

Kymmendö-modellen – lösningen på den svenska bostadshyresmarknaden?

Delrapport 1 från ett pågående forskningsprojekt.

LINDA LÖVGREN
HAN-SUCK SONG
INGALILL SÖDERBERG
BO SÖDERBERG

Inst. För fastigheter och byggande
KTH
Stockholm

Projektledare: Han-Suck Song, han-suck.song@abe.kth.se

Vår forskning stöds av Formas och Länsförsäkringars forskningsfond.

Sammanfattning

Många hushåll har svårt att komma in på den ordinarie bostadsmarknaden, särskilt i storstäderna. Höga bostadspriser, ett minskat antal hyresrätter och svårigheter att klara av kostnaderna för nyproduktion, är några av de faktorer som pekas ut som försvårande. Dessa faktorer drabbar särskilt socioekonomiskt svaga hushåll och personer utan tillräcklig kötid (exempelvis unga och nyanlända).

Stockholms Stadsmission har tidigare förvärvat tomträtten Kymmendö 4, där de har uppfört ett socialt hållbart hyreshus (Kymmendö-projektet) i vilket deras skalbara modell för socialt hållbar bostadsförsörjning (Kymmendö-modellen) har implementerats. I fastigheten tillämpar Stockholms Stadsmission en modell för differentierad hyressättning i kombination med behovsprövade urvalskriterier, vilka tillsammans utgör de bärande principerna i den så kallade Kymmendö-modellen. Syftet är att projektet ska utgöra ett exempel för nyproduktion och förvaltning av bostäder med rimliga hyror som baseras på Kymmendö-modellen. Förhoppningen är att projektet med Kymmendö-modellen ska fungera som ett gott exempel och inspirera andra aktörer att bidra till en mer socialt hållbar bostadsmarknad.

I detta projekt studeras och utvärderas Kymmendö-modellen med hjälp av Kymmendö-projektet av forskare på KTH i fem delstudier. (1) Hur blir den fastighets- respektive samhällsekonomiska lönsamheten, och hur uppfattas resultaten av andra investerare. (2) Hur utvecklas boende- och livssituationen för hyresgästerna, jämfört med en kontrollgrupp. (3) Hur skulle projektet kunna skalas upp nationellt, utifrån det totala behovet och potentiella finansieringslösningar. (4) Hur väl fungerar metoden för att fördela bostäderna i en internationell jämförelse. (5) Hur tas projektet emot av grannar och andra intressenter i närområdet.

The Kymmendö-model – A solution for the Swedish rental housing market?

First report from an ongoing research project.

LINDA LÖVGREN
HAN-SUCK SONG
INGALILL SÖDERBERG
BO SÖDERBERG

Dpt. of Real Estate and Construction Management
Royal Institute of Technology (KTH)
Stockholm
Sweden

Project leader: Han-Suck Song, han-suck.song@abe.kth.se

Our research is supported by Formas and Länsförsäkringar Research Fund.

Abstract

Today, large groups of households have difficulties entering the regular Swedish housing market, particularly in the big cities. High housing prices, a reduced number of rental properties and difficulties in meeting the costs of new production, are some factors that are singled out as complicating. These factors particularly affect socioeconomically disadvantaged households and people without sufficient queue time.

Stockholm City Mission has previously acquired the leasehold of Kymmendö 4, where it has developed a socially sustainable rental housing project (the Kymmendö Project) in which its scalable model for socially sustainable housing provision (the Kymmendö Model) has been implemented. Within the property, Stockholm City Mission applies a model based on differentiated rent levels combined with needs-based selection criteria — the two core principles underpinning the so-called Kymmendö Model. The aim is for the project to serve as a reference for new residential developments and property management based on reasonable rents aligned with the Kymmendö Model. The ambition is that the Kymmendö Project will serve as a positive example and inspire other stakeholders to contribute to a more socially sustainable housing market.

In this project, the Kymmendö model is studied with the help of the Kymmendö project and evaluated by researchers at KTH in five sub-studies. (1) What is the real estate- and socio-economic profitability, and how are the results perceived by other property investors? (2) How does the housing and living situation develop for the tenants, compared to a control group? (3) How could the project be scaled up nationally, based on the total need for affordable housing and potential financing solutions? (4) How well does the method for distributing leases work in an international comparison? (5) How is the project received by neighbours and other stakeholders in the immediate neighbourhood?

Inledning

Problemen på bostadsmarknaden

Svensk bostadspolitik, som en del av den generella välfärdspolitiken, har under ett sekel levererat en rad metoder för att råda bukt på problemen på den svenska bostadsmarknaden. Dessa åtgärder har bidragit till att bostadsbeståndet är stort, håller hög kvalitet, och att de bostadssociala förhållandena väsentligt förbättrats över tiden. Ändå är det uppenbart att den nuvarande ordningen skapar en ojämn tillgång på bostäder, där stora grupper stängs ute från bostadsmarknaden.

Idag har stora grupper av hushåll problem med att komma in på den ordinarie bostadsmarknaden, inte minst i storstäderna. Höga bostadspriser och svårigheter att klara av hyreskostnaderna i nyproducerade hyresbostäder är några av de faktorer som pekas ut som försvårande. Dessa faktorer drabbar särskilt socioekonomiskt svaga hushåll, liksom grupper som av olika anledning inte har tillräckligt med kötid eller kontaktnät för att kunna få en hyresrätt med låg hyra (exempelvis unga, nyanlända och skuldsatta med betalningsanmärkningar). Det ligger därmed nära till hands att karaktärisera den svenska bostadsmarknaden som ett typiskt fall av insider-outsider-problematik. Det mest alarmerande symptomet på denna problematik är olika former av hemlöshet, där ett stort antal hushåll har ett tillfälligt boende utan kontrakt eller tillfälliga andrahandskontrakt. Samtidigt ser vi hur ett ökat antal hushåll fått en alltmer besvärlig boendesituation, med trångboddhet och dyra andrahandskontrakt.

Den svenska modellen innehåller en fragmenterad uppsättning av bostadssociala stöd. Det finns bostadsbidrag, som dock är tämligen låga och som reallt urholkats över årtionden. Det finns bostadstillägg för pensionärer med låg pension. Det finns också i viss mån s.k. sociala kontrakt där kommunernas socialtjänst tillhandahåller andrahandsboende för personer som har särskilda behov av att få hjälp med sin bostadssituation. Men det finns inget enhetligt system som syftar till att tillhandahålla bostäder till låga kostnader till särskilt behövande, något som liknar de olika modeller för *social housing* som förekommer i många med Sverige jämförbara länder.

Social housing karaktäriseras av att bostäder har subventionerad hyra och att de bara tillhandahålls till särskilt behövande hushåll, eller åtminstone till sådana hushåll med förtur. I bostadsforskningen talar man också, som ett alternativ till social housing, om affordable housing, d.v.s. bostäder som har en hyresnivå som är överkomlig för ekonomiskt svagare hushåll. I viss mån kan man säga att det svenska hyresbeståndets äldre delar utgör ett exempel på affordable housing. Hyresnivåerna etablerades ursprungligen i en tid då bostadsbyggandet var subventionerat och hyran låg. Genom den hyresutveckling som bruksvärdessystemet och hyresförhandlingssystemet möjliggjort så har hyresnivåerna i de äldre delarna av beståndet förblivit förhållandevis överkomliga för de flesta hushåll.

Men överkomliga hyresnivåer i de äldre delarna av beståndet hjälper inte hushåll som inte kan komma över sådana lägenheter. Bra och billiga bostäder tenderar att redan vara bebodda, och det är därför svårt för behövande hushåll att komma åt dem.

Huruvida lösningen på den svenska marknaden är en ny form av social housing, eller något annat, behöver vi inte ta ställning till i detta läge. Det räcker med att konstatera att nya lösningar bör prövas, och att modeller som eventuellt visar sig fungera bra bör kunna tas emot som välkomna kompletteringar till den svenska modellen med dess uppenbara brister.

Stockholms Stadsmission vill skapa en lösning

Stockholms Stadsmission har lång erfarenhet av att arbeta operativt och opinionsbildande med att bryta olika former av hemlöshet. Men 2021 tog man ett stort steg från ord till handling genom att förvärva en tomträtt i Stockholm, Kymmendö 4, och uppföra en ny bostadshyresfastighet. Detta bostadsprojekt (Kymmendö-projektet) tillämpar Stockholms Stadsmissions modell för socialt hållbara hyresbostäder (Kymmendö-modellen). Målsättningen med exploateringen var att kunna utveckla en

skalbar modell för prisrimlig bostadsförsörjning åt personer som står långt ifrån den ordinarie bostadsmarknaden. Därmed kan Kymmendö-modellen ses som en prototyp för en lösning på ett av bostadsmarknadens största problem – outsiderproblemet.

I Kymmendö-modellen ingår en rad innovativa inslag, så som exempelvis differentierad hyressättning och behovsbaserade urvalskriterier. Hyressättningsmodellen syftar till att skapa vad Stockholms Stadsmission uppfattar som en ökad social rättvisa, genom att ta hänsyn till hyresgästens hyresutrymme, samt att även ta särskild hänsyn till den sökandes sociala situation, i stället för att (som i traditionella kösystem) välja sökande med längst kötid.

Fastigheten drivs utifrån en samverkansmodell mellan ett fastighetsbolag (i detta fall ägt av Stockholms Stadsmission) som äger fastigheten, och en kooperativ hyresrättsförening som blockförhyr samtliga lägenheter. Modellen bygger på att hyresgästerna blir medlemmar i den kooperativa föreningen och involveras i viss skötsel av huset.

I fastigheten tillämpar Stockholms Stadsmission en differentierad hyressättning. Hyressättningsmodellen syftar till att skapa en ökad social rättvisa vid hyressättning, genom att ta hänsyn till hyresgästens hyresutrymme. Grundidén är helt enkelt att personer med lägre inkomst betalar en lägre hyra än hyresgäster med en högre inkomst. Förutom differentierad hyressättning tillämpar Stockholms Stadsmission behovsorienterade urvalskriterier. Detta innebär att man tar särskild hänsyn till den sökandes sociala situation, i stället för att (som i traditionella kösystem) välja sökande med längst kötid.

Första spadtaget i byggprocessen togs första kvartalet 2023. Byggprocessen gick bra och fastigheten var inflyttningsklar redan i början av sommaren 2024. Exploateringsprocessen har pågått under flera års tid, inkluderat fastighetsaffären, projektering för byggnation och arkitektsamverkan, m.m.

Stockholms Stadsmission har utvecklat Kymmendö-modellen genom att ha:

- konstruerat den juridiska formen för förvaltning av fastigheten, med stort inslag av hyresgästmedverkan,
- skapat en väl avvägd hyressättningsmodell, som ger rimliga bostadskostnader för de boende och samtidigt skapar ekonomiskt hållbara kalkyler, och
- skapat en process för att välja ut de hyresgäster som ska erbjudas bostad i hyreshuset.

Det som återstår är att visa att Kymmendö-modellen fungerar företagsekonomiskt.

Stockholms Stadsmission har aldrig haft för avsikt att bli en fastighetsägare. Det övergripande syftet med förvärvet av Kymmendö 4 var att kunna ta fram en skalbar modell för en hållbar bostadsförsörjning som kan kopieras och användas av andra, i syfte att minska den strukturella hemlösheten i Sverige. Genom att i praktiken utforska nya koncept för att skapa bostäder för personer som har en svag ställning på bostadsmarknaden är förhoppningen att Kymmendö-modellen kan statuera ett exempel för andra aktörer som vill bidra till en mer socialt hållbar bostadsförsörjning i Sverige.

För att nå detta mål bedömer Stockholms Stadsmission att det krävs vetenskaplig evidens och en paketering som kan tilltala såväl privata som offentliga aktörer på fastighetsmarknaden. Därför har man erbjudit KTH en möjlighet att studera och utvärdera Kymmendö-modellen under en treårsperiod.

Forskare på KTH analyserar modellen

Vi uppfattar Stockholms Stadsmissions satsning som anmärkningsvärd och nyskapande, och därför särskilt intressant att studera. Stockholms Stadsmission är inte ens i närheten av att vara en etablerad eller erfaren aktör på marknaden för avkastningsfastigheter. Ändå har man vågat göra en satsning på att projektera, bygga, och förvalta en större bostadshyresfastighet, samt att på längre sikt successivt fasa ut förvaltningsåtagandet och etablera en kooperativ hyresförvaltning. Stockholms Stadsmission är

en väl etablerad opinionsbildare på det bostadssociala området och en erfaren operatör som länge arbetat med att bryta hemlöshet. Med Kymmendö-projektet skapar Stockholms Stadsmission ett unikt exempel på en modell (d.v.s. Kymmendö-modellen) som kan, eller skulle kunna, bli en förlaga för många andra projekt, och därmed en vändpunkt i utvecklingen av den svenska bostadssociala modellen. Därför finns det all anledning att följa och dokumentera avgörande delar av projektet, och att sprida kunskap till branschen, politiker och allmänheten.

Det övergripande syftet med forskningsprojektet är att vetenskapligt beskriva, analysera och utvärdera Kymmendö-modellen, för att undersöka dess potential som en modell för en socialt hållbar bostadsförsörjning i Sverige. Forskningsprojektet består av fem delstudier, som belyser och utvärderar modellen ur olika perspektiv. Delprojekten bedöms som kritiska framgångsfaktorer för att kunna peka på att Kymmendö-modellen (förhoppningsvis) är framgångsrik och skalbar. Utvärderingarna görs huvudsakligen utifrån ett fastighetsekonomiskt och bostadssocialt perspektiv. Vi kommer också att undersöka förutsättningar för att skala upp modellen på bred front. Forskargruppen på KTH följer Stockholms Stadsmission under en period om tre år, 2024-2026. Forskningen får till viss del karaktären av följeforskning.

Vi bedömer att det finns förutsättningar för att modellen kommer att uppfattas som ett exempel på en för fastighetsbranschen attraktiv skalbar modell för att producera socialt hållbara bostäder. Av särskilt intresse är då att utvärderingen tar fasta på de innovationsinslag som är förhållandevis nya och oprövade på den svenska bostadsmarknaden. Hit hör finansieringsmodellen, hyressättningsmodellen, proceduren för att välja ut hyresgäster och projektgenomförandet.

De fem delprojekten kommer att resultera i fem vetenskapliga papers. Ambitionen är att dessa ska nå publicering i internationella vetenskapliga housing-tidskrifter. Alla rapporter kommer skrivas i en populärvetenskaplig version. Utöver detta planerar vi att löpande sprida information och slutsatser från projektet på seminarier och konferenser, samt i undervisningen på KTH.

Fem delprojekt

Delstudie ett syftar till att analysera Kymmendö-modellens lönsamhet och att värdera de samhällsekonomiska nyttor som modellen förväntas kunna generera om traditionella affärsmässiga bostadsföretag implementerar modellen. Lönsamhet analyseras utifrån ett antal alternativa hypotetiska finansieringsformer, hyressättningsmodeller, byggkostnadsskattningar och genomförandetider. De kvantitativa lönsamhetsanalyserna kommer att kompletteras med kvalitativa undersökningar av hur Kymmendö-modellens lönsamhetskalkyler bedöms av kommunala och kommersiella bygg- och fastighetsföretag.

Delstudie två är en kvalitativ studie som utgår från hyresgästernas perspektiv. Studien syftar till att följa hyresgästerna över tid och jämföra boendegruppen mot en kontrollgrupp, för att kunna undersöka de upplevda effekterna av att få ett förstahandskontrakt på Kymmendö-projektet.

Delstudie tre syftar till att undersöka förutsättningar för att skala upp Kymmendö-modellen nationellt. I studien ingår bland annat en analys av olika potentiella finansieringsformer, så som statliga subventioner och sociala lån. Vidare syftar studien till att beräkna hur stor efterfrågan kan tänkas vara på denna typ av bostadslösningar, genom framtagandet av en marknadsanalys.

Delstudie fyra syftar till att utvärdera de behovsorienterade urvalskriterierna som Stockholms Stadsmission tillämpar i urvalsprocessen för hyresgäster. Med denna studie vill vi i detalj förstå hur deras metoder med screening och urvalskriterier av bostadssökande förhåller sig till etablerade arbetssätt, genom att jämföra med erfarenheter från andra urvalsprocesser för att erbjuda lägenheter, bl.a. internationellt.

Delstudie fem fokuserar på närområdet och hur Kymmendö-projektet mottas av grannar och andra intressenter i Farsta Strand. Detta bedöms som en viktig framgångsfaktor, eftersom liknande bostadslösningar är beroende av att de mottas väl av närområdet. Delstudien syftar till att förstå hur bostäder för strukturellt hemlösa kan byggas för att vara lämpliga för de boende samtidigt som minsta möjliga stigmatisering i samhället uppnås.

Syftet med föreliggande rapport

Stockholms Stadsmissions projekt har väckt ett stort intresse inom fastighetsbranschen, bland forskare, politiker och allmänhet. Alla vill veta hur det går, och ingen har tid att vänta på att alla utvärderingar ska bli färdiga. Därför skriver vi nu en rapport om det pågående arbetet, trots att inga färdiga resultat finns.

Vi vill med rapporten redovisa vilka planer vi har för de fem delstudierna. Dessa delar är i huvudsak desamma som när vi ursprungligen formulerad projektplanen och ansökte om forskningsanslag från Formas. Vi vill också ge en inblick i det löpande forskningsarbetet genom att för var och en av delprojekten redovisa vad vi hittills gjort och vad vi avser att gå vidare med. Slutligen vill vi ge en liten försmak av några typer av resultat som kan komma att levereras i de respektive slutrapporterna.

Delstudie 1: Lönsamhetsanalys

Planerade undersökningar

En analys görs av Kymmendö-modellen ur fastighetsekonomiskt och samhällsekonomiskt perspektiv. Båda aspekterna är viktiga eftersom det övergripande målet är att modellen (om än i modifierad form) ska gå att tillämpa av andra fastighetsägare, med krav på att bedriva fastighetsutveckling och fastighetsförvaltning enligt affärsmässiga principer, och samtidigt fungera som ett pålitligt verktyg i det allmännas ansvar för bostadsförsörjning. Vi uttrycker det som att modellen ska kunna utgöra en skalbar modell för nyproduktion och förvaltning av bostäder som riktar sig till hushåll som står långt ifrån den reguljära bostadsmarknaden.

Delstudien tillämpar kvantitativa bygg- och fastighetsekonomiska modeller för att analysera hur lönsamma projekt som tillämpar Kymmendö-modellen kan bli under olika förutsättningar. Vi beaktar de variabler som används i traditionella fastighetsekonomiska kalkyler, d.v.s. projekterings- och byggkostnader, drift- och underhållskostnader, skatter och avgifter, finansieringskostnader, hyresintäkter, och avkastningskrav.

Fastighetsekonomiskt olönsamma lösningar är normalt ohållbara för en fastighetsägare, men de kan ändå samtidigt vara motiverade p.g.a. att de är samhällsekonomisk lönsamma (Denham, Dodson och Lawson, 2019). Med finansiellt stöd från det allmänna kan projekt då göras fastighetsekonomiskt lönsamt. Utvecklingen inom social finansiering och social redovisning, liksom utvecklingen inom finansiering av s.k. gröna byggnader tas också i beaktande för att identifiera och beakta hur potentiella samhällsekonomiska mervärden kan överföras till fastighetsekonomisk lönsamhet i det enskilda projektet.

Delstudien syftar även till att värdera samhällsekonomiska nyttor som Kymmendö-modellen förväntas kunna skapa. När ekonomiskt svaga hushåll får tillgång till billigare bostäder, och särskilt när hushåll kan bryta hemlöshet, så leder det till många andra positiva effekter på områden som skolresultat, hälsa, sjukfrånvaro, arbetslöshet, kriminalitet, och inte minst barns välbefinnande (se t.ex. Meltzer och Schwartz, 2015, Onapa m.fl., 2022, Cross m.fl., 2022, och Cohen, 2022). Sådana effekter bör värderas samhällsekonomiskt eftersom de bidrar till positiva effekter på samhällsnivå.

Data och kontakter som behövs för att genomföra analyserna kommer från Stockholms Stadsmission och externa datakällor. Efter datainsamling genomför forskargruppen på KTH lönsamhetsanalyser, simuleringar och scenarioanalyser. De kvantitativa analyserna kommer att kompletteras med kvalitativa undersökningar av hur Kymmendö-projektets lönsamhetskalkyler (med och utan offentliga stöd) bedöms av kommunala och kommersiella bygg- och fastighetsföretag samt finansörer. Delstudien genomförs under hela projektperioden. I delstudiens initiala skede sker datainsamling och utveckling av kvantitativa modeller. Därefter sker analyserna och intervjuer med ett urval av företrädare för bygg- och fastighetsföretag.

Vad vi har gjort hittills

KTH har av Stockholms Stadsmission erhållit två stycken kalkylmodeller. Den ena kalkylmodellen utför intäkts-, kostnads- och lönsamhetsanalyser för Kymmendö-projektets två ekonomiska huvudfaser, (1) byggnationsfasen/projektfasen samt (2) förvaltningsfasen. Den andra kalkylmodellen används för att utföra hyresjusteringskalkyler för att årligen fastställa Kymmendö 4 kooperativ hyresrättsförenings hyror.

De indata och kalkylantaganden som Stockholms Stadsmission använt i sina kalkyler har vi lyft in i traditionella fastighetsekonomiska lönsamhetskalkyler. Vi har också börjat utveckla egna modeller som möjliggör kvantitativa simuleringar med scenario- och känslighetsanalyser som visar hur lönsamheten varierar för projekt som Kymmendö-projektet under olika ekonomiska betingelser. Men

resultaten från sådana analyser handlar inte bara om centrala lönsamhetsmått som direktavkastning, totalavkastning investeringsvinst och fastighetsvärde, utan om varje enskild variabel i kalkylen. Alla värden ställs mot etablerade nyckeltal i branschen.

Preliminära resultat

De initiala scenario- och känslighetsanalyserna pekar, som väntat, mot att marknadsmässig lönsamhet i projekterings- och byggfasen inte skulle ha uppnåtts med traditionell finansiering. Stockholms Stadsmission har delvis kunnat använda eget kapital som inte har åsatts fullt marknadsmässigt avkastningskrav. Vi bedömer också att de under projekterings- och byggfasen har kunnat bära delar av över head-kostnaderna genom sin generella sociala verksamhet. Detta är närmast ett självklart utfall, och egentligen inget annat än ett uttryck för att Stockholms Stadsmission *de facto* delvis har använt sig av en social finansieringslösning.

I den inledande förvaltningsfasen torde de totala hyresintäkterna något understiga marknadsmässiga förväntningar på t.ex. presumtionshyror eller egensatta hyror. Det bidrar också till att ge en något lägre fastighetsekonomisk lönsamhet. Även detta är ett naturligt och förväntat utfall.

I stort pekar alltså de preliminära beräkningarna på att det behövs någon typ av subvention eller ekonomisk stimulans för att göra projektet fastighetsekonomiskt lönsamt. Här kan det dock vara värt att påpeka att det i många sammanhang brukar hävdas att det inte går att bygga nya hyresfastigheter utan någon form av subventioner – trots att det då handlar om hyresfastigheter på den ordinarie marknaden, utan inslag av särskilda bostadssociala satsningar.

Huruvida det ekonomiska stödet måste komma i form av statliga subventioner, eller om det skulle kunna lösas på annat sätt, återstår att se. Man kan t.ex. tänka sig lösningar inom ramen för vad som är tillåtet för allmännyttiga bolag, eller förmånlig social finansiering som skapas på marknaden.

Delstudie 2: Hyresgästernas perspektiv

Planerade undersökningar

Kymmendö-projektet erbjuder en unik möjlighet att följa social bostadsutveckling i olika faser. Delstudie två fokuserar på hyresgästerna och tar sitt avstamp i ett individperspektiv. Vi vill få en bred kunskap om upplevelsen av hela den process som etableringen som boende i huset innebär, något som omfattar betydligt mer än bara själva bostaden i sig (se t.ex. Chamberlain och Johnson, 2018, samt Plage m.fl., 2023)

I den ursprungliga projektplanen angav vi att detta delprojekt skulle genomföras med semiexperimentell utformning. Vi tänkte oss att det skulle vara möjligt att jämföra resultat från två undersökningsgrupper, dels de hyresgäster som valts ut och flyttar in i Kymmendö, dels andra personer som befinner sig i en likande situation men som inte erbjudits boende i fastigheten. På så sätt skulle vi tillskapa en testgrupp och en kontrollgrupp. Tidigt kom vi dock fram till att (i gemensamt beslut inom projektet mellan KTH och Stockholms Stadsmission) att det vore olämpligt att fullfölja planen om ett experimentellt anslag i detta delprojekt. Parterna var ense om att det inte var etiskt försvarbart. Det beror främst på att de två grupperna skulle ha blivit små, och att även om fullständig anonymitet kunde säkras så fanns det uppenbara risker att intervjuade personer ändå kunde uppleva en otrygghet med avseende på anonymiteten.

Därför är delprojekt 2 inriktat på att samla in erfarenheter från de boende över tid och att i viss mån också komplettera dessa med erfarenheter från de personer inom Stockholms Stadsmissions verksamhet för förmedling, matchning och förvaltning av boenden, Bobyrån, som deltagit i tilldelning av bostäder inom Kymmendö 4. Fokus är de kvalitativa aspekterna av betydelsen av en egen bostad. Samtliga vuxna (18+) hyresgäster erbjuds att delta i intervjuer, vilket innebär att vi har ett bekvämlighetsurval som omfattar de hyresgäster som själva angivit att de vill delta.

Intervjuer ska genomföras vid tre tillfällen: 1) vid inflyttning juni-juli 2024; 2) ett år efter inflyttning i maj-juni 2025; samt 3) två år efter inflyttning i maj-juni 2026. Samtliga intervjuer ska sammanfattas i projektets slutrapport. (De två första intervjutillfällena har redan utförts, se nedan.)

Denna del av projektet har (tillsammans med delprojekt 5) genomgått granskning av Etikprövningsmyndigheten och genomförandet av delprojektet baseras på myndighetens beslut (2024-00053-01).

Intervjuerna fokuserar på de intervjuades upplevelse av bland annat:

- egen aktuell situation
- egen bostadshistoria (flyttkedjor)
- egna förutsättningar på bostadsmarknaden
- egna möjligheter i livet
- framtidssyn

Förutom detta ska information inhämtas från hyresgästerna om hur de upplevde förmedlingsprocessen, bostaden, boendemiljö, grannarna och närområdet.

Inom delprojekt 2 är allt fältmaterial av kvalitativ karaktär och en fullständig analys kommer först att vara klar efter att allt material är insamlat, också de uppföljande intervjuer som planerats 1 och 2 år efter inflyttning. Analysen av det insamlade materialet sker genom kvalitativ tematisk analys och ska ge en möjlighet att förstå hur ändrade erfarenheter kring bostadssituationen (en egen bostad) eventuellt ger ändrade perspektiv på sådant som vardag, familj, trygghet, framtidssyn etc. Intervjumaterialet är omfattande och analyseras med s.k. tematisk analys (Clarke & Braun, 2017). Metoden syftar till att med bas i det faktiskt sagda beskriva det empiriska materialet med meningsbärande koder som sedan sammanfattas i övergripande teman.

Parallellt med analysen av intervjuerna med de nya hyresgästerna genomförs kompletterande intervjuer med medarbetare vid Stockholms Stadsmission som i olika faser arbetat nära hyresgästerna. Det kan till exempel gälla större möten och samtal inför anmälan om intresse och erbjudande om bostad i Kymmendö 4 med de vardagliga frågor som uppstår inom den så kallade ”mjuka förvaltning” som tillämpas inom fastigheten.

Delförskottets forskare deltar också vid några gemensamma och/eller gemensamhetskapande aktiviteter i fastigheten som har koppling till de boendes relation till hyresvärd och kooperativet. Det gäller framför allt informationsmöten om den kooperativa hyresrättsföreningen och möten inom denna men kan också gälla gemensamma städdagar, aktiviteter som läsläsning eller liknande.

Vad vi har gjort hittills

Under juni-juli 2024 genomfördes 18 längre (90-120 minuter) intervjuer med individer i de hushåll som under juni-juli 2024 flyttat in i en ny bostad. Detta var en första intervju i samband med inflyttning och fokus har varit på tidigare erfarenheter och på betydelsen av den nya bostaden och förväntningar kring denna.

Under maj-juni 2025 har 22 intervjuer (40-90 minuter) genomförts med hyresgäster som nu bott ett år i fastigheten Kymmendö 4. Detta var en uppföljande intervju och fokus har varit på hyresgästernas erfarenheter under det första året.

Flera av de personer som intervjuades 2024 har också medverkat i intervjuer 2025, men det förekommer också intervjuer som bara avser 2024 respektive 2025. Ett något större antal (+4) ville delta i intervjuerna 2025 och ge sin bild av hur det har varit att flytta in och bo i huset. Här ges en kort sammanfattning av hyresgästernas erfarenheter.

Preliminära resultat

Intervjuer vid inflyttning 2024

Intervjuerna genomfördes juni-juli 2024, samtliga i en neutral lokal utanför Stockholm Stadsmission och KTH i syfte att dels utgöra en trygg miljö och dels inte koppla deltagandet till möjliga upplevda krav eller förväntningar (från aktörerna) på någon av de intervjuade. Lokalen är anpassad för samtal och är möblerad för att skapa trygghet och närhet i samtal mellan två. Samtliga intervjuer genomfördes av samma forskare och som öppna samtal kring den intervjuades tidigare erfarenheter av hem och bostad och av processen att få den nya bostaden i Kymmendö 4. I huvudsak följdes planerade teman för intervjuerna (se ovan), men dessa kompletterades också med följdfrågor och frågor om upplevelser och effekter för nära relationer. Intervjuerna spelades in och har transkriberats för analys.

De intervjuade hyresgäster som genom Stockholms Stadsmission fått en möjlighet till en egen bostad inom Kymmendö 4 har varit med om en avgörande förändring i sina liv. Samtliga intervjuade har själva valt att delta i studien och är generösa med att dela med sig av information om sina liv. Hyresgästerna uttrycker tacksamhet över att ha blivit utvalda som lämpliga hyresgäster, men flera har i de inledande intervjuerna svårt att ta in att hushållets bostadssituation så snabbt och radikalt förändrats från otrygghet till stabilitet.

Hyresgästernas livshistoria skiftar och ger sammantaget en bred bild av vad bostadslöshet innebär i dagens Sverige. Bland de intervjuade finns ensamstående och familjeförsörjare, människor som mycket länge saknat en egen bostad och andra som sedan något eller några år gått från en tidigare stabil bostadssituation till att plötsligt befinna sig utan möjligheter till en egen bostad. Hyresgästerna representerar de flesta vanliga hushållstyper i landet och de boende har vid inflyttning inte så många

gemensamma beröringspunkter utöver erfarenheten av bostadslöshet. Många intervjuade saknar egna starka nätverk i Stockholm, men de finns också personer med starkt lokal förankring.

Ett av många fokus under intervjuerna är frågan om hur det varit och blir för de barn som med en eller två föräldrar flyttar in i Kymmendö 4. Barn i bostadslöshet engagerar också hyresgäster utan barn och här verkar det finnas en omtanke om de nya grannarna som går utöver den egna situationen. De intervjuades insikt om att alla grannar är nyinflyttade och att de delar liknande erfarenheter av en otrygg bostadssituation verkar redan initialt ha skapat ett intresse för det gemensamma. Den uppmärksammade och unika satsningen på en helt ny fastighet med ett särskilt ändamål ger också en känsla av att vara utvald och speciell. Det ges uttryck för en medvetenhet om att inte alla som sökte bostad i Kymmendö 4 kunde få en sådan. Denna medvetenhet uttrycks som en oro för de som inte fick en bostad snarare än en triumf över att vara bland vinnarna. Den egna kunskapen om vad bostadslösheten innebär ger andra perspektiv.

Eftersom intervjuerna gjorts i samband med inflyttning innehåller respondenternas utsagor tankar och förväntningar om den nya bostaden men inte erfarenheter av att bo i den. Vanligt förekommande kommentarer är att fastigheten är ny och att ingen annan bott i lägenheten. Alla intervjuade har varit på någon form av visning innan inflyttning och beskriver inte bara den egna lägenheten utan också hela fastigheten med gemensamma ytor inomhus och utomhus. De flesta i starkt positiva ordalag. Bland de få mer kritiska kommentarer finns synpunkter att det saknas cykelrum inomhus, att lägenheten är mindre än vad som önskats (men inom ramen för vad man har råd med) eller att de rumsliga lösningarna i lägenheten kunde gjorts på annat sätt.

De intervjuade har svårt att uttala sig om den kooperativa hyresrätten som bostadsform då de vid inflyttningen inte hunnit sätta sig in i vad det innebär. Det är bostaden och hyreskontraktet som är i fokus och inte upplåtelseformen. De flesta intervjuade säger dock att de kan tänka sig att engagera sig i den kooperativa föreningen. De nyinflyttade har inte heller någon klar bild över hur Stockholms Stadsmissions arbete med ”mjuk förvaltning” ska gå till och hur den lokal som finns i huset ska användas till nytta för hyresgästerna.

Attityderna till Stockholms Stadsmission är positiva och upplevelsen av det bemötande som de nya hyresgästerna fått under hela processen är positiva. Ord som respekt och vänlighet används och de flesta intervjuade har också tidigare positiva erfarenheter av stöd från Stockholms Stadsmissions verksamhet Bobbyn.

Intervjuer vid avstämning 2025

Intervjuerna genomfördes maj-juni 2025 i föreningslokalen i fastigheten Kymmendö 4 i Farsta Strand. Det möjliggjorde närhet och enkelhet för de intervjuade och gav bra möjligheter att också tala om konkreta saker i fastigheten, som ventilation, soprum och gård. Samtliga intervjuer genomfördes även denna gång av en och samma forskare och som öppna samtal.

För samtliga intervjuade hade den nya egna bostaden blivit en positiv upplevelse som radikalt förändrat förutsättningarna för att fokusera på annat i livet än att lösa bostadsfrågan. Exempel på sådana andra saker är familjen, barnens skolgång och framtid, egen långsiktig försörjning och planer kring utbildning och karriär. Att ha ett eget förstahandskontrakt till en bostad innebär också att vara trygg och ha en plats för sina saker, att kunna möblera efter egen smak och att göra upp planer för hur bostaden ska kunna förbättras när ekonomin tillåter. En egen trygg plats, ett hem.

Några av de intervjuade nämner att de velat ha en större lägenhet men säger samtidigt att de är nöjda med att ha fått ett förstahandskontrakt och att de förstår att större familjer har de större lägenheterna. När det gäller den differentierade hyressättningen är också det en fråga som upplevs som ett uttryck för rättvisa. Den som har lite betalar lite mindre, den som har mer betalar mer. Ingen av de intervjuade är negativa till modellen. Den är en del av vad man accepterat som en del i att bo i huset och ingenting som någon själv tar upp under intervjun. Istället är det forskaren som aktivt frågar om denna och de

andra tre hörnstenarna i Kymmendö-modellen. Utöver den differentierade hyressättningen är den kooperativa hyresrätten en andra hörnsten i modellen. Detta är kanske svårare att helt förstå för hyresgästerna även om begreppet fått fäste och hyresgästerna berättar om att de gemensamt förvaltar huset och att de har en förening med möten och en styrelse. En jämförelse med de svar som gavs om den kooperativa hyresrätten som fenomen under de inledande intervjuerna är att denna upplåtelseform nu ett år senare har blivit mer känd bland hyresgästerna. Man känner sig bekväm med hur det fungerar och stolt över att bo i ett hyreshus som är lite ”speciellt”. Den tredje hörnstenen, behovsförmedling, nämner de intervjuade som en viktig utgångspunkt för sammanhållningen och något som har ett samhälleligt rättviseperspektiv. Här bor de som bäst behöver en bostad och som gemensamt är utvalda att förvalta det nya huset.

De flesta hyresgäster nämner att de som bor i huset hälsar på varandra. Man känner eller umgås kanske bara med någon enstaka granne, men man känner igen och hälsar på alla grannar. Det ger en trygghet att veta vilka som bor i huset och en trygghet att veta att alla är personer som vet vad det innebär att sakna bostad. Det skapar en känsla av tillhörighet och vilja att hjälpa när man kan. Det innebär också att det gemensamma är en idé som lätt fått fäste bland hyresgästerna. Det finns en vilja att ge tillbaka och hjälpa andra som haft det svårt och många av de som intervjuats understryker att de gärna skulle engagera sig mer för det gemensamma. Exempel på detta är uttryck för respekt för de hyresgäster som lägger sin tid på att sitta i styrelsen och att man deltar vid årsmöte och vid informationsmöten samt vid städdagar och annat. Inte alla deltar men det finns också en förståelse för att grannar kan behöva prioritera sina barn eller sitt arbete.

En fjärde hörnsten är den så kallade mjuka förvaltningen. Det har bland annat inneburit att medarbetare från Stockholms Stadsmission funnits på plats i huset för att hjälpa hyresgästerna med sådant som de behövt hjälp med. Det hyresgästerna nämner är: teknisk hjälp i bostaden; hjälp med relationer till grannar; aktiviteter för de många barn som bor i huset, som till exempel läxhjälp och myskvällar med filmvisning och glass. En kollokvistelse har också arrangerats för barnfamiljer och de föräldrar som deltagit med sina barn i de flesta fall mycket positiva till satsningen. För vissa familjer är det första gången man gör någonting tillsammans med sina barn. Samtliga intervjuade nämner just att Stockholms Stadsmission engagerat sig för barnen i huset som särskilt positivt och ett starkt skäl också för hushåll utan barn att vilja bidra med egen tid och engagemang i det gemensamma. Många talar om den egna barndomen och minns hur det var att vara barn i bostadslöshet och att leva med oroliga föräldrar. Flera av de vuxna (män och kvinnor) uttrycker att de gärna skulle delta i att arrangera aktiviteter för barnen också om Stockholms Stadsmission inte fanns på plats i huset. Exempel på aktiviteter som nämns är filmkvällar och fotbollsturnering.

Det nybyggda huset hade en del tekniska problem (ventilation, hiss som stod still) och former för ett gemensamt permanent boende har successivt utvecklats i takt med att dessa och andra problem har hanterats (soprum, gårdsplantering, boende i närområdet som tar en genväg över gården). Dessa frågor har lösts i samtal med representanter för Stockholms Stadsmission som funnits på plats i huset men också i samtal mellan hyresgäster som kommit överens om att agera. Så har till exempel problemet med att soprummet använts på ett sätt som skapat sanitära problem fått en lösning genom att en grupp bildats med ansvar för att informera och kontrollera. Orsaken till problemet kan till exempel vara ett många flyttat in samtidigt och att det inte funnits ytor att kasta kartonger mm och då få hyresgäster har bil är det svårt att få undan detta (det finns inte utrymme att kasta grovsopor i fastigheten). En annan orsak som nämnts är att barn skickas att kasta och att de inte vet hur skräpet ska sorteras. En särskild satsning för att hantera grovsopor har tagits fram av hyresgästerna och några av dem har tagit ansvar för att följa upp detta. Forskaren har följt soprummet och kan konstatera att ordningen nu är mycket god. Flera hyresgäster framhåller också detta som ett exempel på hur de gemensamt löst problem.

Sammanfattningsvis kan sägas att livet nu pågår för fullt i Kymmendö 4. Hyresgästernas liv har inte stannat upp i och med den nya bostaden, utan pågår för fullt med alla livets olika faser och inslag. Det som särskiljer Kymmendö 4 från andra hyresbostäder är en sammanhållning kring idén om socialt hållbara bostäder, kring en önskan att det ska bli bra för alla och att det innebär en egen insats i form av engagemang och tid. De hyresgäster som inte själva har engagerat sig i möten och aktiviteter är

positiva till att andra gör det och säger också att man gärna deltar om och när det finns möjlighet att göra plats för mer än arbete och familj.

Delstudie 3: Skalbarhet

Planerade undersökningar

Delstudie tre syftar till att undersöka förutsättningar för skalbarhet. Där ingår framför allt att skatta hur stort behov som kan finnas för en bostadssocial lösning av denna typ. Dessutom ska vi undersöka huruvida det finns en efterfrågan på den typ av modell som tas fram inom ramen för Kymmendö-projektet, föreslå ett antal alternativa organisatoriska former som projekt av denna typ kan genomföras i, skatta det totala finansieringsbehovet samt föreslå alternativa finansieringslösningar.

Stockholms Stadsmission har identifierat att det finns ett stort behov av bostadslösningar för strukturellt hemlösa, där efterfrågan består av resurssvaga hushåll som har svårt att få tillgång till bostäder på den ordinarie bostadsmarknaden, exempelvis på grund av inkomstnivåer, bristande nätverk, kötid eller betalningsanmärkningar. Därför vill vi undersöka hur stort det totala behovet skulle vara om man inrättade samma, eller en liknande, lösning för samtliga hushåll i Riket som har en socioekonomisk situation jämförbar med den som de faktiska hyresgästerna i Kymmendö-projektet har.

Det innebär i praktiken att vi ska göra en kvantitativ skattning med samma metod och typ av data som görs av Borg m.fl. (2020), men med delvis andra kriterier. Detta genomförs i form av en kartläggning av hushållens ekonomi, boendesituation och övriga socioekonomiska variabler som är tillgängliga som registerdata. Ambitionen är att kartläggningen ska kunna redovisas på kommunnivå, eftersom bostadsförsörjningsansvaret formellt ligger på kommunerna. Vi vill särskilt få en bättre förståelse för hur stor del av behovet av bostadslösningar för strukturellt hemlösa som just Stockholms Stadsmissions bostadslösning skulle kunna absorbera.

Det bostadssociala behov som Stockholms Stadsmissions bostadslösning beräknas kunna lösa måste ställas mot de hypotetiska kostnaderna för en uppskalad lösning. Kostnadsberäkningarna ska beakta alternativa finansieringsformer (som statliga subventioner, sociala lån, statliga eller kommunala borgensåtaganden). Eftersom kommunerna formellt har det övergripande bostadsförsörjningsansvaret, och eftersom de kommunala allmännyttiga bostadsbolagen är ett viktigt verktyg för att hantera detta ansvar är det angeläget att undersöka vilket intresse eller efterfrågan som finns särskilt bland allmännyttiga bolag för lösningar som liknar Kymmendö-modellen. Men det är även intressant att undersöka om det kan finnas en efterfrågan även bland kommersiella fastighetsbolag, och vilken roll staten skulle kunna ta. För diskussioner om olika kategorier av huvudmän för social housing-projekt se t.ex. Blessing (2012) samt Leviten-Reid, Matthew och Mowbray (2019).

Vid en ev. uppskalning av modellen finns flera potentiella konflikter i förhållande till etablerade institutioner i den svenska modellen, så som bl.a. de etablerade hyressättningssystemen, samt till roller och engagemang för stat, kommuner samt hyresmarknadens parter. Sådana frågor belyses i bl.a. Lawson, Troy och van den Nouwelant (2024), Denham, Dodson och Lawson (2019), samt Ryan-Collins (2021).

Data och kontakter som behövs för att genomföra delstudien kommer både från Stockholms Stadsmission och registerdata från SCB. Efter datainsamling så genomför KTH marknadsanalyserna som beskrivits ovan. Delstudie tre genomförs från september 2024 till runt årsskiftet 2025/26. I delstudiens initiala skede sker datainsamling. Därefter genomförs marknadsanalyser.

Vad vi har gjort hittills

Vi har gjort en forskningsöversikt av internationell forskning rörande social innovation, vilket Kymmendö-projektet kan räknas som. I denna forskningslitteratur finns referenser kring hur den här typen av projekt kan skalas upp.

Vi har hämtat in de urvalskriterier som Stockholms Stadsmission tillämpat och preliminärt ställt dessa mot de kriterier som tillämpas i Borg m.fl. (2020). Med utgångspunkt från detta ska beställningar på registerdata göras från SCB. Vi har samtalat med aktörer på bygg- och fastighetsmarknaden om olika förutsättningar som behöver uppfyllas för att möjliggöra uppskalning.

Preliminära resultat

Inga preliminära resultat finns att redovisa.

Delstudie 4: Urvalsprocess

Planerade undersökningar

Med denna studie vill vi i detalj förstå hur Stockholms Stadsmissions metoder med screening och urvalskriterier av bostadssökande förhåller sig till i fastighetsbranschen etablerade arbetssätt, och hur denna metod kan användas för att nå önskad effekt. Särskild fokus fästs vid processen för urval av hyresgäster, vilka urvalskriterier som har valts, vilka typer av hyresgäster som har fått respektive inte fått en bostad och varför. Urvalsmetoden kommer också att jämföras med liknande urvalsprocesser internationellt. För erfarenheter av problem med bl.a. bristande träffsäkerhet i fördelningsproceduren se t.ex. Farrell m.fl. (2017), samt Shinn m.fl. (2017)

Här berörs till viss del även frågor kopplade till behovsprövning och inkomstprövning över tid, d.v.s. hur kan, eller bör, eventuell behovs- och inkomstprövning tillämpas för hyresgästerna som bor kvar en (längre) tid efter att de blivit tilldelade en bostad. I och med att Stockholms Stadsmission använder sig av en differentierad hyressättningsmodell samt JB 12 kap. (den så kallade hyreslagen) i de avseenden som berör förmedling av bostäder så är det naturligt att också undersöka hyressättningsstrategier och metoder för urval av bostadssökande kopplat till de olika hyresnivåerna. Vi berör reglerna i lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar samt i synnerhet de förändringar som föreslås i dessa lagar om förmedling av bostäder efter behov i regeringens proposition 2024/25:42, Åtgärder för en bättre bostadsförsörjning.

Det finns olika utmaningar och möjligheter med screening/urvalsfrågor. I processen för urvalet är det vanligt att till exempel kommunala bostadsförmedlingar (och andra aktörer) genomför rak förmedling av bostäder på kötid. Det finns dock andra alternativ till detta; ett alternativ är att förmedla bostäder utifrån lottning, ett annat alternativ är att använda sig av ett behovsorienterat system för urval. Stockholms Stadsmission har som utgångspunkt att använda sig av framför allt det sistnämnda i Kymmendö-projektet, men behov är inte det enda kriteriet, utan även till exempel förutsättningar att bo kvar och möjlighet att betala hyran. Ett hypotetiskt exempel på en sökande som skulle kunna lyckas uppfylla Stockholms Stadsmissions kriterier är ett hushåll som har en bra inkomst men också tidigare betalningsanmärkning(ar), det vill säga ett hushåll som idag har stora svårigheter att komma in på den ordinarie bostadsmarknaden.

Stockholms Stadsmission genomför urvalet i Kymmendö med hjälp av Bobyrån (en sammanhållande enhet för långsiktiga bostadslösningar för människor i hemlöshet hos Stockholms Stadsmission). KTH planerar därför att genomföra följeforskning och intervjuer av representanter från Stockholms Stadsmission, representanter från Stockholms Stadsmission och den kooperativa hyresrättsföreningen som arbetar med urvalet av hyresgäster. Datainsamling sker gällande egenskaper hos hyresgäster (anonymiserat), som till exempel disponibel inkomst, storlek på hushåll och andra variabler som påverkar hushållens möjligheter att få tillgång till en bostad i Kymmendö-projektet. I ett senare skede kommer urvalsprocesserna att jämföras med andra svenska exempel på behovsorienterat urval samt med erfarenheter från den internationella forskningslitteraturen.

Delstudie fyra kommer att genomföras från oktober 2024 till december 2025.

Vad vi har gjort hittills

All data från Stockholms Stadsmissions Teams-kanaler är insamlade, sorterade och kategoriserade. Övriga data om urvalskriterier och beräkningar av hyresutrymme är inhämtade från Stockholms Stadsmission och från Stockholms Stads Bostadsförmedling. Uppföljningsmöten har hållits med Stockholms Stadsmission och Stockholms Stads Bostadsförmedling.

Preliminära resultat

Av de hushåll som har fått bostad i Kymmendö har 31 hushåll fått bostaden via Stockholms Stadsmissions intressebank, ytterligare två hushåll har fått bostad via Stockholms Stadsmission men via metoden Bostad Först. Sju hushåll har fått bostad via den ordinarie bostadskön hos Stockholms Stads Bostadsförmedling.

Stockholms Stadsmissions vision gällde att skapa bostäder för 121 hyresgäster, motsvarande en genomsnittlig hushållsstorlek på 3,0. Utfallet är hittills något lägre, nämligen 2,5. Totalt sett har 101 personer flyttat in i 40 lägenheter, varav 52 barn. Det är stor spridning på olika typer av hushåll, 13 lägenheter består av enpersonshushåll, elva lägenheter består av två personer, sex lägenheter består av tre personer, tre lägenheter av fyra personer, sex lägenheter består av fem personer och en lägenhet av sex personer. Den vanligaste hushållstypen är ensamstående med barn.

Bostäderna är jämnt fördelade avseende typ av hyreskategori, det vill säga hur stor hyresreduktion som hyresgästen åtnjuter. Detta avser både per förmedlingstyp (via intressebank, Bostad Först eller Bostadsförmedlingen) och per hushållstyp. Se *Diagram 1*.

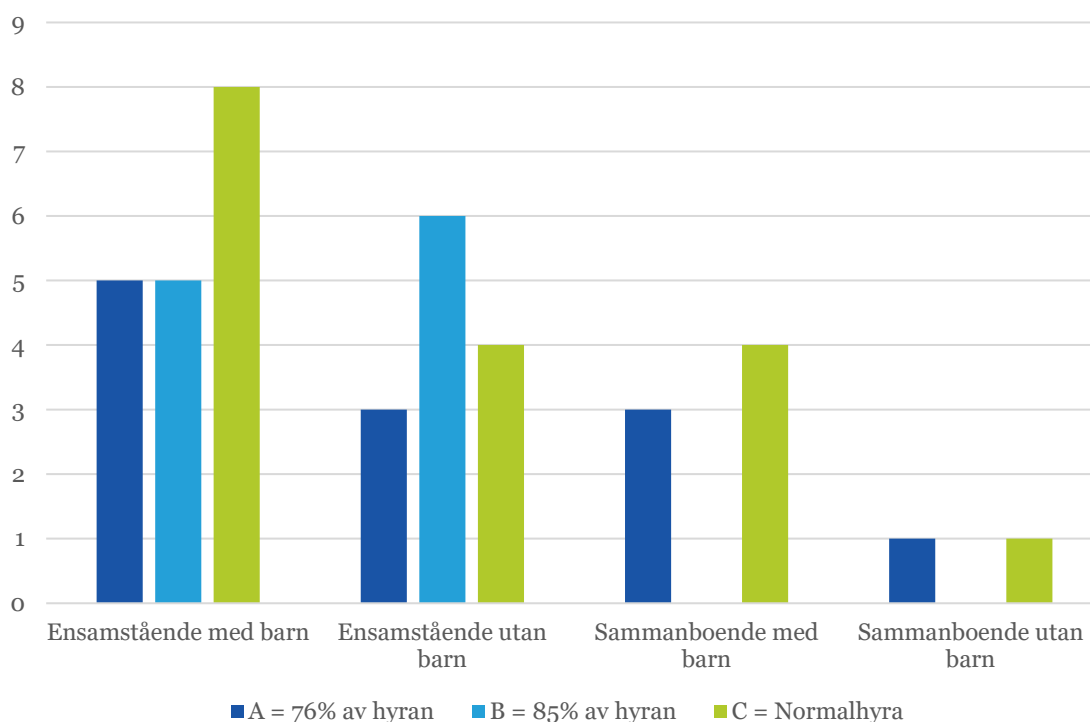


Diagram 1. Hyreskategori fördelad per hushållstyp. Källa: Stockholms Stadsmission. Bearbetat av författarna.

Av de boende som har fått en bostad bor alla utom två hushåll kvar. Ett hushåll har flyttat på grund av att personen hade synfel och ansåg inte att tillgänglighetsanpassningarna i bostaden var tillräckliga. Ett annat hushåll behövde flytta på grund av att ha orsakat störningar.

I uppföljningsmötet med Stockholms Stads Bostadsförmedling uppgavs att stor tid lades vid att beräkna hyresutrymme för hyresgästerna. Det var med andra ord en mycket tidsödande förmedlingsprocess, som behöver förenklas om detta ska kunna upprepas för fler förmedlingar.

Delstudie 5: Närområdet

Planerade undersökningar

Både i den svenska bostadspolitiska debatten och i den internationella litteraturen brukar man lyfta att social housing riskerar att leda till ökad segregation, samt stigmatisering. För en internationell forskningsöversikt om stigmatisering i detta sammanhang se Ramzanpour, Sharghi och Nourtaghani (2023). Stigmatiseringen skulle i princip kunna drabba både de boende, själva bostäderna, eller bostadsområdet. För en kvalitativ studie av stigmatisering av bostäderna och området se t.ex. Brickell, Nowick och Harris (2023).

Det finns en befogad oro för att ett projekt som tillhandahåller bostäder till hushåll med svag ställning på bostadsmarknaden med förtur skulle kunna leda till att boende i området har en negativ inställning till projektet. Ett etablerat uttryck för fenomenet är NIMBY (not in my back yard). För två kvantitativa mätningar av sådana eventuella effekter se Dubé, Des Rosiers och Devaux (2022), och Diamond och McQuade (2019).

Men det är också viktigt att vara öppen för att det motsatta kan inträffa. Ett lyckat projekt kan bli något positivt, som ger dragkraft åt ett helt område, något av en lokal positiv attraktion som höjer bostadsområdets status.

Hur det faktiska mottagandet blir är ett viktigt beslutsunderlag för den som överväger att genomföra liknande projekt. Möjligen kan man också lära sig vad som eventuellt borde justeras i ett projekt för att det ska bli ett välkommet objekt i grannskapet. Vi vill därför förstå hur Stockholms Stadsmissions bostadsprojekt uppfattas i sitt närområde.

Delprojektet omfattar metodologiskt en enkätstudie bland de kringboende i området runt fastigheten Kymmendö 4 i Farsta Strand samt intervjuer med de kringboende som i enkäten anger att de vill delta i en intervjustudie för möjligheten att fördjupa sina svar. (Se nedan för redovisning av redan genomförda enkätstudier.) Intervjuer genomförs också med representanter för de organisationer som är verksamma i Farsta Strand och som varit engagerade i Stockholm Stadsmissions arbete kring projektet. Här kan nämnas Kyrkan, Polisen, Stadsdelsnämnden och Trygghetsvärdar i området, men också andra aktörer är av intresse som till exempel hyresvärdar i området.

Vad vi har gjort hittills

Delprojektet har (tillsammans med delprojekt 2) varit föremål för granskning av Etikprövningsmyndigheten och genomförandet baseras på myndighetens beslut (2024-00053-01).

Under 2024 har en enkät i två versioner distribuerats till de kringboende, en längre ursprunglig enkät och en kortare som innehåller några av frågorna i den längre enkäten. Enkäterna har distribuerats av Kantar Sifo och utskick har gjorts till valdistriktet Farsta 16 (Farsta Strand C), som bland annat omfattar den nybyggda fastigheten Kymmendö 4. Valdistrikten hade 1 809 invånare (2024-05-27, då adressfilen drogs). Bruttourvalet var 1 351 individer (åldrarna 18-99 år).

Den initiala enkäten omfattade 75 frågor och skickades ut per post 2024-06-10. En påminnelse skickades per post 2024-06-28 till 1 288 individer. Utskicket bestod av missivbrev, språkinformation och enkät + returkuvert. Dataleverans från Kantar Sifo till KTH skedde 2024-08-26. Den omfattade 152 svar som kommit in via post, och 51 kompletta via webb, alltså totalt 203 svar, vilket motsvarar en svarsfrekvens om 15,3 procent.

I syfte att försöka fånga in ytterligare svar konstruerades en kortare version av den ursprungliga enkäten. Denna nya enkät omfattade 24 av de frågor som ställts tidigare. Enkäten skickades ut med post 2024-09-18 av Kantar Sifo till de 1 149 individer i urvalet som inte svarat. Utskick bestod av missivbrev, språkinformation och enkät + returkuvert. Dataleverans skedde 2024-12-02 och omfattade

totalt 76 svar, varav 60 med brev och 16 via webb. Svarsfrekvensen för den andra kortare enkäten var 6,8 procent. Det innebär också att det totalt finns 279 svar på de 24 frågor som ställdes i båda enkäterna, vilket i relation till det totala urvalet om 1 351 individer motsvarar en svarsfrekvens om 20,6 procent.

Med enkäterna sändes dels personinformation enligt Etikprövningsmyndighetens beslut och dels en kortare information om enkäten på 13 olika språk. Dessa texter var översatta till de i området vanligast förekommande språken. Enkäterna distribuerades dock enbart på svenska.

Anledningen till låga svarsfrekvenser är alltid svårt att analysera. I detta fall är det ett väldigt begränsat geografiskt område och vi skickade ut till samtliga vuxna individer i området. Eftersom vi gick på antal personer i valdistrikten så fick vissa hushåll fler än en enkät och då kan det vara så att de boende i hushållet väljer att endast svara på en av dem.

Det är också ett område med många språkgrupper representerade. Även om det fanns instruktioner på 13 språk så krävde det att respondenter tog hjälp av en utomstående för att kunna fylla i enkäten som endast distribuerades på svenska. Eftersom det är väldigt få som har hört av sig så har vi i stort sett ingen bortfallsinformation. Under den tid som enkäterna var distribuerade har några respondenter kontaktat Kantar Sifos projektledare eller KTH:s delprojektansvariga med synpunkter på enkäterna. I samtliga fall gäller dessa frågor oro för den egna integriteten och bakgrundsfrågorna. Ingen av de som tagit kontakt via telefon har gett uttryck för åsikter om Kymmendö 4.

Vi vet utifrån de inkomna svaren att 20 personer vill bli intervjuade. Längre individuella intervjuer planeras genomföras under hösten 2025 och samtliga 20 individer ska bjudas in till detta så att de får utveckla sin syn på Kymmendö 4 och närområdet. Skälet att dröja med intervjuerna (i relation till enkäten) är att fånga upp upplevelser av ”hur det blivit” snarare än förväntningar om hur det kommer att bli, som ju fångades av enkätsvaren.

Preliminära resultat

Enkätresultat

En kvantitativ analys av enkätsvaren (med metoden regression) identifierade faktorer av betydelse för grannarnas attityder till projektet vid en tidpunkt då bygget var klart men innan de nya hyresgästerna ännu inte hade flyttat in. Syftet med studien var att identifiera faktorer som påverkade grannarnas attityder till sociala bostadsprojekt som generell företeelse och i den egna närmiljön. De som besvarade enkäten hade vid detta tillfälle inte några egna erfarenheter av att bo nära de nya hyresgästerna i Kymmendö 4.

Förutom respondenternas individuella egenskaper testade studien faktorer som i tidigare forskning om sociala bostadsprojekt identifierats som viktiga för grannars attityder. Resultaten visar tydligt tecken på tidig acceptans bland grannarna, men några faktorer visar sig statistiskt signifikant påverka uppfattningen om projektet Kymmendö 4 (K4).

- Personer födda i Sverige är något mer negativa till projektet K4 än personer inte födda i Sverige
- Personer som är pensionärer (65+) är mer negativa till projektet K4 än personer som inte är pensionärer
- Personer med mer socialt orienterade värderingar är mindre negativa till projektet K4 än personer med mindre socialt orienterade värderingar
- Personer som upplever att området Farsta Strand förändrats till det bättre de senaste fem åren är mindre negativa till projektet K4 än personer som inte upplever att området Farsta Strand förändrats till det bättre under de senaste fem åren.

Överlag är dock de som besvarat enkäten positiva till att området utvecklas och kommer i fokus. De oroar sig över Farsta Strands utveckling som bostadsområde, men uppfattar att Stockholms Stadsmissions satsning sätter området på kartan på ett positivt sätt.

En uppföljning av grannars upplevelser efter att de nya hyresgästerna etablerat sig i området kommer att ge mer information. En sådan uppföljning planeras för hösten 2025 – våren 2026.

Avslutning

Vad händer här näst?

Forskningen fortsätter fram till september 2026 med samtliga fem delstudier, med fokus på att utvärdera Kymmendö-modellens långsiktiga fastighetsekonomiska bärkraft, de socioekonomiska effekterna för de boende, grannskapets attityder till projektet, urvalsprocessen av hyresgäster samt förutsättningarna för en nationell uppskalning av modellen. I denna lärandeprocess ingår en fortsatt dialog med relevanta målgrupper – inklusive fastighetsbranschen, politiska beslutsfattare och civilsamhället – bland annat genom seminarier och andra mötesforum. Arbetet med vetenskapliga publikationer fortlöper parallellt och slutförs senast i november 2027, då slutlig rapportering sker till Formas.

På längre sikt är målsättningen att forskningsresultaten ska bidra till en mer inkluderande och socialt hållbar bostadsförsörjning i Sverige. Det innebär att ta fram policyrekommendationer, sprida lärdomar från projektet och konkretisera hur olika aktörer kan arbeta med modeller liknande Kymmendö. Om utvärderingarna visar att modellen är både ekonomiskt och socialt hållbar, kan den fungera som en förebild för framtida projekt i såväl offentlig som privat regi.

Referenser

- Blessing, A. (2012) "Magical or monstrous? Hybridity in social housing governance", *Housing studies*, 27(2), 189-207.
- Borg, T., Eriksson, B.J., Gramstad, O., Götherström, U.-C., Jonsson, H., Söderberg, B. och Zettervall, H. (2020), *Mått på bostadsbristen: förslag på hur återkommande bedömningar ska utföras*, regeringsuppdrag, 2020:21, Boverket, Karlskrona.
- Brickell, K., Nowick, M., & Harris, E. (2023) "Stigma, Cladding, and Modular Housing: Resident Experiences of Dublin's 'Rapid Build' Scheme", *Housing, Theory and Society*, 40(3), 377-393.
- Chamberlain, C., & Johnson, G. (2018) "From long-term homelessness to stable housing: investigating 'liminality'", *Housing Studies*, 33(8), 1246-1263.
- Clarke, V., & Braun, V. (2017), "Thematic analysis", *The journal of positive psychology*, 12(3), 297-298.
- Cohen, E. (2022) "The Effect of Housing First Programs on Future Homelessness and Socioeconomic Outcomes", Federal Reserve Bank of Kansas City Working Paper, Research Working Paper 22-03, March.
- Cross, S., Bywaters, P., Brown, P., & Featherstone, B. (2022) "Housing, Homelessness and Children's Social Care: Towards an Urgent Research Agenda", *The British Journal of Social Work*, 52, 1988-2007.
- Denham, T., Dodson, J. & Lawson, J. (2019) *The Business Case for Social Housing as Infrastructure*, AHURI Final Report No. 312, Australian Housing and Urban Research Institute Limited, Melbourne.
- Diamond, R., & McQuade, T. (2019) "Who wants affordable housing in their backyard? An equilibrium analysis of low-income property development", *Journal of Political Economy*, 127(3), 1063-1117.
- Dubé, J., Des Rosiers, F., & Devaux, N. (2023) "Yes or Not in My Backyard (YIMBY vs. NIMBY)? The Impact of New Social Housing Construction on Single-Family House Prices in Quebec City (Canada)", *Housing Policy Debate*, 33(4), 865-890.
- Farrell, A.F., Dibble, K.E., Randall, K.G., & Britner, P.A. (2017) "Screening for housing instability and homelessness among families undergoing child maltreatment investigation", *American journal of community psychology*, 60(1-2), 25-32.
- Lawson, J., Troy, L., & van den Nouwelant, R. (2024) "Social housing as infrastructure and the role of mission driven financing", *Housing Studies*, 39(2), 398-418.
- Leviten-Reid, C., Matthew, R., & Mowbray, O. (2019) "Distinctions between non-profit, for-profit, and public providers: The case of multi-sector rental housing", *VOLUNTAS: International Journal of Voluntary and Nonprofit Organizations*, 30, 578-592.
- Meltzer, R., & Schwartz, A. (2015) "Housing affordability and health: Evidence from New York City", *Housing Policy Debate*, 26(1), 80-104.
- Onapa, H., Sharpley, C.F., Bitsika, V., McMillan, M.E., MacLure, K., Smith, L., & Agnew, L.L. (2022) "The physical and mental health effects of housing homeless people: A systematic review", *Health & Social Care in the Community*, 30(2), 448-468.

Plage, S., Kuskoff, E., Parsell, C., Clarke, A., Ablaza C., & Perales, F. (2023) “Longing for a Forever Home: Ontological insecurity is collectively produced in fixed-term supportive housing for families”, *Housing, Theory and Society*, 40(3), 394-410.

Ramzanpour, M., Sharghi, A., & Nourtaghani, A. (2023) “Low-income housing stigma, results and outcomes: a systematic review”, *Journal of Housing and the Built Environment*, 38(2), 861-930.

Ryan-Collins, J. (2021) “Breaking the housing–finance cycle: Macroeconomic policy reforms for more affordable homes”, *Environment and Planning A: Economy and Space*, 53(3), 480-502.

Shinn, M., Brown, S.R., Spellman, B.E., Wood, M., Gubits, D., & Khadduri, J. (2017) “Mismatch between homeless families and the homelessness service system”, *Cityscape*, 19(3), 293-307.