



Foto: Nanny Andersson Sahlin

Fakta 2022:3



Länsstyrelsen
Stockholm

Varje år besvarar
länets kommuner
"Bostadsmarknadsenkäten".

Syftet med enkäten är
att få en överblick över
den aktuella situationen
på bostadsmarknaden,
följa utvecklingen över tid
samt bidra med underlag
för bedömningar av
kommande utveckling.
Länsstyrelsen ansvarar för
att kvalitetssäkra enkäten
genom intervjuer med länets
samtliga kommuner.

Bostadsmarknadsenkäten 2022

Att ha en hög befolkningsökning varje år ställer höga krav på
kommunernas bostadsförsörjning

Förra året påbörjades drygt 15 400
bostäder inklusive ombyggnationer.
I år och nästa år bedömer kommunerna
att det totalt kan påbörjas ungefär
53 000 bostäder fördelat på 39 procent
hyresrätter, 55 procent bostadsrätter
och 6 procent småhus.

Alla länets kommuner, förutom
Nyckvarn och Upplands Väsby, uppger
att det är brist på bostäder i kommunen
som helhet. Norrtälje och Salem anger
att det råder bostadsbrist i kommunens
centralort, men balans på bostads-
marknaden i kommunens övriga delar.

Flera kommuner beskriver att det finns
en stor efterfrågan på större bostäder, och
framför allt bostäder med lägre hyra.

Likt förra året innehåller enkäten en fråga
om huruvida kommunernas bostads-
marknad har påverkats av pandemin.
Majoriteten av kommunerna svarade
att pandemin har påverkat bostads-
marknaden. Den vanligaste effekten
är ökad efterfrågan på småhus och att
priserna på större bostäder, framför allt
småhus, har ökat. Efterfrågan på mer
perifera områden har också ökat.

2022

Förväntat påbörjande av bostäder genom nybyggnad och ändring

Förväntat påbörjande av bostäder genom nybyggnad och ändring – 2022																			Påbörjade bostäder 2021*			
Bostäder efter upplåtelseform						Bostäder för särskilda grupper												Totalt alla bostadstyper	Alla bostäder			
Kommun	Flerbostadshus – Hyresrätter	Flerbostadshus – Bostadsrätter	Flerbostadshus – Ägarlägenheter	Småhus	Totalt	Ungdomsbostäder – Hyresrätter	Ungdomsbostäder – Bostadsrätter	Studentbostäder – Hyresrätter	Studentbostäder – Bostadsrätter	Seniorbostäder – Hyresrätter	Seniorbostäder – Bostadsrätter	Seniorbostäder– Ägarlägenheter	Trygghetsbostäder –Hyresrätter	Trygghetsbostäder – Bostadsrätter	Särskilda boende- former för äldre – Hyresrätter	Bostäder för personer med funktionsned- sättning – Hyresrätter	Totalt särskilda grupper	Totalt alla bostadstyper	Nyproduktion flerbostadshus	Nyproduktion småhus	Totalt 2021	
Botkyrka	100	135	0	30	265	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	265	248	91	339
Danderyd	0	92	0	0	92	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	60	60	152	0	2	2	
Ekerö	0	73	0	50	123	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	123	5	21	26	
Haninge	400	200	0	50	650	0	0	100	0	0	0	0	0	0	0	0	100	750	1871	190	2061	
Huddinge	543	283	0	116	942	0	0	80	0	0	0	0	0	0	0	6	86	1028	0	19	19	
Järfälla	430	2000	50	90	2570	0	0	0	0	0	0	0	0	0	105	17	122	2692	1487	106	1593	
Lidingö	19	121	0	16	156	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	156	108	18	126	
Nacka	498	647	0	190	1335	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12	12	1347	77	74	151	
Norrtälje	484	530	0	32	1046	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1046	170	80	250	
Nykvarn	195	112	0	40	347	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	347	307	47	354	
Nynäshamn	95	40	0	100	235	0	0	0	0	0	0	0	30	0	0	0	30	265	60	35	95	
Salem	15	15	0	10	40	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	40	112	25	137	
Sigtuna	85	200	0	115	400	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	400	436	190	626	
Sollentuna	383	99	20	32	534	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	534	959	78	1037	
Solna	325	740	0	0	1065	0	0	0	0	0	0	0	77	0	0	0	77	1142	62	8	70	
Stockholm	3301	5320	0	29	8650	0	0	1334	0	0	19	0	0	0	0	60	1413	10063	3632	107	3739	
Sundbyberg	400	200	0	18	618	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4	4	622	840	0	840	
Södertälje	0	160	0	97	257	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	257	380	111	491	
Tyresö	480	470	0	30	980	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10	10	990	157	54	211	
Täby	90	811	0	53	954	0	0	0	0	0	0	0	0	0	60	0	60	1014	1194	34	1228	
Upplands Väsby	200	500	0	20	720	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10	10	730	433	170	603	
Upplands-Bro	400	150	0	130	680	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6	6	686	103	27	130	
Vallentuna	30	48	0	76	154	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	154	167	67	234	
Vaxholm	0	172	0	47	219	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	219	0	13	13	
Värmdö	0	187	0	30	217	0	0	0	0	0	50	0	0	0	0	0	50	267	175	15	190	
Österåker	40	275	0	165	480	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8	8	488	255	350	605	
Totalt i länet	8513	13580	70	1566	23729	0	0	1514	0	0	69	0	107	0	165	193	2048	25777	13238	1932	15170	

*Totalt påbörjades 15 458 bostäder i 2021.
15 170 genom nyproduktion och 288 genom
ombyggnationer av lokaler och vindar

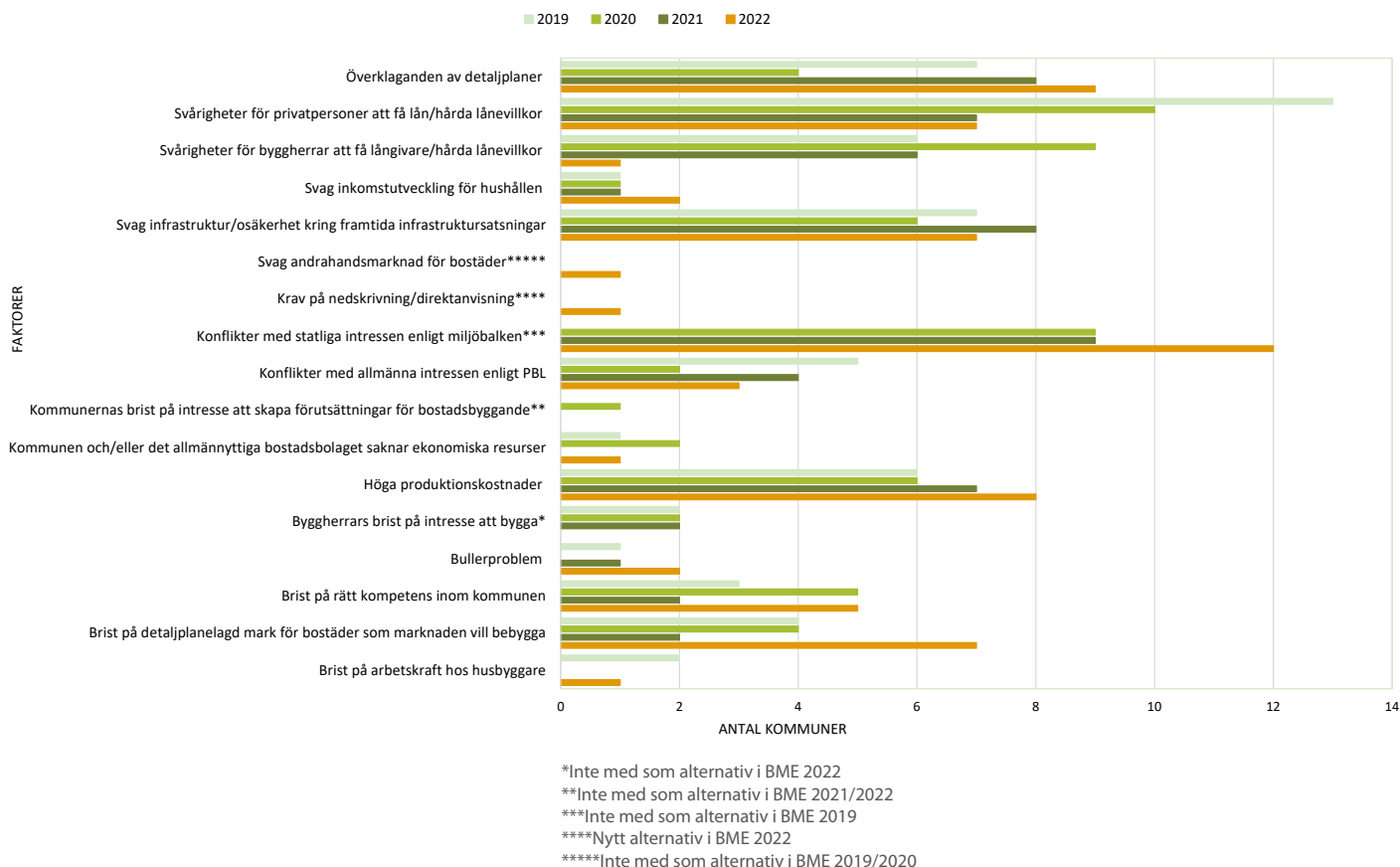
2023

Förväntat påbörjande av bostäder genom nybyggnad och ändring

Förväntat påbörjande av bostäder genom nybyggnad och ändring – 2023																			Påbörjade bostäder 2021*			
Bostäder efter upplåtelseform						Bostäder för särskilda grupper												Totalt alla bostadstyper	Alla bostäder			
Kommun	Flerbostadshus – Hyresrätter	Flerbostadshus – Bostadsrätter	Flerbostadshus – Ägarlägenheter	Småhus	Totalt	Ungdomsbostäder – Hyresrätter	Ungdomsbostäder – Bostadsrätter	Studentbostäder – Hyresrätter	Studentbostäder– Bostadsrätter	Seniorbostäder – Hyresrätter	Seniorbostäder – Bostadsrätter	Seniorbostäder– Ägarlägenheter	Trygghetsbostäder –Hyresrätter	Trygghetsbostäder – Bostadsrätter	Särskilda boende- former för äldre – Hyresrätter	Bostäder för personer med funktionsned- sättning – Hyresrätter	Totalt särskilda grupper	Totalt alla bostadstyper	Nyproduktion flerbostadshus	Nyproduktion småhus	Totalt 2021	
Botkyrka	125	400	0	60	585	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	585	248	91	339	
Danderyd	0	151	0	0	151	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	151	0	2	2	
Ekerö	0	50	0	60	110	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	110	5	21	26	
Haninge	400	200	0	100	700	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	700	1871	190	2061	
Huddinge	61	1186	0	35	1282	0	0	330	0	0	0	0	0	0	0	0	0	330	1612	0	19	19
Järfälla	600	2300	100	60	3060	0	0	0	0	0	0	0	0	0	114	0	114	3174	1487	106	1593	
Lidingö	0	80	0	15	95	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	95	108	18	126	
Nacka	340	677	0	170	1187	0	0	0	0	0	0	0	0	0	60	0	60	1247	77	74	151	
Norrtälje	149	399	0	63	611	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	611	170	80	250	
Nykvarn	150	100	0	46	296	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	296	307	47	354	
Nynäshamn	180	100	0	150	430	0	0	0	0	0	0	0	30	0	0	0	30	460	60	35	95	
Salem	30	50	0	10	90	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	90	112	25	137	
Sigtuna	50	200	0	140	390	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	390	436	190	626	
Sollentuna	320	246	0	35	601	33	0	0	0	0	0	0	0	0	45	6	84	685	959	78	1037	
Solna	370	916	0	0	1286	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1286	62	8	70	
Stockholm	3642	5119	0	30	8791	0	0	1164	0	0	90	0	0	0	185	70	1509	10300	3632	107	3739	
Sundbyberg	600	300	0	0	900	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	900	840	0	840	
Södertälje	28	270	0	166	464	0	0	0	0	24	0	0	0	0	70	0	94	558	380	111	491	
Tyresö	200	150	0	30	380	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	380	157	54	211	
Täby	85	524	0	15	624	0	0	0	0	0	48	0	0	92	140	6	286	910	1194	34	1228	
Upplands Väsby	100	250	0	20	370	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	370	433	170	603	
Upplands-Bro	310	405	0	211	926	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6	6	932	103	27	130	
Vallentuna	0	460	0	79	539	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	539	167	67	234	
Vaxholm	0	169	0	11	180	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	180	0	13	13	
Värmdö	40	112	0	28	180	0	0	0	0	0	22	0	0	0	0	0	22	202	175	15	190	
Österåker	130	320	0	155	605	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	605	255	350	605	
Totalt i länet	7910	15134	100	1689	24833	33	0	1494	0	24	160	0	30	92	614	88	2535	27368	13238	1932	15170	

*Totalt påbörjades 15 458 bostäder i 2021. 15 170 genom nyproduktion och 288 genom ombyggnationer av lokaler och vindar

Faktorer som begränsar bostadsbyggandet 2019/2020/2021/2022



I enkäten ombads kommunerna att utifrån förutbestämda alternativ välja de främsta faktorer som enligt deras bedömning begränsar bostadsbyggandet. Tidigare har svaren begränsats till tre alternativ, men i år har begränsningen tagits bort. Den vanligaste faktorn i årets enkät är ”konflikter med statliga intressen enligt miljöbalken”, ett svarsalternativ som var vanligast även förra året. Därefter följer ”överklagande av detaljplaner” och ”höga produktionskostnader”. Det är även en märkbar ökning i antalet kommuner som anger svarsalternativet ”brist på detaljplanlagd mark som marknaden vill bebygga”. ”Hårda lånevillkor för byggherrar” anses inte längre vara en begränsande faktor för bostadsbyggandet.

Alternativet ”annan orsak som begränsar bostadsbyggandet” valdes av ett antal kommuner. De angav exempelvis ”Länsstyrelsens handläggnings-tider”, ”politiska oenigheter om exploateringstakt”

och att ”kommunen för närvarande inte strävar efter att öka befolkningen”.

Det är ett antal faktorer som inte ses som begränsande för bostadsbyggandet i länet. Dessa är bland annat ”svag andrahandsmarknad för bostäder”, ”vikande befolkningsunderlag” samt brist på arbetskraft hos byggherrar. Täby, Nykvarn och Ekerö uppger att det inte finns några begränsningar för bostadsbyggandet i kommunen.

I Länsstyrelsens analys av bostadsmarknaden som presenteras i rapporten ”Läget i länet – Bostadsmarknaden i Stockholm län 2022” fördjupar vi oss i kommunernas svar. Vi vill dock redan nu flagga för att det knappast är sannolikt att alla projekt kan starta i år som planerat. En rimlig bedömning är att något mer än hälften påbörjas, det vill säga drygt 15 000 bostäder. Förra året påbörjades preliminärt drygt 15 400 bostäder inklusive ombyggnationer. Analysen publiceras i juni i år.

Kommunernas samtliga svar redovisas på Länsstyrelsen i Stockholms webbplats www.lansstyrelsen.se/Stockholm/Sv/publikationer
 En nationell sammanställning av enkätresultaten görs av Boverket.

Bostadsmarknadsenkäten för Stockholms län 2022 har arbetats fram av Oskari Pärssinen i samarbete med Nanny Andersson Sahlin och Henrik Weston och på Länsstyrelsens enhet för bostäder och fysisk planering. För frågor kring enkäten, kontakta: Nanny Andersson Sahlin, nanny.andersson.sahlin@lansstyrelsen.se eller Henrik Weston, henrik.weston@lansstyrelsen.se