Rapport 2009:12

LÄNSSTYRELSEN
I STOCKHOLMS LÄN

Läget i länet

Bostadsmarknaden i Stockholms län 2009

Rapporten har tagits fram av en arbetsgrupp inom Länsstyrelsens bostadsenhet i samverkan med andra enheter inom Länsstyrelsen. Gruppen består av Henrik Weston, Tobias Olsson, Kristofer Rogers och Maria Heymowska.

Foton, sidan: 10, 20 Christina Fagergren, 16,19, 41 Henrik Weston, 28 Tobias Olsson, 32 Elin Blume.
Omslag: PetraMy Börjesson

Tryckeri: Intellecta Infolog AB

Utgivningsår: 2009

ISBN: 978-91-7281-349-6

Fler exemplar av denna rapport kan beställas hos
Bostadsenheten, Länsstyrelsen i Stockholms län,
e-post: bostad.stockholm@lansstyrelsen.se, tfn 08-785 40 00

Besök också vår webbplats www.lansstyrelsen.se/stockholm

Rapport 2009:12

LÄNSSTYRELSEN
I STOCKHOLMS LÄN

Läget i länet

Bostadsmarknaden i Stockholms län 2009

Förord

För en region som Stockholm med en dynamisk arbetsmarknad och snabb inflyttning är bostadsförsörjningen av vital betydelse.

Lågkonjunkturen får följdverkningar på bostadsbyggandet. Byggandet av nya bostäder minskar i länet och det råder osäkerhet om hur många bostäder som kan påbörjas de närmaste åren. Det är min förhoppning att denna rapport ska utgöra ett konstruktivt underlag för en diskussion om hur lågkonjunkturen kan mötas och bedömningen av vilka krav Stockholmsregionens expansionskraft ställer på nyproduktion och förnyelse av bostadsbeståndet.

Rapporten Läget i länet - Bostadsmarknaden i Stockholms län 2009 vänder sig till aktörer, såsom kommuner, byggföretag och andra som intresserar sig för bostadsbyggandets utveckling i ett regionalt perspektiv. Samtidigt utgör den en årlig redovisning till Boverket och regeringen i enlighet med uppdrag i länsstyrelsernas regleringsbrev.

Rapporten inleds med en sammanfattande beskrivning av bostadsbyggandets betydelse för länets tillväxt och för en god livsmiljö. Övriga kapitel inleds med en kortare sammanfattning.

Många uppgifter om situationen i kommunerna är hämtade från Boverkets bostadsmarknadsenkät. Länsstyrelsen ansvarar för att samla in uppgifterna från länets kommuner och ställer samman dessa en gång om året (se rapport 2009:11).

Stockholm den 1 juni 2009

Per Unckel

Innehållsförteckning

Sammanfattning **7**

Bostäder - förutsättning för en attraktiv och hållbar region **9**

Bostadsbyggandet **11**
Bostadsbyggandet dämpades 2008 11
Bostadsbyggandet minskar 2009 och 2010 13
Byggandet av hyresrätter ökar 14
Hög och jämn takt i byggandet behövs 15
Statistik om bostadsbyggandet 16
Lågkonjunkturen drabbar byggbranschen 16
Samband mellan infrastruktur och bostäder 19

Bostadsbeståndet **21**
Bostadsbrist i länets kommuner 21
Bostädernas upplåtelseformer 22
Allmännyttan 23
Rörlighet på bostadsmarknaden 24
Prisutvecklingen på bostäder 25
Förmedling av bostäder 26
Upprustning av bostadshus 27

Befolkningens behov av bostäder **29**
Befolkningsförändringar 29
Bostäder som svarar mot behoven 30
Bostäder för nya på bostadsmarknaden 31
Bostäder för hushåll med särskilda behov 34

Kommunal och regional boendeplanering **37**
Planläggning i Stockholms län 40
Regional planering och samverkan mellan kommunerna 43
Regionala bostadsgruppen – ett samarbete för bostadsbyggande i länet 44

Källor **46**

Bilaga – statistik om befolkning och bostäder **48**

Sammanfattning

Under 2008 föll bostadsbyggandet efter att ovanligt många bostäder påbörjats under 2006 och 2007. Prognoserna för bostadsbyggandet indikerar att byggandet kommer att ligga på en lägre nivå även de kommande åren. Samtidigt är befolkningstillväxten rekordhög. De senaste tre åren har invånarantalet sammanlagt ökat med över 90 000 personer. Ett för lågt bostadsbyggande under de närmaste åren leder till ökad bostadsbrist.

Det är idag bostadsbrist i de flesta av länets kommuner. Bostadsmarknaden har en central betydelse för länets tillväxt och bostadsbristen äventyrar en hållbar utveckling. Bristen på bostäder skapar problem för bland annat hushåll med låga inkomster, för ungdomar, för personer som behöver byta bostad och för företag som behöver rekrytera personal.

Det är angeläget att bostadsbyggandet ligger på en hög och jämn nivå. För Stockholms län gäller det att skapa utrymme för en befolkningsökning på mellan 300 000 och 500 000 personer fram till år 2030. Det motsvarar ett bostadsbehov på en kvarts miljon nya bostäder, det vill säga omkring 12 000 bostäder per år.

Det minskade byggandet har ett starkt samband med konjunkturnedgången men samtidigt öppnar sig nya förutsättningar för bostadsbyggandet. Konkurrensen ökar på entreprenadsidan och det leder till sjunkande byggkostnader. Efterfrågan på hyresrätter står sig stark i förhållande till bostadsrätter och äganderätter, bland annat för att det inte krävs en egen kapitalinsats. Planerade bostadsrätter blir nu i en del fall i stället hyresrätter. Med minskande antal bostadsrätter och äganderätter kommer hyresrätterna att utgöra en större andel av de nybyggda bostäderna.

Konjunkturläget gör att prognoser om bostadsbyggandet de kommande åren är mycket osäkra. Länsstyrelsens uppfattning är dock att antalet påbörjade bostäder fortsätter att ligga på en alltför låg nivå även under 2009 och 2010. Detta kan få allvarliga konsekvenser för invånarna och riskerar att hämma länets attraktionskraft.

Summary

In 2008, residential construction declined after that an unusually large number of residential housing projects started in 2006 and 2007. Projections for residential construction indicates that construction completion will be at a lower level in the coming years. At the same time, there is now a population growth record in Stockholm county. During the last three years the population increased by over 90 000 people. A low housing construction rate during the next few years will lead to an increased housing shortage.

Currently there is a housing shortage in most of the municipalities in Stockholm county. The housing market is a key asset for the county's growth and shortage of housing jeopardizes sustainable development. The lack of housing creates problems for households with low incomes, young people, for people who need to change residence and for companies that need to recruit staff.

It is essential that housing construction remains at a high and consistent level. Stockholm county has to create space for an increase in the population of between 300 000 and 500 000 people by 2030. Which corresponds to the building of a quarter of a million new residences, about 12 000 per year.

The reduction in housing construction is strongly associated with the recession but also opens up for new opportunities for housing construction. Competition increases for building contractors and it leads to a lowering construction costs. The demand for rented accommodation is strong in relation to housing rights and property rights, among other things because it does not require a personal capital contribution. Housing projects planned to be tenant-ownership has now, in some cases, turned into rights of tenancy. With a declining number of housing by tenant-ownership and property rights, the proportion of tenancy constitutes a higher proportion of newly built dwellings.

The present status of the business conditions makes the prediction of housing needs in the coming years very uncertain. The County Administrative Board's view is that the number of started dwellings continues to be at a too low level, even in 2009 and 2010. This can have serious consequences for the present population and can strongly harm the county's attractiveness.

Bostäder – förutsättning för en attraktiv och hållbar region

Stockholms län är landets mest tätbebyggda region. Befolkningen i länet har de senaste 15 åren ökat med nära 300 000 personer, varav knappt en tredjedel av ökningen skett de tre senaste åren. Det ställer stora krav på länets kommuner och på hela Mälardalen att arbeta tillsammans för att åstadkomma en hållbar utveckling.

Trenden att folk flyttar till storstäder pågår i hela världen. I Stockholms län förtätas regionen, särskilt i centrala delar och kring regionala kärnor. Det finns flera fördelar med att bygga staden tätt. Det är ekologiskt hållbart eftersom det sparar mark och minskar behovet av transporter. Det är socialt hållbart då människor kan bo nära varandra och leva det storstadsliv som många efterfrågar. Det är ekonomiskt hållbart eftersom det skapar underlag för företagande och investeringar i infrastruktur. Genom att fortsätta bygga i goda kollektivtrafiklägen kan fler enkelt resa till andra delar av länet, nå mötesplatser och träffa andra människor. Bättre kommunikationer leder samtidigt till att regionen förstoras, vilket gör det enklare att bo i Eskilstuna eller Västerås och arbeta i Stockholm.

Stockholmsregionens näringsliv är inriktat på kunskapsintensiv tjänsteproduktion. I länet finns den största andelen egenföretagare i landet. Regionen har en viktig roll när det gäller introduktion av ny teknik, nya kunskaper och nya idéer. Utvecklingen i Stockholmsregionen är således viktig för hela Sveriges näringsliv. Stockholm är en kreativ miljö för nya idéer inom både arbete, kultur och fritid vilket lockar till sig människor och företag. Länets stora befolkningsökning är ett tecken på att många ser en möjlighet till ett bättre liv i Stockholms län.

I länet behövs bostäder med olika upplåtelseformer, storlek och prisläge så att alla kan hitta en bostad utifrån sina behov och möjligheter. Förutom en god mark- och planberedskap krävs även aktuell kunskap om befolkningens bostadsbehov.

I en storstadsregion behöver kommuner se sin roll i ett regionalt sammanhang. Landstingets Regionplane- och trafikkontor arbetar med en ny regional utvecklingsplan för Stockholms län, RUFS 2010. RUFS 2010 är både en regionplan enligt Plan- och bygglagen och ett regionalt utvecklingsprogram - RUP - enligt förordningen om regionalt tillväxtarbete som Länsstyrelsen ansvarar för. I RUFS 2010 är ett av planeringsmålen att bostadsbyggandet i alla kommuner anpassas till en nivå som motsvarar regionens långsiktiga efterfrågan.

Bostadsbyggandet minskar i länet. Merparten av de nya bostäderna som ska påbörjas under 2009 och 2010 finns i länets centrala delar. Bilden visar Lindhagensplan i Stockholm.

Goda kommunikationer spelar en avgörande roll för länets näringsliv, kompetensförsörjning och för hur människor bosätter sig. Om samhället lyckas med att samlokalisera bostäder och infrastruktur finns såväl miljömässiga som tidsbesparande vinster att hämta. Ny infrastruktur är i vissa fall helt avgörande för tillkomsten av bostadsområden på fem till tio års sikt.

Länets bebyggelse från 1960- och 70-talen har stora renoveringsbehov. Upprustningar kan vara en möjlighet för branschen att klara sig genom lågkonjunkturen. Samtidigt är det viktigt att renoveringarna inte främst ses som en arbetsmarknadsåtgärd utan som en chans att arbeta med hållbarhetsfrågor ur ett ekologiskt, socialt och ekonomiskt perspektiv.

Segregationen som råder i länet är en utmaning för många aktörer. Det handlar både om en socioekonomisk obalans och om etnisk segregation, där till exempel etniska svenskar oftare än andra etniciteter bor i egnahem och bostadsrätter. Segregation är hämmande för regionens tillväxt när den leder till att människors fulla potential inte tillvaratas.

Bostadsbyggandet

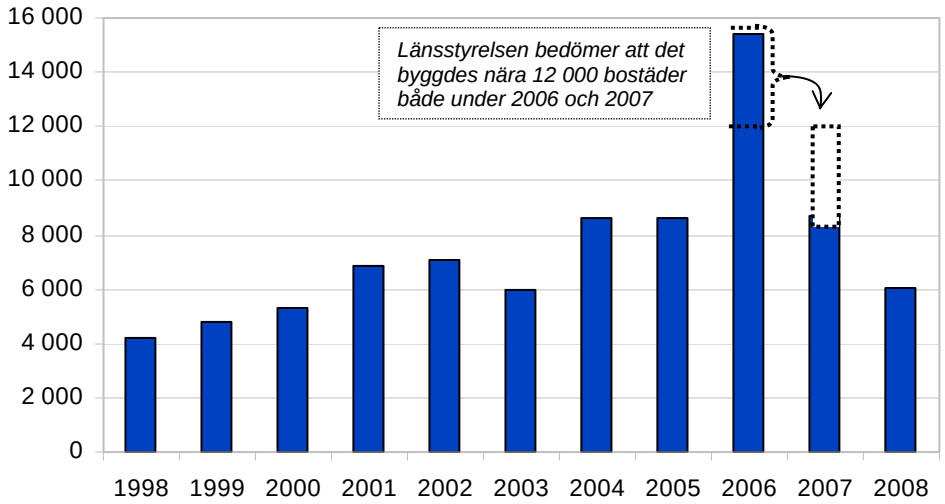
Efter att ovanligt många nya bostäder påbörjats under några år föll bostadsbyggandet i länet kraftigt förra året. Nu bedöms bostadsbyggandet dämpas ytterligare. Lågkonjunkturen har slagit hårt mot byggandet av framför allt bostadsrätter och småhus. Andelen nybyggen med hyresrätter förväntas däremot öka i år jämfört med förra året.

Ett tillskott på cirka 12 000 bostäder per år behövs för att antalet bostäder ska svara mot länets långsiktiga befolkningsökning. Det är viktigt för regionen att hitta formerna för ett långsiktigt byggande på en hög och jämn nivå.

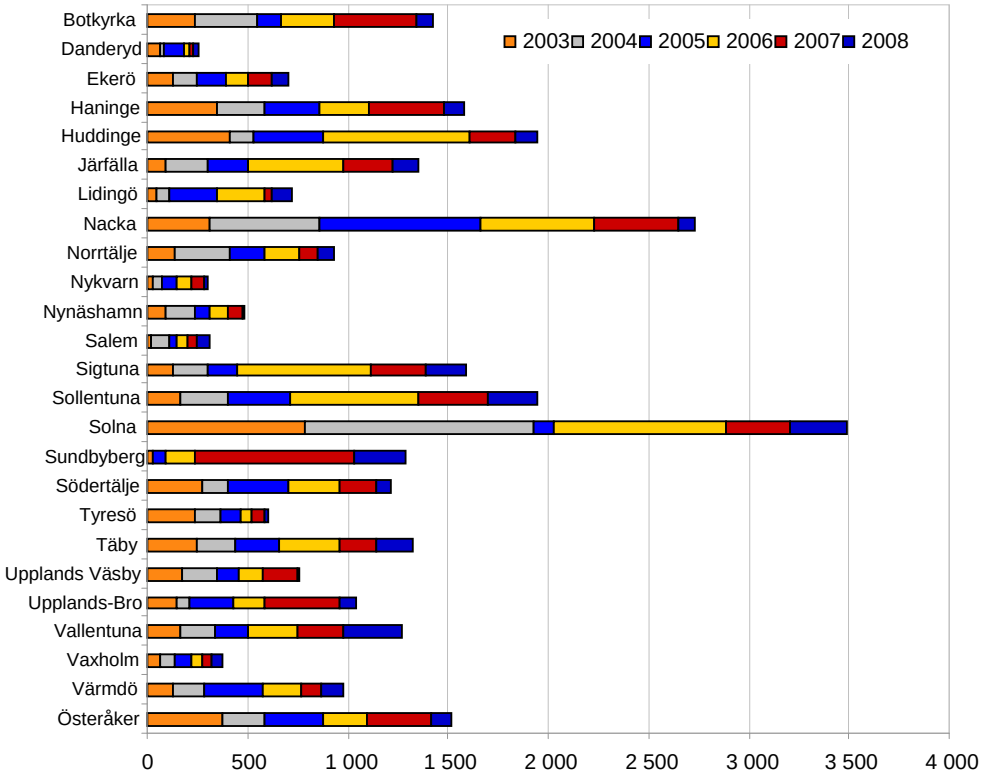
Bostadsbyggandet dämpades 2008

Bostadsbyggandet i länet har ökat successivt sedan mitten av 1990-talet. Särskilt många bostäder påbörjades under 2006 och 2007, sammanlagt närmare 24 000 bostäder. 2008 halverades bostadsbyggandet, endast 6 400 bostäder påbörjades.

För projekt som påbörjades till och med 2006 lämnades räntebidrag och i vissa fall investeringsstöd. Detta gällde med undantag för byggande av egnahem. Eftersom det var ekonomiskt fördelaktigt att få del av bidragen påbörjades ett stort antal lägenheter formellt under 2006 trots att de i praktiken byggts senare.



Antalet påbörjade nybyggda bostäder i länet mellan 1998–2008
Källa: SCB



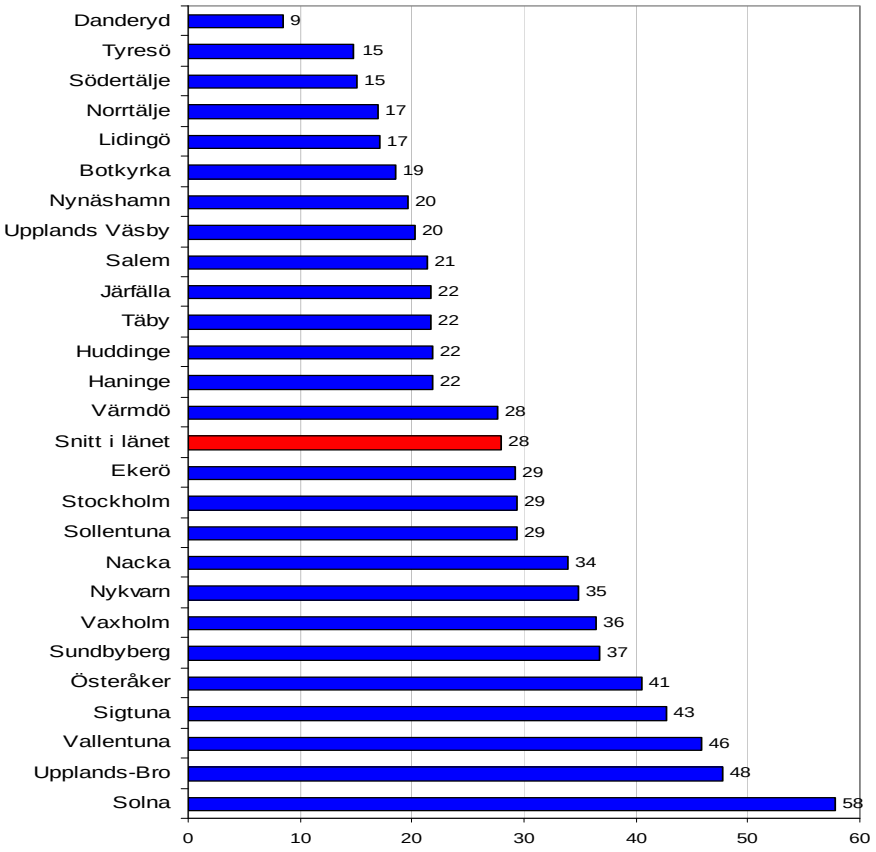
Antalet påbörjade nybyggda bostäder per kommun 2003-2008
I Stockholms stad påbörjades nära 23 000 bostäder under perioden
Källa: SCB

Häften av länets byggande sker i Stockholms stad, där drygt 3 300 bostäder påbörjades förra året. Andra kommuner som bygger många bostäder är Sigtuna, Sollentuna, Solna, Sundbyberg och Vallentuna, med cirka 200-300 påbörjade bostäder vardera under 2008.

Diagrammet ovan visar hur många bostäder som påbörjats mellan 2003 och 2008 i länets kommuner. I Stockholms stad påbörjades under perioden 23 000 nya bostäder, vilket motsvarar nästan hälften av länets totala bostadsbyggande. Detta gör att Stockholm stads stapel inte ryms i diagrammet.

Även diagrammet på nästa sida visar det totala antalet påbörjade bostäder mellan 2003 och 2008, men utslaget per tusen invånare i respektive kommun[1]. Länets snitt ligger på 28 påbörjade bostäder per år per 1000 invånare under 2003 och 2008. Solna har byggt flest och Danderyd minst.

[1] Siffrorna är framräknade genom att antal påbörjade bostäder sätts i relation till kommunens befolkningsmängd för varje år. De olika åren är sedan summerade.



Antal påbörjade nybyggda bostäder 2003-2008 per tusen invånare
Källa: SCB och Länsstyrelsen

Bostadsbyggandet minskar 2009 och 2010

Kommunerna bedömer i Bostadsmarknadsenkäten utifrån sina projektlistor att cirka 7 500 bostäder påbörjas i länet 2009 och cirka 10 700 bostäder år 2010. Att siffran är markant högre 2010 beror främst på att flera projekt som skulle ha påbörjats 2009 senareläggs som en följd av lågkonjunkturen. Länsstyrelsens erfarenhet är att ungefär fyra av fem bostäder i kommunernas beräkningar kommer igång det år som uppgivits. Följer utvecklingen detta mönster påbörjas 6 000 bostäder 2009 och 8 500 2010. Den osäkerhet som råder på marknaden gör det svårare än vanligt att göra denna bedömning. Med tanke på att lågkonjunkturen fortsätter ännu en tid gör Länsstyrelsen bedömningen att ytterligare förskjutningar av bostadsprojekt kan bli aktuella.

Påbörjandet av nybyggda bostäder för första kvartalet 2009 är dock överraskande högt i Stockholm stad där nära 900 bostäder påbörjades. Lågkonjunkturen innebär att byggandet främst sker i länets centrala delar, det vill säga där det finns en betalningsvilja som motsvarar kostnaderna för nyproduktion. Längre ut i regionen minskar byggandet.

Tyresö och Nacka bedömer att antalet påbörjade bostäder kommer att öka de två närmaste åren. Resterande kommuner räknar med att påbörjandet minskar. Störst nedgång i förväntade påbörjade bostäder finns i Nynäshamn, Sundbyberg, Österåker, Sollentuna, Upplands-Bro och Botkyrka.

Drygt 800 bostäder beräknas tillkomma genom ombyggnad av befintliga bostäder, lokaler och vindar i år och nästa år. Det kan jämföras med sammanlagt 1 950 tillkomna bostäder under de två senaste åren. Ombyggnadsprojekt finns redovisade i sex av länets kommuner. Därutöver tillkommer vanligtvis cirka 1 000 bostäder om året genom permanentning av fritidshus. I tio kommuner i länet sker permanentning i betydande omfattning.

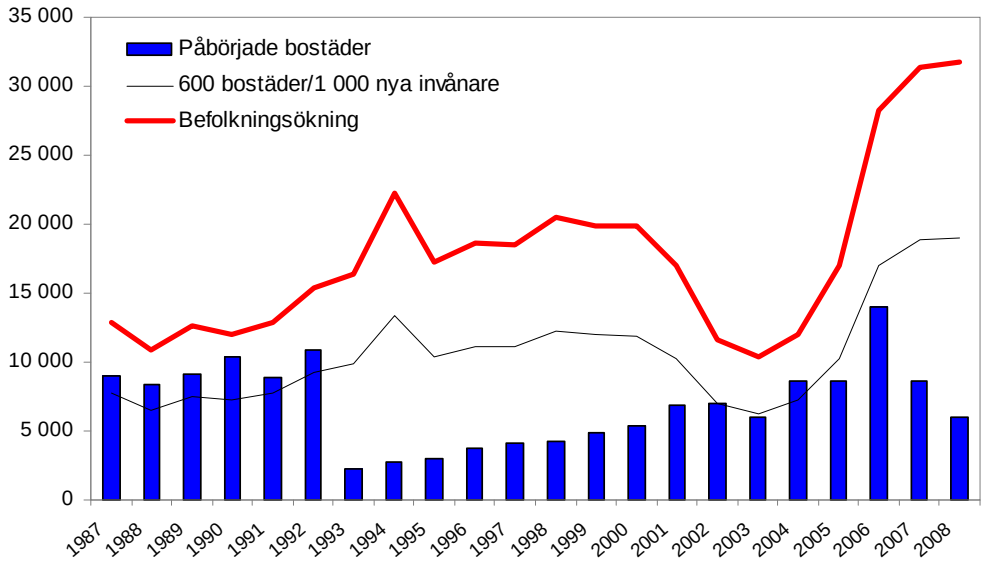
Småhusbyggandet, som består av både äganderätter och bostadsrätter, halveras enligt kommunerna under 2009 och 2010, efter ett par år av stadig ökning. Byggandet av äganderätter minskar mest bland upplåtelseformerna, följt av bostadsrätter. En förklaring till minskningen är att den boende satsar ett eget kapital, osäkerheten på bostadsmarknaden och tuffare lånevillkor.

Byggandet av hyresrätter ökar

Företrädare för privata och allmännyttiga bostadsföretag uppger att de upplever spännande tider och bedömer att det i dagsläget finns unika möjligheter att bygga hyresrätter, särskilt i attraktiva lägen.

Under flera år i början av 2000-talet ökade andelen hyresrätter i nybyggda flerbostadshus i länet. Det förklaras delvis med att det fanns statliga stöd till hyresrättsbyggande. Efter att stöden upphörde i december 2006 minskade andelen påbörjade hyresrätter kraftigt. Enligt Statistiska Centralbyrån, SCB, utgjorde hyresrätterna mindre än en fjärdedel av lägenheterna i flerbostadshus som påbörjades i länet 2007. Men 2008 ökade andelen hyresrätter igen. Länsstyrelsen bedömer att andelen kan öka ytterligare 2009 och 2010 som en följd av lågkonjunkturen och den kraftigt minskade efterfrågan på nyproducerade bostadsrätter. Den ökande andelen hyresrätter beror på att antalet bostadsrätter och äganderätter sjunker samtidigt som antalet hyresrätter är relativt konstant.

Bristen på hyresbostäder i skärgården är ett problem och bostadssituationen påverkar förutsättningarna att behålla en levande skärgård. Under senare år har fastighetspriserna blivit så höga att möjligheten för normalinkomsttagare att köpa en permanentbostad blivit allt svårare. Hyresbostäder kan ge förutsättningar för till exempel ungdomar och äldre att bo kvar på öarna. Landshövdingen är ordförande i Skärgårdsrådets exekutivkommitté som är en myndighetsövergripande operativ kommitté för att åstadkomma bra och snabba resultat i nära dialog med skärgårdsborna. Hyresbostäder i skärgården är en av de frågor som kommittén arbetar med.



Antalet påbörjade bostäder i relation till befolkningsökning i Stockholms län 1987-2008.
Källa: SCB

Hög och jämn takt i byggandet behövs

Många faktorer påverkar den framtida efterfrågan på bostäder. Till exempel är befolkningens åldersstruktur, hushållssammansättning och arbetsmarknaden avgörande för hur många bostäder som kommer att behövas. Enligt de antaganden som görs i arbetet med ny regional utvecklingsplan för länet (RUFS 2010) behöver det byggas cirka 600 bostäder per 1 000 nya invånare för att bostadsbyggandet ska matcha befolkningsökningen.

Diagrammet ovan visar sambandet mellan befolkningsökning och antalet nya bostäder i länet mellan 1987 och 2008. Den tunna linjen visar behovet av nya bostäder i förhållande till befolkningsökningen.

Länets befolkning förväntas öka med mellan 300 000 och 500 000 personer till år 2030. Detta motsvarar ett behov av cirka 250 000 nya bostäder, eller omkring 12 000 bostäder per år. Till detta kommer att det finns ett ackumulerat behov för de år då nyproduktionen inte svarar mot behoven. Är bostadsbyggande lågt under några år behövs en högre byggtakt åren därefter. De senaste årens befolkningsökning om 30 000 personer per år har varit exceptionellt höga i ett historiskt perspektiv. Om den ökningen fortsätter kan det behövas fler bostäder än 12 000 per år.

Det tillkommer även ett antal bostäder genom ombyggnad och permanentning av fritidshus. Behovet av nyproduktion är med nuvarande nivå på ombyggnad och permanentning runt 9 000 lägenheter om året.

Statistik om bostadsbyggandet

Statistik om bostadsbyggande utgör underlag för kommunernas boendeplanering och för byggherrar, byggare och underentreprenörers investeringsbeslut. Även andra företagare kan dra nytta av uppgifter om var, när och hur många bostäder som kan förväntas tillkomma. Även uppgifter om andra förändringar av bostadsbeståndet är viktig kunskap i sammanhanget. Regeringen och Boverket är också beroende av underlag och analyser baserade på aktuell statistik för sina ställningstaganden. Den statistik som finns idag är otillfredsställande.

Både Länsstyrelsens och SCB:s statistik har byggt på uppgifter från ansökningar och beslut om statliga bidrag. Bidragen upphörde i december 2006. Som en följd av detta finns det inte längre uppgifter på länsnivå om bland annat upplåtelseformer och byggherrar. Vidare har SCB slutat redovisa uppgifter om ombyggnader av bostadshus då den statistiken helt baserats på uppgifter från de statliga bidragen. Arbetsförmedlingen byggplanering, som för statistik över byggandet i länet, upphör förmodligen efter 2009. Därmed försvinner ytterligare statistik om bostadsbyggandet i länet.

För att kunna följa bostadsbyggandets utveckling och för att kommunerna ska kunna bedriva en bra boendeplanering behövs aktuell och detaljerad statistik om byggandets omfattning och inriktning. Länsstyrelsen bedömer att det, som komplement till SCB:s statistik, behövs en regional aktör med lokalkännedom för att samla in statistik kring bygg- och bostadsmarknaden.

Byggbranschen riskerar att drabbas hårt av krisen med bland annat hög arbetslöshet som följd.

Lågkonjunkturen drabbar byggbranschen

Stockholmsregionen och Sverige är en liten och öppen ekonomi som är starkt utlandsberoende. Insatser här hemma ska inte underskattas men de kan ha begränsade effekter om den globala lågkonjunkturen blir långvarig.

Byggindustrin är en konjunkturkänslig bransch som i högkonjunktur drabbas av kapacitetsbegränsningar i form av personalbrist och i lågkonjunktur får problem med minskad orderingång vilket leder till personalneddragningar. För byggbranschen har finanskrisen inneburet ett tvärstopp för en lång rad bygg-projekt. När finanskrisen nu övergår i en lågkonjunktur är vikande efterfrågan en realitet. I Stockholms län är byggindustrin beroende av såväl bostads- och anläggningsprojekt som byggande som infrastrukturprojekt.

När bostadsbyggandet nu minskar kraftigt ser ändå byggindustrins siffror som helhet något bättre ut i Stockholmsregionen än i övriga landet, vilket beror på stora pågående infrastruktursprojekt. Utsikterna för branschen i stort ser dock mörka ut, särskilt för 2010.

I Stockholmsregionen är byggbranschen en betydande näring som 2008 sysselsatte knappt 50 000 personer i 11 500 företag. Branschen har de senaste åren haft rekryteringsproblem, men kommande år kan många byggföretag drabbas av nedskärningar och arbetslösheten kan bli hög.

Byggherre, entreprenör och byggföretag

Den som låter uppföra ett hus kallas byggherre. En byggherre kan bygga själv eller låta någon annan utföra arbetet. Den som åtar sig att utföra byggnadsarbeten kallas entreprenör men också byggare. Byggföretagen är byggherrar i de projekt de själva låter uppföra och entreprenörer i de projekt som andra byggherrar beställer av dem. Bostadsföretag äger bostäder och kan vara kommunala eller privata.

Bostadsbyggandet i regionen domineras av de fyra stora byggföretagen: JM, NCC, Peab och Skanska. 2006 stod exempelvis JM för 40 procent av alla nybyggda bostadsrätter. Antalet byggföretag har dock ökat sedan 2006 då de fyra stora stod för cirka 70 procent av det totala byggandet. Nu har dominansen minskat till cirka hälften. En ökad konkurrens är viktig ur flera aspekter, bland annat leder det till lägre priser och ökad mångfald. Än så länge är utländska entreprenörer relativt fåtaliga i länet, men fler är på gång, särskilt på infrastruktursidan och byggandet av Citybanan.

Att förhålla sig till lågkonjunkturen

Länets byggföretag varslar för första gången på flera år. Tidigare års flask-halsar som arbetskraftbrist och ökade materialkostnader är inte aktuella de närmaste åren. Högkonjunkturen ledde till dålig konkurrens då allt färre total- och underentreprenörer lämnade anbud. Nu ökar anbuden igen och därmed även konkurrensen.

För länets byggföretag kan följande faktorer få betydelse för utvecklingen de kommande åren:

- Hög efterfrågan på hyresrätter kombinerat med lägre byggkostnader.
- Bra tillfälle att sätta igång transportinfrastrukturprojekt tack vare gynnsammare kostnadsläge.
- Länets bostäder från 1960- och 70-talen behöver upprustas.
- Kommuner och landsting kan utnyttja det lägre kostnadsläget för att bygga och upprusta nya skolor, sporthallar och sjukhus med mera.
- Rot-avdraget och det låga ränteläget.

För att möta lågkonjunkturen genomför Stockholms stad en satsning för stadens ekonomiska utveckling. Sammanlagt tidigarelägger staden investeringar i nyproduktion av bostäder, infrastruktur samt upprustningar av bostäder om 20 miljarder kronor för perioden 2009-2013. Byggandet stimuleras bland annat genom sänkta tomträttsavgälder vid nybyggnad av hyresrätter samt att företag kan dela upp betalningen för köp av mark på flera år. Staden ska också i samverkan med byggherrarna säkerställa att detaljplanearbetet fokuserar på projekt som kan påbörjas i år eller nästa år. Stockholms stad har även höjt ambitionerna i bostadsbyggandet för allmännyttan. Svenska Bostäders mål har exempelvis höjts från 800 påbörjade lägenheter om året till 1 250. Företaget har emellertid svårt redan att nå det gamla målet, bland annat för att många ärenden överklagas av sakägare.

En stor kostnad i ett byggprojekt är marken. I Stockholms innerstad kan den uppgå till nära hälften av den totala byggkostnaden. När Norra Stationsområdet nu ska bebyggas förekommer uppgifter om att markkostnaden för första gången överstiger entreprenadkostnaden. I landet som helhet motsvarar markkostnaden enligt Boverket i genomsnitt en sjättedel av produktionskostnaden.

De småhus- och bostadsrättsprojekt som är i gång i länet färdigställs, men få nya påbörjas. Projekten läggs i malpåse i väntan på bättre tider, eller omvandlas till hyresrättsprojekt. Stockholmshem har till exempel köpt projekt från JM i Årstadal, Råcksta och Örnsberg. NCC har sålt projekt till allmännyttiga Sollentunahem och privata bostadsföretaget HEFAB. I de här fallen bygger byggföretagen husen åt bostadsföretagen. JM omvandlar en del bostadsrättsprojekt till hyresrätter för egen förvaltning. Företrädare för allmännyttiga och privata bostadsföretag uppger att det i dag är ett unikt läge för nya hyreslägenheter i och med att entreprenadpriserna sjunker.

Att låta bostadsrättsprojekt bli hyresrättsprojekt är ett sätt för byggföretagen att behålla personal, eller i alla fall inte minska personalen under den minimi-nivå som behöver hållas för att kompetensen inom företaget inte ska gå förlorad. Det finns en risk att många yngre kommer att lämna branschen, vilket skedde under 1990-talskrisen. Det är sviter som branschen lider av

Många bostadsbolag använder lockpriser för att sälja nyproducerade bostadsrätter.

idag med få 40-50 åringar i näringen. Utan åtgärder för att ta emot de unga nyutbildade byggnadsarbetarna kommer troligtvis många av dem att söka sig till andra branscher och ett ännu större åldersglapp riskeras.

När ett bostadsrättsprojekt i stället blir hyresrätter krävs det ofta att projekten justeras. Det beror bland annat på att det ställs än högre krav på att hyresrättsprojekt ska vara yteffektiva både inom lägenheterna och i fastighetens gemensamma delar. Men också för att förvaltare av hyresbostäder lägger större vikt vid fastighetens drifts- och underhållskostnader.

Flera bostadsproducenter har sänkt priserna på inflyttningsklara bostadsrätter och småhus för att få bostäderna sålda. Framöver behöver företagen som bygger och säljer bostadsrätter och småhus omforma produkten, det vill säga sänka produktionskostnaderna, effektivisera byggandet och bredda produktportföljen för att i än högre grad möta kundernas krav.

Samband mellan infrastruktur och bostäder

Goda kommunikationer spelar en avgörande roll för länets näringsliv, kompetensförsörjning och för var människor bosätter sig. Om samhället lyckas med att samlokalisera bostäder och infrastruktur finns såväl miljömässiga som tidsbesparande vinster att hämta. Ny infrastruktur är i vissa fall helt avgörande för tillkomsten av bostadsområden på fem till tio års sikt.

Under 2009 pågår arbetet med ny länstransportplan i Stockholms län. Arbetet utgår ifrån den breda samsyn som råder kring analyser och strategier i Stockholmsförhandlingen - Carl Cederschiölds regeringsuppdrag från 2007 om infrastrukturen – samt den kommande Regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen, RUFS 2010.

Många byggprojekt är direkt avhängiga åtgärder i infrastruktur.

I Stockholmsregionens råder ett högt bebyggelsetryck. Bostadsbyggandet sker i dag främst genom förtätning och komplettering i redan exploaterade områden. Samtidigt pågår det även planering i flera kommuner för mer storskaliga projekt. Dessutom pågår det sedan många år en omvandling av fritidshusområden till permanentboende i länet. Den här utvecklingen kan hämmas av brister i transportsystemet och trafiksäkerhetsbrister i vägnätet. Detta är brister som kan tyckas vara relativt enkla att åtgärda, som att bygga en ny avfart från en motorväg, men när medel saknas för åtgärder leder det till att byggprojekt ytterligare försenas eller hindras. I den kommande länstransportplanen kommer ett särskilt åtgärdspaket avsättas för smärre insatser för ökat bostadsbyggande. Syftet är att genomföra mindre fysiska åtgärder i samband med bostadsexploateringar som har anslutning till transportsystemet, men där anslutningen kan behöva förbättras utifrån tillkommande trafik.

En annan stötesten som försvårar samplaneringen av bostäder och infrastruktur är att frågorna om trafikinfrastruktur och bostadsbebyggelse drivs i separata processer av olika huvudmän med olika tidshorisonter och prioriteringar. Länsstyrelsen har tidigare påtalat för regeringen att det är viktigt att kopplingen mellan infrastruktur och bostäder tydligt belyses i de transportpolitiska målen och i direktiven för infrastrukturplaneringen.

Bostadsbeståndet

Det är brist på bostäder i de flesta kommuner i länet. Bostadsbristen är ett problem för dem som vill bo och arbeta i länet och är därmed ett hinder för länets utveckling.

Av länets 920 000 bostäder utgör hyresrätterna nästan häften, bostadsrätter en tredjedel och resten äganderätt. Efter att priserna på bostadsrätter och småhus under många år stigit, spås priserna nu falla.

De befintliga bostäderna måste underhållas för att behålla sina kvaliteter och utvecklas till att passa dagens hushåll. Stora delar av flerbostadshusen som byggdes under 1960- och 1970-talen står på tur att rustas upp.

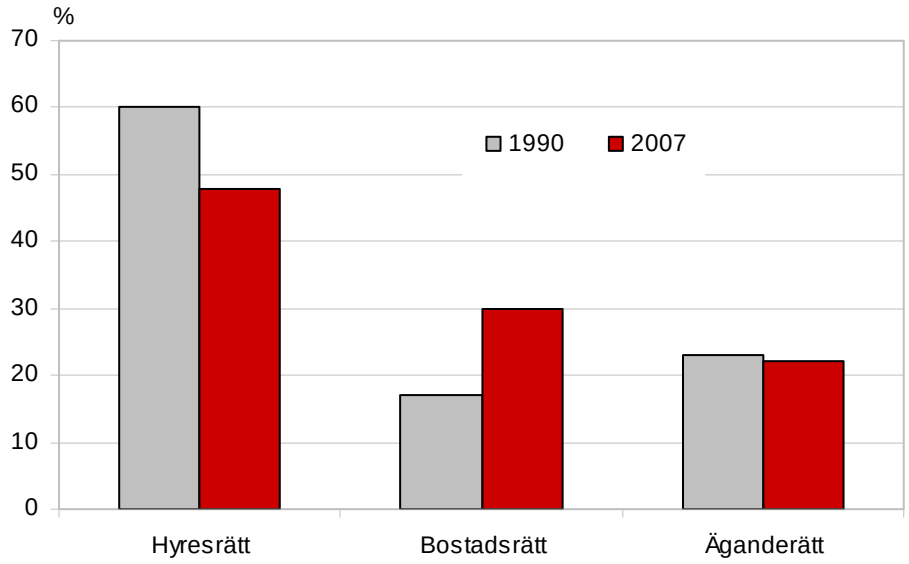
Bostadsbrist i länets kommuner

20 av länets 26 kommuner uppger att det råder brist på bostäder i kommunen som helhet. Haninge, Nynäshamn, Salem och Sollentuna uppger även i år att de har balans på bostadsmarknaden. I Huddinge och Vallentuna har det gått från brist 2008 till balans på bostadsmarknaden i år. Men i Haninge, Salem och Sollentuna är det brist på bostäder i de centrala delarna.

19 kommuner uppger att det är brist på hyresrätter. Det är en minskning från 2008 då samtliga kommuner förutom Nynäshamn uppgav brist på hyresrätter. Hälften av länets kommuner uppger att det är brist på bostadsrätter och även det är en minskning från förra året. Bristen på äganderätter är det som förändras mest, bara tio kommuner uppger brist i år, jämfört med 19 kommuner förra året. Fortfarande är det främst brist på smålägenheter och i många kommuner dessutom på stora lägenheter.

Definitionen av begreppet bostadsbrist är i detta sammanhang att efterfrågan på bostäder konstant överstiger utbudet. Det går inte att bortse från att priset eller hyran har en direkt påverkan på efterfrågan.

Kommuner anger ibland i Bostadsmarknadsenkäten att det inte är brist på bostadsrätter och egnahem eftersom det går att köpa en bostad om man har pengar. I lågkonjunkturen ställs frågan på sin spets, då efterfrågan på bostadsrätter och egnahem har sjunkit kraftigt. Det behöver inte betyda att det finns ett överskott på bostadsrätter och äganderätter i förhållande till befolkningen, utan att priset är för högt eller att betalningsförmågan och lånevillkor har försämrats.



Förändring av upplåtelseform mellan 1990–2007 i Stockholms län
Källa: RTK

Bostädernas upplåtelseformer

I länet finns drygt 920 000 bostäder. Hyresrätterna utgör knappt hälften, bostadsrätterna en tredjedel och resten äganderätt. Fördelningen mellan upplåtelseformerna varierar stort, till exempel är hyresrätter i absolut majoritet i Sundbyberg, Solna och Södertälje medan äganderätter dominerar i Ekerö, Nykvarn och Österåker.

I diagrammet ovan visas fördelningen av upplåtelseformerna i länet för åren 1990 och 2007. Andelen äganderätter är förhållandevis konstant medan hyresrätterna minskat och bostadsrätterna ökat.

Bostäderna i Stockholms stad utgör nästan hälften av länets totala bestånd. I Stockholms stad har antalet hyresrätter, såväl i det privata beståndet som i allmännyttan, under många år minskat genom omvandling till bostadsrätter. Omvandlingarna har i första hand skett i innerstaden och under senare år också i närförort och ytterstad.

Ägarlägenheter infördes som en ny upplåtelseform 1 maj 2009 och innebär att den enskilde köper och äger sin lägenhet till skillnad från att äga en andel i en bostadsrättsförening. Den nya lagstiftningen tillåter enbart ägarlägenheter i nyproduktion. Ägarlägenheter syftar bland annat till att öka mångfalden och valfriheten i boendet och till att stärka den enskildes inflytande över sitt boende. Avsikten är också att ägarlägenheter ska bidra till ökad bostadsproduktion och till ett ökat utbud av lägenheter att hyra. I dagsläget finns inga projekt med ägarlägenheter i länet, dock återfinns det projekt i bland annat Jämtland, Dalsland och Bohuslän, främst i form av fritidsboenden.

Allmännyttan

De flesta kommuner i länet har allmännyttiga bostadsbolag, endast Danderyd, Nacka, Salem, Täby och Vaxholm står utan. Allmännyttans verksamhet styrs av ägardirektiv. Dessa direktiv avspeglar hur aktivt kommunerna använder allmännyttiga bolag i boendeplaneringen. Det kan bland annat handla om att ge bolagen i uppdrag att bygga bostäder eller att förmedla bostäder för att tillgodose hushåll med särskilda behov.

I tio kommuner såldes allmännyttiga bostäder under 2008. Utöver Stockholm stad såldes sammanlagt cirka 1 500 bostäder till bostadsrättsföreningar i sju kommuner, flest såldes i Vallentuna och Huddinge. I Norrtälje och Nykvarn såldes sammanlagt drygt 500 bostäder till en privat fastighetsägare för fortsatt uthyrning. Försäljningarna medför att allmännyttans bostadsbestånd minskar eftersom nybyggnadstillskotten inte väger upp försäljningarna.

Stockholms stad har cirka 95 000 lägenheter i allmännyttan. Sedan 2007 har det hittills kommit in intresseanmälningar för ombildning till bostadsrätt från fastigheter med sammanlagt knappt 41 500 lägenheter. Av dessa är 17 600 från ytterförort, 9 600 från närförort och 14 300 från innerstaden. Av samtliga intresseanmälningar har hittills cirka 8 100 lägenheter ombildats till bostadsrätt, varav 2 300 i ytterförort, 2 500 i närförort och 3 300 i innerstaden.

Lågkonjunkturen gör det svårt att bedöma hur många lägenheter som ytterligare kommer att ombildas. Från sista oktober 2008 kan hyresgäster inte längre lämna in intresseanmälningar om friköp i innerstaden, Liljeholmen och Årsta.

Allmännyttan i Stockholm stad har även sålt fastigheter till privata fastighetsägare. 2008 såldes drygt 6 300 bostäder, bland annat har Einar Mattsson Byggnads AB köpt ett bestånd på 1 200 lägenheter i Hjulsta av Svenska Bostäder. Inga beslut är fattade för ytterligare försäljning under 2009. Under rådande lågkonjunktur förekommer det också att allmännyttan köper planerade bostadsrättsprojekt som i stället blir hyresrätter. Stockholmshem har till exempel köpt projekt från JM.

Förutom i Stockholm stad finns beslut om försäljningar 2009 och 2010 av sammanlagt 3 000 allmännyttiga bostäder till bostadsrättsföreningar i Huddinge, Nykvarn, Sollentuna, Sundbyberg, Södertälje och Upplands Väsby. I Vallentuna planeras en försäljning av cirka 100 allmännyttiga bostäder till privat fastighetsägare för fortsatt uthyrning.

Förra året lämnades ett betänkande om allmännyttans villkor. Utredningen presenterade två alternativa modeller för de kommunala bostadsföretagen, en affärsmässig modell och en självkostnadsmodell. På hyreslagstiftningens område föreslog utredningen bland annat att bruksvärdesystemet ska finnas kvar, men bruksvärdesregeln ändras så att förhållandet mellan utbud och efterfrågan beaktas i hyressättningen. Utredningen föreslår också att den normerande roll som de kommunala bostadsföretagens hyror har i dag vid prövning av hyror i det privata bostadsbeståndet tas bort. Sveriges kommuner

och landsting, SKL, har presenterat ett alternativt förslag, likaså Hyresgästföreningen och Sveriges Allmännyttiga Bostadsorganisation, SABO. Ärendet bereds för tillfället i regeringskansliet.

Rörlighet på bostadsmarknaden

Varje år flyttar omkring 100 000 personer in eller ut över länsgränsen. Större delen av flyttarna sker dock inom i länet och under 2007 var det över 250 000 personer som bytte bostad inom länet, de flesta i det direkta närområdet. Flyttfrekvensen är starkt kopplad till ålder och är högst i åldrarna 25-30, lägst vid 50 års ålder för att återigen öka vid 75 års ålder.

För att de som önskar flytta ska kunna hitta en ny bostad krävs en viss vakansgrad på bostadsmarknaden. Bristen på bostäder minskar således rörligheten på marknaden. De hyror som gäller i nyproduktion och den prisutveckling som råder på bostadsmarknaden ökar svårigheten för många hushåll att flytta, speciellt till en större bostad. Detta gör att ett stort antal hushåll i länet är trångbodda. Främst är det hushåll i de lägre inkomstgrupperna och stora barnfamiljer som bor trångt.

Trångboddhet

På 1940-talet kom det första måttet på trångboddhet. Bättre levnadsstandard har sedan lett till att trångboddhetsdefinitionen ändrats under åren och den nu gällande normen är från 1974. Enligt denna definition är ett hushåll trångbott om det finns fler än en boende per rum, kök och vardagsrum oräknat. Om det finns ett sammanboende par i hushållet reduceras rumskravet med ett rum.

Bostadsmarknaden påverkas genom de flyttkedjor som skapas då människor byter bostad. Det finns olika uppfattningar om hur flyttkedjorna ser ut och hur de påverkar bostadsmarknaden. Generellt så visar det sig att små nyproducerade lägenheter och hyresrätter ger kortare flyttkedjor medan bostadsrätter och småhus ger längre. Det råder dock delade meningar om vilken nyproduktion som bäst gagnar bostadsmarknaden. Ska det byggas små hyreslägenheter som vänder sig till personer utan bostad, eller ska det byggas större lägenheter som kan ge en längre flyttkedja som kan resultera i att en mindre lägenhet blir ledig? I stort beror det på vad syftet med nyproduktionen är. Är syftet att öka rörligheter på bostadsmarknaden är det bra att eftersträva långa flyttkedjor. Är syftet istället att tillgodose bostadsbehovet bland debutanter, kan det vara lämpligt att bygga bostäder för denna grupp trots att flyttkedjorna blir korta.

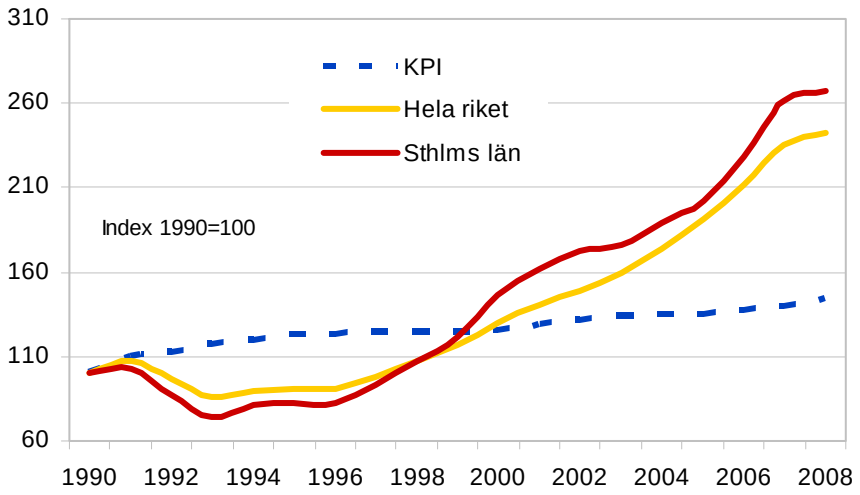
Diskrimineringen på bostadsmarknaden är ett omfattande samhällsproblem enligt en rapport från Diskrimineringsombudsmannen, DO. Diskrimineringen förekommer både strukturellt och individuellt. Effekterna är bland annat att individer utestängs från bostadsmarknaden eller styrs till och från vissa bostadsområden, vilket bidrar till ökad segregering.

Prisutvecklingen på bostäder

Det är många faktorer som spelar in vid bedömningen av den framtida prisutvecklingen, bland andra den internationella konjunkturen, Riksbankens räntebeslut, regeringens politik och hushållens förväntningar om framtiden.

Den senaste tiden har varit turbulent för bostadsmarknaden. En viss stabilisering av priserna går att se efter höstens nedgång, men det är osäkert om trenden håller i sig eller om prisnedgången fortsätter under andra halvan av 2009. Än så länge har Stockholmsregionen klarat sig förhållandevis väl i konjunkturnedgången, men om varsel och uppsägningar även drabbar Stockholm i större skala kommer bostadspriserna sannolikt falla. Efterfrågan är fortfarande stor, men många hushåll avvaktar med att köpa i tron att priserna fortsätter ner eller för att de har svårt att finansiera köpen. Om hushåll tidigare köpte först och sålde sen gäller nu det omvända. Den senaste tidens räntesänkningar har emellertid lett till ökat aktivitet på bostadsmarknaden.

Landets högsta priser för småhus återfinns i Stockholms län. Genomsnittsvillan kostade i mars 2009 cirka 3,4 miljoner kronor, vilket är en minskning med 6 procent jämfört med mars 2008. Priserna föll kraftigt i hela länet under andra halvan av 2008, men har skjutit fart igen i början av 2009. Den största procentuella nedgången finns i Nacka, Ekerö och Österåker där priserna gått ned med 10-17 procent på ett år. Genomsnittspriset för ett hus i Danderyd, där priset är som högst, är 6,8 miljoner. I Norrtälje är snittpriset som lägst; 1,9 miljoner.



Prisutveckling på permanenta småhus i relation till konsumentprisindex 1990–2008
Källa: SCB

Under 2008 sjönk genomsnittspriset för bostadsrätter med 9 procent i länet jämfört med en 11-procentig ökning 2007. En viss uppgång har ägt rum i början av 2009. Det genomsnittliga kvadratmeterpriset i länets kommuner skiljer sig kraftigt åt från knappt 10 000 kronor per kvadratmeter i Nynäshamn till 40 000 kronor per kvadratmeter i Stockholms stad.

I Stockholms län är hyresnivåerna högst i landet. Genomsnittlig månadshyra för en lägenhet på tre rum och kök var förra året knappt 5 800 kronor. Hyran är beroende av flera faktorer, exempelvis när huset är byggt, lägenhetens standard och läge. Enligt Hyresgästföreningen är hyrorna i Stockholms innerstad 15-20 procent högre än i staden i övrigt. En ny modell håller på att arbetas fram för hyressättningen i Stockholmsregionen där bland annat läget ska få större betydelse.

Förmedling av bostäder

I en region som Stockholms län med gemensam arbets- och bostadsmarknad är det viktigt med en regional samordning kring förmedlingen av bostäder.

I dagsläget är det enbart Stockholm stad bland länets kommuner som har en bostadsförmedling där både privata och allmännyttiga bostäder förmedlas. De flesta av länets kommunala bostadsbolag har en egen bostadskö eller är anslutna till Stockholm stads bostadsförmedling. Fem kommuner i länet saknar allmännytta och därmed också bostadsförmedling. Privata hyresvärdar verksamma i de olika kommunerna har möjlighet att ansluta sig till Stockholm stads bostadsförmedling.

Kraven för att få ställa sig i allmännyttans bostadskö varierar mellan bostadsbolagen. I vissa fall ställs krav på att köande ska vara skrivna i kommunen, i andra fall endast att de sökande ska vara myndiga. För att registrera sig hos Stockholms stads bostadsförmedling krävs att den sökanden är över 18 år, har ett svenskt personnummer eller samordningsnummer och betalar en årlig avgift på för närvarande 250 kronor.

Ett antal kommunala bostadsbolag har på senare år valt att ansluta sig till Stockholms stads bostadsförmedling, som allt mer utvecklas mot att vara en regional bostadsförmedling. Inte minst tack vare de privata fastighetsägare som använder sig av bostadsförmedlingen. Sammanlagt förmedlades bostäder i 22 av länets 26 kommuner under 2008. Antalet inlämnade lägenheter till Stockholms stads bostadsförmedling ökade markant under flera år, men minskade både under 2007 och 2008. Förra året förmedlades 7 640 lägenheter, varav drygt 1 200 var nyproducerade lägenheter.

Förra året ökade kön med 33 000 personer och sammanlagt är drygt 266 000 registrerade hos Stockholm stads bostadsförmedling. Omkring en fjärdedel av dessa söker aktivt ny bostad. Cirka hälften av kunderna i bostadskön är bosatta i Stockholms stad, en tredjedel i övriga länet och resten utanför länet. Drygt hälften är mellan 18 och 34 år och 2008 fördubblades antalet förmedlade ungdomslägenheter till knappt 300 stycken. Kötiden är oftast

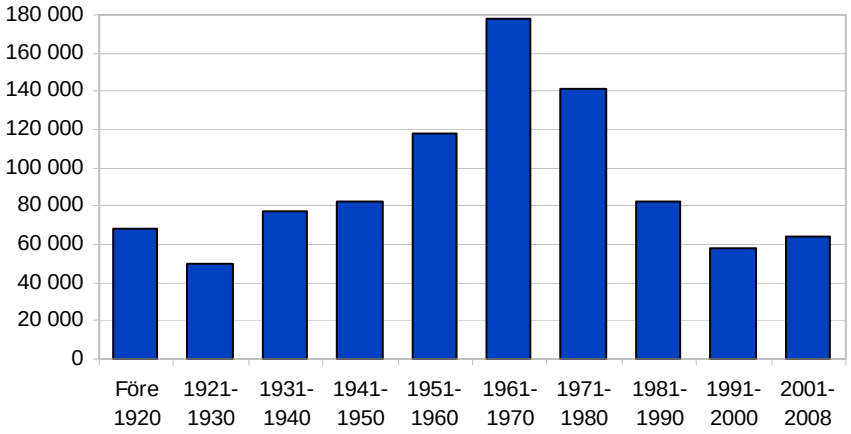
kortare för nyproducerade lägenheter med högre hyra och större delen av lägenheterna som förmedlades under 2008 hade en kötid på mellan 2 till 6 år.

Upprustning av bostadshus

De befintliga bostäderna och boendemiljöerna måste underhållas för att behålla sina kvaliteter och utvecklas till att passa dagens hushåll. I de bostadsfastigheter som byggdes under 1960- och 70-talet har upprustningar påbörjats och många står på tur. Dessa bostäder omfattar cirka en fjärdedel av alla lägenheter i länet vilket innebär att antalet fastigheter i behov av renovering är stort.

Hus från 1960- och 70-talen har ofta en hög energiförbrukning. Att finna lösningar för att effektivisera och minska energiförbrukning i samband med upprustning är en viktig fråga i strävan mot ett hållbart samhälle. Det finns ett nationellt mål om att energianvändning i bebyggelsen ska reduceras med 20 procent till år 2020 och med 50 procent till år 2050. Detta kräver omfattande åtgärder i befintlig bebyggelse då bostadssektorn svarar för cirka 40 procent av energianvändningen i samhället.

Några av de åtgärder som är aktuella vid upprustningar är stambyte, fönsterbyte, hissinstallation, renovering av balkonger, renovering av trapphus samt fasadreparationer. Ombyggnad i form av hissinstallation skulle göra det möjligt för äldre personer att bo kvar längre i sin bostad och även öka tillgängligheten för personer med rörelsehinder. Denna typ av renoveringar är kostsamma och kostnaden för en nyrenoverad lägenhet kan i vissa fall motsvara nyproduktionspriset. Diskussionen om att i vissa fall riva de mest eftersatta bostäderna och istället bygga nytt har aktualiseras. Sådana drastiska ingrepp kräver noggranna förberedelser och ska ses i ljuset av länets bostadsbrist och trångboddhet samt utifrån en värdering av områdenas kulturhistoriska värden.



Bostadsbeståndets ålder i Stockholms län
Källa: RTK och Länsstyrelsen

Allmännyttan äger och förvaltar en stor del av bostäderna byggda under 1960- och 70-talen. Eventuella förändringar i allmännyttans roll får konsekvenser för hur upprustningar kommer att ske.

Det finns en problematik vid upprustningar och ombyggnationer som är viktig att uppmärksamma. Resurssvaga hushåll kan tvingas flytta från sina bostäder på grund av att de inte har råd med de nya hyrorna. Inför renoveringar av bostadshus är det även angeläget att kulturhistoriska och arkitektoniska värden som områdena representerar tas tillvara med hänsyn till tidstypiska särdrag och arkitektoniska kvaliteter. Det handlar också om att förstå och respektera det som skapar identitet och känsla av hembygd hos de boende. Det är viktigt att förnyelse och komplettering av bebyggelseområden planeras tillsammans med de boende och utifrån en medvetenhet om vilka värden i de befintliga miljöerna som upplevs som tillgångar.

En utmaning som kräver samverkan från många aktörer är att i samband med upprustningar även arbeta med segregationsfrågor. I dagsläget finns en obalans både vad gäller socioekonomiska förhållanden och på grund av etnisk tillhörighet. Personer med utländsk bakgrund är exempelvis starkt överrepresenterade i allmännyttans bostäder och är i mindre utsträckning bosatta i bostadsrätter eller egnahem. Vid upprustningar finns exempelvis möjligheter att ändra bostadsstrukturen, ha en fördjupad dialog med de boende, påverka områdets fysiska planering och på så sätt påverka segregationen.

Upprustning och ombyggnad av det befintliga bostadsbeståndet kan minska antalet varsel i byggsektorn. 1960- och 70-talsbeståndens stora renoveringsbehov kan vara en möjlighet för branschen att klara sig genom lågkonjunkturen. Samtidigt är det viktigt att renoveringarna inte främst ses som en arbetsmarknadsåtgärd utan som en chans att arbeta med hållbarhetsfrågor ekologiskt, socialt och ekonomiskt. Statens bostadskreditnämnd, BKN, har ett förslag om statlig medverkan i finansiering av upprustning av dessa flerbostadshus som remitteras under våren 2009.

Renoveringar av 1960-och 70-talsbeståndet kan hjälpa branschen genom lågkonjunkturen. Bilden visar Vårberg

Befolkningens behov av bostäder

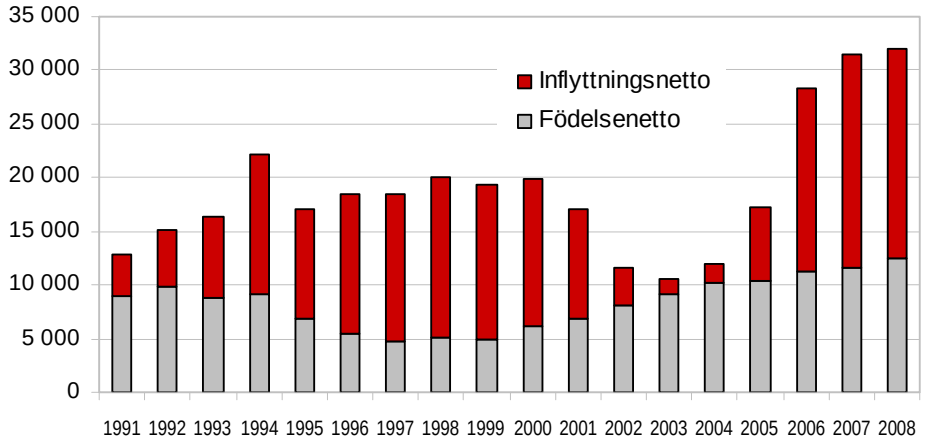
Befolkningen i länet växer i snabb takt och kommer att passera två miljoner invånare under 2009. Befolkningstillväxten ökar behovet av bostäder. Det bör vara en ambition i samhällsplaneringen att bostäder och bostadsområden lokaliseras och utformas på ett sådant sätt att människors olika behov under olika skeden i livet kan tillgodoses.

För äldre är bostädernas utformning avgörande för om de kan bo kvar eller inte. För personer med lägre inkomster eller personer som ska göra sitt inträde på bostadsmarknaden måste det finnas möjlighet att finna en lämplig bostad även i en storstadsregion med höga priser och bostadsbrist.

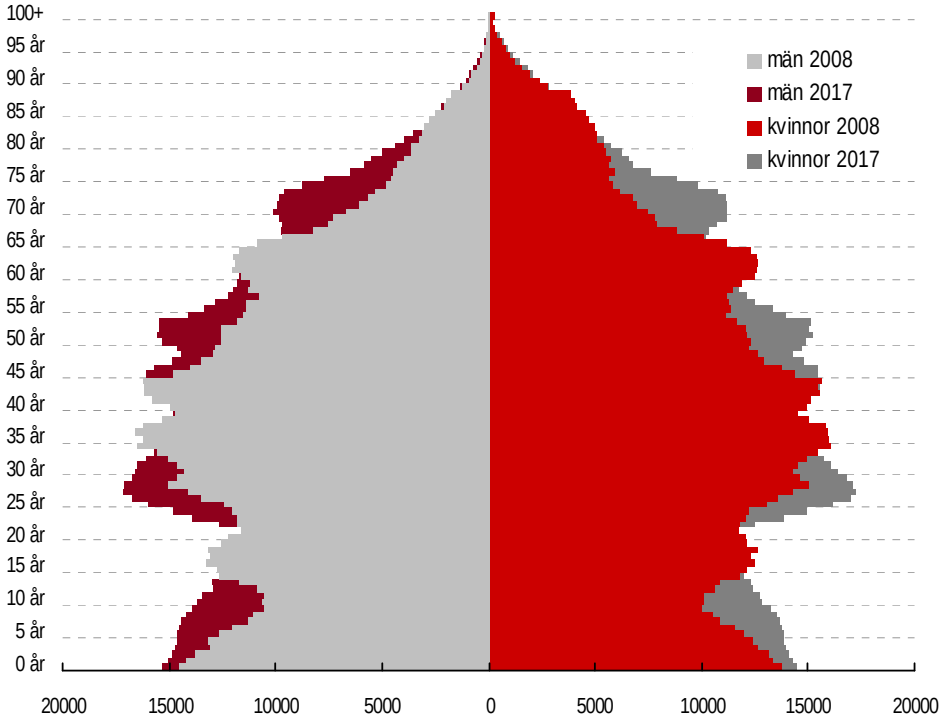
Befolkningsförändringar

Befolkningen i Stockholms län uppgick den 1 januari 2009 till 1 980 000 personer. Det är en ökning med rekordhöga 31 750 personer under 2008. Födelseöverskottet svarade för cirka 12 400 personer och flyttnettot för cirka 19 500, varav cirka 15 100 är inflyttning från utlandet. Första kvartalet 2009 ökade befolkningsmängden med knappt 8 200 personer. Om samma takt håller i sig året ut kommer vi återigen slå rekord i befolkningsökning.

Diagrammet ovan visar befolkningsökningen uppdelat på inflyttningsnetto och födelsenetto. Födelsenettot har stigit de senaste tio åren. Det historiskt sett höga inflyttningsnettot 2006 förklaras till stor del av den tillfälliga asyllagen som gav möjlighet till förnyad asylprövning. Att inflyttningsnettot blev ännu större under 2007 och 2008 förklaras av det stora antalet asylsökande från Irak.



Befolkningsökningen i Stockholms län 1991–2008
Källa: SCB



Länets befolkning 2008 och prognos för 2017
Källa: Regionplane- och trafikkontoret

I diagrammet illustreras åldersfördelningen på länets befolkning 2008 i jämförelse med en prognos för 2017. Befolkningens åldersfördelning visar tydliga spår av de stora barnkullarna under 1940-, 1960- och 1990-talen. Det blir en stor utmaning för bostadsmarknaden att se till att det finns tillräckligt med bostäder för unga och för det växande antalet äldre.

Bostäder som svarar mot behoven

Regeringens bostadspolitiska mål är långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven. Omfattningen och inriktningen på bostadsefterfrågan står i nära relation till befolkningsutveckling, hushållsbildning samt hushållens inkomster och kostnader för boendet. Dessa faktorer påverkas i sin tur av sysselsättnings- och näringslivsutvecklingen, men också av samhällsutvecklingen i stort vad gäller synen på boendet. En ökad individualisering och globalisering påverkar också efterfrågan. Idag är exempelvis hälften av alla hushåll i länet enpersonshushåll. Andelen är ännu högre för Stockholm stad, nära 60 procent.

Det finns en ökad medvetenhet om att kunskapen behöver förbättras om de skillnader i bostadsbehov som finns hos länets befolkning. Bostadsbyggandet har hittills präglats mycket av traditionella värderingar om hur människor vill bo och inrätta sitt vardagsliv. Det är särskilt viktigt att de som planerar vet

hur värderingar och behov ser ut för grupper som påverkar den framtida bostadsefterfrågan, som ungdomar och personer som börjar fundera hur de vill bo på äldre dagar.

En slutsats från projektet BoJämt som Länsstyrelsen bedrivit i samverkan med Regionplane- och trafikkontoret och Stockholms stad är att kunskapen behöver öka om kvinnors och mäns erfarenheter av vardagslivet och beaktas på alla nivåer i planeringen. Frågor som rör det obetalda hemarbetet, vård av anhöriga, resor och fritid behöver finnas med redan i den översiktliga planeringen.

Läs mer om hur kommunerna arbetar med bostadsförsörjningsfrågor på sidan 37.

Bostäder för nya på bostadsmarknaden

Andelen debutanter på länets bostadsmarknad kommer att öka framöver, bland annat på grund av den stora gruppen unga och länets höga inflyttning.

Hushåll med låga och osäkra inkomster, exempelvis asylsökande, ungdomar och studenter, är grupper som i särskilt hög grad påverkas av bostadsbristen i länet. De höga priserna på bostadsrätter och nyproducerade hyresbostäder och svårigheter att få lån eller att uppfylla krav från hyresvärdar gör det svårt för de här grupperna att etablera sig på bostadsmarknaden.

År 2007 infördes en kommunal hyresgaranti för hushåll som trots betalningsförmåga har svårt att få en hyreslägenhet på bostadsmarknaden, exempelvis på grund av en osäker anställningsform. Kommuner som ställer ut garantier har möjlighet att få ett statligt bidrag. Detta bidrag administreras av Statens bostadskreditnämnd, BKN. Hittills är det fyra kommuner i länet som beslutat sig för att använda hyresgarantier – Botkyrka, Sigtuna, Upplands-Bro och Värmdö. Nämnden ansvarar även för en förvärvsgaranti för dem som för första gången ska köpa en bostad men som har svårt att bli godkända som låntagare. Garantin är ett statligt borgensåtagande där långivaren försäkrar sig mot risken att räntebetalningarna uteblir för ett bostadslån. Hittills har inga förvärvsgarantier tecknas.

Asylsökande

Det finns ett stort behov av bostäder för asylsökande. De senaste åren har länet tagit emot ungefär en fjärdedel av alla flyktingar som kommit till Sverige. Under 2007 kom det drygt 37 500 asylsökande till Sverige. Under 2008 och hittills under 2009 har antalet nya asylsökande minskat. Antalet inskrivna i asylsystemet i Stockholms län var under 2008 kontinuerligt drygt 10 000 personer och denna siffra kommer troligen gälla även för 2009.

Många nyanlända kommer till Stockholmsregionen med anledning av familjeanknytning. De väljer också Stockholms län för att arbetsmarknaden generellt sett är bättre här än på andra ställen i landet. För närvarande är det ungefär lika många kvinnor som män som söker asyl. Fyra femtedelar av

länets asylsökande tas emot av Stockholm stad, Södertälje, Botkyrka och Huddinge.

Till skillnad från i andra regioner i landet väljer de allra flesta i Stockholms län att lösa sitt boende själva. Det innebär i praktiken att asylsökande bor hos släktingar och landsmän. Trångboddheten är ett stort problem. Det förekommer att det bor 15 personer samma lägenhet.

När en asylsökande fått uppehållstillstånd och ska börja planera för sin framtid har kommunerna i allmänhet inte någon bostad att erbjuda. Därmed tvingas familjer fortsätta flytta runt i andra- och tredjehandsbostäder eller bo inneboende hos redan trångbodda. Detta är en ohållbar livssituation, inte minst för barn. Situationen påverkar möjligheten till en bra start i Sverige.

En asylsökande som fått uppehållstillstånd och vill ha hjälp med att hitta en bostad anvisas av Migrationsverket en så kallad introduktionsplats i en kommun som har en överenskommelse om mottagning.

Från och med den 1 juli 2007 har Länsstyrelsen ansvaret att förhandla och träffa överenskommelser med kommunerna om mottagande av flyktingar och andra skyddsbehövande. Länsstyrelsen har nu treåriga överenskommelser med alla kommuner i länet. Avsikten är att introduktion, boende, utbildning och arbete kan ske i samlad form och över kommungränserna då en och samma kommun kan ha svårt att ordna bostad, utbildning och praktik.

Länsstyrelsen och Kommunförbundet Stockholms län har tagit initiativ till ett regionalt samarbete i syfte att Stockholms län ska bli ett föredöme när det gäller mottagande av asylsökande. I samarbetet ingår också företrädare för kommuner, Landstinget, Migrationsverket, Försäkringskassan och Arbetsförmedlingen och. Samarbetet innebär att en överenskommelse tas fram där undertecknande parter arbetar för ökad samordning riktade till nyanlända för

Stockholms län ska bli ett föredöme när det gäller mottagande av asylsökande, inte minst måste bostadssituationen förbättras.

att skapa bättre förutsättningar för att möta behoven att bli självförsörjande. Merparten av länets kommuner är positiva och beredda att teckna den gemensamma överenskommelsen.

Ungdomar

Det råder brist på bostäder för ungdomar i nästan samtliga av länets kommuner. De kommande åren kommer antalet unga som ska flytta hemifrån dessutom öka markant.

Enligt en undersökning från Hyresgästföreningen saknar varannan ungdom (20-27 år) i länet en egen bostad. År 2008 gav Boverket ut en rapport om ungas etablering på bostadsmarknaden. Boverket framför att ökningen av antalet ungdomar ytterligare kommer att sätta press på bostadsmarknaden i storstadsregionerna och öka efterfrågan på mindre lägenheter. Lågkonjunkturen försvårar också ungas etablering på den reguljära bostadsmarknaden.

Det finns flera bostadsprojekt riktade till unga i länet: I nio kommuner finns särskilda ungdomsbostäder med totalt cirka 1 300 bostäder. Stiftelsen Hotellhem har drygt 600 bostäder för unga mellan 18 och 28 år i Stockholm stad. Botkyrkabyggen tillämpar sedan flera år kompisboende med delade hyreskontrakt för ungdomar mellan 18-30 år. Sigtunahem har särskilt poängsystem för ungdomar, Familjebostäder har en intern ungdomskö och Svenska Bostäder och Stockholmshem förmedlar sina minsta lägenheter till ungdomar under 26 år genom Stockholm stads bostadsförmedling. Värmdö kommun satsar en miljon kronor på att ta fram idéer och förslag kring ungdomsbostäder och det planeras bland annat för en speciell ungdomskö samt enklare och tryggare andrahandsuthyrning av småhus eller del av villor.

Jagvillhabostad.nu driver sitt andra nyproduktionsprojekt riktade till unga i länet tillsammans med Stockholmshem. Projektet innefattar cirka 100 hyresrätter i västra Stockholm, allt från smålägenheter till radhusliknande bostäder, där de boende måste vara under 30 år för att få flytta in. Organisationens första projekt finns i Huddinge kommun där drygt 30 hyresrätter för personer under 35 år uppfördes i samarbete med Huge Fastigheter AB. SBC byggde under 2008 ett bostadsrättsprojekt i Högdalen i södra Stockholm med små bostadsrätter riktade till unga med en relativt låg kostnad. Förvaltaren i Sundbyberg driver sedan 2007 projektet Bo i kubik, där större lägenheter i Hallonbergen successivt byggs om så att den gamla uthyrningsdelen blir en liten lägenhet för yngre bostadssökande. Förvaltaren har även en bostadsgaranti som innebär att folkbokförda i kommunen ska erbjudas en lägenhet innan de fyller 26 år. Sollentunahem färdigställde 2007 93 lägenheter avsedda för personer mellan 18-28 år genom ombyggnad av ett sjukhem och Nynäshamnsbostäder planerar att bygga 35 nya ungdomsbostäder.

Studenter

I 15 av länets kommuner är det brist på bostäder för studenter. I dagsläget finns det cirka 80 000 studenter i Stockholms län och cirka 12 000 studentbostäder. Nyproduktionen av studentbostäder har de senaste åren minskat kraftigt. 2009-2010 beräknas totalt drygt 300 studentbostäder att påbörjas i Södertälje, Norrtälje, Upplands Väsby och Stockholm stad.

Fler väljer att studera under en lågkonjunktur och inför höstterminen 2009 är söktrycket rekordhögt till länets utbildningsplatser. Den stora ungdomskullen bidrar också till fler studenter framöver. Söktrycket hos Stiftelsen Stockholms Studentbostäder, SSSB, är högt och ökar. Den genomsnittliga väntetiden på ett studentrum var cirka 15 månader i februari 2009 och det står cirka 43 000 i kö. Boverket drar slutsatsen i en rapport från 2008 att situationen för studenterna i storstadsregionerna kan bli svårare framöver på grund av fortsatt generell bostadsbrist, att få nya studentbostäder byggs och att ingen höjning av studiemedlet är beslutad.

Flera förändringar är att vänta på länets studentbostadsmarknad. Det planeras för en eventuell samordning av de cirka tio olika aktörer som förmedlar studentbostäder i dag, antingen i form av en egen studentbostadskö eller som en del av Stockholm stads bostadsförmedling. Båda alternativen skulle underlätta bostadssökandet. Dessutom försvinner kårobligatoriet, vilket kommer att få betydelse för studentbostadsutbudet.

Bostäder för hushåll med särskilda behov

Kommunernas bostadsförsörjningsansvar omfattar samtliga invånare. Enligt socialtjänstlagen och lagen om stöd och service till vissa funktionsnedsatta har kommunen skyldighet att se till att äldre och personer med fysiska eller psykiska funktionsnedsättningar har ett boende som är anpassat efter de särskilda behoven. Det ställer krav på god framförhållning i kommunernas planering. I planeringen av nya stadsdelar bör det vara en självklarhet att behovet av särskilda boenden analyseras och tillgodoses.

Äldre

Ålderspensionärerna utgör idag knappt 15 procent av länets befolkning. Antalet äldre ökar och inom 20 år kommer de som uppnått pensionsåldern att ha ökat med 50 procent. Därför är det viktigt att det fortsätter att utvecklas olika bostäder för denna heterogena grupp. Både samhället och individen vinner att den enskilde i tid ser över och planerar för sitt boende på äldre dar.

De allra flesta vill och bör kunna bo kvar i sin nuvarande bostad. Fler skulle kunna göra det med insatser för bättre tillgänglighet med till exempel installation av hissar i flervåningshus. Den parlamentariska äldreboendedelegationen har nyligen föreslagit ett statligt stöd för att förbättra tillgängligheten. Delegationen har också lämnat ett förslag om nya trygghets-

boenden med viss utökad service. De som känner sig otrygga i sin bostad men som ändå inte uppfyller kriterierna för att få plats i ett särskilt boende för äldre kan bo i denna boendeform.

För dem som är i behov av mer omfattande hjälp finns särskilda boenden. Socialtjänsten beslutar om en person är i behov av plats i ett särskilt boende. När ett sådant beslut fattats ska plats beredas. Länsstyrelsen får rapporter från kommunerna i de fall väntan överstiger tre månader. Vid senaste årsskifte rapporterades att nära 300 personer väntat minst så länge. Det tyder på att det finns en brist på platser i länet. Fem kommuner uppger att de har tillräckligt med platser idag. Det tillskott som planeras är nu något högre än tidigare år och majoriteten av kommunerna som har brist idag uppger att de kommer att finnas tillräckligt med platser om två år. Fem kommuner uppger att det kommer att vara fortsatt brist. Det statliga investeringsstöd som finns sedan 2007 för denna typ av boenden kan vara en bidragande orsak till att det nu byggs mer.

Personer med funktionsnedsättning

Länets kommuner kan inte alltid erbjuda en bostad med särskild service enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade. Länsstyrelsen följer hur många som fått beslut om rätt till plats utan att få beslutet verkställt. Vid årsskiftet var det 76 personer med funktionsnedsättning som väntat i minst tre månader. Situationen liknar den som gäller för särskilda boenden för äldre. Tre kommuner uppger att de har tillräckligt med platser idag, 17 kommuner kommer att ha tillräckligt med platser inom två år och sex att det kommer att vara fortsatt brist.

I brist på en egen bostad kan en placering på ett hem för vård eller boende, HVB, bli aktuellt. De boendena är avsedda för vistelse under kortare tid och har ofta en låg bostadsstandard bland annat med delat hygienutrymme. Det förekommer att enskilda personer blir kvar på det tillfälliga boendet under flera år i väntan på att kommunen ska erbjuda ett boende som är anpassat till den enskildes behov.

Hemlösa

2007 införde regeringen en nationell strategi för att motverka hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden – ”Hemlöshet, många ansikten mångas ansvar”. Syftet med strategin är att skapa en struktur som gör det tydligt att många aktörer på såväl nationell, regional och lokal nivå har ett ansvar och en roll i arbetet mot hemlöshet. Strategin löper under åren 2007-2009. Regeringen har i sin strategi breddat frågan om hemlöshet till att inte bara vara en socialtjänstfråga utan också en fråga som berör flera andra politikområden.

Eftersom många hemlösa rör sig mellan länets kommuner uppstår det ibland skilda meningar mellan kommunerna om vilken kommun som har ansvaret.

Särskilda riktlinjer för de hemlösa har därför tagits fram under ledning av Kommunförbundet Stockholms län (KSL).

Socialtjänsten har svårt att få fram permanenta bostäder till hemlösa personer. Det händer att hyresvärdar nekar att teckna kontrakt trots att socialtjänsten står för hyran. En positiv utveckling är dock att Stockholms bostadsförmedling 2007 och 2008 förmedlade cirka 300 lägenheter per år till socialtjänsten att användas som försöks- eller träningslägenheter, jämfört med 150 för några år sedan. När sociala verksamheter ska etableras på en ny plats stöter socialtjänstförvaltningen ofta på motstånd från allmänheten men även från andra förvaltningar på grund av konkurrensen om mark och fastigheter.

17 kommuner i länet hyr ut lägenheter i andra hand till hemlösa personer, sammanlagt cirka 2 500 lägenheter. Hyreskontrakten för dessa personer är ofta förenade med särskilda villkor och tillsyn. Avsikten är att de boende ska kunna överta hyreskontraktet.

I Stockholms stad där merparten av länets hemlösa finns genomfördes en kartläggning 2008. Då framkom att cirka 3 000 personer var hemlösa, 150 personer färre än kartläggningen 2006. Huvuddelen hade tillgång till någon form av bostad eller vistades på institution. Knappt 400 vistades på härbärgen eller var så kallade uteliggare, en minskning med 50 personer från mätningen 2006. Flera personer som bor på härbärge eller akutboende bor dock där i väntan på en placering på exempelvis ett stödboende.

Våldsutsatta kvinnor

Skyddat boende för kvinnor utsatta för våld är viktigt om målen om en god bostad till alla människor ska uppnås. I länet finns drygt 200 platser. Tiden på det skyddade boendet varierar mellan några månader upp till ett år. Anledningen till att många stannar så lång tid är bristen på utslussningslägenheter i länet.

Sedan 2002 har Länsstyrelsen ett regeringsuppdrag att stödja kommuner och ideella organisationer i länet som arbetar med ungdomar som utsätts för hedersrelaterat våld. Under denna period har uppbyggnaden av skyddat boende med särskild kompetens kring hederskultur ökat från 8 platser till 70 platser i länet. Platserna används flitigt, men de har ingen stabil finansiering då kommunerna inte kan betala vad varje plats egentligen kostar. Framtiden för dessa boenden är därför oviss. En svårighet för ungdomarna är att få stöd och hjälp med ett boende efter vistelsen i det skyddade boendet.

Kommunal och regional boendeplanering

Att se boendeplaneringen i ett långsiktigt perspektiv och anta riktlinjer för bostadsförsörjningen är av stor vikt för kommunernas utveckling. En god kunskap om kommunens befolkning, uppgifter om det befintliga bostadsbeståndet och prognoser för den framtida utvecklingen ger kommunen möjlighet att analysera det framtida bostadsbehovet.

Stockholms län har en gemensam bostads- och arbetsmarknad där människor i många fall bor och arbetar i olika kommuner. Ett regionalt perspektiv i kommunernas planering bidrar till att skapa bra förutsättningar för länets utveckling.

Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (2000:1383) innehåller, något förenklat uttryckt, följande delar:

- *Kommunen ska planera bostadsförsörjningen i syfte att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder.*
- *Riktlinjer för bostadsförsörjning ska antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod.*
- *Vid planeringen av bostadsförsörjningen ska kommunen, om det behövs, samråda med andra kommuner som berörs av planeringen.*
- *Om det behövs för att främja bostadsförsörjningen ska en kommun anordna bostadsförmedling.*
- *Länsstyrelsen ska lämna kommunerna i länet råd, information och underlag för deras boendeplanering.*

Kommunernas bostadsförsörjningsansvar

Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar reglerar kraven för kommunernas arbete med boendeplanering. Länsstyrelsens sammanvägda bedömning är att en majoritet av länets kommuner behöver fortsätta att utveckla sitt arbete med boendeplanering för att fullt ut uppfylla kraven enligt lagen.

Skapa förutsättningar för goda bostäder

Enligt lagen ska varje kommun planera bostadsförsörjningen i syfte att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder. Bra bostäder och goda boendemiljöer är grundläggande kvaliteter som påverkar såväl tillväxten som välfärden i en kommun. Boendeplaneringen är därför en viktig del i kommunens strategiska planering och i den regionala utvecklingsplaneringen.

För att kunna planera måste kommunen analysera behovssituationen i dag och framöver, även för invånare med särskilda behov. För att kunna analysera behovssituationen krävs ett bra underlag i form av statistik, prognoser, trendanalyser och en god omvärldsbevakning. Frågan om var marknadens ansvar slutar och var kommunernas tar vid är ständigt aktuell. Byggandet sker på marknadens villkor men samtidigt är kommunernas planarbete en förutsättning. Tillsammans med andra verktyg ger plan-monopolet kommunen möjligheten att påverka marknaden åt önskat håll. Vilka verktyg som finns tillgängliga skiljer sig åt mellan kommunerna, exempelvis vad gäller tillgång på kommunägd mark och om det finns ett allmännyttigt bostadsbolag. De långa ledtiderna i bostadsbyggandet medför också att kommunerna tillsammans med bygg- och bostadsföretagen måste vara framsynta och försöka bedöma och tolka den kommande efterfrågan.

Markanvisningar är ett verktyg som kan ha stor effekt för kommunens boendeplanering. Hälften av kommunerna i länet har under de två senaste åren utnyttjat möjligheten att i samband med en markanvisning styra upplåtelseformen, oftast till hyresrätt. Fyra av kommunerna har en markanvisningspolicy och ytterligare två kommuner utarbetar en sådan under 2009.

Kommunernas arbete med att svara på den årliga Bostadsmarknadsenkäten kan också ses som ett redskap för boendeplaneringen, främst vad gäller kunskapsunderlaget. Enkäten fångar frågor om behovssituationen för olika grupper i kommunen, nyproduktion, aktuella strategiska frågor med mera.

Riktlinjer för bostadsförsörjning

Lagen anger att riktlinjer för bostadsförsörjningen ska antas av kommun-fullmäktige varje mandatperiod. Med riktlinjer för bostadsförsörjningen kan kommunen tydliggöra sina ambitioner när det gäller att förbättra möjligheter och villkor för att långsiktigt skapa en god boendeplanering i olika delar av kommunen. Riktlinjerna ska bland annat utgöra en sammanställning av kunskapsunderlag, utmaningar i kommunen och lokala bostadspolitiska mål.

Figur över processen med att ta fram riktlinjer för bostadsförsörjningen.
Källa: Länsstyrelsen

Kommunernas riktlinjer har olika karaktär beroende på om de arbetas fram i särskilda dokument, i verksamhetsplaner och prognoser eller som en del i den fysiska översiktsplaneringen. Länsstyrelsen anser att oavsett vilket arbetssätt som väljs behöver riktlinjerna omfatta både en analys av behovssituationen på längre sikt och ställningstagande till vad, var och hur mycket som bör byggas i kommunerna samt till hur det befintliga beståndet används optimalt. Riktlinjerna ska dessutom antas av kommunfullmäktige varje mandatperiod och tanken från lagstiftaren, förutom den demokratiska förankringen, är att antagandet ska föregås av en politisk debatt.

Tio av länets kommuner har riktlinjer för bostadsförsörjningen i ett särskilt program eller plan antaget av kommunfullmäktige. 16 kommuner uppger att de anger riktlinjer i översiktsplanen och sex kommuner även i andra strategiska dokument såsom verksamhetsplan eller i prioriteringslista för plan- och byggärenden. Enligt Länsstyrelsens bedömning har cirka hälften av kommunerna riktlinjer som behöver utvecklas för att lagens krav ska anses vara uppfyllda.

Samråda med andra kommuner

Vid planeringen av bostadsförsörjningen ska kommunen, om det behövs, samråda med andra kommuner som berörs av planeringen. Det finns några utvecklade mellankommunala samarbeten i länet där bland annat infrastruktur och bostadsförsörjningsfrågor diskuteras. Länets samtliga kommuner samarbetar även kring framtagandet av den nya regionala utvecklingsplanen, RUFS 2010, samt det regionala utvecklingsprogrammet, RUP. Flertalet kommuner deltar dessutom i seminarieserien Öppet forum för bostadsförsörjningsfrågor.

Bostadsförmedling

Kommunerna ska anordna bostadsförmedling om det behövs för att främja bostadsförsörjningen. Utvecklingen i länet är att bostäder från allt fler kommuner förmedlas genom Stockholm stads bostadsförmedling. Det gäller både allmännyttiga och privata hyresrätter, till exempel förmedlas privata hyresrätter i nästan samtliga av länets kommuner. Att ha en regional förmedling underlättar för de bostadssökande, som inte alltid ser bostadsmarknaden som kommunal. Bostäderna förmedlas efter kötid, vilket ger en viss förutsägbarhet och detta underlättar planeringen för den enskilde. Kötiden innebär också att förmedlingen sker med full insyn och att risken för diskriminering därmed minimeras. Förutom Stockholms stads bostadsförmedling har allmännyttan i de olika kommunerna oftast egna bostadsköer. Att ansluta det allmännyttiga bostadsbolaget och på olika sätt uppmuntra privata fastighetsägare verksamma i kommunen att förmedla sina lägenheter genom Stockholms stads bostadsförmedling kan vara ett bra sätt för kommunerna att anordna bostadsförmedling.

Råd och stöd från Länsstyrelsen

Länsstyrelsen ska ge kommunerna råd och information samt verka för att kommunerna antar riktlinjer för bostadsförsörjning. Denna rapport om läget på bostadsmarknaden i länet är ett exempel på information till kommuner, byggföretag och andra aktörer om hur bostadsmarknaden ser ut och utvecklas. Ett annat exempel är Länsstyrelsens kartläggning av boendeplaneringen i länet genom Boverkets årliga bostadsmarknadsenkät. I samband med de kommunbesök som genomförts kring bostadsmarknadsenkäten och diskussionerna kring sammanställningen av uppgifterna kan kommunerna se sitt arbete i relation till övriga kommuner i länet.

När Länsstyrelsen yttrar sig över kommunernas förslag till översiktsplaner, fördjupade översiktsplaner och program ges synpunkter på kopplingen till boendeplaneringen. Yttrandena syftar också till att stödja kommunerna att se sin roll i det regionala perspektivet.

För att underlätta arbetet med att ta fram riktlinjer för länets kommuner, byta erfarenheter och diskutera aktuella bostadsfrågor bjuder Länsstyrelsen tillsammans med Regionplane- och trafikkontoret (RTK) in kommunerna till seminarier om boendeplanering två till tre gånger om året. Det finns en efterfrågan hos kommunerna att se hur andra kommuner arbetar och på så sätt ta del av varandras erfarenheter och goda exempel. Länsstyrelsen utvärderar denna seminarieserie under 2009 för att kunna förbättra dem ytterligare, bland annat avseende kommande teman och mötesformer.

Planläggning i Stockholms län

Länsstyrelsen har fått information från flera kommuner om att antalet bygglovsansökningar minskar och att byggstarter skjuts på framtiden. Det förändrade konjunkturläget har emellertid inte inneburit någon drastisk minskning av kommunernas detaljplaneläggning, även om en viss minskning kan anas. Under 2008 antogs 324 detaljplaner i länet, samma antal som året innan.

I flera kommuner finns sedan länge ett uppdämt behov och en kö för planläggning. Det gäller bland annat för kompletteringsbebyggelse i befintliga stadsdelar, för utbyggnad av kommunalt vatten- och avlopp i omvandlingsområden samt för infrastrukturåtgärder. Lågkonjunkturen kan ses som ett bra tillfälle för kommunerna att komma ikapp med detaljplaneläggningen.

Länsstyrelsen har under senare år iakttagit att det finns brister i hur Plan- och bygglagen, PBL, tillämpas. Detta leder till att överklagade detaljplaner upphävts på formella grunder. Bakgrunden är ofta att det finns en kompetens- och resursbrist hos kommunerna, samt att kommuner och byggare strävar efter att korta tiderna och minska kostnaderna för planläggning. Av de 324 detaljplaner som antogs förra året överklagades 98 stycken. Merparten överklagades av grannar.

PBL är under förändring. 2007 fattade riksdagen beslut om lagändring enligt propositionen "Ett första steg mot en enklare plan- och bygglag" som trädde i

Nya bostäder kommer ofta till genom förtätningar i befintlig bebyggelse. Finnboda i Nacka.

kraft den 1 januari 2008. Förra året överlämnade Byggprocessutredningen sitt betänkande ”Bygg – helt enkelt!”, som är ett av flera underlag till förändringar av Plan- och bygglagen. En proposition med förändringar av Plan- och bygglagen kommer troligen under 2010.

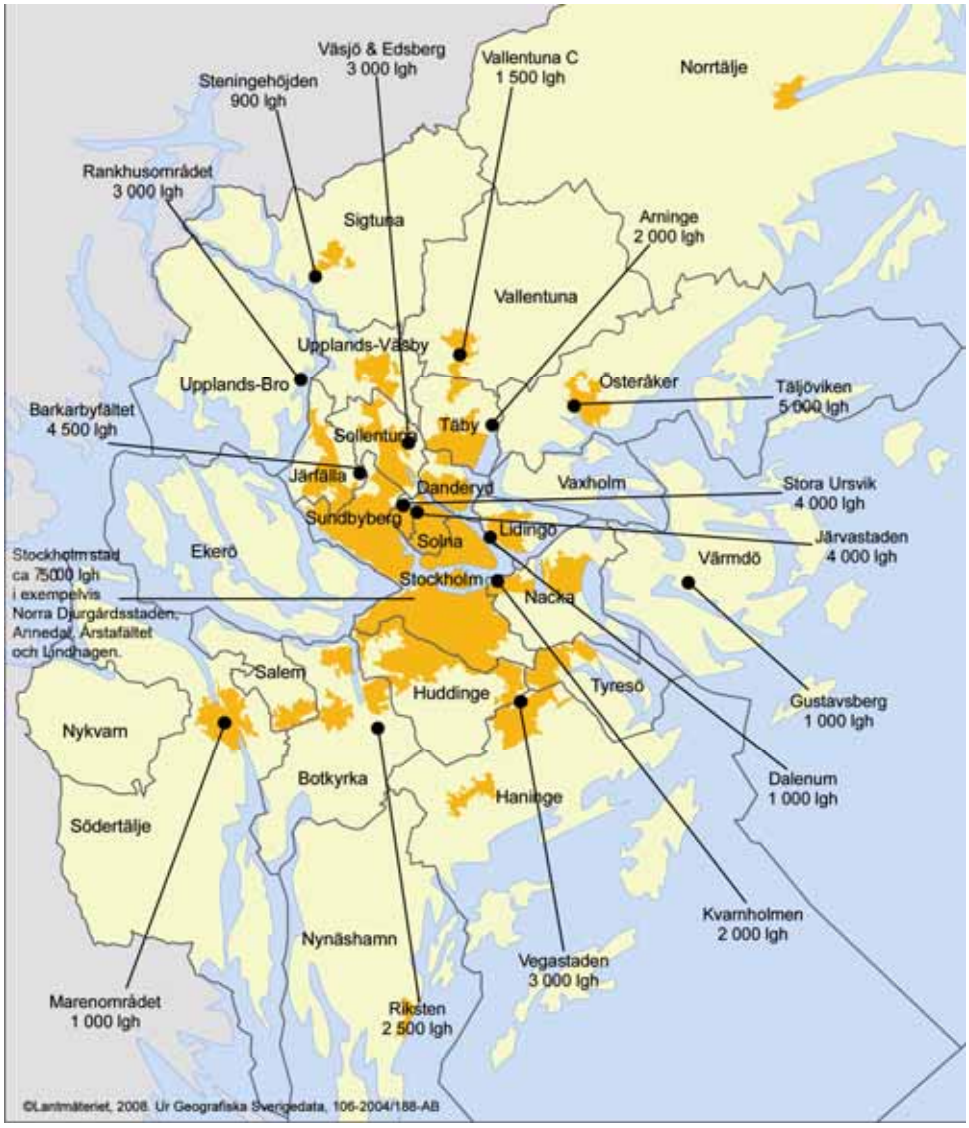
Länets stadsutveckling

Klimatförändringar uppmärksammas allt mer. Det innebär krav på att planering och byggande sker klimatmässigt, men också att ny bebyggelse måste placeras med större hänsyn till ökande risk för översvämningar.

Nya bostäder kommer ofta till genom förtätningar och kompletteringar i den befintliga bebyggelsen eller genom mer storskalig omvandling av mark som använts för industri- eller hamnändamål. Aktuella planeringsområden ligger ofta i utsatta lägen med bullerstörningar, luftföroreningar och riskfrågor, vilket i sig innebär en ökad komplexitet i planhanteringen och att många motstridiga intressen måste beaktas.

Förslag om att överdäcka kommunikationsanläggningar med bostads- och kontorsbebyggelse blir allt vanligare. I de fall överdäckningarna rör transportleder för farligt gods uppstår risker som måste hanteras av såväl Länsstyrelsen som kommunen i samband med planläggningen. Det har även blivit vanligare med byggprojekt närmare järnväg, trafikleder och olika tekniska anläggningar.

I Stockholms län pågår planering respektive utbyggnad av flera stora infrastrukturprojekt som Citybanan, Mälarbanan, Tvärspårväg, Förbifart Stockholm och Norviks hamn med flera. I länet pågår även planering för stora byggprojekt som Nationalarenan vid Solna Station och utvecklingen av



Några exempel på större utbyggnadsområden de kommande 10–20 åren
Källa: Länsstyrelsen

området kring Norra station och Karolinska sjukhuset, samt bostäder i exempelvis nordvästra Kungsholmen, Annedal, Norra Djurgårdstaden Kvarnholmen, Rikssten och Barkarby. Sammantaget har alla dessa projekt stor betydelse för regionens utveckling.

Regional planering och samverkan mellan kommunerna

Bostadsförsörjningen är ett kommunalt ansvar, men eftersom bostadsmarknaden sträcker sig utanför kommungränserna krävs ett mellankommunalt och regionalt samarbete. Regionplane- och trafikkontoret (RTK) är en regional aktör som arbetar med en ny regional utvecklingsplan (RUFS 2010) sedan 2006.

RUFS 2010 är både en regionplan enligt plan- och bygglagen samt en RUP - regionalt utvecklingsprogram - enligt förordningen om regionalt tillväxtarbete, vilket Länsstyrelsen ansvarar för. Syftet med RUFS 2010 är att skapa ett samlat mål- och strategidokument för både tillväxtfrågor och markanvändning. Ett viktigt mål är att etablera ett grundligt och samordnat utvecklingsarbete med alla berörda aktörer. Under planprocessen har omfattande dialoger förts med privata och offentliga aktörer i Stockholmsregionen och i östra Mellansverige.

Kommunernas aktiva roll och samverkan över kommungränserna är avgörande för att få fram ett gemensamt underlag som sedan ska ligga till grund för kommunernas översiktliga planering. Länsstyrelsens roll är att vara samrådspart och ta till vara statens intressen, beakta frågor kring hälsa och säkerhet och se till att miljökvalitetsnormer uppfylls.

Samrådsförslaget till RUFS 2010 har under 2008 remissbehandlats och våren 2009 utarbetas ett förslag som ställs ut sommaren 2009. När RUFS 2010 är antagen av landstingsfullmäktige kommer Länsstyrelsen att fastställa det regionala tillväxtprogrammet och överlämna det till regeringen. Ambitionen med den färdiga planen är att den ska ligga till grund för kommande års planerings- och utvecklingsinsatser.

Det ligger en stor utmaning i att skapa en gemensam bostads- och arbetsmarknad för Stockholm-Mälarregionen. Å ena sidan handlar det om att bejaka utvecklingen eftersom den är nödvändig i den internationella konkurrensen, å andra sidan handlar det om att hantera utvecklingen av person- och godstrafik med tanke på klimatfrågorna. I arbetet ligger också en utmaning ur jämställdhetssynpunkt. För människor som har långa arbetsresor kan det vara svårt att få vardagslivet – med boende, arbete, dagis, fritidsaktiviteter och matinköp – att gå ihop. Ett försenat eller inställt tåg kan ställa till med många problem, särskilt för den som har huvudansvaret för hushållsarbetet.

I det konkreta planeringsarbetet har RTK arbetat med två alternativ för den fortsatta utvecklingen i länet; alternativet Fördelad och alternativet Tät. Alternativet Fördelad innebär goda utvecklingsmöjligheter i alla regiondelar. I alternativet Tät inriktas bebyggelseutvecklingen på koncentrerad tillväxt i regioncentrum. Dessutom redovisades två alternativa målbilder för den rumsliga strukturen i östra Mellansverige 2050: Städer respektive Storstäder. Alternativet Storstäder innebär en utveckling mot en stadsstruktur med några få koncentrerade storstadsområden - Stockholm-Uppsala,

Västerås-Eskilstuna och Norrköping-Linköping, medan alternativet Städer bygger på att ett större antal städer samspelar med varandra.

Inriktningen för utställningsförslaget till RUFS 2010 är att bostadstillskottet bör fördelas med utgångspunkt i alternativ Tät. Målbilden för östra Mellansverige behöver hämta drag från samrådets båda alternativ: Städer och Storstäder.

För Stockholms län gäller det att skapa utrymme för mellan 300 000 till 500 000 nya invånare fram till år 2030, vilket motsvarar cirka 250 000 nya bostäder.

Utöver RUFS 2010 finns det flera mellankommunala samarbeten som består av fasta samverkansgrupper eller av informella samråd kring gemensamma frågor. De åtta kommunerna på Södertörn har tagit fram ett regionalt utvecklingsprogram för Södertörn. Syftet är att identifiera gemensamma frågor där samverkan ger ett mervärde. Stockholm Nordost är ett annat exempel där en vision tagits fram om gemensamma insatser i anslutning till en regionkärna.

Utöver mellankommunala samarbeten inom länets gränser finns även exempel på samverkan över länsgränserna. ABC-stråket är ett samarbete mellan kommunerna i stråket Stockholm-Uppsala. Här behandlas frågor om hur utvecklingen av bostäder, arbetsplatser och infrastruktur kan se ut på lång sikt. ABCU-stråket och ABD-samarbetet är andra exempel på samverkan över länsgränserna längs E18 och norra Mälarbanan samt mellan Sörmland och Stockholm.

Regionala bostadsgruppen – ett samarbete för bostadsbyggande i länet

Regionala bostadsgruppen

Regionala bostadsgruppen består av representanter från Länsstyrelsen, Regionplane- och trafikkontoret, Kommunförbundet Stockholms län och Stockholm stad. Gruppens syfte är att i samverkan med olika aktörer i länet främja bostadsbyggandet.

Den övergripande målsättningen för gruppen är att det ska finnas bostäder i länet av tillräcklig omfattning över tiden och att utbudet ska vara varierat. För att uppnå detta är det viktigt med kontinuitet i bostadsbyggandet.

En regional bostadsgrupp bildades 2005 för samverkan på regional nivå kring frågor som rör bostadsbyggandet. Genom att analysera utvecklingstendenser och drivkrafter bakom det befintliga bostadsbeståndet och bostadsbyggandet i Stockholmsregionen bygger gruppen upp en kunskap som är avsedd att lägga grunden för en samsyn i regionen om bostadsmarknaden och dess sätt att fungera. Den stora befolkningsökningen och regionens tillväxt har hittills varit

viktiga utgångspunkter i arbetet. Regionala bostadsgruppen inledde 2007 ett samarbete i nätverksform med bygg- och bostadsföretag i Stockholmsregionen. Under 2008 har ett liknande nätverkssamarbete inletts med länets stadsbyggnadsdirektörer. Avsikten är att arbeta mot en gemensam bild av bostadsmarknaden och de utmaningar som regionen står inför.

Tillsammans med de två nätverken och Stockholms universitet har Regionala bostadsgruppen utvecklat ett praktikprogram för att marknadsföra samhällsplaneraryrket. Praktikprogrammet syftar till att öka intresset för planering hos studenter och kan ses som ett första steg i ett större arbete som behövs för att möta kommunernas rekryteringsbehov av att hitta planhandläggare och exploateringsingenjörer. Under våren 2009 har sex studenter från Stockholms universitet praktiserat på Regionplane- och trafikkontoret, Länsstyrelsen samt stadsbyggnadskontoren i Haninge, Solna, Sundbyberg och Värmdö. Praktikprogrammet utvärderas under hösten.

Regionala bostadsgruppen har även initierat ett projekt som handlar om att minska boendesegregation i länet. Syftet är att den boendesociala segregationen ska minska genom att bland annat öka den sociala sammanhållningen och rörligheten på bostadsmarknaden. Tanken är att åstadkomma ett mer varierat bostadsutbud i hela länet genom att hitta nya verktyg och samarbetsformer inom planering, byggande och förvaltning.

Källor

Tryckta källor

BKN. Bostad, förmögenhet och konsumtion. 2009

Boutredningen. Om bara någon kunde säga vad jag ska göra för att få en bostad så skulle jag göra det, 2005

Boverket. Boendeplanering – en strategisk fråga för kommunerna, 2006

Boverket. Första bostaden. Ungdomars möjligheter på bostadsmarknaden i storstadsområdena, 2008

Boverket. Hur bor morgondagens äldre? En nyckelfråga i kommunernas boendeplanering, 2002

Boverket. Regionala analyser av bostadsmarknaden, 2008 och 2009

Boverket. Var finns rum för våra barn? En rapport om trångboddheten i Sverige, 2006

BQR. Miljonprogrammets förnyelse, 2008.

Diskrimineringsombudsmannen. Diskriminering på den Svenska, DO:s rapportserie 2008:3.

Fördel Stockholm – Mälarregionen. Bostadsmarknaden i Stockholm-Mälarregionen – framtida behov och förväntat byggande, 2004

Hyresgästföreningen. Unga vuxnas boende i Stockholms län år 2001–2009, 2009

Konjunkturläget mars 2009. Konjunkturinstitutet, 2009

Länsstyrelsen i Stockholms län. Bostadsmarknadsenkäten, 2009

OECD. Territorial Reviews Stockholm, Sweden, 2006

Regionplane- och trafikkontoret. Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen – RUFS 2010. Samrådsförslag, 2008

Regionplane- och trafikkontoret. Statistik om Stockholms län och region 2008 och 2009

Riksbanken. Riksbankens företagsintervjuer 2009

Socialstyrelsen: Hemlöshet i Sverige – omfattning och karaktär, 2006

Statskontoret. Hur fungerar bostadsförsörjningen? 2006:2

Stockholms Handelskammare. Byggbranschen i Stockholm – en specialstudie 2009:2

Stockholms stad. Boendetrappan – kartläggning och analys av boenden för vuxna med missbruksproblem eller missbruk- och psykiska problem i Stockholms stad, 2007

Stockholms stad. Hemlösa i Stockholm, Socialtjänstförvaltningen 2008

Stockholm stads utrednings- och statistikkontor AB. Statistik om Sthlm. Bostäder: Bostadsbyggandet 2008, 2009

Stockholm Business Region. Stockholmskonjunkturen, 2009

Otryckta källor

Byggindex, kommunernas riktlinjer för bostadsförsörjning, mäklarstatistik.se, statistik från SCB, Svenskt Fastighetsindex SFIx/IPD 2008, USK, Arbetsförmedlingen och från Länsstyrelsen i Stockholms län.

Muntliga källor

Samtal med företrädare för kommuner, regionala aktörer, intresseorganisationer, Arbetsförmedlingen och bygg- och bostadsföretag i Stockholms län.

Bilaga – statistik om befolkning och bostäder

Bostadsbeståndet fördelat på upplåtelseform 2007

(1990 års siffror inom parentes)

	Hyresrätter		Bostadsrätter		Äganderätter	
Botkyrka	48	(51)	23	(21)	29	(28)
Danderyd	30	(38)	24	(14)	46	(48)
Ekerö	25	(27)	9	(7)	66	(66)
Haninge	41	(44)	27	(24)	32	(33)
Huddinge	44	(49)	21	(15)	35	(36)
Järfälla	32	(34)	36	(32)	32	(34)
Lidingö	42	(56)	26	(11)	32	(32)
Nacka	34	(42)	33	(22)	33	(35)
Norrtälje	34	(32)	20	(19)	46	(49)
Nykvarn	26	(29)	8	(4)	66	(67)
Nynäshamn	46	(48)	17	(15)	37	(37)
Salem	37	(40)	16	(10)	47	(51)
Sigtuna	47	(48)	25	(23)	28	(28)
Sollentuna	34	(40)	27	(20)	39	(41)
Solna	48	(79)	50	(19)	2	(2)
Stockholm	57	(75)	34	(15)	9	(10)
Sundbyberg	74	(89)	21	(6)	5	(5)
Södertälje	62	(67)	17	(13)	21	(20)
Tyresö	31	(36)	25	(19)	44	(45)
Täby	19	(20)	34	(33)	47	(48)
Upplands Väsby	52	(53)	19	(17)	29	(29)
Upplands-Bro	39	(41)	27	(24)	34	(34)
Vallentuna	15	(20)	35	(28)	50	(52)
Vaxholm	25	(47)	29	(7)	46	(46)
Värmdö	28	(33)	21	(12)	51	(55)
Österåker	24	(25)	16	(15)	60	(61)
Summa	**48**	**(60)**	**30**	**(17)**	**22**	**(23)**

Källa: RTK

Påbörjade nybyggda bostäder 1999–2008

	2008	2007	2006	2005	2004	2003	2002	2001	2000	1999	Summa
Botkyrka	85	409	265	118	310	240	233	267	250	162	2 254
Danderyd	24	21	27	105	19	60	171	59	65	33	584
Ekerö	81	123	103	151	120	124	82	77	163	99	1 123
Haninge	102	373	254	272	240	343	102	190	305	160	2 341
Huddinge	116	221	731	348	122	410	429	148	227	248	3 000
Järfälla	121	247	475	202	215	89	332	340	248	224	2 493
Lidingö	102	38	235	237	60	49	215	199	199	137	1 471
Nacka	85	418	570	800	547	315	398	387	491	199	4 210
Norrtälje	76	95	178	172	273	135	25	40	7	17	1 018
Nykvarn	14	66	71	75	49	23	21	83	31	47	480
Nynäshamn	15	74	87	76	148	87	137	89	19	25	757
Salem	63	42	55	37	97	16	59	35	43	76	523
Sigtuna	201	272	667	146	170	129	130	165	223	28	2 131
Sollentuna	245	347	645	308	235	165	107	184	150	231	2 617
Solna	282	327	855	101	1138	788	353	404	483	430	5 161
Stockholm	3239	2911	8 434	3 633	3605	1138	2709	2897	1311	1325	31 202
Sundbyberg	264	794	145	61	0	28	123	22	2	139	1 578
Södertälje	79	177	260	299	132	270	119	266	193	132	1 927
Tyresö	22	63	57	98	128	236	216	124	88	102	1 134
Täby	180	181	302	217	192	248	128	141	88	211	1 888
Upplands Väsby	16	171	114	115	169	176	110	86	24	76	1 057
Upplands-Bro	82	376	149	226	58	148	20	48	74	39	1 220
Vallentuna	295	227	245	171	173	161	252	208	69	230	2 031
Vaxholm	49	45	60	77	79	61	36	36	43	102	588
Värmdö	106	105	185	294	157	127	88	114	157	201	1 534
Österåker	97	315	221	295	210	374	230	226	282	112	2 362
Summa	**6 041***	**8438**	**15390**	**8 634**	**8646**	**5940**	**6825**	**6835**	**5235**	**4785**	**70 728**

Källa: SCB
* Preliminära siffror. Påbörjade bostäder enligt SCB:s beräkningar är cirka 6 400 för 2008.

Procentuell befolkningsökning mellan 1999–2008

	Ökning i %	2008	1999
Botkyrka	11	80 055	72 153
Danderyd	4	30 851	29 636
Ekerö	13	24 779	21 943
Haninge	9	74 968	68 610
Huddinge	14	94 209	82 870
Järfälla	7	64 355	60 188
Lidingö	6	43 111	40 630
Nacka	16	85 661	73 976
Norrtälje	7	55 528	52 103
Nykvarn	15	9 035	7 876
Nynäshamn	9	25 499	23 408
Salem	13	15 177	13 474
Sigtuna	10	38 372	34 766
Sollentuna	8	62 097	57 610
Solna	17	65 289	55 988
Stockholm	9	810 120	743 703
Sundbyberg	8	36 079	33 387
Södertälje*	11	84 753	76 624
Tyresö	10	42 332	38 580
Täby	3	62 266	60 300
Upplands Väsby	3	38 248	37 116
Upplands-Bro	9	22 682	20 728
Vallentuna	18	28 954	24 640
Vaxholm	21	10 747	8 888
Värmdö	23	37 376	30 319
Österåker	14	38 720	33 861
Summa	**10**	**1 981 263**	**1 803 377**

Källa: SCB

Förväntade påbörjade bostäder 2009 och 2010 enligt kommunernas bedömning

	Antal bostäder 2009	Antal bostäder 2010
Botkyrka	100	200
Danderyd	150	30
Ekerö	140	160
Haninge	100	400
Huddinge	440	440
Järfälla	200	250
Lidingö	/	/
Nacka	555	602
Norrtälje	300	400
Nykvarn	64	83
Nynäshamn	71	156
Salem	85	90
Sigtuna	310	450
Sollentuna	320	150
Solna	270	540
Stockholm	2 500	4 000
Sundbyberg	120	350
Södertälje	300	400
Tyresö	150	345
Täby	325	415
Upplands Väsby	264	400
Upplands-Bro	100	100
Vallentuna	150	200
Vaxholm	50	50
Värmdö	250	350
Österåker	80	130
Totalt i länet	**7 394**	**10 691**
Inklusive ägarbyggda småhus		

Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2009

Länsstyrelsens rapportserie

Utkomna rapporter under 2009

1. Föräldrastöd i Södertälje – samt tidig upptäckt av barn med normbrytande beteende: kartläggning 2008, *socialavdelningen.*
2. Utterns förekomst i Stockholms län 2007-2008, *miljöavdelningen.*
3. Vattenväxter och ekologisk status – en inventering av åtta sjöar i Stockholms län 2008, *miljöavdelningen.*
4. Årsrapport 2008 − Informationscentralen för Egentliga Östersjön, *miljöavdelningen.*
5. Stöd till anhöriga – kartläggning av projekt startade med statliga stimulansbidrag i Stockholms län 2005-2007, *socialavdelningen*.
6. Länsstyrelsernas stöd till samordning för att motverka mäns våld mot kvinnor 2007-2008, *socialavdelningen*.
7. Kommunal VA-planering – manual med tips och checklistor, *miljöavdelningen*.
8. Gillöga och Lilla Nassa – marinbiologisk undersökning och naturvärdesbedömning av grunda bottnar, *miljöavdelningen.*
9. Gålö – marinbiologisk undersökning och naturvärdesbedömning av grunda bottnar, *miljöavdelningen.*
10. Nämdö och Lilla Husarn – marinbiologisk undersökning och naturvärdesbedömning, *miljöavdelningen.*
11. Bostadsmarknadsenkäten, Stockholms län 2009, *socialavdelningen*.
12. Läget i länet – bostadsmarknaden i Stockholms län 2009, *socialavdelningen*.

Lågkonjunkturen får följdverkningar på bostadsbyggandet. För en region som Stockholm med en dynamisk arbetsmarknad och snabb inflyttning är bostadsförsörjningen av vital betydelse.Rapporten Läget i länet - Bostadsmarknaden i Stockholms län 2009 vänder sig till aktörer, såsom kommuner, byggföretag och andra som intresserar sig för bostadsbyggandets utveckling i ett regionalt perspektiv. Samtidigt utgör den en årlig redovisning till Boverket och regeringen i enlighet med uppdrag i länsstyrelsernas regleringsbrev.

Ytterligare exemplar av denna rapport
kan beställas från Länsstyrelsens
bostadsenhet
Tel: 08- 785 44 34 (vxl)
Rapporten finns också som pdf på vår hemsida
www.lansstyrelsen.se/stockholm
ISBN 978-91-7281-349-6

Adress
Länsstyrelsen i Stockholms Län
Hantverkargatan 29
Box 22 067
104 22 Stockholm, Sverige
Tel: 08- 785 40 00 (vxl)
www.lansstyrelsen.se/stockholm