evidens:

Effekter av stadsutveckling i ett särskilt utsatt område

Projekt Tingstorget uppföljning

Evidens har på uppdrag av Titania undersökt potentiella effekter av stadsdelsutvecklingen på Albyberget i Botkyrka kommun.

Undersökningen har bestått av flera parallella delar: intervjuer med kommun och andra intressenter, enkät och intervjuer med boende och verksamma i området, statistisk analys av förändringar i demografi, socioekonomi och utveckling av områdets attraktivitet i monetära termer. Data för den statistiska analysen kommer från SCB, Eurostat, Evidens egna databaser, Bostadsförmedlingen Stockholm, Boplats Syd, Valueguard och specialbeställd data från SCB. Foton Titania och Evidens.

Resultat och slutsatser presenterades vid ett muntligt seminarium den 6 oktober 2021 på Titanias kontor i Stockholm

Analyserna redovisas i denna rapport. Rapporten är indelad i två huvudsakliga block (se figur).

Konsulter

Evidens (Anna Rogberg, Thomas Sandberg, Katarina Wallin, Georg Wingstrand)

Evimetrix (Alf Brydolf-Berg, Matilda Grahn)

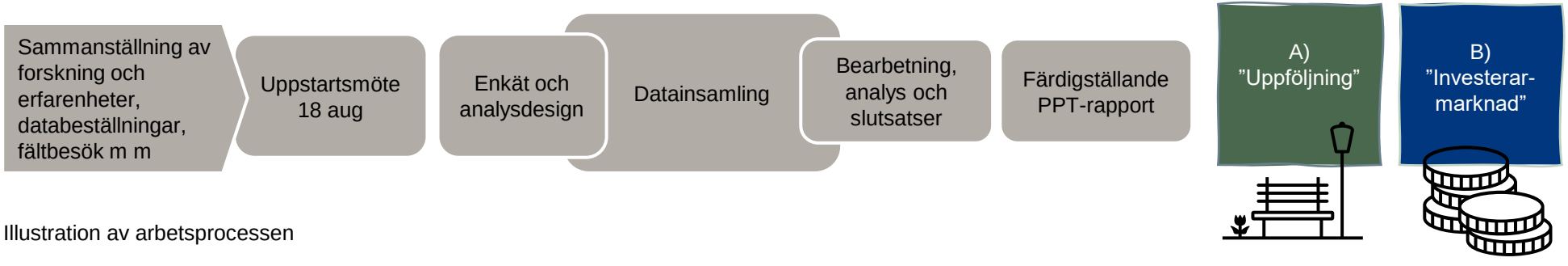


Illustration av arbetsprocessen

Rapportens disposition

1

Inledning
- Problematisering
- Utgångspunkterna
- Albyberget
- Forskning
- Projektet

2

Utvärdering
- Målgrupp kommuner m fl
- Kvantitativa och kvalitativa mått förr vs. nu

3

Investeringspotential
- Målgrupp investerarmarknad
- Positionering av området
- Attraktivitet i monetära termer

Är det möjligt att bygga bort problemen i utsatta områden?

År 2016 inledde Titania genomförandet av ett projekt i Botkyrka kommun söder om Stockholm – Projekt Tingstorget. I nära samarbete med kommunen ville man med hjälp av nyproduktion av bostäder i ett särskilt utsatt område bidra till att bryta segregation och bidra med ett positivt exempel.

Albyberget som ligger mitt i Alby centrum präglades tidigare av en bebyggelse bestående av i huvudsak större hyresrätter från miljonprogrammets senare del. Genom att komplettera området med mindre lägenheter med blandade upplåtelseformer erbjuds möjligheten för de ungdomar som växer upp på Albyberget att köpa eller hyra en egen bostad inom området. På så sätt hoppas man inom Tingstorget bryta den s k ”Lyckoparadoxen” som är ett vanligt observerat mönster i utsatta områden.

Vad säger forskningen?

Stadsutvecklings potentiella påverkan på utsatta, särskilt utsatta eller riskområden är en fråga som blivit allt mer aktuell under de senaste åren. Forskning och praktiska erfarenheter rör t ex frågor gällande brytande av boendesegregation och hur man med hjälp av fysisk planering kan stötta ökad trygghet.

Påverkan på boendesegregation

Blandade upplåtelseformer => befolkningsmässig blandning samt möjliggör lokal boendekarriär

*Stigmatisering => påverkar mö*jligheten och viljan till att investera och bo kvar i området.

Tillträde till och storlekar på bostäder => se över uthyrningssystem, kravställning och ett utbud av olika bostadsstorlekar

Viktigt att arbeta brett och inte enbart med en metod.

Påverkan på trygghet

Öppna miljöer

Bryta trafikseparering

Flöden

Överblick

- *Utformning av varierade gångstråk*
- *Lokaler/levande bottenvåningar*
- *Förvaltning*

Löpande trygghetsinventeringar

- *Samverkan*

BID (business improvement districts)

- *Fysisk planering och byggnation*

CPTED (brottsprevention genom arkitektonisk design)

Symboliska barriärer, överblick, ”flyktvägar” mm

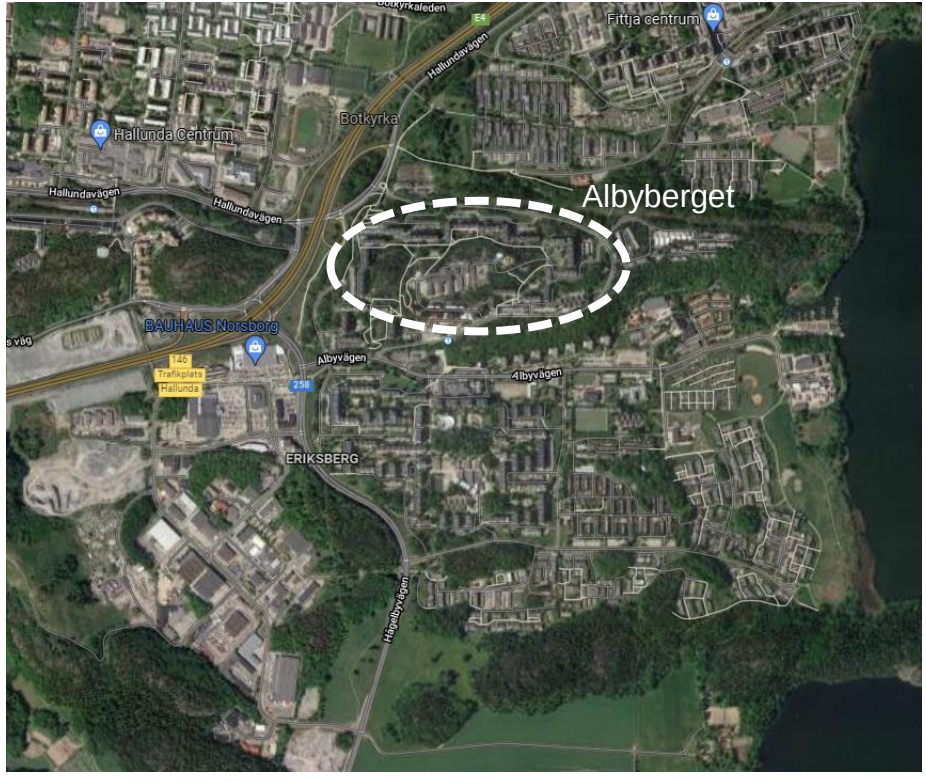
Belysning

Utgångspunkterna för projektet

Alby är klassat som ett särskilt utsatt område. Ett utsatt område är ett geografiskt avgränsat område som karaktäriseras av en låg socioekonomisk status där kriminella har en inverkan på lokalsamhället. I dessa områden finns en mängd riskfaktorer som kan leda till en bristande framtidstro såsom arbetslöshet, ohälsa och misslyckad skolgång. Riskfaktorerna kan enligt en rapport från Nationella operativa avdelningen* även bestå i strukturella faktorer som bostadsområdets fysiska miljö. I ett särskilt utsatt område är situationen en mer akut. Dessa områden kännetecknas av en social problematik och kriminell närvaro som lett till en utbredd obenägenhet att delta i rättsprocessen och svårigheter för polisen att fullgöra sitt uppdrag.

På Albyberget (se kartbild) bodde tidigare cirka 2 000 personer fördelade på 1 300 hyresrätter. 150 lägenheter i detta äldre bestånd ombildades samtidigt med projektet till bostadsrätter.

Området nås med tunnelbanans röda linje och ligger ca 30 minuter från T-centralen. Uppgången från tunnelbanan passerades dagligen av många boende och var känd som en otrygg plats med öppen droghandel. Kommersiell service var begränsad till en kiosk i samma läge.



*Nationella operativa avdelningen, Dnr: HD 44/14A203.023/2016

Projekt Tingstorget

Titania har under åren 2015 tom 2019 nyproducerat totalt 741 lägenheter i området: 246 hyreslägenheter och 495 bostadsrätter. I fastigheterna närmast tunnelbanan har lokaler tillskapats. Området har till följd av detta fått ett kommersiella tillskott bestående av tre restauranger, gym, körskola, närlivs och frisör. Lokalerna är belägna runt en torgbildning i anslutning till nyanlagd lekplats samt t-banenedgången och bildar en naturlig mötesplats för samtliga boende på berget.

Drygt 80 procent av nyproduktionen består av lägenheter med ett eller två rum och kök. Tidigare LSS-boendet med sex lägenheter har inrättats i bottenvåningen av ett av de centralt placerade nya bostadshusen.

Arkitektur och utformning har varit centralt i projektet. Husen skiljer ut sig till färg och form och utmärker sig med stor omsorg i detaljerna.

Invånarantalet i Albyberget har till följd av nyproduktionen ökat med omkring 50%. Idag beräknas drygt 3 000 personer bo här.

Innehåll

Inledning

Effekter av stadsutvecklingen vid Tingstorget

- Demografi och socioekonomi
- Trygghet och attraktivitet
- Summering

Investeringspotential

Förväntade effekter av stadsutvecklingen

Komponenter i stadsutvecklingen…	…skapar nya möjligheter	Mätbara effekter

NYA BOSTÄDER
- Nya upplåtelseformer
- Nyproduktion
- (högre krav på inflyttare)
	- Möjliggör för personer att göra/inleda sin boendekarriär i området
	- Området attraherar i högre utsträckning ambitiösa yngre personer som annars hade flyttat någon annanstans
		• Förändrad socioekonomi:
		  • Förvärvsgrad
		  • Ekonomisk standard
		• Förändrad demografi hos inflyttare/utflyttare

NY STADSMILJÖ - Förtätning, ny kvartersstruktur - Centrumbildning med restauranger - Estetiskt attraktivt stadsrum	- Området som helhet blir attraktivare för boende - Ökad upplevd trygghet gör att de boende själva befolkar stadsrummet i högre grad - Utbudet attraherar besökare - Uppmärksamhet leder till stolthet hos boende och minskar stigmatiseringen	• Upplevd attraktivitet • Upplevd trygghet • Prisnivåer och kötider för bostäder (inklusive omgivande bostadsbestånd)

Representanter för kommun och polis ser mycket positivt på projektet vid Tingstorget

> Utvecklingen av Tingstorget vill vi verkligen lyfta fram.
> *Botkyrka kommun*

Kommunen

I kommunens medborgarenkät önskade medborgarna mer service, gym, simhall, restauranger och kaféer. Mycket av detta har tillkommit vid Tingstorget, vilket är bra!

Tingstorgets effekt på närområdet övervägande positivt!! Det viktigaste är signalvärdet - ”Det går!”. Hela Albys identitet har påverkats positivt.

Kommunen skulle önskat större lägenheter och mer grönområden.

Skola, fritidsgård, kulturcentrum

Det har blivit bättre och tryggare, men kan ej peka på mätbara effekter

Polisen

Innan byggnationen fanns förhoppningar på att området skulle förbättras, vilket har infriats. Har blivit ett nytt fint område i Alby med litet eget torg – mysigt och gemytligt.

Ny samlingspunkt medför ofta kriminalitet. Polisen har gjort insatser i centrum vilket lett till att drogförsäljning delvis flyttat upp.

> ”Det säljs droger öppet, men det är inget unikt för Alby. Förekommer överallt. Folk kommer från hela stan för att köpa. Mer folk utifrån som köper.”
>
> Narkotika förvaras lite överallt – trapphus, källargångar mm. Inte unikt för Tingstorget, detta förekommer också överallt. Polisen har inga lösningar/tips på hur detta skulle kunnat ”byggas bort” och undvikas.

Det är en ny typ av invånare i Titanias hus ”- Det är sällan vi behöver åka på jobb till dessa hus”

Det har inte blivit fler brott i området trots mycket fler invånare.

> De nya husen har *bara* bidragit positivt – vi ser inget negativt.
> *Polisen*

De viktigaste effekterna:

Fler boende som känns som laglydiga och bra personer

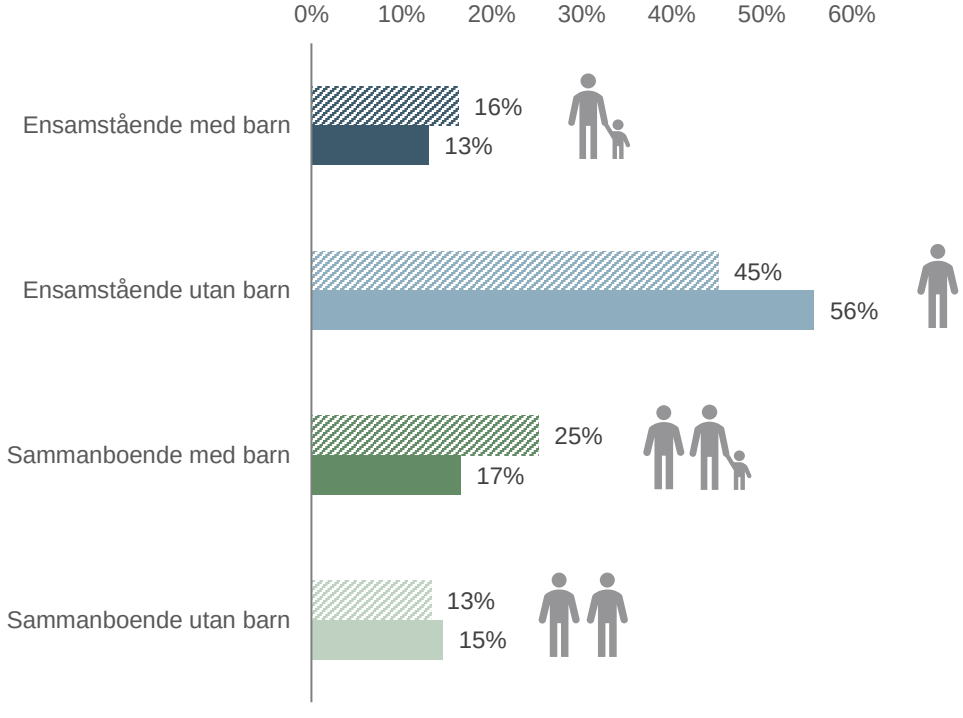
Torget som ny samlingspunkt, upplyst och bra ur säkerhetssynpunkt

Medskick till Titania: Bygg på – Det är bara positivt!

Källa: Intervjuer med Botkyrka kommun, Botkyrkabyggen, Subtopia, Polisen lokalt och Albys Hjärta

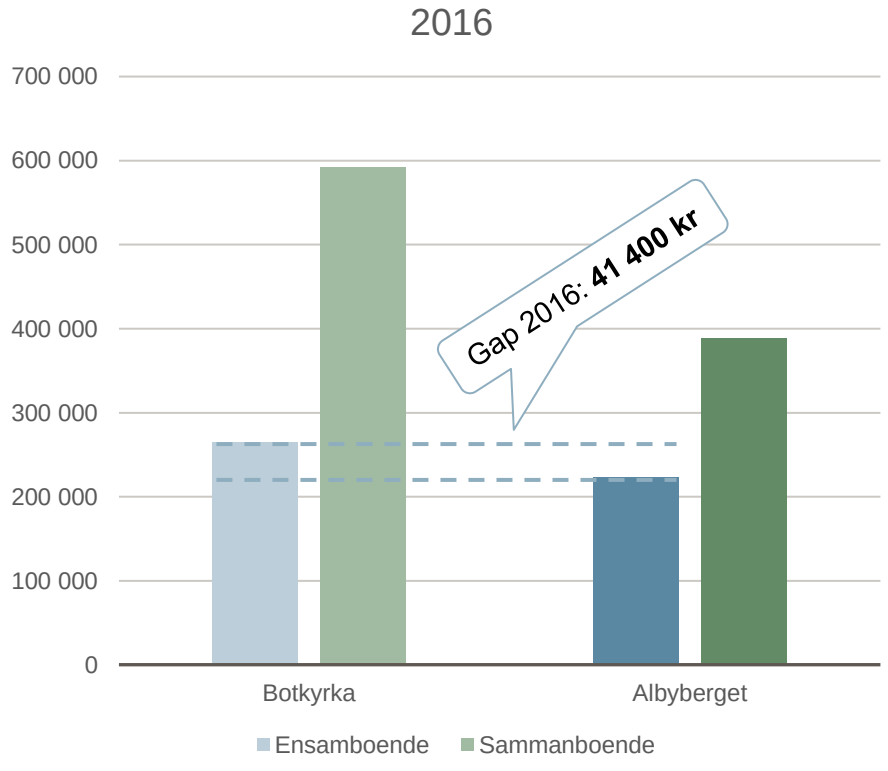
Stadsutvecklingen av Tingstorget har haft en påtaglig effekt på mixen av hushållstyper på Albyberget

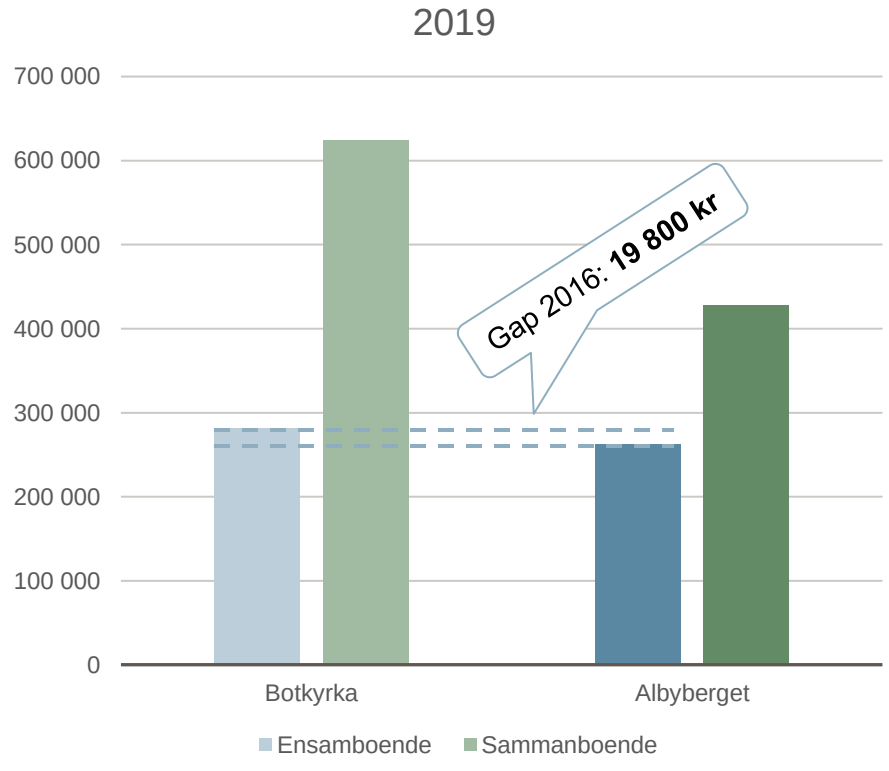
Andel hushåll per hushållskonstellation, *Albyberget 2015 (streckat) vs 2020 (fyllt)*



Källa: SCB och Evidens

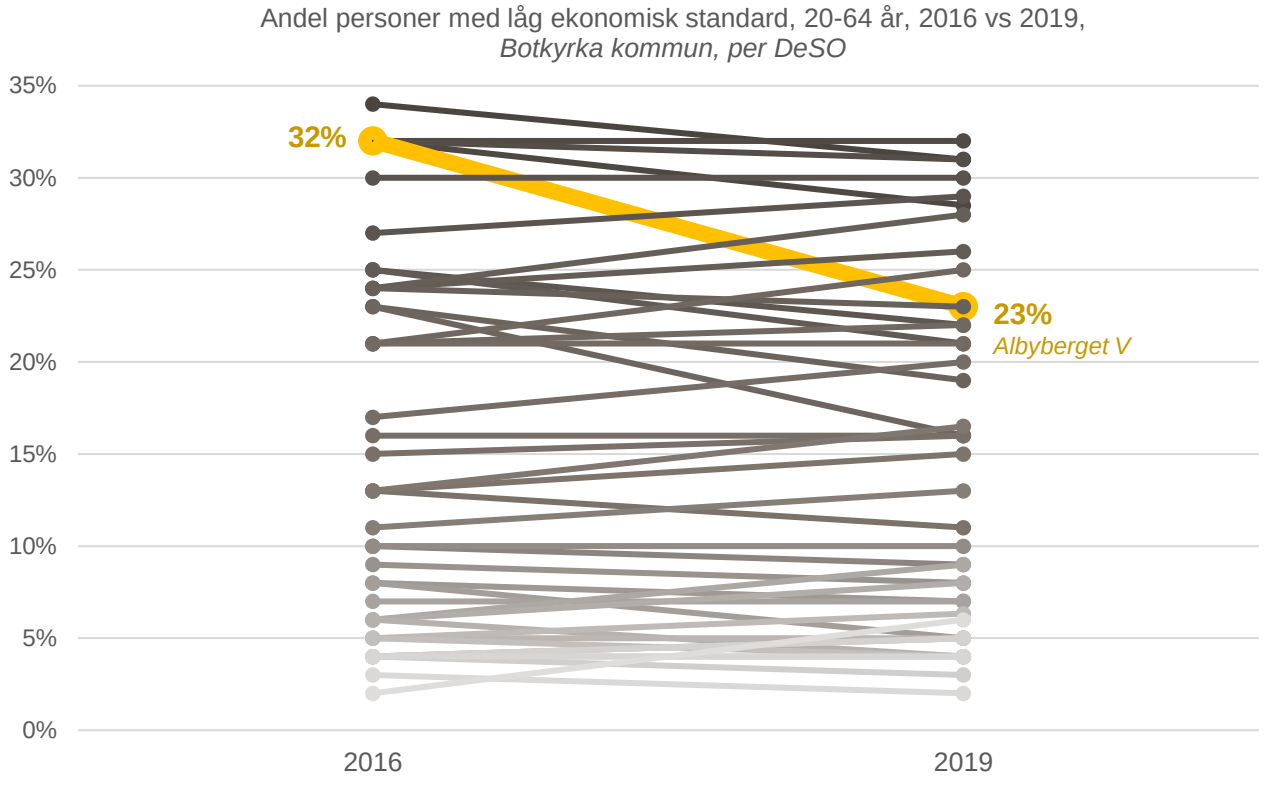
För ensamboende hushåll har gapet i disponibel hushållsinkomst halverats på tre år…





Källa: SCB och Evidens

Andelen personer med ***låg*** ekonomisk standard sjunkit markant på Albyberget jämfört med övriga områden i kommunen

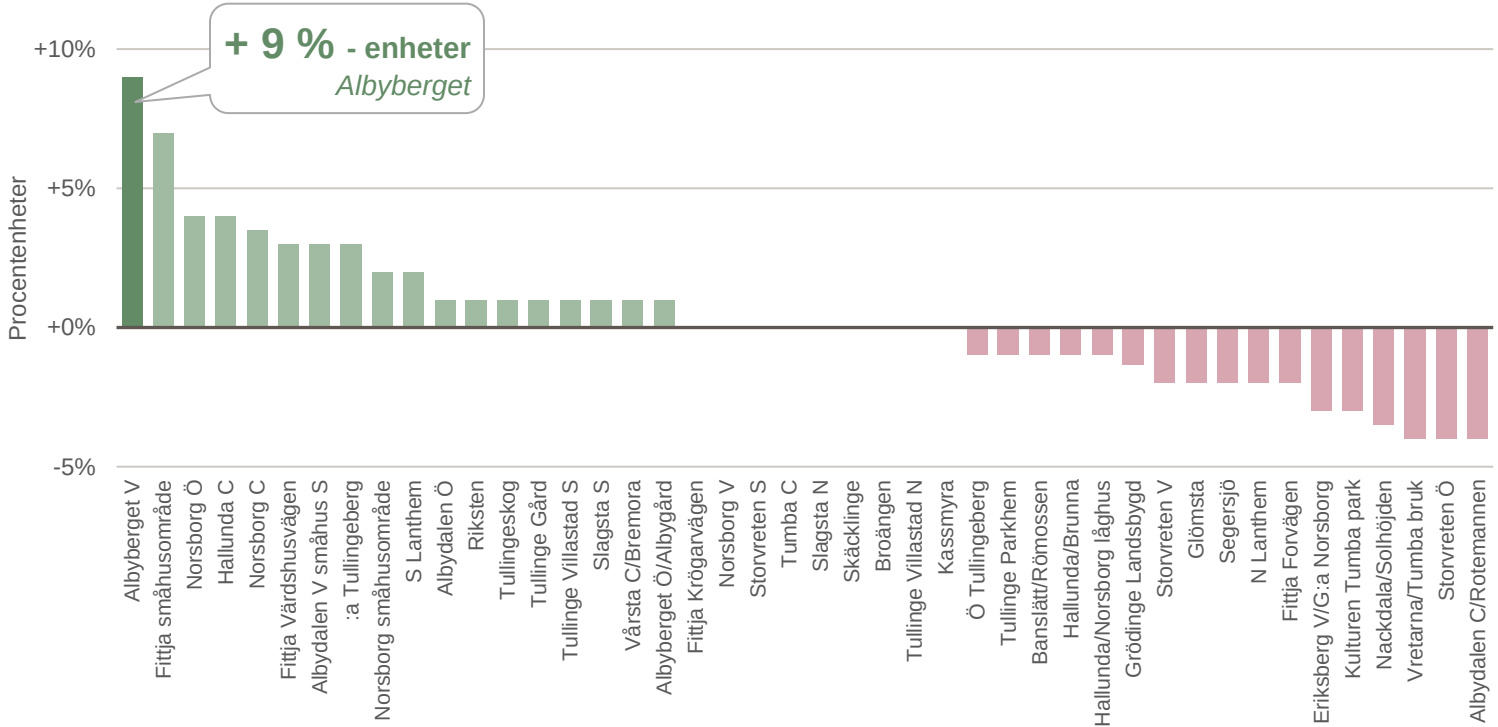


Källa: SCB och Evidens

- Statistiska centralbyrån delar upp Botkyrka kommun i 50 stycken demografiska statistikområden (DeSO) som från början hade mellan 700 och 2700 invånare.
- Denna mer högupplösta nivå möjliggör jämförelser på en mer högupplöst nivå.
- Ekonomisk standard beräknas som disponibel inkomst per konsumtionsenhet och är ett mått som gör det möjligt att jämföra hushållens ekonomiska standard och ta hänsyn till olika sammansättningar av hushåll. Ett hushåll kan bestå av olika antal personer vilket givetvis påverkar den ekonomiska standarden. Hushållens medlemmar ges olika konsumtionsvikt beroende på hur hushållet är sammansatt.

Mellan 2016 och 2019 har andelen personer med hög eller medelhög ekonomisk standard ökat kraftigt på Albyberget

Minskning av andelen med låg ekonomisk standard mellan år 2016 och 2019, *per DeSO i Botkyrka*



Källa: SCB och Evidens

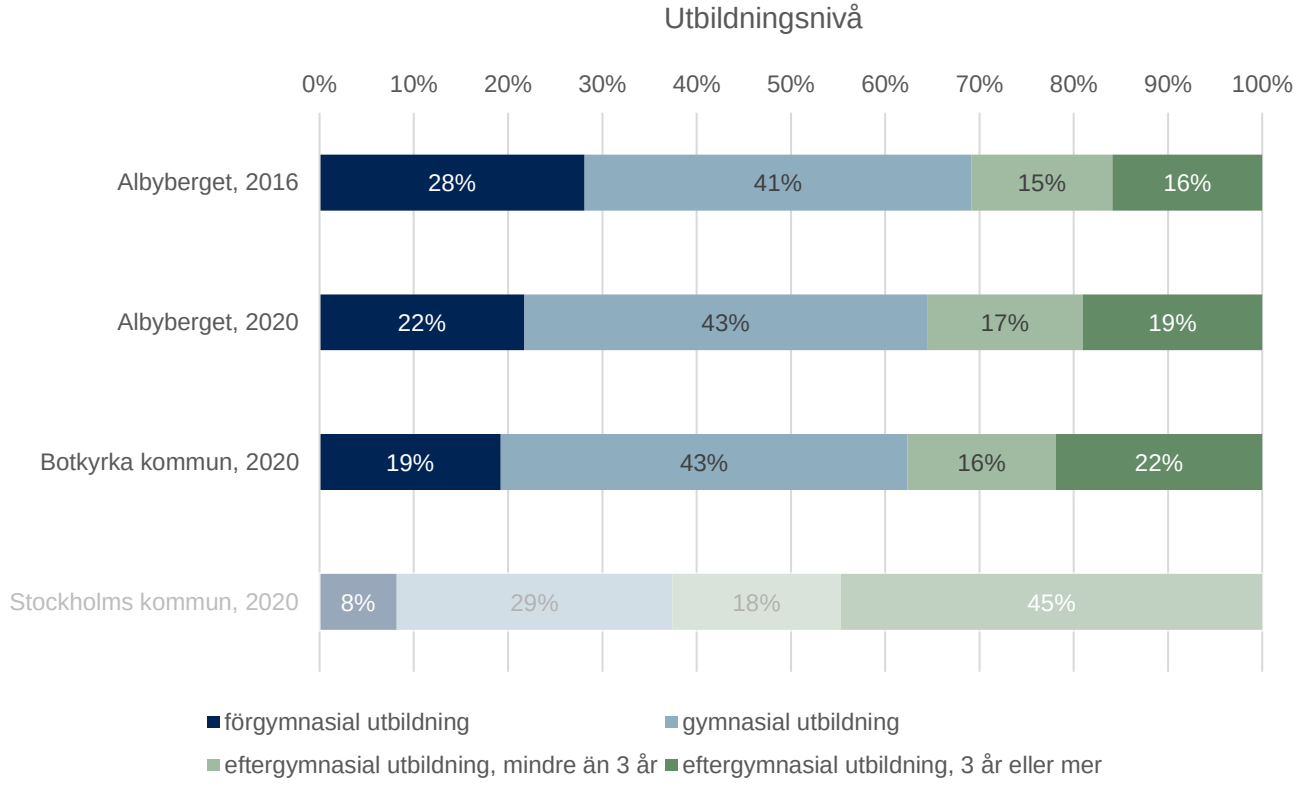
- **Albyberget har den största förbättringen av andel medelhög/hög ekonomisk standard i Botkyrka under perioden.**
- Under samma tid har den ekonomiska standarden ***sjunkit*** i en tredjedel av kommunens statistikområden.

Ingen förändring i Botkyrka men tydlig förbättring på Albyberget

	Botkyrka 2016		Botkyrka 2019		Albyberget 2016		Albyberget 2019	
Inkomstkomponent	Genomsnittlig andel med inkomstslag	Medelvärde, kronor	Genomsnittlig andel med inkomstslag	Medelvärde, kronor	Genomsnittlig andel med inkomstslag	Medelvärde, kronor	Genomsnittlig andel med inkomstslag	Medelvärde, kronor
arbetsmarknadsstöd	7%	5 614	7%	5 514	13%	10 700	9%	6 900
barnbidrag	31%	4 450	31%	5 022	28%	4 400	27%	4 300
bostadsbidrag	9%	2 452	9%	2 476	17%	4 800	11%	3 100
ekonomiskt bistånd	3%	1 692	3%	1 746	6%	4 000	4%	3 300
föräldrapenning	18%	5 718	18%	5 678	15%	5 100	17%	5 000
inkomst av kapital	43%	11 794	42%	10 986	13%	1 300	16%	500
löneinkomst	68%	209 494	69%	220 702	66%	158 500	75%	202 000
nettoinkomst	96%	249 798	96%	250 462	94%	182 400	95%	204 800
näringsinkomst med mera	5%	8 806	5%	7 236	3%	4 900	3%	6 000
pensioner	24%	44 514	23%	43 252	13%	16 000	10%	11 000
sjuk- och aktivitetsersättning	4%	4 536	3%	3 640	5%	6 400	2%	3 000
sjukpenning med mera	10%	5 802	9%	5 072	9%	5 100	8%	3 800
skatt och allmänna egenavgifter	91%	77 956	91%	76 456	84%	46 600	87%	51 800
studiestöd inkl studielån	6%	3 212	7%	3 814	8%	3 900	9%	4 700
övriga negativa transfereringar	14%	2 122	14%	1 922	16%	3 000	18%	2 600
övriga skattefria transfereringar	1%	90	1%	64	1%	100	0%	0
övriga skattepliktiga transfereringar	3%	1 372	3%	1 226	3%	1 400	2%	1 000

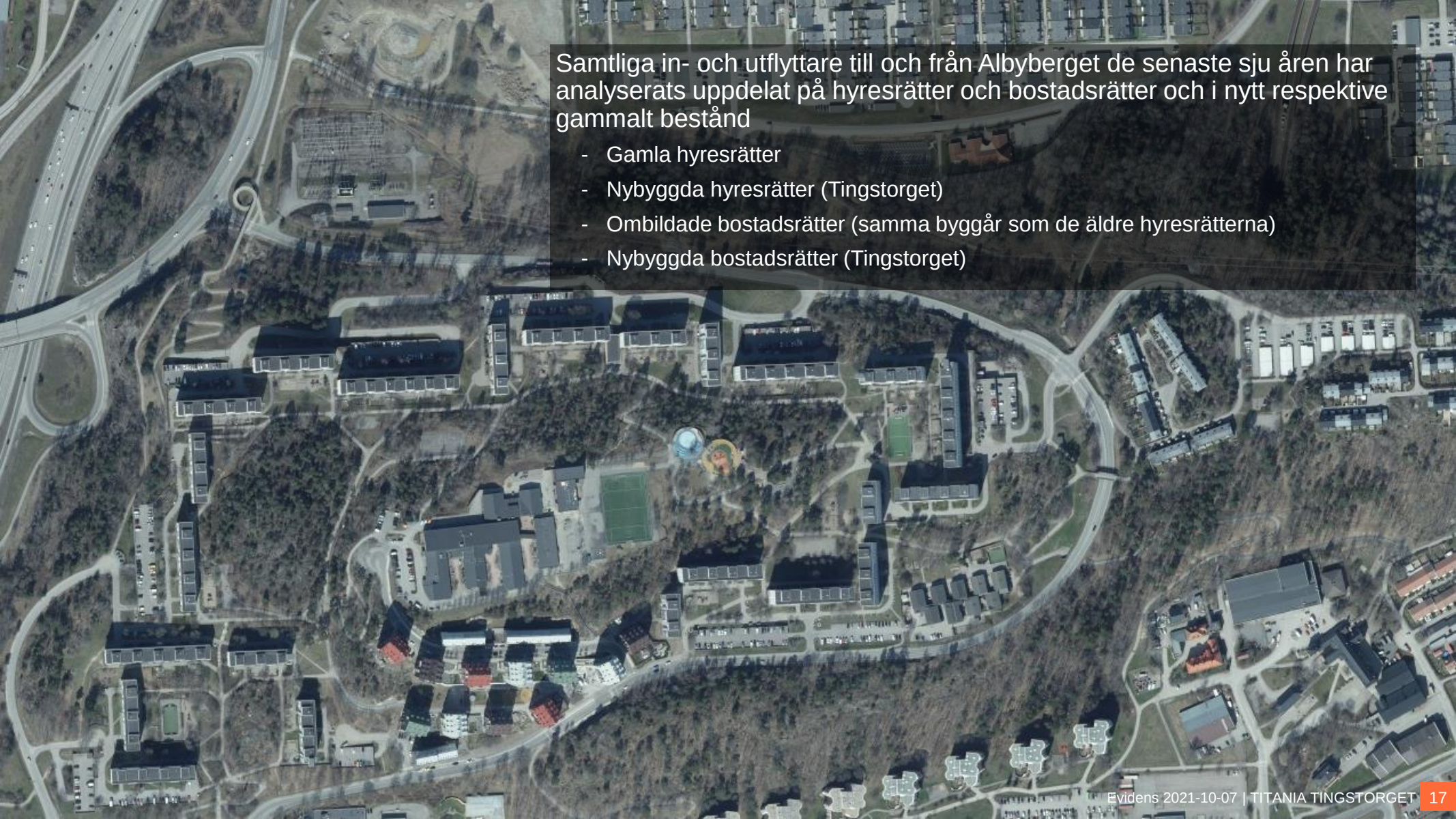
Källa: SCB och Evidens

Utbildningsnivån på Albyberget har ökat de senaste fem åren och ligger idag nära genomsnittet för kommunen



- Andelen som endast har förgymnasial utbildning på Albyberget har sjunkit från 28% till 22% på fem år.
- På samma tid har även andelen högskoleutbildade ökat från 31% till 36%.
- Denna utveckling har lett till att Albyberget i stort sett ligger i nivå med Botkyrka som helhet.

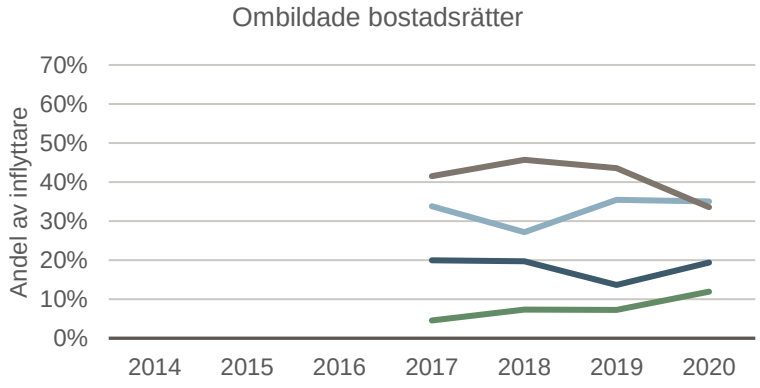
Källa: SCB och Evidens

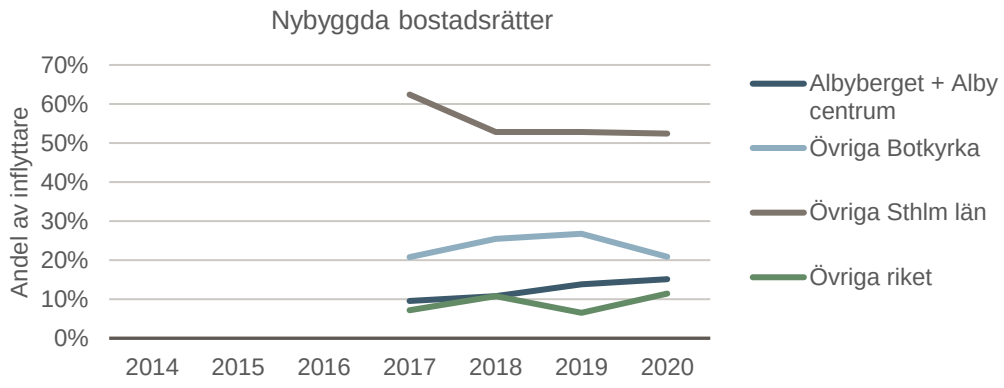


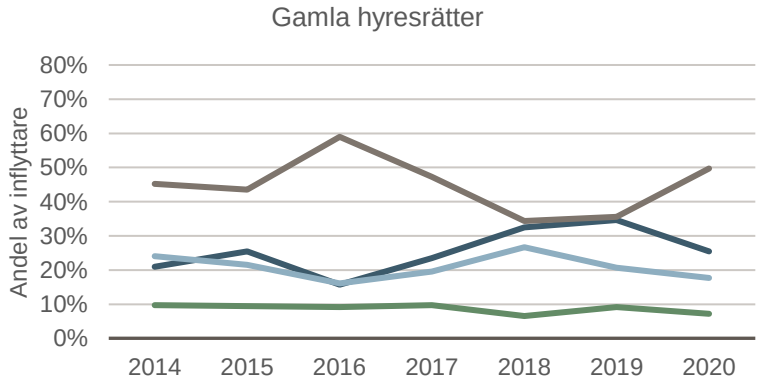
Samtliga in- och utflyttare till och från Albyberget de senaste sju åren har analyserats uppdelat på hyresrätter och bostadsrätter och i nytt respektive gammalt bestånd

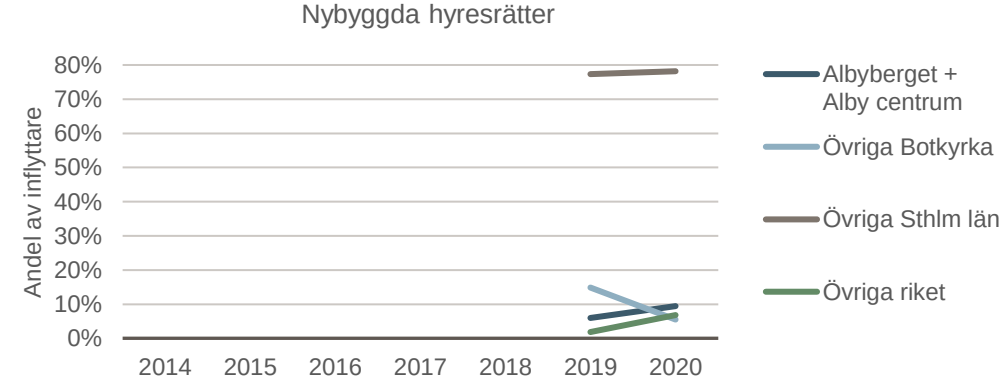
- Gamla hyresrätter
- Nybyggda hyresrätter (Tingstorget)
- Ombildade bostadsrätter (samma byggår som de äldre hyresrätterna)
- Nybyggda bostadsrätter (Tingstorget)

Vidgat upptagningsområde för både nybyggda bostads- och hyresrätter

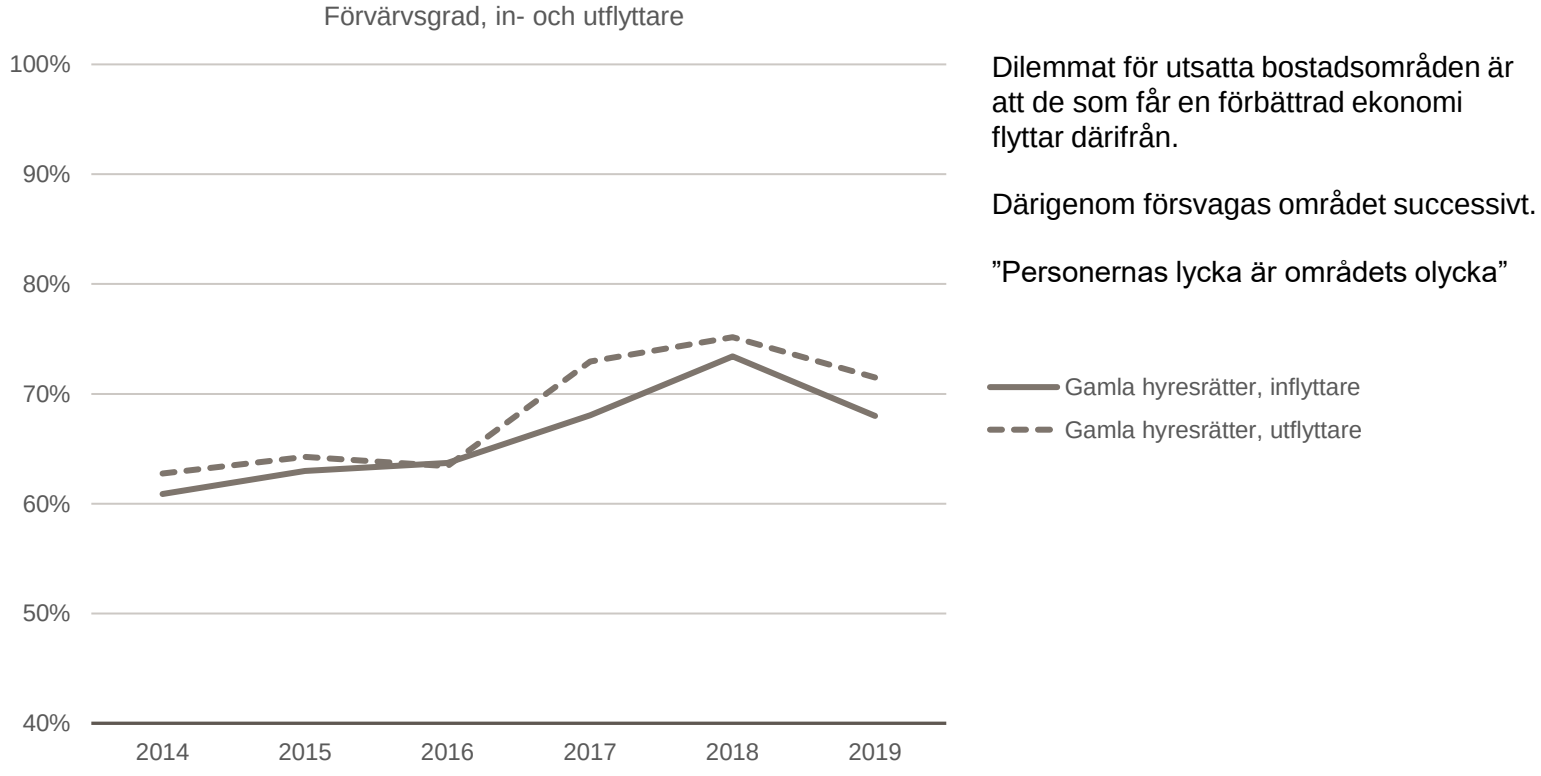








I det gamla hyresbeståndet har utflyttarna kontinuerligt lägre förvärvsgrad än inflyttarna – ”lyckoparadoxen”

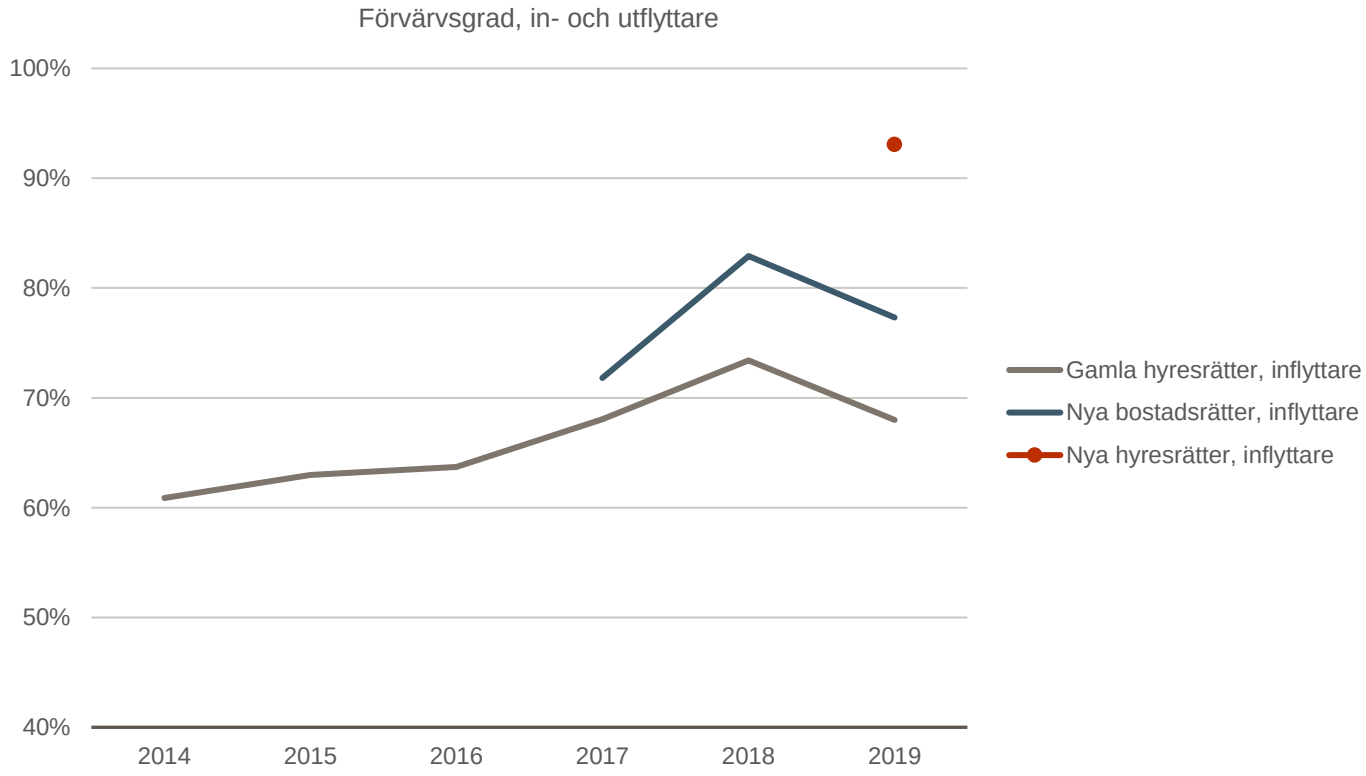


Dilemmat för utsatta bostadsområden är att de som får en förbättrad ekonomi flyttar därifrån.

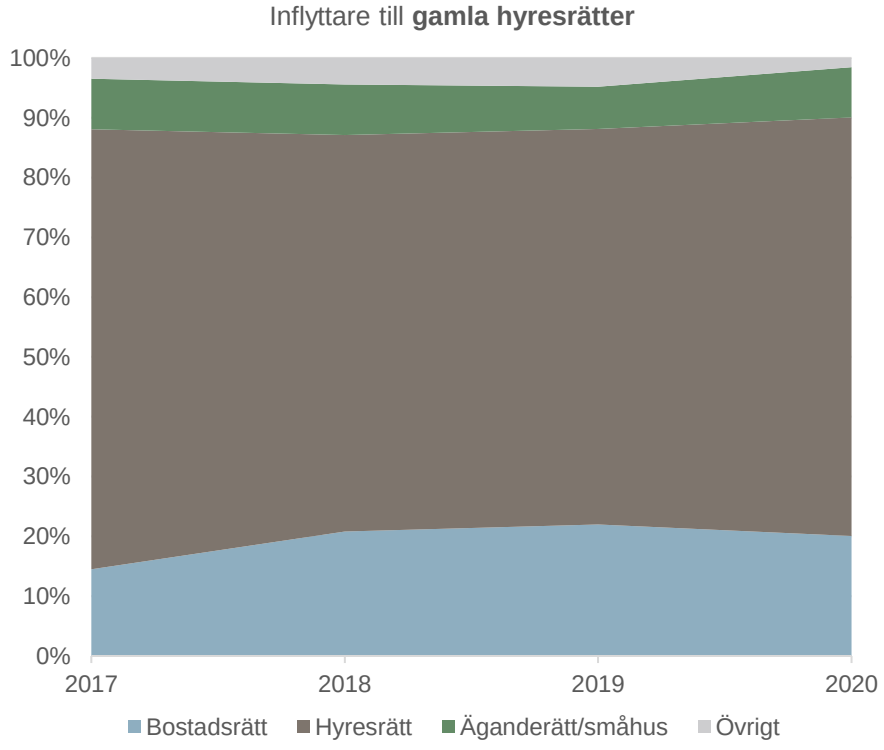
Därigenom försvagas området successivt.

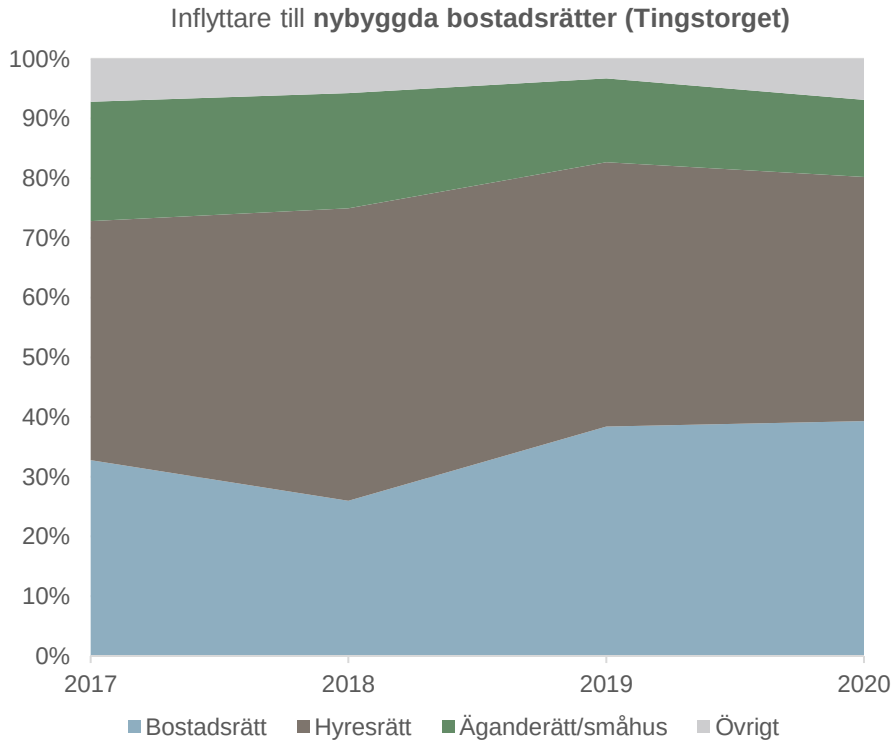
”Personernas lycka är områdets olycka”

Nyproduktionen på Tingstorget har ändrat mönstret och attraherar betydligt högre förvärvsgrad

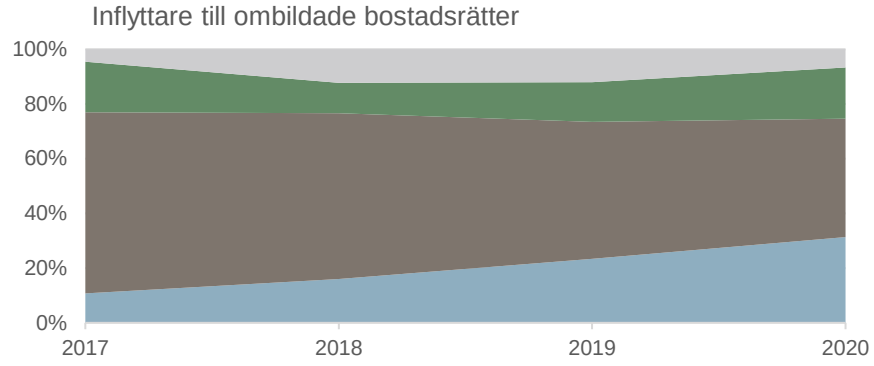


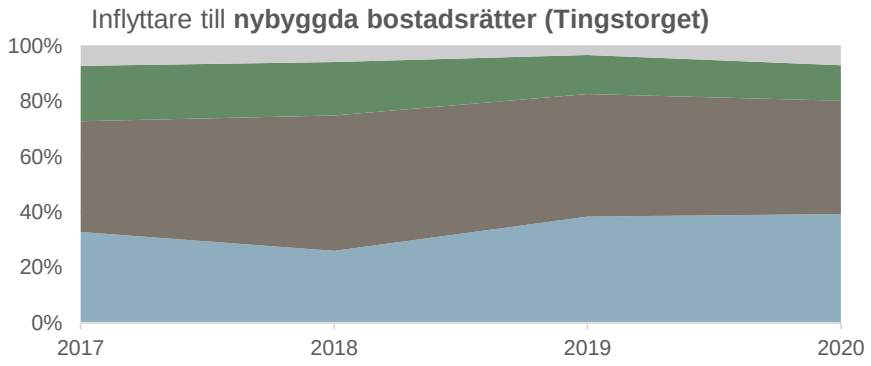
De nyproducerade bostadsrätterna på Tingstorget attraherar i högre utsträckning personer från tidigare ägt boende, i huvudsak bostadsrätt

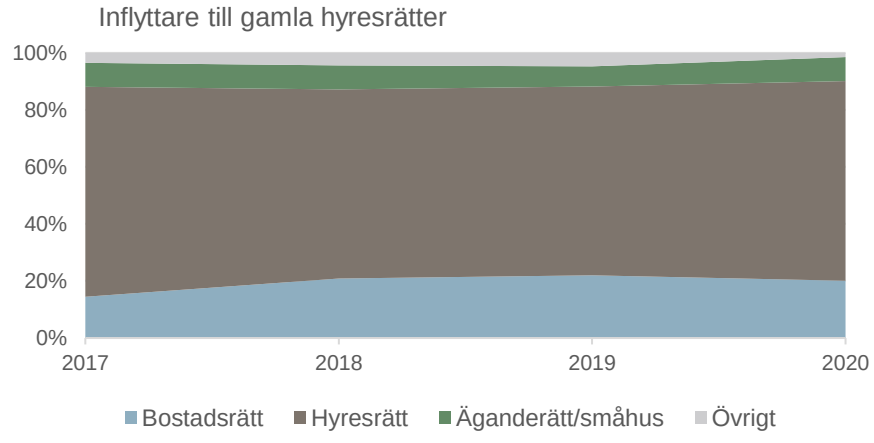


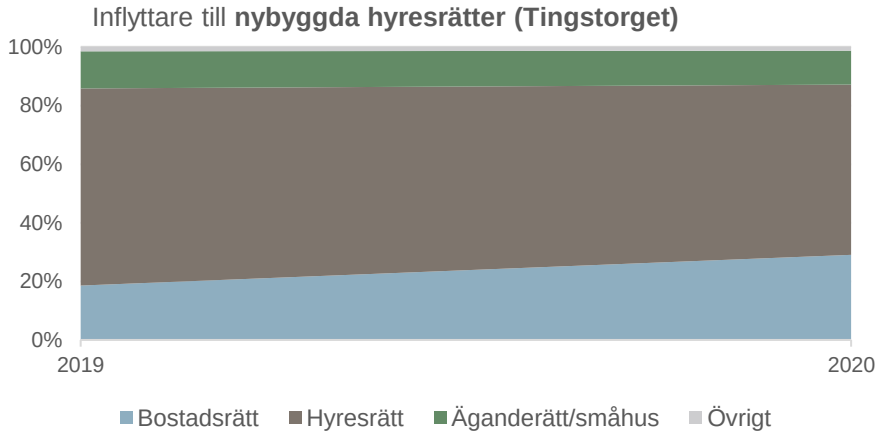


De nyproducerade bostadsrätterna på Tingstorget attraherar i högst utsträckning personer från tidigare ägt boende, i huvudsak bostadsrätt

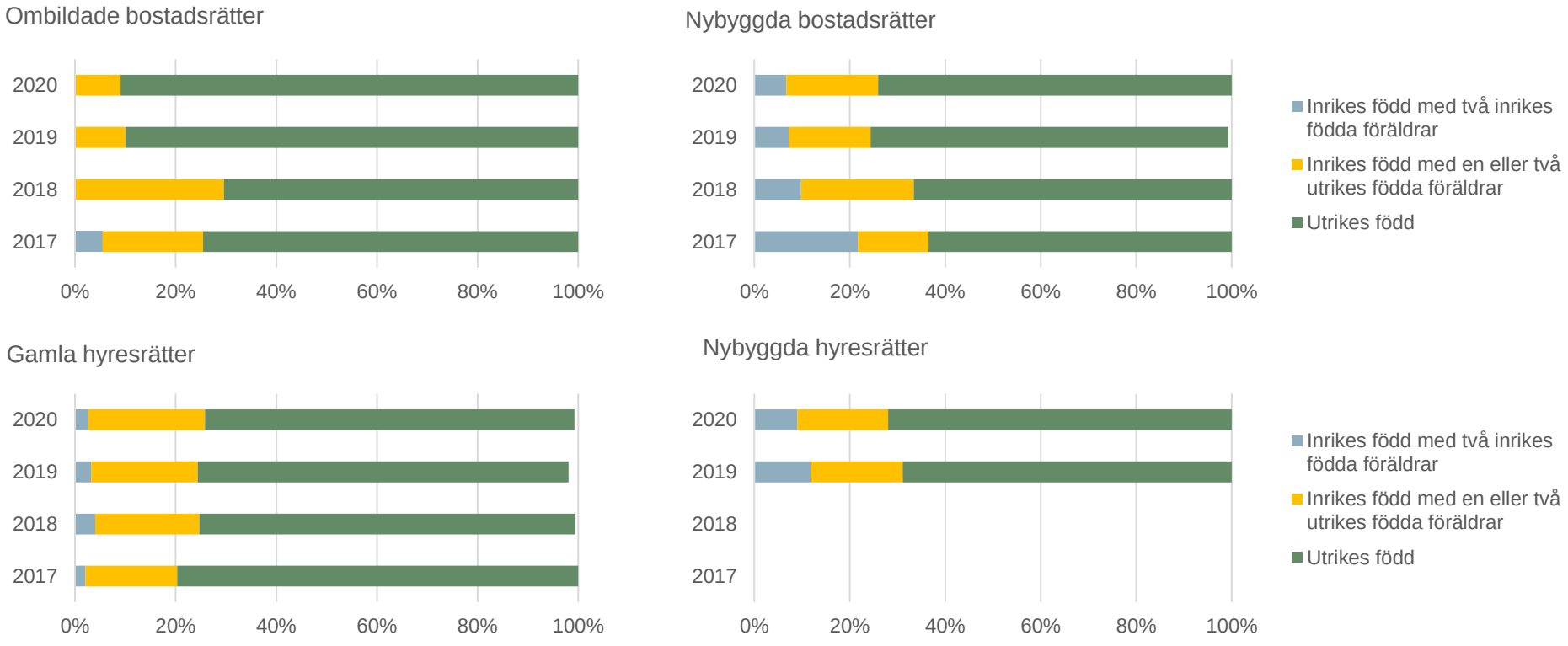








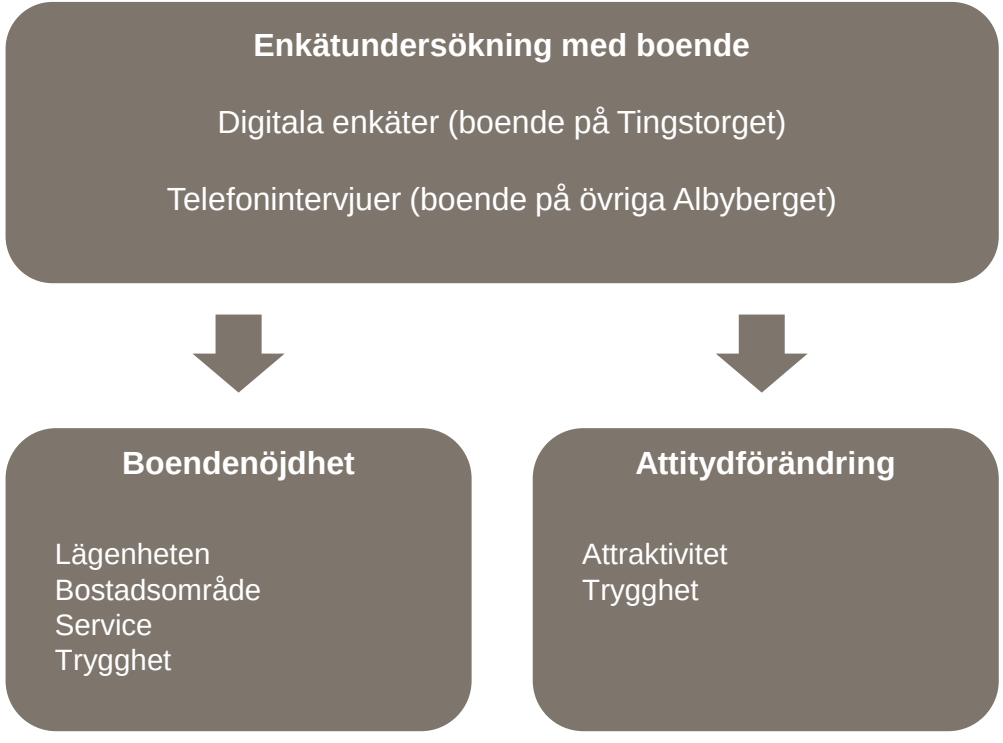
Titanias nyproduktion har attraherat en mer blandad målgrupp sett till personernas bakgrund



Inflyttare till de olika bostadsbestånden i andelar inrikes/utrikes bakgrund

Innehåll

- Inledning
- **Effekter av stadsutvecklingen vid Tingstorget**
  - Demografi och socioekonomi
  - **Trygghet och attraktivitet**
  - Summering
- Investeringspotential



Följande sidor redovisar ett utdrag av resultaten från en enkätundersökning genomförd av Evimetrix bland boende på Albyberget.

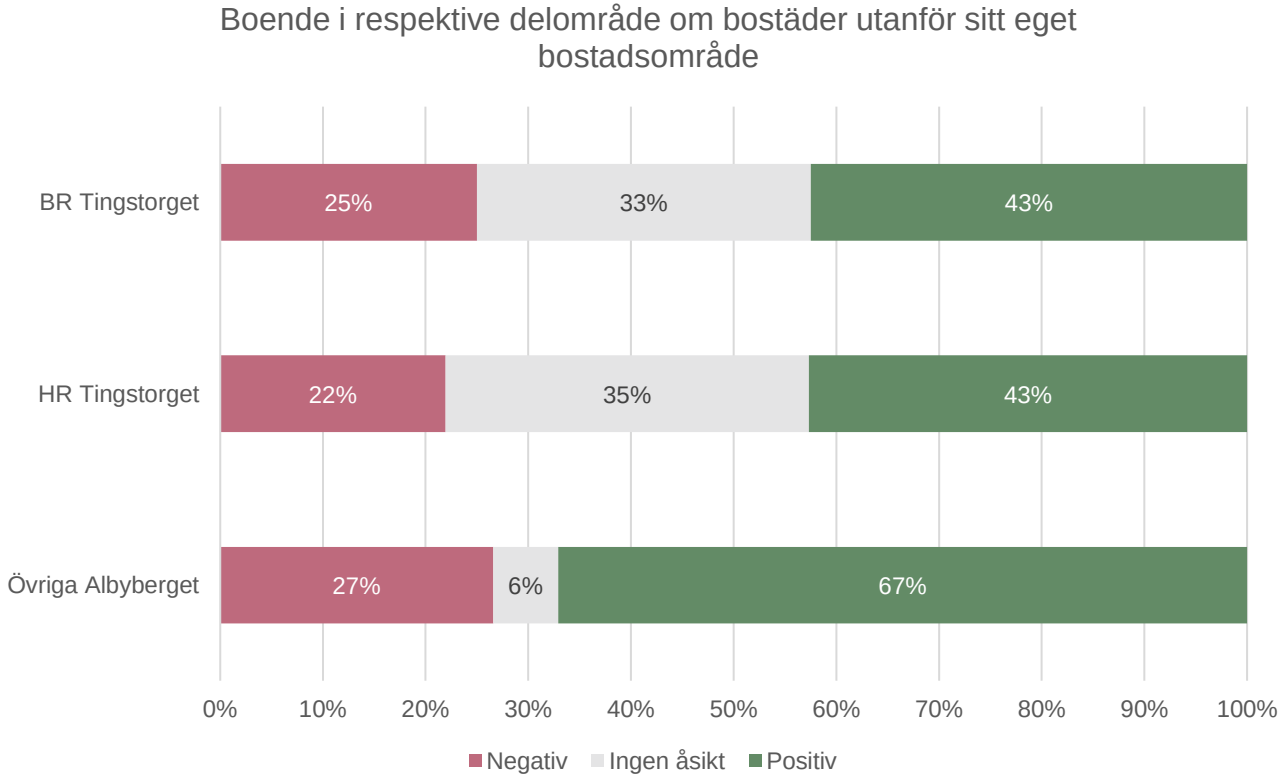
Syftet var att undersöka de boendes syn på den fysiska miljön och servicen. Därtill undersöktes de boendes upplevelse av attraktivitet och trygghet före och efter nyproduktionen vid Tingstorget.

En tredjedel av de boende på Tingstorget besvarade enkäten.

Samtliga resultat finns redovisade i separat rapport från Evimetrix.

Källa: Evimetrix enkätundersökning och intervjuer 2021

Boende på Albyberget uppskattar nyproduktionen på Tingstorget



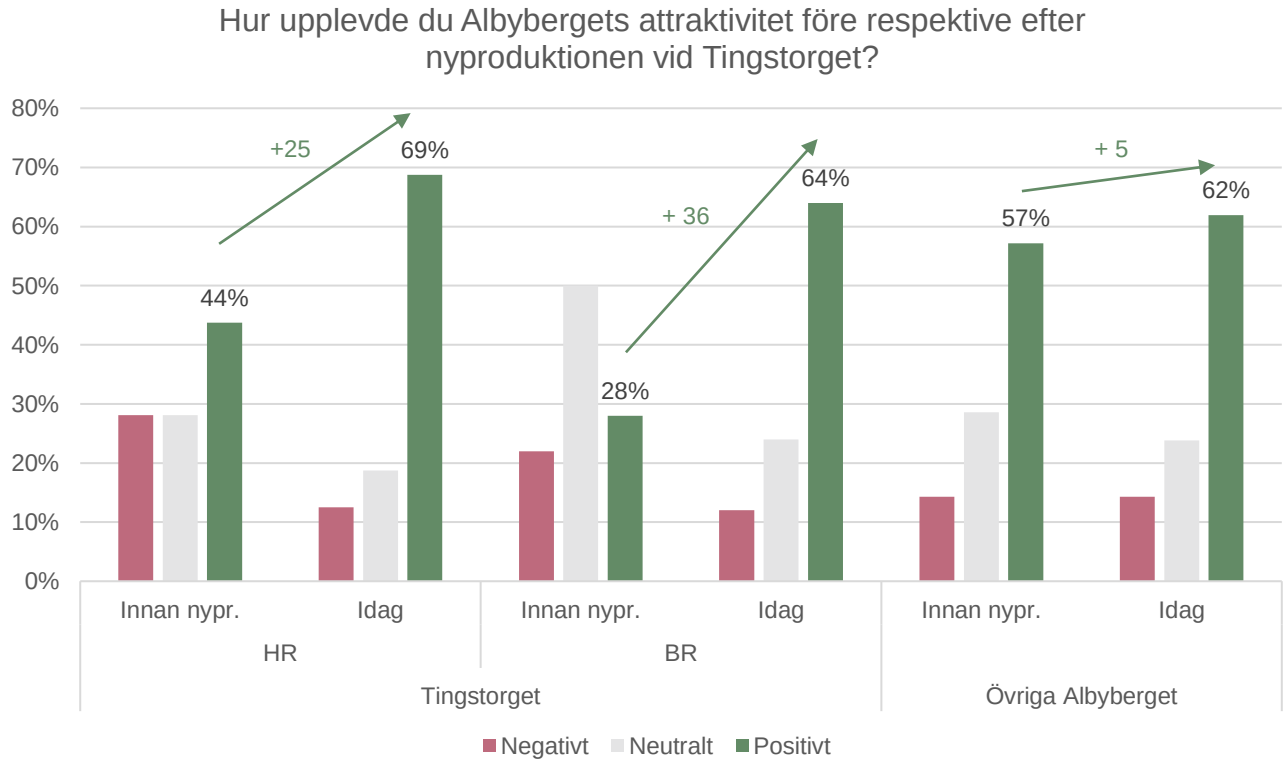
Boende på Övriga Albyberget är mer positiva till bostäderna på Tingstorget än vad boende på Tingstorget är till bostäderna på Övriga Albyberget.

*Fråga till boende på Tingstorget: Vad är din uppfattning om de bostäder och hus på Albyberget som **inte ligger på** Tingstorget?*

*Fråga till boende på Övriga Albyberget: Vad är din uppfattning om de bostäder och hus på Albyberget som **ligger på** Tingstorget?*

Källa: Evimetrix enkätundersökning och intervjuer 2021

Områdets attraktivitet har ökat med nyproduktionen på Tingstorget



Frågorna är ställda till de boende som kände till Albyberget före nyproduktionen.

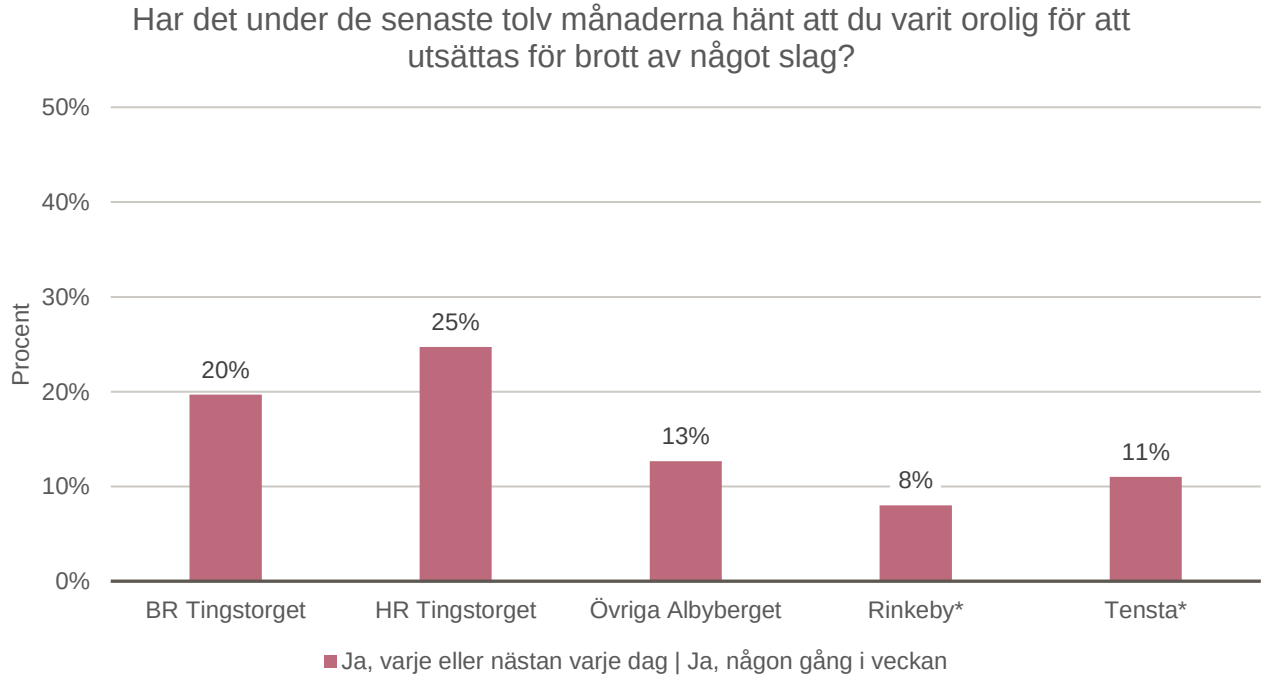
Diagrammet visar hur inställningen till attraktiviteten i området har förändrats.

I alla grupper ses en tydlig positiv förändring i upplevelsen av områdets attraktivitet, särskilt bland boende på Tingstorget.

Frågorna har ställts enbart till de boende på Tingstorget och Övriga Albyberget som kände till Albyberget före nyproduktionen på Tingstorget.

Källa: Evimetrix enkätundersökning intervjuer 2021

Hög oro att utsättas för brott bland boende på Tingstorget



Boende på Tingstorget upplever oro för att bli utsatt för brott oftare än i övriga särskilt utsatta områden**.

Boende på Övriga Albyberget upplever oro för att bli utsatt för brott i ungefär samma utsträckning som i övriga särskilt utsatta områden**.

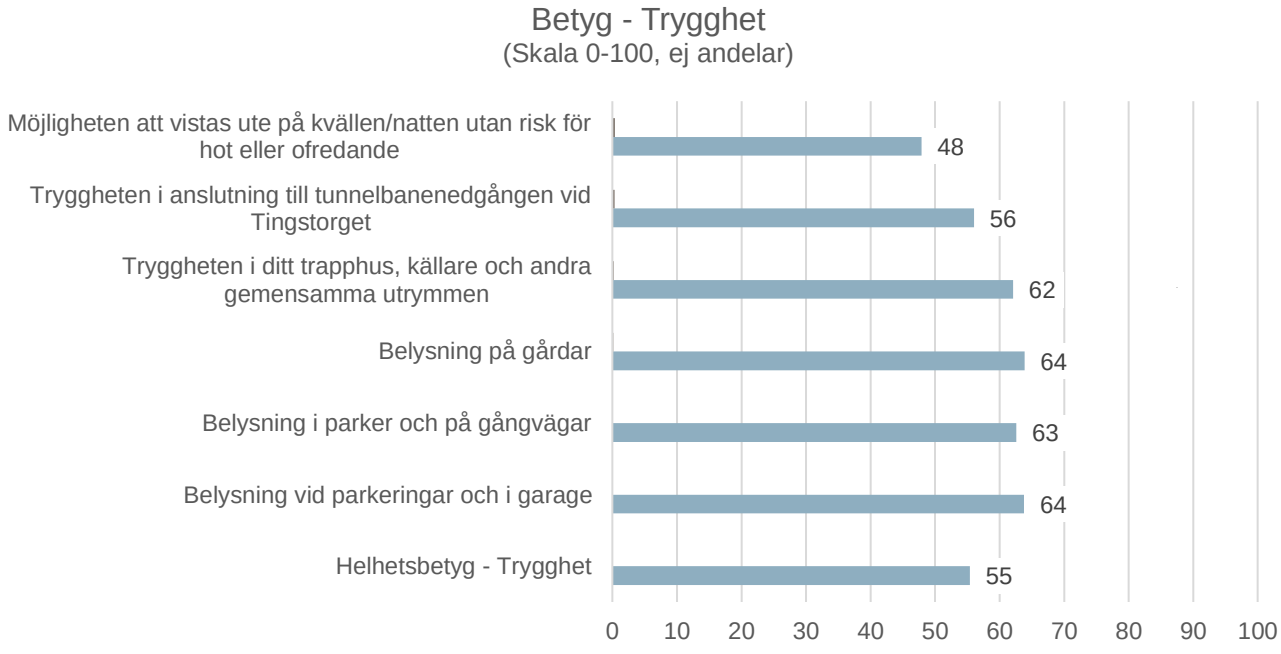
Boende som kände till Albyberget innan nyproduktionen upplever oro mer sällan än boende som inte kände till Albyberget innan (*se bilaga*).

Möjliga svarsalternativ: Ja, varje eller nästan varje dag | Ja, någon gång i veckan | Ja, någon gång i månaden | Ja, några gånger under året | Nej, aldrig

***Rinkeby, Tensta*

Källa: Evimetrix enkätundersökning och intervjuer 2021
**Källa: Stockholms stads trygghetsmätning 2020*

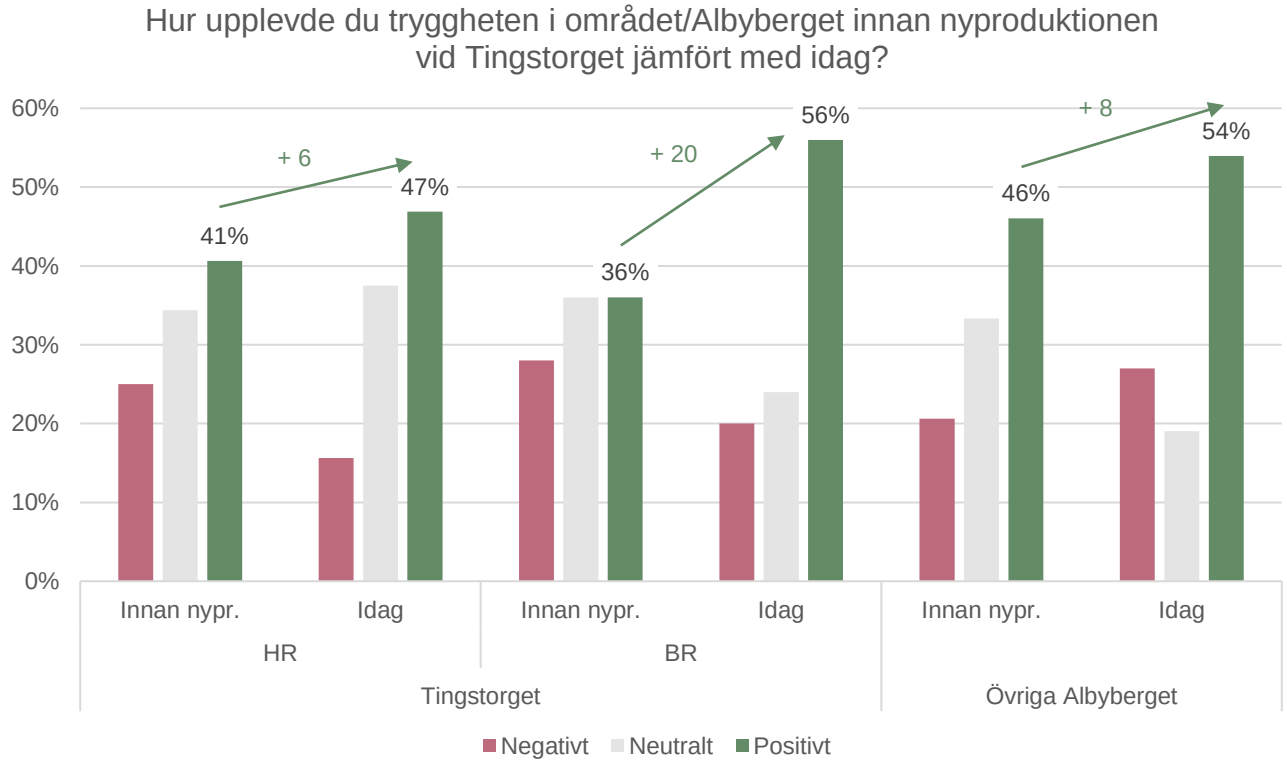
Betyg – Tryggheten på Tingstorget idag



Generellt sett får tryggheten på Tingstorget ganska svaga betyg. Belysningen får godkända betyg.

Källa: Evimetrix enkätundersökning till boende på Tingstorget 2021

Men tryggheten i området upplevs bättre idag



Frågorna är ställda till de boende på Tingstorget och Övriga Albyberget som kände till Albyberget innan nyproduktionen.

Diagrammet visar hur inställningen till tryggheten i området har förändrats.

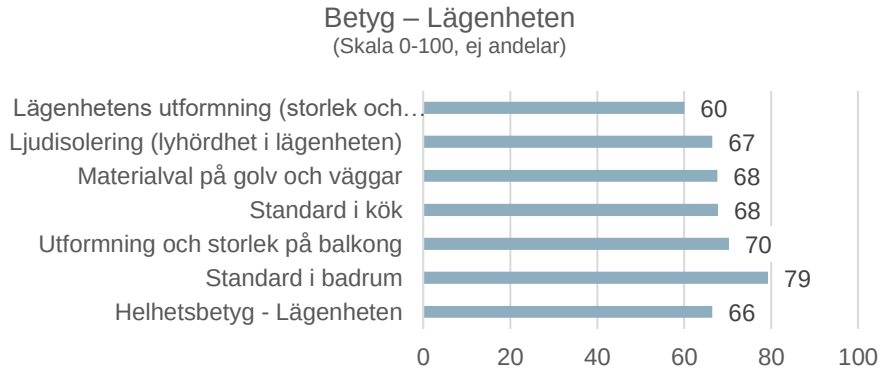
Resultatet visar en tydlig positiv förändring av den upplevda tryggheten.

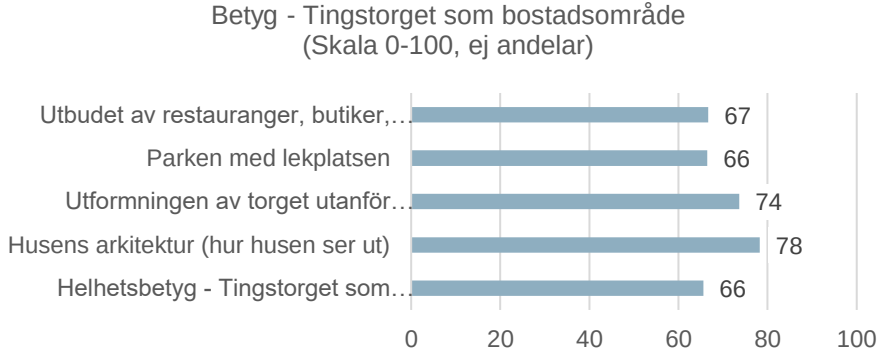
Källa: Evimetrix enkätundersökning och intervjuer 2021

Goda betyg för såväl lägenhet som områdets utformning

De nyproducerade lägenheterna i Tingstorget ges goda betyg. Lägenhetens utformning (storlek och planering) får något svagare betyg vilket kan bero på att lägenheterna på Tingstorget i huvudsak är små.

Utemiljön ges också bra omdömen, särskilt husens arkitektur sticker ut med betyget 78 på en hundragradig skala.





Källa: Evimetrix enkätundersökning till boende på Tingstorget 2021

Innehåll

- Inledning
- **Effekter av stadsutvecklingen vid Tingstorget**
  - Demografi och socioekonomi
  - Trygghet och attraktivitet
  - **Summering**
- Investeringspotential

Summering

Socioekonomin bland boende på Albyberget har förbättrats i flera avseenden.

- Andelen personer med låg ekonomisk standard sjunkit markant på Albyberget jämfört med övriga områden i kommunen
- Andelen personer med löneinkomst på Albyberget har ökat från 66% till 75% och ligger nu över genomsnittet i Botkyrka
- Utbildningsnivån på Albyberget har ökat de senaste fem åren och ligger idag nära genomsnittet för kommunen

Nyproduktionen har attraherat en mer blandad målgrupp sett till härkomst jämfört med tidigare.

Enkäter och intervjuer med boende visar att den upplevda attraktiviteten samt den upplevda tryggheten har ökat, såväl bland boende på Tingstorget som på övriga Albyberget.

Mätbara effekter

Förändrad socioekonomi:
- Förvärvsgrad
- Ekonomisk standard

Förändrad demografi hos inflyttare/utflyttare

- Upplevd attraktivitet
- Upplevd trygghet
- *Prisnivåer och kötider för bostäder (inklusive omgivande bostadsbestånd)*

Innehåll

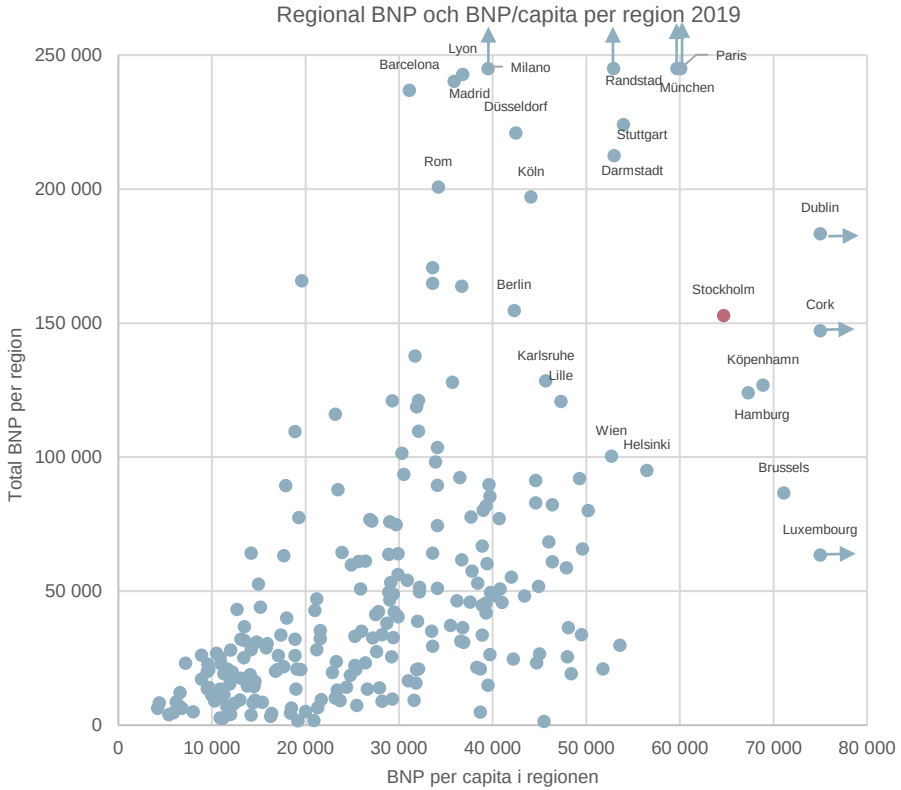
Inledning

Effekter av stadsutvecklingen vid Tingstorget

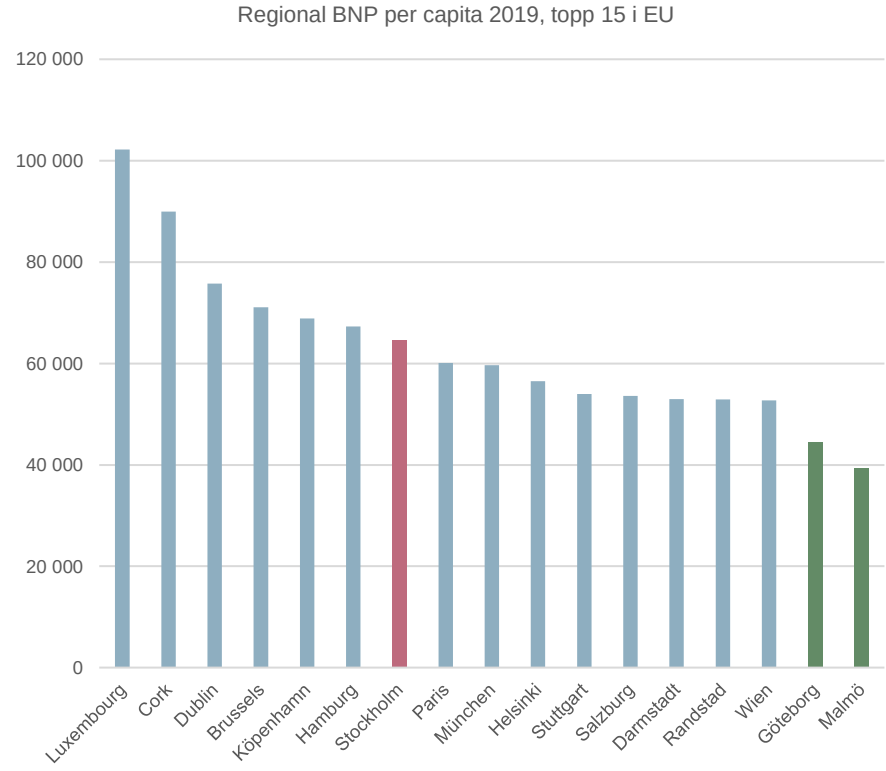
Investeringspotential

- **Alby i ett globalt perspektiv och Botkyrkas tillväxt**
- Målgruppsanalys
- Prisnivå och kötid

Stockholm: En av Europas största och rikaste regioner..

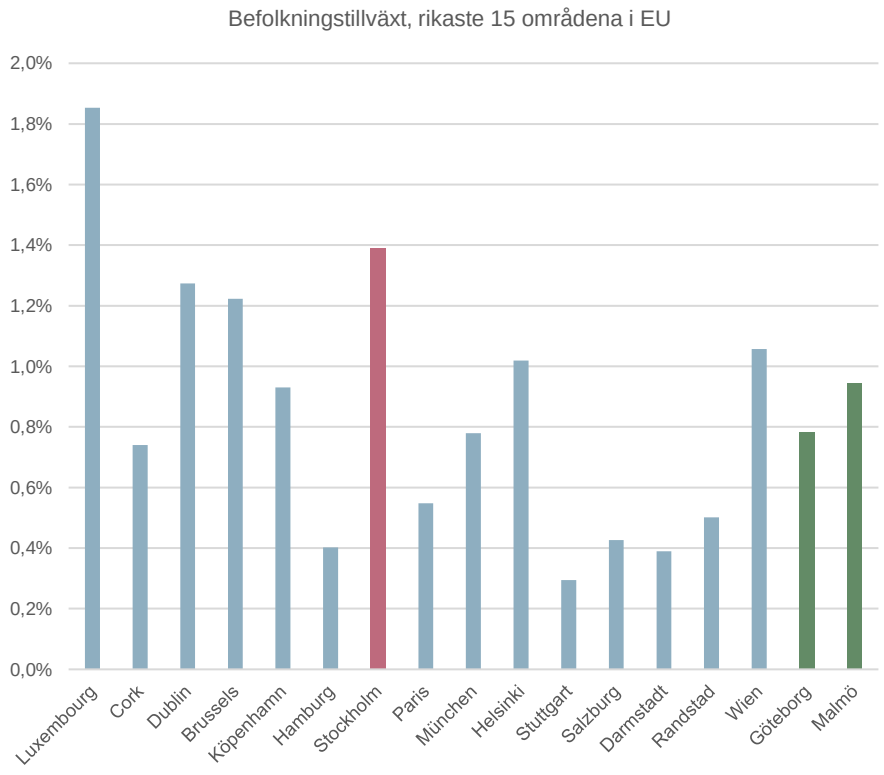


Källa: Eurostat och Evidens



Göteborg och Malmö finns med som jämförelse, inte som Topp 15-regioner

...och snabbast växande

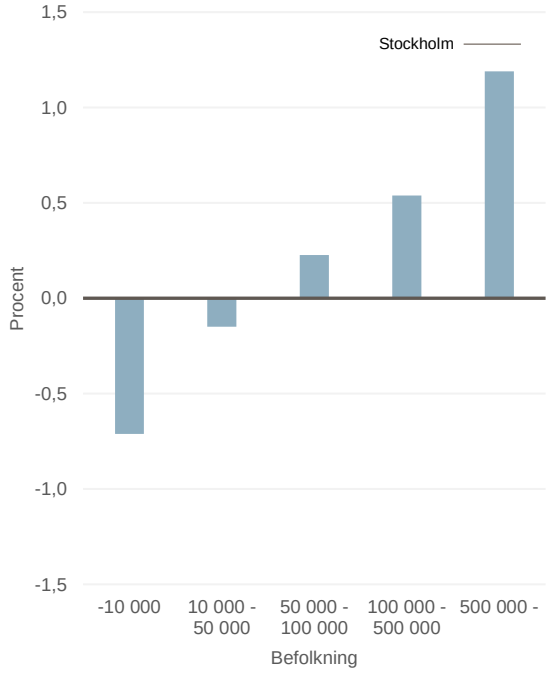


Källa: Eurostat och Evidens

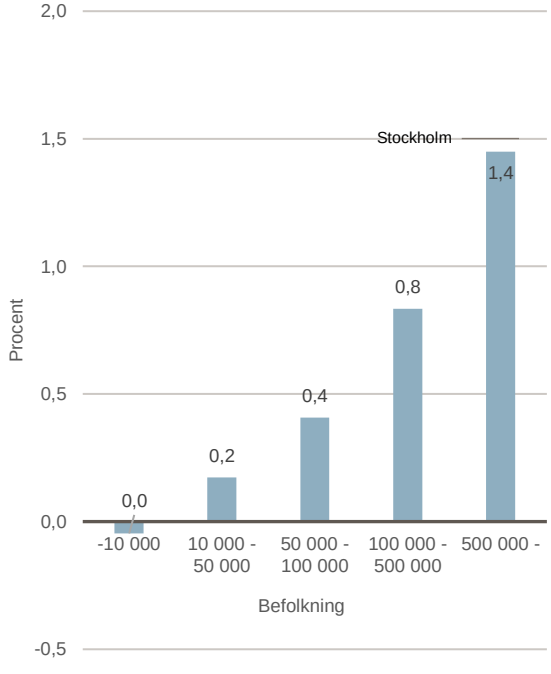
- Av de 15 rikaste regionerna i Europa är Stockholm en av de snabbast växande.
- Empirisk forskning visar att de stora regioner har ett större utbud av utbildning, kultur och möjligheter till arbete genom ett större och mer utvecklat näringsliv än mindre regioner.
- Detta är ett genomgående mönster i hela Europa och geografin spelar en avgörande roll för den ekonomiska utvecklingen.
- Den ekonomiska geografin är inte platt – företag och andra ekonomiska verksamheter är inte jämnt utspridda i geografin och finns överallt, utan är starkt koncentrerade till mycket små delar av Sverige, medan övriga delar ekonomiskt sett i huvudsak är tomt. Som exempel skapas över 90 procent av Sveriges BNP på mindre än 1 procent av landets yta.

Stockholm växer snabbare än andra lokala arbetsmarknader i samma storleksklass

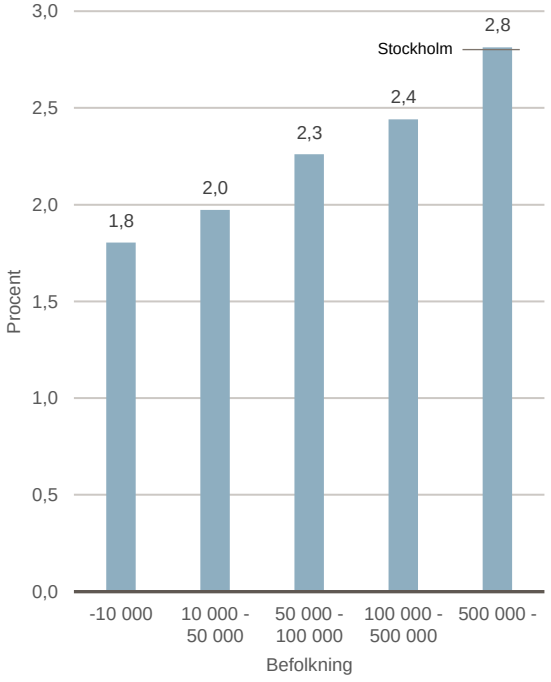
Årlig procentuell **befolkningstillväxt** i landets lokala arbetsmarknader 2000-2020



Årlig procentuell tillväxt i **sysselsättning** i landets lokala arbetsmarknader 2000-2019



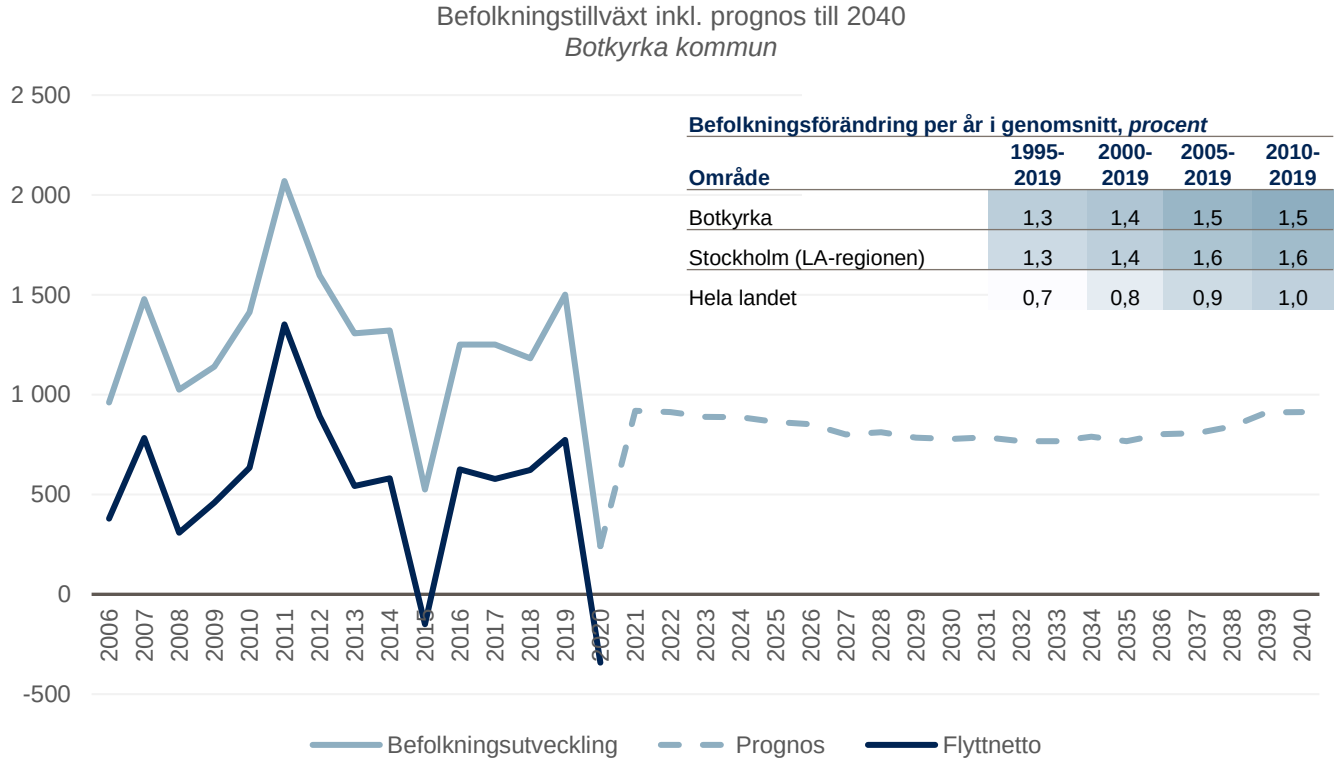
Årlig real procentuell tillväxt i **lönesumma** i landets lokala arbetsmarknader 2000-2020



Källa: SCB och Evidens

I Botkyrka kommun bor cirka 95 000 personer. Befolkningsprognosen visar en tillväxt på knappt 1 000 invånare per år

- För att få en bild av Botkyrka kommun och särskilt Albybergets tillväxtvillkor som helhet inleds rapporten med en övergripande analys av den nuvarande positionen på bostadsmarknaden samt förutsättningar vad gäller befolkningsutveckling och bostadsmarknad för de närmaste åren.
- I Botkyrka kommun bor ca 95 000 personer. Tillväxten har legat på cirka 1,5 % per år, högre än riket som helhet.
- Enligt Evidens befolkningsprognos förväntas kommunen att växa med i genomsnitt drygt 1000 personer per år fram till 2040.
- Utveckling för befolkningstillväxtens underliggande komponenter påverkar bostadsefterfrågan.

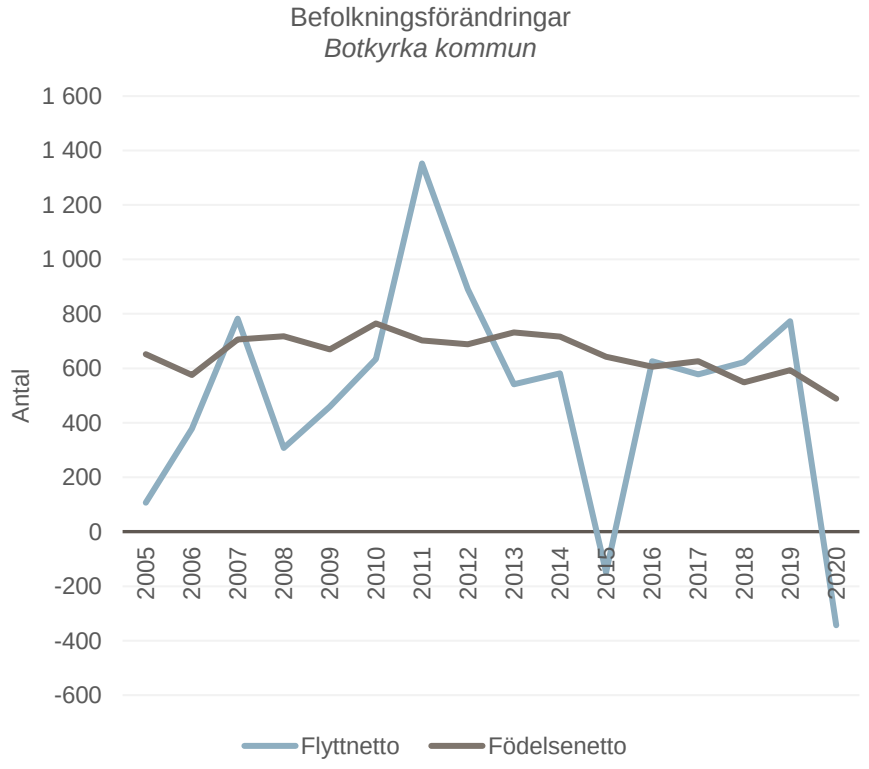


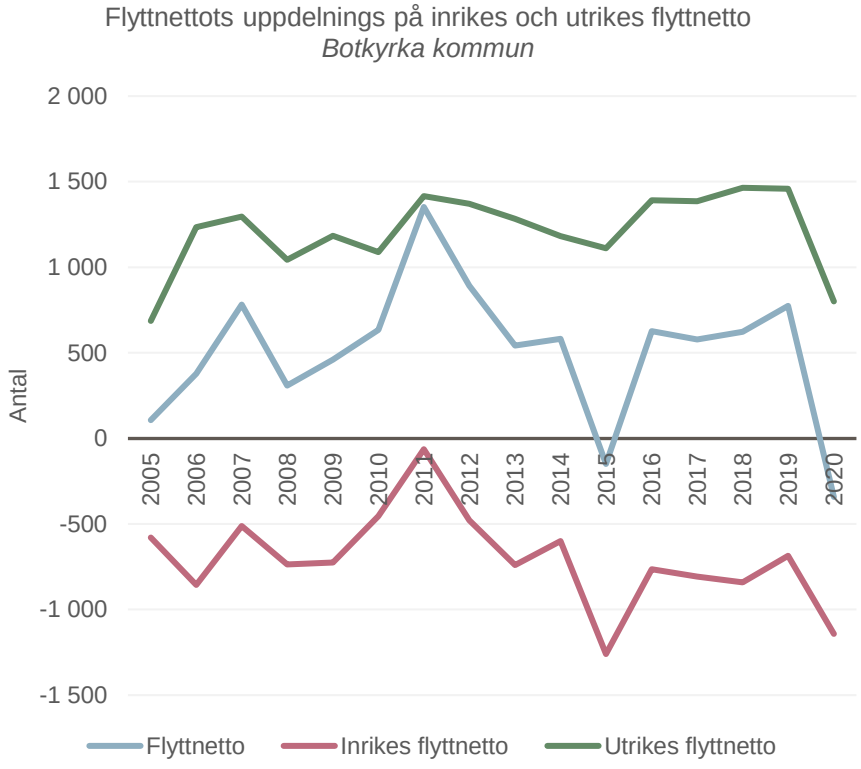
Befolkningsförändring per år i genomsnitt, *procent*

Område	1995-2019	2000-2019	2005-2019	2010-2019
Botkyrka	1,3	1,4	1,5	1,5
Stockholm (LA-regionen)	1,3	1,4	1,6	1,6
Hela landet	0,7	0,8	0,9	1,0

Källa: SCB och Evidens

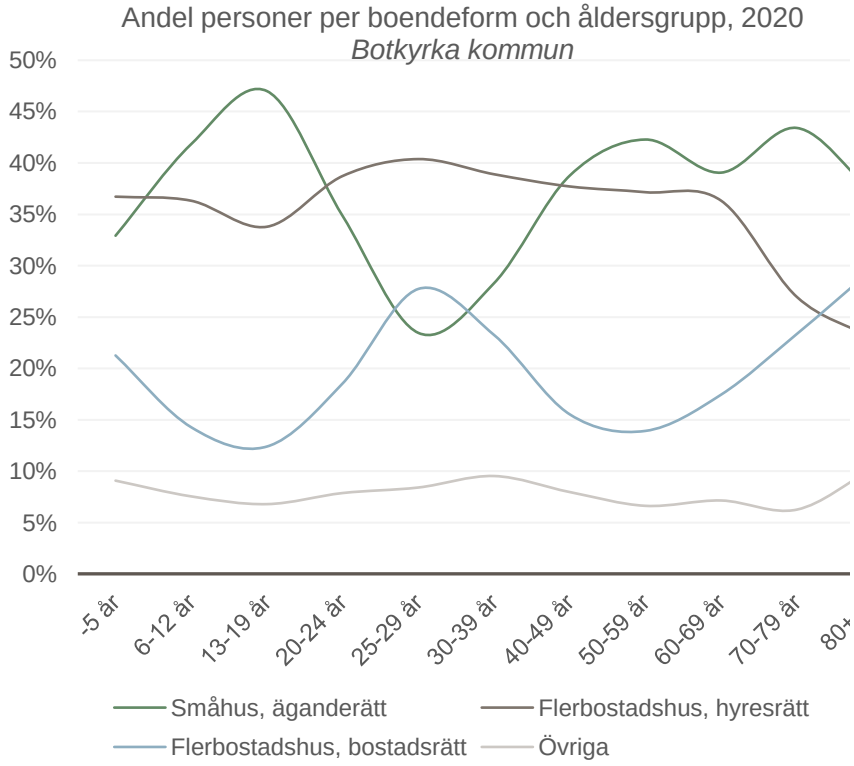
Befolkningstillväxten har till lika delar drivits av födelsenetto och nettoinflyttning. Nettoinflyttningen är ett resultat av ett stort positivt utrikes flyttnetto och ett negativt inrikes flyttnetto

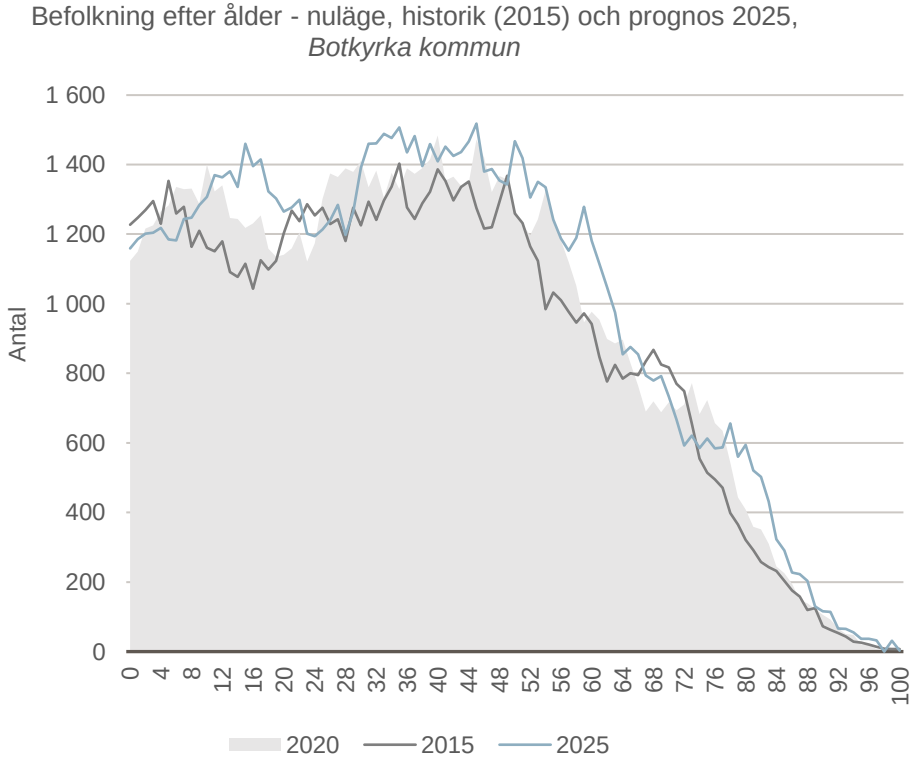




Källa: SCB och Evidens

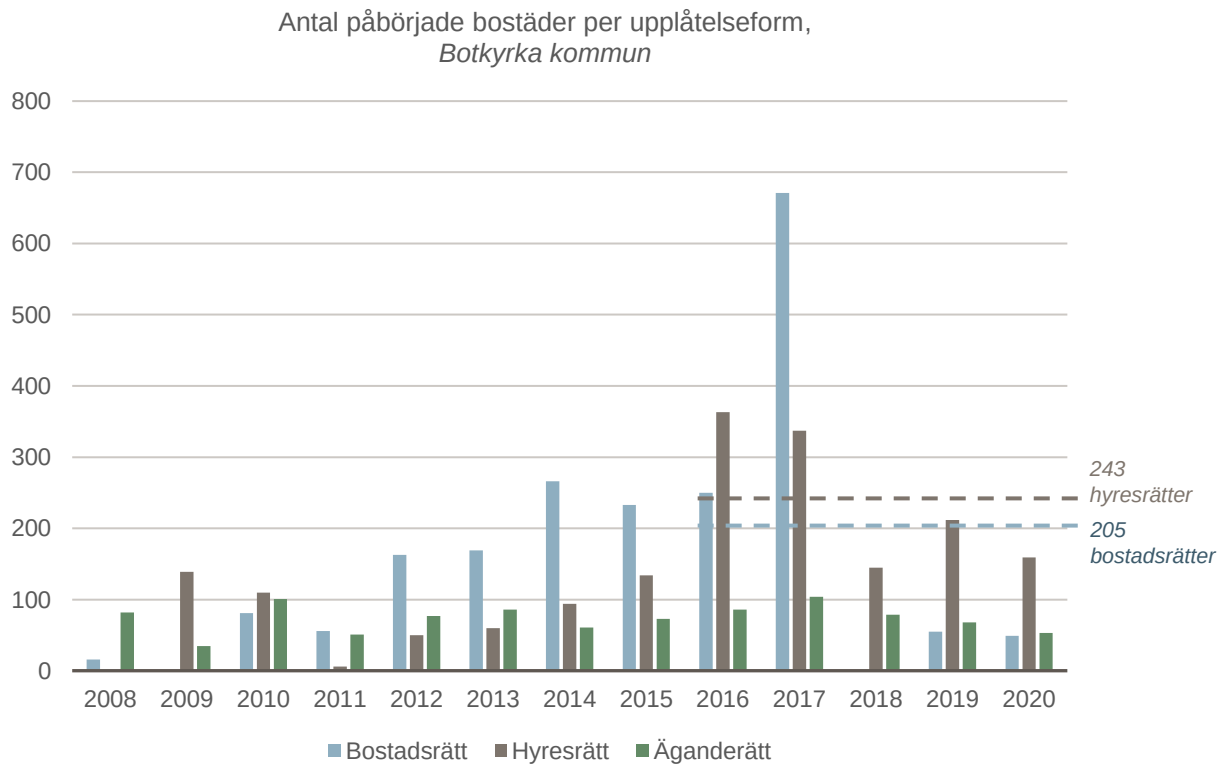
I Botkyrka är hyresrätten viktig i alla åldersgrupper men framförallt bland yngre hushåll, en grupp som växer på sikt





Källa: SCB och Evidens

Fortsatt relativt hög nivå på påbörjade hyresrätter i kommunen



År	Bostadsrätt	Hyresrätt	Äganderätt
2008	16	0	82
2009	0	139	35
2010	81	110	101
2011	56	6	51
2012	163	50	77
2013	169	60	86
2014	266	94	61
2015	233	134	73
2016	250	363	86
2017	671	337	104
2018	0	145	79
2019	55	212	68
2020	49	159	53
Genomsnitt	155	139	74

Källa: SCB och Evidens

* Hittills under 2021 är nivån för påbörjade hyresrätter (52 st) tydligt högre än bostadsrätternas (18 st)

Innehåll

Inledning

Effekter av stadsutvecklingen vid Tingstorget

Investeringspotential

- Alby i ett globalt perspektiv och Botkyrkas tillväxt
- **Målgruppsanalys**
- Prisnivå och kötid

Målgruppsanalys – inflyttare till nyproducerade bostadsrätter

Målgruppen för nyproduktion i projekt Tingstorget har analyserats med hjälp av flyttströmmar.

Uppgifter har inhämtats från SCB om egenskaper för hushåll som valt att flytta till nyproducerade bostadsrätter i den aktuella miljön.

Analysen ger svar på följande frågor:

Hur upptagningsområdet ser ut

Tidigare boende (HR, BR eller äganderätt)

Hushållens inkomster

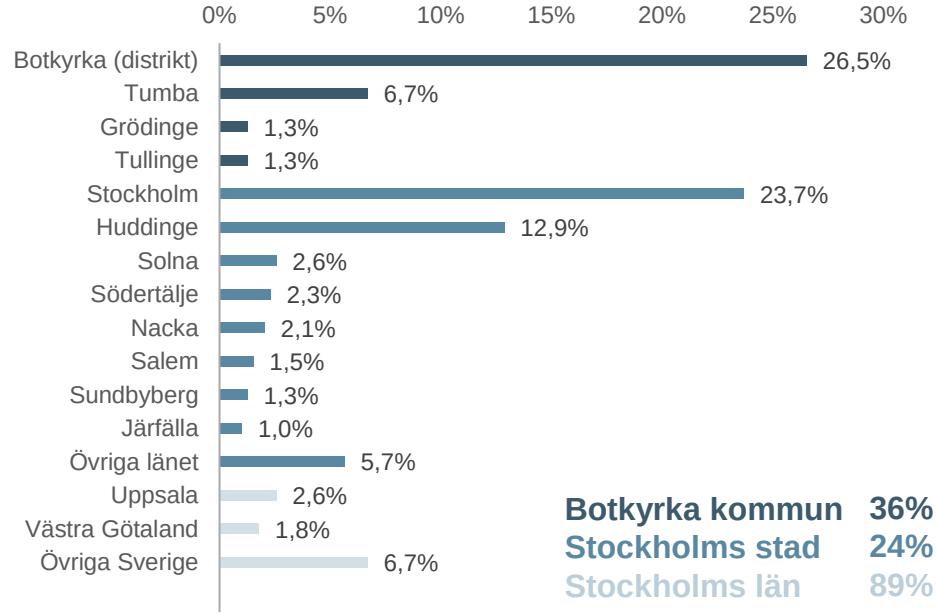
Ålder och hushållssammansättning för hushållen

En fördel med denna analysmetod är att den utgår från hushållens faktiska beteende vilket ger ett mer kostnadseffektivt och säkert svar på preferenser än intervjuer och enkäter.

Erfarenheter från ett stort antal målgruppsanalyser genomförda med denna metod visar att målgruppen i de flesta fall är lokal när inflyttare till bostadsrätt studeras, i storleksordningen 50-75 procent rekryteras ofta i närmiljön. Upptagningsområdet för hyresrätter är oftast betydligt större än så för Stockholmsregionen.

Stort regionalt upptagningsområde för de nyproducerade bostadsrätterna

Inflyttare från respektive geografi till aktuella fastigheter



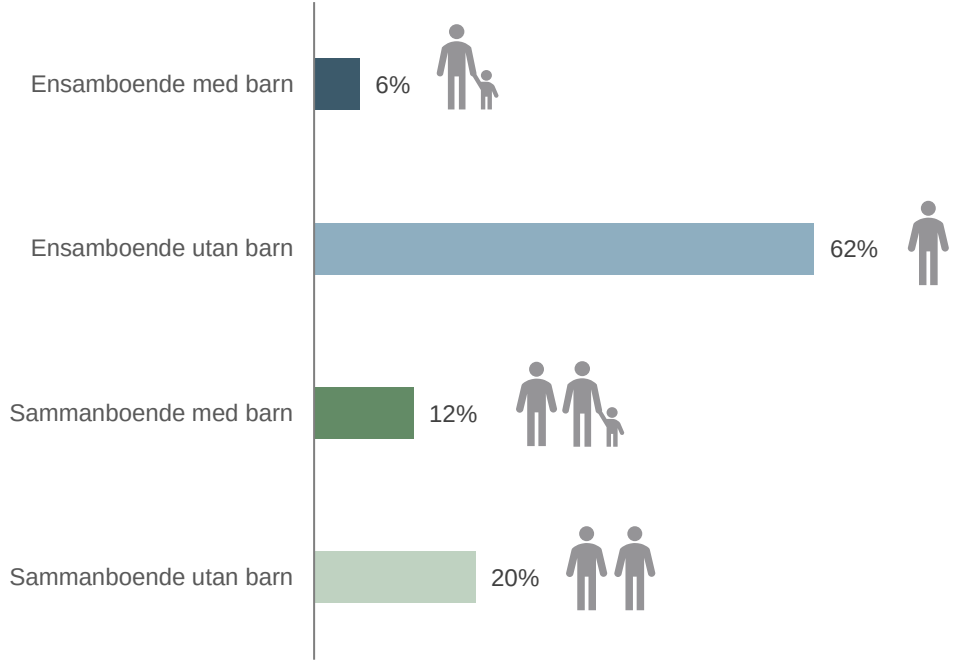
Botkyrka kommun	**36%**
Stockholms stad	**24%**
Stockholms län	**89%**

Källa: SCB och Evidens

**De inflyttade fastigheterna ligger i Botkyrka distrikt. Siffrorna baseras på de som var "först in" dvs köpte en nyproducerad bostadsrätt. Data för 2018.*

Över hälften av alla inflyttade hushåll var ensamboende utan barn

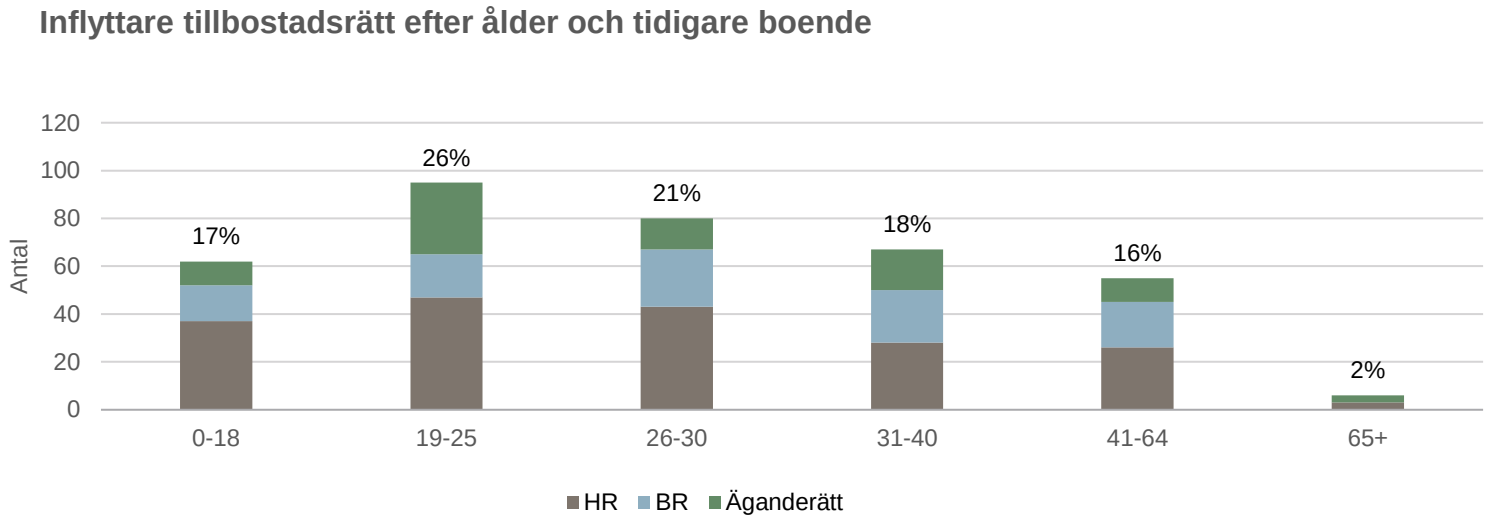
Andel inflyttade hushåll per hushållskonstellation
Bostadsrätt



Källa: SCB och Evidens

Foto: Evidens

Den höga andelen ensamhushåll utan barn speglas i en relativt hög andel inflyttande individer i åldrarna 19-30 år

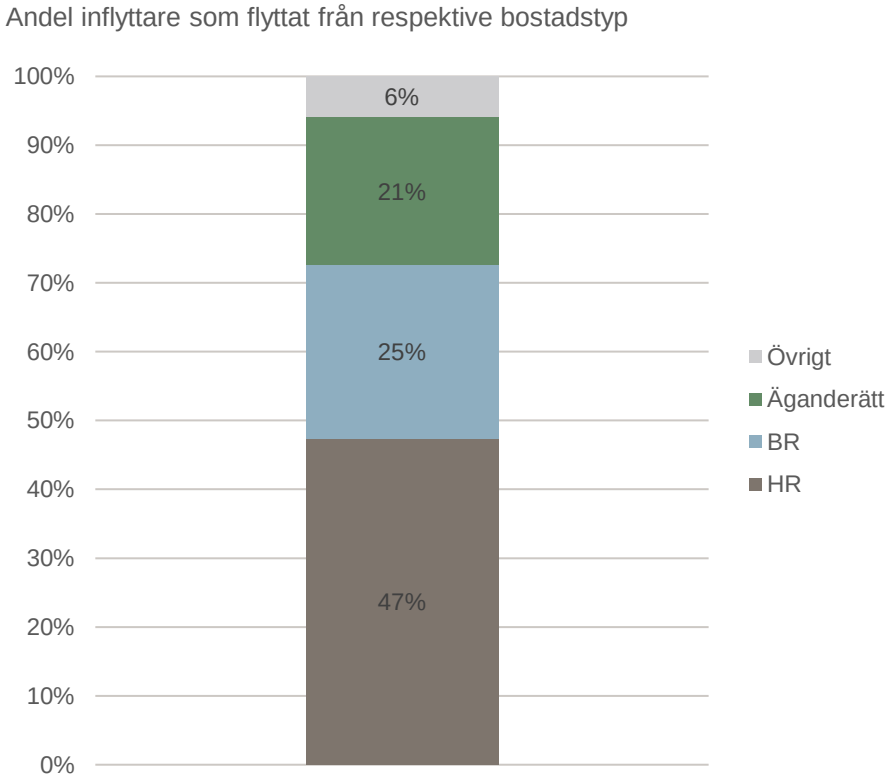


Åldersgruppen där många flyttar hemifrån till sitt första egna boende (19-25 år) utgör en relativt hög andel av inflyttarna (observera att åldersspannet endast är 5 år). Här finns den största andelen äganderätt, även om hyresrätten är den största upplåtelseformen även i denna åldersgrupp.

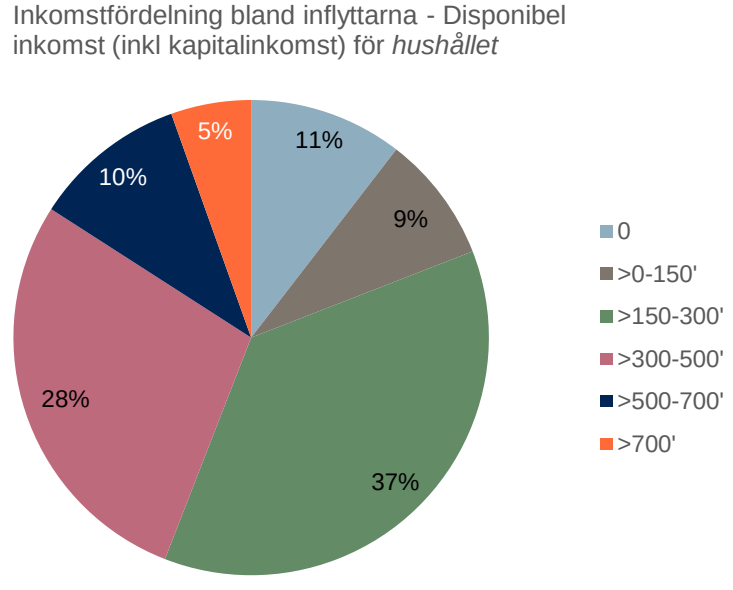
Även yngre vuxna i åldrarna 26-30 år har en hög representation. Här återfinns, i linje med förväntan, fler som flyttar från tidigare bostadsrätt och färre från tidigare villa/radhus (äganderätt).

Källa: SCB och Evidens

Hälften av inflyttarna till de nyproducerade bostadsrätterna flyttade från tidigare hyrt boende.

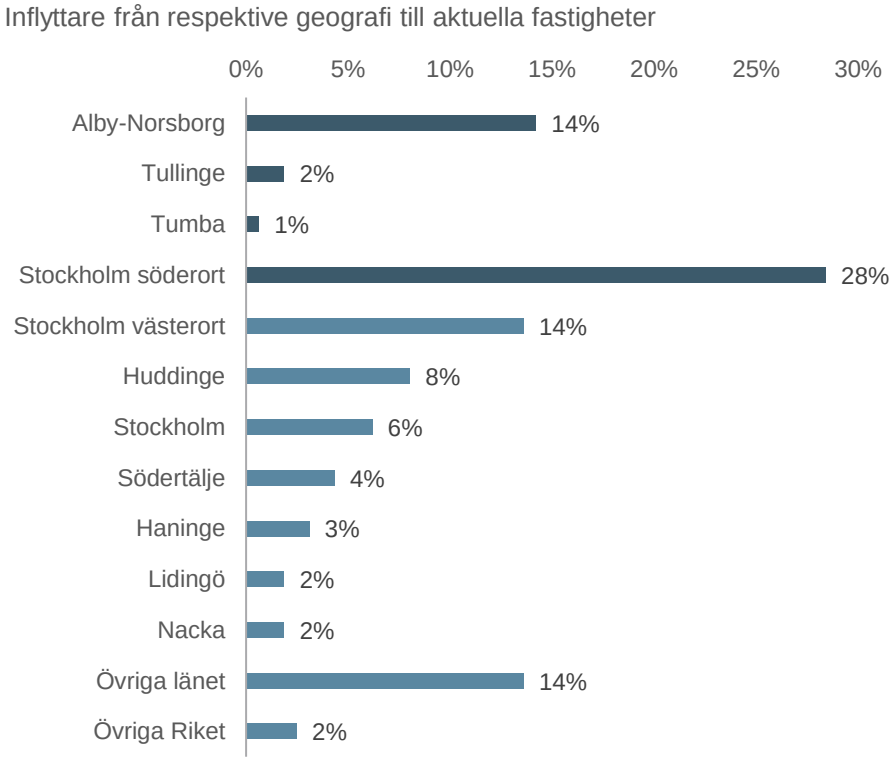


Källa: SCB och Evidens



*Medelinkomsten bland inflyttarna var cirka **280 000 kronor** per år (löneinkomst + företagarinkomst + ersättningar från FK, 20-64 åringar exklusive 0-inkomsttagare).*

Hyresrätten har större regional spridning

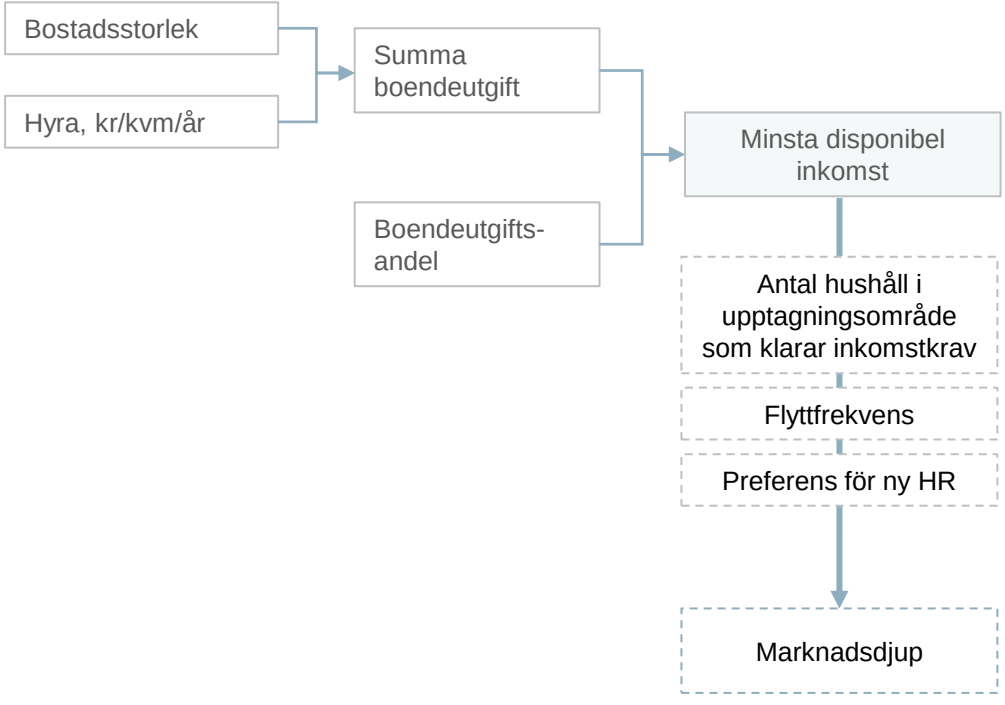


Även om spridningen var betydligt mer regional än vanligt för nyproducerad bostadsrätt så blir den än mer regional för nyproducerad hyresrätt.

Färre än var femte nyinflyttad till nyproducerad hyresrätt i projekt Tingstorget kom från Botkyrka.

Stor regional efterfrågan innebär större möjligheter att nyproducera hyresrätter än för områden med en mer tydligt lokalt rekryteringsomland.

Metod för beräkning av marknadsdjup för nya hyresbostäder



Beräkningen av marknadsdjup för hyresrätter består av färre steg jämfört med bostads- eller äganderätt. Bostadsstorlek och hyra ger direkt total boendeutgift.

Minsta disponibel inkomst för att kunna efterfråga en ny hyresrätt med den beräknade boendeutgiften beräknas som boendeutgift dividerat med boendeutgiftsandel. Boendeutgiftsandel varierar med upplåtelseform, där hushåll som bor i hyresrätt i medeltal spenderar större andel av disponibel inkomst på boende än hushåll som bor i bostads- eller äganderätt. Se mer om detta i avsnitt nedan.

Preferenstal för nya hyresrätter används i kalkylen, inhämtas från enkätstudier i jämförbara marknader.

Marknadsdjupet som beräknas avser antalet bostäder per år som kan efterfrågas på den undersökta marknaden.

Hushållstyp (ensam-/sammanboende) avgör nivån för hur stor del av disponibel inkomst som läggs på direkta boendeutgifter

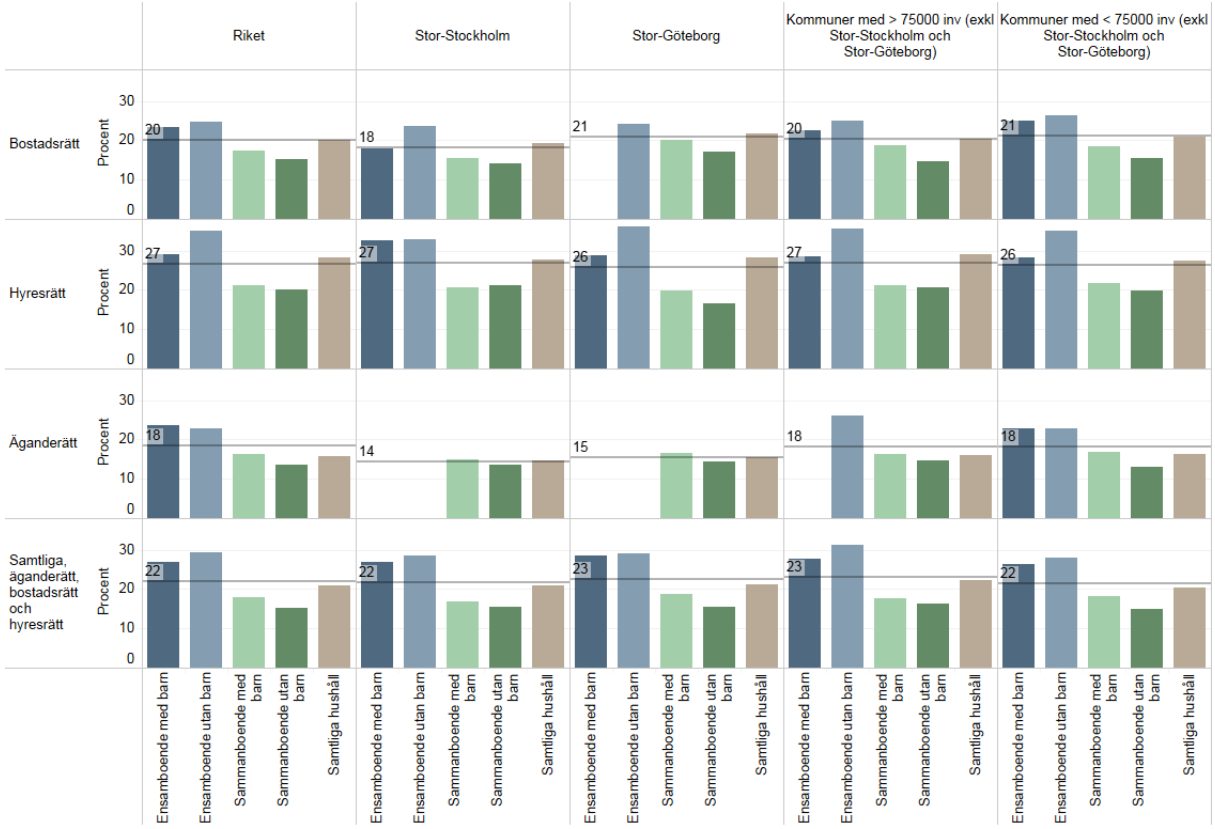
SCBs undersökning Hushållens ekonomi (HEK) visar att hushållens boendeutgiftsandel[1] i huvudsak skiljer sig mellan ensamboende och sammanboende.

Boendeutgiftsandel, medelvärde per hushållstyp och upplåtelseform i Stor-Göteborg

Upplåtelseform	Ensamboende	Sammanboende
Bostadsrätt	24,2%	18,7%
Hyresrätt	32,5%	18,2%

[1]Med boendeutgiftsandel (även boendeutgiftsprocent förekommer som begrepp) avses boendeutgift som andel av disponibel inkomst och med boendeutgift avses hyra för hyresrätt, kapitalkostnad och avgift till förening för BR och kapitalkostnad för äganderätt.

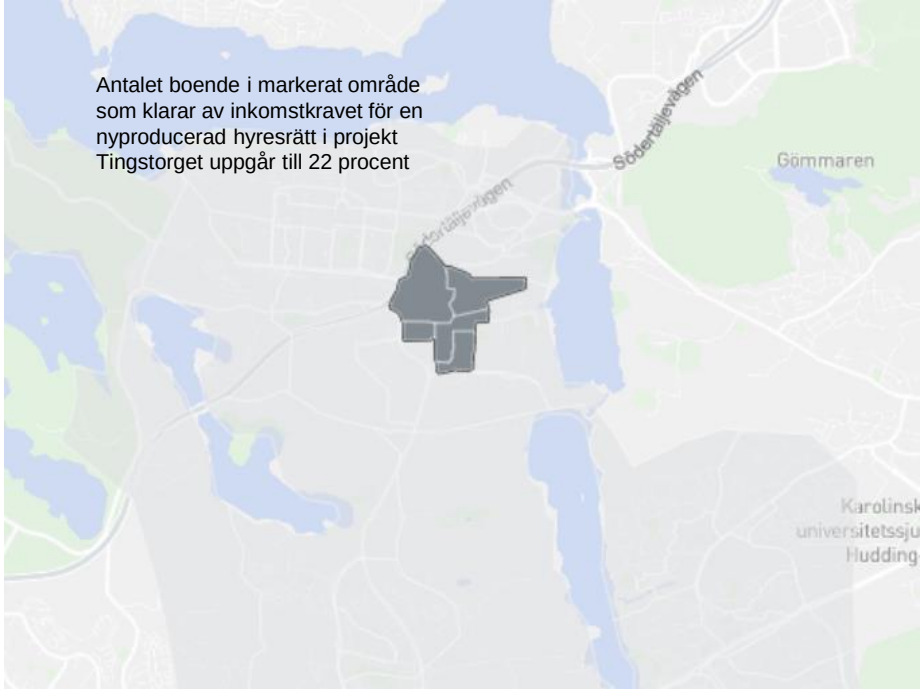
Boendeutgiftsandel per hushållstyp, region och upplåtelseform



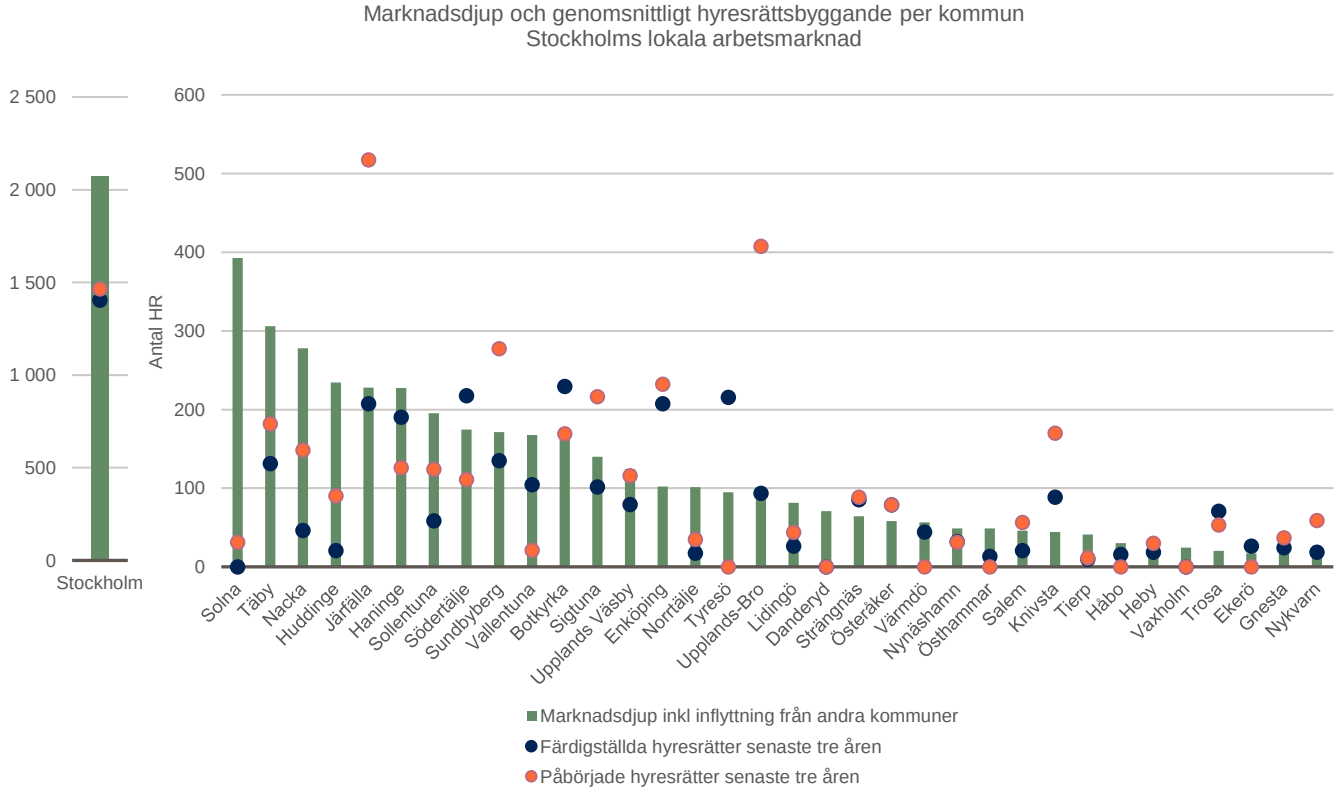
Nästan en fjärdedel av de boende i närmiljön klarar inkomstkravet för en nyproducerad hyresrätt i Projekt Tingstorget

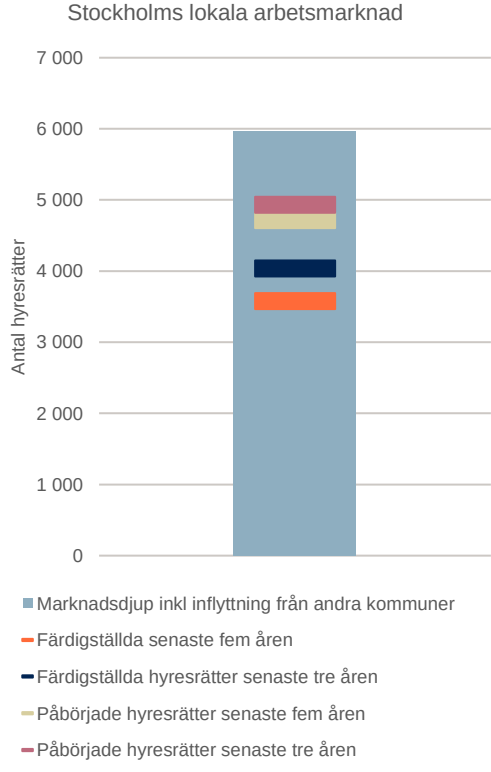
Variabel	Ensamboende	Sammanboende
Hyra kr/kvm	2 800	1 860
Kvm	35	87
Boendeutgiftsandel	32,0%	21,0%

Sammanställning & resultat		
Boendeutgift, kr/år	98 000	161 820
Krav på disponibel inkomst	306 250	770 570
Antal hushåll som möter inkomst kravet	525	158
Totalt antal hushåll boende i närmiljön	1 660	1 395



På en regional marknad är det möjligt att överskrida marknads-djupet för HR så länge inte alla andra kommuner också gör det





Innehåll

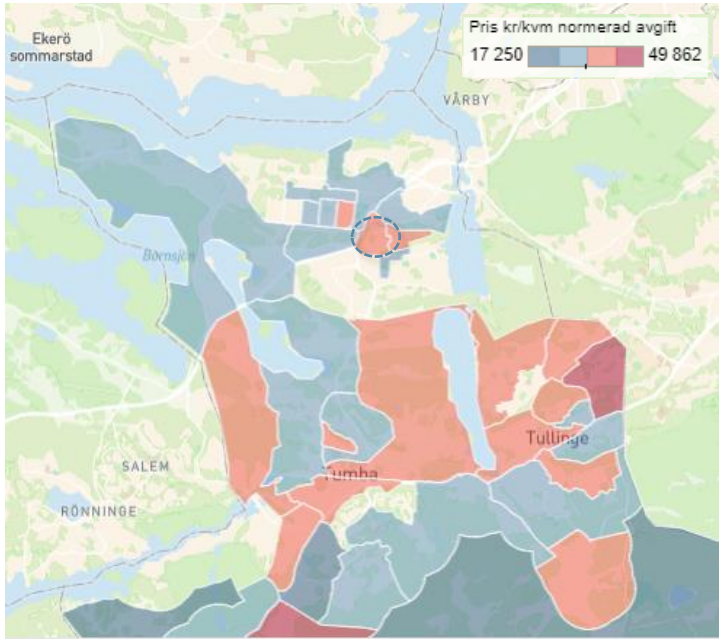
Inledning

Effekter av stadsutvecklingen vid Tingstorget

Investeringspotential

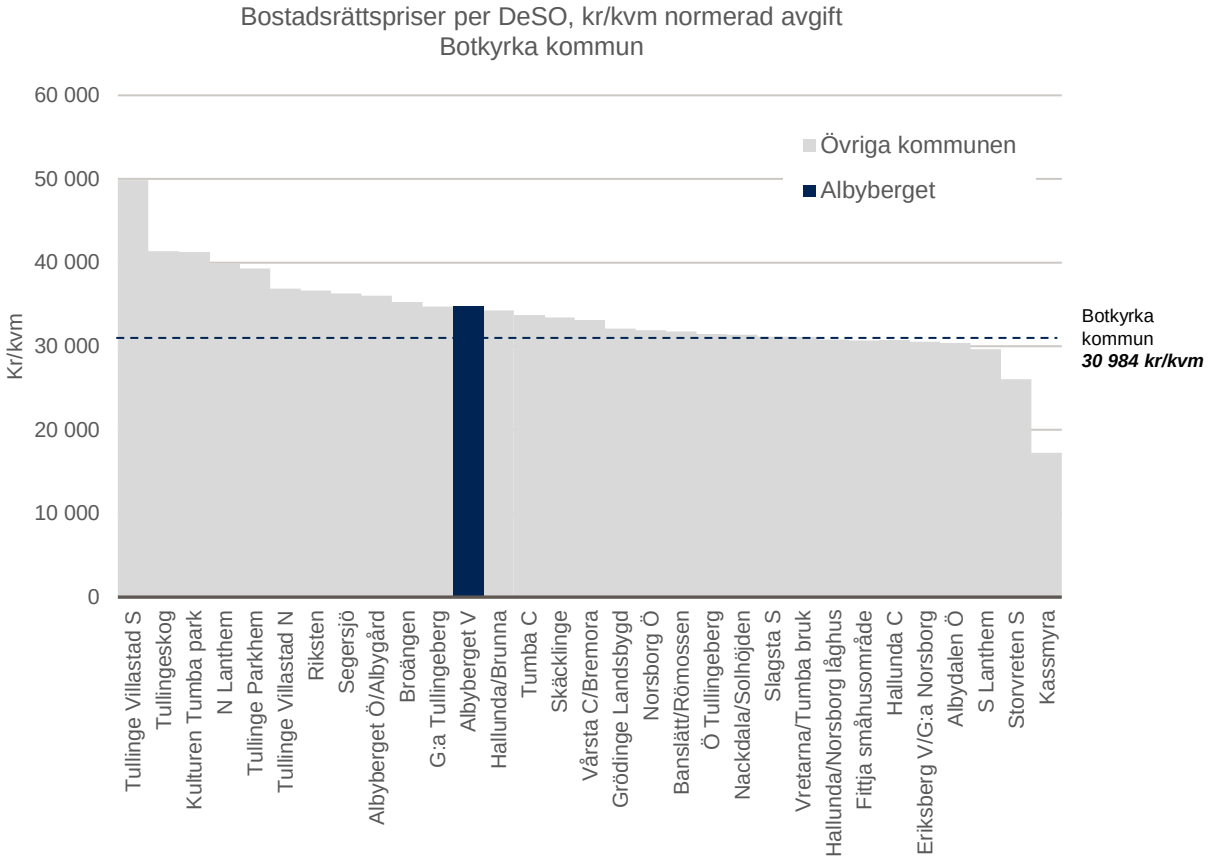
- Alby i ett globalt perspektiv och Botkyrkas tillväxt
- Målgruppsanalys
- **Prisnivå och kötid**

Kvadratmeterpriserna för bostadsrätter på Albyberget ligger idag över genomsnittet för kommunen



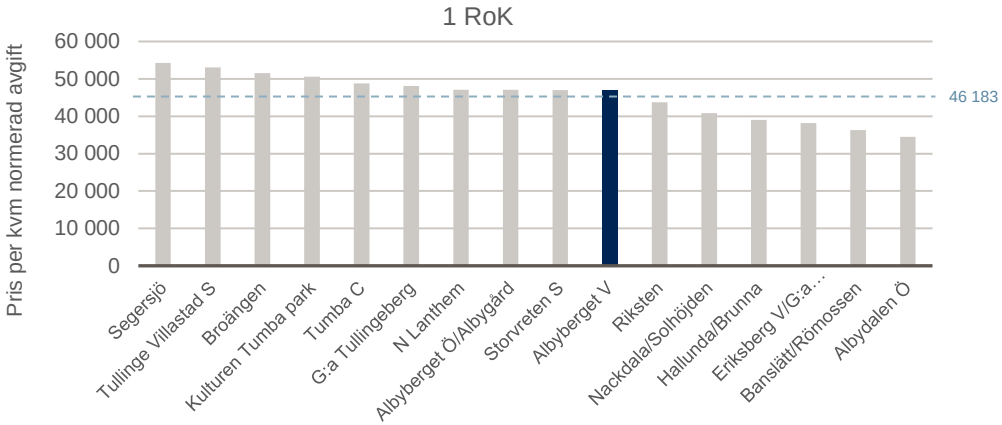
Västra Albyberget ligger idag högre i kvadratmeterpris än många andra DeSO-områden i kommunen.

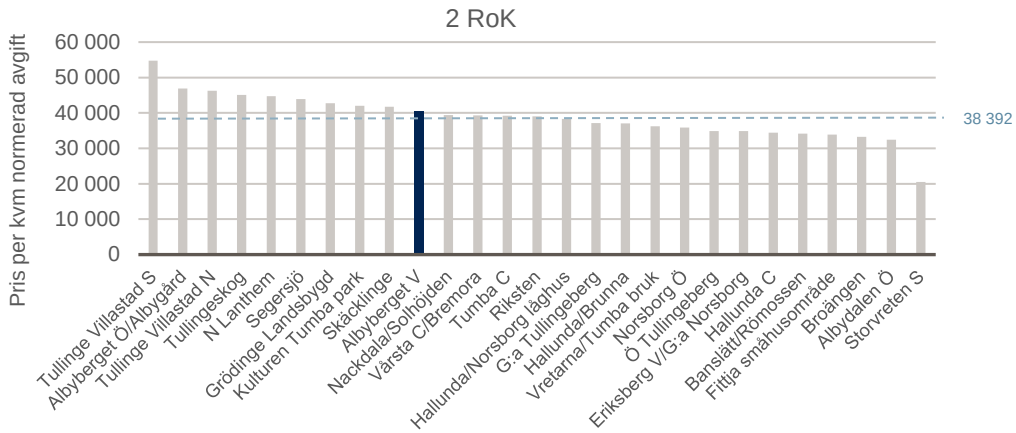
Bostadsbeståndets sammansättning med en stor andel mindre lägenheter (generellt dyrare) drar dock upp genomsnittet.

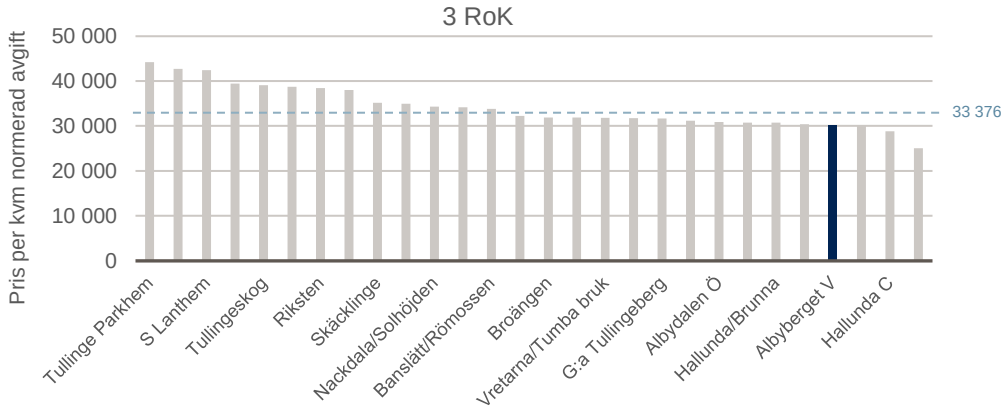


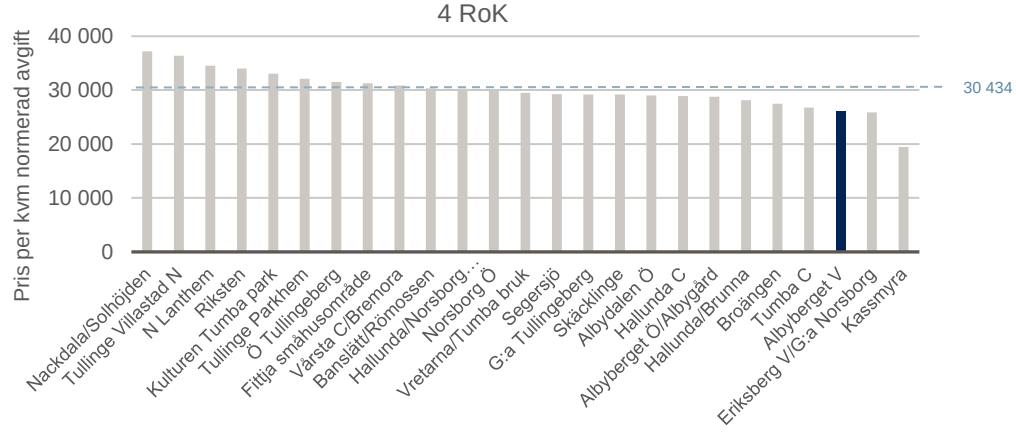
Tillskottet av nya bostäder i de mindre storlekarna gör att Albyberget nu placerar sig betydligt högre när det gäller 1 RoK och 2 RoK jämfört med de större lägenhetsstorlekarna

Betalningsvilja per kvm, bostadsrätter (den streckade linjen visar genomsnittet för Botkyrka kommun)

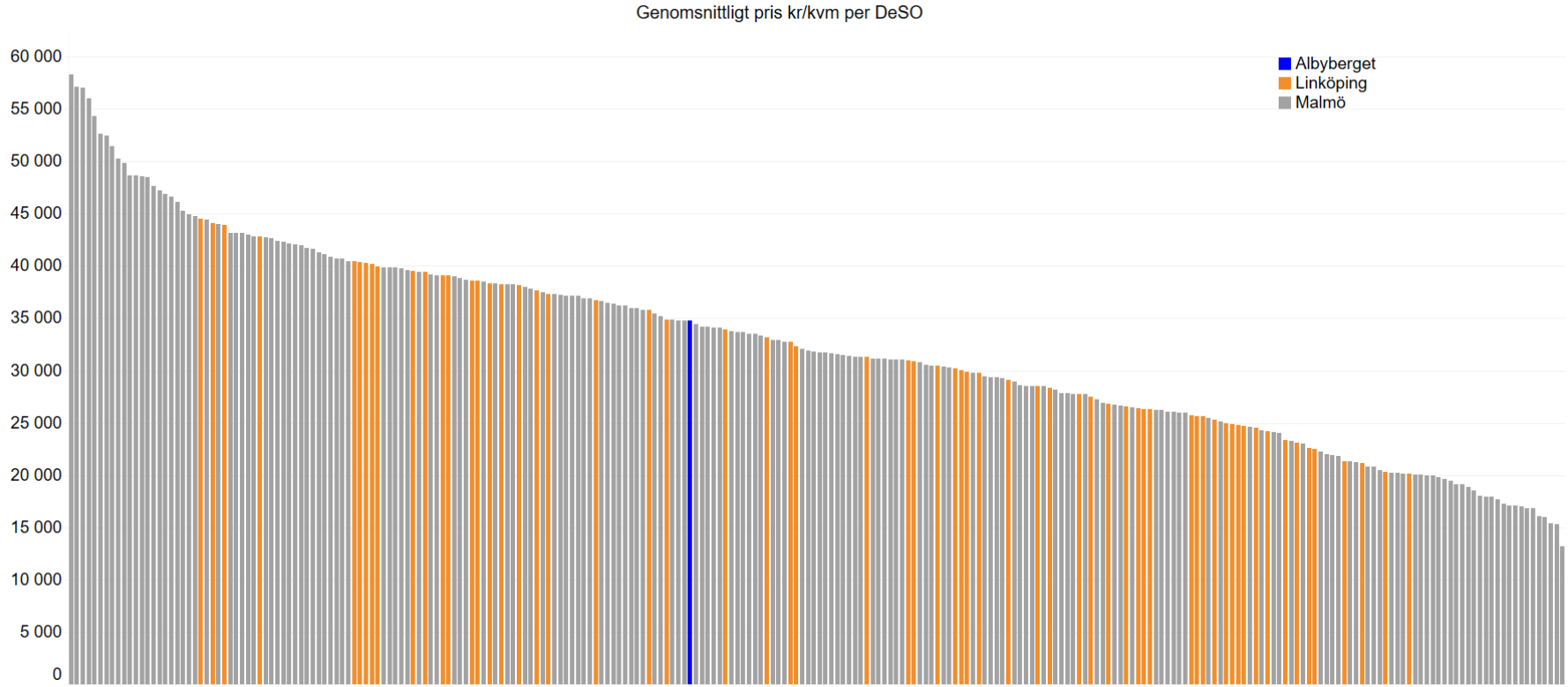








Prisnivån på Albyberget ligger över snittet för Malmö och Linköping

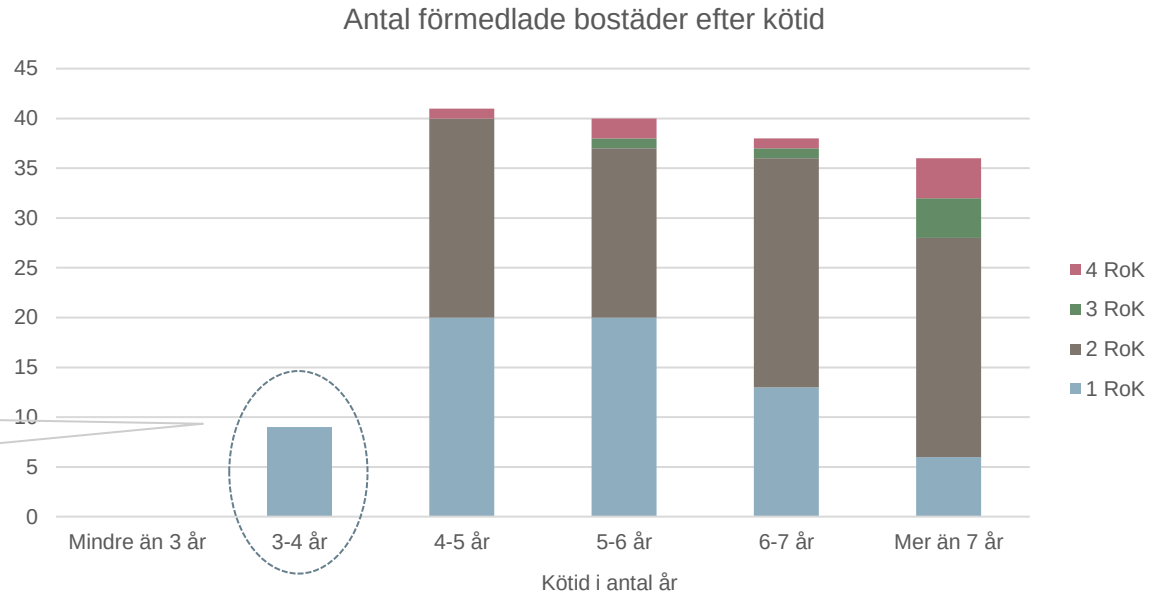


Låga vakansrisker med nuvarande hyressättning

RoK	Hyra, kr/kvm/år	Kötid, genom-snitt i år
1	2 890	5,3
2	2 760	6,2
3	1 910	6,5
4	1 760	7,6

Endast fem procent av förmedlad nyproduktion i Projekt Tingstorget hade en kötid under fyra år.

Genomsnittlig kötid i *successionen* i Titanias bestånd under 2020-2021 uppgår till 5,0 år.

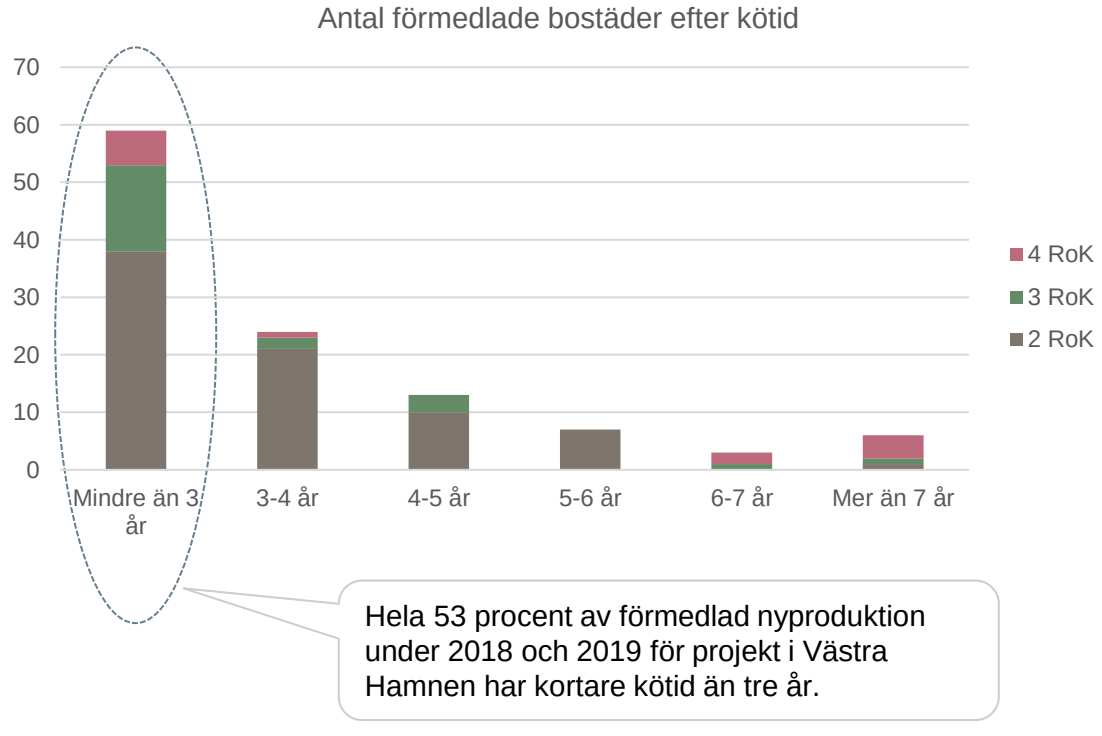


Direktavkastning Alby/Eriksberg (låg/medel/hög): 3,60/4,10/4,60. Källa Croisette Juni 2021

Exempel från ett av Malmös bästa lägen uppvisar lägre hyror och kortare kötider jämfört Tingstorget

RoK	Hyra, kr/kvm/år	Kötid, genom-snitt i år
2	2 200	3,1
3	1 870	2,5
4	1 850	2,1

Sjöporten i Västra hamnen, MKB Fastighets AB
Illustration: Sjögrens Arkitekter AB.

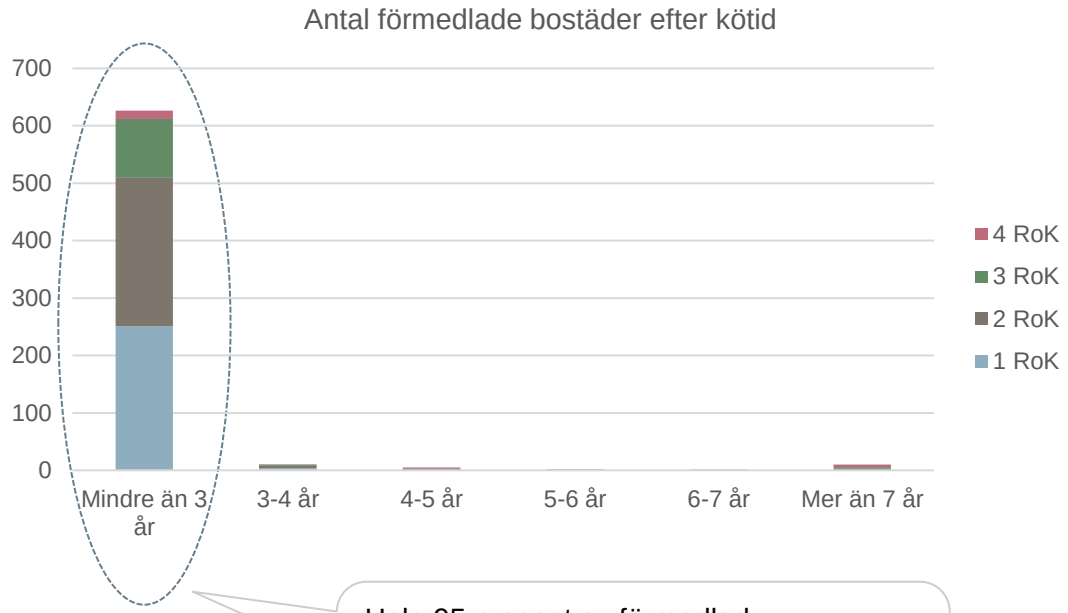


Direktavkastning Västra hamnen (låg/medel/hög): 2,75/3,25/3,75. Källa Croisette Juni 2021

Mönstret ännu tydligare vid jämförelse med Mariastaden i Helsingborg

RoK	Hyra, kr/kvm/år	Kötid, genom-snitt i år
1	2 170	0,7
2	1 980	0,6
3	1 800	0,8
4	1 720	1,5

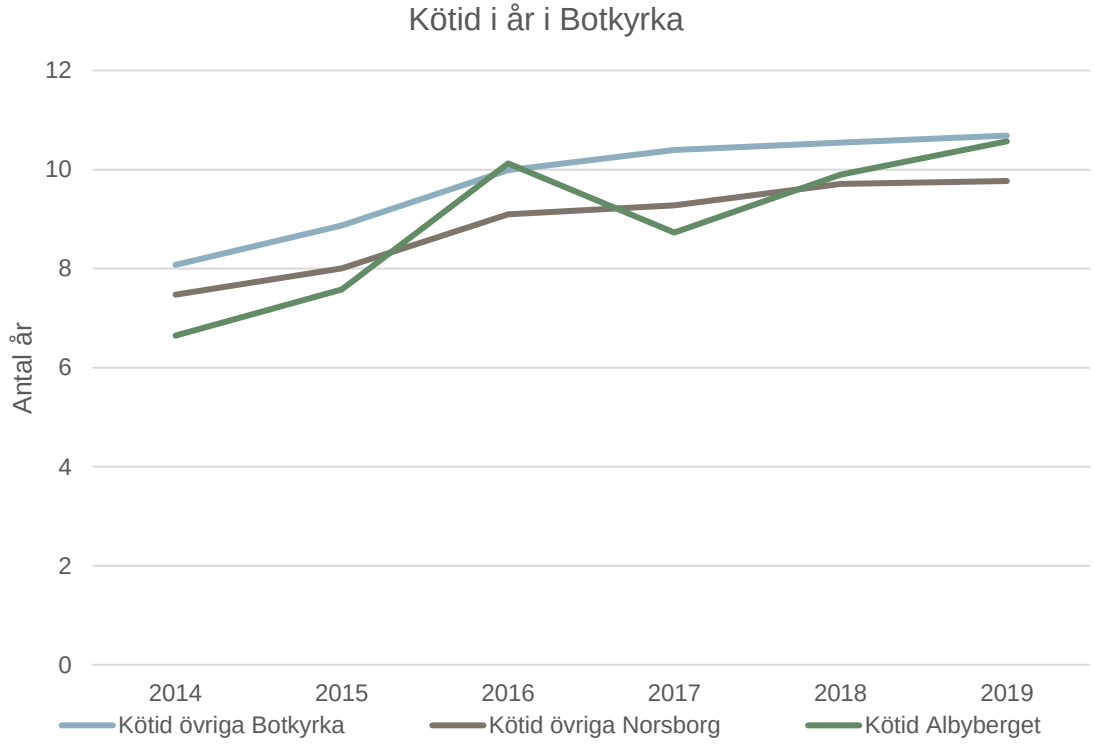
Mariastaden i Helsingborg
Foto Google Maps



Hela 95 procent av förmedlad nyproduktion under 2018 och 2019 för projekt i Mariastaden har kortare kötid än tre år, nästan 75 procent kortare än ett år.

Direktavkastning Mariastaden (låg/medel/hög): 2,25/3,75/4,25. Källa Croisette Juni 2021

Ökad attraktivitet leder till längre kötid i det etablerade beståndet

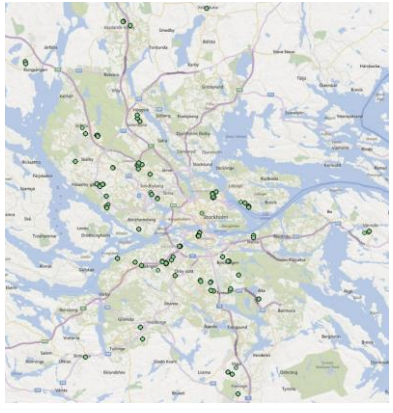


Indikationer på att kötiderna ökar i något snabbare takt i det etablerade beståndet på Albyberget än i både övriga Norsborg och Botkyrka

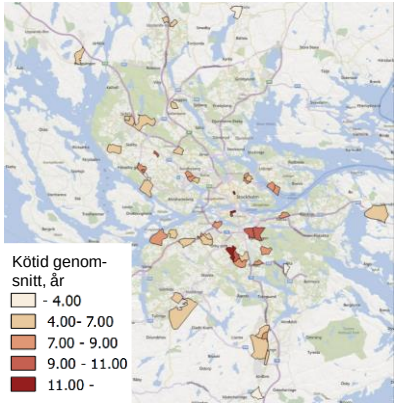
Att antalet förmedlade bostäder är få ger en fluktuation i serien men trenden är uppåtgående

Analys av drygt 3 000 nyproducerade hyresrätter ger en modell som kan förklara hur stort nytt utbud en lokal marknad kan absorbera utan att kötiden blir negativ

Nyproducerade hyresrätter förmedlade av bostadsförmedlingen



Förmedlingarna summeras upp på Basområdesnivå



Vid nuvarande förhandlade och presumerade hyresnivåer för nyproduktion av hyresbostäder existerar normalt fortfarande en kö. Dvs det finns fler hushåll än det hushåll som fick kontraktet som skulle välja att flytta in i en nyproducerad bostad vid tillämpade hyresnivåer.

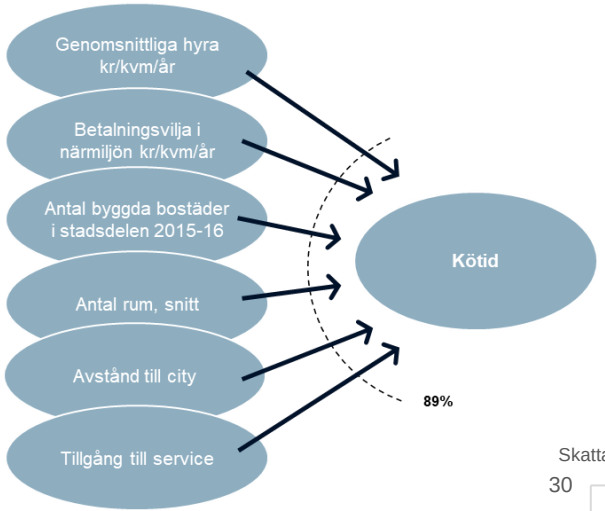
Det betyder att det finns möjligheter att producera fler hyresbostäder alternativt höja hyresnivån om man tillåter kötiden gå mot noll.

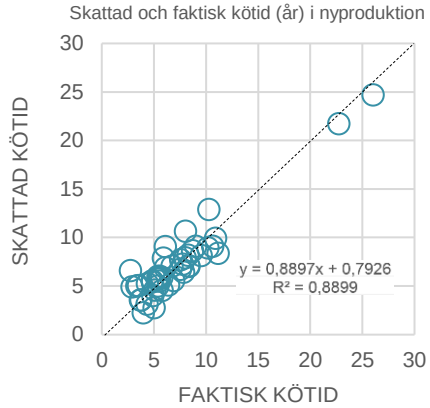
För att förstå i vilken utsträckning man kan öka utbudet i en lokal miljö utan att kötiderna blir negativa har en tvärsnittsmodell skattats (regressionsanalys) baserad på ca 3 000 nya hyresbostäder i 38 olika nyproduktionsprojekt.

Med hjälp av modellen kan man isolera effekten av en förändring av respektive ingående parameter och därmed utvärdera varje parameters unika effekt på kötiden, allt annat lika.

Modellen innehåller 6 olika variabler och kan förklara nästan 90 procent av skillnaderna i kötider. Det är en rimligt stor precision.

Modell för hyresbostäder i nyproducerade flerfamiljshus förklarar nästan 90 procent av variationen i kötid





Effekter av förändringar av oberoende variabler

Variabler som påverkar kötiden	Antagen förändring	Förändring i kötid, år
Projektets genomsnittliga hyra	+ 100 kr/kvm/år	-0,5
Betalningsvilja i närmiljön	+ 100 kr/kvm/år	+0,3
Nyproducerade hyresbostäder i stadsdelen	+ 100 bostäder	-1,2
Antal rum, snitt	+ 1 rum	-0,9
Avstånd till city	+ 1 000 meter	-0,1
Tillgång till service	+ 100 enheter	+0,7

Nyproduktionshyra på 3 100 kr/kvm beräknas ge vakansrisk

Simuleringsalternativ nya hyresrätter vid Tingstorget

Antaganden:

- 200 nya bostäder
- Fördelning av bostäder 1-4 RoK
- Snittstorlek 39 kvm motsvarande 1,7 RoK

Målsättning:

- Kötid i genomsnitt 0 år vilket innebär vakansriks

Resultat:

Snitthyra per kvm/år uppgår i simuleringen till 3 100

Foto Evidens

Evidens erbjuder kvalificerad analys och strategisk rådgivning åt aktörer inom samhällsbyggnadssektorn

Medverkande konsulter:

Anna.rogberg@evidensgruppen.se

Thomas.sandberg@evidensgruppen.se

Katarina.wallin@evidensgruppen.se

Georg.wingstrand@evidensgruppen.se

Alf.brydolf-berg@evimetrix.se

Matilda.grahn@evimetrix.se

Evidens
Sibyllegatan 32, 2 tr
114 43 Stockholm
Tfn växel: + 46 8 599 05 170
www.evidensgruppen.se