen i Stockholmsregionen är hållbar och möter invånarnas behov och förutsättningar”. Målet specificerar också delmål om att antalet tillkommande bostäder ska motsvara det demografiska behovet, att bostadsbristen i Stockholmsregionen ska minska, och att innovationer och nya lösningar ska bidra till en hållbar bostadsförsörjning.

## **Ansvarsfördelning**

Ansvaret för bostadsförsörjningen är delat mellan stat och kommuner, där staten ansvarar för de ekonomiska och juridiska förutsättningarna och kommunerna ansvarar för planeringen och genomförandet.

Genom lagar och förordningar ansvarar riksdag och regering för de rättsliga förutsättningarna för bostadsförsörjningen och kan med olika finansiella åtgärder påverka marknadsförutsättningarna för bostadsbyggandet. Av regeringsformen framgår att det allmänna ska trygga rätten till arbete, bostad och utbildning.

Boverket utreder och analyserar frågor på regeringens uppdrag samt administrerar statliga stöd och bidrag till bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet. Myndigheten tar dessutom fram underlag, bland annat mått på bostadsbrist, som kommunerna ska använda i sina bostadsförsörjningsanalyser.

Länsstyrelsens roll är framför allt att ge råd, information och underlag till kommunerna för deras planering av bostadsförsörjningen. Kommunen ska ge länsstyrelsen möjlighet att yttra sig över kommunens planering för bostadsförsörjningen.

Att kommunerna har huvudansvaret för bostadsförsörjningen framgår av bostadsförsörjningslagen, och innebär att planera med syfte att alla i kommunen ska leva i goda bostäder samt främja att ändamålsenliga åtgärder genomförs.

Trots att regionerna inte har något formellt bostadsförsörjningsansvar, är bostadsförsörjningen till hög grad en regional fråga. Genom lagändringar både år 2014 och 2025 har dock det regionala perspektivet på ett tydligare sätt förts in i bostadsförsörjningslagen. I Stockholm har Region Stockholm ansvar för att verka för insatser som kan bidra till att det långsiktiga behovet av bostäder kan tillgodoses, och regionen har nyligen inrättat ett bostadskansli för att svara mot utmaningen.

## **Lagstiftning**

### **Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (2000:1383)**

Enligt 1 § bostadsförsörjningslagen ska varje kommun planera för bostadsförsörjningen i kommunen. Syftet är att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och att lämpliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs. Kommunen ska minst varje mandatperiod anta en handlingsplan för bostadsförsörjning. Den ska tydliggöra kommunens bostadspolitiska mål, prioritera insatser samt ange hur kommunens verktyg ska användas, följas upp och samordnas.

Lagen har ändrats vid flertalet tillfällen under det senaste decenniet, senast i mars år 2025 då bland annat begreppet riktlinjer byttes mot handlingsplan och det regionala och mellankommunala perspektivet stärktes.

## **Plan- och bygglagen (PBL 2010:900)**

Handlingsplanen för bostadsförsörjning ska utgöra underlag för planläggning enligt plan- och bygglagen (PBL) när det gäller tillämpning av det allmänna intresset bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet. Det ska framgå av översiktsplanen hur kommunen avser tillgodose det långsiktiga behovet av bostäder och hur många bostäder som behöver byggas.

Översiktsplanen och handlingsplan för bostadsförsörjningen kompletterar varandra. Handlingsplan för bostadsförsörjningen klargör vad som ska byggas och för vem. Översiktsplanen redovisar hur kommunen ska skapa fysiska förutsättningar för att kunna täcka utbyggnadsbehoven och var nyproduktionen av bostäder ska ske.

## **Lagen om riktlinjer för kommunala markanvisningar (2014:899)**

Lagen om riktlinjer för kommunala markanvisningar kräver att kommuner som använder markanvisningar antar riktlinjer som anger mål, villkor och principer för hur mark tilldelas. Sedan 1 mars 2025 ska riktlinjerna även visa hur det kommunala markägandet styr mot en önskad bostadsutveckling i enlighet med kommunens handlingsplan för bostadsförsörjning.

## **Lagen om vissa kommunala befogenheter (2009:47)**

Kommunen får vid sidan av det stöd som ska ges i enlighet med bland annat socialtjänstlagen lämna ekonomiskt stöd till enskilda hushåll i syfte att minska deras kostnader för att inneha en permanentbostad. Enligt SOU 2022:14 (Sänk tröskeln till en god bostad) uppfattar få kommuner denna befogenhet som en möjlighet att stödja grupper som har låga inkomster eller som har en svag ställning på bostadsmarknaden på annat sätt. På senare tid har diskussionen om hyresgarantier och kommunala bostadsbidrag aktualiserat lagen och dess tillämpning.

## **Barnkonventionen**

Barnkonventionen är sedan 2020 lag. Lagen (2018:1197) belyser barn som rättighetsbärare och som särskilt sårbar grupp i samhället. Därför arbetar Botkyrka kommun särskilt för att barnrättsperspektivet tydligt ska integreras i kommunens utvecklingsarbete, inklusive strategiska dokument. Handlingsplanen tar särskild hänsyn till Artikel 27 om barns rätt till bostad som en del av skälighetsstandard, men även till artikel 3, 6 och 12.

## **Avgränsning av kommunens kommunala boendeansvar**

Kommunen har ett lagstiftat ansvar för bostadsförsörjningen och det ansvaret omfattar alla som har sin hemvist i kommunen. Det är däremot inte det samma som att det finns en juridiskt utkrävbar rätt till bostad för den enskilde. Kommunen har ett direkt kommunalt ansvar för boendet för:

- äldre personer och personer med funktionshinder som behöver särskilt stöd
- personer med funktionsnedsättning som behöver särskilt boende
- nyanlända som anvisats kommunen med stöd av bosättningslagen samt personer som flyr Ukraina
- asylsökande ensamkommande barn

Detta regleras i socialtjänstlagen (SoL 2001:453), lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS 1993:387), bosättningslagen (2016:38) och EU:s massflyktsdirektiv. Ansvaret avser i stort särskilda boendeformer samt logi som fördelas av kommunen, och avser varken reguljära bostäder eller en ovillkorlig rätt till egen bostad med besittningsskydd.

Rätten till bistånd för stadigvarande bostad omfattar endast personer som hör till särskilt utsatta grupper. Rätten till akut bistånd gäller alla personer som bor eller vistas i en kommun som står utan tak över huvudet och som inte själva kan tillgodose sitt behov.

Behov och åtgärder för personer som omfattas av dessa lagkrav är avgränsade från denna handlingsplan, men med hänsyn till det överlapp som finns med personer som inte får sina bostadsbehov tillgodosedda på den lokala marknaden och behov av lösningar för dessa, finns synergier.

# Omvärldsanalys

## En tudelad bostadsmarknad

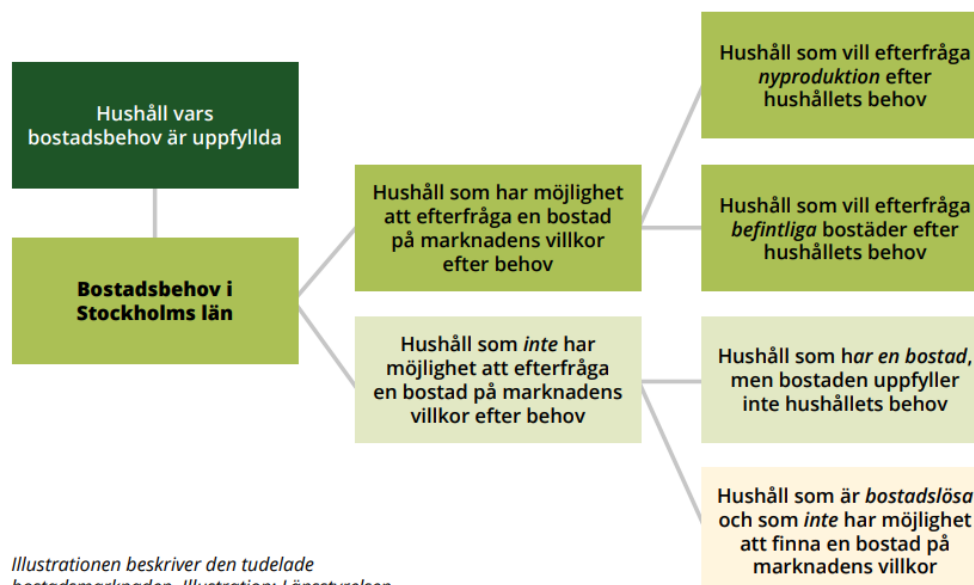
Länsstyrelsen släpper årligen rapporten Läget i länet – Bostadsmarknaden i Stockholms län (2025) som redogör för bostadsmarknaden i länets kommuner. Följande övergripande slutsatser noteras:

- Regionen fortsätter att växa, trots en viss inbromsning. En avtagande byggtakt med en fortsatt befolkningstillväxt gör ändå att bostadsbristen kvarstår.
- Nyproduktion under det senaste decenniet har tillfört ett ensidigt bestånd. Av färdigställda bostäder under perioden 2015 – 2024 var exempelvis 64 procent ett- eller tvåor och endast 15 procent fyror eller större. Det gör att flyttkedjor blir korta och hindrar effektiv rörlighet i bostadsbeståndet. Trots att många kommuner och hushåll efterfrågar stora bostäder är det svårt för byggaktörer att få kalkylerna att gå ihop.
- Bostadsmarknaden blir alltmer tudelad. Hos hushåll med goda ekonomiska resurser finns i praktiken ingen bostadsbrist, då dessa hushåll snabbt kan få tillgång till bostäder som motsvarar deras behov. Bland hushåll med svaga ekonomiska resurser finns däremot ofta stora svårigheter att hitta en bostad som passar livssituationen. Då en stor andel av befolkningen inte har råd med nyproduktion löser det långt från alla problem på bostadsmarknaden.

Konsekvenserna av den tudelade bostadsmarknaden är bland annat att:

- Fler hushåll blir hänvisade till andrahandsboenden, tillfälliga lösningar eller trångboddhet.
- Social och boendesegregation förstärks när de med lägre inkomst har svårt att hitta en bostad som passar livssituationen.
- Flera grupper, även unga, äldre och samhällsviktiga yrkesgrupper som tenderar ha lägre inkomster, hamnar utanför bostadsmarknaden.
- Regionen tappar förmåga att attrahera arbetskraft om bostadsmarknaden inte fungerar.

Således finns ett behov av en bredare bostadsförsörjning som säkerställer bostäder för alla inkomstgrupper. Eftersom nyproduktion ofta är dyrt behövs andra lösningar, såsom upprustning av befintligt bestånd, omvandlingar och förturer.



Figur 1: Illustrationen beskriver den tudelade bostadsmarknaden (Länsstyrelsen, 2025)

Länsstyrelsen konstaterar i sin rapport att byggandet i hög grad styrs av mål och åtaganden, där det är antalet bostäder som räknas snarare än lokala behov. Om nya bostäder inte löser bostadsbehoven riskerar de i stället att bidra till en ökad obalans. Rapporten understryker även att nybyggnation är nödvändig, men otillräcklig för att lösa bostadsfrågan. Det krävs därför en kombination av strategier: fokus på befintligt bestånd, socialt inriktade bostadslösningar, kommunal samordning och statligt stöd. Länsstyrelsen understryker vikten av en bostadsmarknad där hushåll i alla inkomstgrupper ges möjlighet till trygga och prisvärda boenden, eftersom det är avgörande för att både främja en socialt hållbar utveckling och för att stärka regionens konkurrenskraft.

Rapporten konstaterar att huvudansvaret för bostadsförsörjningen ligger hos kommunerna. I många av länets kommuner råder dock stor oenighet om bostadspolitikens utformning avseende både exploateringstakt och hur resurs-svaga grupper ska stödjas. Samtidigt poängterar Länsstyrelsen att det övergripande ansvaret ligger på regeringsnivå, och att staten i högre utsträckning behöver underlätta för kommunerna att nå en välfungerande bostadsmarknad där utbud matchas mot efterfrågan. Den nationella nivån formulerar spelreglerna och staten ger kommunen verktyg att agera utifrån.

Den övergripande frågan är hur välfungerande bostadsmarknader, där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven, ska skapas och finansieras. Frågan inkluderar såväl hushållens möjligheter att efterfråga bostäder, som bostadsutvecklarnas möjligheter att bygga bostäder som hushållen kan efterfråga. Länsstyrelsen välkomnar insatser som stärker tillgången på byggbar mark, sänker trösklarna för inträdet på bostadsmarknaden och tydligare förtursregler. Sammantaget behövs dock

både incitament och reformer inom fler politikområden. Flera kommuner behöver öka sitt engagemang och sin förståelse för det befintliga beståndet.

## Efterfrågan på småhus

De senaste åren har det politiska fokuset legat på ägt boende, särskilt småhus. Byggtakten är låg och regeringen har tillsatt en så kallad egnahems-kommissionär att analysera orsakerna bakom detta samt verka för en ny egnahemsrörelse med ökat småhusbyggande och nya trädgårdsstäder. Uppdraget betonar hushållens efterfrågan på småhus, behovet av ökad genomförbarhet och att sänka trösklarna för fler att kunna efterfråga ett eget småhus.

Enligt Länsstyrelsen (2025) bedöms endast 15 procent av Stockholmsregionens befolkning kunna efterfråga ett nyproducerat småhus. Det väcker en viktig fråga: Är det själva småhuset folk vill ha, eller är det kvalitéerna som småhusområden erbjuder? Många uppskattar exempelvis en egen trädgård, egen ingång och att få bestämma över sitt boende. Samtidigt kan många småhussökande tänka sig att bo i flerbostadshus, så länge boendekvaliteten motsvarar den i ett småhus.

Juni Strategi har på uppdrag av Region Stockholm tagit fram en efterfrågestudie (2024) och en efterföljande studie om småhuskvaliteter (2025a) där detta undersökts. Här konstateras att det finns en tydlig önskan om småhuskvalitéer i alla åldersgrupper, men att många småhussökande kan tänka sig att bo i flerbostadshus så länge boendekvaliteten motsvarar den i ett småhus. Många efterfrågar kvalitéer som en egen täppa, egen ingång och att själv råda över sitt boende. För de målgrupper som i hög grad redan bor i småhus ("mitt i livet" och pensionärerna), finns en växande efterfrågan på mindre och mer lättskötta bostäder, men med kvarvarande småhuskänsla och utan att tumma på kvalitéerna. Det finns dock flera utmaningar i att möta efterfrågan. Bland annat syns att:

- Allt färre hushåll har råd att efterfråga villan i sitt önskade geografiska läge, då de senaste två decennierna sett småhuspriser öka betydligt snabbare än hushållens inkomster.
- Rörligheten på bostadsmarknaden är låg bland äldre hushåll boende i småhus, och i många av länets kommuner bor över 40 procent av 80+-are i ett småhus. Endast omkring sex procent av gruppen flyttar årligen, vilket bidrar till en låg omflyttning.
- Traditionellt småhusbyggande krockar med miljömål och hållbarhetskrav, baserat på markanspråk, energianvändning och bilburenhet.
- Ensidiga småhusområden, med stora bostadsytor och höga priser, bidrar till en ökande bostadssegregation på grund av att en majoritet av befolkningen inte har råd att efterfråga dessa bostäder.

Juni strategi har i samband med kommunens framttagande av handlingsplan för bostadsförsörjning tagit fram en bostadsmarknadsanalys för Botkyrka kommun (se bilaga 2). Där framkom att det finns en efterfrågan och ett marknadsdjup för att bygga just småhus i kommunen och att det skulle kunna utgöra ungefär tjugo procent av det årliga bostadsbyggandet i kommunen. Man identifierade även att nyproduktionen av småhus har varit långt under marknadsdjupet lång tid.

## **EU:s roll i bostadspolitiken**

EU har historiskt haft en ganska begränsad roll inom bostadspolitik, eftersom det setts som en nationell fråga. Bostadsfrågan har dock seglat upp som en strategisk fråga för EU kopplad till bland annat konkurrenskraft, social sammanhållning och arbetskraftsförsörjning. Snabbt stigande bostadspriser, särskilt i storstadsregioner, har gjort att EU har för första gången utsett en bostadskommissionär samt tagit fram en samlad europeisk bostadsagenda genom det så kallade European Affordable Housing Plan. Planen bygger i huvudsak på fyra spår:

- öka bostadsbyggandet,
- mobilisera investeringar,
- förenkla regler och processer,
- skydda hushåll med svag ställning på bostadsmarknaden.

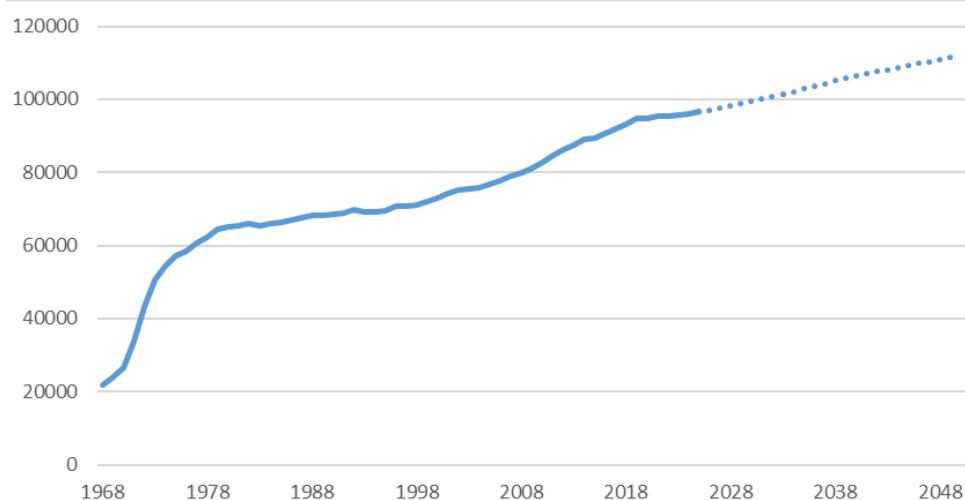
Det är en bevakningsfråga i hur EU väljer att använda verktygen och hur staten svarar upp mot dessa.

# Demografi, flyttmönster och socio-ekonomiska förutsättningar

## Befolkningsutveckling

Botkyrka kommuns befolkningstillväxt ökade stort i samband med att det så kallade miljonprogrammet tillkom under 1960- och 1970-talen. Från början av 1970-talet mer än fördubblades befolkningen, från cirka 20 000 invånare till mer än 40 000 invånare. Befolkningsökningen planade ut under 1980- och 1990-talen. Under början av 2000-talet ökade befolkningen återigen snabbt fram till 2020 då befolkningsökningen mattades av till följd av minskad invandring, lågkonjunktur och minskade födelsetal. Botkyrka kommun har i dagsläget närmare 97 000 folkbokförda invånare. Utöver dessa tillkommer cirka 468 personer (per den 31 januari 2026) som är inskrivna i Migrationsverkets mottagningssystem och som är bosatta i kommunen, men inte folkbokförda.

År 2034 beräknas befolkningen i kommunen, enligt kommunens prognos för åren 2025 till 2034, uppgå till 102 200 invånare, vilket motsvarar en ökning med 6 245 invånare (6,5 procent). Prognosen som fanns med i det föregående bostadsförsörjningsprogrammet bedömde utifrån de dåvarande förutsättningarna att kommunen skulle ha nästan 107 000 invånare 2030. Den lägre förväntade befolkningsökningen beror på minskad invandring till riket och Botkyrka samt ett lägre födelsetal än förväntat. Enligt Region Stockholms prognos från 2025 uppskattas den totala befolkningsökningen i Botkyrka mellan 2024–2034 bli 100 600 (4,9 procent), vilket är en marginellt större ökning än för Stockholmsregionen som helhet (4,6 procent). Skillnaden mellan kommunens och regionens prognos kan delvis förklaras av att regionens befolkningsprognos bygger på fördelningen mellan kommuners bostadsbyggande, där Botkyrka rapporterat in dämpade tal för bostadsbyggande, medan andra kommuner inte gjort det.



Figur 2: Befolkningsutveckling i Botkyrka 1968–2025 visas i tabellen ovan med heldragen linje, och prognos 2026–2050 visas med prickad linje (Botkyrka kommun, 2026c)

Botkyrkas största kommundelar sett till befolkning är Hallunda-Norsborg och Tullinge följt av Tumba med omkring 21 000 invånare vardera. Tillväxtmässigt har Tullinge haft den snabbaste befolkningsutvecklingen den senaste tioårsperioden. I proportion till nuvarande befolkning väntas dock Fittja och Vårsta-Grödinge växa mest under den kommande tioårsperioden.

Den kommande tioårsperioden bedöms bli något mindre expansiv än föregående period 2014–2024. Förklaringen till detta är en mer återhållsam invandringspolitik som började 2020, låga födelsetal samt en inbromsad nybyggnation till följd av en långdragen lågkonjunktur. Om dessa effekter är övergående, eller om det vi nu ser är början på ett nytt normaltillstånd, är svårt att bedöma med säkerhet.

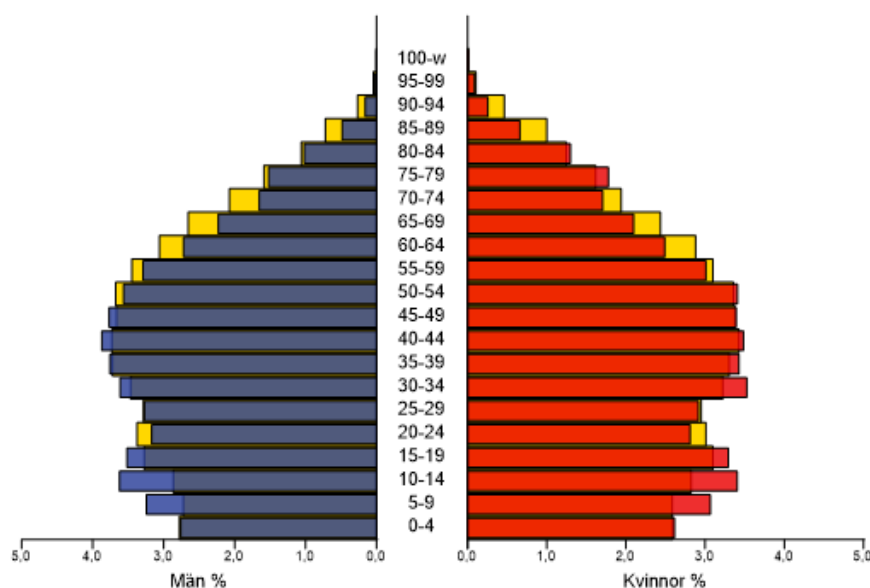
| Kommundel              | Total befolkning, 2024 | Total befolkning, andel, 2024 | Tillväxt 2014–2024 | Prognos 2025–2034 |
|------------------------|------------------------|-------------------------------|--------------------|-------------------|
| Alby                   | 13 900                 | 14%                           | 15%                | -6%               |
| Fittja                 | 7 400                  | 8%                            | -1%                | 15%               |
| Hallunda-Norsborg      | 21 100                 | 22%                           | 11%                | 9%                |
| Storvreten             | 6 800                  | 7%                            | 14%                | -5%               |
| Tullinge               | 21 000                 | 22%                           | 25%                | 9%                |
| Tumba                  | 20 800                 | 22%                           | 19%                | 10%               |
| Vårsta-Grödinge        | 4 600                  | 5%                            | 8%                 | 13%               |
| <b>Botkyrka kommun</b> | <b>95 900</b>          | <b>100%</b>                   | <b>13%</b>         | <b>7%</b>         |

Figur 3: Tabellen ovan visar befolkningstillväxt och prognos i Botkyrkas kommundelar (Botkyrka 2026c)

## Åldersstruktur

Botkyrka kommun har en ung befolkning med den tredje lägsta medelåldern (37,6 år) i Sverige. Under prognosperioden 2025-2034 väntas befolkningen öka som helhet, men förändringen kommer se olika ut beroende på vilken åldersgrupp vi tittar på. De stora förändringarna som väntas är att barn och unga 0–19 år minskar och att de som är 85+ år ökar. Detta beror på låga fruktsamhets- och födelsetal alltsedan 2010, trots att det ekonomiskt och demografiskt funnits gynnsamma förutsättningar.

Figur 4 nedan visar i 5-årsklasser hur förändringen kommer se ut. De åldersgrupper som förväntas bli större är 20–24-åringar, 55–74-åringar samt gruppen 85+ år. I åldrarna 25–54 år kommer andelen invånare att minska. Den största minskningen kommer ske bland kommunens unga, 5–19 år, vilket följer den trenden sedan 2010 med fallande födelsetal. Längre har man bedömt att denna trend ska vända, men så har inte blivit fallet. På kort sikt innebär minskade barnkullar och fler äldre att försörjningskvoten, ett mått för hur många personer som inte arbetar en person i arbetsför ålder behöver försörja genom skattesystemet, kommer hållas konstant då de tar ut varandra. På längre sikt, 20+ år, kommer det innebära att färre i arbetsför ålder ska försörja fler äldre, vilket kommer innebära stora utmaningar för välfärds-samhället om födelsetalen inte börjar öka igen. Ökningen bland äldre är något som har funnits med i demografiska prognoser under lång tid. Det är en grupp som även har andra utmaningar sett till bostadsförsörjning. Att prognostisera antalet födda är en svårare nöt att knäcka och där har man konsekvent, baserat på SCB:s antaganden, överprognostiserat antalet födda barn.



Figur 4: Befolkningspyramid 2024 och 2034 ovan visar åldersstrukturen i Botkyrka kommun i femårs-klasser från kommunens befolkningsprognos från 2025. I de åldersgrupper där de gula staplarna syns prognosticeras befolkningen som andel att öka. I de åldersgrupper där staplarna är lite ljusare i kanten prognosticeras befolkningen som andel att minska. (Botkyrka, 2025c)

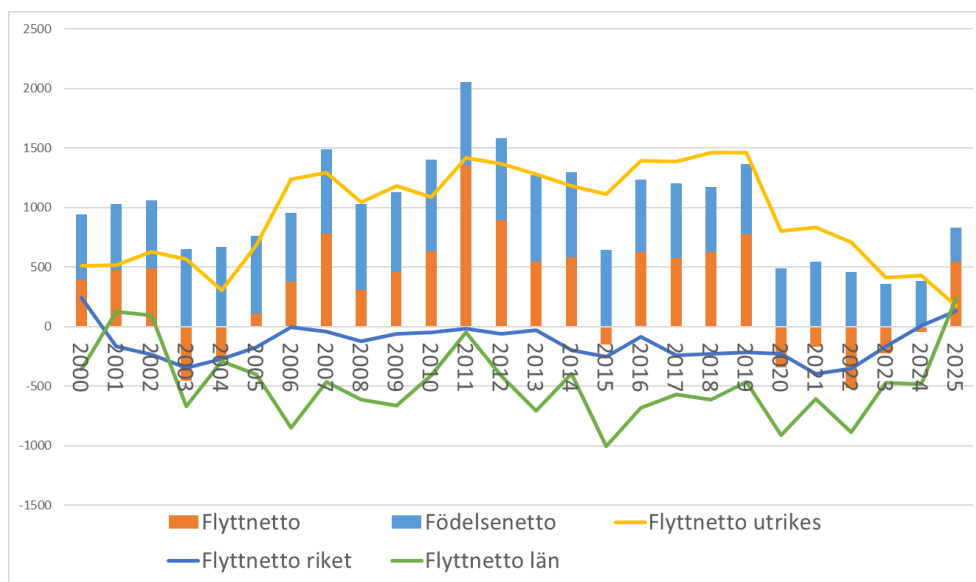
## Flyttmönster

### Migrationstrender

Botkyrka har en internationell befolkning och 63 procent av invånarna har utländsk bakgrund<sup>2</sup>. I kommunen finns närmare 160 nationaliteter och uppskattningsvis är Botkyrka en plats där det talas över 100 olika språk.

Historiskt utgör flyttnettot den största andelen av befolkningsökningen. Ökningen har framför allt utgjorts av att fler personer migrerat från utlandet till kommunen, än antalet som emigrerat från kommunen till utlandet (utrikes flyttnetto). Samtidigt har andelen som flyttar till Botkyrka från någon annan del i Sverige varit lägre än andelen som flyttar från Botkyrka (inrikes flyttnetto). Kommunen har framför allt haft ett negativt flyttnetto mot länet.

Botkyrkas positiva flyttnetto från utlandet bedöms hålla i sig framöver, men nivån har de senaste åren minskat. Nationell migrationspolitik och lagstiftning som minskar flykting- och anhöriginvandring samt högre krav på försörjning för att medborgare utanför EU/EES ska kunna få arbetstillstånd har påverkat flyttnettot. Man har även minskat dagersättningen för egenbosatta asylsökande som väljer att på egen hand bosätta sig i socioekonomiskt utsatta områden, vilket har påverkat Botkyrka till viss del.



Figur 5: Befolkningsutveckling i Botkyrka kommun, födelse och flyttnetton 2000 till 2025 (SCB, 2026a)

Figur 5 ovan visar att Botkyrka mellan 2006 och 2019 hade ett utrikes flyttnetto som låg relativt stabilt på omkring 1 200 individer per år. Därefter har det mer än halverats ned till nya nivåer på 400-600. Flyttnettona mot riket

<sup>2</sup> Född eller båda föräldrar födda utomlands

och regionen har båda varit negativa under samma tidsperiod, men 2024 var flyttnetto mot riket positivt för första gången, samtidigt som det negativa flyttnettot mot länet inte var lika starkt. Årsstatistiken för 2025 visar att flyttnettot mot länet är positivt, vilket är första gången sedan 2002. Det positiva flyttnettot mot riket höll även i sig under 2025 och stärktes ytterligare. Botkyrka kan i högre grad än län och rike förklara befolkningstillväxten med ett positivt flyttnetto mot övriga vädnen. Det finns dock tendenser till att detta samband inte kommer vara lika starkt framöver, och anledningen kan vara den minskning i dagersättning som infördes 2020 för de som bosätter sig i socioekonomiskt utsatta (svagare) områden, striktare krav för att få arbetstillstånd för personer utanför EU/EES samt åtstramad flykting- och anhöriginvandring. Vi ser dessa tendenser när vi tittar på nettointvandringen för 2025, vilket var den lägsta sedan 1983 och förklaras av både låg invandring och framför allt hög utvandring från kommunen. Sammantaget är dessa förändringar något nytt för kommunen och frågan är om det kommer hålla i sig och bli det nya normala.

## Lyckoparadoxen

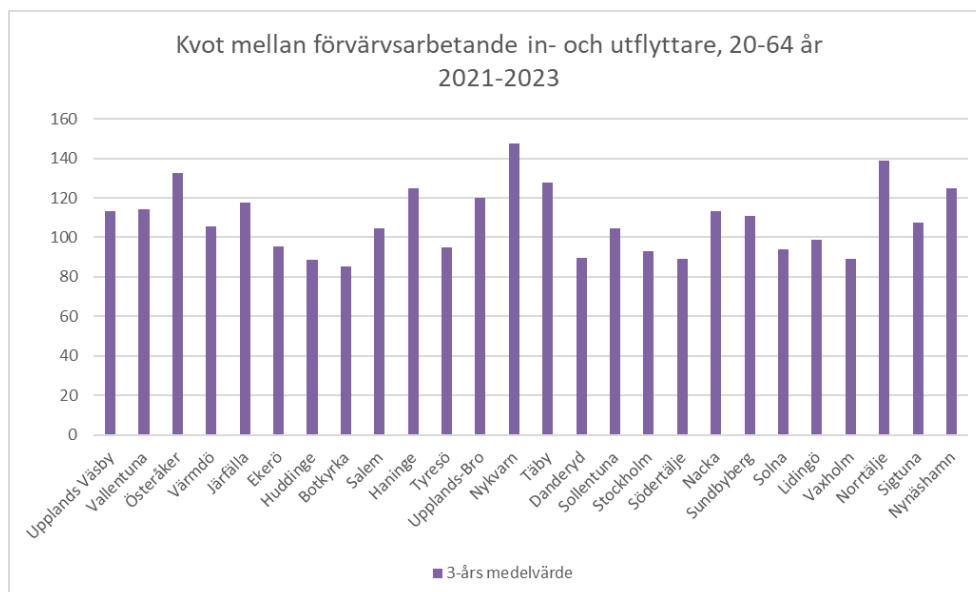
De flesta som flyttar från Botkyrka är personer med utländsk bakgrund, precis som andelen som flyttar till Botkyrka. Tidigare analyser har länkat detta samband med Botkyrkas regionala roll i att ”rusta” individer utan förankring på arbets- och bostadsmarknaden (såsom nyanlända), som sedan lämnar området och ofta även kommunen när individen har etablerat sig. Södertörnsanalysen<sup>3</sup> har tydliggjort detta mönster genom den så kallade lyckoparadoxen. Genom modellen ser man över tid ett samband mellan socioekonomiskt utsatta områden<sup>4</sup> och flyttmönster hos personer i förvärvsarbete, där invånare flyttar från området i takt med att den socioekonomiska ställningen ökar. I Botkyrka syns mönstret inom samtliga miljonprogramsområden.

Lyckoparadoxen innebär negativa konsekvenser för både området och kommunen när fördelarna med att en individ har etablerat sig på arbetsmarknaden uteblir. Det gör att den ekonomiska utvecklingen i området stannar upp, och samtidigt ökar segregationen när så kallade utsatta områden stagnerar och inte följer med i den generella ekonomiska utvecklingen i samhället.

---

<sup>3</sup> Utvecklad av KTH med flera och i samverkan med Södertörnskommunerna, inklusive Botkyrka, och bygger på Gapminders modell, fast ur en svensk lokal kontext.

<sup>4</sup> Ett socio-ekonomiskt utsatt område kännetecknas av bland annat låg frekvens av förvärvsarbete, utbildningsnivå och medelinkomst



Figur 6: Kvot mellan förvärvsarbete bland in- och utflyttare 2021–2023 (SCB, 2025a)

Figur 6 ovan visar ett 3-årsmedelvärde av kvoten mellan in- och utflyttning av personer som arbetar. Över 100 innebär ett inflöde av förvärvsarbetande till kommunen och under 100 innebär ett utflöde av förvärvsarbetande från kommunen. Av regionens kommuner har tio kommuner fler som flyttar ut med arbete än som flyttar in utan arbete. Under perioden 2021–2023 hade Botkyrka även ett negativt inrikes flyttnetto, det vill säga att antalet förvärvsarbetande i kommunen minskade när fler personer i arbete flyttade från Botkyrka till andra platser i Sverige än antalet som flyttade in till kommunen från riket. Här bör tilläggas att endast ett fåtal kommuner i Stockholms län har ett positivt nettoinflöde av förvärvsarbetande som följd av inrikes flyttningar, där framför allt Stockholm och Solna sticker ut. Dessa två kommuner förklarar mycket av länets totala positiva flyttnetto i gruppen.

Av de ungefär 24 000 flyttar som gjordes till, från samt inom Botkyrka under 2024 utgjorde inflyttningar 29 procent, utflyttningar 29 procent och flyttar inom kommunen 42 procent<sup>5</sup>. I Stockholms län sker 50 procent av flyttarna inom den egna kommunen (Regiondatabasen, 2025). Det skiljer sig jämfört med hur flytttrenderna ser ut nationellt. SCB (2026b) anger till exempel att på nationell nivå sker sex av tio flyttar inom kommunen<sup>6</sup>. De flesta som lämnar Botkyrka kommun flyttar till andra kommuner inom regionen. Att andelen som flyttar från kommunen till andra delar inom regionen är högre för Botkyrka har flera förklaringar. En påverkande faktor är

<sup>5</sup> Mellan 2009 – 2018 skedde kontinuerligt mellan ungefär 5,500 – 6,300 flyttningar per år inom Botkyrka kommun.

<sup>6</sup> Samtidigt tydliggör SCB att de som invandrat ofta söker sig till en annan kommun än den de först bosatte sig i, vilket stämmer även i Botkyrka.

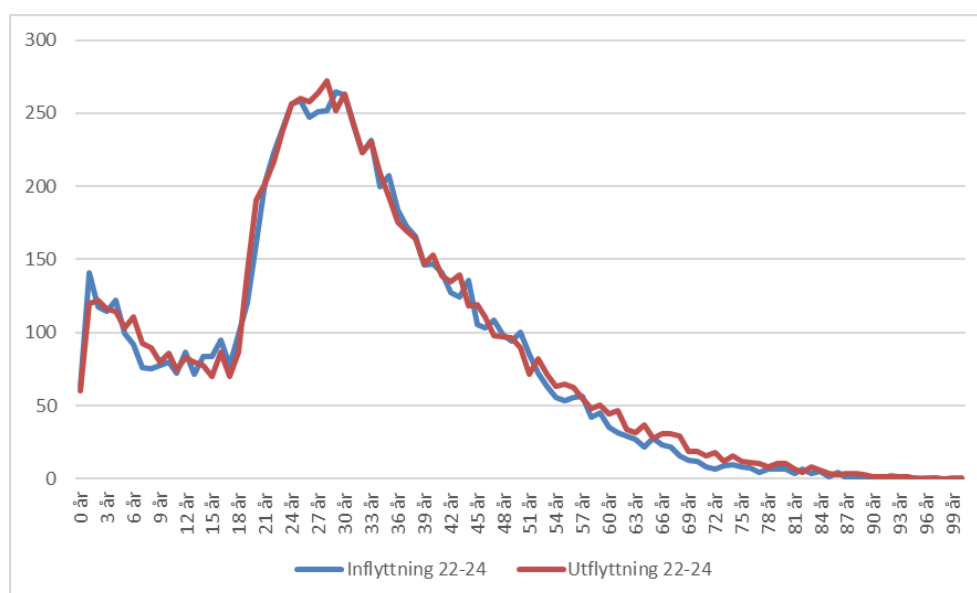
att kommunens bostadsbestånd inom kommundelarna är förhållandevis ensidigt och erbjuder få möjligheter för de som har behov av eller önskar en annan boendesituation inom sin kommundel.

## Flyttmönster i olika åldersgrupper

Flest flyttar i Botkyrka – både inflyttar och utflyttar – gör personer mellan 20–40 år (samt yngre barn som flyttar med sina föräldrar). Figur 7 nedan visar hur flyttmönstret såg ut i snitt för in- och utflyttar för åren 2022 till 2024. Unga vuxna och personer som är i familjebildande åldrar är de som är mest benägna (eller har behov av) att flytta. Så ser det också ut generellt i landet. I åldersgrupperna 50+ ser vi de största skillnaderna mellan in- och utflyttning där fler flyttar från kommunen än tvärtom. Detsamma gäller för barnfamiljer med barn 5–11 år och unga vuxna 26–29 år.

Sedan 2020 har vi sett förändrade flyttmönster till och från Botkyrka, ett lägre och i flera fall negativt flyttnetto av barnfamiljer. Trenden var starkast 2022 och 2023. 2024 såg vi ett trendbrott för barnen, 0–18 år, vars flyttnetto ökade och under 2025 såg vi ett trendbrott även för föräldrarna, 25–55 år, vars flyttnetto ökade från negativt till positivt.

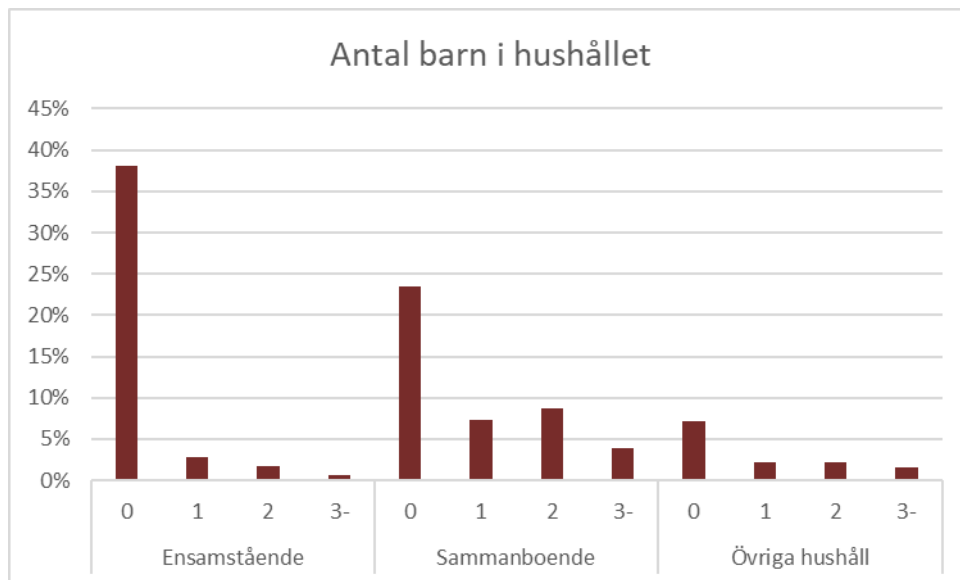
Hur in- och utflyttningen ser ut har ett samband med bostadsbeståndets sammansättning. Till exempel är andelen barn mycket större i småhus än i lägenheter i flerfamiljshus. Detta pekar återigen på behovet av ett varierat bostadsutbud som möjliggör för fler flyttar inom kommunen. Detta lyfts som en viktig aspekt i Juni strategis rapport, se bilaga 2.



Figur 7: Flyttåldrar i kommunen, in- och utflyttning 2022-2024 (SCB, 2025b)

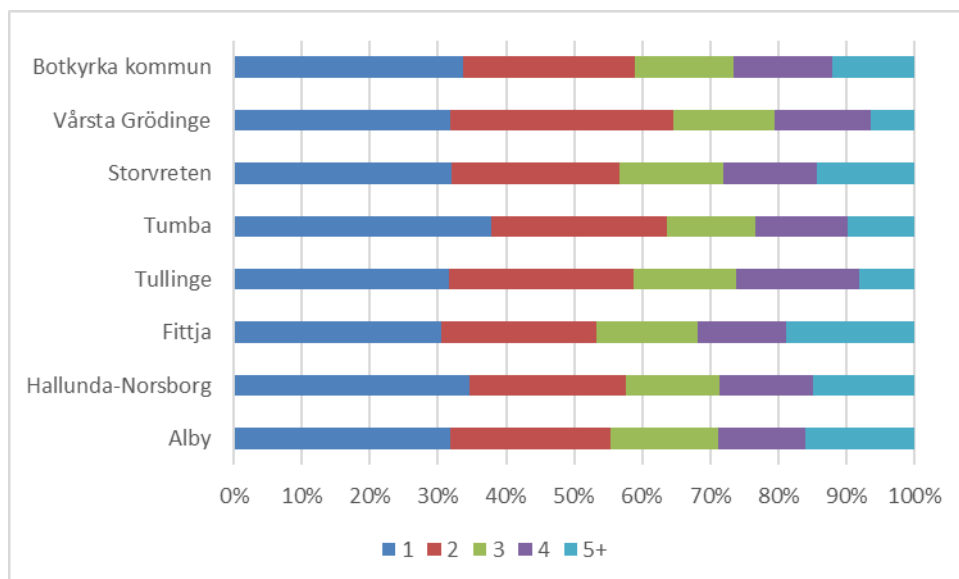
## Hushållens sammansättning

I Botkyrka finns cirka 36 250 hushåll. Dessa utgörs till mer än en tredjedel av singelhushåll utan barn och strax under en fjärdedel av sammanboende utan barn. Detta är de två vanligaste hushållssammansättningar i kommunen. Samtidigt är andelen hushåll där barn (under 18 år) ingår runt trettio procent. Sju procent är hushåll med tre eller fler barn. Kategorin övriga hushåll (här avses hushåll där minst en person saknar familjerelation till någon i hushållet) uppgår totalt till 15 procent. Detta handlar till exempel om delade boendeformer, vissa typer av studentbostäder, generationsboenden eller när flera hushåll bor under samma tak. Hushållens sammansättning i Botkyrka redogörs för i figur 8 nedan. Sedan det tidigare bostadsförsörjningsprogrammet har andelen hushåll som är ensamstående utan barn och de som är sammanboende utan barn ökat.



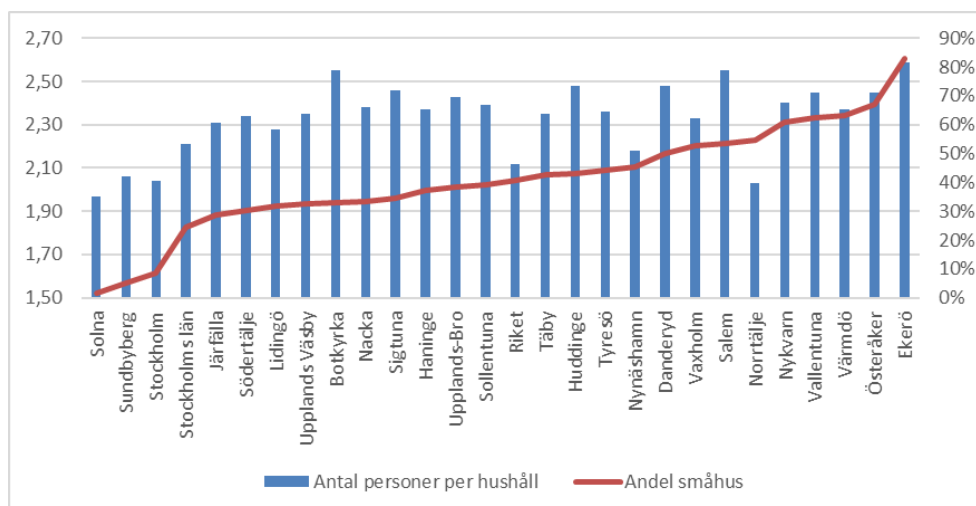
Figur 8: Hushållens sammansättning i Botkyrka kommun 2024 (SCB, 2025c)

I de kommunelar där bostadsbeståndet domineras av bostäder uppförda under miljonprogramsåren återfinns den största andelen personer som bor i hushåll som består av fem eller fler personer. Dessa större hushåll utgör där mellan 14–19 procent av befolkningen. Som jämförelse utgör hushåll med fem eller fler personer endast 6 procent av befolkningen i Vårsta-Grödinge. Högst andel av befolkningen som utgörs av singelhushåll återfinns i Tumba följt av Hallunda-Norsborg. Vårsta-Grödinge, tillsammans med Tumba, har däremot de högsta andelarna av befolkningen som bor i ett hushåll med en till två personer (65 respektive 64 procent). Hushållens sammansättning, utifrån antal personer redogörs för per kommunel i figur 9.



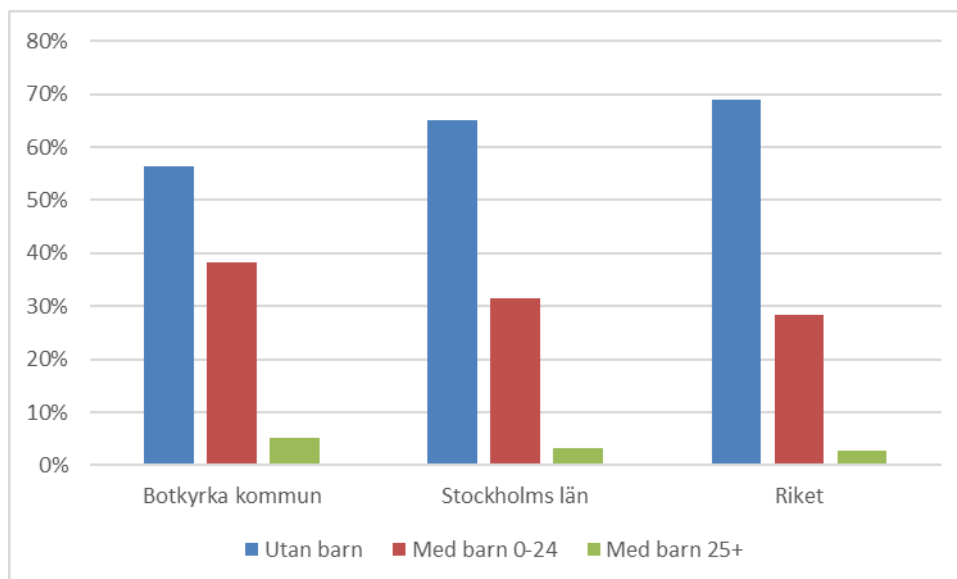
Figur 9: Hushållsstorlekar (antal personer per hushåll) i Botkyrkas kommundelar 2024 (Regiondatabasen, 2025)

Antal personer per hushållsstorlek är ett sätt att visa sammansättning. Ett mer aggregerat sätt är att se till det genomsnittliga antalet personer per hushåll. År 2024 var Botkyrka den kommun i regionen som hade det högsta antalet personer per bostad. Figur 10 nedan visar antal personer per hushåll samt andelen småhus för regionens kommuner.



Figur 10: Antal personer per hushåll samt andel småhus 2024 (SCB, 2025d; SCB, 2025e)

Visuellt sticker två kommuner ut, Botkyrka med en låg andel småhus och länets högsta antal boende per hushåll, och Norrtälje som har en hög andel småhus men ett lågt antal boende per hushåll. Korrelationen mellan andel småhus och antal boende per hushåll i regionen är måttligt stark (0,62) och visar att det finns ett samband. Även om detta är ett grovt sätt att räkna blir Botkyrkas position som länets mest trångbodda kommun tydlig.

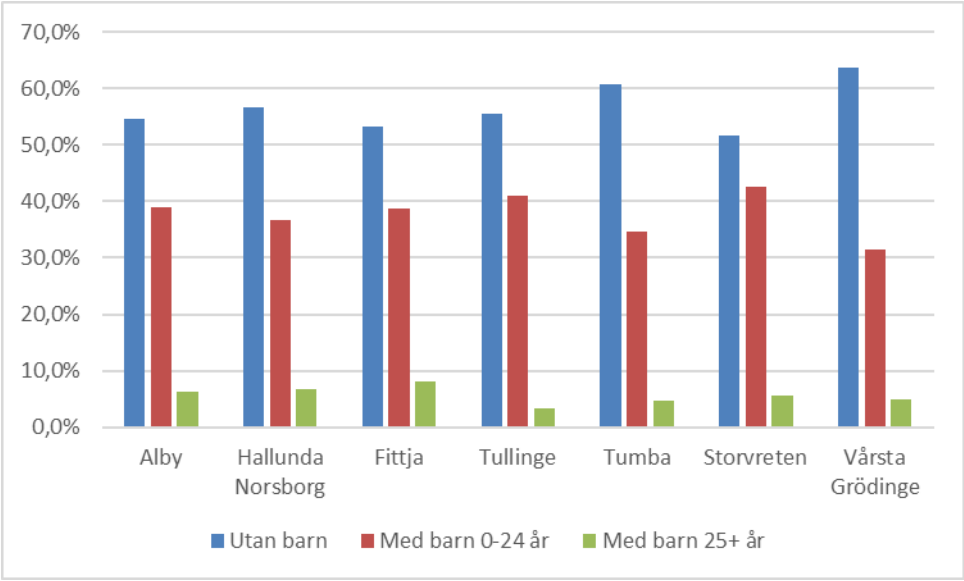


Figur 11: Befolkning efter hushållsammansättning 2024 (SCB, 2025c)

En ytterligare aspekt av hushållens sammansättning som påverkar behovet av bostadsförsörjning är hushåll med barn. Figur 11 ovan visar att Botkyrka har en annan fördelning av hushåll med barn (jämfört med figur 8 definieras barn här som under 24 år) och skiljer sig mot länet och riket. I Botkyrka är andelen hushåll utan barn lägre och andelen hushåll med barn högre än i länet och riket.

Åldern på barnen i ett hushåll har också påverkan för bostadsförsörjningen, till exempel hur behovet ser ut i närtid vad det gäller unga vuxna som ska ta sig in på bostadsmarknaden och kommer att efterfråga ett eget boende. I Botkyrka utgör åldersgruppen 15 till 19 år 6,8 procent av den totala befolkningen, att jämföra med 6,0 för länet och 5,9 för riket. I Botkyrka är det nästan 6 530 unga som inom kort kan och kommer att börja efterfråga ett eget boende. Den gröna stapeln i diagrammet visar personer i hushåll med barn över 25 år. Det kan vara ett självvalt generationsboende, men kan även vara en indikation på dåliga förutsättningar eller möjligheter att hitta en första bostad att flytta till. 5,2 procent av Botkyrkas befolkning bor i ett hushåll med två vuxna generationer i. I länet är motsvarande siffra 3,2 procent och i riket 2,6 procent. Sedan 2020 har andelen unga vuxna hemmaboende minskat i kommunen, länet och riket, men minskningen var mycket lägre i Botkyrka, vilket kan vara ett tecken på att det är svårare för unga vuxna att skaffa eget boende.

Det ser olika ut beroende på kommun. I Fittja, Hallunda-Norsborg, Alby och Storvreten är andelen hushåll med hemmaboende barn över 25 år högre än i övriga kommuner. I Fittja har vart tolfte hushåll ett hemmaboende barn över 25 år i jämförelse med Tullinge där vart trettionde hushåll har ett hemmaboende barn över 25 år.



Figur 12: Befolkning efter hushållsammansättning per kommundel 2024 (Regiondatabasen, 2025)

## Socio-ekonomiska förutsättningar

Det finns stora socioekonomiska skillnader mellan Botkyrkas kommundelar. Till exempel tjänar kvinnor i Tullinge nästan dubbelt gentemot kvinnor i Fittja. Detta påverkar bostadsmarknaden bland annat genom vad hushållen kan efterfråga för boende, vilket i sin tur på lång sikt har bidragit till att forma vilken typ av boende som finns att tillgå i de olika kommundelarna. Att stärka alla kommundelar genom att tillföra de typer av bostäder som det finns brist på blir viktigt både för att minska skillnaderna mellan kommundelarna och underlätta för fler att hitta den typ av bostad de söker inom sin kommundel.

I samtliga kommundelar syns även en tydlig inkomstskillnad mellan kvinnor och män. Denna påverkar förutsättningar att skaffa en godtagbar bostad exempelvis vid en skilsmässa. Även förvärvsfrekvensen skiljer sig ganska mycket mellan könen i Alby, Fittja, Hallunda-Norsborg och Storvreten, vilket gör det svårare på hushålls- och individnivå att få lån och hyra bostad.

| Kommundel         | Utbildningsnivå 3+ år (2024) |         | Förvärvsfrekvens (2023) |         | Medianinkomst, 20 – 64 år (2023) |         |
|-------------------|------------------------------|---------|-------------------------|---------|----------------------------------|---------|
|                   | Män                          | Kvinnor | Män                     | Kvinnor | Män                              | Kvinnor |
| Alby              | 12%                          | 18%     | 74%                     | 67%     | 316 000                          | 256 000 |
| Fittja            | 10%                          | 17%     | 71%                     | 66%     | 295 000                          | 230 000 |
| Hallunda-Norsborg | 11%                          | 18%     | 76%                     | 68%     | 329 000                          | 259 000 |
| Storvreten        | 11%                          | 17%     | 74%                     | 69%     | 329 000                          | 263 000 |
| Tullinge          | 27%                          | 43%     | 87%                     | 87%     | 484 000                          | 422 000 |
| Tumba             | 18%                          | 31%     | 83%                     | 82%     | 420 000                          | 364 000 |



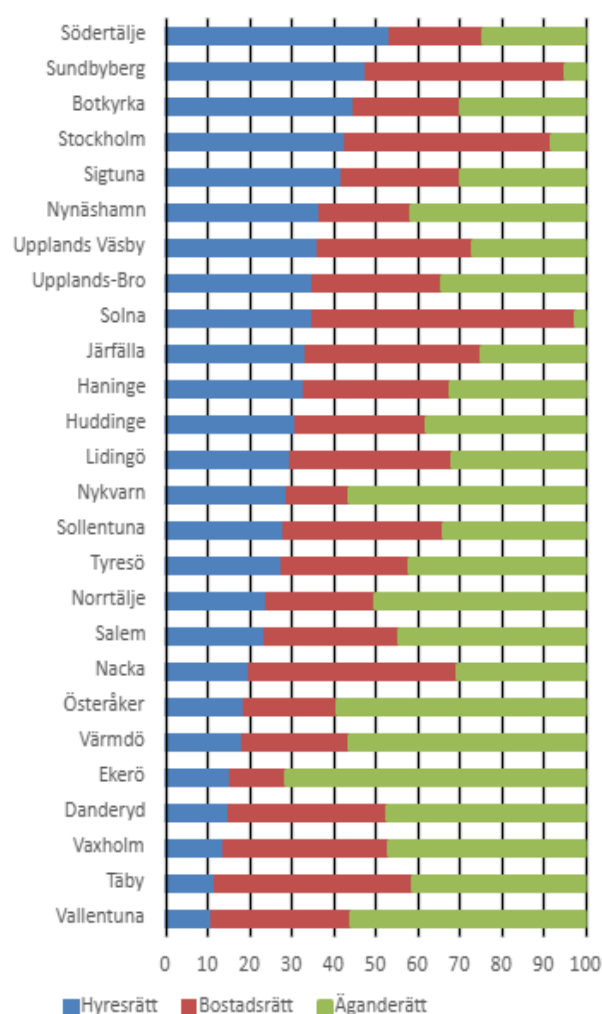
|                             |     |     |     |     |         |         |
|-----------------------------|-----|-----|-----|-----|---------|---------|
| <b>Vårsta-<br/>Grödinge</b> | 13% | 26% | 85% | 85% | 449 000 | 384 000 |
| <b>Botkyrka<br/>kommun</b>  | 16% | 27% | 79% | 75% | 371 000 | 316 000 |
| <b>Stockholms<br/>län</b>   | 31% | 42% | 82% | 81% | 445 000 | 386 000 |

Figur 13: Socioekonomiska förutsättningar i Botkyrkas kommundelar 2023 och 2024 (Regiondatabasen, 2025)

# Bostadsbestånd och bostadsmarknad

## Bostadstyper och upplåtelseformer

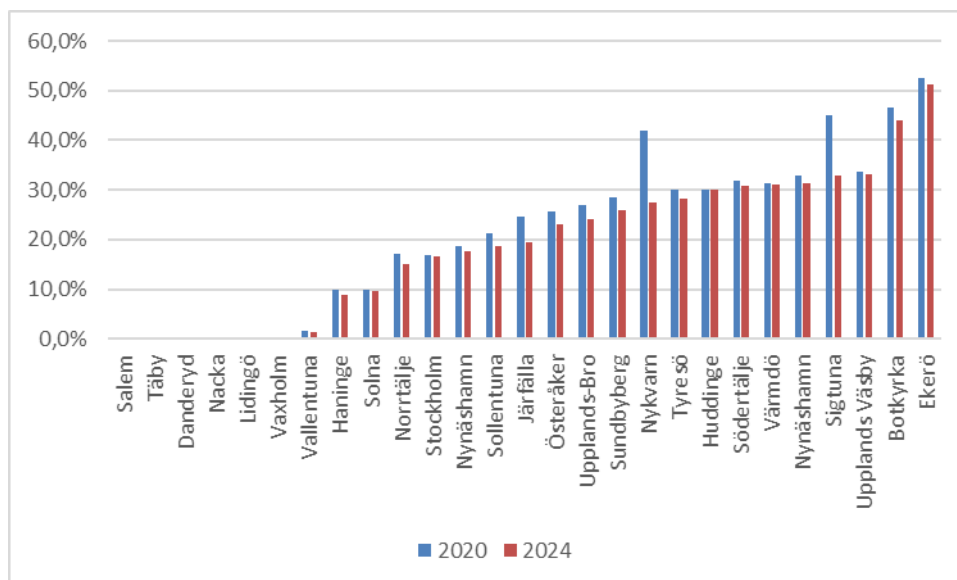
I Botkyrka finns det 37 427 bostäder och bostadsbeståndet utgörs till 34 procent av småhus, 61 procent av flerbostadshus, 4 procent av specialbostäder samt 1 procent av övriga. Av hushållen i Botkyrka bor 30 procent i äganderätter, 26 procent i bostadsrätter och 44 procent i hyresrätter.



Figur 14: Andel bostäder per upplåtelseform i Stockholms län 2024 (SCB, 2025e)

Botkyrka har en hög andel hyresrätter jämfört med andra kommuner i länet, endast Södertälje och Sundbyberg har högre andelar, upp till strax över 50 procent av beståndet. I andra änden har vi kommuner med enbart strax över 10 procent av beståndet som utgörs av hyresrätter. Förutsättningar att hitta en bostad som passar ens behov inom kommunen, baserat på upplåtelseform, ser olika ut inom länet. Viktigt att komma ihåg är att bara för att fördelningen ser bra ut på kommunnivå kan det samtidigt råda stora skillnader mellan olika delar i en kommun, vilket vi kommer visa med Botkyrkas

kommundelar lite längre fram i analysen. Detta planeringsideal med homogena upplåtelseformer och storlekar skapar segregation.

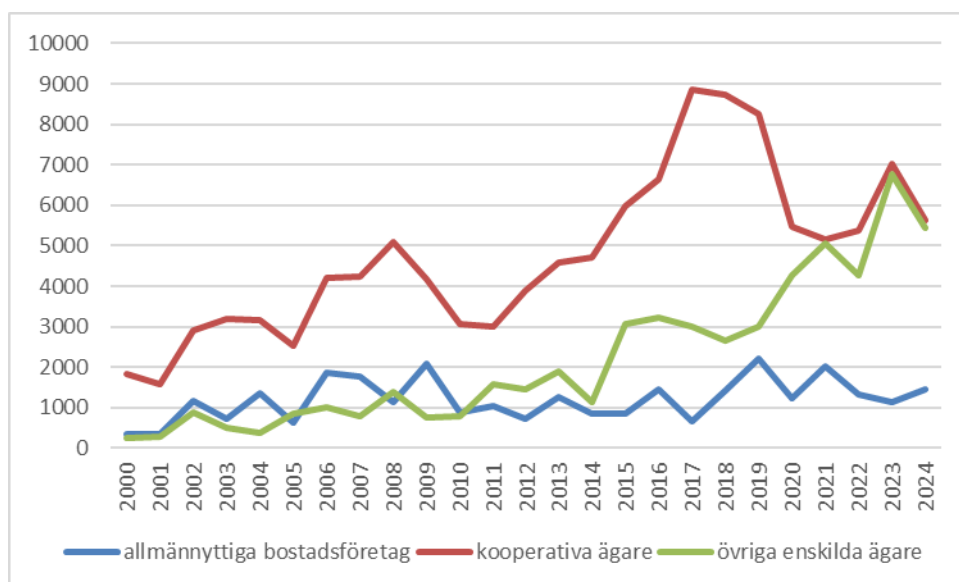


Figur 15: Allmännyttans andel av bostäder i flerbostadshus 2020 och 2024 (SCB, 2025f).

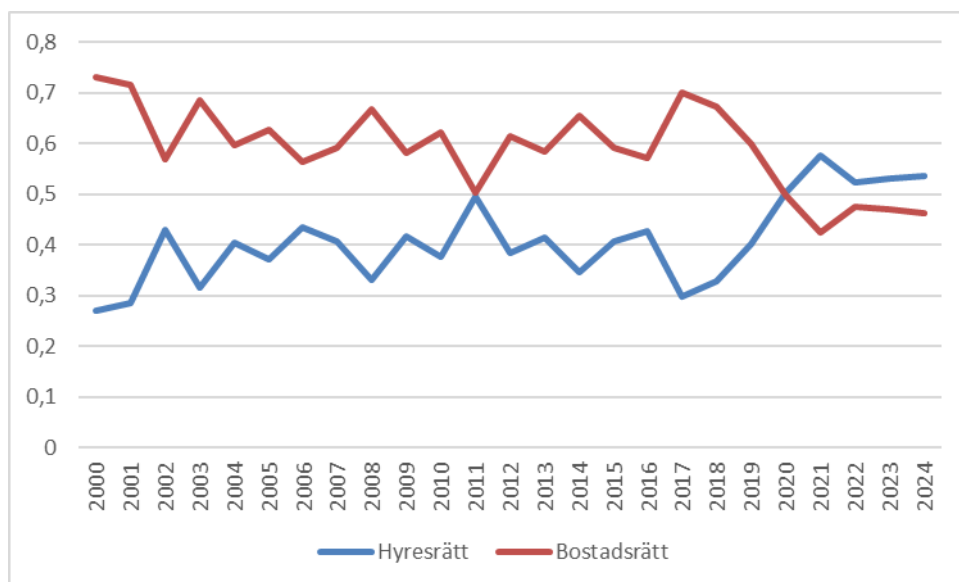
Figur 15 visar alla kommuner i länet och hur stor andel av bostäderna i flerbostadshus som finns inom allmännyttan. År 2024 var det sex kommuner i länet som inte hade några bostäder inom allmännyttan. Ingen kommun har ökat andelen bostäder i allmännyttan under perioden 2020–2024. Det har dock färdigställts rekordmånga bostäder inom flerbostadshusbeståndet och en blandning av bostadsrätter och hyresrätter under den här perioden. Botkyrka har alltså en stor andel bostäder i allmännyttan, men den minskar till följd av att det som byggts i kommunen under perioden inte är inom allmännyttan. Totalt i regionen har andelen som allmännyttan utgör av flerbostadshusbeståndet minskat med 1 procentenhet, från 18,7 till 17,7 procent. Totalt under perioden har antalet bostäder inom allmännyttan ökat med 7 600 och 13 kommuner har bidragit till denna ökning. Under samma period har övriga aktörer byggt 25 800 bostäder inom flerbostadshusbeståndet. Det är inte bara en effekt av att det byggts fler bostäder som inte är allmännyttan, utan fem kommuner har färre allmännyttiga bostäder 2024 än 2020. Detta är en oroande utveckling när vi samtidigt ser att andelen som inte kan efterfråga nyproducerade bostäder ökar. I tider med stora nya tillskott av bostäder kan allmännyttan anpassa sin uthyrning för att tillgodose behovet hos de som inte har möjlighet att ta del av de bostäder som finns inom nyproduktionen.

I figurerna 16 och 17 nedan kan vi se nyproduktionen i flerbostadshussegmentet under 2000-talet i Stockholms län. Kooperativa ägare är bostadsrätter och allmännyttiga bostadsföretag och övriga enskilda ägare är hyresrätter. Under 2000-talet har det huvudsakligen producerats bostadsrätter fram till 2021 där hyresrätterna svängde över. Fram till 2014 var produktionen

ganska jämn inom hyressegmentet mellan allmännyttan och privata hyresvärdar, men därefter har privata hyresvärdar tagit ett större ansvar till nybyggnation medan allmännyttan varit kvar på samma nivåer som tidigare.



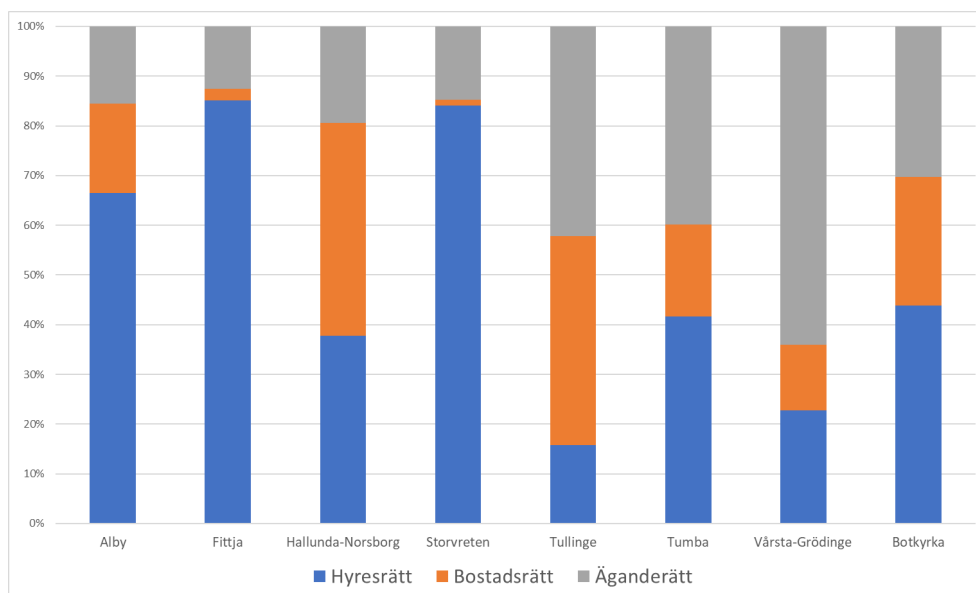
Figur 16: Nyproduktion av flerbostadshus i Stockholms län 2000-2024 (SCB, 2025f)



Figur 17: Fördelning av upplåtelseform i nyproduktion inom flerbostadshusbeståndet i Stockholms län 2000-2024 (SCB, 2025f)

Figur 18 visar hur upplåtelseformerna skiljer sig mellan de olika kommundelarna i Botkyrka. Till exempel bor 84 procent av hushållen i Fittja och 66 procent i Alby i hyresrätter, medan motsvarande siffra i Tullinge endast är 15 procent. En lokalt ensidig bostadsmarknad är en utmaning som gör det svårare för botkyrkabor att bo kvar i samma bostadsområde genom olika faser eller skeenden i livet. Utmaningen ligger inte bara i en god variation av

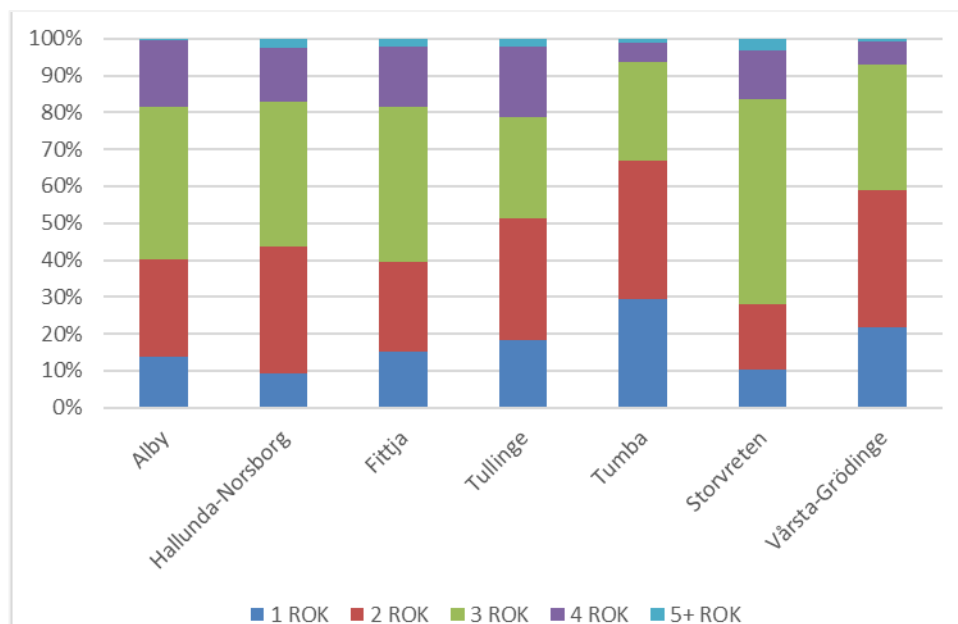
upplåtelseformer lokalt, utan även ett varierat utbud av storlekar, boendetyper och prisnivåer. En ensidig lokal bostadsmarknad leder till ökad segregation inom kommunen och befäster strukturer i ett område, vilket tar sig uttryck i lyckoparadoxen.



Figur 18: Andel bostäder per upplåtelseform i Botkyrka kommun och dess kommundelar (Regiondata-basen, 2025)

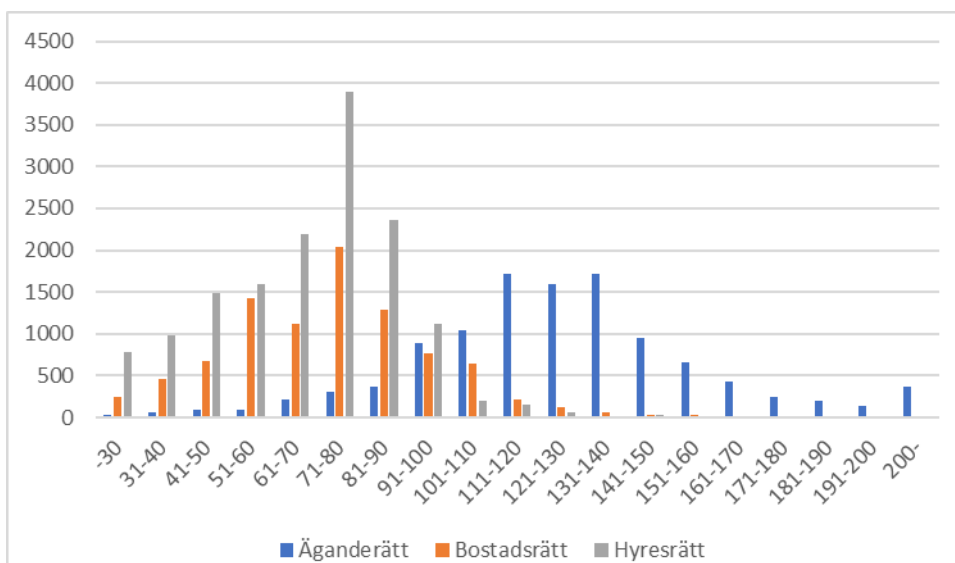
## Bostadstorlekar och bostadsyta

I flerbostadshus är två respektive tre rum och kök (rok) de vanligaste storlekarna. Tillsammans utgör de mer än två tredjedelar av flerbostadshusbeståndet i samtliga kommundelar. Det finns förhållandevis få lägenheter i kommunen som är större än 4 rok, vilket gör det svårt för till exempel barnfamiljer eller andra hushållskonstellationer med fler än fyra personer som vill stanna kvar inom kommunen, men som inte har möjlighet att flytta till något större. Svårast är det i miljonprogramsområdena, där flerbostadshus utgör den största delen av utbudet samtidigt som marknaden för nyproduktion domineras av mindre lägenheter. Det råder även brist på ettor inom kommunen, vilket gör det svårt för unga vuxna att flytta hemifrån och äldre att hitta en mindre bostad, vilket skulle kunna frigöra en större bostad till en barnfamilj. Bostadsstorlekarna i flerbostadshus i de respektive kommundelarna redogörs för i figur 19.



Figur 19: Bostadsstorlekar i flerbostadshus 2024 (specialbostäder ej inkluderade). (Regiondatabasen, 2025).

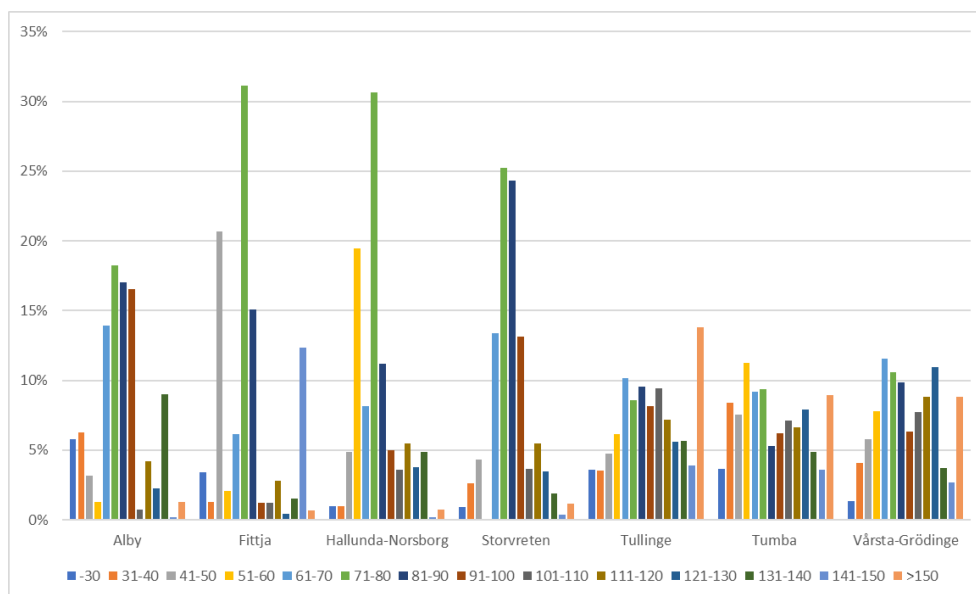
Sett till bostadsyta har Botkyrka dock ett bostadsbestånd med relativt stora lägenheter. Bland hyresrätter är den tydligt dominerande storleken 71–80 kvm följt av 81–90 kvm. Bostadsrätterna är mer spridda i storlekarna, även om den vanligaste storleken även där är 71–80 kvm. Bland äganderätter är 111–140 kvm de vanligast förekommande bostadsstorlekarna. Detta redogörs för i figur 20 nedan.



Figur 20: Bostadsstorlekar per upplåtelseform i Botkyrka kommun, 2024 (SCB, 2025g)

Om man ser till de olika kommundelarna är det tydligt att miljonprogramsområdena svarar för en stor andel av bostäder i storlekarna 71–80 kvm

(detta är framför allt hyreslägenheter). I Storvreten utgörs hälften av bostadsbeståndet av lägenheter i storleken 71–80 och 81–90, som visas i figur 21 nedan. Det blir mycket tydligt att det är svårt att hitta bostäder i det större och mindre segmentet inom dessa kommundelar, och att de som efterfrågar sådana bostäder tvingas söka sig bort. I Tullinge, Tumba och Vårsta-Grödinge är fördelningen av bostadsstorlekar betydligt jämnare, de har dessutom en stor andel bostäder som är större än 150 kvm.



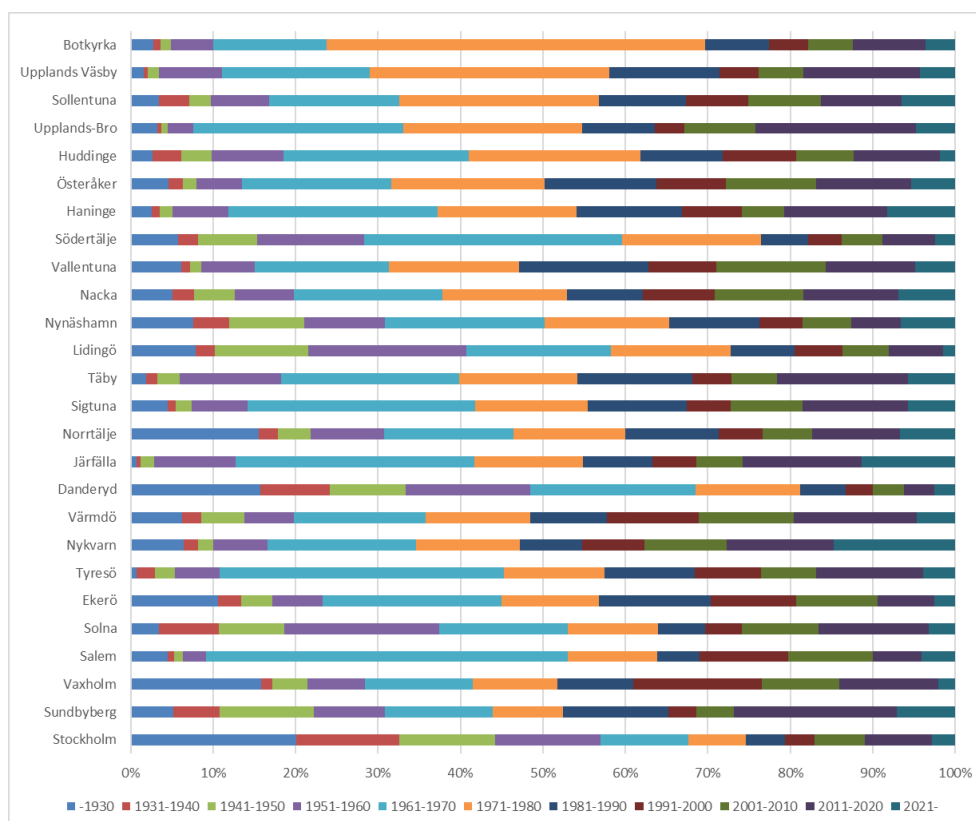
Figur 21: Bostadsstorlekar per kommundel 2024 (Regiondatabasen, 2025).

## Byggår

När bostäder är byggda är intressant ur flera aspekter. Olika årtionden har haft skiftande planerings- och byggnadsideal, och precis som att en variation av bostadsstorlekar och upplåtelseformer bidrar till en mer hållbar stad kan även byggår vara en viktig faktor. Byggnadsår för framför allt småhusområden är även något som kan användas för att prognostisera generationsskiftet, vilket är en av de viktigaste aspekterna för att skapa rörelser på bostadsmarknaden. Figur 22 visar andel av bostadsbeståndet efter byggnadsår i Botkyrka jämfört med övriga kommuner i regionen.

Den enskilt största förändringen i Botkyrka är tillkomsten miljonprogrammet under 1960- och 1970-talen. Under cirka tio år gick Botkyrkas befolkning från runt 20 000 till närmare 60 000 invånare, en direkt effekt av att ett rationellt och industriellt byggande ledde till att extremt många bostäder kunde färdigställas under en kort period. Nya kommundelar växte fram i en takt och i en skala som tidigare inte hade varit möjlig, och med en karaktär som speglade det rationella och repetitiva byggandet. För att bära upp investeringar i infrastruktur blev områdena både högre och större än vad som varit norm för tidigare planeringsepoker. I samband med denna utbyggnad uppfördes även en stor del av kommunens välfärdsfastigheter. Det innebär

stora utmaningar för förvaltning och upprustning när stora delar av både bostadsbeståndet och välfärdsfastigheterna har samma behov av reinvesteringar samtidigt.



Figur 22: Andel av bostadsbeståndet efter byggnadsår, 2024 (SCB, 2025h). Diagrammet är sorterat på andel av beståndet producerat 1971-1980, i fallande ordning

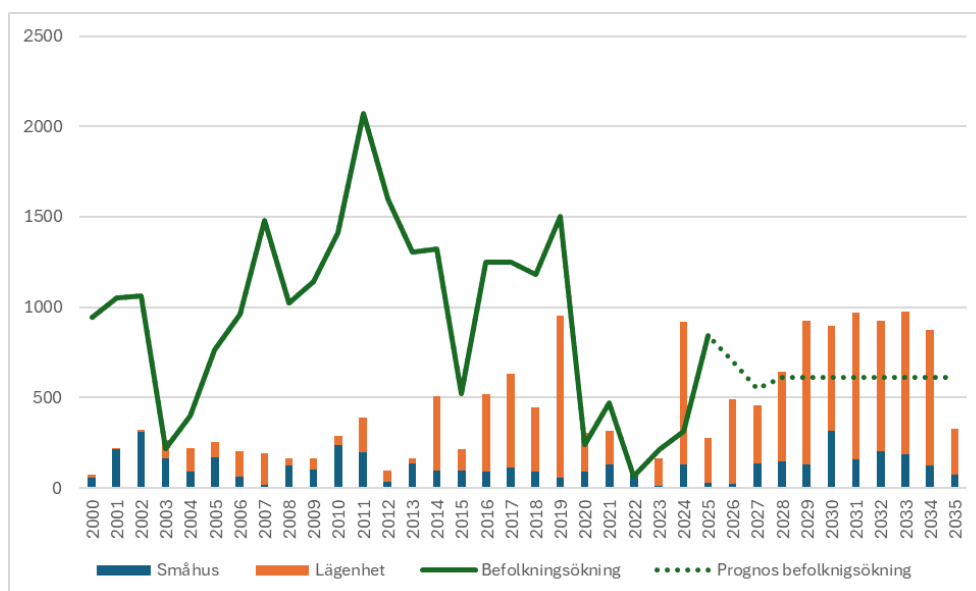
Diagrammet ovan visar hur kommunerna i regionen har vuxit fram under olika epoker. Diagrammet är sorterat så att kommunen med högst andel av bostadsbeståndet som är producerat under 1971-1980 hamnar högst upp. Idag är nästan hälften av Botkyrkas bostäder byggda under 1970-talet. Delar av miljonprogrammet tillkom tidigare och byggdes ut under slutet av 1960-talet och sett till hela denna 20-årsperiod är över 60 procent av kommunens totala antal bostäder från denna tid. Detta utgör den klart högsta andelen för alla kommuner i regionen. Idag bor en stor andel av kommunens hushåll i Alby, Hallunda-Norsborg och i Fittja, i bostäder uppförda under miljonprogramsåren.

## Bostadsbyggande i kommunen

Figur 23 nedan visar den årliga befolkningsökningen i relation till bostadsbyggandet, där 2025 och framåt är prognoser, preliminära uppgifter och bedömningar av färdigställda bostäder. Den befintliga bostadsbristen och det kontinuerliga underskottet av nya bostäder över tid har inneburit att fler Botkyrkabor, relativt till befolkningen, delar på färre bostäder. Grafen visar

också bostadsbyggande och planerat bostadsbyggande. Mellan 2005 och 2014 byggdes i snitt 243 bostäder per år. Under de senaste 10 åren har bostadsbyggandet ökat till 455 bostäder per år.

Det är även stora skillnader i vad som har byggts under dessa två tioårsperioder. Mellan 2005 och 2014 var 50 procent av de bostäder som byggdes småhus, mellan 2015 och 2024 var motsvarande andel 20 procent. Den närmaste tioårsperioden förväntas tjugo procent av det som byggs utgöras av småhus. Diagrammet visar även att sambandet mellan nya bostäder och befolkningstillväxt inte är särskilt tydligt, men detta kan förklaras av brister i inrapporteringen kring när en bostad bedöms som färdigställd, samt att inflyttningen till nybyggnation ofta tar längre tid än ett år.



Figur 23: Bostadsbyggande i förhållande till befolkningsökningen i Botkyrka (SCB, 2025i; Botkyrka, 2026c; Botkyrka 2026d).

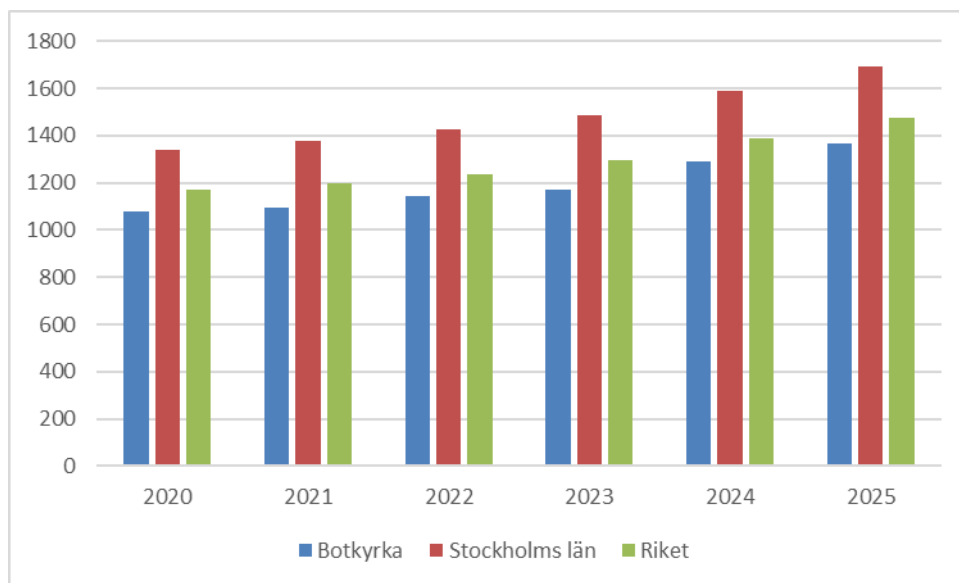
Noterbart är att det i Botkyrka kommun både finns och byggs fler hyresrätter än de flesta andra kommuner i regionen. En efterfrågan på fler hyresrätter finns fortsatt i kommunen, men att det tillkommer många fler hyresrätter i regionen i stort kan vara ännu viktigare ur både ett regionalt perspektiv och för Botkyrka långsiktigt.

## Prisnivåer

### Hyresbostäder

Botkyrka har jämfört med andra kommuner i regionen, regionen i stort och riket låga hyresnivåer (figur 24), både sett till medelhyra per kvadratmeter och till hyrans ökningstakt. Botkyrka fyller en viktig funktion i regionen med en stor andel relativt billiga bostäder. Att bibehålla en hög andel billiga hyresrätter är viktigt när det visat sig svårt i Sverige att tillföra

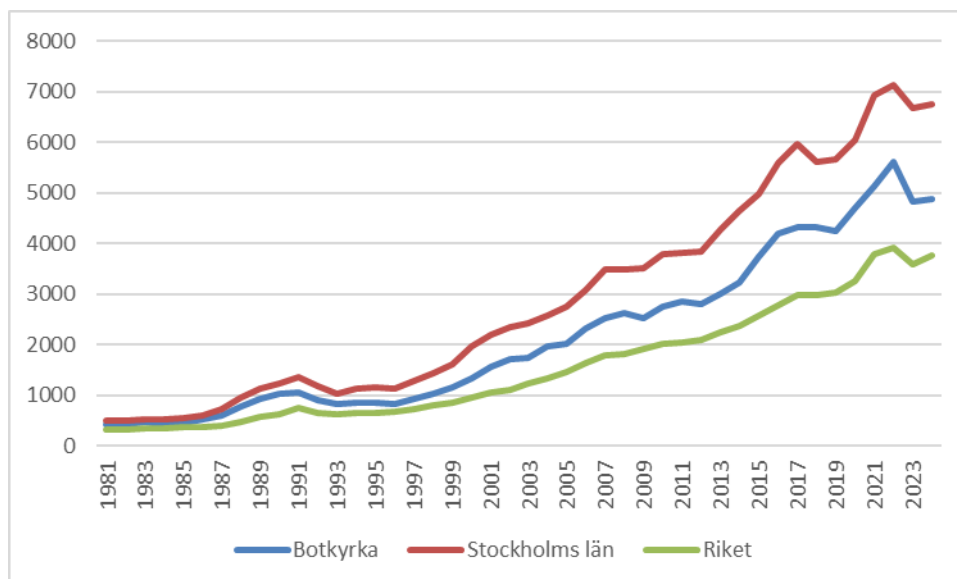
nyproducerade billiga bostäder. En förutsättning för att kunna bibehålla ett hyresbestånd med relativt låga hyror är att det finns bostadsbolag som agerar ansvarsfullt. För att kommunen ska ha någon rådighet över detta behöver det finnas ett allmännyttigt bostadsbolag. Hyreshöjningarna har de senaste två åren varit högre som en följd av ökade kostnader för bostadsbolagen samtidigt som det tillkommit mycket nyproduktion i beståndet som oftast har högre hyror än det befintliga beståndet. Höjningarna har varit något högre i Botkyrka än i övriga länet och riket, framför allt 2024.



Figur 24: Medelhyra per kvm och år i Botkyrka jämfört med länet och riket. (SCB, 2025j)

## Ägda bostäder

I Botkyrka finns över 11 300 äganderätter och cirka 9 700 bostadsrätter varav en klar majoritet, 8 500, är i flerbostadshus. Prisnivån varierar, men sett till köpeskilling för småhus har det skett en extrem prisutveckling de senaste 10 åren.



Figur 25: Köpeskilling småhus, medelvärde tkr jämfört med länet och riket (1981–2024). (SCB, 2025k)

Sedan 2010 har priserna procentuellt ökat i samma takt i Botkyrka som i länet i stort, 78 procent. Det hack i kurvan som syns mellan 2017 och 2018, med höjda amorteringskrav om du lånade för mer än 4,5 gånger hushållets årsinkomst, var inte alls lika tydligt i Botkyrka och Riket som för Stockholm län som helhet. I Botkyrka ser det i stället ut som om marknaden avstannade redan 2016, när det första amorteringskravet infördes som enbart innebar amorteringskrav baserat på belåningsgraden. Det nya hacket i kurvan har i stället påverkat Botkyrka i högre grad än riket och länet, vilket kan bero på att många i kommunen har arbete inom bygg- och servicesektorn, sektorer som har påverkats i högre grad av lågkonjunkturen. Prisnivån i sig gör att relativt få botkyrkabor kan efterfråga en äganderätt i kommunen. Precis som på många andra plaster i landet har avståndet ökat mellan vad som kan efterfrågas för de som äger en bostadsrätt eller äganderätt till de som inte äger sitt boende.

## **Framtida bostadsbehov**

### **Långsiktigt behov av bostäder**

Enligt Regional utvecklingsplan för Stockholm (RUFs) 2060 (2026a) bör Botkyrka kommun bidra med ett årligt tillskott av 400–500 bostäder fram till 2040, och 300–400 mellan 2040–2060. Totalt bör Botkyrka fram till 2060 bidra med 12 000–18 000 bostäder.

Utifrån kommunens senast framtagna befolkningsprognos från 2025 bedöms Botkyrkas befolkning öka med 621 invånare årligen fram till 2050. Under 2000-talet har Botkyrkas befolkning ökat i högre takt än bostadsbyggandet, därför finns det ett ackumulerat underskott av bostäder i kommunen på 2 165 bostäder. Det ackumulerade underskottet bedöms, med optimala marknadsförutsättningar, kunna byggas bort inom den närmaste 15-årsperioden. Utifrån dessa ingångsvärden bedöms bostadsbehovet i kommunen vara 300 bostäder årligen fram till 2040 och därefter 200 bostäder årligen fram till 2050.

### **Bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden**

Läget på bostadsmarknaden är svårast för de som inte har råd att hyra till nyproduktionspris eller köpa sitt boende. Manöverutrymmet har minskat till följd av bland annat skenande bostadspriser och marknadsinslag i hyressättning, och en ökande segregation över tid har gjort att de grupper som redan står utanför bostadsmarknaden har hamnat ännu längre ifrån den.

Nya lagkrav enligt BFL innebär att kommunen ska göra en analys av vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala marknaden. Detta ska göras med hjälp av det underlag som Boverket förser kommunen med. Beräkningarna ska fånga antalet hushåll som saknar en rimlig bostad, och utgår från hushållens behov men inte efterfrågan.

### **Mått på bostadsbrist och ekonomiska förutsättningar**

Boverkets underlag innehåller ett antal mått över antalet hushåll som saknar en godtagbar bostad utifrån en uppsättning kriterier och normer. Här redogörs för åtta indikatorer som kan anses utgöra hushållen med en icke-godtagbar boendesituation:

1. ansträngd boendeekonomi (1)<sup>7</sup>

---

<sup>7</sup> Hushållen har en inkomst som inte räcker till att täcka en baskonsumtion beräknad utifrån genomsnittshyror på orten och riksnormen,

2. ansträngd boendeekonomi (2)<sup>8</sup>
3. trångboddhet<sup>9</sup>
4. trångbodda och ansträngd boendeekonomi (1)<sup>10</sup>
5. trångbodda och ansträngd boendeekonomi (2)<sup>11</sup>
6. flyttar ofta<sup>12</sup>
7. hemmaboende vuxna barn<sup>13</sup> och
8. återkommande problem<sup>14</sup>.

Hur denna fördelning ser ut för Botkyrka visas i figur 26 nedan. Faktorer som påverkar trångbodda hushåll är framför allt en bostadsutveckling som inte varit i fas med befolkningsökningen. Det har lett till att fler hushåll delar på färre bostäder, men kan också kopplas till en avsaknad av ett varierat utbud av lägenhetsstorlekar. Faktorer som påverkar ansträngd boendeekonomi är ekonomiska hinder att flytta till ett lämpligt boende som passar ekonomin. Det är värt att nämna att officiell statistik över bostadssituationen endast tar hänsyn till folkbokföring, därför fångar denna statistik inte osäkra boendesituationer såsom kontrakt där den boende av olika skäl inte är folkbokförd. Det är rimligt att anta att trångbodda hushåll och hushåll med upprepade flyttar är mer utbredd än vad som framgår av statistiken.

---

<sup>8</sup> Hushållet har en inkomst som inte räcker till att täcka en baskonsumtion beräknad utifrån genomsnittshyror på orten och en kvar att leva på (KALP) kalkyl, baserade på ett genomsnitt av bankernas kalkyler.

<sup>9</sup> Hushållet är trångbott om det inte har sovrum utöver vardagsrum och kök eller kokvrå. Två barn kan dela sovrum, men med beaktande av stigande ålder och personlig integritet behöver barn över 11 år eget rum. Vuxna som inte är sambor delar inte sovrum. Ensamstående utan barn anses inte som trångbodda. För de hushåll där antalet rum saknas. Främst småhus, används boendeyta per person. Har hushållet mindre än 20 kvm per person räknas hushållet som trångbott.

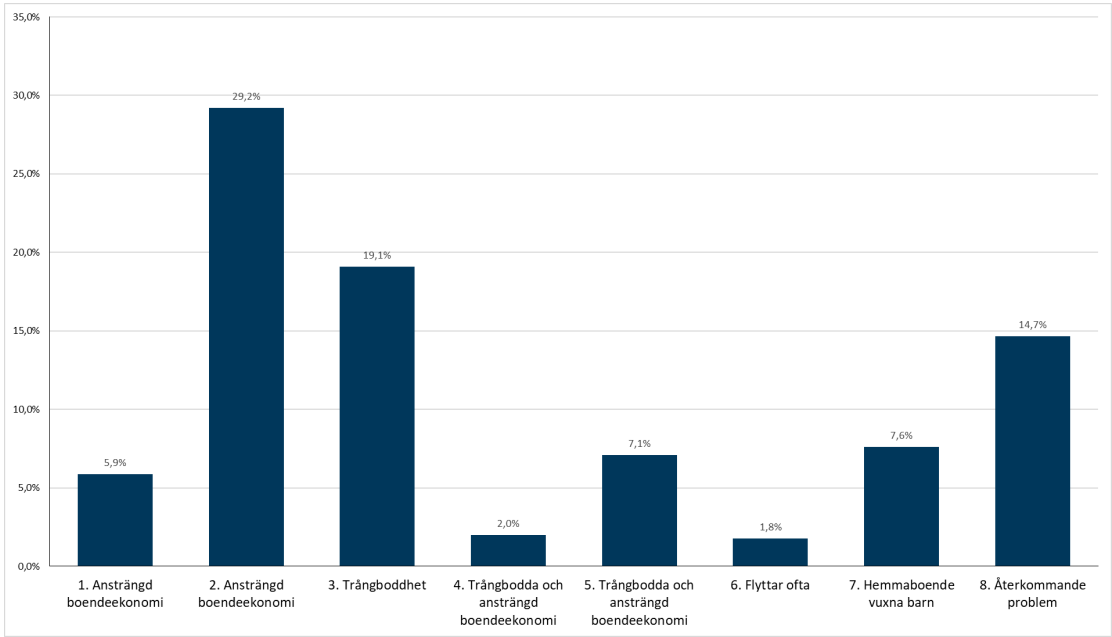
<sup>10</sup> Hushållet har en inkomst som räcker till för en baskonsumtion enligt mått ansträng boendeekonomi (1) och dessutom är trångbott enligt måttet trångboddhet.

<sup>11</sup> Hushållet har en inkomst som räcker till för en baskonsumtion enligt mått ansträngd boendeekonomi (2) och dessutom är trångbott enligt måttet trångboddhet.

<sup>12</sup> Hushåll där någon av individerna har flyttat minst en gång årligen de senaste tre åren.

<sup>13</sup> Hushållet har hemmaboende barn som är äldre än 24 år.

<sup>14</sup> Hushållet uppfyller minst ett av måtten 1, 3, 6 och 7 två år i rad.



Figur 26: Mått på bostadsbristen i Botkyrka (Boverket, 2025).

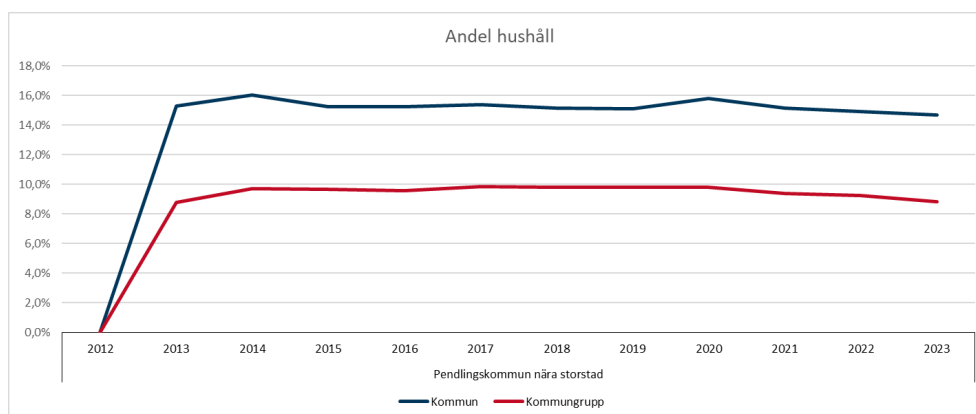
Boverket anser att det skarpaste måttet för behovsbaserad bostadsbrist är andelen hushåll som är trångbodda *och* har ansträngd boendekonomi, då denna grupp är i störst behov av en annan boendelösning. Ungefär 700 hushåll (2 procent) i Botkyrka var både trångbodda och hade en ansträngd boendekonomi år 2023. Av de mönster som Boverket identifierar är andelen av dessa högst för hushåll med barn. Högst antal återfinns i sammanboende hushåll med barn följt av ensamstående kvinnor med barn. Detta kan vi se nedan i tabellen.

| Antal hushåll per hushållstyp | 1. Ansträngd boendekonomi |                           |                 |                                          |                                          |                 |                           |                         |
|-------------------------------|---------------------------|---------------------------|-----------------|------------------------------------------|------------------------------------------|-----------------|---------------------------|-------------------------|
|                               | 1. Ansträngd boendekonomi | 2. Ansträngd boendekonomi | 3. Trångboddhet | 4. Trångbodda och ansträngd boendekonomi | 5. Trångbodda och ansträngd boendekonomi | 6. Flyttar ofta | 7. Hemmaboende vuxna barn | 8. Återkommande problem |
| Ensamstående kvinnor med barn | 252                       | 625                       | 771             | 135                                      | 307                                      | 18              | 569                       | 788                     |
| Ensamstående män med barn     | 149                       | 413                       | 504             | 79                                       | 190                                      | 10              | 443                       | 565                     |
| Ensamstående utan barn        | 893                       | 5 754                     | 0               | 0                                        | 0                                        | 112             | 0                         | 993                     |
| Sammanboende med barn         | 429                       | 1 363                     | 2 254           | 265                                      | 744                                      | 110             | 1 385                     | 1 865                   |
| Sammanboende utan barn        | 145                       | 991                       | 256             | 15                                       | 69                                       | 77              | 0                         | 218                     |
| Övriga hushåll med barn       | 159                       | 979                       | 2 086           | 143                                      | 863                                      | 191             | 431                       | 731                     |
| Övriga hushåll utan barn      | 153                       | 734                       | 1 226           | 98                                       | 465                                      | 144             | 0                         | 291                     |
| Totalsumma                    | 2 180                     | 10 859                    | 7 097           | 735                                      | 2 638                                    | 662             | 2 828                     | 5 451                   |

Figur 27: Tabell som visar hur bostadsbristen ser ut inom olika hushållstyper i Botkyrka (Boverket, 2025).

Ett annat mått är hushåll med återkommande problem, där hushållet varit trångbott, har flyttat ofta, haft hemmaboende vuxna barn, eller haft ansträngd boendekonomi minst två år i rad. Dessa uppgick till 5 451 hushåll. Det motsvarar 15 procent av kommunens hushåll. Över tid har dessa nivåer varit relativt konstanta, men har minskat något sedan 2021. Detta belyser att det finns en konstanthållen andel hushåll som återkommande har problem, i vissa fall är det en situation som hushållet kan påverka, medan i andra fall är det en strukturell problematik. Filtreerar vi på enbart de hushåll som har låga

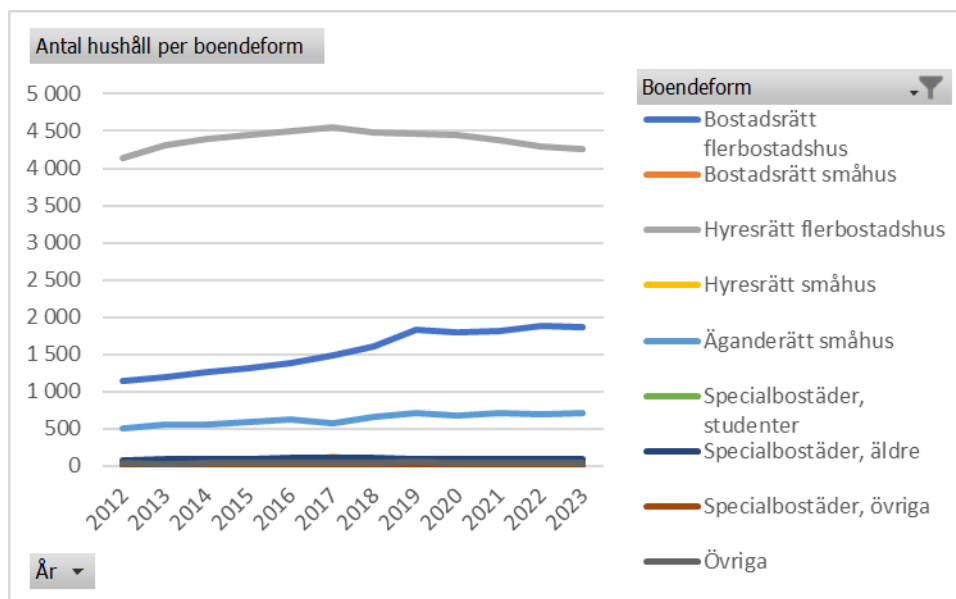
inkomster sjunker antalet till 3 378 hushåll, dessa hushåll kan antas vara sådana som har större svårigheter att förändra sin boendesituation varför deras problem kan antas vara strukturella. I diagrammet nedan kan vi se att Botkyrka har väsentligt högre andel hushåll med återkommande problem än sin kommungrupp.



Figur 28: Diagrammet visar andel hushåll med återkommande problem i Botkyrka och jämförelsekommuner (Boverket, 2025)

## Trångbodda hushåll

Statistik visar att Botkyrka är den kommun som har högst andel trångbodda hushåll i landet. 7 097 hushåll räknades enligt Boverket som trångbodda 2023, vilket utgjorde cirka 19 procent av hushållen i kommunen. Denna siffra har hållits konstant de senaste åren och ökar inte längre. I diagrammet nedan ser vi att antalet trångbodda hyresrätter i flerbostadshus har minskat i kommunen sedan 2017, medan antalet trångbodda bostadsrätter i flerbostadshus och även småhus har ökat. Totalt i kommunen har andelen trångbodda personer minskat årligen sedan 2017 (Kolada, u.å. a).



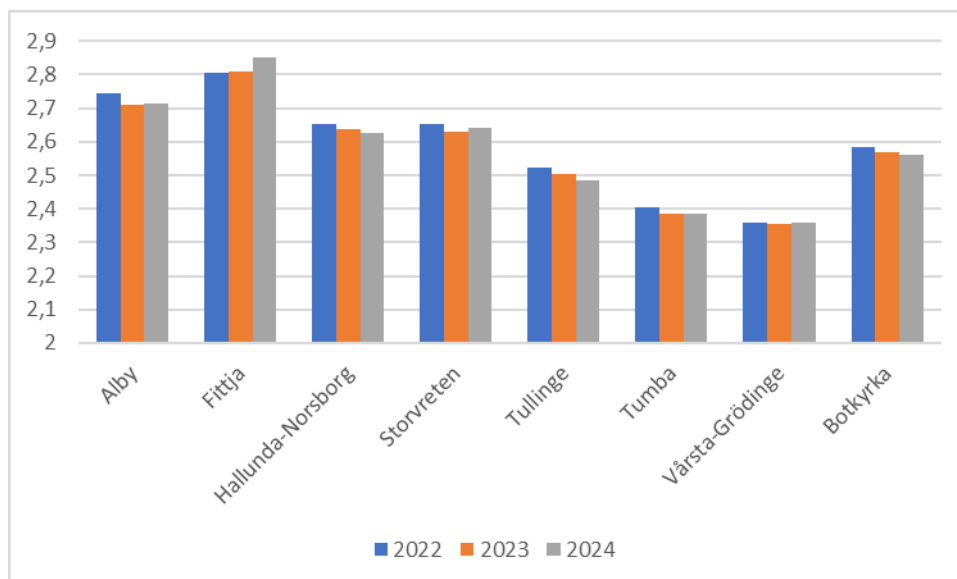
Figur 29: Antal trångbodda hushåll per boendeform (Boverket, 2025).

2023 bedömdes att 26 procent av alla personer boende i flerbostadshus i kommunen, och 34 procent av hushållen boende i flerbostadshus, kan anses vara trångbodda i Botkyrka<sup>15</sup>. Av de som bodde i småhus bedömdes 6 procent av hushållen vara trångbodda, vilket indikerar att trångboddhet inte är ett problem för de som bor i småhus.

Statistik från SCB (2025d) visar vidare att de genomsnittliga hushållsstorlekarna minskar i kommunen, från 2,57 personer per hushåll år 2011 till 2,53 år 2025. Hushållsstorlekarna ökade fram till 2017 (2,67) och därefter har de minskat årligen.

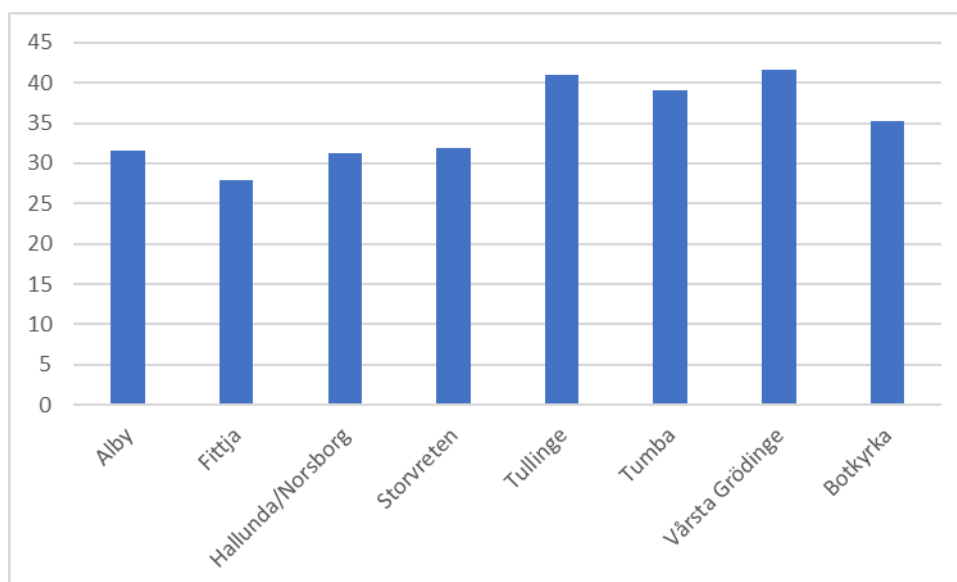
Tittar vi på hushållsstorlekarna i våra kommundelar kan vi se att de är större i miljonprogramsområdena – Alby, Hallunda-Norsborg, Fittja och Storvreten än i övriga kommundelar. Sett till bostadsutbudets sammansättning i dessa områden är det rimligt att anta att trångboddheten är som mest utbredd här. Vi ser att hushållsstorlekarna minskar i alla kommundelar utom i Fittja och Storvreten, där de har ökat de senaste två åren.

<sup>15</sup> Av andelen hushåll i flerbostadshus och övriga hus. Med trångbodda avses "Norm 3 justerad" där ensamstående utan barn inte ses som trångbodda om de bor i 1 rok. Exklusive de flerbostadshus där uppgift om antal rum saknas.



Figur 30: Genomsnittliga hushållsstorlekar i Botkyrka och dess kommundelar (Regiondatabasen, 2023-2025).

Sett till boarea per person visar det sig att i Tullinge, Tumba och Vårsta-Grödinge är boendeytan nästan 10 kvm mer per person än i kommundelarna med stor andel bostäder från miljonären, vilket framgår av figur 31 nedan.

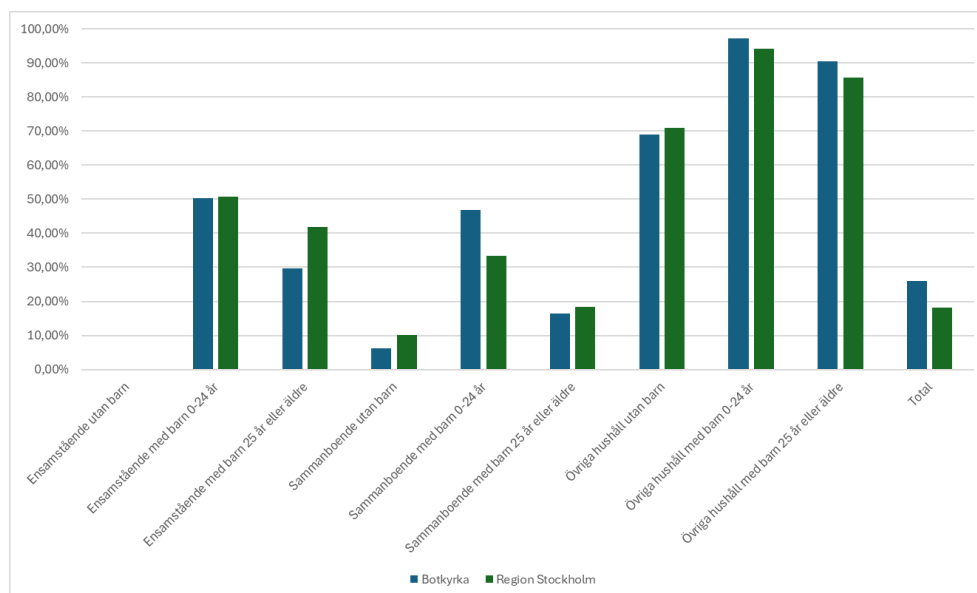


Figur 31: Genomsnittlig boarea per person i Botkyrka och dess kommundelar 2024 (Regiondatabasen, 2025).

Kombinerar vi dessa två grafer ovan blir det svart på vitt att trångboddheten ser olika ut beroende på var i kommunen du är bosatt.

Kommunen ser särskilda utmaningar bland barn inom trångbodda hushåll som ofta inte erbjuds rätten till ett privatliv, vilket kopplas till de hushåll

som inte har möjlighet att efterfråga ett boende som passar den egna situationen. Detta påverkar i sin tur barns förutsättningar och möjligheter att exempelvis lära sig i skolan. Som vi såg i figur 27 är det i högst grad just hushåll med barn som definieras som trångbodda.



Figur 32: Andel trångbodda per hushållstyp 2025 (Regiondatabasen, 2025).

## Hushåll med ansträngd boendeekonomi

I Botkyrka kommun bodde år 2023 cirka 2 180 hushåll med ansträngd boendeekonomi och Boverket (2025) identifierar att det framför allt är de som bor i hyresrätter som i större utsträckning har pressad boendeekonomi.

Region Stockholm (2024) har försökt att redogöra för hushållens möjlighet att efterfråga vad som produceras idag och redovisar statistik på andel hushåll i samtliga kommuner som beräknas kunna efterfråga nyproduktion inom de olika upplåtelseformerna. Statistiken visar att för sammanboende hushåll i Botkyrka har:

- ungefär 65 procent av hushållen inte råd med en nyproducerad hyresrätt (bland de högsta i länet),
- ungefär 40 procent av hushållen inte råd med en nyproducerad bostadsrätt (näst högst i länet), och
- ungefär 70 procent av hushållen inte råd med en nyproducerad äganderätt (småhus).

Analysen indikerar att de nya bostäder som produceras i kommunen är utom räckhåll för de allra flesta hushåll som redan bor i kommunen. Bostadsförsörjningen handlar lika mycket om att skapa möjligheter för de som redan är Botkyrkabor som för kommande Botkyrkabor och därför blir användningen av det befintliga beståndet ett viktigt verktyg för att tillgodose behov – framför allt för de grupper som idag står längre från bostadsmarknaden.

## Grupper med svag ställning på bostadsmarknaden

När bostadsmarknaden inte är i balans slår det hårdast mot de grupper som av olika skäl har en svag ställning eller svårt att etablera sig på bostadsmarknaden. Dessa grupper kan behöva särskilda insatser. Det omfattar bland annat unga vuxna, studenter, äldre personer, personer med funktionsnedsättning<sup>16</sup>, nyanlända, hushåll med begränsad ekonomi, hemlösa och personer i behov av skyddat boende. Nedan redogörs för de identifierade gruppernas behov, vilka åtgärder som görs i dagsläget och om det finns kvarstående behov för gruppen.

### Äldre personer

*För gruppen äldre bedöms det finnas ett behov av så kallade "mellanboendeformer" mellan den ordinarie bostadsmarknaden och kommunens vård- och omsorgsboenden, exempelvis senior- eller trygghetsboenden. Kostnadsaspekter behöver särskilt övervägas för att säkerställa att behov matchar målgruppens betalningsförmåga. Kommunen samtidigt förstå vilka incitament som kan uppmuntra till att flyttkedjorna verkligen kommer till.*

Botkyrkas äldre blir allt fler. Det beror till stor del på att det finns ett samband med stora utbyggnaden av miljonprogrammet och stora 40-talistgrupper. Den demografiska analysen visar att proportionen av 80+ och 90+ -åringar förväntas utgöra den största procentuella befolkningsökningen kommande år. Analysen visar även att våra äldre håller sig friska längre, men oaktat detta ökar behovet av anpassade och tillgängliga bostäder i takt med att de äldre blir fler.<sup>17</sup>

Region Stockholm har tagit fram en studie om utmaningar och möjligheter med äldres boende i Stockholmsregionen (2025b). Studien pekar på ett behov av bostäder som är tillgängliga och anpassade för förändrade funktionsförmågor. Samtidigt är tillgången till särskilda boenden begränsad och rekryteringsbehovet inom äldreomsorgen stort, vilket gör att fler äldre kommer att bo kvar i ordinärt boende. Studien pekar bland annat på att:

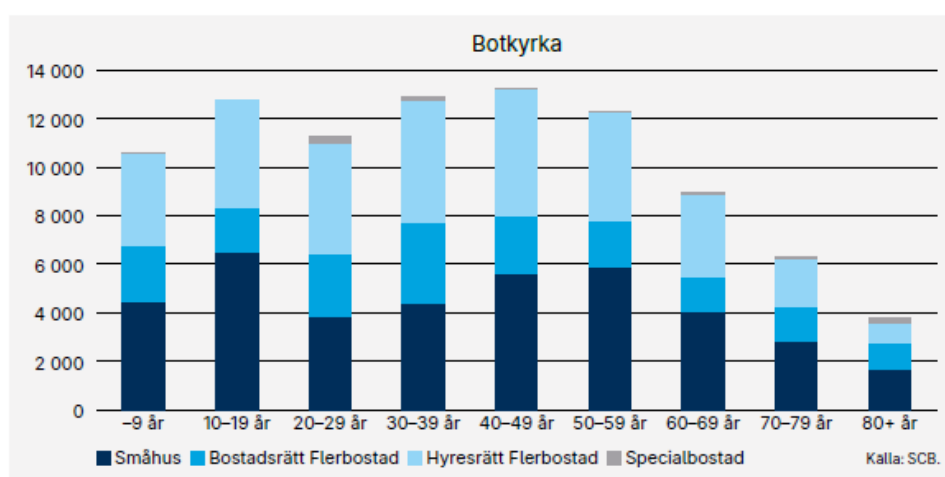
- En stor del av flerbostadshusbeståndet från 1940 – 1970 saknar hiss, vilket minskar tillgången till dessa bostäder. I Botkyrka återfinns dessa bostäder bland annat i delar av Hallunda-Norsborg, Tumba och Tullinge.

<sup>16</sup> Personer med funktionsnedsättning avgränsas dock från detta avsnitt. Det motiveras av att bostäder med särskild service hanteras inom LSS och socialtjänstlagen. Se även rubriken Avgränsningar i analysens kapitel Mål, avgränsningar och lagrum.

<sup>17</sup> Behovet av boendeformen vård- och omsorgsboende avgränsas från detta avsnitt. Det motiveras av att det hanteras inom ett flertal lagrum, däribland socialtjänstlagen, som inte omfattas av denna handlingsplan. Se även rubriken Avgränsningar i analysens kapitel Mål, avgränsningar och lagrum.

Tillgänglighetsanpassningar såsom installation av hiss i dessa hus kan underlätta för äldre att bo bra i detta bestånd.

- Vid undersökning av äldres boendepreferenser framkommer att många prioriterar att kunna bo kvar i sitt närområde samt värderar närhet till service, kollektivtrafik och sociala nätverk högt. Lokala analyser kan genomföras för att förstå flyttbenägenhet, preferenser och hinder, liksom komplettering av riktad nyproduktion i områden där analysen visar att efterfrågan är hög och flyttmöjligheterna små.
- Ett återkommande mönster är att många äldre väntar med att anpassa eller byta bostad tills behovet är akut. Kommunen kan verka för proaktiva flyttar (särskilt i åldersgruppen 50-67 när flyttbenägenheten är högre, vilket kan öka chansen att bostadsbytet sker på ett planerat sätt), erbjuda funktioner som flyttlotsar, och integrera social- och vård- och omsorgsförvaltningarna i planprocessen. Även andra aktörer som mäklare kan underlätta flyttprocessen genom att ge stöd till äldre hushåll.



Figur 33: Diagrammet visar befolkning efter åldersgrupper och boendeform i Botkyrka (Region Stockholm, 2025b)

Regionens studie har också undersökt vilken boendeform olika åldersgrupper har. I Botkyrka bor nästan 40 procent av 80+are i småhus, och närmare 45 procent av 65-79-åringar. Gemensamt för dessa hushåll är att de oftast utgörs av singel- eller tvåpersonshushåll. Det visar att det finns potential för flyttkedjor som kan frigöra efterfrågade småhus, samtidigt som det äldre hushållet kan flytta till en mindre och mer lättskött bostad.

Botkyrka kommuns handlingsplan för åldersvänligt Botkyrka (2026a) bekräftar i stora drag regionens slutsatser. Äldre i Botkyrka bor ofta kvar i sina hem längre än de önskar eller klarar fysiskt. Detta beror främst på en brist på lämpliga, prisvärda bostäder i närområdet. En behovsinventering visar att det finns en efterfrågan på både bostadsrätter och hyresrätter nära service som apotek och affärer. Denna situation riskerar att leda till social isolering, ökad risk för olyckor och skapar inlåsnings effekter på bostadsmarknaden

när det är ekonomiskt olönsamt för individen att flytta. En effekt av detta är att önskvärda flyttkedjor uteblir.

En tidigare flytt till ett mer anpassat boende kan senarelägga behovet av insatser från kommunens äldreomsorg. Den totala vinsten av relativt små insatser koppade till bostadsförsörjningen kan ge stor nytta både för individen och kommunen genom en bättre kommunal ekonomi.

Att prioritera åtgärder som kan bidra till att underlätta för dessa gruppers rörlighet kan därför ha dubbla positiva effekter. För nybyggnation kan olika typer av kategoriboenden som riktar sig mot äldre överbrygga vissa låsningar. Att i allt för stor utsträckning förlita sig på bostadsformen i sig skapar flyttkedjor är dock inte ansvarsfullt. Exempelvis har många äldre boendes i småhus avbetalade lån och små kostnader, vilket ger bristande ekonomiska incitament att flytta till en (ofta) dyrare bostad. Därför behöver kommunen samtidigt förstå vad som kan utgöra tillräckliga incitament för att önskvärda flyttkedjor ska tillkomma. Det finns även stora vinster ur ett kommunalt perspektiv att till exempel försöka att matcha bostadsanpassade bostäder i det befintliga beståndet med personer i behov av detta, i stället för att återställa boendet när bostaden friställs. Att till exempel kunna erbjuda en äldre boende i allmännyttan en bostadsanpassad bostad kan frigöra en bostad för den stora grupp som efterfrågar billiga hyresrätter i det befintliga beståndet.

Botkyrka bedömer således att det finns behov av en större bredd av attraktiva boendeformer för äldre, så kallade ”mellanboendeformer” mellan ordinarie bostadsmarknad och kommunens vård- och omsorgsboenden. Sådana boendeformer kan erbjuda fler alternativ för att kunna bo tryggt och självständigt så länge det är möjligt och önskat.

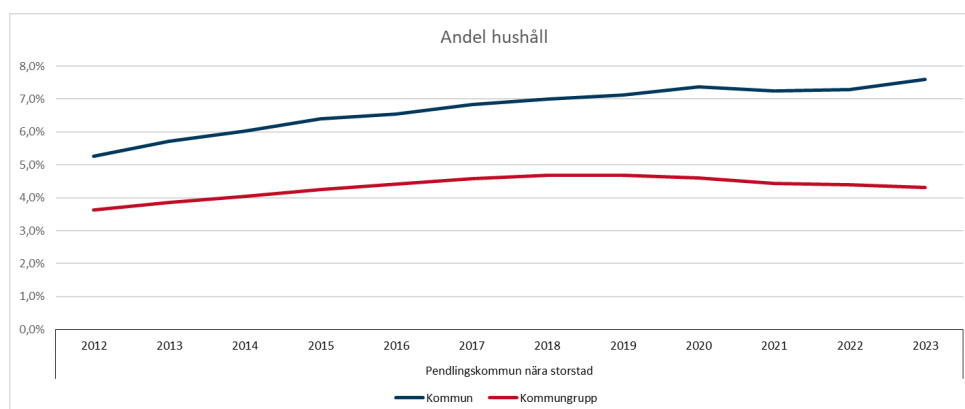
Utbudet av dessa boendeformer är begränsat i kommunen idag. Kommunens vård- och omsorgsförvaltning har en riktlinje som möjliggör stöd till aktörer som etablerar trygghetsboenden, vilket är en boendeform som kan erbjuda mer gemenskap och trygghet än konventionella boendeformer. Botkyrkabyggen tillhandahåller idag i viss omfattning seniorboende i hyresrätt för 65+ genom så kallade reservationer i bostadskön där vissa bostäder vigs särskilt åt målgruppen. På den privata bostadsmarknaden finns seniorbostäder som bostadsrätter som vänder sig till 55+. En utmaning är att målgruppen oftast har en fast men begränsad inkomst i form av pension, och att betalningsförmågan därför är lägre, samtidigt som gruppen har svårare att få lån. Kombinationen med kostnadsdrivande aspekter såsom sociala ytor gör att prisnivåerna ofta är utmanande för målgruppen. Eftersom de potentiella köparna är få har det visat sig att dessa bostäder inte följer de generella prisuppgångarna. Det gör att nyproduktion på marknadens initiativ är låg, och har även inneburit att trygghetsboenden över tid omvandlats till ordinarie bostäder. Kommunen ser därför fördelar i att denna kategori bostäder erbjuds i form av hyresrätter. I tillskapandet av bostäder för målgruppen behöver således kostnadsaspekter övervägas för att säkerställa

att behoven också matchar målgruppens betalningsförmåga. Kommunen kan också verka för att även privata aktörer viger vissa bostäder åt äldre.

## Unga vuxna

*För gruppen unga vuxna bedöms det finnas ett behov av ett ökat utbud av instegslägenheter som gruppen ekonomiskt kan efterfråga, vilket kan vara både små lägenheter och målgruppsanpassade ungdomsbostäder.*

Enligt Hyresgästföreningen (2025) bor 31 procent av länets unga vuxna i åldrarna 20-27 hos sina föräldrar, varav 91 procent anses vara ofrivilligt hemmaboende. Över 64 000 unga vuxna i Stockholms län vill alltså flytta hemifrån, men saknar möjlighet att göra det. I Botkyrka har 7,6 procent av hushållen hemmaboende vuxna barn som är 25 år eller äldre. Motsvarande siffra för jämförelsekommunerna i SKR:s kommungruppsindelning är 4,3 procent. Sedan 2012 har andelen hemmaboende vuxna barn kontinuerligt ökat i kommunen. Se figur 34 nedan.



Figur 34: Diagrammet visar andel hushåll med hemmaboende unga vuxna i Botkyrka och jämförelsekommuner (Boverket 2025)

Unga saknar ofta eget kapital, kötid eller kontakter, vilket försvårar deras etablering på bostadsmarknaden. De flesta unga vuxna som flyttat hemifrån i länet hyr sitt boende. Genom bland annat långa kötider för hyresrätter i succession samt friare hyressättning och höga hyror i nyproduktion har trösklarna höjts för unga vuxna som inte har förutsättningar att köpa sitt boende. Statistiken visar att för ensamboende hushåll i Botkyrka har:

- ungefär 80 procent av hushållen inte råd med en nyproducerad hyresrätt (bland de högsta i länet),
- ungefär 70 procent av hushållen inte råd med en nyproducerad bostadsrätt (näst högst i länet), och

- ungefär 95 procent av hushållen inte råd med en nyproducerad äganderätt (småhus)<sup>18</sup>.

Staten bär ansvaret för flera frågor som påverkar unga vuxnas förmåga att efterfråga ett boende, exempelvis bostadsbidrag och lättnader för att kunna köpa ett boende såsom krav på kontantinsats. Det finns dock flera åtgärder kommunen kan vidta. Idag har Botkyrka genom sitt bostadsbolag Botkyrka-byggen skapat reservationer för unga i det befintliga beståndet och även byggt särskilda ungdomsbostäder. Botkyrka bedömer dock fortsatt att det är av stor vikt att fortsätta underlätta ungas inträde på bostadsmarknaden och ser det som önskvärt att bland annat utveckla målgruppsanpassade ungdomsbostäder i nyproduktion, antingen genom Botkyrkabyggen eller privata aktörer. Eftersom målgruppen har en begränsad betalningsförmåga och det sällan byggs ungdomsbostäder på marknadens initiativ kan kommunen behöva stimulera ett sådant tillskott. Det finns också förutsättningar att se över möjligheterna för omvandling i befintligt bestånd liksom öronmärkning av bostäder även hos privata aktörer.

## Studenter

*För gruppen studenter bedöms det inte finnas ett specifikt behov, men kommunen välkomnar studentbostäder på marknadens initiativ, särskilt i Tullinge och kommundelarna längs med den röda tunnelbanelinjen.*

Region Stockholm tog 2023 fram en studie om behovet av studentbostäder som visar att utbudet av studentbostäder har ökat kraftigt de senaste åren, där 2021 var ett rekordår för byggandet. Resultatet visar att det finns ett behov av ytterligare 23 000 studentbostäder i regionen samtidigt som det finns en efterfrågan på drygt 9 000 studentbostäder. Rapporten bedömer dock att frågan om behov och efterfrågan för studenter är svår att besvara, då det i stort saknas kunskap om studenters bostadssituation och att studenter ofta överlappar med ”andra grupper”. En genomsnittlig Stockholmsstudent bedöms exempelvis samtidigt kunna efterfråga en genomsnittlig nyproducerad hyresetta i det ordinarie beståndet och en ungdomsbostad. Därför är studenters bostadssituation tätt knuten till bostadsmarknaden i övrigt, och det bedöms inte möjligt att åstadkomma en helt tillfredsställande bostadssituation för enbart målgruppen studenter så länge som övrig bostadsmarknad inte är i balans. Enligt rapporten är dock hyresnivåer något som vid val av bostad beaktas högt av studenter, högre än bostadens läge.

Utvecklingen av Flemingsberg och Botkyrkas närhet till de åtta lärosäten som finns där skapar nya möjligheter för studentbostäder i Botkyrka, framför allt i Tullinge. Genom sin närhet till tunnelbanans röda linje som direkt

---

<sup>18</sup> Siffrorna gäller för samtliga ensamstående hushåll i kommunen oavsett ålderskategori. Unga motsvarar dock en stor andel av dessa hushåll.

knyter till lärosätena i centrala Stockholm kan studentbostäder även vara ett intressant inslag i kommundelarna i norra Botkyrka. Studenter som grupp och studentbostäder kan vara ett sätt att bredda det lokala bostadsutbudet och bidra till mer blandade och levande kommundelar.

## Hemlösa personer

*För gruppen hemlösa bedömer kommunen att det vidtas ett stort antal åtgärder för att stävja den akuta hemlösheten, men att det är av stor vikt att arbeta proaktivt med de strukturella orsakerna till hemlöshet, särskilt genom att sänka trösklarna för ekonomiskt svaga hushåll i stort. Det kan bland annat innebära att stimulera tillkomsten av fler prisrimliga bostäder och att sänka trösklarna för att bli godkänd som hyresgäst. En ökad samverkan med den ideella sektorn och civilsamhället ses som en ingångspunkt för att möjliggöra nya modeller på bostadsmarknaden.*

I Botkyrka finns över 500 hemlösa personer (enligt Socialstyrelsens definition), och det är en grupp som ökar och blir allt bredare. Orsakerna till hemlösheten handlar företrädesvis om missbruk beroende och psykisk ohälsa, men även arbetslöshet, skulder och att inte bli godkänd som hyresgäst (Socialstyrelsen, 2024). Den strukturella hemlösheten kopplas därmed till hushållens förmåga att efterfråga en bostad som passar ens livssituation, där bland annat Boverkets mått på upprepade flyttar visar på en otrygg boendesituation.

Socialtjänstlagens 2 kap. 1 § stipulerar att kommunen har det yttersta ansvaret för att personer som bor i kommunen får den hjälp och stöd de behöver för att undvika hemlöshet. Bostadsfrågan är därmed ett område där socialtjänsten har fått ansvar för nya grupper samt nya uppdrag på grund av bristen på bostäder som passar invånarnas behov och livssituation. Centralt i att motverka hemlöshet är att arbeta vräkningsförebyggande och att stödja kvarboende, eftersom människors sociala utestängning och problem riskerar att förvärras genom att de förlorar sitt boende.

Ett betydelsefullt verktyg för som kommunen förfogar över är sina kommundokument, det vill säga inhyrning av lägenheter i det befintliga bostadsbeståndet. Antalet kommundokument bedöms i dagsläget vara tillräckliga för att möta behovet, och de senaste åren har kvoten inte fyllts helt. Däremot finns stora skillnader mellan placeringarna av de sociala kontrakten, där majoriteten finns i Botkyrkabyggens bestånd i de kommundelar som har miljonprogrambebyggelse. Samverkan finns också med vissa privata värdar, men som i nuläget sällan används på grund av de högre hyresnivåerna samt att de inte varit möjliga att konvertera till fasta kontrakt.

Förebyggande arbete som syftar till att förhindra eller motverka sociala problem kräver insatser på olika nivåer. Kommunen har inrättat en så kallad tak över huvudet-garanti (TÖG). Den innebär att de kommuninvånare som lever i akut hemlöshet alltid ska kunna erbjudas tak över huvudet efter en

nödprövning i de fall en akut situation inte kan avvärjas och alla andra möjligheter till tak över huvudet för den enskilde är uttömda. För att så få som möjligt ska hamna i denna situation arbetar kommunen förebyggande på olika sätt. Det förebyggande arbetet blir än viktigare när det finns strukturer i den rådande bostadsmarknaden som gör att fler riskerar att hamna i hemlöshet. Viktiga delar för att motverka hemlöshet är kommunens vräkningsförebyggande arbete som sker i dialog mellan kommun och bostadsbolag. Att säkra att så många som möjligt ges förutsättningar att bo kvar i stället för att hamna i hemlöshet är helt centralt.

Ett annan nyckel i det förebyggande arbete är att rusta personer för den ordinarie bostadsmarknaden. Denna insats kallas Boskola och riktar sig till personer som bor i någon form av tillfällig boendelösning som exempelvis vandrarhem, modulbostad eller internt tillfälligt boende genom kommunens socialtjänst. Boskolan kan hjälpa individer som behöver att komma i gång med bostadssökande på egen hand. Många saknar idag tillräcklig kunskap om bostadsmarknaden, hur man ställer sig i bostadskö och vilka olika alternativ som finns för att söka bostad, men det kan även handla om att öka motivation att aktivt söka efter bostäder.

Kommunen arbetar sedan 2023 även med Bostad först, en insats som riktar sig till personer med långvarig hemlöshet och ett skadligt bruk av alkohol eller narkotika. Insatsen utgår från att en trygg boendesituation är en förutsättning för att kunna hantera sina livsproblem i övrigt, och därför kan dessa personer ansöka hos socialtjänsten om möjlighet till ett vanligt hyreskontrakt med sedvanliga villkor som utöver det även åtföljs av särskild stöttning.

Socialtjänstens arbete är således en nyckel i arbetet, men då orsakerna till utestängning från bostadsmarknaden allt oftare är strukturella (exempelvis hyresnivåer som hushåll med låga inkomster inte klarar av och höga krav för att bli godkänd som hyresgäst) är det i grunden inte enbart en socialtjänstfråga. För att komma åt de strukturella problemen behöver kommunen i högre grad arbeta med att sänka trösklarna för ekonomiskt svaga hushåll i stort. Kommunen kan exempelvis i högre utsträckning verka för fler prisrimliga boenden i nyproduktion. Ett nyligt exempel är Stadsmissionens Kymmendömodell med differentierad hyressättning och där delar av hyresgästerna kommer från Stadsmissionens egen boendebank. Att verka för en ökad samverkan med den ideella sektorn kan öppna för både nya modeller på bostadsmarknaden och ta bort aspekter som avkastningskrav.

## **Barns boendeförhållanden**

*För gruppen barn bedöms det finnas ett stort behov att säkerställa en barnrättslig bostadsförsörjning, bland annat genom insatser för att motverka trångboddhet, otrygga boendeförhållanden och vräkningar som berör barn.*

Kommunen har under 2025 haft ett uppdrag som syftar till att stärka barns uppväxtvillkor, där en rapport tagits fram som bland annat belyser barns boendesituation. Den visar hur barns hälsa och utveckling påverkas av bristfälliga boendeförhållanden, bland annat att:

- Otrygga boendeformer är tätt sammankopplat med bland annat sämre psykisk och fysisk hälsa och sämre skolresultat.
- Barn som utsatts för vräkning ökar risken kraftigt för att barnet placeras i samhällsvård, särskilt för hushåll med ensamstående föräldrar, låg utbildningsnivå eller kriminalitet.
- Boendesegregation är en av de främsta förklaringarna till skolsegregation och bidrar till ojämlika livschanser.
- Boendeosäkerhet får långsiktiga konsekvenser för barns livchanser och framtid och påverkar ofta barnet långt in i vuxenlivet.

En intervjustudie har tagits fram inom ramen för uppdraget, som bland annat berör barns och ungas upplevelser av sin boendemiljö. I den framkommer att boendesituationen för en del av de intervjuade präglas av trångboddhet. Slutsatsen i uppdraget var att trygga boendeförhållanden är en av de mest centrala faktorerna för att stärka barns uppväxtvillkor. (Botkyrka, 2025b)

Av strax under 22 000 barn (0–17 år) i Botkyrka levde 10 procent år 2024 i hushåll med låg ekonomisk standard (SCB 2026c). Kommunen hade näst högst antal vräkningar som berörde barn per 100 000 invånare i Stockholms län under 2025, de senaste tre åren har kommunen varit topp fyra i denna osmickrande statistik (Kolada, u.å. b). Detta innebär att barn, trots sin juridiska ställning, i stor utsträckning faller offer för vuxnas förutsättningar och livsvillkor. Barn i en otrygg bostad lever ofta i ekonomisk utsatthet. Denna utsatthet ökar risken för att hamna i kriminalitet, för att själv bli offer för brott och för att utsätta sig för risker. Ekonomisk utsatthet ökar även risken för psykisk ohälsa och ensamhet genom hela livet, vilket återspeglas för vissa barngruppers förutsättningar i kommunen. Följderna för den enskilda och för samhället blir påtagliga.

Barn till ensamstående föräldrar drabbas särskilt hårt, eftersom dessa hushåll i större utsträckning möter ekonomiska hinder för att kunna efterfråga en lämplig bostad. Dessa hinder handlar både om tillräcklig inkomst och vad som i hyresvärdarnas prövning godkänns som inkomst, i förhållande till utbudet av prisrimliga bostäder samt längden på kötiden för att kunna efterfråga en bostad. Det faktum att bostadsmarknaden bygger på att hushållen ska kunna efterfråga bostäder på den öppna bostadsmarknaden, samtidigt som dessa hushåll inte omfattas av socialtjänstens boendelösningar, gör att denna grupp hamnar mellan stolarna. Regeringen har från mitten av 2025 avskaffat det tillfälliga tilläggsbidraget till barnfamiljer med bostadsbidrag. Det riskerar att framöver förvärra situationen för de familjer med barn som

har det allra sämst ställt och därmed öka risken för vräkning. (Sveriges Stadsmissioner, 2025)

Kommunens arbete för att motverka vräkningar sker i samverkan mellan socialtjänsten och vård- och omsorgsförvaltningen. Framgångsfaktorer som direktkontakt med bostadsbolag och individuella lösningar som 1+1-kontrakt lyfts fram. Trots en tydlig ambition att förhindra hemlöshet och skapa stabila boendeförhållanden försvåras arbetet av strukturella hinder såsom lagförändringar, låg samhällskunskap hos invånare och bristande resurser inom den kommunala verksamheten. Barnfamiljer prioriteras i Botkyrka, men insatser riktas främst mot vuxna. Det finns behov av att stärka stödet till familjer som hotas av vräkning, särskilt familjer med barn i gymnasieåldern eftersom ärenden med unga i gymnasieåldern ökar. Detta stöds av barnkonventionen, som stipulerar att vid beslut som påverkar barn och som går emot barnets intressen ska kompensatoriska åtgärder vidtas som kan mildra effekterna av beslutet.

Positiva exempel finns, såsom bostadsbolag som erbjuder avbetalningsplaner och provtidskontrakt. Barn som utsätts för tvångsvräkningar och strukturell hemlöshet är en nationell utmaning, men ofta finns många insatser som kan genomföras i kommunal regi. Den nationella satsningen med krav på sex månaders hyresgaranti för barnfamiljer är ett viktigt steg som ställer krav på kommuner att gå i borgen för barnfamiljer som riskerar att vräkas. En särskild åtgärd är en stärkt samverkan mellan stat och kommun, då ansvaret för barnfamiljer med osäkra boenden har hamnat mellan stolarna.

## **Nyanlända**

*För gruppen nyanlända bedöms det i nuläget inte finnas behov av åtgärder utöver de åtgärder kommunen redan vidtar.*

Varje år invandrar cirka 1 500 personer från andra länder till Botkyrka, varav ungefär en tredjedel är flyktingar. Sedan pandemin började antalet som flyttar in från utlandet att minska på grund av stängda gränser i Europa och Sverige, en trend som har hållit i sig inte minst på grund av en mer restriktiv flyktingpolitik.

Alla kommuner är skyldiga att ta emot direktanvisade nyanlända som beviljats uppehållstillstånd efter anvisning från Migrationsverket. Bosättningslagen som trädde i kraft 2016 syftar till att bidra till en snabbare etablering av anvisade nyanlända genom gemensamt ansvar och proportionerlig fördelning av mottagandet. Därför är de nyanlända som kommunen har ett direkt bostadsansvar för relativt få och får sitt boende löst genom de "kommunkontrakt" som kommunen förfogar över via Botkyrkabyggen.

En mindre andel inom gruppen nyanlända är direktanvisade nyanlända, kvotflyktingar och ensamkommande barn och ungdomar som kommunen har ett direkt bostadsansvar för. De senaste fem åren har det skett en rejäl

minskning av denna grupp och år 2025 utgjorde dessa cirka 10 personer (Migrationsverket, 2022).

Därutöver finns egenbosatta nyanlända, som valt att bosätta sig i kommunen på egen hand inom lagen om enskilt boende (EBO). Historiskt har en stor del nyanlända i Botkyrka varit flyktingar som valt att bosätta sig i kommunen på egen hand inom ramen för EBO, i stället för dit de först anvisades. Genom en förändring i EBO-lagen 2020 medgavs undantag för socio-ekonomiskt utsatta områden, däribland hela kommundelar och bostadsområden i Botkyrka, som innebar att de asylsökande som valde att bosätta i dessa områden på egen hand blev av med sin dagersättning. Under 2025 infördes även en ny lag om att asylsökande ska anvisas till särskilda asylcenter och asylsökande som är bosatta på egen hand behöver flytta till ett asylcenter för att få behålla sin dagersättning.

Botkyrka kommun är alltså en plats i regionen där asylsökande väljer att bosätta sig hos familj, släkt och vänner, eller genom att hyra ett rum eller en del av en bostad. Sett till de konflikter som skapat migrationsströmmar till Sverige de senaste 15 åren har Botkyrka varit en plats dit många sökt sig, och det troliga är det kommer att fortsätta om nya konflikter skapar nya rörelser till Sverige.

Botkyrka tar också ett större och längre ansvar i boendefrågan för nyanlända jämfört med merparten av övriga kommuner i regionen. När andra kommuner låter nyanlända lösa sin bostadssituation på den reguljära bostadsmarknaden efter två år har Botkyrka sett att det är först efter fem år som det finns möjligheter att kunna efterfråga ett boende. Efter fem år har de flesta en kötid som gör att de kan få ett förstahandskontrakt, och förutsättningarna för tillräcklig egen försörjning är bättre. För nyanlända barnfamiljer ges möjlighet att ta över kontrakt efter etableringstiden.

För ensamkommande barn har kommunen en inriktning att de kan få insatsen stödboende efter att de fyllt 18 år om de är inskrivna på en gymnasieutbildning eller motsvarande. Det kan fortgå till avslutade studier eller till det att de fyller 21 år.

I dagsläget bedömer kommunen att insatserna för gruppen nyanlända är tillräckliga för att tillgodose dess behov.

## **Personer i behov av skyddat boende**

*För gruppen personer i behov av skyddat boende bedöms det i nuläget inte finnas behov av åtgärder utöver de åtgärder kommunen redan vidtar.*

Våld i nära relationer drabbar framför allt kvinnor, men även barn som antingen själva blir offer för våld eller bevittnar våld mot en närstående. Det sker i alla ålderskategorier, även bland äldre. Socialstyrelsens kartläggning av hemlösheten (2024) visar att den fjärde vanligaste orsaken till akut och

tillfällig hemlöshet bland kvinnor är våld i nära relation, och i många fall tvingas offret välja mellan hemlöshet och våld i hemmet. En oroande utveckling är även att allt fler barn i Botkyrka bor i trångbodda hushåll, vilket utsätter fler barn och unga för miljöer där de löper större risk att bevittna och utsättas för våld.

Kommunerna har ett ansvar för att tillhandahålla skyddat boende med olika innehåll och skyddsnivå. Kommunen använder idag de sociala kontrakten där detta bedöms fungera, samt ett samverkansavtal tillsammans med flertalet andra kommuner där behov av skydd i annan kommun bedöms behövas. Åtgärderna bedöms i dagsläget fungera och vara tillräckliga för att omhänderta gruppens behov av skyddat boende.

En annan grupp som kan behöva skyddat boende är avhoppare från en kriminell livsstil (socialförvaltningen Botkyrka kommun, 2021). Behovet kan gälla både ett skyddat boende och en bostad som inte ligger i det område där individerna varit aktiva. Det finns behov av att kunna lösa skyddat boende i andra kommuner i landet, och på samma sätt behöver kommunen kunna ta emot personer från andra delar av Sverige. För avhoppare som behöver hitta en bostad, men där skyddsbehovet inte är lika stort, bör detta i stället kunna lösas inom kommunen.

## **Samhällsviktiga yrkesgrupper**

*För gruppen samhällsviktiga yrken bedöms det i nuläget inte finnas specifika behov av åtgärder, även om gruppen kan övervägas för förturer och reservationer i det befintliga beståndet och generellt har ett behov av prisrimliga bostäder.*

Tillgång till bostäder är en förutsättning för kompetensförsörjningen och en fungerande arbetsmarknad i hela regionen. Många branscher har stort behov av arbetskraft, men möts av svårigheter att tillgodose denna arbetskraft med bostäder. En ny studie har särskilt synliggjort svårigheterna för vissa samhällsviktiga yrkesgrupper, där sjuksköterskor, undersköterskor, barnskötare, blåljuspersonal och kollektivtrafikförare har studerats (Region Stockholm, 2026b). Gemensamt för dessa är bland annat att de är platsbaserade, att obekväma arbetstider förekommer och att lönenivåerna är relativt sett låga. De har också omfattande rekryteringsbehov. Studien visar att stora delar av bostadsmarknaden är ekonomiskt oåtkomlig för samhällsviktiga yrkesgrupper, exempelvis kan en ensamstående barnskötare endast efterfråga cirka 10 procent av bostadsutbudet i regionen<sup>19</sup>. Riskerna med att inte kunna bostadsförsörja för dessa grupper är bland annat att regionens tillväxt hämmas, en försvårad kompetensförsörjning och ultimt en påverkan på möjligheten att upprätta samhällsviktiga funktioner. En ökad

---

<sup>19</sup> Det förutsätter ett högt sparande till kontantinsats, maximerade lån och en ansträngd ekonomi.

tillgång till prisrimliga bostäder framstår därför som centralt. Botkyrka har relativt sett lägre prisnivåer än många andra delar i regionen och därför är det lättare för yrkesgrupperna att hitta bostäder i Botkyrka än i många andra delar av regionen. Samtidigt kan det finnas anledning att överväga även denna grupp vad gäller exempelvis förturer och reservationer i det befintliga beståndet. Särskilt syns för yrkesgrupper inom vården att Botkyrka ligger mitt emellan och på bra avstånd till både Södertälje sjukhus och Karolinska Huddinge. Därtill har lokalpolisområdet samma administrativa gränser som kommunen, och centralt lokaliserad i kommunen finns en brandstation.

## Verktyg i bostadsförsörjningen

Det finns en stor verktygspalett att använda både för nyproduktion och för det befintliga beståndet. Flera av de verktyg kommunen har till sitt förhållande används inte idag, men potential finns att göra det. För de flesta verktyg gäller att kommunen inte har egen rådgivning genom hela processen, utan behöver stöd av eller samverka med andra parter.

## Markpolitik och fysisk planering

Planmonopolet innebär att kommunen har ensamrätt att bestämma hur marken inom kommunens geografiska gränser får användas och är därför ett viktigt instrument för att påverka bostadsbyggandet. Med översikts- och detaljplanering kan samhällsutvecklingen styras då de sätter ramar för vilka områden som ska utvecklas för bostadsbebyggelse. Genom en aktiv markpolitik har kommunen samtidigt förutsättningar att styra mot en önskad bostadsutveckling. Verktögen nedan har framför allt bäring på nyproduktion.

### Översiktsplanering

Översiktsplanen är kommunens strategiska verktyg för att vägleda beslut om hur mark- och vattenområden ska användas, bevaras och utvecklas. Planen pekar i stora drag ut var bostäder kan byggas. Eftersom översiktsplanen enligt PBL behöver visa hur det allmänna intresset bostadsbyggande och långsiktigt behovet av bostäder ska tillgodoses, behöver planen skapa förutsättningar för att tillgängliggöra mark för ändamålet.

### Detaljplanering

En detaljplan är juridiskt bindande och slår fast tillåten bebyggelse och markanvändning inom ett specifikt område. Det är ett direkt uttryck för planmonopolet, som ger varje kommun ensamrätt att besluta om markanvändning inom sitt område. Kommunen kan också använda detaljerade planbestämmelser, exempelvis om det finns särskilda bostadsbehov. Handlingsplan för bostadsförsörjningen ska enligt PBL vara vägledande vid planläggning för att bland annat främja bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet i enlighet med kommunens mål.

Kommunen kan genom planmonopolet styra vilka projekt som ska prioriteras, utifrån bland annat strategi, behov och genomförbarhet. Det finns därför anledning för kommunen att bedriva ett portföljstrategiskt arbete för att säkerställa att rätt projekt får företräde.

I Botkyrka finns för närvarande en planberedskap om cirka 10 000 bostäder som kan genomföras på relativt kort sikt. Dessa återfinns i detaljplaner som vunnit laga kraft, pågående detaljplanarbeten samt beslutade planprogram med detaljplaner inför uppstart.

## **Markanvisningar och utveckling av egen mark**

Markanvisningar är överenskommelser om att under viss tid och på givna villkor förhandla om överlåtelse eller upplåtelse av kommunal mark för byggnation. Botkyrka har ett stort markinnehav, vilket ger goda förutsättningar att driva bostadsutveckling på egen mark där möjligheten att styra vad som byggs är högre än på privat mark.

Botkyrka har nyligen antagna riktlinjer för markanvisning (2025a) som tydliggör att tilldelning av mark ska styra mot en önskad bostadsutveckling. Ofta läggs stor vikt vid markpriset, men i markanvisningsprocessen finns förutsättningar att premiera exempelvis specifika bostadsbehov. Riktlinjerna specificerar bland annat att direktanvisning kan användas när kommunen vill tillgodose ett särskilt etableringsönskemål (till exempel ett innovativt bostadsprojekt) samt att markanvisningstävlingar kan användas vid nytänkande eller specifika bostadsförsörjningsbehov.

Det finns potential att utveckla den egna projektportföljen genom att identifiera möjliga projekt på egen mark, och markanvisa därefter. Det finns också potential att premiera de fastighetsutvecklare som kommer in med projektidéer som följer handlingsplanen, i de fallen de själva identifierat möjliga projekt på kommunens mark. Exempelvis har Stockholms stad en e-tjänst för att ansöka om markanvisning, vilket kan underlätta för en sådan modell.

Kommunen kan också arbeta med strategiska markförvärv, exempelvis genom att bevaka mark till salu som kan vara av intresse för kommunen. Botkyrka tenderar att markanvisa först och planlägga sedan, men möjlighet finns också att planlägga före markanvisning. Det kan exempelvis användas i lägen med lägre investeringsvilja för att sänka risken hos exploatörer och samtidigt säkerställa kommunens önskade utveckling.

## **Avtal i exploateringsprocessen**

I Botkyrka skrivs vanligtvis ramavtal/intentionsavtal innan en planprocess inleds. Om utvecklingen sker på kommunal mark skrivs ett markanvisningsavtal och på privat mark tecknas exploateringsavtal. Ramavtal och markanvisningsavtal är civilrättsliga avtal där kommunen kan ställa särkrav, exempelvis vad gäller upplåtelseformer och andra bostadsförsörjningsaspekter. Exploateringsavtal som tillhör till detaljplanen och följer PBL får endast reglera åtaganden som är nödvändiga för att genomföra detaljplaner samt kostnader mellan kommunen och byggherre/markägare. Detta inkluderar exempelvis allmän platsmark, infrastruktur, tekniska lösningar och utbyggnadsordning, men ingenting som har med bostadsförsörjning att göra. För privat mark är kommunens främsta verktyg att styra därför genom planmönstret och om detaljplanen prioriteras.

## Kommunalt bostadsbolag

Allmännyttiga bostadsbolag har som uppdrag att i allmännyttigt syfte förvalta fastigheter med hyresrätter och främja bostadsförsörjningen, och bolagets verksamhet ska utgå från en social grund med affärsmässiga principer. Kommuner kan som ägare till det allmännyttiga bostadsbolaget påverka vilka bostäder som byggs, hur de förvaltas och hur de förmedlas, och på så vis styra nyproduktion och användning av det befintliga beståndet direkt och indirekt. Det sker formellt genom bolagsordningen och ägardirektivet, som är kommunens främsta verktyg att styra bolaget genom.

Botkyrkas kommunala bostadsbolag Botkyrkabyggen har både ett stort markinnehav och befintliga bostadsbestånd om cirka 10 780 bostäder, där mer än en fjärdedel av kommuninvånarna bor. Bolagets förvaltning och förnyelse av det befintliga beståndet såväl som nyproduktion påverkar därför kommunens bostadsförsörjning i hög grad.

Botkyrkabyggen kan påverka på flera olika sätt. I användandet av det befintliga bostadsbeståndet kan bolaget arbeta med exempelvis om- och tillbyggnader, hur lägenheterna fördelas, och vem som kan hyra en bostad. Ett större intresse hos marknadsaktörer att vilja bygga i Botkyrka kan ge Botkyrkabyggen tillfälle att fokusera på upprustning av miljonprogrammen. På vissa platser kan Botkyrkabyggen ”gå före” för att få i gång en önskad utveckling på en plats som andra aktörer sedan kan ta vid.

Åtgärder Botkyrkabyggen redan arbetar med omfattar bland annat:

- Hållbara renoveringar och modernisering av fastighetsbeståndet samtidigt som relativt lägre hyresnivåer bibehålls. Hyresgäster kan göra tillval i sina lägenheter som betingar högre hyresnivåer.
- Systematisk hyressättning som innebär att hyressättningen anpassas till lägenheternas skilda bruksvärden genom förhandlingsöverenskommelser, dvs att varje bostad bedöms och poängsätts utifrån hyresgästernas värderingar kopplat till bostadens skick och standard.
- I samtliga bostadsområden tillhandahålla samutnyttjade mötesplatser för utlåning utan ersättning.
- Aktivt arbete mot olovlig andrahandsuthyrning i syfte att öka hyresgästernas upplevda trygghet.

## Bostadsförmedling

Botkyrkabyggen förmedlar bostäder i Botkyrkabyggens fastighetsbestånd genom egna bostadskön. Botkyrkabyggen förmedlar även bostäder via Stockholms bostadsförmedling (bostadsförmedlingen i Stockholm AB). Många av de privata bostadsbolag som verkar i kommunen förmedlar också lägenheter via Stockholms bostadsförmedling.

Bostäder förmedlas oftast baserat på kötid i kombination med att hyresvärden kan ha krav på exempelvis inkomststorlek, inkomsttyp och referenser.

Det är inte ovanligt att kraven skiljer sig åt mellan olika hyresvärdar. Särskilda krav kan också gälla för förmedling av kategoribostäder för exempelvis ungdomar, studenter och seniorer.

Det finns potential att arbeta aktivt med bostadsförmedling, både av Botkyrkabyggens och de privata värdarnas bostadsbestånd, i syfte att sänka trösklarna för vissa hushåll. Nya bestämmelser i Bostadsförsörjningslagen (2025:70) tydliggör att det är tillåtet att förmedla bostäder som reserverats utifrån olika behov ("öronmärkning"), och att använda sig av förturer. Sådana åtgärder kan uppnå en högre träffsäkerhet i förmedlingen. Botkyrkabyggen tillämpar följande i dagsläget:

- Ungdomsbostäder som är reserverade för unga. Bolaget har en ungdomskö som innebär att folkbokförda botkyrkabor kan lista sig ifrån 16 års ålder, och de som får ett ungdomskontrakt genom kön behåller samtidigt sin köplacement. Boende i övriga kommuner får ställa sig i kö från 18 års ålder. Även ytterligare projekt har testats inom bolaget för att möjliggöra för unga vänner att tillsammans kunna efterfråga en hyresrätt.
- Öronmärker 10 procent av sina bostäder i det befintliga beståndet åt seniorer över 65 år. Dessa lägenheter ligger alltid i bottenplan eller i ett hus som har hiss. Därtill finns SeniorBo, vilket utgörs av två adresser där samtliga bostäder som blir lediga successivt reserveras för seniorer. Dessa bostäder består av 1-4 rok och är utrustade enligt bolagets SeniorBo-koncept. I familjer räcker det att en medlem i hushållet är över 65 år. Botkyrkabyggen har också en byta bostad-möjlighet för seniorer som behöver byta till bostad i bottenplan eller med hiss, eller med lägre hyra.
- Snabb inflyttning under namnet "Bostad Bums", vilket består av lägenheter som erbjuds till den som först anmäler intresse och samtidigt uppfyller alla krav i Botkyrkabyggens uthyrningspolicy. Kötid spelar ingen roll, men de som söker måste stå i bolagets bostadskö.

Vem som är aktuell för en bostad avgörs också av de krav som ställs på hyresgästen. Genom sin uthyrningspolicy kan hyresvärderna exempelvis välja att acceptera andra former av inkomst (såsom försörjningsstöd) och att inte ställa schablonmässiga inkomstkra.

Kommuner kan också välja att starta en kommunal bostadsförmedling, som samlar kommunala och privata värdar.

## **Sociala åtgärder**

### **Kommunala hyresgarantier**

En kommunal hyresgaranti innebär att kommunen går i borgen för en bostadssökande som bedöms ha tillräcklig betalningsförmåga, men som nekas hyreskontrakt med besittningsskydd på grund av hyresvärdarnas tillträdeskrav. Syftet med hyresgarantier är att ge stöd till hushåll som kan betala ett eget boende men som inte klarar hyresvärdens krav.

Användningen av hyresgarantier har tidigare varit frivillig, och tidigare gick det att få ett statligt bidrag om 5 000 kronor per lämnad hyresgaranti från Boverket. Detta togs bort 2025, men under 2026 gick regeringen vidare med ett förslag som innebär att kommunerna kan bli skyldiga att erbjuda hyresgarantier till enskilda hushåll utifrån rådande behov på bostadsmarknaden. Kommunen avgör hur borgensåtagandet ska utformas, exempelvis villkor för nyttjande, garantitid och eventuell återbetalningsskyldighet.

Botkyrka har redan en hyresgaranti, som inte används i någon omfattande utsträckning. Utifrån de nya lagkraven som väntas träda i kraft 1 juli 2026 ser kommunen ett behov att se över vem hyresgarantin riktar sig till och hur den utformas.

## **Kommunala bostadsbidrag**

Lagen (2009:47) om vissa kommunala befogenheter öppnar för vissa bostadsrelaterade stödformer som går bortom strikt myndighetsutövning. Bland annat framgår av lagen att kommuner har möjlighet att lämna ekonomiskt stöd till enskilda hushåll i syfte att minska deras kostnader för att inneha en permanentbostad, vid sidan av det stöd som ska ges i enlighet med bland annat LSS och SoL. Kommunala bostadsbidrag har nämnts som en sådan öppning genom lagstiftningen. Det ses dock inte som en reell möjlighet i kommunen för närvarande.<sup>20</sup>

## **Sociala kontrakt**

Kommunen har i dagsläget avtal med Botkyrkabyggen om 300 lägenheter per år som förmedlas via så kallade sociala kontrakt. Arbetet bedrivs i nära dialog mellan socialförvaltningen och bolaget, där kommunen ansvarar för bedömning och beslut om bistånd enligt gällande lagstiftning, medan Botkyrkabyggen tillhandahåller bostäder inom ramen för överenskomna former. Dessa kontrakt ställer få krav gällande tillträde och går att konvertera till förstahandskontrakt. I dagsläget fylls kvoten inte helt.

Kommunen har även avtal om sociala kontrakt med vissa privata fastighetsägare, men de nyttjas inte i dagsläget. Orsaken är att dessa hyresvärdar har högre inkomstkrav och generellt inte konverterar kontrakten, således är de mindre fördelaktiga för både individen och kommunen. De tenderar också att ha högre hyror. På kort sikt ser kommunen att systemet fungerar väl som det gör, men att det på lång sikt skulle vara önskvärt med en större geografisk spridning av kommunkontrakten. Det finns då möjlighet att verka för att hyresvärdar inte ska tillämpa schablonmässiga inkomstkrav och att de godkänner fler inkomstslag och anställningsformer. I samband med avtalsskrivning brukar behov av lägenheter för sociala kontrakt inkluderas, vilket är en

---

<sup>20</sup> Denna form av bidrag ska inte förväxlas med bostadstillägg för pensionärer eller bostadstillägg genom LSS och SoL.

förutsättning för att kunna verka för en större spridning av kontrakten på lång sikt.

## **Bostad först**

Botkyrka införde konceptet Bostad först i en liten skala 2023, och det rullas nu ut till en del av den ordinarie verksamheten. Bostad först riktar sig till långtidshemlösa individer som har ett skadligt bruk av alkohol eller narkotika, och utgår från att människor behöver ett tryggt boende för att kunna göra något åt sina livsproblem. Individen behöver inte ha genomgått behandling, men behöver följa kraven som finns i ett vanligt hyreskontrakt och vilja ta emot stöd.

## **Samverkan**

### **Intern samverkan**

En förvaltningsövergripande samverkan ska ses både som en förutsättning och ett verktyg för att kunna genomföra handlingsplanens åtgärder. I föregående riktlinjer för bostadsförsörjning (2022) var en av åtgärderna att etablera en förvaltningsövergripande bostadsförsörjningsgrupp. En sådan finns nu och skapar goda förutsättningar för att bedriva ett aktivt bostadsförsörjningsarbete både inom nyproduktion och det befintliga bostadsbeståndet.

### **Bostadsutvecklare och byggaktörer**

I det stora hela har bygg- och finanssektorernas intresse för Botkyrka ökat under de senaste åren, men det finns en utmaning i att påverka intresset för att investera i olika delar av Botkyrka, för olika målgrupper och för ett mer varierat bostadsbestånd. Ofta vill marknaden bygga mer av det som redan finns (eller inte alls) då det är svårt att förutse och bedöma marknaden för sådant som bryter av. Det handlar särskilt om att möjliggöra en önskad bostadsutveckling i områden med lägre investeringsvilja. Kommunen behöver därför i högre utsträckning arbeta med att skapa intresse och dialog med marknadens aktörer, och samtidigt aktivt kommunicera kommunens hållning kring en önskad utveckling. Historiskt har kommunen prioriterat större projekt, men mindre projekt har potential att testa och utveckla efterfrågan. Det kan också möjliggöra för mindre och mer nischade aktörer att etablera sig i kommunen.

Kommunen behöver samtidigt fokusera på samverkan med fastighetsbolag som redan äger och förvaltar bostäder. Öronmärkning av bostäder för särskilda grupper och förturer är en potential att utforska med även privata fastighetsägare och bolag, där kommunen kan bidra med stöd kopplat till behov och prioritering.

## Regional och kommunal samverkan

Bostadsmarknaden är både regional och delregional, och bostadsbyggandet behöver öka i hela regionen. Botkyrkas grannkommuner strävar liksom Botkyrka kommun efter både ett ökad byggande och en ökad variation på lokal nivå. Många kommuner identifierar en ökande problematik gällande de hushåll som inte själva kan köpa eller hyra sin bostad till nyproduktionspris. Här finns goda förutsättningar att samarbeta inom regionen och över kommungränserna, både vad gäller specifika utmaningar och den delade bostadsmarknaden och kunskapsutbyte i stort. Det ställer samtidigt krav på ett ökat regionalt ansvarstagande, särskilt vad gäller de kommuner som idag inte bidrar till regionens bostadsförsörjning.

## Civilsamhället

Civilsamhället spelar en kompletterande roll på bostadsmarknaden, framför allt där den ordinarie marknaden inte når fram. Genom rådgivning, socialt stöd och praktisk vägledning fungerar civilsamhällets aktörer ofta som en länk mellan individen och det kommunala systemet. I vissa fall bidrar de med konkreta boendelösningar samt driver på utvecklingen av nya eller mindre vanliga boendeformer som inte ryms inom den traditionella marknadslogiken. Exempel är Stadsmissionens Kymmendömodell där man använt sig av en differentierad hyressättning och intresseorganisationer som verkar för exempelvis delningsbostäder och byggemenskaper.

För kommunen finns en stor potential att utveckla samverkan i syfte att driva på utvecklingen av alternativa boendelösningar. Kommunen behöver hitta både forum och former för en sådan samverkan, i syfte att möjliggöra denna typ av bostadsutveckling.

## Innovation på bostadsmarknaden

Många av de verktyg och metoder som finns används inte i tillräckligt hög utsträckning, eller är otillräckliga för att avhjälpa obalansen på bostadsmarknaden. En inriktning kommunen kan och bör eftersträva är innovativa lösningar och att testa nytt, både inom nybyggnation och det befintliga beståndet. Innovation på bostadsmarknaden kan exempelvis handla om:

- Att pröva nya bostadsformer och metoder för prisrimliga boenden, exempelvis genom direktanvisning till en nischad aktör, samverkan med den ideella sektorn eller lokalisering av befintliga byggrätter som kan säljas.
- Gemensamma ytor som alternativ till större lägenheter och för att mildra effekter av trångboddhet, men också som nya kollektiva boendeformer för att öka boendeytans kapacitet.
- Blanda nya kombinationer av upplåtelseformer och bostadstyper, exempelvis radhus som hyresrätter.



- Möta specifika behov genom tidsbegränsade kontrakt på tillfälliga bygglov: Tillfälliga bygglov<sup>21</sup> kan vara en metod att utforska för att få till tillfälliga bostäder för exempelvis studenter och unga på platser som på sikt står inför förändring. Kommunen har i dagsläget ett antal stadsutvecklingsprojekt i olika skeden där tillfälliga bostäder skulle kunna uppföras som ett sätt att både möjliggöra för unga att få en första bostad och att aktivera en plats.
- Utnyttja särkrav för att få till bostäder för särskilda grupper. Ibland kan exempelvis studentbostäder planläggas på platser där reguljära bostäder inte hade bedömts lämpliga, såsom i bullerutsatta lägen.
- Underlätta för rörlighet på bostadsmarknaden genom incitament som till exempel flytthjälp, gratis hyra eller förtur om man för närvarande bor i en viss boendeform (exempelvis äldre som bor stort, men kan tänka sig att flytta till ett mindre boende).
- Samlokalisering av specifika lägenhetsformer så som äldreboenden eller seniorbostäder.

---

<sup>21</sup> "Snabba hus" (utvecklat av jagvillhabostad.nu och Svenska Bostäder) är ett koncept som haft viss framgång. Konceptet går ut på att bygga flyttbara bostäder på tillfälliga bygglov som sedan flyttas till ett nytt område när bygglovet tar slut. Bostäderna flyttas max tre gånger och uppförs sedan permanent på en plats.

## Källförteckning

### Rapporter

Botkyrka kommun. (2022). *Riktlinjer för bostadsförsörjning*.

Botkyrka kommun. (2025a). *Riktlinjer för markanvisning*.

Botkyrka kommun. (2025b). *Stärka barns och ungas uppväxtvillkor*.

Botkyrka kommun. (2026a). *Åldersvänligt Botkyrka. Handlingsplan*.

Botkyrka kommun. (2026b). *Översiktsplan 2050*.

Botkyrka kommun et al (u.å.). *Södertörnsmodellen*. Hämtat från <https://sodertornsmodellen.com/>

Hyresgästföreningen. (2025). *Unga vuxnas boende 2025, Stockholms län*.

Länsstyrelsen Stockholm. (2025). *Läget i länet – bostadsmarknaden i Stockholms län 2025 (rapport 2025:28)*.

Migrationsverket. (2022). *Kommunal och mottagna 2020 och 2021*.

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

Region Stockholm. (2024). *Studie av efterfrågan på nya bostäder*.

Region Stockholm. (2025a). *Att tänka bortom villan: Bostäder med småhuskvaliteter i ny form*.

Region Stockholm. (2025b). *Bo bra hela livet. Utmaningar och möjligheter med äldres boende i Stockholmsregionen*.

Region Stockholm. (2026a). *Regional Utvecklingsplan för Stockholmsregionen (RUFs) 2060*.

Region Stockholm. (2026b). *När jobbet finns men bostaden saknas: en analys av bostadsläget för samhällsviktiga yrken i Stockholmsregionen*.

Socialstyrelsen. (2024). *Kartläggning av hemlösheten 2023*.

Sveriges Stadsmissioner. (2025). *Hemlöshetsrapporten 2025*.

Sveriges Stadsmissioner. (2026). *Hemlöshetsrapporten 2026*.

### Statistik

Botkyrka kommun. (2025c). *Befolkningsprognos 2025-2034*.

Botkyrka kommun. (2026c). *Befolkningsprognos 2026-2035*.

Botkyrka kommun. (2026d). *Bostadsprognos 2026-2035*.

Boverket. (2025). *Underlag bedömning av bostadsbrist*. <https://www.boverket.se> [Hämtat den 2026-03-01]

Kolada. (u.å. a). *Trångboddhet i flerbostadshus, enligt norm 2, andel (%) ID N07907*. <https://www.kolada.se>. [Hämtat den 2026-05-11]

Kolada. (u.å. b). *Verkställda vräkningar/avhysningar som berör barn, antal barn/100 000 inv ID U00915*. <https://www.kolada.se>. [Hämtat den 2026-05-11]

Regiondatabasen. (2025). *MONA – SCB:s plattform för mikrodata*. <https://www.scb.se/mona>

Statistiska centralbyrån, SCB. (2025a). *Flyttningsvariabler efter kommun och kön. År 1998 – 2023. Flyttningsvariabler efter kommun och kön. År 1998 - 2023*. PxWeb [Hämtat den 2025-12-17]

Statistiska centralbyrån, SCB. (2025b). *Flyttningar efter region, ålder och kön. År 1997 – 2024. Flyttningar efter region, ålder och kön. År 1997 - 2024*. PxWeb [Hämtat den 2025-12-17]

Statistiska centralbyrån, SCB. (2025c). *Antal hushåll och personer efter region, hushållstyp och antal barn. År 2011 – 2024. Antal hushåll och personer efter region, hushållstyp och antal barn. År 2011 - 2024*. PxWeb [Hämtat den 2025-12-17]

Statistiska centralbyrån, SCB. (2025d). *Antal personer och hushåll samt antal personer per hushåll efter region. År 2011 – 2025. Antal personer och hushåll samt antal personer per hushåll efter region. År 2011 - 2025*. PxWeb [Hämtat den 2025-12-17]

Statistiska centralbyrån, SCB. (2025e). *Antal lägenheter efter region, hustyp och upplåtelseform (inklusive specialbostäder). År 1990 – 2025. Antal lägenheter efter region, hustyp och upplåtelseform (inklusive specialbostäder). År 1990 - 2025*. PxWeb [Hämtat den 2025-12-17]

Statistiska centralbyrån, SCB. (2025f). *Antal lägenheter efter region, hustyp och ägarkategori (inklusive specialbostäder). År 2013 – 2025. Antal lägenheter efter region, hustyp och ägarkategori (inklusive specialbostäder). År 2013 - 2025*. PxWeb [Hämtat den 2025-12-17]

Statistiska centralbyrån, SCB. (2025g). *SCB:s statistikpaket. SCB:s statistikpaket* [Hämtat den 2025-12-17]

Statistiska centralbyrån, SCB. (2025h). *Antal lägenheter efter region, hustyp och byggnadsperiod. År 2013 – 2025. Antal lägenheter efter region, hustyp och byggnadsperiod. År 2013 - 2025. PxWeb* [Hämtat den 2025-12-17]

Statistiska centralbyrån, SCB. (2025i). *Färdigställda lägenheter och rumsenheter i nybyggda hus efter region och hustyp. År 1938 – 2025. Färdigställda lägenheter och rumsenheter i nybyggda hus efter region och hustyp. År 1938 - 2025. PxWeb* [Hämtat den 2025-12-17]

Statistiska centralbyrån, SCB. (2025j). *Hyra i hyreslägenheter efter län och kommun. År 2016 – 2025. Hyra i hyreslägenheter efter län och kommun. År 2016 - 2025. PxWeb* [Hämtat den 2025-12-17]

Statistiska centralbyrån, SCB. (2025k). *Försålda småhus efter region (kommun, län, riket) och fastighetstyp. År 1981 – 2024. Försålda småhus efter region (kommun, län, riket) och fastighetstyp. År 1981 - 2024. PxWeb* [Hämtat den 2025-12-17]

Statistiska centralbyrån, SCB. (2026a). *Befolkningsstatistik per kvartal/halvår/helår efter region och kön. Befolkningsstatistik per kvartal/halvår/helår efter region och kön. År 2000 - 2024. PxWeb. Befolkningsstatistik per kvartal/halvår/helår efter region och kön. År 2025. PxWeb.* [Hämtat den 2026-05-08]

Statistiska centralbyrån, SCB. (2026b). *Flyttar inom Sverige. Flyttningsvariabler efter kommun och kön. År 1998 - 2023. PxWeb* [Hämtat den 2026-05-11]

Statistiska centralbyrån, SCB. (2026c). *Inkomststandard bland hemmaboende barn och unga 0-21 år efter region, kön och ålder. År 2022 - 2024. Inkomststandard bland hemmaboende barn och unga 0-21 år efter region, kön och ålder. År 2022 - 2024. PxWeb.* [Hämtat den 2026-05-11]