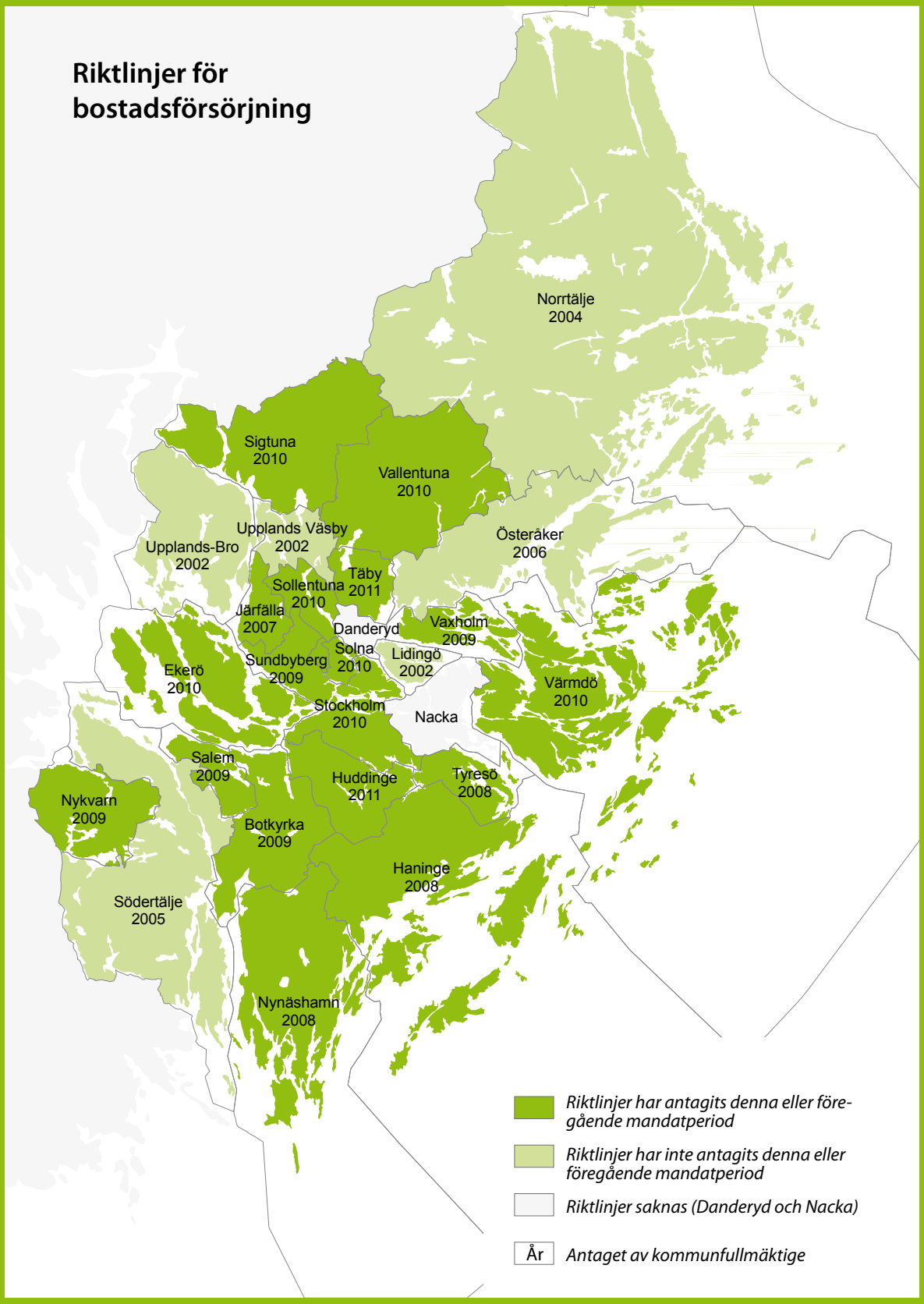
Rapport 2011:21

LÄNSSTYRELSEN
I STOCKHOLMS LÄN

Läget i länet

Bostadsmarknaden i Stockholms län 2011

Riktlinjer för bostadsförsörjning



Förord

Det går bra för Stockholmsregionen. För regionens fortsatta tillväxt är emellertid en fungerande bostadsmarknad avgörande. Under 2000-talet har länets befolkning ökat med en kvarts miljon invånare. Denna befolkningsökning har inte matchats med en motsvarande ökning av bostadsbyggandet. För Stockholms län gäller det att dessutom förbereda för en befolkningsökning på ytterligare en halv miljon nya invånare fram till 2030. Det innebär att det behövs mer än 250 000 nya bostäder!

Förra året påbörjades 7 750 bostäder, vilket är en ökning jämfört med året innan. I år och nästa år bedömer Länsstyrelsen att byggandet fortsätter att öka till sammanlagt 18 000 påbörjade bostäder. Men takten på bostadsbyggandet är för låg. Många år av för lågt bostadsbyggande gör att vi de närmaste åren behöver uppåt 20 000 nya bostäder per år för att matcha den växande befolkningen. Bristen på bostäder riskerar att bli en akilleshäl för huvudstadsregionens tillväxtambitioner.

Bostadsbyggande föregås av omfattande och i många fall komplicerade processer. Kommunerna och Länsstyrelsen måste samverka för att skapa förutsättningar för ett högt och jämnt bostadsbyggande.

Det är min förhoppning att denna rapport ska bidra till en konstruktiv diskussion och nödvändiga åtgärder så att bostadsmarknaden kan främja fortsatt tillväxt i Stockholms län.

Stockholm den 13 juni 2011

Per Unckel

Rapporten Läget i länet – Bostadsmarknaden i Stockholms län 2011 vänder sig till 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 har tagits fram av Länsstyrelsens enhet för bostadsfrågor i samverkan med andra sakområden inom Länsstyrelsen.

Författare: Elin Blume, Tobias Olsson och Henrik Weston

Foto omslag: Nils Åke Siversson / MATTON

Utgivningsår: 2011

ISBN: 978-91-7281-438-7

Fler exemplar av denna rapport kan beställas hos
enheten för bostadsfrågor, Länsstyrelsen i Stockholms län,
tfn 08-785 40 00

Rapporten finns också som pdf på vår webbplats
www.lansstyrelsen.se/stockholm

Innehåll

SAMMANFATTNING 7

1 UTMANINGAR FÖR EN FORTSATT ATTRAKTIV REGION 8
- Att bygga bra bostäder för en halv miljon nya invånare 9
- Att minska regionala skillnader för ökad integration 9
- Att stärka sambandet mellan infrastruktur och bostadsbyggande 9
- Att energieffektivisera bostäderna och att bygga klimatsmarta stadsdelar 9

2 BOSTADSBYGGANDE 11
- Bostadsbyggandet ökade 2010 11
- Forsatt ökning 2011 och 2012 11
- Bostadsbyggandet kan behöva fördubblas 12
- Stark byggkonjunktur i Stockholm 12
- Stora regionala skillnader 14
- En tredjedel av landets bostadsbyggande sker i länet 15
- Enbart Helsingfors bygger tillräckligt i Norden 15

3 HINDER FÖR BOSTADSBYGGANDET 19
- Hinder enligt kommunerna 19
- En aktiv boendeplanering överbryggar hinder 22

4 KOMMUNAL OCH REGIONAL PLANERING 27
- Regionen ska utvecklas enligt RUFS 2010 27
- På väg mot hållbara städer 28
- Nya metoder för hållbar samhällsplanering behövs 30
- Starkt samband mellan infrastruktur och bostadsbyggande 31
- En kontinuerlig översiktsplanering viktig för detaljplaneringen 32
- Nya rutiner med ny plan- och bygglag 33
- Nya bostäder i skärgården prioriteras 33
- Kommunen ansvarar för bostadsförsörjningen 33
- Riktlinjer för bostadsförsörjning en strategisk fråga 34
- Antagna riktlinjer för bostadsförsörjning i 18 av 26 kommuner 36
- Regional och mellankommunal samverkan viktigt 36
- Länsstyrelsen ger råd, information och underlag 37

5 BOSTADSBESTÅNDET 39
- Bostadsbrist i 22 kommuner 39
- Upplåtelseformernas andel förändras 39
- Den svenska bostadsmarknaden ovanlig i Europa 41
- Rörligheten på bostadsmarknaden begränsad 42
- Fortsatt höga bostadspriser 44
- Nya villkor för hyresrätten 44
- Behov av upprustning 45
- Boendesegregation en av de största utmaningarna 46

6 BOSTÄDER FÖR ALLA 49
- Bostäder som svarar mot behoven 49
- Konsumenternas efterfrågan ska styra byggandet 49
- Fortsatt stor befolkningsökning kräver fler bostäder 50
- Antal personer per bostad ökar 52
- Grupper utanför den ordinarie bostadsmarknaden 53

LÄSTIPS 58

KÄLLOR 59

TABELLBILAGA 60

Foto: Christina Fagergren

Sammanfattning

En fungerande bostadsmarknad är av avgörande betydelse för regionens fortsatta utveckling. Under 2000-talet har länet ökat med en kvarts miljon nya invånare. För aktörerna i Stockholms län gäller det att planera för en befolkningsökning på ytterligare en halv miljon nya invånare fram till år 2030. Då behövs minst 250 000 nya bostäder eller omkring 13 000 nya bostäder per år.

Ett årligt tillskott på 13 000 bostäder är baserat på en genomsnittlig befolkningsökning på cirka 25 000 personer per år. Om de senaste årens höga befolkningsökning på mellan 30 000 till 40 000 personer per år kvarstår – och med tanke på alla år bostadsbyggandet inte lyckats matcha befolkningsökningen – kan behovet öka till cirka 20 000 nya bostäder per år.

Bostadsbristen är både tillväxthämmande för samhället i stort och problematisk för de individer som drabbas. Om länet ska kunna fortsätta att utvecklas finns ett antal utmaningar att hantera:

- Att bygga bra bostäder för en halv miljon nya invånare
- Att minska regionala skillnader för ökad integration
- Att stärka sambandet mellan infrastruktur och bostadsbyggande
- Att energieffektivisera bostäderna och att bygga klimatsmarta stadsdelar.

Nästan samtliga kommuner uppger att de har brist på bostäder. De grupper som har särskilt svårt att få en bostad är ungdomar och personer som nyligen har fått uppehållstillstånd. Det finns nära en miljon bostäder i länet, varav knappt hälften är hyresrätter och en fjärdedel vardera är bostadsrätter eller äganderätter. Sedan år 2000 har drygt 100 000 hyresrätter ombildats till bostadsrätter.

Bostadsbyggandet har återhämtat sig efter lågkonjunkturen och Länsstyrelsen bedömer att det kommer att påbörjas cirka niotusen bostäder både i år och nästa år. Det tillkommer också runt tvåtusen bostäder om året genom ombyggnad och genom att fritidshus tas i bruk som permanentbostäder. Det finns stora regionala skillnader när det gäller bostadsbyggandet och det är enbart i vissa kommuner som det byggs tillräckligt med bostäder.

Många bostäder tillkommer genom förtätning eller byggs på mark som tidigare har använts för andra ändamål. Det är ett hållbart sätt att exploatera men innebär att många målkonflikter i planeringen måste hanteras.

Enligt kommunerna är de främsta hindren för bostadsbyggandet överklagandet av detaljplaner, höga produktionskostnader och brist på detaljplanelagd mark i attraktiva lägen. Genom en aktiv boendeplanering från kommunens sida kan många av de hinder som finns på lokal nivå för bostadsbyggandet undanröjas.

För att kunna erbjuda dagens och morgondagens invånare goda bostäder är en aktuell översiktsplan och antagande av riktlinjer för bostadsförsörjning en strategisk viktig fråga för kommunerna.

1 Utmaningar för en fortsatt attraktiv region

Stockholmsregionen är en del av ett större europeiskt och globalt sammanhang. Det är i den konkurrensen regionens framtid avgörs. Stockholms attraktionskraft måste vara sådan att investerare och människor vill söka sig hit för att bidra med kompetens och kreativitet. Då får inte bristen på bostäder utgöra ett hinder. Samtliga kommuner i länet – tillsammans med insatser från Länsstyrelsen – måste i större utsträckning möjliggöra ett högt och jämnt bostadsbyggande.

Stockholm är Sveriges ledande och mest utvecklingskraftiga län. Stockholm är en kreativ miljö för nya idéer inom både arbete, kultur och fritid vilket lockar till sig människor och företag. Regionen har över 2 miljoner invånare – eller upp till 3 miljoner om även länets pendlingsomland räknas in – och hit flyttar människor från hela Sverige och övriga världen med nya kunskaper och idéer. Länets stora befolkningsökning är ett tecken på att många ser en möjlighet till ett bättre liv i Stockholms län.

Stockholm kan med rätta titulera sig Skandinaviens huvudstad. Stockholmsregionen kännetecknas av en stor och kunskapsintensiv arbetsmarknad med många av de svenska företagens huvudkontor. Dessutom utgör Stockholmsregionen navet för landets bank, finans- och IT-sektor. Även riksdag, regering och ett stort antal av landets myndigheter finns i länet. När konjunkturen nu är på topp riskerar bristen på bostäder att hämma företagens rekrytering av rätt kompetens.

Konkurrensen i näringslivet är inte längre begränsad till särskilda delar av världen – den är global. Mätt per invånare har Stockholmsregionen flest huvudkontor i Norden och sett till hela Europa har bara London och Paris fler globala huvudkontor.

En internationell fastighetsmäklare har i över 20 år rankat europeiska städer ur ett näringslivsperspektiv.[1] I den senaste rankningen kommer Stockholm på en sammanlagd 16:e plats, vilket är fyra platser bättre än 2009. Köpenhamn kommer på 25:e plats, Helsingfors på 31:a och Oslo på 34:e plats. Listan toppas av London, Paris och Frankfurt.

I takt med att arbetskraften blir allt mer internationellt lättrörlig är möjligheten för exempelvis en gästforskare att få tag i en hyresrätt en viktig attraktionsfaktor. Ett tillskott av studentbostäder och mindre bostäder som studenter och unga kan efterfråga är viktigt för att trygga länets kompetensförsörjning.

Bland internationella investerare finns det en förvåning över att bostadsmarknaden inte fungerar bättre i Stockholm. Internationella investeringar sker ändå i Stockholm eftersom regionen har många andra kvaliteter och är ledande inom exempelvis forskning och utveckling. Men om Stockholm även i framtiden ska vara Skandinaviens huvudstad måste bostadsbyggandet öka för att bostadsmarknaden ska kunna fungera på ett bättre sätt än idag. Bostadsbristen är begrän-

1 Fastighetsmäklaren Cushman & Wakefield har rankat europeiska städer sedan 1991. Rankningen baserar sig på svaren från 500 europeiska företagsledare på viktiga faktorer för investeringsbeslut i olika städer i Europa.

sande för samhället i stort och problematiskt för de individer som drabbas. Att det finns bra bostäder och boendemiljöer för alla invånare är helt avgörande för en hållbar social utveckling. Om länet ska kunna fortsätta konkurrera med omvärlden finns ett antal utmaningar att hantera.

Att bygga bra bostäder för en halv miljon nya invånare

Enligt prognosen för befolkningsökningen i den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen, RUFS 2010, kan regionen öka med en halv miljon invånare till 2030. Under 2000-talet har länet ökat med en kvarts miljon nya invånare, och drygt 100 000 bostäder färdigställdes. För att svara mot befolkningsökningen borde det ha tillkommit ytterligare 50 000 bostäder. Sammantaget gäller det för alla länets aktörer att tillsammans klara av att bygga minst en kvarts miljon bostäder till 2030. Vissa kommuner i länet – oberoende av kommunstorlek, placering i länet och politisk majoritet – klarar av att planera för en hållbar nivå för bostadsbyggandet medan andra kommuner inte gör det. För framgång krävs en gemensam målbild, en vilja att bidra med bostäder och ett politiskt mod – vid sidan av ett kontinuerligt arbete att överbrygga de hinder för bostadsbyggandet som kommun och bransch uppger.

Att minska regionala skillnader för ökad integration

Klyftan blir allt större mellan de rikaste och de fattigaste bostadsområdena i landet. Nästan alla de 100 rikaste områdena ligger i Stockholms län – men även en stor del av de fattigaste områdena. Segregation är hämmande för regionens tillväxt när den leder till att människors fulla potential inte tillvaratas. Att bryta de negativa konsekvenserna av boendesegregationen är viktigt för alla länets aktörer. De socioekonomiska skillnaderna mellan olika stadsdelar sammanfaller ofta med en etnisk segregation där till exempel etniska svenskar oftare än andra etniciteter bor i stadsdelar med en stor andel småhus och bostadsrätter. Nyproduktion av bostäder måste i större utsträckning användas som ett verktyg för att öka integrationen. Genom att komplettera med det som saknas i en stadsdel skapas ett bredare utbud av bostäder.

Att stärka sambandet mellan infrastruktur och bostadsbyggande

De kommande tio åren kommer stora väg- och spårinvesteringar att göras i länet. Utbyggnaden av nya bostadsområden måste samplaneras med kollektivtrafik för att undvika att nya stadsdelar i huvudsak blir biltrafikförsörjda. Goda kommunikationer spelar också en avgörande roll för länets näringsliv, kompetensförsörjning och för var människor bosätter sig. Om samhället lyckas med att samlokalisera bostäder och infrastruktur blir det såväl miljömässiga fördelar som tidsvinster för den enskilda pendlaren. Ny infrastruktur är i vissa fall helt avgörande för tillkomsten av nya stadsdelar.

Att energieffektivisera bostäderna och att bygga klimatsmarta stadsdelar

Kraven på energieffektivitet i nyproducerade bostäder har höjts. EU beslutade nyligen att alla nybyggda bostäder ska vara betydligt energisnålare och till stor del använda förnyelsebar energi år 2020. Eftersom bostadsbebyggelsen står för cirka 40 procent av energianvändningen, varav det mesta går åt till uppvärmning, är åtgärder i såväl nyproduktion som i det befintliga beståndet viktiga för att nå målen om minskad klimatpåverkan. Nya bostäder behöver lokaliseras och utformas så att de klarar de effekter som ett förändrat klimat kan medföra. De bör också planeras så att kortare resor kan ske till fots eller cykel och att de samtidigt är kollektivtrafiknära.

Foto: Christina Fagergren

2 Bostadsbyggande

Bostadsbyggandet har återhämtat sig efter lågkonjunkturen och Länsstyrelsen bedömer att det kommer att påbörjas nära 9 000 bostäder både i år och nästa år. Därutöver tillkommer drygt 2 000 bostäder genom ombyggnad av lokaler och vindar samt genom att fritidshus blir åretruntbostäder. Ett årligt tillskott på cirka 13 000 bostäder behövs för att antalet bostäder långsiktigt ska svara mot länets befolkningsökning. Om de senaste årens höga befolkningssiffror fortsätter kan det behövas ännu fler bostäder. Det finns ett uppdämt behov från de år då nyproduktionen inte svarade mot befolkningsökningen som gör det än mer angeläget att nå dessa volymer.

Bostadsbyggandet ökade 2010

Under 2010 vände bostadsbyggandet uppåt efter två år av mycket lågt byggande. Enligt SCB påbörjades byggandet av drygt 7 750 bostäder – en ökning med över 50 procent jämfört med föregående år. Det är framförallt byggandet av bostadsrätter som har ökat sedan raset under finanskrisen. Antalet hyresrätter var nästan lika många som antalet bostadsrätter och ligger på fortsatt höga nivåer. Under de senaste tio åren var bostadsbyggandet som högst mellan 2004 till 2007. Då påbörjades drygt 40 000 bostäder av hela periodens 85 000 bostäder, delvis som en följd av statliga räntebidrag och investeringsstöd.

Under 2009 var två tredjedelar av alla bostäder som påbörjades i Stockholms stad hyresrätter. Efterfrågan på nyproducerade bostadsrätter minskade kraftigt under lågkonjunkturen medan efterfrågan på hyresrätter var opåverkad. Under 2010 ökade bostadsrättsbyggandet och hyresrättsbyggandets andel uppgick till knappt 40 procent.

Fortsatt ökning 2011 och 2012

Kommunerna bedömer i årets *Bostadsmarknadsenkät*[2] att knappt 11 500 bostäder påbörjas 2011 och drygt 12 000 bostäder 2012, se tabell sid 60. Dessa siffror är sannolikt överskattade, även om lågkonjunkturen lämnade efter sig en tillfälligt större planberedskap i kommunerna.[3] Länsstyrelsens bedömning är att knappt 9 000 bostäder kommer att påbörjas både i år och nästa år, vilket i stort överensstämmer med Boverkets prognoser. Konsumenternas efterfrågan – som är beroende av konjunkturutvecklingen och ränteläget – tillsammans med kommunernas planberedskap har stor betydelse för bostadsbyggandet de kommande åren. Preliminära uppgifter för första kvartalet 2011 visar att 1 700 bostäder påbörjades i länet.

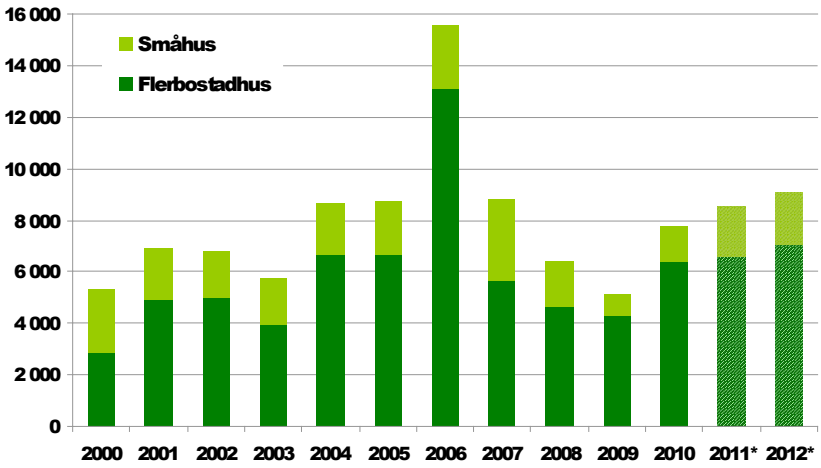
2 Varje år svarar kommunerna på *Bostadsmarknadsenkäten* som Boverket och länsstyrelserna administrerar.

3 Varje år gör kommunerna en bedömning i *Bostadsmarknadsenkäten* över antalet bostäder som kan komma att påbörjas under året samt under kommande år. Enligt Länsstyrelsens erfarenhet brukar tre fjärdedelar av bostäderna påbörjas det innevarande året och något färre nästkommande år.

Antal påbörjade bostäder i Stockholms län åren 2000 till 2010.

** Prognos för 2011 och 2012.*

Källa: SCB och Länsstyrelsen.



Vid sidan av kommunernas uppgifter i enkäten görs bedömningar på tio års sikt av kommunernas bostadsbyggnadsplaner.[4] Enligt bedömningarna kommer bostadsbyggandet i genomsnitt att ligga på cirka 12 000 bostäder per år de kommande tio åren.

Bostadsbyggandet kan behöva fördubblas

Enligt RUFS – Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen – förväntas länets befolkning att öka med upp till en halv miljon personer till år 2030. Enligt Länsstyrelsen och Regionplanekontoret behövs ett tillskott om cirka 600 bostäder per 1 000 nya invånare.[5] Det innebär att kommunerna behöver planera för ett högt och jämt tillskott av uppåt 13 000 bostäder per år i länet.[6]

I genomsnitt tillkommer mellan 500 och 1 000 bostäder årligen genom ombyggnad av lokaler och vindar. Dessutom tillkommer upp till 1 500 bostäder om året genom att fritidshus tas i bruk som permanentbostäder. Behovet av nyproduktion är därmed cirka 11 000 bostäder per år.

Det finns dessutom ett uppdämt behov från de år då nyproduktionen inte svarat mot befolkningsökningen som gör det än mer angeläget att nå denna volym. De senaste årens befolkningsökning på 30 000 till 40 000 personer per år har varit exceptionellt höga i ett historiskt perspektiv. Om de senaste årens höga siffror fortsätter behövs det långt fler än 13 000 bostäder per år, kanske upp mot 20 000 för att svara mot det långsiktiga behovet.

Diagrammet på nästa sida visar befolkningsökningen kombinerat med antalet färdigställda bostäder i länet mellan åren 1975 och 2010. Från 1990 visas dessutom en snittsumma av det årliga tillskottet som skett genom att fritidshus blivit permanentbostäder och att lokaler och vindar byggts om till bostäder.[7] Den tunnare linjen visar behovet av nya bostäder i förhållande till befolkningsökningen.

Stark byggkonjunktur i Stockholm

Byggandet i länet har tagit ordentlig fart efter lågkonjunkturen med en kraftigt ökad orderstock och fler nyanställningar inom byggbranschen. Sveriges Byggindustrier, BI, spår att bygginvesteringarna i bostäder i Sverige ökar med 12 procent i år och med 8 procent nästa år. Samtidigt är den finansiella krisen inte över i många europeiska länder som exempelvis Grekland, Irland och Portugal. Det gör att konjunkturläget på några års sikt är svårbedömt.

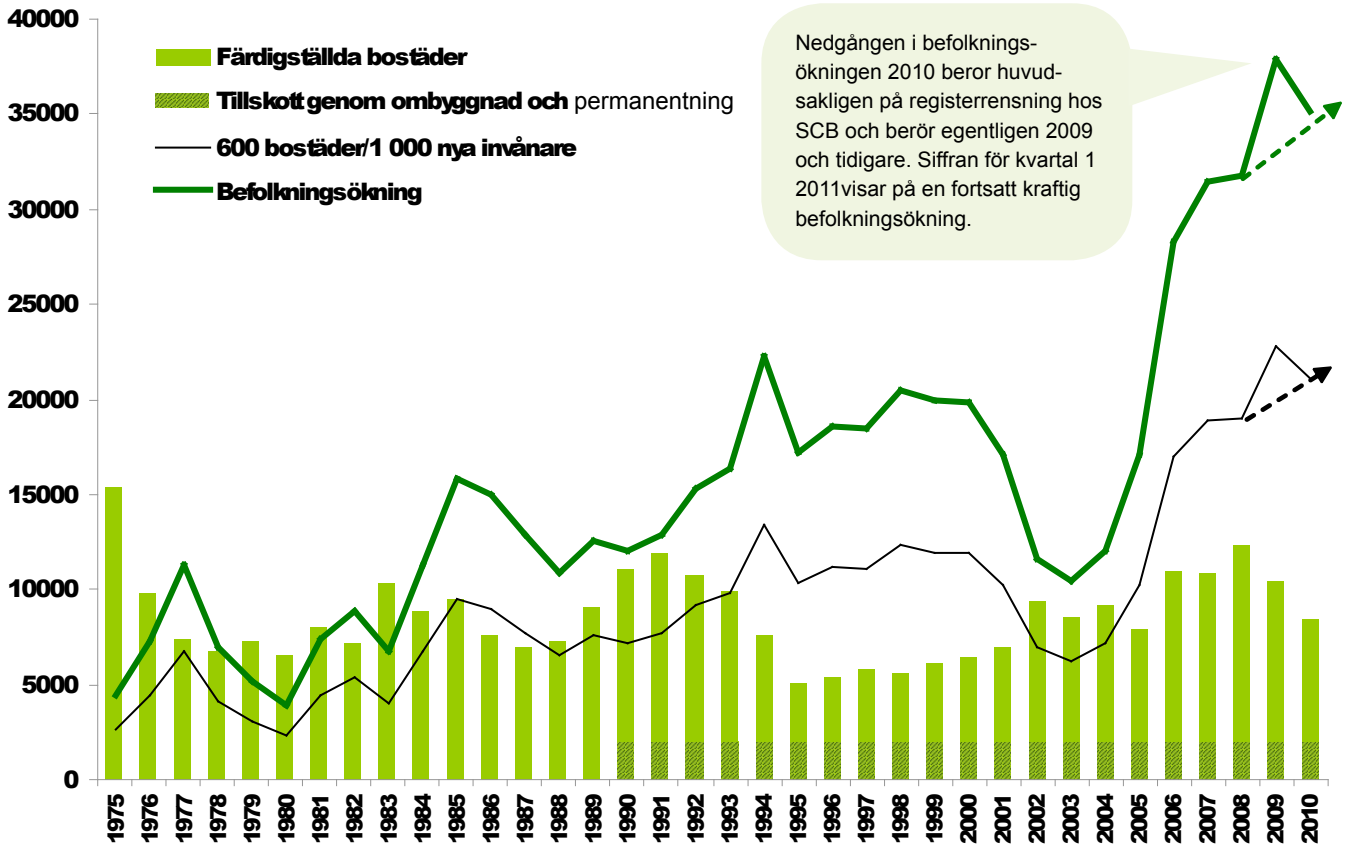
I Stockholmsregionen är byggbranschen en betydande näring som sysselsätter mellan 40 000 till 45 000 personer. Det är en konjunkturkänslig bransch

4 Bedömningarna görs årligen av Regionplanekontoret i samarbete med SCB som en del av befolkningsprognoserna.

5 Antagandet är ett vedertaget mått i nordeuropeisk planering och pendlar mellan 500-600 nya bostäder per 1000 nya invånare. I Stockholm län ligger vi i det övre spannet eftersom länet har en stor andel enpersonshushåll.

6 Länets befolkning förväntas öka med mellan 300 000-500 000 personer till år 2030. Detta motsvarar ett behov av ytterligare cirka 175 000-260 000 bostäder, eller omkring 8 700-13 000 bostäder per år enligt RUFS 2010. De fem senaste åren har befolkningsökningen legat på 33 000 nya invånare i snitt per år. Det motsvarar ett årligt tillskott på nästan 20 000 nya bostäder.

7 Uppgifter på tillskottet för fritidshusomvandlingar och ombyggnader av lokaler och vindar före 1990 saknas.

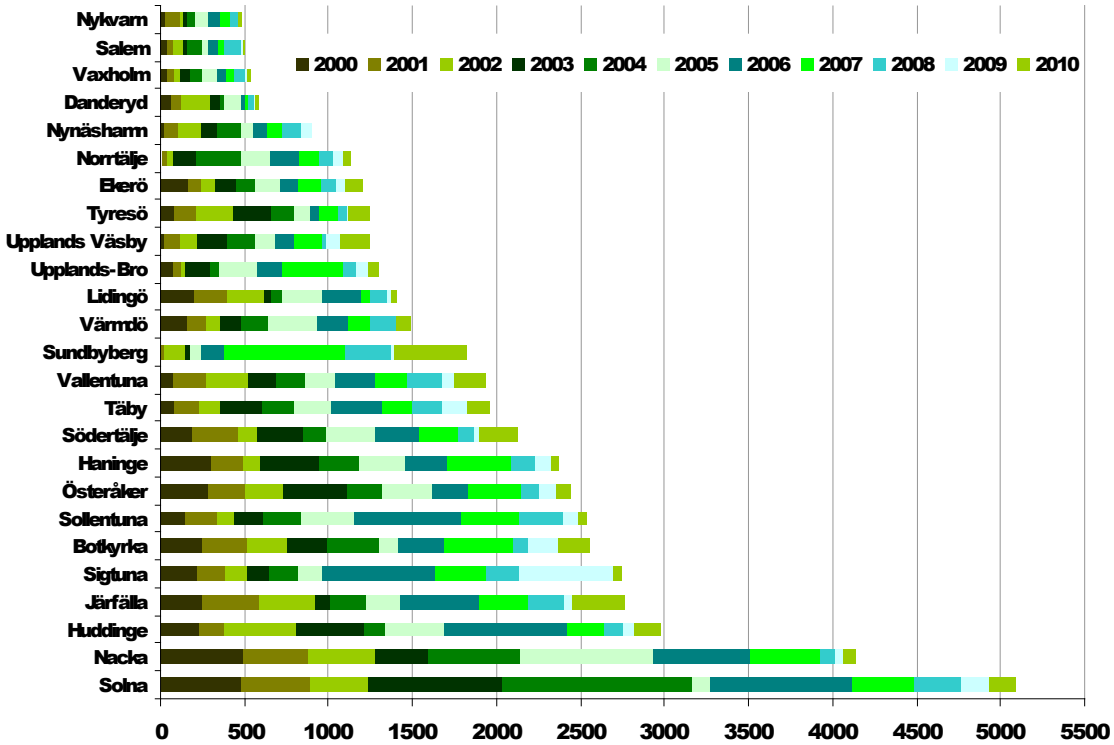


Tillskottet av bostäder och befolkningsökningen i Stockholms län åren 1975 till 2010.
Källa: SCB och Länsstyrelsen.

som i högkonjunktur drabbas av kapacitetsbegränsningar i form av personalbrist och i lågkonjunktur får problem med minskad orderingång som leder till personalneddragningar. Efterfrågan på byggarbetskraft är nu mycket stor och företagen söker med ljus och lykta efter framförallt platschefer och projektledare. Konkurrensen om arbetskraften väntas bli ännu större om något år när drygt tvåtusen personer kommer att arbeta med byggandet av det nya Karolinska sjukhuset. Citybanan, utbyggnaden av Tvärbanan och arenorna i Solna och vid Globen kräver också mycket arbetskraft. Om kontorsbyggandet dessutom tar fart ökar konkurrensen ytterligare – både om personal och om kapital. I takt med ökad efterfrågan har anbudspriserna gått upp, men ännu inte i samma omfattning som under högkonjunkturen 2006–2007.

Branschen påverkades stort av att bostadsbyggandet sjönk kraftigt under finanskrisen. Många byggföretag sa upp personal och antalet sysselsatta minskade till drygt 30 000 personer 2009 från 50 000 två år innan.

Under en period var det svårt att sälja nya bostadsrätter och många planerade bostadsrätter blev i stället hyresrätter. I andra bostadsrättsprojekt sänktes priset för att bostäderma skulle bli sålda. Att låta bostadsrätter bli hyresrätter var ett sätt för byggföretagen att behålla personal i den utsträckning som är nödvändig för att inte förlora för mycket av kompetensen inom företaget. Som en effekt av det minskade byggandet finns få nyckelfärdiga bostadsrätter på marknaden i dag. Kunderna får istället köpa bostäder som är inflyttningsklara om ett eller ett par år, vilket ökar trycket på det befintliga beståndet.



Antalet påbörjade bostäder per kommun åren 2000 till 2010. I Stockholms stad påbörjades 38 000 bostäder under perioden.

Källa: SCB, USK, Länsstyrelsen.

Stora regionala skillnader

Vanligtvis sker hälften av länets byggande i Stockholms stad, men under 2010 ökade det till två tredjedelar. Bland länets övriga kommuner utmärkte sig förra året även Sundbyberg med drygt 400 påbörjade bostäder. I en majoritet av kommunerna var antalet påbörjade bostäder under 100 stycken, se tabellbilagan sid 61.

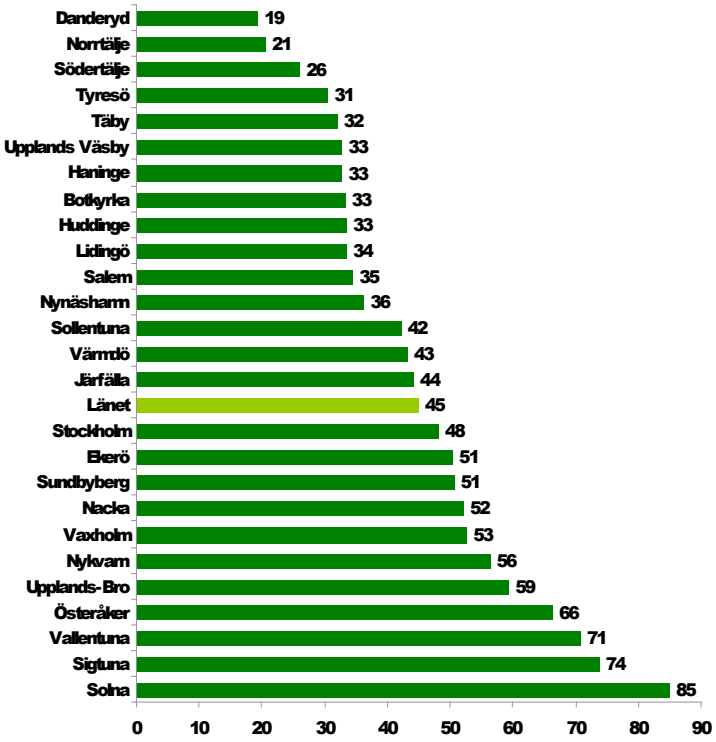
Diagrammet ovan visar hur många bostäder som påbörjades mellan åren 2000 och 2010. I Stockholms stad påbörjades under perioden nästan 38 000 nya bostäder, vilket gör att den raden inte ryms i diagrammet.

Diagrammet till vänster på nästa sida visar det totala antalet påbörjade bostäder mellan 2000 och 2010 utslaget per tusen invånare i respektive kommun.[8]

Länets snitt ligger på 45 påbörjade bostäder per 1 000 invånare för perioden. Solna och Sigtuna har byggt cirka dubbelt så mycket som länsgenomsnittet medan Danderyd och Norrtälje byggt knappt hälften av snittet.

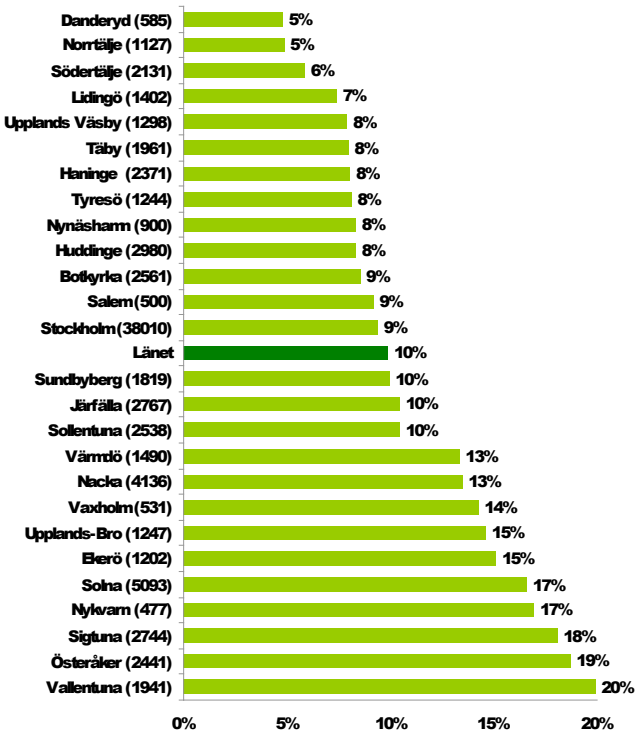
I diagrammet till höger på nästa sida är antalet påbörjade bostäder ställt i relation till kommunens befintliga bostadsbestånd. Vallentuna, Österåker och Sigtuna kommun har genom de cirka 2 000–3 000 påbörjade bostäderna sedan år 2000 utökat sitt bostadsbestånd med nästan 20 procent. Danderyd och Norrtälje har med knappt 600 respektive drygt 1 000 påbörjade bostäder sedan år 2000 utökat beståndet med cirka fem procent. Snittet i länet ligger på cirka 10 procent.

8 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 bostäder per tusen invånare åren 2000-2010.

Källa: SCB och Länsstyrelsen.



Påbörjade bostäders andel (mellan åren 2000-2010) av det befintliga beståndet (år 2000).

Källa: SCB och Länsstyrelsen.

En tredjedel av landets bostadsbyggande sker i länet

Under 2010 påbörjades drygt 60 procent av alla nya bostäder i någon av landets tre storstadsregioner. En tredjedel av dessa påbörjades i Stockholms län. Diagrammet överst på nästa sida beskriver bostadsbyggandet per tusen invånare under 2000-talet i storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Malmö.[9] I Stockholm påbörjades det i snitt varje år under perioden 4,1 bostäder per tusen invånare tätt följt av Malmö med 4 bostäder och Göteborg med 3,6. Malmö stad har under flera år arbetat med att öka bostadsbyggandet vilket har resulterat i ett rekordstort antal påbörjade bostäder förra året – 2 000 stycken jämfört med 1 500 året innan.

9 Stor-Stockholm utgör Stockholms län (omfattar 26 kommuner), Stor-Göteborg (omfattar 13 kommuner) och Stor-Malmö (11 kommuner).

Enbart Helsingfors bygger tillräckligt i Norden

Gemensamt för de nordiska länderna är att bostadsproduktionen är marknadsstyrd. Statens roll är att med lagstiftning och ekonomiska styrmedel skapa spelreglerna för marknadens aktörer.

Hur bostäderna upplåts skiljer sig åt mellan länderna. Den svenska modellen för allmännyttan har ingen fullständig motsvarighet i Norden, men gemensamt med Danmark är att det allmännyttiga bostadsbeståndet vänder sig till en bred målgrupp. I likhet med Sverige finns också en enhetlig hyresmarknad vilket innebär att en majoritet av hyresbostäderna omfattas av samma hyressättningssystem. Allmännyttan är dock inte kommunägd utan ägs av icke vinstdrivande organisationer. Den finska hyresmarknaden skiljer sig i hög grad från den svenska. På den privata hyres-

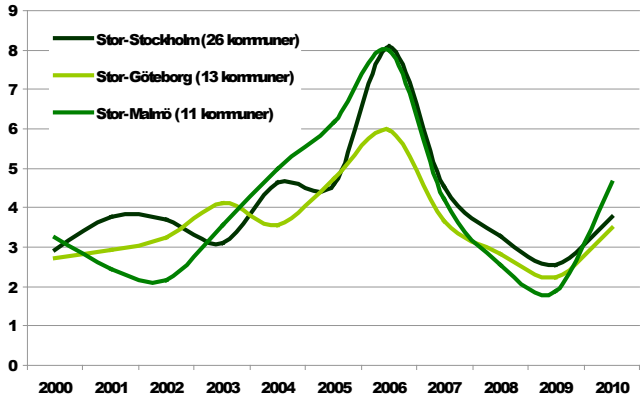
Foto: Christina Fagergren

marknaden sätts sedan 1995 marknadshyror medan de statligt finansierade hyresbostäderna tillämpar självkostnadspris och bostäderna fördelas utifrån social behovsprövning. I Norge finns inga allmännyttiga bostäder. Hyresboendet är över lag begränsat och består till största delen av att ägare hyr ut hela eller delar av sin bostad. Den norska modellen bygger på att människor själva ska äga sin bostad.

Utöver äganderätten, som i stort sett är uppbyggd på samma sätt i de olika länderna, finns olika varianter av bostadsrätter i framför allt Danmark och Finland. Danmarks motsvarighet är ”andelsboliger” och i Finland utgör bostadsrätter en liten del av beståndet, endast 2 procent i exempelvis Helsingfors.

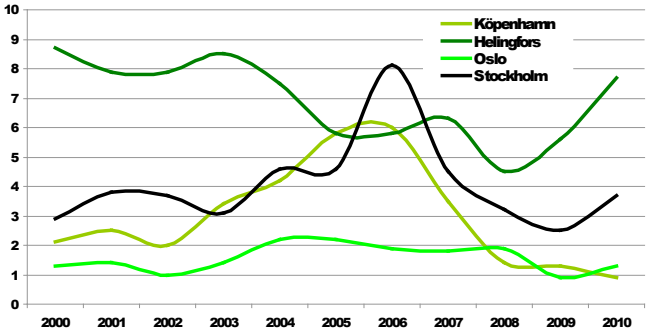
Nordens huvudstäder har i ett övergripande perspektiv haft en likartad utveckling på bostadsmarknaderna; de har haft en lång period av ökade reala bostadspriser, fallande räntor och stark BNP-tillväxt. Finanskrisen hösten 2008 bröt trenden med minskat bostadsbyggande och fallande priser. De stora insatser som gjordes för att stimulera samhällsekonomin bidrog till att bostadsbyggandet återhämtade sig under 2009. Undantaget är Köpenhamnsregionen där bostadsbyggandet fortsatte att minska under 2010, trots en befolkningsökning på nästan 20 000 invånare per år de senaste åren. Det kan bero på att det byggdes många bostäder på spekulation i mitten av 2000-talet som stått tomma och som folk nu flyttar in i.

Bostadsbyggandet i de nordiska huvudstadsregionerna under 2000-talet illustreras i diagrammet nedan till höger, och följer ländernas allmänna utveckling. Mätt per tusen invånare påbörjades det i snitt varje år under perioden 6,9 bostäder per tusen invånare i Helsingforsregionen följt av 4,1 i Stockholm, 3 i Köpenhamn och 1,6 i Oslo.[10] Under andra halvan av 2000-talet har den finska regeringen samarbetet med kommunerna i Helsingforsregionen för att öka bostadsbyggandet bland annat genom effektiviserad planläggning för att få fram mer byggbar mark. Helsingforsregionen har också haft en kraftig befolkningsökning de senaste åren med nästan 20 000 nya invånare om året.



Antal påbörjade bostäder per 1 000 invånare i Stor-Stockholm, Stor-Göteborg och Stor-Malmö.

Källa: SCB och Länsstyrelsen.



Antal påbörjade bostäder per 1 000 invånare i storstadsregionerna Stockholm, Helsingfors, Oslo och Köpenhamn.

Källa: SCB, Statistikcentralen, Statistisk sentralbyrå, Statistikbanken och Länsstyrelsen.

Den svenske bostadsministern har aviserat att han till hösten ska bjuda in sina nordiska kollegor för att diskutera hur byggregler kan samordnas för att skapa bättre förutsättningar för en gemensam nordisk marknad för bostadsbyggandet. Målet är lägre produktionskostnader och ett ökat bostadsbyggande.

10 Helsingforsregionen är Helsingfors stad och 13 närliggande kommuner, Oslo är Oslo stad samt Akershus fylke, Stockholm är Stockholms län och Köpenhamn är Region Hovedstaden.

Bilden från C-staden på Visualiseringscenter C i Norrköping.
Foto: Sofia Andersson, M&F Foto.

3 Hinder för bostadsbyggandet

Kommunerna ser de höga produktionskostnaderna, överklagande av detaljplaner och bristen på detaljplanelagd mark i attraktiva lägen som de främsta hindren för bostadsbyggandet. Branschen framhåller även snåriga regelverk, långa handläggningstider och arbetkskraftsbrist i högkonjunktur som hinder. Genom en aktiv boendeplanering från kommunens sida kan många av de hinder för bostadsbyggandet som finns på lokal nivå undanröjas.

Hinder enligt kommunerna

Nästan samtliga kommuner uppger i *Bostadsmarknadsenkäten* att det skulle behöva byggas fler bostäder än vad som påbörjas i kommunerna. Hindren som kommunerna uppger är framförallt:

- höga produktionskostnader,
- överklagande av detaljplaner samt
- brist på detaljplanelagd mark i attraktiva lägen.

Kommunerna bygger inte bostäder, med undantag för kommunernas kommunala allmännyttiga bostadsbolag, men de är ansvariga för den planering som krävs för att marknaden ska kunna bygga. Enligt många byggherrar[11] är de största hindren för bostadsbyggandet bristen på arbetskraft i högkonjunktur, ett svårtolkat regelverk i plan- och bygglagen, varierande lokala bestämmelser för exempelvis parkeringsnorm eller energikrav och långa handläggningstider hos kommun, länsstyrelse och överklagandeinstanser.

Ett byggprojekt – från idé till färdiga bostäder – löper ofta över en femårsperiod eller mer. Detta skapar en osäkerhet eftersom det är svårt att bedöma konjunktur och bostadsmarknad ett antal år framåt. Osäkerhet finns också i den offentliga planeringsprocessen. Kommer ett projekt överhuvudtaget att realiseras? I vilken grad kommer den ursprungliga projektidén att modifieras? När får projektet slutlig politisk acceptans?

Många faktorer påverkar bostadsbyggandet framöver och främst är det konsumenternas efterfrågan som styr, i kombination med aktörernas förmåga att anpassa utbudet. Den allmänna konjunkturen och ränteläget styr i stor utsträckning de finansiella möjligheterna och är en viktig förutsättning. Likaså är bostadsbyggandet beroende av en marknad med god konkurrens. Där har kommunerna en nyckelroll, dels för att möjliggöra byggandet genom en god planberedskap, men också genom att använda olika verktyg för att främja konkurrensen på den lokala marknaden. Kommande infrastruktursatsningar får stor inverkan på både lokalisering och omfattning av bostadsbyggandet.

11 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.

Så gott som alla bostadsprojekt blir försenade i förhållande till den ursprungliga tidplanen. Däremot är det ovanligt att projekt inte blir av över huvud taget. I de fall projekt läggs ner sker detta oftast i ett tidigt skede i processen då projektet knappast kan betraktas som påbörjat på allvar. Vissa projekt ändrar inriktning; planerade bostäder blir i stället lokaler och ekonomiska omständigheter kan göra att påbörjade projekt säljs till andra byggherrar.

Finansieringen var ett stort hinder under lågkonjunkturen

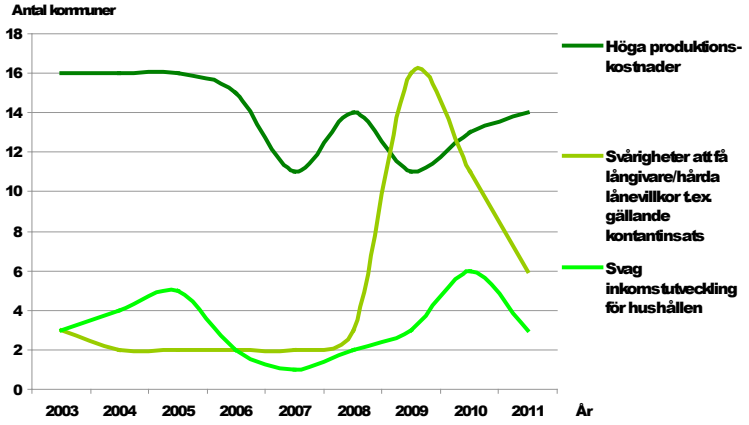
Under finanskrisen hade byggherrarna svårt att finansiera nya bostadsrättsprojekt då efterfrågan sjönk och bankerna mer eller mindre ströp utlåningen till nya bostäder. Enligt kommunernas svar i *Bostadsmarknadsenkäten* är inte längre ekonomiska faktorer något större hinder för bostadsbyggandet, se diagram till höger. Däremot upplever många privata byggherrar att de har svårare att räkna hem hyresrättsprojekt under en högkonjunktur på grund av de kostnadsökningar som då vanligtvis sker. Under finanskrisen 2008 ökade hyresrättsbyggandet i andel då många bostadsrättsprojekt avbröts eller omvandlades till hyresrätter. Under den perioden föll anbudspriserna.

Att så många bostadsrättsprojekt avbröts innebär att det för tillfället inte finns särskilt många nyckelfärdiga bostadsrätter att köpa. Det innebär att den som i dag vill köpa en nyproducerad bostadsrätt måste teckna sig för en som är inflyttningsklar först om ett eller ett par år.

Så gott som alla bostadsprojekt blir försenade i förhållande till den ursprungliga tidplanen.

Låg konkurrens och höga produktionskostnader

I över tio år har höga produktionskostnader legat i topp som den faktor som flest kommuner bedömer vara ett hinder för bostadsbyggandet. Den totala produktionskostnaden i ett bostadsprojekt delas upp i markkostnad och byggkostnad. Den högsta produktionskostnaden i landet för såväl flerbostadshus som för gruppbyggda småhus finns i Stockholms län där kostnaden 2009 var 32 000 kronor per kvadratmeter bostadsarea. Det är en minskning jämfört med 2008 och är sannolikt en effekt av finanskrisens fallande anbudspriser. Se diagrammet på nästa sida. Sammantaget över en tioårsperiod har produktionskostnaderna ökat med över 50 procent och i betydligt snabbare takt än konsumentprisindex. SCBs statistik baseras på den kostnad som byggherren betalar.



Ekonomiska hinder för bostadsbyggandet. Enligt kommunernas svar i den årliga Bostadsmarknadsenkäten.

Källa: Länsstyrelsen.

Markkostnaden varierar stort i länet men utgör i genomsnitt cirka en femtedel av produktionskostnaden. I Stockholms innerstad kan markkostnaden i vissa projekt motsvara hälften av hela produktionskostnaden medan den i länets ytterområden kan motsvara en knapp tiondel. Markkostnaden varierar också mellan upplåtelseformer men är vanligtvis högre för bostadsrätter än för hyresrätter. Med Stockholmsregionens höga markpriser kan det vara komplicerat att bygga hyresrätter i kommuner som inte upplåter mark med tomträtt.

Bostadsbyggandet i regionen domineras av de fyra stora företagen JM, NCC, Peab och Skanska, men antalet byggföretag som är verksamma i länet ökar. Flera byggföretag med hemvist utanför regionen är numera verksamma i länet. Även om dessa volymmässigt inte är av avgörande betydelse har de medverkat till ökad mångfald, konkurrens och prispress. Utländska entreprenörer är relativt få i länet, men ett österrikiskt företag är byggherre för ett 23 våningar högt bostadshus Tyresö centrum. Fler är på gång, särskilt på anläggningssidan där exempelvis tyska

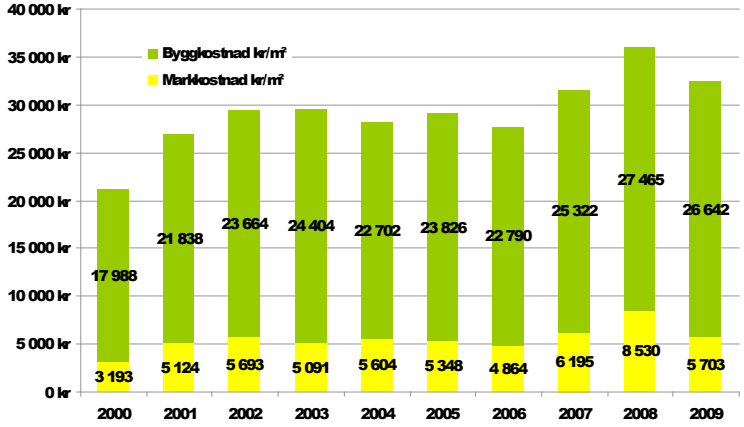
och danska entreprenörer bygger en del av Citybanan. Det österrikiska företaget har dessutom fått kontrakt att på totalentreprenad bygga ut och renovera Täby Centrum. Norra Stationsområdet ska däckas över av ett tyskt företag som även har planer på att bli en stor aktör inom bostadsbyggandet i Sverige.

I Sverige byggs bostäder i väldigt liten utsträckning på spekulation. Det framhålls ofta som en positiv aspekt för bostadspriserna stabilitet. Det innebär samtidigt att utbudet sällan är större än efterfrågan. De fyra största byggbolagen har alla en hög försäljningsgrad av aktuella projekt innan nyproduktionen påbörjas. Ett av bolagen hade under 2009 en försäljningsgrad på i snitt över 80 procent innan byggnationen påbörjades, vilket är betydligt högre än vad företaget har när de bygger i andra länder.

De stora bolagen har betydligt fler obebyggda byggrätter i Sverige än vad de har i andra länder. En del byggrätter är av sådan karaktär att nyproduktion inte längre anses attraktiv. I andra fall väljer byggföretaget att inte påbörja så många bostäder samtidigt eftersom ett ökat utbud kan leda till lägre försäljningspriser. Några få kommuner villkorar en genomförandetid i planeringen som uppmuntrar byggherren att ganska omgående starta byggnationen.

Överklaganden försenar projekt

Knappt hälften av länets kommuner uppger i *Bostadsmarknadsenkäten* att överklagandet av detaljplaner utgör ett hinder för bostadsbyggandet. Orsaker till överklaganden kan exempelvis vara att den planerade bebyggelsen antas påverka den befintliga bebyggelsens värden eller att en sakägare anser att planeringsprocessen inte har gått rätt till. De allra flesta överklaganden leder inte till någon förändring men innebär att många bostadsprojekt försenas, vanligtvis mellan ett och ett par år. Förutom förseningar och den ökade kostnad som kommer av det kan överklaganden medföra att risken i ett projekt ökar, något som mindre byggherrar kan ha svårare att hantera än stora byggherrar.



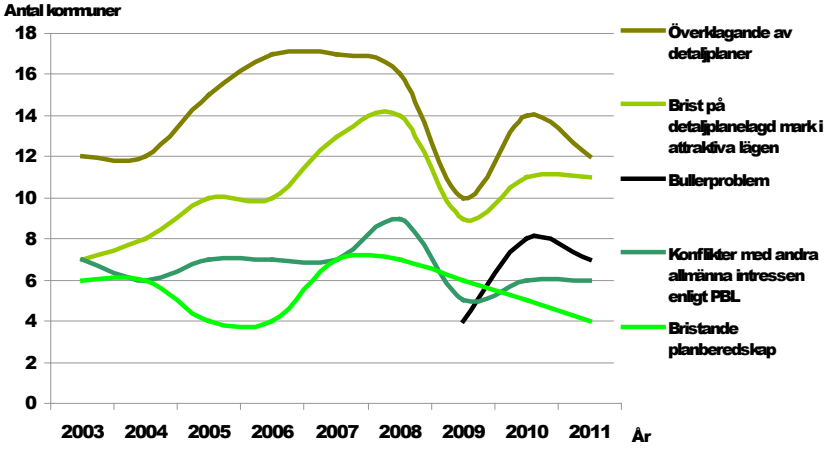
Produktionskostnader för nybyggda flerbostadshus i Stockholms län åren 2000 till 2009.

Källa: Länsstyrelsen och SCB.

Byggherrar har legitima krav på förutsägbarhet i planprocessen men osäkerheter kring ett byggprojekt kan aldrig elimineras helt. Oförutsägbarhet är inte unikt för Sverige, en likartad situation finns i många EU-länder. I samband med att den nya plan- och bygglagen trädde i kraft i maj i år har reglerna om instansordning ändrats. Huvuddelen av de PBL-mål som tidigare handlagts av förvaltningsdomstolen och hos regeringen handläggs nu av mark- och miljödomstolen. Förhoppningsvis leder det till en snabbare och mer rättssäker ärendehantering av överklaganden.

Målkonflikter i planeringen

Planer tenderar att bli alltmer komplexa när lägen som tidigare ansågs vara olämpliga nu planläggs för bostäder. Det kan handla om förtätning i befintlig bebyggelse, omvandling av industriområden eller nya bostäder nära en stor väg vilket medför flera konflikter med andra intressen. Hanteringen av dessa målkonflikter gör planläggningen svårare och därmed mer resurskrävande. Exempelvis kan risker kopplade till markens kvalitet vara svåra att bedöma i ett tidigt skede och problem kan tillstöta i efterhand, till exempel i före detta industriområden där marken ofta är förorenad. Vid nyproduktion i områden med befintlig bebyggelse måste också hänsyn tas till bland annat byggnadernas kulturhistoriska värden, vilket innebär utredningar och anpassningar som kan fördröja projekten.



Planeringsrelaterade hinder för bostadsbyggandet.
Enligt kommunernas svar i den årliga Bostadsmarknadsenkäten.
Källa: Länsstyrelsen.

Brist på detaljplanelagd mark

I *Bostadsmarknadsenkäten* uppger nästan hälften av kommunerna att bristen på detaljplanelagd mark i attraktiva lägen är ett hinder för bostadsbyggandet. Dock är det bara fyra kommuner som uppger att bristande planberedskap är ett hinder. Det kan innebära att delar av den planlagda marken i kommunen inte är intressant att exploatera ur byggherrens perspektiv men det går inte heller att bortse ifrån att det per definition råder brist på just *attraktiv* mark. Att ha en god planberedskap i lägen som är lämpliga att exploatera är dock en av kommunens mest grundläggande uppgifter när det kommer till planering och bostadsförsörjning.

En aktiv boendeplanering överbryggar hinder

Ekonomiska faktorer som beror på konjunkturläget är svåra för en kommun att påverka, men kommunen har många verktyg för att främja bostadsbyggandet. Kommunen kan i arbetet med de lagstadgade riktlinjerna för bostadsförsörjning och i översiktsplanen slå fast en långsiktig strategi där varje verktyg har en funktion för att realisera ambitionerna. Läs mer om riktlinjer för bostadsförsörjning på sidan 33. Nedanstående är exempel på några av de verktyg som kommunen kan använda för att öka bostadsbyggandet.

Planberedskap

En av de allra viktigaste förutsättningarna för en högre takt i bostadsbyggandet i länet totalt sett är att samtliga kommuner bidrar till regionens utveckling genom att hålla en god planberedskap. Kommunen är ansvarig för planläggning av mark och vatten enligt plan- och bygglagen. Det innebär att kommunernas planering ger bostadsmarknaden en av förutsättningarna för att fungera. En aktuell översiktsplan tillsammans med fördjupningar och tematiska tillägg blir därmed viktiga steg för att kunna ta fram lämpliga detaljplaner och därefter byggrätter.

En god planberedskap och en lyhördhet gentemot marknadens aktörer är viktigt, men även att göra prioriteringar mellan olika utbyggnadsplaner utifrån kommunens mål och ambitioner. Vilka prioriteringar som ska göras kan anges i riktlinjer för bostadsförsörjning. De målkonflikter i planeringen som kommer av en ökad exploatering genom förtätning och i kommunikationsnära lägen är också en viktig faktor att hantera. Ökad kompetens bland kommunernas handläggare i komplexa planärenden är ett sätt att effektivisera processen och även Länsstyrelsen har en roll i detta.

Det innebär att kommunernas planering ger bostadsmarknaden en av förutsättningarna för att fungera.

Möjligheten att överklaga är en del i den demokratiska processen, men de förseningar och kostnader som dessa innebär borde kunna minskas genom en effektivare hantering av ärendena. Men det är också av yttersta vikt att medborgardialogen sker på ett korrekt och pedagogiskt sätt, inte minst i tidiga skeden i planeringsprocessen. Här finns potential att utveckla metoder för att förbättra medborgardialogen i förebyggande syfte. Cirka två femtedelar av de antagna detaljplanerna i länet 2010 överklagades till Länsstyrelsen. Länsstyrelsens handläggningstider för överklagade detaljplaner har kortats avsevärt under senare år tack vare interna prioriteringar.

Andelen överklagade planer varierar dock mellan kommunerna. Även inom en kommun kan det variera mellan kommundelarna. I vissa kommuner överklagas så gott som samtliga detaljplaner – i exempelvis Danderyd, Lidingö och Järfälla – medan inga eller få detaljplaner överklagas i andra kommuner – exempelvis Botkyrka, Huddinge och Sollentuna. I Stockholms stad överklagas drygt hälften av detaljplanerna. De allra flesta överklaganden leder inte till förändring och ett fåtal av de överklagade detaljplanerna upphävs och då främst på formella grunder.

Markinnehav

Markinnehav tillsammans med strategiska inköp och försäljningar av mark är primära verktyg för en kommun. Att äga mark som kan exploateras innebär att kommunen har möjlighet att påverka tilldelningen och i viss mån prissättningen av mark. Tillgången på kommunägd mark skiljer sig åt mellan kommunerna i länet men samtliga äger i dag byggbar mark. Nästan alla kommuner anger i årets *Bostadsmarknadsenkät* att några av de aktuella bostadsprojekten sker på kommunägd mark. Det vanligaste är då att kommunen säljer marken i samband med exploateringen.

Endast Stockholms stad hyr ut mark genom att upplåta den med tomträtt. Det är ett sätt för staden att möjliggöra och stimulera byggandet av hyresrätter och uppnå målsättningen att 40 procent av de bostäder som byggs i Stockholms stad under mandatperioden ska vara hyresrätter. Ett antal stora byggföretag som vanligtvis endast bygger bostadsrätter planerar nu även att bygga hyresrätter.

Det finns exempel på kommuner som aktivt arbetar för att få in fler aktörer för att främja den lokala konkurrensen, bland annat genom att arrangera markanvisningstävlingar eller genom att väga in andra aspekter än pris i upphandlingen.

Foto: Christina Fagergren

Foto: Christina Fagergren

I exempelvis Järfälla finns en ambition att locka fler byggherrar till kommunen för att bland annat uppnå variation i gestaltning, få en bättre priskonkurrens och för att minimera risken att byggherrar inte inom rimlig tid bebygger de byggrätter de har tilldelats. Marken säljs därför i mindre bitar och vanligtvis efter en utlyst marktävling. Kommunen vittnar om att flera företag som önskar vara verksamma i regionen söker sig först till Järfälla.

Fyra kommuner har antagit en markpolicy eller liknande dokument som anger på vilket sätt tilldelningen av mark går till och ytterligare fyra avser att utarbeta en sådan under året. Avsaknaden av markpolicy kan försvåra både styrningen av kommunens markpolitik och byggherrars förståelse för marktilldelningen. Transparensen vid marktilldelning och prioritering av planärenden är grundläggande för en god konkurrens på lika villkor. Nästan hälften av länets kommuner har under de två senaste åren utnyttjat möjligheten att i samband med markanvisning styra upplåtelseformen, oftast till hyresrätt.

Över 100 olika byggherrar är verksamma i länets kommuner enligt kommunernas projektlistor för i år och nästa varav de allra flesta återfinns i Stockholms stad. Aktörer som varit verksamma länge i länet påtalar att det har blivit svårare att komma över byggbar mark, delvis på grund av det växande antalet aktörer. Detta kan vara ett gott tecken på en ökad konkurrens.

Avtal i samband med exploatering

Avtal kan tecknas både när kommunen säljer eller upplåter mark med tomträtt och när planläggning sker på privatägd mark. Genom olika avtal, exempelvis exploateringsavtal, kan kommunen i viss mån använda möjligheten att styra förutsättningarna och få särskilda villkor uppfyllda av byggherren. Stockholms stad villkorar markanvisningar med att bindande överenskommelse om exploatering ska träffas inom två år i syfte att påskynda påbörjandet från byggherrens sida. Ytterligare en kommun i länet diskuterar att använda sig av liknande överenskommelser. Flera kommuner påpekar att det finns en del outnyttjade byggrätter och vissa kommuner påtalar att detta utgör ett problem.

Allmännyttiga bostadsbolag

Kommunen har möjlighet att genom ägardirektiv och annan politisk styrning av det allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolaget påverka produktion och förvaltning på den lokala bostadsmarknaden. Genom tätt samarbete med bostadsbolag och fastighetsägare kan kommunen påverka boende för grupper som de har ett särskilt ansvar för.

Kommunala allmännyttiga bostadsaktiebolag finns i de flesta av länets kommuner, endast Danderyd, Nacka, Salem, Täby samt Vaxholm saknar allmännytta. Det är stor skillnad på hur allmännyttans olika ägardirektiv ser ut i länet och vissa bolag har en kontinuerlig och hög produktion av bostäder medan andra inte bygger alls.

Bostadsförmedling

Kommunerna ska, enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar, anordna bostadsförmedling om det behövs för att främja bostadsförsörjningen. Kommuner och kommunala bostadsbolag kan välja att samarbeta kring förmedlingen på den regionala bostadsmarknaden. När Stockholms stad träffar avtal om markanvisning för hyresrätter villkoras det att byggherren ska förmedla en del av bostäderna genom bostadsförmedlingen.

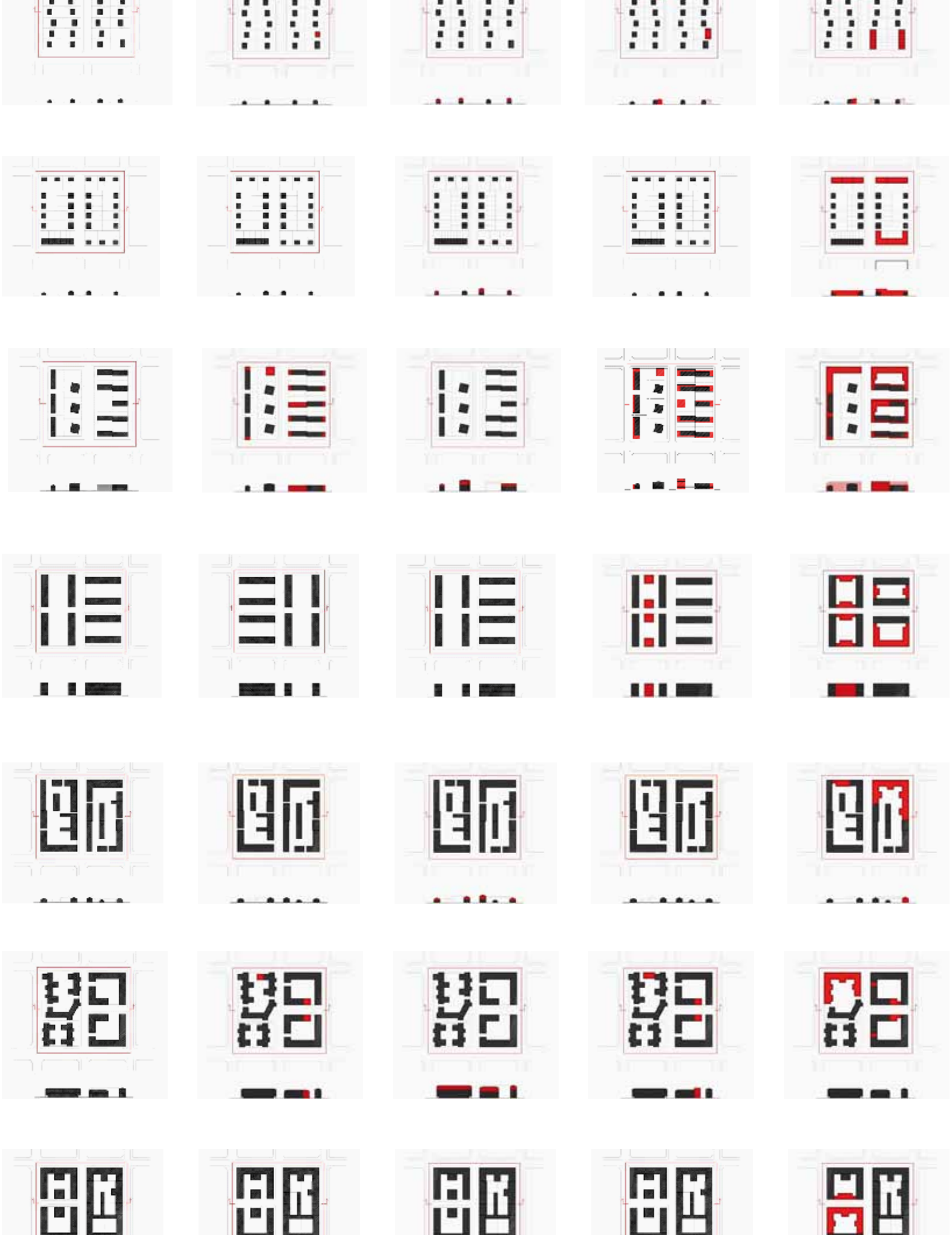
I länet finns egentligen bara en förmedling som förmedlar både privata och kommunala bostäder, Stockholms stads bostadsförmedling. Den förmedlar bostäder från privata bostadsföretag i alla länets kommuner samt kommunala bostäder i ett flertal kommuner. En samlad bostadsförmedling underlättar för de bostadssökande och då förmedling sker efter kötid blir villkoren och möjligheterna tydliga.

Hyresgarantier

Kommunerna har möjlighet att nyttja den statliga satsningen som syftar till att stötta hushåll som har svårt att etablera sig på bostadsmarknaden. Det riktar sig till hushåll som har ekonomisk förmåga att klara kostnaderna för ett eget boende men som trots detta har svårighet att få en hyresrätt med besittningsskydd. Kommunen kan bevilja ett hushåll en hyresgaranti. En kommunal hyresgaranti är ett borgensåtagande från kommunens sida som omfattar en hyresgästs skyldighet att betala hyra. Kommunen får i sin tur ett bidrag av Bostadskreditnämnden (BKN). I länet har fyra kommuner beviljats hyresgarantier för sammanlagt 37 hushåll sedan starten 2007.

Exempel på metoder

Utöver de mer handfasta verktygen som en kommun har till sitt förfogande är det också möjligt att arbeta med samverkan, kunskapsförmedling och omvärldsbevakning. Samverkan handlar både om att arbeta mot samma mål mellan förvaltningar och nämnder och att arbeta nära andra aktörer på bostadsmarknaden och inte minst med andra kommuner. Mellankommunal samverkan kring bostadsförsörjning är avgörande för hela regionens utveckling. Att samla in och förmedla kunskap såväl mellan förvaltningar som till andra aktörer på bostadsmarkanden är en betydelsefull uppgift för kommunen. Genom att analysera läget på bostadsmarknaden och ta fram underlag om behov och efterfrågan på kort och lång sikt bland kommunens invånare kan välgrundade bedömningar göras kring utbyggnadsplaner och strategier kring det befintliga beståndet.



4 Kommunal och regional planering

Det är ett fortsatt högt bebyggelsetryck i länet och det innebär att många målkonflikter i planeringen måste lösas på ett hållbart sätt. Många bostäder byggs på mark som tidigare använts för andra ändamål eller genom förtätning, men en stor del av bostäderna kommer också till genom om- och påbyggnader av det befintliga beståndet. För att kunna erbjuda dagens och morgondagens invånare goda bostäder är boendeplanering en viktig strategisk fråga för kommunerna.

Regionen ska utvecklas enligt RUFS 2010

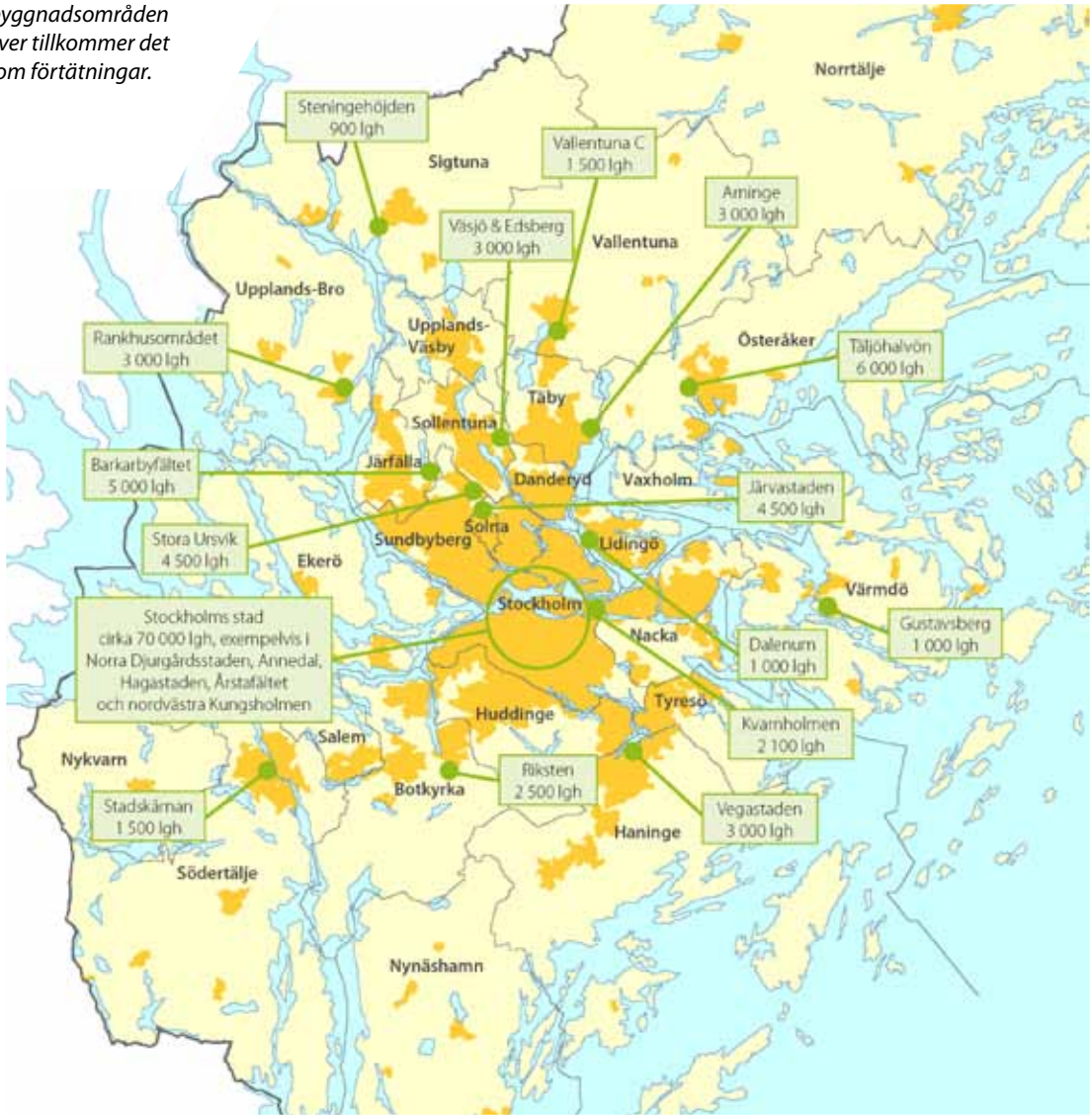
Kommunerna och de regionala organen har kommit överens om en övergripande plan för Stockholmsregionen utveckling i och med att RUFS 2010 antagits. Planen utgör såväl en regionplan enligt plan- och bygglagen och ett regionalt utvecklingsprogram enligt förordningen om regionalt tillväxtarbete. I stora drag anger planen att länets mest centrala delar ska avlastas genom att fler regioncentra skapas. Utbyggnaden ska framförallt ske i de utpekade regionala stadskärnorna; Barkarby-Jakobsberg, Kista-Sollentuna-Häggvik, Täby centrum-Arninge, Arlanda-Märsta, Kungens kurva-Skärholmen, Flemingsberg, Haninge centrum och Södertälje.

Länets förväntade befolkningsökning ställer krav på genomtänkta avvägningar för hur mark- och vattenområden långsiktigt ska användas. Inriktningen bygger på ett antal planeringsprinciper, bland annat att utvecklingen av bostads- och arbetsmarknaden ska vara sammanhållen, att bebyggelsestrukturen ska vara resurseffektiv och tillgänglig med kollektivtrafik och att stadsmiljön ska vara tät och upplevelserik.

Enligt Länsstyrelsens bedömning har RUFS 2010 fått ett stort genomslag i de översiktsplaner som har tagits fram under det två senaste åren. Viljan att bidra till den regionala tillväxten genom ett ökat bostadsbyggande syns i nyantagna översiktsplaner. Men i realiteten är det endast i en handfull kommuner det byggs tillräckligt med bostäder. De flesta kommuner planerar för en tätare stadsbygd genom förtätningar i goda kollektivtrafiklägen och på mark som tidigare använts, som exempelvis flygfält eller hamnområden. Vid sidan om denna utveckling finns det kommuner, främst i de yttre delarna av länet, som ger klartecken till en utspridd och bilberoende bebyggelse utan kollektivtrafik eller service.

Exempel på större utbyggnadsområden fram till 2030. Därutöver tillkommer det många bostäder genom förtätningar.

Källa: Länsstyrelsen

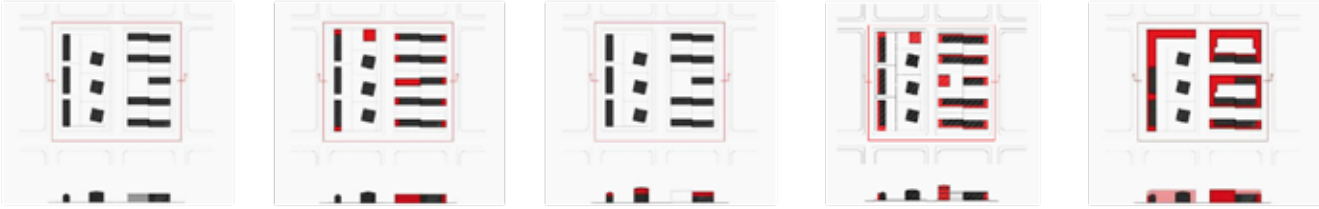


På väg mot hållbara städer

Delegationen för hållbara städer tillsattes av regeringen 2008 med uppdrag att verka för hållbar utveckling av städer, tätorter och bostadsområden. Delegationen samverkar med kommuner, näringsliv och andra parter och ska genomföra olika åtgärder som bidrar till bättre förutsättningar för utveckling av ekologiskt, socialt och ekonomiskt hållbara städer. Insatserna ska sammantaget utgöra en nationell arena för hållbar stadsutveckling och uppdraget ska slutredovisas i december 2012.

Länsstyrelsen agerar dagligen i olika frågor inom hållbar samhällsplanering kring planering, byggande och förvaltning utifrån en stark och tvärsektoriell helhetssyn. Ambitionen är att bli tydligare i rollen att stötta berörda parter i planering och byggande av det hållbara samhället.

Vad innebär en långsiktigt hållbar utveckling för staden som livsmiljö? Staden ska vara socialt hållbar genom att vara inkluderande, trygg, säker och attraktiv. Den ska vara ekologiskt hållbar genom att vara anpassad efter ekosystem med en ekologiskt förvaltning av natur- och stadsmiljön. Staden ska också vara ekonomiskt hållbar genom att i sina olika delar vara energieffektiv, driftsekonomisk och resurssnål. Det innebär att det finns ett antal utmaningar i dagens stadsplanering för att nå en hållbar stad. Hur mål-



Bilden ovan visar hur det är möjligt att förtäta i ett område med öppen bebyggelse. Den röda färgen illustrerar nytillskottet.
Källa: Spacescape.

konflikter och avvägningar hanteras i en växande region blir viktiga aspekter om nya bostäder ska bidra till en hållbar samhällsutveckling.

Bostadsbyggandet centralt för hållbar planering

Boendet är en del av det dagliga livet och ett gott boende är en förutsättning för en attraktiv storstadsregion. Med den livslängd som bostäder har innebär nybyggnationen, trots sin begränsade andel om knappt en procent av bostadsbeståndet per år, en viktig faktor för en hållbar stadsutveckling. Bostadsbyggandet kan inte ses isolerat från andra förutsättningar för en hållbar tillväxt utan snarare som en viktig hörnsten.

Hur bostäderna lokaliseras och utformas i förhållande till den övriga staden har betydelse för allas tillgång till varor och service. Att enkelt kunna resa till andra delar av länet, nå mötesplatser och träffa andra är en del av en attraktiv och hållbar region. Transportsektorn står för ungefär hälften av koldioxidutsläppet i Stockholms län. Bilen innebär rörlighet och frihet, men medför också markanspråk för vägar och parkeringsplatser. Den ökade vägtrafiken för med sig luftföroreningar och olycksrisker samt buller och barriärer i den byggda miljön.

En stadsutveckling med koncentrerad bebyggelse innebär flera fördelar ur miljösynpunkt. Bland annat ger den goda möjligheter till effektiv storskalig teknik, utbyggda kollektivtrafiksystem, effektiv energiförsörjning med biobränslebaserad fjärrvärme, fjärrkyla och reningsverk som utnyttjar avloppets resurser för biogasframställning eller återförande av värme till fjärrvärmenätet. Samtidigt som den täta staden byggs pågår en utglesning och många bosätter sig på landsbygden eller i fritidshusområden. Det som internationellt kallas *Urban Sprawl* innebär i vårt län utglesning genom utbredning. Det finns idag en stor mängd internationell forskning som på olika sätt visar på hur utglesningen inte är hållbar, bland annat för att den påverkar vårt beroende av bilen. Det finns en stor förtätningspotential i vårt län – utmaningen blir att behålla en fungerande grönstruktur för såväl människa som djur- och växtliv samt informera och hantera lokala opinioner.

I en utredning som Stockholms stads stadsbyggnadskontor tagit fram konstateras att förorter som Björkhagen och Rågsved kan fördubbla sin täthet och fortfarande vara hälften så täta som innerstaden. Detta visar att det finns plats för stadens tillväxt under de närmaste hundra åren inom tunnelbanans förorter. Tillgången till grönområden kan behållas eller till och med förbättras, service och social integration kan främjas genom att stadsdelar byggs ihop. Liknande slutsatser drar Regionplanekontoret i sin rapport *Tätare Stockholm*. Den rapporten visar att många bostäder kan komma till genom på- och ombyggnader av det befintliga beståndet.

Den offentliga debatten kring stadsbyggnadsfrågor har intensifierats de senaste åren. Förtätning, omdaning av offentliga platser, högre hushöjder och stora infrastrukturprojekt diskuteras livligt. Internet och sociala medier har inneburit att diskussionen kan föras på nya sätt, på nya platser och av nya aktörer. Det breddar diskussionen och parallellt med det traditionella motståndet mot kommande förändringar finns nu även ett tryck för förändringar. Men debatten bör också handla om de utmaningar som länets stora befolkningsökning innebär – att bostadsbyggandet måste fortsätta öka och att exploatering bör ske på redan tidigare exploaterad mark.

Nya metoder för hållbar samhällsplanering behövs

Behovet av att begränsa utsläpp från transporter gör det angeläget att bygga bostäder i kollektivtrafiknära lägen. Många kommuner har dessutom en tydligt uttalad ambition att bygga stadsmiljöer och därmed funktionsintegrera istället för att funktionsseparera.

Centrala och kollektivtrafiknära lägen är ofta utsatta för olika miljöstörningar, exempelvis luftföroreningar, buller och olycksrisker och har tidigare ansetts oanvändbara. Närhet till stora vägar och järnvägar medför komplexa avvägningar och ställningstaganden kring miljö- och säkerhetsfrågor.

Allt fler projekt ligger inom de skyddszoner som finns intill vägar och järnvägar, bland annat där farligt gods transporteras. Skyddszoner förekommer också runt verksamheter som är av störande karaktär eller som hanterar farliga ämnen. Bostadsprojekt i sådana lägen förutsätter avsteg från riktvärden av olika slag, bland annat vad gäller buller och risker. I dessa fall behöver avstegen kompenseras med andra åtgärder än skyddsavstånd, exempelvis med brandskyddade fasader, bullerskärmar eller vegetation. Det är angeläget att öka ansträngningarna för att minska bullret vid källan samt att begränsa eller styra om farliga transporter.

Allt fler projekt ligger inom de skyddszoner som finns intill vägar och järnvägar, bland annat där farligt gods transporteras.

Överdäckningar av väg och järnväg, det vill säga överbyggda trafiktunnlar, har blivit ett allt vanligare förslag på sätt att frigöra byggbar mark och att öka värdet på omkringliggande mark. Det finns för- och nackdelar med olika typer av överdäckningar men i dagsläget saknas såväl internationell som nationell vägledning för hur överdäckningar ska hanteras. Säkerhetsaspekterna är många och varierar, exempelvis beroende på om det är tänkt att byggas bostäder ovanpå överdäckningen eller inte. Överdäckningar är inte vanliga internationellt och kan betraktas som ett förhållandevis nytt Stockholmsfenomen. Här är det viktigt att överdäckningarna utformas på ett sätt som gör att risknivåerna blir acceptabla.

Enligt Boverkets allmänna råd och Länsstyrelsens skrifter om trafikbuller är huvudregeln att avsteg från bullerriktvärdena kan tillämpas vid utbyggnad i centrala lägen med goda kollektivtrafikförbindelser om det inte finns alternativa lägen för nya bostäder. Länsstyrelsen har dock iakttagit att kommunerna vill tillämpa dessa så kallade avstegsfall allt längre ut från regionens centrala delar utan att utreda om det finns alternativa lägen.

Länsstyrelsen ser svårigheterna i att kunna skapa goda helhetsmiljöer enbart med riktvärden för störningar som planeringsverktyg. Ibland kan det vara lämpligt att lokalt acceptera högre risknivåer eller något sämre miljöförhållanden om en etablering samtidigt har ovanligt gynnsamma förhållanden i övrigt.

För att möjliggöra mer nyanserade bedömningar behöver nya metoder och riktlinjer utvecklas. Målkonflikter behöver kunna vägas samman och hanteras utan att avkall görs på en långsiktigt hållbar utveckling och förutsägbarhet i planeringen. Risknivåer och miljöförhållanden ska dock alltid vara godtagbara och uppfylla lagstiftningens krav.

Starkt samband mellan infrastruktur och bostadsbyggande

Goda kommunikationer spelar en avgörande roll för länets näringsliv, kompetensförsörjning och för var människor bosätter sig. Om samhället lyckas med att samordna utbyggnaden av bostäder och infrastruktur finns såväl miljömässiga som tidsbesparande vinster att hämta. Ny infrastruktur och kollektivtrafik är i vissa fall helt avgörande för tillkomsten av ny bostadsbebyggelse. Samplanering med kollektivtrafiken är en viktig förutsättning för att nya stadsdelar inte främst ska bli biltrafikförsörjda.

Foto: Christina Fagergren

Bostadsbyggandet sker i dag genom förtätning och komplettering i redan exploaterade områden. Det pågår planering i flera kommuner för mer storskaliga projekt där utbyggnaden beräknas fortgå i tio till tjugo år. Dessutom pågår det sedan många år en omvandling av fritidshusområden till permanentboende i länet. Den här utvecklingen påverkas av brister i transportsystemet och trafiksäkerhetsbrister i vägnätet. Att till exempel bygga en ny avfart från en motorväg kan framstå som en relativt enkel åtgärd, men när resurser för sådana åtgärder saknas leder det till att byggprojekt försenas eller hindras.

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.

Med utgångspunkt från Stockholmsförhandlingen – Carl Cederschiölds regeringsuppdrag från 2007 om infrastrukturen – har en ny Länsplan för regional transportinfrastruktur i Stockholms län 2010 till 2021 fastställts. Tillsammans med den nationella planen omfattar dessa en ökning av infrastrukturinvesteringarna i regionen. Investeringarna uppgår under perioden till knappt 100 miljarder kronor. Flera objekt i planerna har direkt eller indirekt påverkan på bostadsbyggandet.

Det går att genomföra bostadsprojekt trots brister i trafiksystemet om trafikfrågorna antas få en lösning inom några år. I vissa fall behöver åtgärder genomföras för att förbättra trafiksäkerheten eller kapaciteten innan bostadsprojekt kan påbörjas eftersom åtgärderna är en förutsättning för att detaljplanerna ska godkännas.

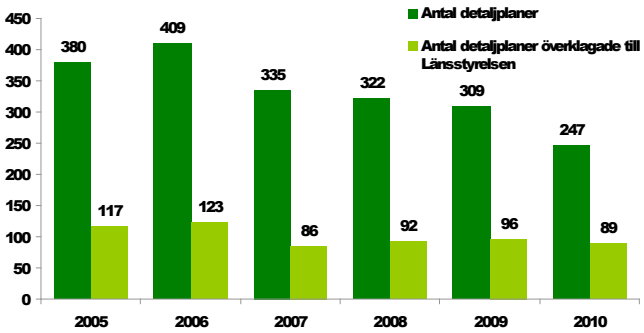
Ny infrastruktur kan avlasta redan hårt belastade vägar och spår och skapa utrymme för ny bebyggelse. Ett exempel är Norrortsledens tunnlar som gör det möjligt att bygga över 2 000 bostäder i Väsjöområdet i Sollentuna. Även Danvikslösen mellan Stockholm och Nacka öppnar upp för nya bostäder. Dessa investeringar är dock mycket kostsamma.

Med de möjligheter som medfinansiering av statlig infrastruktur ger ökar kommunernas och andra aktörers förväntningar på att projekt blir klara i tid. Det är viktigt att staten tar initiativ till att utveckla metoder och praxis för medfinansiering av statlig infrastruktur tillsammans med kommunala organ. Regeringen har initierat ett sådant uppdrag vilket ska redovisas under 2011.

Staten och landstinget har en viktig roll för att infrastruktur och kollektivtrafik inrättas tidigt för att bostadsbyggandet ska kunna bidra till ett klimatanpassat samhälle och resande.

En kontinuerlig översiktsplanering viktig för detaljplaneringen

Nya projekt och utbyggnader gör att översiktsplanen kontinuerligt behöver ses över för att behålla sin funktion som vägledande beslutsunderlag. Behovet av att inarbeta nya frågor i översiktsplanerna ökar i takt med att nya frågeställningar väcks. Flera kommuner söker nya former för en översiktsplanering som passar storstadens utmaningar. Malmö stad och Stockholms stad är kommuner vars arbete de senaste åren har präglats av ambitioner att utveckla mer effektiva och ändamålsenliga arbetssätt och framför allt att lägga grunden för en mer strategisk och kontinuerlig översiktsplanering.



Antal antagna och överklagade detaljplaner i Stockholms län åren 2005 till 2010.

Källa Länsstyrelsen.

Nya plan- och bygglagen betonar översiktsplanens strategiska roll, bland annat genom att stärka sambanden mellan översiktsplanen och nationella eller regionala mål, planer och program som har betydelse för en hållbar utveckling. Kopplingen till den regionala planeringen blir härmed starkare och länsstyrelserna förväntas bidra till översiktsplaneringen med underlag om såväl statliga som mellankommunala intressen. Det kan vara sammanfattande redogörelser med beskrivningar av exempelvis kommunernas riksintressen och underlag för bostadsförsörjningen.

Nästan hälften av detaljplanerna överklagas

Antalet antagna detaljplaner i länet fortsätter att minska. Förra året antogs 247 detaljplaner, en minskning med cirka en fjärdedel jämfört med 2009 (se diagram). Förra årets antagna detaljplaner påbörjades sannolikt under 2008 och 2009, varför minskningen troligtvis kan förklaras med att antalet planuppdrag från byggherrar minskade under lågkonjunkturen. De flesta av de antagna detaljplanerna innehåller bostäder. Stockholms stad stod för nära en tredjedel av de antagna detaljplanerna, följd av Nacka med knappt 10 procent och av Norrtälje och Huddinge med drygt 5 procent vardera.

Knappt 40 procent av de antagna detaljplanerna 2010 överklagades till Länsstyrelsen. De allra flesta överklaganden leder inte till förändring, bara enstaka detaljplaner upphävs och då främst på formella grunder. Länsstyrelsen har under senare år iakttagit att det finns brister i hur plan- och bygglagen tillämpas. Bakgrunden är ofta att det finns en kompetens- och resursbrist hos kommunerna, samt att kommuner och byggherrar strävar efter att korta tiderna och minska kostnaderna för planläggning vilket ibland leder till att underlagen blir bristfälliga. Detta blir särskilt påtagligt när det saknas aktuell översiktsplan, fördjupningar av översiktsplanen eller planprogram.

Nya rutiner med ny plan- och bygglag

Den nya plan- och bygglagen trädde i kraft 2 maj 2011 och för med sig en del förändringar. Detaljplaneprocessen förenklas genom att kravet på program före plan slopas och att utställningar av detaljplaner förenklas något. En exploatör kan enligt den nya lagen ställa krav på att få besked inom fyra månader om kommunen planerar att ta fram en detaljplan för ett område (så kallat planbesked). Det införs också en ny instansordning för plan- och byggärenden. Den nya instansordningen innebär att merparten av de mål som tidigare handlades i miljödomstol, förvaltningsdomstol, fastighetsdomstol och hos regeringen istället ska handläggas av de nya mark- och miljödomstolarna. Länsstyrelsen är fortfarande första instans vid överklaganden.

Vad gäller bygglov anger den nya lagen bland annat att bygglovsärenden i normalfallet ska avgöras inom 10 veckor och att regler införs för att bygglov ska vinna laga kraft. För att underlätta för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga ska en bedömning av byggnadens tillgänglighet göras redan vid bygglovsprövning. Reglerna om byggkontroll stärks genom att det tydliggörs vad en kontrollplan ska innehålla, att byggnadsnämnden i normalfallet bör besöka byggarbetsplatsen minst två gånger under ett byggprojekt samt att den kontrollansvarige alltid ska vara certifierad. Kommunernas tillsynsansvar förtydligas.

Den nya plan- och bygglagen medför fler och större insatser från byggnadsnämndens sida. Det finns en risk att byggnadsnämnderna under en övergångsperiod kommer ha för få byggnadsinspektörer, vilket i sin tur kan försena byggprocessen. Bristen på certifierade kontrollansvariga kan också påverka byggandet i länet. På sikt bör den nya lagen leda till att mängden byggfel minskar samt en mer förutsägbar process för den sökande.

Nya bostäder i skärgården prioriteras

En fast skärgårdsbefolkning, och därmed bostäder till rimliga kostnader, är en förutsättning för en levande skärgård. Den unga generationen, anställda i skärgårdsföretag och äldre som är i behov av ny bostad kan ha svårigheter att ordna boende på grund av det höga prisläget. De främsta svårigheterna i arbetet med att få fram nya bostäder för den bofasta skärgårdsbefolkningen är att få till finansieringen, att finna en lämplig form för förvaltning och ägande samt att få bostäderna att fortsätta vara åretruntbostäder.

Bostäder för den fasta skärgårdsbefolkningen har länge varit en aktuell fråga och är en prioriterad uppgift för ett regionalt skärgårdssamarbete som inleddes 2009. Samarbetet utgörs av ett råd som leds av Landstinget och en exekutivkommitté med Landshövdingen som ordförande. Rapporten *Nya bostäder i Stockholms skärgård* (2010:6) har tagits fram av Länsstyrelsen på uppdrag av exekutivkommittén med syftet att ge en översikt av aktuella bostadsprojekt i skärgården och uppslag för finansiering och genomförande av bostadsprojekt. En uppdatering av rapporten (2011:1) har givits ut i år.

Kommunen ansvarar för bostadsförsörjningen

Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar fastställer att varje kommun ska planera bostadsförsörjningen i syfte att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder. Bra bostäder och goda boendemiljöer är grundläggande faktorer som har betydelse för såväl tillväxten som välfärden i både kommuner och region. Boendeplaneringen är därför en viktig del i kommunernas strategiska planering.

Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (SFS 2000:1383) innehåller, något förenklat, 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.

Bostadsbyggandet sker på marknadens villkor men det är kommunen som genom ansvaret för planeringen ger marknaden förutsättningar att fungera. De långa ledtiderna i bostadsbyggandet medför också att kommunerna tillsammans med bygg- och bostadsföretagen måste vara både framsynta och lyhörda för att försöka bedöma och tolka den kommande efterfrågan.

Det finns många olika begrepp inom detta område, nedan följer en kort förklaring till några.

Bostadsförsörjningsansvaret är kommunernas lagstadgade ansvar att planera bostadsförsörjningen i syfte att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder. Att möjliggöra en tillräckligt hög nyproduktion av bostäder är bara en av flera aspekter i det arbetet. Kommunerna måste också se till att olika gruppers behov, till exempel äldres och ungas, blir tillgodosedda. Kommunen behöver även kunskap om hur beståndet av befintliga bostäder ser ut och nyttjas.

Riktlinjer för bostadsförsörjning är kommunernas huvudsakliga inriktning för bostadsförsörjningsarbetet som ska antas av kommunfullmäktige varje mandatperiod. Att arbeta fram riktlinjer kan handla om att ta fram bostadspolitiska mål med en färdriktning om hur de ska nås. Det kan innebära att kommunen tar ställning till på vilket sätt de ska verka för att nå uppsatta bostadspolitiska mål och hur kommunen vill använda de verktyg de förfogar över.

Bostadsförsörjningsprogram var ett mer omfattande dokument som alla kommuner skulle anta enligt den tidigare bostadsförsörjningslagen som upphörde 1993. Vissa kommuner väljer fortfarande att ange sina riktlinjer för bostadsförsörjning i ett sådant program.

Boendeplanering är det dagliga arbetet med bostadsförsörjningen i kommunerna som innefattar allt från att planera för det mest attraktiva boendet till att säkerställa att olika gruppers särskilda behov på bostadsmarknaden tillgodoses.

Riktlinjer för bostadsförsörjning en strategisk fråga

I lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar finns inga formkrav vad gäller innehållet men i förarbeten till lagen ges viss vägledning:

- ”Utgångspunkten bör vara en lokal bedömning av de långsiktiga behoven som innefattar allas behov”
- ”Behovet av bostäder för vissa hushåll exempelvis äldre, funktionshindrade, unga och studenter ska särskilt uppmärksammas”
- ”Inriktning av olika åtgärder för bostadsförsörjningen bör anges”
- ”Åtgärderna ska avse såväl nyproduktion som det befintliga beståndet”
- ”En viktig del i bostadsförsörjningsplaneringen är att kommunerna, inte minst i tillväxtregionerna, ser till att ha en tillfredsställande mark- och planberedskap”

Länsstyrelserna i Stockholm, Skåne och Västra Götaland har tillsammans med Boverket arbetat i ett pilotprojekt kring riktlinjer för bostadsförsörjning och dess koppling till rullande översiktsplanering. Nedan följer ett kort referat från de rapporter som togs fram i pilotprojektet.

Även om det finns ett lagkrav på att riktlinjerna ska antas är processen kring hur kommunen når dit en minst lika viktig del. Framförallt är förankringsarbetet och kunskapsinhämtning från olika förvaltningar och andra aktörer avgörande för att riktlinjerna ska vara användbara och genomföras.

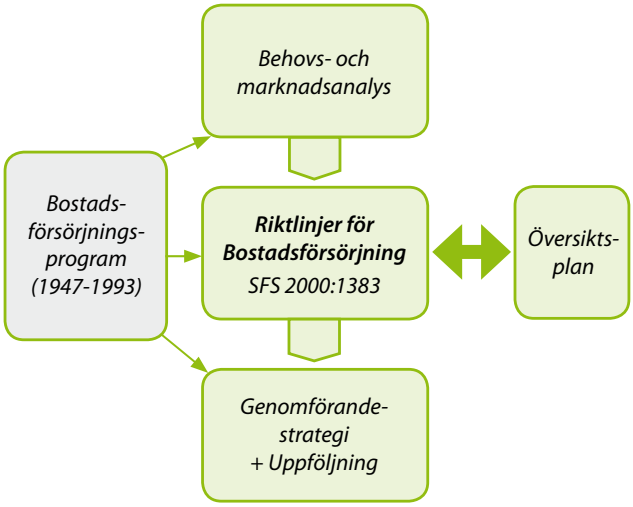
Läs mer:

Riktlinjer för bostadsförsörjning med koppling till rullande översiktsplanering (2011:9)

Länsstyrelsens medverkan i rullande översiktsplanering (2011:8)

Boverkets webbplats med exempel på riktlinjer för bostadsförsörjning

Processen innefattar på ett eller annat sätt tre olika beståndsdelar, se modellen nedan. För att kunna arbeta fram och anta riktlinjer krävs någon form av underlagsmaterial som analyserar situationen i kommunen, här kallat behovs- och marknadsanalys. Själva riktlinjerna är det dokument som enligt lag ska antas i kommunfullmäktige. För att riktlinjerna sedan ska kunna få genomslag i kommunens planering behövs någon form av genomförandestrategi samt uppföljning. Dessa tre beståndsdelar kan redovisas var för sig eller i ett samlat dokument. Viktigt är dock att det finns en tydlig koppling till kommunens översiktsplan.



Behovs- och marknadsanalys

För att kommunen ska kunna planera för alla invånare och anta riktlinjer för bostadsförsörjningen behövs en god kunskap om behoven och efterfrågan på bostadsmarknaden på kort och lång sikt. En kartläggning av bostadsbestånd och byggande, befolkningsstruktur och flyttmönster, näringsliv och sysselsättning behöver kombineras med prognoser, omvärldsbevakning och trendanalyser. Länsstyrelsen väljer att kalla ett sådant material för en behovs- och marknadsanalys.

Riktlinjer för bostadsförsörjning

Utifrån en behovs- och marknadsanalys kan riktlinjer för bostadsförsörjning tas fram. Riktlinjerna är kommunernas huvudsakliga inriktning för bostadsförsörjningsarbetet och kan handla om att ta fram bostadspolitiska mål med en färdriktning om hur de ska nås. Det kan innebära att kommunen tar ställning till på vilket sätt de ska verka för att nå uppsatta bostadspolitiska mål och hur kommunen är beredd att använda de verktyg de förfogar över.

Genomförandestrategi och uppföljning

För att de framtagna riktlinjerna ska få genomslag i kommunens planering är det nödvändigt att det finns en strategi för hur de ska implementeras i de olika förvaltningarnas arbete. Exempelvis genom att visa på hur kommunens verktyg ska användas för att nå de antagna riktlinjerna.

I vissa kommuner görs en årlig uppföljning av riktlinjerna som underlag för diskussion i kommunfullmäktige, vilket i sin tur kan leda till en översyn av riktlinjerna.

Koppling till översiktsplanen viktigt

Det finns ett ömsesidigt samband mellan arbetet med översiktsplanen och arbetet med riktlinjer för bostadsförsörjning. Översiktsplanen är ett instrument när det gäller att förbereda och genomföra kommunens bostadspolitiska ambitioner, inte minst som underlag för en strategisk markpolitik och en god planberedskap.

Översiktsplanen hanterar kommunens långsiktiga utveckling, både vad gäller exploatering och – i allt större utsträckning – även olika tillväxt- och utvecklingsfrågor. En övervägande del av exploateringen sker genom detaljplaneläggning för bostäder. I det avseendet är det viktigt att riktlinjerna och översiktsplanen förhåller sig till varandra, inte minst för att undvika eventuella målkonflikter.

Antagna riktlinjer för bostadsförsörjning i 18 av 26 kommuner

Sammantaget anger 24 kommuner att de har antagna riktlinjer varav 18 är antagna under denna eller förra mandatperioden, se sid 2. Enligt Länsstyrelsens bedömning behöver riktlinjerna i hälften av kommunerna utvecklas för att kunna utgöra ett reellt underlag till beslut kring kommunens strategiska boendeplanering.

I länet har tolv kommuner riktlinjer för bostadsförsörjningen i ett särskilt program eller i en plan antaget av kommunfullmäktige. 15 kommuner uppger att riktlinjer ingår i översiktsplanen och åtta kommuner även att de finns i andra strategiska dokument såsom en prioriteringslista för planärenden eller verksamhetsplan. Många kommuner hänvisar till att de arbetar med riktlinjer i flera olika dokument.

I länet finns flera exempel på riktlinjer som arbetats fram på olika sätt – nedan följer tre kommunexempel.

Haninge kommun har tagit fram ett antal kunskapsunderlag såsom förutsättningar för bostadsförsörjningen, omvärldsanalys och en projektkatalog. Med utgångspunkt i dessa har kommunfullmäktige antagit *Riktlinjer för bostadsförsörjningen* i form av bostadspolitiska mål. För att de antagna riktlinjerna ska uppfyllas har kommunen arbetat fram en *Bostadsstrategi för Haninge* med förslag till insatser för olika förvaltningar.

I Stockholms stad utgör översiktsplanen från 2010 stadens riktlinjer för bostadsförsörjning. Bostadsförsörjningsfrågorna utgör ett så kallat fokusområde i planen. Av kommunfullmäktiges beslut att anta översiktsplanen framgår tydligt att de samtidigt godkänner riktlinjerna för bostadsförsörjningen. Till grund för riktlinjerna finns ett underlagsmaterial som antagits i stadsbyggnadsnämnden.

Sigtuna kommun har valt att redovisa riktlinjer i ett separat dokument *Fler bostäder i attraktiva miljöer– program för bostadsbyggande i Sigtuna kommun 2011-2015* som omfattar behovs- och marknadsanalys, olika gruppers behov, bostadspolitiska mål, planerad nyproduktion samt strategi för att nå de önskade målen. Detta dokument uppdateras och förs upp till politisk diskussion i kommunfullmäktige varje år.

Kommunen har många verktyg för boendeplaneringen

Kommunen har flera verktyg till sitt förfogande för att driva på och styra inriktningen av bostadsmarknaden. Kommunen kan i sina riktlinjer för bostadsförsörjning, eller i en genomförandestrategi, slå fast en långsiktig strategi där varje verktyg har en uttalad och tydlig funktion. Utöver ansvaret för planläggningen av mark kan kommunen anta strategier för användningen och skriva avtal om vad marken ska nyttjas för. För de kommuner som själva äger mark finns större möjlighet att styra. Andra verktyg, som också har betydelse för det befintliga beståndet, är allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag, bostadsförmedling och hyresgarantier. Läs mer om kommunernas verktyg på sid 22.

Regional och mellankommunal samverkan viktigt

Bostadsförsörjning är ett kommunalt ansvar, men eftersom bostadsmarknaden sträcker sig utanför kommungränserna blir ett mellankommunalt och regionalt samarbete viktigt. Inom RUFS 2010 har kommunernas aktiva roll och samverkan över kommungränserna varit avgörande för att få fram ett gemensamt underlag som ska ligga till grund för kommunernas översiktliga planering.

Utöver RUFS 2010 pågår mellankommunala samarbeten som består av fasta samverkansgrupper eller av informella samråd kring gemensamma frågor. På Södertörn samverkar till exempel de åtta kommunerna kring gemensamma frågor. Stockholms

stad samverkar med Huddinge i arbetet med Söderortsvisionen. Nordostkommunerna Danderyd, Täby, Norrtälje, Vallentuna, Österåker och Vaxholm samarbetar i planeringsfrågor, Stockholm Stad, Solna, Sundbyberg, Sollentuna och Järfälla har ett samarbete kring bland annat infrastruktur. Det finns också regionala samarbeten kring Mälardalen och i ABC-stråket (Stockholms och Uppsala län).

På senare år planeras allt fler områden vid eller över kommungränserna. Gemensamma planer har gjorts bland annat mellan Huddinge och Botkyrka som tagit fram ett förslag till fördjupning av översiktsplanen för den regionala stadskärnan Flemingsberg samt mellan Stockholms stad och Solna för Norra Stationsområdet.

I länet finns flera kommunöverskridande samarbeten i form av delvis gemensamma förvaltningar för ett verksamhetsområde. Ett drygt tiotal kommuner i länet har startat ett samarbete kring bygglovsfrågor, Bygglovalliansen.

Länsstyrelsen ger råd, information och underlag

Länsstyrelsen ska ge kommunerna råd, information och underlag för deras arbete med bostadsförsörjningen och verka för att kommunerna antar riktlinjer för bostadsförsörjning. Denna rapport om läget på bostadsmarknaden i länet tillsammans med *Bostadsmarknadsenkäten* är exempel på information till kommuner, byggföretag och andra aktörer om länets bostadsmarknad. I samband med de kommunbesök som genomförs 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. Det kan handla om att påvisa vikten av att analysera befolkningsutvecklingen på lång sikt för att kunna bedöma hur denna påverkar behovet av olika hustyper och upplåtelseformer. Länsstyrelsen ger kontinuerligt råd om att i tid uppmärksamma behovet av särskilda bostäder för äldre och för personer med funktionshinder. Yttrandena syftar bland annat till att stödja kommunerna att se sin roll i det regionala perspektivet.

I den nya plan- och bygglagen som trädde i kraft tidigare i år ska Länsstyrelsen på eget initiativ minst en gång under mandatperioden ta fram en samlad redogörelse inför kommunernas aktualitetsprövning av översiktsplanen.

För att underlätta kommunernas arbete med att ta fram riktlinjer för bostadsförsörjning, byta erfarenheter och diskutera aktuella bostadsfrågor bjuder Länsstyrelsen tillsammans med Regionplanekontoret in kommunerna till seminarier om boendeplanering minst tre gånger om året.

Sedan ett antal år tillbaka finns en Regional bostadsgrupp med representanter från Kommunförbundet Stockholms län, Länsstyrelsen, Regionplanekontoret och Stockholms stad. Syftet med samverkan är att aktörerna ska få en gemensam bild om regionens bostadsmarknad. Inom ramen för Regionala bostadsgruppen finns också två samarbeten i nätverksform som vardera träffas två gånger per år; ett med bygg- och bostadsföretag i Stockholmsregionen och ett med länets stadsbyggnadschefer.

Foto: Christina Fagergren

Foto: Jenny Frejing

5 Bostadsbeståndet

I länet finns nästan en miljon bostäder. Den årliga nyproduktionen av bostäder utgör omkring en procent av beståndet men är av stor vikt för att möta den stora befolkningsökningen. Att de befintliga bostäderna ska används på bästa sätt är en förutsättning för att alla ska kunna bo bra. Det förutsätter en rörlighet på bostadsmarknaden och ett kontinuerligt underhåll av bostadsbeståndet.

Bostadsbrist i 22 kommuner

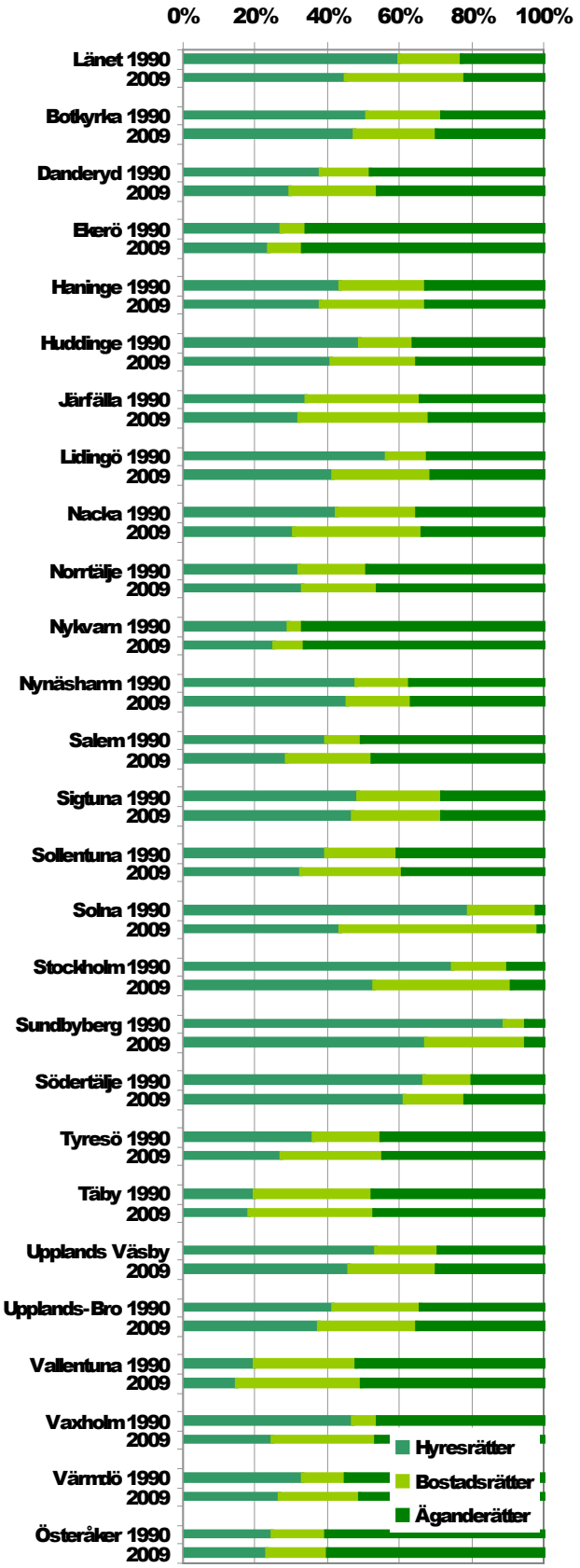
Av länets 26 kommuner gör 22 bedömningen att det i kommunen som helhet råder brist på bostäder. I likhet med förra året är det balans på bostadsmarknaden i Huddinge, Nynäshamn, Salem och Sollentuna medan det i Vallentuna blivit brist. Definitionen av begreppet bostadsbrist är i detta sammanhang att efterfrågan på bostäder konstant överstiger utbudet. Det går inte att bortse från att priset eller hyran har en direkt påverkan på efterfrågan, bedömningen är tänkt att ge en översiktlig bild av läget.

Nästan samtliga kommuner i länet uppger i *Bostadsmarknadsenkäten* att det är brist på hyresrätter och hälften av kommunerna uppger att det är brist på bostadsrätter. I båda fallen gäller det främst mindre bostäder om ett till två rum och kök. För hyresrätter är det även brist på större bostäder om fyra rum och kök eller mer. De grupper som har särskilt svårt att få en bostad är ungdomar och personer som nyligen fått uppehållstillstånd. Bristen för ungdomar har ökat på senare år i takt med att de som ska flytta hemifrån blir fler.

Upplåtelseformernas andel förändras

En väl fungerande bostadsmarknad bör innehålla en blandning av boendeformer och upplåtelseformer för att svara mot hushållens olika behov. Balansen mellan upplåtelseformerna har förändrats markant under senare år. Andelen småhus är förhållandevis konstant medan hyresrätterna minskat och bostadsrätterna ökat. Andelen hyresrätter har minskat som en följd av att många bostäder ombildas till bostadsrätter samtidigt som det byggts fler nya bostadsrätter än hyresrätter. Fördelningen mellan upplåtelseformerna varierar dock stort mellan olika kommuner samt inom kommunernas olika delar. I Sundbyberg utgör exempelvis hyresrätter 70 procent av det totala beståndet att jämföra med Vallentuna där hyresrätter utgör 15 procent, se diagram på nästa sida.

Ägarlägenheter infördes 2009 som en ny möjlig upplåtelseform i flerbostadshus i nyproduktion. Förra året färdigställdes endast ett fåtal ägarlägenheter i landet, ingen av dessa i länet. En svårighet är att bankerna varit tveksamma till utlåning. I flera av länets kommuner pågår diskussioner om att bygga ägarlägenheter och i Sigtuna och Ekerö finns det med i kommunernas bostadsbyggnadsplaner för nästa år.



Förändring av upplåtelseformer mellan år 1990 och 2009 för kommunerna i Stockholms län.

Källa: Regionplanekontoret och Länsstyrelsen.

Över 100 000 hyresrätter har blivit bostadsrätter sedan år 2000

Sedan slutet av 1990-talet har det varit möjligt att ombilda allmännyttans hyresrätter till bostadsrätter. Intresset att ombilda till bostadsrätt syns tydligt i statistiken från år 2000, se diagram till höger. Sedan 2000 har antalet hyresrätter som sålts till de boende för omvandling till bostadsrätt uppgått till över 100 000 stycken. År 2002 kom en ny lag som kraftigt begränsade möjligheten att ombilda allmännyttans bostäder – den så kallade stopplagen. Denna lag upphävdes vid regeringsskiftet 2006. I Stockholms stad har bestämmelserna ändrats vid politiska skiften i Stadshuset och för tillfället ges det möjlighet för de boende att ombilda i vissa geografiska områden. Ombildningar i det privata beståndet, som inte berörts av den nationella eller lokala politiken, har inte varierat på samma sätt. Sedan 2000 har det privata hyresrättsbeståndet svarat för 60 procent av ombildningarna.

Ombildning till bostadsrätt sker i huvudsak i landets storstadsregioner och då främst i Stockholms län där tre fjärdedelar av ombildningarna skett sedan 1990-talet. I länet har ombildningar skett i samtliga kommuner men merparten i Stockholms stad, se diagram till höger. Mellan år 2000 och 2010 har 76 000 hyresrätter ombildats till bostadsrätter i Stockholms stad, vilket motsvarar 70 procent av länets ombildningar i både allmännyttan och det privata beståndet.

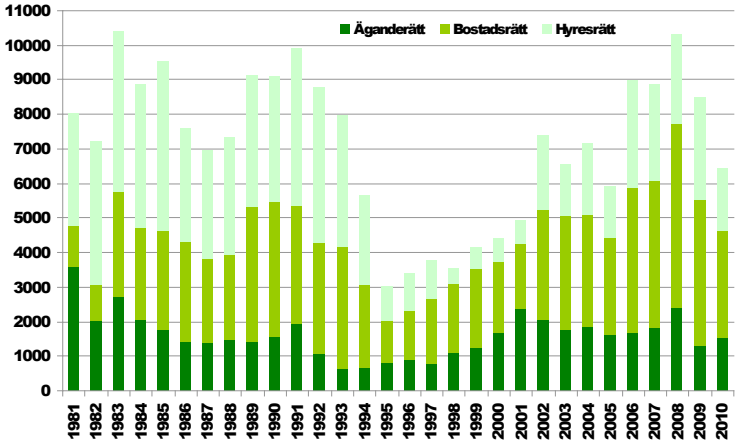
Under 2010 såldes allmännyttiga bostäder i nio av länets kommuner enligt *Bostadsmarknadsenkäten*. Flest bostäder såldes i Stockholms stad, drygt 7 500 stycken. Därutöver såldes sammanlagt 3 200 bostäder i främst Lidingö, Sollentuna, Solna och Upplands Väsby. De flesta såldes till de boende för omvandling till bostadsrätt. Det viktigaste motivet bakom beslutet att sälja är att fler ska få möjlighet att äga sin bostad. Att möjliggöra nyproduktion och skapa ekonomiskt utrymme för upprustning är andra motiv som nämns i *Bostadsmarknadsenkäten*.

För åren 2011 och 2012 finns beslut om försäljningar i sex av länets kommuner; Huddinge, Nykvarn, Sollentuna, Stockholm, Sundbyberg och Södertälje. Från att boende i hela Stockholms stad gavs möjlighet att friköpa sina fastigheter och ombilda till bostadsrätt har det successivt sedan 2008 skett begränsningar i vissa geografiska områden. Dessa begränsningar utökades i januari 2011 och innebär att ombildning framförallt är möjligt i ytterförorter och i vissa närförorter där det ännu inte är en jämn fördelning av upplåtelseformer.

Den svenska bostadsmarknaden ovanlig i Europa

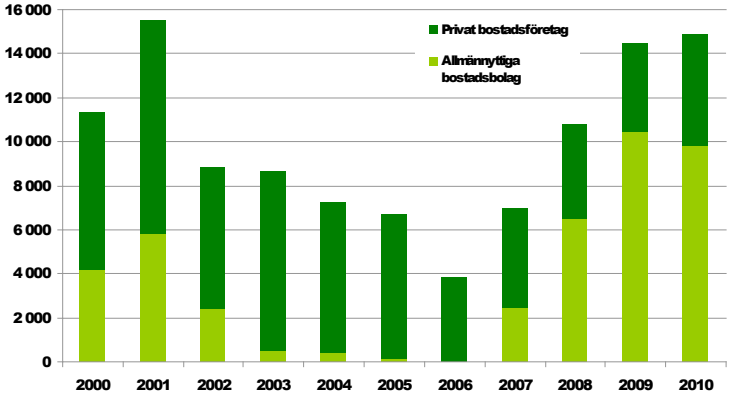
Den svenska bostadsmarknaden skiljer sig från många andra europeiska marknader. Ägarmarknaden i Sverige för enskilda bostäder i flerbostadshus består nästan uteslutande av kooperativt ägda bostäder genom bostadsrättsföreningar. Hyresmarknaden består främst av ett antal större privata och kommunala bostadsbolag som hyr ut hyresrätter. I många andra länder består hyresmarknaden till övervägande del av äganderätter som hyrs ut av enskilda ägare.

En annan stor skillnad på den svenska bostadsmarknaden jämfört med många andra europeiska är tillämpningen av förstahandskontrakt med besittningsskydd för hyresgästen och en mellan parterna framförhandlad bruksvärdeshyra. I många länder sker uthyrningen av hyresbostäder under en viss avtalad tid med en fri hyressättning eller med vissa villkor vad gäller till exempel en övre gräns för hushållets inkomster i så kallade *Social Housing*. De flesta kommuner i länet har allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag, endast Danderyd, Nacka, Salem, Täby och Vaxholm är utan.



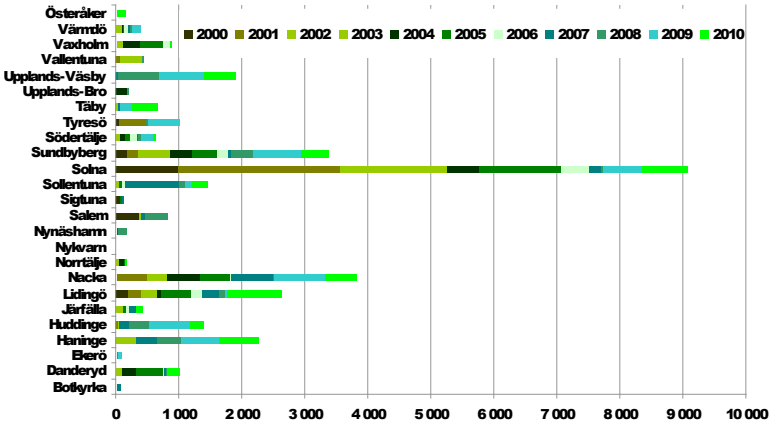
Antal färdigställda bostäder i Stockholms län åren 1981 till 2010 fördelat på upplåtelseform.

Källa: Regionplanekontoret, SCB och Länsstyrelsen.



Antal hyresrätter som ombildats till bostadsrätter i Stockholms län år 2000–2010. Sammanlagt har cirka 110 000 hyresrätter ombildats till bostadsrätter under perioden.

Källa: Hittabrf.se och Länsstyrelsen.



Antal hyresrätter som ombildats till bostadsrätter 2000–2010. I Stockholms stad har under samma period 76 000 hyresrätter ombildats vilket motsvarar 70 procent.

Källa: Hittabrf.se och Länsstyrelsen.

Av länets cirka en miljon bostäder består hälften av hyresrätter. Av dessa ägs cirka hälften av kommunala allmännyttiga bostadsaktiebolag och den andra hälften av privata fastighetsägare. En fjärdedel är äganderätter och resterande fjärdedel utgörs av bostadsrätter. Den senaste tiden har institutionellt kapital letat sig in till främst hyresmarknaden. Förra året köpte Första AP-fonden 11 000 bostäder av Acta i Stockholm, Göteborg och Malmö. Andra bolag som investerar i bostäder är exempelvis Alecta och SEB Trygg-Liv.

Rörligheten på bostadsmarknaden begränsad

Bristen på bostäder minskar rörligheten på bostadsmarknaden. För att de som vill flytta ska kunna hitta en ny bostad underlättar det med en viss vakansgrad på marknaden. Det är flera faktorer som påverkar rörligheten. Höga transaktionskostnader – bland annat reavinstskatt och avgifter i samband med köp – i kombination med låga förvaltningskostnader, sänkt fastighetsskatt och avdrag för räntekostnader påverkar rörligheten i stor utsträckning. Ökade schablonavdrag för inkomster i samband med uthyrning av den egna bostaden minskar sannolikt även rörligheten. De generellt högre hyror som gäller i nyproduktion och de ofta höga priserna på ägandemarknaden ökar svårigheten för många hushåll att flytta, särskilt till en större bostad. Detta gör att många hushåll i länet är trångbodda[12]. Främst är det hushåll i de lägre inkomstgrupperna och stora barnfamiljer som bor trångt. Uppgifter om detta är begränsade och förhoppningsvis kan det nya lägenhetsregistret ge svar.

Endast cirka fem procent av bostäderna krävde en kötid på över tio år.

Enligt *Bostadsmarknadsenkäten* finns inga tomma bostäder i länets allmännyttiga bestånd och det har inte heller funnits under hela 2000-talet. Det finns inte heller vakanser i någon större utsträckning hos de privata hyresvärdarna. Omflyttningen i exempelvis Svenska bostäders bestånd var cirka 10 procent förra året och varierade mellan 8 procent på Järvafältet, 10 procent i innerstaden och 12 procent i Västerort.

Bostadsmarknaden påverkas genom de flyttkedjor som skapas när människor flyttar. Det finns olika uppfattningar och begränsad forskning om hur flyttkedjorna ser ut och hur de påverkar bostadsmarknaden. Generellt ger små nyproducerade bostäder och hyresrätter kortare flyttkedjor medan bostadsrätter och småhus ger längre. Det råder dock delade meningar om vilken nyproduktion som bäst gagnar bostadsmarknaden, men är syftet att öka rörligheten 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 kortare. Därför är det viktigt att det byggs bostäder som är olika stora och med olika upplåtelseformer.

Investeringar i infrastruktur påverkar också rörligheten på bostadsmarknaden. Sedan 2000-talets början har länets bostadsmarknad blivit större som en följd av utbyggnaden av bland annat Svealands- och Mälarbanorna. Det är numera motorväg hela sträckan Stockholm - Eskilstuna. Det syns inte minst i statistiken som uppvisar ett positivt pendlingsnetto för länet på cirka 60 000 personer för 2009, en ökning med 15 000 personer sedan 2000.

Diskrimineringen på bostadsmarknaden är ett omfattande samhällsproblem som försvårar möjligheten att skaffa en bostad för vissa grupper. Diskrimineringen förekommer både strukturellt – i form av villkor vid uthyrningen eller försäljning av bostäder – och individuellt. Effekterna är bland annat att individer utestängs från bostadsmarknaden eller styrs till och från vissa bostadsområden, vilket bidrar till ökad segregering och minskad rörlighet.

Kötiderna för hyresrätter varierar och beror främst på bostadens läge och hyra. Kötiden är oftast kortare för nyproducerade bostäder med högre hyra. Drygt hälften av bostäderna som förmedlades av Stockholms stads bostadsförmedling under förra året krävde en kötid på mellan två och sex år. Endast cirka fem procent av bostäderna krävde en kötid på över tio år. För att ge några exempel krävdes det 2009 en kötid på cirka fyra år för en tvåa i Hässelby gård, Huddinge centrum och Tensta, drygt fem år i Akalla, Bagarmossen och Farsta och cirka nio år i Hammarbyhöjden och Aspudden.

12 Enligt 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.

Andrahandsmarknaden ett viktigt komplement

Reglerna kring upplåtelse av den egna bostaden, det vill säga uthyrning i andra hand eller inneboende, förändrades 2009 i syfte att öka rörligheten på bostadsmarknaden. Det är nu möjligt att hyra ut sin bostad av fler skäl, exempelvis studier på annan ort eller längre vistelse utomlands. Regeringen har nyligen ökat schablonavdraget för skatt på vinst av att hyra ut hela eller delar av den egna bostaden i syfte att skapa fler bostadstillfällen i det befintliga beståndet. För att få fram fler bostadstillfällen i det ordinarie beståndet vill olika intresseorganisationer gå ännu längre och bland annat införa flexiblare regler, fri hyressättning och skattebefrielse på inkomsten.

Andrahandsmarknaden är ett viktigt komplement till förstahandsmarknaden. Det går betydligt fortare att hitta en bostad i länet som kan hyras tillfälligt, exempelvis i andra hand, än att få ett eget förstahandskontrakt. Flera företag förmedlar tidsbegränsade andrahandskontrakt, dock oftast till en högre och oskälig kostnad för konsumenten. På en av flera företags webbplaster annonseras vid ett givet tillfälle i maj 2011 drygt 350 bostäder i länet för omedelbar uthyrning. En sökning på Blocket.se ger vid samma tillfälle drygt 1 000 bostäder som hyrs ut i Stockholms län. Några exempel på priser från en ledande uthyrningstjänst är 30 000 kronor per månad för tre rum och kök i Vasastan, 15 000 kronor för två rum och kök på Södermalm och 9 000 kronor för två rum och kök i Nacka. Andrahandsmarknadens hyror ska följa bruksvärdet enligt hyreslagen, dock är ett mindre påslag för möblering möjligt och i många fall är hyresnivåerna på andrahandsmarknaden direkt oskäliga. En andrahandshyresgäst kan få tillbaka en del av den oskäliga hyran genom en anmälan till Hyresnämnden.

Den regionala förmedlingen ökar

I en region som Stockholms län med gemensam arbets- och bostadsmarknad är det bra med en regional samordning kring förmedlingen av hyresbostäder. I stort sett är det bara Stockholms stad bland länets kommuner som har en bostadsförmedling där både privata och allmännyttiga hyresbostäder förmedlas och den har i allt större utsträckning rollen av en regional bostadsförmedling. Sammanlagt förmedlades knappt 10 200 bostäder under 2010, en ökning

Foto: Christina Fagergren

med cirka 1 000 bostäder jämfört med 2009. Dock inkluderas cirka 1 300 bostäder förmedlade via olika internköer i den siffran, något som är nytt sedan 2010. Frånsett dessa bostäder minskade antalet förmedlade bostäder något under 2010. Förutom Stockholms stads olika bostadsbolag förmedlades bostäder i nio andra kommunala allmännyttiga bostadsaktiebolag i länet. Privata hyresbostäder förmedlades i 21 av länets 26 kommuner och utgjorde en tredjedel av de förmedlade bostäderna.

Sammanlagt förmedlades drygt 600 studentbostäder från 13 olika hyresvärdar, främst från Svenska Bostäder, Vasakronan och Micasa. En fördel med detta upplägg är att studenterna fortsätter att stå kvar i bostadsförmedlingen medan de bor i studentbostaden, vilket underlättar en vidareflytt när studierna är klara. Knappt 550 ungdomsbostäder förmedlades dessutom under 2010, vilket innebär att cirka var tionde förmedlad bostad har varit öronmärkt för unga eller studenter. Stockholms Studentkårers Centralorganisation – SSCO – startar en andrahandsförmedling riktad till studenter för att underlätta vid terminsstart och för att öka säkerheten för de bostadssökande.

Förra året ökade kön med 43 000 personer och vid slutet av 2010 var 330 000 registrerade hos Stock-

holm stads bostadsförmedling. En klar majoritet har redan en egen bostad, men drygt 50 000 av dem i kön saknar egen bostad. Omkring en femtedel – eller 65 000 personer söker aktivt en bostad. Cirka hälften av personerna i bostadskön är bosatta i Stockholms stad, en tredjedel i övriga länet och resten utanför länet. Drygt hälften är mellan 18 och 34 år. De flesta av länets kommunala bostadsbolag har en förmedling av de egna bostäderna eller är anslutna till Stockholm stads bostadsförmedling.

Fortsatt höga bostadspriser

Mellan åren 2000 till 2010 ökade priset på en villa i länet med över 70 procent. En bostadsrätt ökade under samma period med över 100 procent. Prisutvecklingen har bland annat påverkats av det ovanligt låga ränteläget de senaste åren.

Under 2010 ökade priserna på bostadsrätter i länet med 7 procent. För villor var ökningen 3 procent. Från årsskiftet till april i år har priserna på villor och bostadsrätter legat stilla och det finns indikationer på att det tar längre tid att sälja en bostad idag än för ett år sedan. Snittpriset för en villa i länet är nästan dubbelt så högt som snittpriset för hela riket. Snittpriserna varierar dock inom länet, från knappt 18 000 kronor per kvadratmeter i Norrtälje till 47 000 kronor per kvadratmeter på Lidingö. Även för bostadsrätter i länet är snittpriset betydligt högre än för riket och varierar från 11 000 kronor per kvadratmeter i Sigtuna till 44 000 kronor i Stockholms stad.

Stigande bolåneräntor kommer att påverka boendekostnaderna framöver. Bedömare inom finansbranschen tror inte på en chockhöjning av räntan utan räknar med fortsatta gradvisa höjningar upp till mer normala nivåer om drygt 5 procent nästa år. Bolånetaket – som först och främst påverkar förstagångsköpare – har den senaste tiden börjat få fäste.[13]

Bostadsbubbla eller ej i Stockholmsregionen

Det är många faktorer som spelar in vid bedömningen av den framtida prisutvecklingen, till exempel den internationella konjunkturen, Riksbankens räntebeslut och hushållens framtidsförväntningar.

Oavsett om konjunkturen varit stark eller svag under 2000-talet har utlåningen till hushållen ökat för varje år. Utlåningen till företagen har följt konjunkturen och rasade under 2008 till 2009 för att sedan öka förra året. Nettoförmögenheten har ökat för dem som äger sitt boende, men samtidigt har sårbarheten ökat om priserna skulle sjunka.

Sverige och Stockholm är unikt i det avseende att bostadspriserna inte fallit så som de gjort i andra storstäder i Europa. Mellan andra och fjärde kvartalen 2008 föll genomsnittspriset i Stockholms län med 12 procent och i september 2009 hade Stockholmsmarknaden återhämtat sig. Frågan många ställer sig är om det rör sig om en bostadsbubbla eller om prisnivån fortsätter att gå upp? Stockholms förutsättningar skiljer sig från andra jämförbara storstäder på en rad punkter, vilket kan förklara varför bostadsmarknaden inte föll mer. Länet präglas av stor befolkningsökning, förbättrad ekonomi för hushållen och under lång tid ett lågt bostadsbyggande som inte matchar efterfrågan. Bedömare som tror att vi har en bostadsbubbla kan ha underskattat bostadsbristens och tillväxtens betydelse för prisutvecklingen.

Ytterligare en aspekt som skiljer Stockholm från andra städer som exempelvis Köpenhamn eller städer i Spanien och Irland är att i Stockholm har nästan inga bostäder byggts på spekulation. I Stockholms län är byggherrarna skickliga på att producera precis så många bostäder som behövs så att prisbilden hålls uppe samt att hålla en hög försäljningsgrad innan bostäderna byggstartas.

Tydligt är ändå att hushållens risker blir allt större med ökade bostadslån. För att mildra konsekvenserna vid ett eventuellt prisfall försöker Riksbanken dämpa prisstegringen genom räntehöjningar och Finansinspektionen genom belåningstak för bostadslån.

Nya villkor för hyresrätten

Vid årsskiftet trädde *Lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag* i kraft. Den nya lagen ger kommuner rätt att driva allmännyttiga bostadsbolag som tar samhällsansvar, men klargör att det måste ske enligt affärsmässiga principer som inte snedvrider

13 Den 1 oktober 2010 införde Finansinspektionen – FI – en begränsning av belåningsgraden på bostäder, ett så kallat bolånetak.

konkurrensen. Det är kommunerna som ska se till att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen tas och inte det kommunala bostadsbolaget. En översyn av ägardirektiven till bolagen blir därmed aktuellt för de flesta kommuner.

Hur vissa nyckelbegrepp i den nya lagen ska tolkas råder det för tillfället inte konsensus kring bland bostadsmarknadens parter, men praxis kommer att växa fram. Under våren har både Kungliga Tekniska högskolan (KTH) och Sveriges Allmänna Bostadsföretag (SABO) publicerat rapporter kring tolkningar av den nya lagen, framförallt vad gäller innebörden av att bolagen ska bedriva sin verksamhet enligt affärsmässiga principer.[14] Tolkningarna skiljer sig något åt där ansatsen i KTH-rapporten förenklat uttryckt tolkar innebörden så att företagen ska sträva efter långsiktig *maximal* vinst medan SABO-rapporten tonar ner vinstmaximeringen och skriver att fokus är *lönsamhet* på lång sikt och att det inte finns några krav på kortsiktig lönsamhet. Uppfattningarna skiljer sig åt huruvida ett bolag kan göra både lönsamma och olönsamma åtgärder så länge lönsamheten i stort på företagsnivå är affärsmässig.

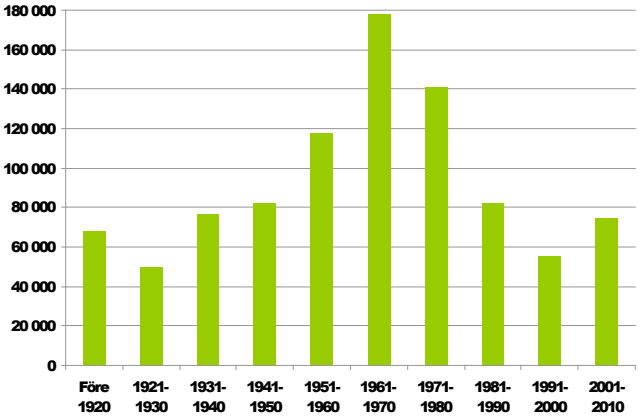
En förändring inom hyreslagstiftningens område är att de kommunala bolagens hyresnormerande roll ersätts med kollektivt förhandlade hyror för såväl kommunala som privata hyresbostäder. Utgångspunkten i förhandlingen är bruksvärdet och en skyddsregel införs mot att kraftiga hyreshöjningar får ett för snabbt genomslag genom att hyresnämnden kan besluta om att hyreshöjningar skjuts upp en tid. Förhandlingarna om 2011 års hyror var de första hyresförhandlingarna med den nya lagstiftningen. Hyrorna i kommunernas allmännyttiga bestånd kommer efter årets förhandlingar öka med i snitt 2,4 procent. En likvärdig höjning jämfört med förra året med hänsyn taget till årets förväntade inflation.

Behov av upprustning

Bostäder byggda på 1960- och 70-talen utgör cirka en fjärdedel av länets bostadsbestånd och många av dessa är i dag i behov av upprustningar. Bostäder från denna tidsperiod har ofta en hög energiförbrukning. Att finna lösningar för att minska energiförbrukningen i samband med en upprustning är en viktig fråga i strävan mot ett hållbart samhälle och även ur ett fastighetsekonomiskt perspektiv. Det finns ett nationellt mål om att bebyggelsens energianvändning ska reduceras med 20 procent till år 2020 och med 50 procent till år 2050. Detta kräver omfattande åtgärder i befintlig bebyggelse eftersom den svarar för cirka 40 procent[15] av energianvändningen i samhället.

Upprustningarna går bland annat ut på att renovera fönster, dörrar och fasader för att få en högre isoleringsförmåga. Sådana förändringar kan påverka hela byggnadens karaktär och det är viktigt att ta hänsyn till byggnadens kulturhistoriska värden. Förnyelse och komplettering av bebyggelseområden bör planeras tillsammans med de boende och utifrån en medvetenhet om vilka värden i de befintliga miljöerna som upplevs som tillgångar.

En problematik vid upprustningar och ombyggnationer är att resurssvaga hushåll kan tvingas flytta på grund av att hyrorna höjs som en följd av den ökade standarden. Förra året slöts en överenskommelse mellan Svenska



Bostadsbeståndet i Stockholms län efter byggperiod och antal bostäder.

Källa: Regionplanekontoret och Länsstyrelsen.

14 *Hur ett affärsmässigt bostadsföretag agerar,* Hans Lind och Stellan Lundström KTH 2011:1 Hur ett affärsmässigt bostadsföretag agerar – en kommentar från SABO

15 Bebyggelsens andel av länets energibehov är totalt cirka 60 procent, inkluderat kontor.

Bostäder och Hyresgästföreningen om renoveringar av 6 000 bostäder i Husby. Hyresgästerna får välja mellan två nivåer av renovering, en mer grundläggande och en utökad variant. Den mindre omfattande renoveringen ger en höjning med 700 kronor och den mer omfattande 1 400 kronor per månad för en normaltrea. Nu fortsätter arbetet i dialog med hyresgästerna i varje kvarter.

Boendesegregation en av de största utmaningarna

Att bryta de negativa konsekvenserna av segregationen är en utmaning för alla länets aktörer. En socialt hållbar tillväxt förutsätter att människor har rimligt likartade livschanser var de än bor i regionen. OECD har framfört att den höga arbetslösheten och attityderna mot personer med utländsk bakgrund är viktiga frågor för regionen att lösa.

Socioekonomiska skillnader överensstämmer ofta med etnisk segregation, där till exempel etniska svenskar oftare än andra etniciteter bor i stadsdelar med en stor andel småhus och bostadsrätter.

Segregation är hämmande för regionens tillväxt när den leder till att människors fulla potential inte tillvaratas. Problemet är inte att det bor många personer med en viss etnicitet i ett område. Snarare att det i vissa områden uppstått en kedja av omständigheter - en negativ spiral - som successivt försämrar människors möjligheter att påverka sina liv. Svårigheter att få arbete ger dålig ekonomi och detta innebär i sin tur att många bor trångt. Den svaga betalningsförmågan leder till att fastighetsägarna kanske avstår från att underhålla bostäderna. Ett eftersatt underhåll tenderar att accelerera slitaget. Slitna fastigheter minskar ett områdes attraktivitet och hushåll med stigande betalningsförmåga lämnar området.

Forskning visar att en geografisk koncentration av boende med sämre villkor ökar problemen och utanförskapet genom så kallade negativa grannskapseffekter. Risken att bli arbetslös eller stanna kvar i arbetslöshet tenderar att vara större om många i området är utan arbete. Liknande grannskapseffekter finns för andra indikatorer på utsatthet som skolresultat, hälsa och valdeltagande.

Fastighetsekonomiskt leder den svaga betalningsförmågan till att fastighetsägare kanske avstår från att underhålla bostäderna. Ett eftersatt underhåll tenderar att accelerera slitaget. Slitna fastigheter minskar ett områdes attraktivitet och hushåll med stigande betalningsförmåga lämnar området.

Insatserna i utsatta områden bör fokusera på sysselsättningsskapande åtgärder som företagande och fler arbetstillfällen, en stärkt skola och bättre lokal service. Dessa frågor är också viktiga från ett fastighetsekonomiskt perspektiv. För att komma bort från projektbaserade åtgärder bör insatser införlivas i ordinarie verksamheter och beslutsprocesser.

Att tänka på vid upprustningar

Fastighetsägare bör hela tiden sträva efter att så många som möjligt ska kunna bo kvar efter en upprustning. Stockholms stads arbete med Järvalyftet är ett exempel på en bred samverkan där många insatser koordineras i samband med upprustning av fastigheter. Målsättningen är att genom medverkan från boende och samverkan med andra parter skapa en positiv social och ekonomisk utveckling som gör Järva till ett område dit många vill flytta – och stanna kvar.

Små men genomtänkta kompletteringar i den befintliga bebyggelsen kan ha stor effekt i ett område. Ett exempel på komplettering i miljonprogramsbebyggelse är Valsta i Sigtuna där kommunen ska undersöka vad som saknas i området för att få kunskap om vad som behöver kompletteras. Kommunen har också bland annat köpt Valsta centrum som ett led i att öka områdets attraktivitet.

Mellan 2008 till 2010 arbetade Boverket och länsstyrelserna i ett projekt med särskilda medel för att stärka tryggheten i stads- och tätortsmiljöer ur ett jämställdhetsperspektiv. I Stockholms län har Länsstyrelsen främst prioriterat projekt i stadsdelar med 1960- och 70-talsbebyggelse, bland annat i Botkyrka, Sigtuna, Södertälje och Upplands Väsby. I november i år kommer Länsstyrelsen att arrangera en konferens för att sprida goda erfarenheter från uppdraget.

Foto: Christina Fagergren

Foto: Jenny Frejing

6 Bostäder för alla

Förra året ökade Stockholms län med 35 000 personer, vilket är en rekordstor ökning. Under 2000-talet har länet växt med en kvarts miljon nya invånare och det ställer stora krav på att regionens bostadsmarknad fungerar. Kommunernas bostadsförsörjningsansvar omfattar alla i kommunen. Det bör vara en ambition i samhällsplaneringen att bostäder lokaliseras och utformas på ett sådant sätt att människors olika behov under olika skeden i livet kan tillgodoses.

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 av behoven beror i stort på befolkningsutvecklingen, konjunkturen, hushållsbildningen samt hushållens inkomster och kostnaderna för boendet. Behoven och förutsättningarna ser olika ut för olika grupper på bostadsmarknaden.

Konsumenternas efterfrågan ska styra byggandet

Det finns en ökad medvetenhet om att kunskapen om de skillnader i bostadsbehov som finns hos länets befolkning behöver förbättras. Bostadsbyggandet har hittills präglats av traditionella värderingar om hur människor vill bo och inrätta sitt vardagsliv. Det är särskilt viktigt att de som planerar och de som bygger vet hur värderingar och behov ser ut för dem som kommer att vara de framtida bostadskonsumenterna.

Efterfrågan påverkas av samhällsutvecklingen i stort vad gäller synen på boendet, där en ökad individualisering och globalisering påverkar efterfrågan. Idag är exempelvis hälften av alla hushåll i länet enpersonshushåll. Andelen är ännu högre för Stockholms stad, nära 60 procent.

Varför är merparten av bostäderna som byggs i flerbostadshus tvåor, treor och fyror när det är stor efterfrågan på ännu större bostäder och ettor? Diskussionen om framtidens bostäder måste också handla om storlekar och funktion, vid sidan av energieffektivitet och varierade upplåtelseformer. Bostäderna måste kunna svara mot förändringar i hushållssammansättningar där kärnfamiljen bara är en av de hushållstyper som bostäderna byggs för.

Länsstyrelsen har i samarbete med Institutet för bostads- och urbanforskning (IBF) genomfört en enkätundersökning om hur stockholmarna upplever sin bostad och sin stadsdel.[16] Enligt undersökningen är en majoritet av de boende nöjda med sin boendesituation och stadsmiljö. De som upplever att de

16 Stadsmiljö, bostad och vardagsliv i Stockholm. Länsstyrelsen i Stockholms län, 2010. Undersökningen är ett samarbete mellan Länsstyrelse och IBF, Institutet för bostadsforskning vid Uppsala universitet.

Foto: Christina Fagergren

kunnat välja sin bostad och bostadsmiljö är de som är mest nöjda. Störst trivsel utrycker personer i hushåll utan barn. De minst nöjda finns bland utomeuropeiskt födda och ensamstående mammor, vilka upplever att bostaden är ofunktionell, alltför dyr och att de har sämre möjligheter att själva bestämma hur och var de ska bo. Hemmaboende vuxna är allra minst nöjda med sin boendesituation. Den mest populära bostadsstorleken är 3 till 4 rum och kök vilket nästan hälften av de tillfrågade skulle föredra om de fritt fick välja, en fjärdedel skulle föredra 5 till 6 rum och kök.

Närhet till city, närhet till spårstation, tillgång till gång-gatunätet, tillgång till urbana verksamheter, tillgång till park, närhet till vatten, kvartersform och sociekonomiskt index är de åtta stadskvaliteter som har unik signifikant påverkan på borättspriset, enligt en studie av Spacescape och Evidens som är gjord på uppdrag av Stockholms stad, Regionplanekontoret, Haninge kommun, Lidingö stad och Nacka kommun. Studien mäter hushållens betalningsvilja för boende i flerbostadshus i den inre Stockholmsregionen inklusive Haninge. Studiens resultat visar exempelvis att det finns en stark och signifikant prisåverkan från variabeln som mäter kvarterets slutenhet och andelen utåtvända entréer. Om detta index ökar med tio procentenheter så ökar bostadspriserna med 500 kronor per kvadratmeter bostadsyta.

Fortsatt stor befolkningsökning kräver fler bostäder

Befolkningen ökade förra året med 35 000 personer och länet har nu drygt 2 050 000 invånare. Födelseöverskottet var nästan 14 000 personer och är nu tre gånger så stort som under det sena 90-talet. Första kvartalet 2011 ökade befolkningen med drygt 9 500 personer. Om takten håller i sig året ut innebär det ett nytt befolkningsrekord.

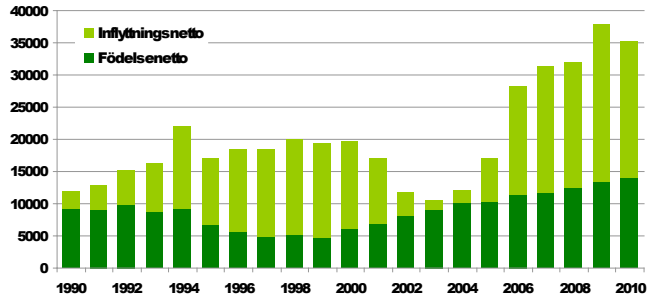
Regionplanekontoret, som gör prognoser på 10-års sikt, beräknar att folkmängden 2019 uppgår till 2,3 miljoner, en ökning med 250 000 personer från 2010. Den genomsnittliga årliga ökningen för perioden beräknas till knappt 28 500 personer. Det ska jämföras med att länet ökade med i snitt nästan 33 000 de senaste fem åren.

Det var ett positivt flyttnetto under 2010 både från övriga Sverige och från utlandet och sammanlagt var länets flyttnetto nära 21 000 personer. Inflyttarna svarade för 60 procent av den totala befolkningsökningen. Knappt tre fjärdedelar av inflyttarna kom från utlandet. Sedan 1997 har inrikes flyttnetto halverats från 12 000 personer till dagens 6 000, med en bottennotering 2003 på minus 5 000 personer.

Stockholms län har en ung befolkning jämfört med landet i övrigt. Det beror på att många unga mellan 20–30 år flyttar in till länet kombinerat att födelsetalen är höga. Även om en stor del av inflyttarna från övriga landet är ungdomar är det samtidigt många unga som väljer att flytta till andra storstadsregioner i Europa för att studera eller arbeta. Värt att notera är att utflyttningen från länet är större än inflyttningen i åldrarna 0–10 och 60–65 år.

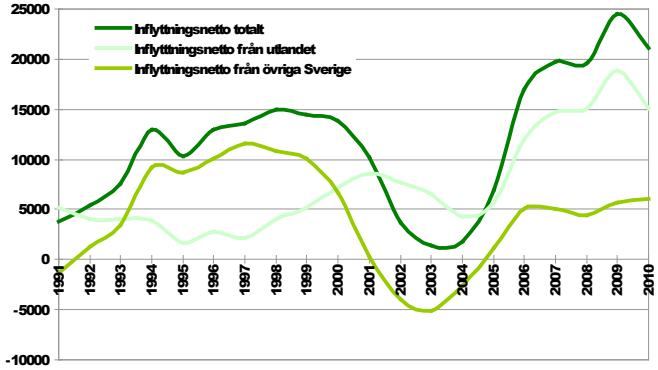
Stockholms län har i likhet med många andra län en utveckling framöver med en allt äldre befolkning. Till och med 2020 ökar antalet pensionärer kraftigt samtidigt som andelen personer i arbetsför ålder minskar. Antalet personer över 65 år beräknas öka den närmaste tioårsperioden med över 70 000 personer, vilket motsvarar en ökning med 16 procent. Det är framför allt åldersgruppen 65–85 år som ökar, både i antal och i andel av hela befolkningen, se diagram till höger. Efter 2030 kommer antalet och andelen 85 år eller äldre växa mer kraftfullt. Detta får konsekvenser för efterfrågan på bostäder anpassade för äldres behov.

Den snabbaste befolkningsökningen finns i kommunerna Värmdö, Solna och Nacka som mellan åren 2000–2010 ökade med 20 procent eller mer. Danderyd, Täby och Upplands Väsby växte minst, drygt 5 procent.



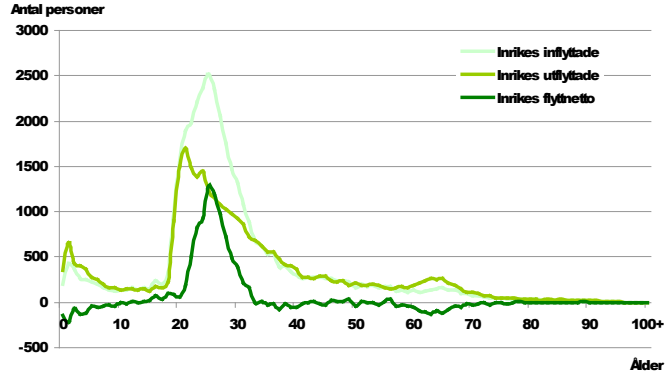
Befolkningsökningen i Stockholms län åren 1990 till 2010.

Källa: SCB och Länsstyrelsen.



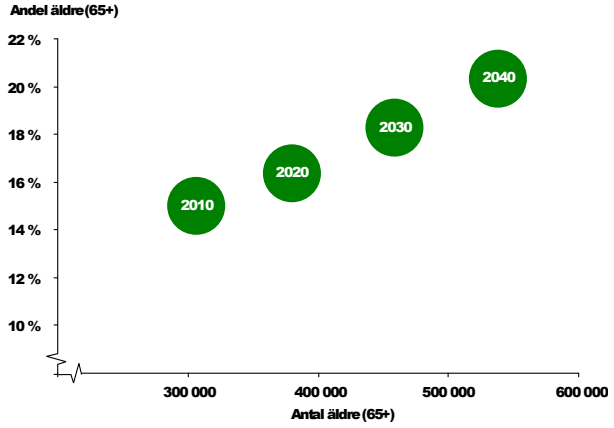
Inflyttningsnetto i Stockholms län åren 1991 till 2010.

Källa: SCB och Länsstyrelsen.



Ålder på dem som flyttade inom Sverige till respektive från Stockholms län år 2010.

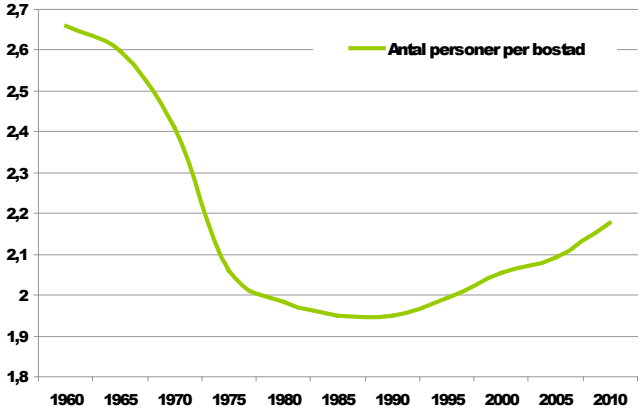
Källa: SCB och Länsstyrelsen.



Prognos över antal och andel äldre (65+) av länets totala befolkning 2010–2040.

Källa: SCB och Länsstyrelsen.

	År 2000	År 2010	Procentuell ökning 2000–2010
Botkyrka	73 097	82 608	13
Danderyd	29 570	31 330	6
Ekerö	22 266	25 410	14
Haninge	69 644	77 054	11
Huddinge	84 535	97 453	15
Järfälla	60 471	66 211	9
Lidingö	40 584	44 017	8
Nacka	74 974	90 108	20
Norrtälje	52 611	56 080	7
Nykvarn	8 052	9 331	16
Nynäshamn	23 965	26 032	9
Salem	13 766	15 391	12
Sigtuna	35 001	39 990	14
Sollentuna	58 048	64 630	11
Solna	56 605	68 144	20
Stockholm	750 348	847 073	13
Sundbyberg	33 868	38 633	14
Södertälje	77 882	86 246	11
Tyresö	39 071	42 947	10
Täby	60 197	63 789	6
Upplands Väsby	37 576	39 289	5
Upplands-Bro	20 878	23 676	13
Vallentuna	25 228	30 114	19
Vaxholm	9 286	10 965	18
Värmdö	31 260	38 301	23
Österåker	34 427	39 521	15
Summa	1 823 210	2 054 343	13



Boendetäthetens utveckling, antalet invånare i länet i förhållande till antalet bostäder 1960–2010.

Källa: Regionplanekontoret och Länsstyrelsen.

Antal invånare per kommun och förändring mellan år 2000 och 2010.

Källa: SCB och Länsstyrelsen.

Antal personer per bostad ökar

I snitt bor det drygt två personer i varje bostad enligt statistiken. Den kraftiga befolkningsökningen i kombination med ett för lågt bostadsbyggande har lett till ett stort ackumulerat behov av bostäder. Prognoser visar på en fortsatt kraftig befolkningsökning i länet men utan ett tillräckligt tillskott av bostäder. Detta sammantaget betyder att antalet personer per bostad ökar. Under 1960- och 1970-talen när nyproduktionen av bostäder var hög minskade antalet personer per bostad markant, se diagram ovan.

Hur många som bor i varje hushåll och hur många hushåll som är trångbodda saknas tillförlitlig statistik över. Ungefärliga beräkningar visar att 70 procent av länets befolkning bor i hushåll bestående av en eller två personer. Antalet hushåll som upplever sig trångbodda eller kategoriseras som trångbodda enligt den rådande definitionen kan skilja sig åt. Enligt definitionen är ett hushåll trångbott om det finns fler än en boende per rum, kök och ett rum oräknat. Om det finns ett sammanboende par i hushållet reduceras rumskravet med ett rum. Enligt en enkätundersökning som Länsstyrelsen genomfört med boende i länet visar det sig att flera av de hushåll som per definition är trångbodda inte upplever sig trångbodda. En förklaring till detta kan vara huruvida personerna har en valmöjlighet att ändra sin boendesituation eller inte. Många hushåll kanske värdesätter området de bor i högre än antalet rum eller väljer att inte spendera fullt så mycket pengar på boendet och accepterar att bo trångt. Ensamstående med barn är den grupp som upplever sig mest trångbodda.

Grupper utanför den ordinarie bostadsmarknaden

Det finns vissa grupper som efterfrågar särskilda bostäder. Det kan vara särskilt boende för äldre, för personer med funktionshinder, nyanlända, hemlösa eller andra särskilt utsatta grupper. Kommunernas bostadsförsörjningsansvar omfattar alla invånare.

Utgångspunkten i den nya lagen om kommunala allmännyttiga bostadsaktiebolag som trädde i kraft den 1 januari i år är att allmännyttan tillsammans med privata aktörer ska vända sig till alla på bostadsmarknaden. Att reducera de kommunala bostadsbolagen till så kallad *social housing*, att endast tillhandahålla bostäder för grupper som har svårt att själva klara sig på bostadsmarknaden, är inte en önskvärd utveckling. Enligt *Bostadsmarknadsenkäten* samarbetar merparten av länets kommuner med allmännyttan eller privata värdar för att få fram bostäder till hushåll som inte blir godkända hyresgäster på den ordinarie bostadsmarknaden. Endast fyra kommuner uppger att sådant samarbete inte behövs.

Det finns också bostadsstiftelser som enligt stadgarna ska beakta speciella behov. De kriterier som de lägenhetssökande ska uppfylla varierar, men de vanligaste är: studerande, behövande, äldre eller mindre bemedlade. Länsstyrelsen har under året granskat stiftelsernas förmedling och funnit att cirka 30 procent av stiftelserna inte förvaltas enligt sina föreskrifter, främst på grund av att bostäder inte tilldelats enligt stadgarnas föreskrifter.[17]

Stora svårigheter att få fram bostäder till nyanlända

Länsstyrelserna har i uppdrag att medverka till att det finns beredskap hos kommunerna att ta emot nyanlända. Länsstyrelserna träffar också överenskommelser med kommunerna om flyktingmottagande. Mottagningen innebär att Arbetsförmedlingen ansvarar för arbetsmarknadsintroduktion. Kommunen ansvarar för SFI – svenska för invandrare – samt skola, barnomsorg och vissa fall en bostad.

Många nyanlända kommer till Stockholmsregionen för att de har familjeanknytning. Generellt sett är också arbetsmarknaden bättre i Stockholms län än på andra ställen i landet. När en asylsökande fått uppehållstillstånd har kommunerna i allmänhet inte någon bostad att erbjuda. Därmed tvingas familjer att fortsätta flytta runt i andrahandsbostäder eller bo inneboende hos redan trångbodda. Detta är en ohållbar livssituation, inte minst för barnen.

Av de cirka 3 000 skyddsbehövande med anhöriga som beräknas mottas i länet under året kommer cirka 150 personer att få en bostad av kommunerna i länet, men den stora gruppen löser sitt boende själva.[18] Den bostaden är ofta tillfällig och otillräcklig. Tillsammans med kommunerna har Länsstyrelsen arbetat för att möjliggöra vidareflytt till annan kommun för att på så sätt skapa en mer fungerande flyktingmottagning.

De senaste åren har länet tagit emot ungefär en fjärdedel av alla nyanlända som kommit till Sverige, men genom att andra län blivit bättre på att organisera mottagandet och få fram bostäder har andelen för Stockholms län sjunkit till drygt 15 procent. I Stockholms län bosätter sig merparten av de nyanlända i fyra kommuner; Stockholm, Södertälje, Botkyrka och Huddinge, men genom ökat regionalt ansvarstagande från andra kommuner i länet, exempelvis Lidingö och Tyresö, har den andelen sjunkit från 80 procent till två tredjedelar.

I Stockholms län bosätter sig merparten av de nyanlända i fyra kommuner; Stockholm, Södertälje, Botkyrka och Huddinge.

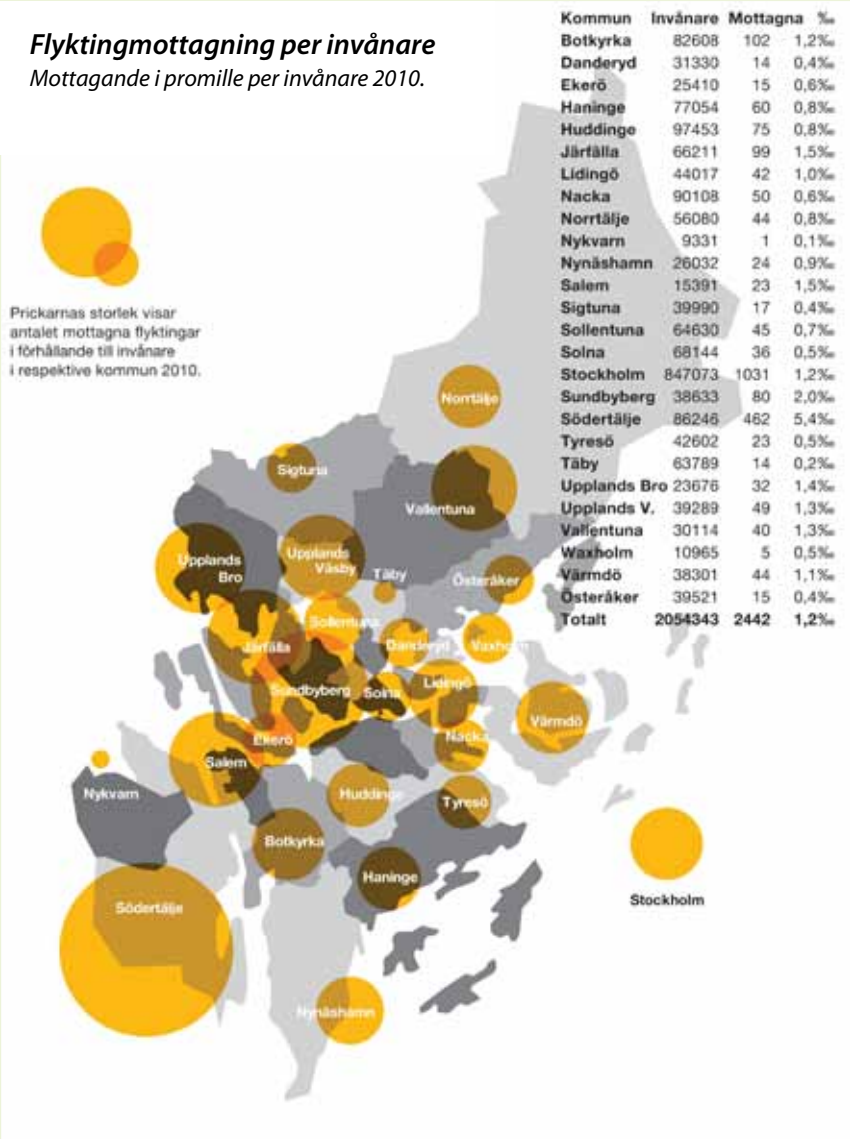
Länets kommuner har ett ansvar att ge förutsättningar för alla i kommunen att bo i goda bostäder. Trots det är det långt ifrån alla kommuner som arbetar aktivt med bostadsförsörjning för nyanlända. Enligt *Bostadsmarknadsenkäten* samarbetar nio kommuner regelbundet med sitt kommunala bostadsbolag eller med privata fastighetsägare för att få fram bostäder.

17 Tillsyn av bostadsstiftelser – Granskning av 41 bostadsstiftelser 2010-2011. *Länsstyrelsen i Stockholms län, 2011*

18 Personer som kommer till Sverige för att söka asyl skrivs in hos Migrationsverket där en bedömning av skyddsbehovet görs. Under tiden ansökan prövas är personen asylsökande och kan då antingen bo hos släkt och vänner eller i något av Migrationsverkets anläggningsboenden. Migrationsverket beslutar om det finns skäl att bevilja uppehållstillstånd i Sverige (till exempel som flykting eller skyddsbehövande) eller om personen ska utvisas. Antalet inskrivna i asylsystemet i Stockholms län och som därmed väntar på ett beslut är kontinuerligt mellan 7 000 - 10 000 personer. Dessa personer syns i SCBs vanliga befolkningsstatistik först när de eventuellt får ett uppehållsstillstånd.

Flyktingmottagning per invånare

Mottagande i promille per invånare 2010.



Kommun	Invånare	Mottagna	‰
Botkyrka	82608	102	1,2‰
Danderyd	31330	14	0,4‰
Ekerö	25410	15	0,6‰
Haninge	77054	60	0,8‰
Huddinge	97453	75	0,8‰
Järfälla	66211	99	1,5‰
Lidingö	44017	42	1,0‰
Nacka	90108	50	0,6‰
Norrtälje	56080	44	0,8‰
Nykvarn	9331	1	0,1‰
Nynäshamn	26032	24	0,9‰
Salem	15391	23	1,5‰
Sigtuna	39990	17	0,4‰
Sollentuna	64630	45	0,7‰
Solna	68144	36	0,5‰
Stockholm	847073	1031	1,2‰
Sundbyberg	38633	80	2,0‰
Södertälje	86246	462	5,4‰
Tyresö	42602	23	0,5‰
Täby	63789	14	0,2‰
Upplands Bro	23676	32	1,4‰
Upplands V.	39289	49	1,3‰
Vallentuna	30114	40	1,3‰
Waxholm	10965	5	0,5‰
Värmdö	38301	44	1,1‰
Österåker	39521	15	0,4‰
Totalt	**2054343**	**2442**	**1,2‰**

Nästan samtliga kommuner menar att det är ganska svårt eller mycket svårt att tillgodose behovet av bostäder till nyanlända på både kort och lite längre sikt, och de anger bristen på hyresbostäder som den främsta orsaken.

Läs mer:

Flykting i Stockholms län – Så gick det sedan..., Länsstyrelsen i Stockholms län, rapport 2011:20.

Allt fler unga ger ökad bostadsbrist

Unga är den grupp som enligt flest kommuner har det särskilt svårt att få en bostad. Det är brist på bostäder för ungdomar i nästan samtliga av länets kommuner enligt *Bostadsmarknadsenkäten*. De kommande åren kommer antalet unga som ska flytta hemifrån fortsätta att öka och dessutom utgör unga en stor andel av dem som flyttar in till länet. Nästan hela flyttnettot för länet består av personer i 25-årsåldern (se diagram på sidan 51). Det gör att situationen kan komma att förvärras ytterligare. Unga är ingen homogen grupp

på bostadsmarknaden, men de delar vissa förutsättningar i större utsträckning än andra åldersgrupper. De är debutanter på bostadsmarknaden med allt vad det innebär, har litet eller inget sparat kapital, låga inkomster och har enligt hyresmarknaden i större utsträckning osäkra anställningsformer.

Det råder en generell brist på mindre bostäder i länet. Det är brist på framförallt hyresrätter men också på bostadsrätter. I åtta kommuner finns särskilda ungdomsbostäder om totalt drygt 1 600 bostäder. Av dessa återfinns cirka 1 000 i Stockholms stad där en majoritet förvaltas av Stiftelsen Hotellhem. Botkyrkabyggen, Sigtunahem och Väsbyhem tillämpar så kallat kompisboende med delade hyreskontrakt. Sigtunahem och Förvaltaren har särskilt poängsystem för ungdomar. Nynäshamnsbostäder viker vissa bostäder åt unga. Svenska Bostäder och Stockholmshem förmedlar sina minsta bostäder till ungdomar under 26 år genom Stockholm stads bostadsförmedling. Dessutom pågår ett antal nybyggnads- och ombyggnadsprojekt för unga. Jagvillhabostad.nu driver sitt andra nyproduktionsprojekt riktade till unga i länet tillsammans med Stockholmshem. Förvaltaren i Sundbyberg driver projektet Bo i kubik, där större bostäder i Hallonbergen successivt byggs om så att den gamla uthyrningsdelen blir en liten bostäder för yngre bostadssökande. Fem av länets kommuner erbjuder ett kommunalt borgensåtagande i form av hyresgarantier. Läs mer om hyresgarantier på sid 25.

Fler studentbostäder i fler kommuner behövs

Antalet studieplatser i länet har utökats de senaste åren och den stora ungdomskullen bidrar också till fler studenter framöver. Länets behov av högutbildad arbetskraft ökar likaså, men antalet nya studentbostäder har varit få de senaste åren. Om länet ska kunna växa som kunskapsregion och attrahera både inhemska och utländska studenter och forskare är en god tillgång till student- och forskarbostäder av yttersta vikt.

I dagsläget finns det cirka 80 000 studenter i Stockholms län (varav cirka 66 000 på högskolor och universitet) och cirka 12 000 studentbostäder. Nyproduktionen av studentbostäder har de senaste åren minskat kraftigt och enligt kommunernas projektlistor är det i princip bara Stockholms stad som planerar för ett tillskott av studentbostäder i år och nästa år. Stockholms stad planerar för cirka 4 000 studentbostäder under mandatperioden, vilket är en ambitiös målsättning som skulle innebära att länets studentbostadsbestånd utökas med cirka en tredjedel. Dock är det viktigt att det tillkommer nya studentbostäder även i andra kommuner i länet. De flesta av länets studentbostäder ligger i Stockholms stad, 7 500 stycken. I Solna finns det cirka 2 500 studentbostäder, i Huddinge knappt 1 000 och omkring 400 i Haninge, Nacka och Norrtälje vardera.

Länets största förvaltare av studentbostäder är Stiftelsen Stockholms Studentbostäder (SSSB) med cirka 8 000 bostäder. Sedan kårobligatoriet avskaffades har antalet studenter i SSSB:s kö minskat då kårmedlemsskap är obligatoriskt för att få bo hos SSSB. Väntetiden för att få ett korridorrum i Flemingsberg och på Lappkärsberget är cirka 20 månader. SSSB förmedlar sina bostäder själva men länets övriga större aktörer, Vasakronan, Svenska Bostäder och Micasa (som omvandlat servicebostäder till studentbostäder), har valt att förmedla sina bostäder genom Stockholms stads bostadsförmedling (se sid 43).

Unga är den grupp som enligt flest kommuner har det särskilt svårt att få en bostad.

I ett av handlingsprogrammen för genomförandet av RUFS 2010 – Kunskapsregion Stockholm – har bostäder för studenter lyfts fram som en prioriterad fråga för att säkerställa att regionen inte riskerar att lida brist på högutbildad arbetskraft fram till år 2030. En arbetsgrupp har tagit fram en rapport som presenteras senare under året, där fokus ligger på ett regionalt ansvarstagande och där fler aktörer än idag bör få ett utökat handlingsutrymme i studentbostadsfrågan – bland andra lärosätena.

Stort behov av särskilt boende för äldre efter 2020

Antalet och andelen äldre personer ökar och gör att kommunernas boendeplanering för äldre blir en allt mer angelägen fråga, se diagram sid 51. Behovet av särskilt boende för äldre kommer att öka markant efter 2020 då den stora 40-talistgenerationen börjar efterfråga denna typ av boende. Hjälpmedelsinstitutet har fått i uppdrag av regeringen att leda programmet *Bo bra*

Foto: Christina Fagergren

på äldre dar som bland annat fördelar pengar för att stimulera till bättre planering av bostäder och boendemiljöer till äldre.

Av länets alla 80-åringar bor endast 12 procent i särskilt boende och vid 90 års ålder har andelen ökat till 34 procent. Enligt äldreboendedelegationens utredning är ungefär en fjärdedel av landets bostäder tillgängliga, många bostäder som inte ligger i markplan saknar exempelvis hiss. Nästan hälften av alla personer som är 80 år och äldre bor i en bostad med bristande tillgänglighet. Samtidigt är gruppen 65 eller äldre den grupp som är mest nöjda med sitt boende enligt en enkätundersökning som Länsstyrelsen genomfört.

Antalet seniorbostäder, som räknas till det vanliga bostadsbeståndet, har under de senaste tio åren ökat markant, delvis genom ombildning från särskilt boende men framförallt genom nyproduktion. Sedan 2010 finns en ny boendeform för personer som fyllt 70 år, så kallade trygghetsbostäder. Det statliga investeringsstödet som finns till årsskiftet gäller för särskilt boende för äldre samt trygghetsbostäder. Bostäderna ska ha gemensamma utrymmen och det ska finnas personal som dagligen stödjer de boende. Trygghetsbostäder förmedlas som vanliga hyresrätter och kräver inget biståndsbeslut. De första trygghetsbostäderna finns nu för förmedling hos Stockholms stads bostadsförmedling med inflyttning tidigast till årsskiftet 2011–2012.

För äldre som har ett biståndsbeslut och rätt till särskilt boende har det under de senaste åren blivit lättare att få en plats. Detta kan bero på sanktionsavgifter som införts mot kommuner som inte kan tillhandahålla bostäder samt införandet av statliga investeringsstöd för särskilt boende. Men det kan också bero på att det blivit svårare att få ett gynnande biståndsbeslut om att få flytta till särskilt boende. Det finns fortfarande kommuner som uppger att de har fortsatt brist på särskilt boende enligt *Bostadsmarknadsenkäten*.

I år och nästa år planeras det i länet för drygt 800 trygghetsbostäder, varav de flesta tillkommer genom omvandling från särskilt boende. Det planeras för knappt 600 seniorbostäder varav de allra flesta tillkommer genom nyproduktion. Det beräknade tillskottet av särskilt boende för äldre och funktionshindrade är knappt 500 bostäder i nyproduktion för de två åren.

Brist på bostäder för personer med funktionsnedsättning

En tredjedel av länets kommuner uppger i årets *Bostadsmarknadsenkät* att de har brist på särskilt boende för personer med funktionsnedsättning även efter planerad utbyggnad. Om en kommun inte kan erbjuda en bostad med särskild service enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade kan det utdömas sanktionsavgifter.

Antalet akut hemlösa fortsätter att minska

Stockholms stad – där merparten av länets hemlösa finns – kartlägger alla hemlösa en gång vartannat år. Vid den senaste räkningen från förra året framkom att antalet hemlösa minskat med 100 personer jämfört med räkningen 2008, antalet hemlösa är nu knappt 3 000 personer varav en fjärdedel är kvinnor. Sedan 2004 har antalet hemlösa minskat med nästan 400 personer. Allt färre bor på akutboenden och härbärgen eller på institutioner. Den grupp som betraktas som mest akut hemlösa kan därför sägas ha minskat, däremot har antalet unga hemlösa ökat.

”Bostad först” är ett projekt i Stockholms stad med syfte att motverka hemlöshet som inleddes hösten 2010 och pågår till 2013. Arbetet utgår från en amerikansk modell – *housing first* – som bygger på principen att det viktigaste för att hjälpa hemlösa till ett bättre liv är att först ge dem möjlighet till en egen bostad. Projektet har lett till att 15 personer som levt i akut hemlöshet nu bor i egna bostäder. ”Bostad Först” är ett komplement till den så kallade ”Boendetrappan” som innebär att en hemlös måste uppfylla en rad kriterier såsom drog- och skuldfrihet innan det kan bli aktuellt med en egen bostad.

Vad gäller hela länet bedriver flertalet kommuner ett regelbundet samarbete med hyresvärdar för att ordna bostäder till personer som inte godkänns som hyresgäster på den ordinarie bostadsmarknaden, enligt *Bostadsmarknadsenkäten*. De flesta kommunerna hyr också ut bostäder i andra hand med särskilda villkor eller tillsyn. Avsikten är i de flesta kommuner att dessa ska övergå till förstahandsboende. Bostadsförmedlingen i Stockholms stad förmedlar cirka 300 försöks- och träningslägenheter per år. Förra året var ett rekordår med 319 faktiskt förmedlade bostäder.

Samtidigt som andelen hemlösa under senare år minskat har det blivit svårare att ordna permanenta bostäder. Hyresvärdar ställer högre krav på sina hyresgäster och godtar inte längre försörjningsstöd som inkomst i lika hög grad som tidigare. Det händer att hyresvärdar nekar till att teckna kontrakt trots att kommunen står för hyran.

Skyddat boende behövs för fler grupper

I länet finns knappt 300 platser i skyddat boende för våldsutsatta kvinnor, inkluderat personer utsatta för hedersrelaterat våld. De flesta platser finns i verksamheter som drivs av frivilligorganisationer. Våldsutsatta kvinnor och hedersvåldsutsatta personer i behov av skydd finns i alla åldrar, men merparten är kvinnor som är 18 år och äldre och många har barn. De flesta skyddade boenden som drivs av frivilliga organisationer saknar resurser för att svara mot barnens behov och de saknar också en stabil finansiering. Platserna finansieras i nuläge bara till viss del med intäkter från placeringarna genom kommunernas socialtjänstförvaltningar. Ett flertal kvinnojourer finansieras med statsbidrag från Länsstyrelsen samt med verksamhetsbidrag från boendets hemkommun, men bidraget från kommunerna varierar dock kraftigt. En långsiktig stabil finansiering av de skyddade boendena behövs för att kunna säkerställa verksamheternas kvalitet.

Lästips

Riktlinjer för bostadsförsörjning med koppling till rullande översiktsplanering. Länsstyrelsena 2011 (2011:9)

Boverkets indikatorer. Analyser av utvecklingen på bygg- och bostadsmarknaden. Utkommer tre gånger per år.

Länsstyrelsens medverkan i rullande översiktsplanering. Länsstyrelserna 2011 (2011:8)

Nya bostäder i Stockholms skärgård – aktuella bostadsprojekt 2011. Länsstyrelsen i Stockholms län (2011:1)

Bostadsmarknadsenkäten – Stockholms län 2011. Länsstyrelsen i Stockholms län (2011:13)

Varför dröjer det? Faktorer som förhindrar och försenar produktionen av bostäder. Länsstyrelsen i Stockholms län (2010:13)

Länsplan för regional transportinfrastruktur i Stockholms län 2010–2021. Länsstyrelsen i Stockholms län (2010:10)

Stadsmiljö, bostad och vardagsliv i Stockholm. Länsstyrelsen i Stockholms län (2010:16)

Källor

Tryckta källor

Allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag och reformerade hyressättningsregler. Proposition 2009/10:185, 2010

Balanserade ekonomiska villkor – en skattereform för hyresrätten. Fastighetsägarna Sverige, Hyresgästföreningen och SABO, 2010

Befolkningsprognos 2010-2019 - Bostadsbyggande och befolkningstillväxt i Stockholms län, Regionplanekontoret 2010 (2010:11)

Bo bra hela livet. Slutbetänkande av Äldreboendedelegationen. Statens offentliga utredningar: SOU 2008:113

Boendekostnader och boendeutgifter – Sverige och Europa. Boverket, 2009

Bostadsmarknaderna i Norden och regionalt. Boverket 2010

Bostadsmarknadsenkäten. Länsstyrelsen i Stockholms län, 2000-2011

Bostadsförsörjning i storstadsregioner – En studie av Amsterdam, Helsingfors, Köpenhamn och Oslo. Uppsala universitet, 2009

Boverkets uppsiktsrapport – planering och byggande under 2010. Boverket 2011 (2011:4)

Bostadssituationen i Norrort. Hur ska kommuner agera för att öka bostadsbyggandet? Stockholms Handelskammare, 2008

Boverkets indikatorer – analys av utvecklingen på bygg- och bostadsmarknaden med byggprognos. Boverket Mars 2011

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

En bostadsbubbla kostar – marknadsrapport februari 2010, Statens Bostadskreditnämnd

En fast punkt. Socialstyrelsen, 2010

European Cities Monitor 2010. Cushman & Wakefield 2010

Framtidens bostäder i Stockholmsregionen. Rapport 7:2008. Regionplane- och trafikkontoret, 2008

God bebyggd miljö. Regeringen, 2009

Hemlösa i Stockholms stad 15 april 2010 - tabeller och kommentarer. Socialtjänstförvaltningen, 2010

Hur ett affärsmässigt bostadsföretag agerar, Hans Lind och Stellan Lundström KTH 2011:1

Hur ett affärsmässigt bostadsföretag agerar – en kommentar från SABO

Livsvillkor, levnadsvanor och hälsa i Stockholms län – öppna jämförelser 2010. Stockholms läns landsting 2010

Länsstyrelsens medverkan i en rullande översiktsplanering. Länsstyrelserna 2011 rapport nr 2011:8

Priser för nyproducerade bostäder 2009. Statistiska meddelanden BO 26 SM 1001, SCB 2010

Regionalutvecklingsplan för Stockholmsregionen – RUFS 2010. Regionplanekontoret 2010

Riktlinjer för bostadsförsörjning med koppling till rullande översiktsplanering. Länsstyrelserna 2011 Rapport nr 2011:9

Stadsmiljö, bostad och vardagsliv i Stockholm. Länsstyrelsen i Stockholms län, rapport 2010:16

Stockholms stads nya miljöprogram. Stockholms stad, 2008

Stockholms län – Befolkningsprognos 2009-2018. Regionplanekontoret/SLL, 2009

Stockholmsregionen i utveckling. Uppföljning av OECD Territorial Reviews Stockholm. Regionplanekontoret, 2010

Sveriges Byggindustriers Byggindex. 2011

Tillsyn av bostadsstiftelser – Granskning av 41 bostadsstiftelser 2010-2011. Länsstyrelsen i Stockholms län, 2011

The Location of Nordic and Global Headquarters 2010, Öresundsinstitutet 2010

Tätare Stockholm - analyser av förtätningspotentialen i den inre storstadsregionens kärnor och tyngdpunkter. Regionplanekontoret, rapport 2009:8

Varför så olika – Nordisk bostadspolitik i jämförnade historiskt ljus. Egalié 2006

Värdering av stadskvaliteter. PM sammanfattning av metod och resultat. Evidens och Spacescape 2011

Åtgärder för ökad rörlighet på bostadsmarknaden. Tjänsteutlåtande. Exploateringskontoret, Stockholms stad, 2009-03-30

Muntliga källor

Samtal med företrädare för samtliga kommuner i länet, bygg- och bostadsbolag samt sakansvariga på Länsstyrelsen i Stockholms län.

Tabellbilaga

Kommunernas bedömning av antalet påbörjade bostäder i nyproduktion 2011 och 2012

	Antal bostäder 2011	Antal bostäder 2012
Botkyrka	200	250
Danderyd	70	70
Ekerö	130	150
Haninge	400	300
Huddinge	400	400
Järfälla	300	350
Lidingö	100	150
Nacka	900	1 200
Norrtälje	150	300
Nykvarn	104	175
Nynäshamn	100	150
Salem	40	95
Sigtuna	322	404
Sollentuna	391	413
Solna	750	775
Stockholm	3 750	3 750
Sundbyberg	900	750
Södertälje	500	300
Tyresö	278	190
Täby	500	600
Upplands Väsby	300	350
Upplands-Bro	100	150
Vallentuna	250	250
Vaxholm	35	25
Värmdö	237	377
Österåker	200	200
Totalt i länet	**11 407**	**12 124**

Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2011

Påbörjade nybyggda bostäder per kommun åren 2000-2010

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	Summa
Botkyrka	250	267	233	240	310	118	265	409	85	170	198	**2 545**
Danderyd	65	59	171	60	19	105	27	21	24	12	20	**583**
Ekerö	163	77	82	124	120	151	103	123	81	46	107	**1 177**
Haninge	305	190	102	343	240	272	254	373	102	89	47	**2 317**
Huddinge	227	148	429	410	122	348	731	221	116	65	160	**2 977**
Järfälla	248	340	332	89	215	202	475	247	121	50	314	**2 633**
Lidingö	199	199	215	49	60	237	235	38	102	13	34	**1 381**
Nacka	491	387	398	315	547	800	570	418	85	56	68	**4 135**
Norrtälje	7	40	25	135	273	172	178	95	76	66	38	**1 105**
Nykvarn	31	83	21	23	49	75	71	66	14	1	19	**453**
Nynäshamn	19	89	137	87	148	76	87	74	15	57	4	**793**
Salem	43	35	59	16	97	37	55	42	63	4	10	**461**
Sigtuna	223	165	130	129	170	146	667	272	201	558	47	**2 708**
Sollentuna	150	184	107	165	235	308	645	347	245	93	51	**2 530**
Solna	483	404	353	788	1 138	101	855	327	282	170	154	**5 055**
Stockholm	1 311	2 897	2 709	1 138	3 605	3 633	8 434	2911	3239	3129	4 931	**37 937**
Sundbyberg	2	22	123	28	0	61	145	794	264	28	423	**1 890**
Södertälje	193	266	119	270	132	299	260	177	79	30	239	**2 064**
Tyresö	88	124	216	236	128	98	57	63	22	12	123	**1 167**
Täby	88	141	128	248	192	217	302	181	180	153	134	**1 964**
Upplands Väsby	24	86	110	176	169	115	114	171	16	87	177	**1 245**
Upplands-Bro	74	48	20	148	58	226	149	376	82	70	60	**1 311**
Vallentuna	69	208	252	161	173	171	245	227	295	68	194	**2 063**
Vaxholm	43	36	36	61	79	77	60	45	49	14	16	**516**
Värmdö	157	114	88	127	157	294	185	105	106	1	88	**1 422**
Österåker	282	226	230	374	210	295	221	315	97	102	87	**2 439**
Totalt i länet	**5 235**	**6 835**	**6 825**	**5 940**	**8 646**	**8 634**	**15 390**	**8 438**	**6 041**	**5 144**	**7 743**	**84 871**

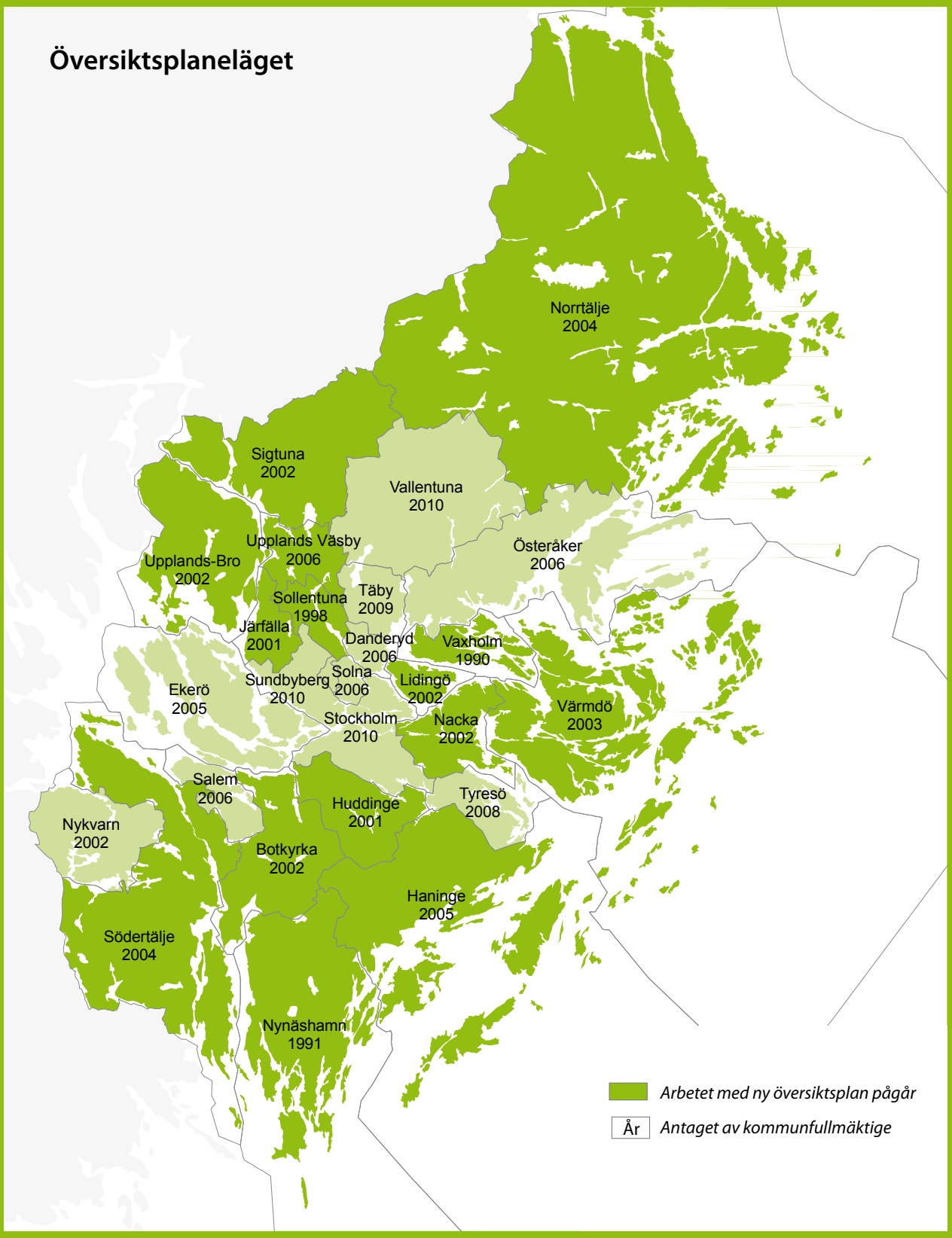
Källa: SCB och Länsstyrelsen

Befolkningsprognos och årligt bostadstillskott per kommun fram till 2030, alternativ Låg och Hög enligt RUFS 2010

	Folkmängd år 2010	Befolkningsprognos år 2030		Bostads-beståndet 2010	Årligt bostadstillskott till år 2030	
		Låg	Hög		Låg	Hög
Botkyrka	82 000	86 000	101 000	32 500	250	550
Danderyd	31 000	30 000	32 000	12 900	50	100
Ekerö	25 000	26 000	27 000	9 100	100	150
Haninge	77 000	88 000	100 000	32 000	300	550
Huddinge	98 000	113 000	122 000	38 800	400	600
Järfälla	66 000	84 000	94 000	28 900	450	650
Lidingö	44 000	43 000	45 000	20 300	100	150
Nacka	90 000	102 000	109 000	36 300	550	750
Norrtälje	57 000	61 000	71 000	25 700	200	450
Nykvarn	9 000	10 000	12 000	3 500	50	100
Nynäshamn	26 000	27 000	29 000	12 300	100	150
Salem	16 000	16 000	18 000	6 300	50	100
Sigtuna	40 000	50 000	54 000	18 200	250	350
Sollentuna	64 000	69 000	74 000	26 600	300	450
Solna	68 000	93 000	99 000	36 000	550	700
Stockholm	843 000	943 000	981 000	441 400	2 800	3 600
Sundbyberg	38 000	56 000	60 000	19 700	400	500
Södertälje	87 000	94 000	105 000	39 100	300	500
Tyresö	44 000	45 000	49 000	16 800	150	250
Täby	63 000	70 000	78 000	26 600	350	550
Upplands Väsby	39 000	47 000	52 000	17 900	200	300
Upplands-Bro	23 000	27 000	30 000	9 700	150	250
Vallentuna	30 000	34 000	38 000	11 600	200	350
Vaxholm	11 000	12 000	13 000	4 500	50	100
Värmdö	39 000	45 000	55 000	13 100	250	500
Österåker	40 000	41 000	47 000	15 200	150	300
Totalt i länet	**2 050 000**	**2 312 000**	**2 495 000**	**955 000**	**8 700**	**13 000**

Källa: RUFS 2010, Regionplanekontoret

Översiktsplaneläget



En väl fungerande bostadsmarknad är av avgörande betydelse för regionens fortsatta utveckling. Under 2000-talet har länets befolkning ökat med en kvarts miljon nya invånare. Den kraftiga befolkningsökningen väntas fortsätta och ställer stora krav på ett ökat bostadsbyggande.

Rapporten Läget i länet – Bostadsmarknaden i Stockholms län 2011 vänder sig till kommuner, byggföretag och andra som intresserar sig för bostadsbyggandets betydelse för regionens utveckling. Samtidigt utgör rapporten en årlig redovisning till regeringen och Boverket.

För mer information kontakta
Länsstyrelsen, enheten för bostadsfrågor
Tfn: 08- 785 40 00
Rapporten finns också som pdf på vår webbplats
ISBN 978-91-7281-438-7

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