



Rapport 2013:14



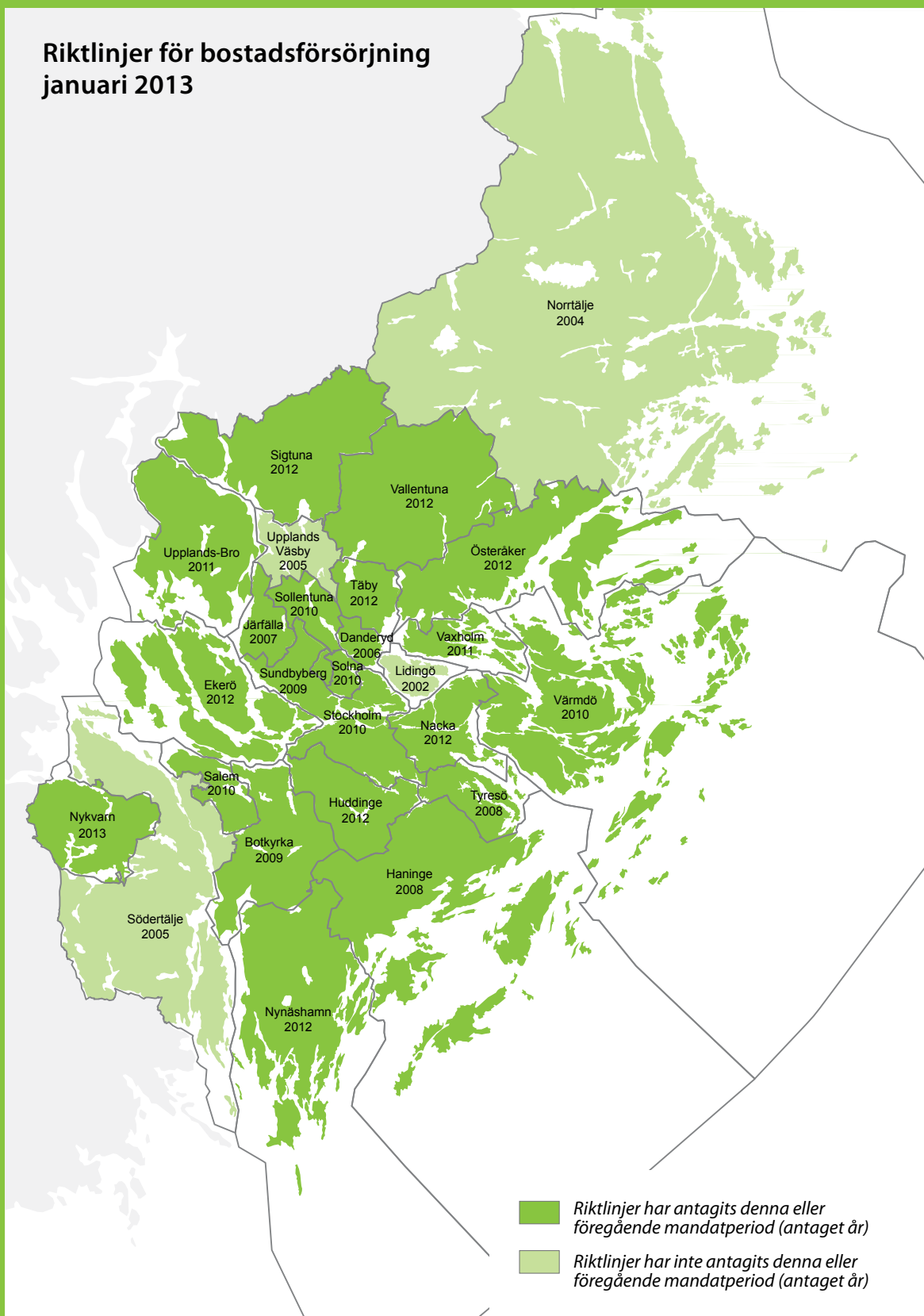
Länsstyrelsen
Stockholm

Läget i länet

Bostadsmarknaden i Stockholms län 2013



Riktlinjer för bostadsförsörjning januari 2013



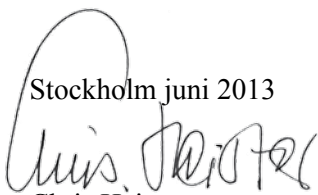
Förord

Stockholmsregionen är Sveriges huvudstadsregion och tillväxtmotor. Regionen präglas av en stark ekonomisk och befolkningsmässig utveckling. Här bor över 2,1 miljoner människor, drygt en femtedel av landets befolkning, och här skapas en tredjedel av Sveriges ekonomi. Den starka befolkningstillväxten väntas fortsätta och 2030 bedöms Stockholms län ha över 2,6 miljoner invånare.

Enligt internationella bedömningar ligger Stockholmsregionen i topp i Europa. Att växa med 30 000–40 000 invånare varje år ställer höga krav på regionens utveckling. Nyproduktionen av bostäder har legat på alldeles för låga nivåer under många år och den ackumulerade bostadsbristen i Stockholms län är nu stor. Konkurrensen på bostäder påverkar särskilt de som har det svårt att komma in på bostadsmarknaden, unga, studenter och nyanlända. Bristen på bostäder har även konsekvenser för länets utveckling. I rollen som Sveriges tillväxtmotor konkurrerar Stockholm med andra storstadsregioner i världen. För att klara detta behöver vi locka till oss utvecklingsinriktade företag, innovativa forskare, duktiga entreprenörer och begåvade studenter och forskare.

Bostadsproduktionen behöver fördubblas jämfört med idag. Dessutom behöver den samplaneras med kollektivtrafik för att minska bilberoendet och klara våra miljöutmaningar. Det har varit utgångspunkten för Länsstyrelsens förslag till länsplan för transportinfrastruktur som presenterades i juni. För att svara upp mot det ökade bostadstrycket ser kommunerna stora behov av investeringar i infrastrukturen, särskilt regional kollektivtrafik.

Stockholmsregionen står inför flera stora utmaningar. Med denna rapport vill vi bidra till en fortsatt konstruktiv diskussion om nödvändiga åtgärder för en fungerande bostadsmarknad i Stockholms län.

Stockholm juni 2013

Chris Heister
Landshövding

Rapporten **Läget i länet – Bostadsmarknaden i Stockholms län 2013** vänder sig till aktörer, såsom kommuner, byggföretag och andra som intresserar sig för bostadsmarknadens utveckling i ett regionalt perspektiv. Samtidigt utgör den en årlig redovisning till Boverket och regeringen i enlighet med uppdrag i förordningen (2011:1160) om regionala bostadsmarknadsanalyser.

Rapporten inleds med några sammanfattade iakttagelser som tillsammans med innehållsförteckningen ger en bild av läget i länet. Varje kapitel kan läsas fristående, det innebär att vissa uppgifter därför återkommer i flera kapitel.

Första kapitlet beskriver Stockholmsregionens förutsättningar för hållbar tillväxt. Därefter kommer två kapitel som beskriver befolkningens behov av bostäder och hur länets bostadsbestånd ser ut. Sedan följer två kapitel om hur många bostäder som skulle behöva tillkomma för att svara mot befolkningsökningen samt hur regionens aktörer tillsammans kan klara detta.

Länsstyrelsen har fått i uppdrag av regeringen att under hösten granska och bedöma respektive kommuns planeringsmässiga förutsättningar att bygga bostäder. Mer om hur kommunerna arbetar med bostadsförsörjning kommer därför att beskrivas i en rapport som utkommer under hösten.

Många uppgifter om situationen i kommunerna är hämtade från Boverkets Bostadsmarknadsenkät 2013. Länsstyrelsen ansvarar för att samla in uppgifterna från länets kommuner och ställer samman dessa en gång om året. En annan kunskapskälla är samtal med företrädare för bygg- och bostadsbranschen.

Författare: Elin Blume, Annica Streiler och Henrik Weston

Foto omslag: Ola Ericson/www.stockholmsfoto.se

Utgivningsår: 2013

ISBN: 978-91-7281-562-9

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

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

Innehåll

	FÖRORD	3
	SAMMANFATTANDE IAKTTAGELSER	6
1	HÅLLBAR TILLVÄXT	9
	Områden av betydelse för Stockholmsregionens utveckling	10
2	BOSTÄDER FÖR ALLA	13
	Behov och efterfrågan – grunden för boendeplanering	13
	Befolkningen ökar och bostäder måste finnas för alla	14
	Allt svårare för grupper utanför den ordinarie bostadsmarknaden	16
	Unga har svårt att få bostad	17
	Få studentbostäder har byggts de senaste åren	17
	Fler bostäder behövs för nyanlända	20
	Stort behov av särskilt boende för äldre efter 2020	21
	Utan ett eget hem är det svårt att ta itu med andra problem	22
	Skyddat boende behövs för fler grupper	24
	Åtgärder för de som har svårt att ta sig in på bostadsmarknaden	25
3	BOSTADSBESTÅNDET	27
	Brist på bostäder i nästan alla kommuner	27
	Rörlighet på bostadsmarknaden	28
	En miljon bostäder i länet	28
	Bostadsbeståndet har förändrats	31
	Priserna har ökat kraftigt	33
	Allmännyttans nya förutsättningar	34
	Hyressättningen omtvistad	35
	Förmedlingen av bostäder	35
	Andrahandsmarknaden ett viktigt komplement	36
	Stort behov av upprustning	38
	Boendesegregation – en stor utmaning	38
4	KOMMUNAL OCH REGIONAL PLANERING	41
	Riktlinjer för bostadsförsörjning en strategisk fråga	42
	God planeringsberedskap en förutsättning för ökat bostadsbyggande	43
	Starkt samband mellan infrastruktur och bostadsbyggande	48
5	BOSTADSBYGGANDE	51
	En ny spelplan för bostadsbyggandet har etablerats	51
	Färre bostäder påbörjades 2012	52
	Bostadsbyggandet bedöms öka i år	52
	Minst 16 000 inflyttningsklara bostäder per år behövs	53
	En blandning av bostäder behövs	54
	Osäker byggkonjunktur	55
	Stora regionala skillnader i bostadsbyggandet	56
	Helsingfors bygger mest i Norden	56
	Hinder för ett ökat bostadsbyggande	62
	Utmaningar för en väl fungerande bostadsmarknad	62
	KÄLLOR	64
	LÄSTIPS	66
	REGERINGSUPPDRAG MED FOKUS PÅ ÖKAT BYGGANDET	68

Sammanfattande iakttagelser

De senaste fem åren har antalet länsinvånare ökat med 35 500 personer om året. Befolkningsökningen väntas fortsätta samtidigt som bostadsbyggandet är lågt. För regionens aktörer gäller det att planera för en befolkning om 2,6 miljoner invånare 2030. För att klara detta behövs det 300 000 nya bostäder.

Att Stockholmsregionen växer och fortsätter växa är bra för regionen och för landet. Länet kommer framöver ha en allt äldre befolkning och för att klara försörjningsbördan behövs ett kontinuerligt inflöde av arbetsför befolkning. Inflyttningen till regionen innebär att både näringsliv och kulturliv kan utvecklas. Att befolkningen ökar är ett uttryck för att Stockholm är en attraktiv region att bo och verka i. En förutsättning för att Stockholm ska växa hållbart är att bostäder i stor utsträckning byggs i kollektivtrafiknära lägen. Det ställer krav på planeringen och på en dialog med de som redan bor här. En förtätad storstad har flera positiva effekter, bland annat att det är ekonomiskt, socialt och miljömässigt hållbart.

Att fler bor och vill bo i regionen ställer också krav på att det finns bostäder för alla. I tider av stor bostadsbrist drabbas hushåll som vill ta sig in på bostadsmarknaden hårdast. Alla kommuner i länet uppger att de har brist på hyresrätter och bostads-situationen är särskilt bekymmersam för ungdomar, studenter och nyanlända. Färre hyresrätter, långa köer och höga krav från fastighetsägare och bostadsbolag för att få en hyresrätt tillsammans med ökande bostadspriser har lett till att fler har svårt att ta sig in på bostadsmarknaden. Många blir istället hänvisade till en osäker andrahandsmarknad. Det är en ohållbar situation och det vore önskvärt med en översyn av hur behoven ska kunna tillgodoses för de grupper som inte kan efterfråga en bostad på marknaden.

Bristen på bostäder hämmar Stockholmsregionens konkurrenskraft och gör det svårt för företag att rekrytera arbetskraft. Detta påverkar regionens möjlighet att locka till sig företag och forskning. Här konkurrerar regionen inte med övriga regioner i Sverige utan med andra storstadsregioner i omvärlden.

Kommunen har ansvaret för bostadsförsörjningen och idag har de flesta kommuner antagna riktlinjer för bostadsförsörjning. I länet finns en regional bedömning av behovet av bostäder som visar att det behövs 16 000 bostäder årligen fram till 2030. Sedan några år tillbaka går det att skönja ett trendbrott i regionen. I dag vill alla länets kommuner växa och att det ska byggas bostäder. Det är en nödvändig utveckling när nu regionen behöver få fram fler bostäder. Den regionala utvecklingsplanen, RUFS 2010, får genomslag i kommunernas översiktsplanering men planeringen för bostadsförsörjningen behöver bli än mer regional.

De senaste åren har bostadstillskottet varit i snitt 10 000 bostäder per år. Länsstyrelsens bedömning är att tillskottet kommer ligga på samma nivå i år och nästa år. Det årliga tillskottet av inflyttningssklara bostäder består av färdigställda bostäder genom nyproduktion plus ombyggnationer och fritidshusomvandlingar. För att bostadsmarknaden ska fungera behöver även det befintliga bostadsbeståndet användas på ett effektivt sätt. Rörligheten är en viktig faktor som bland annat kan stimuleras av ekonomiska faktorer och att det finns en transparent förmedling av både första- och andrahandsbostäder.

Att bostadsbyggandet ökar är en förutsättning för att regionen ska fortsätta vara attraktiv för de som vill bo och verka här. För att skapa en långsiktigt hållbar region är det viktigt vad som byggs, hur det byggs och för vem det byggs. Det ställer krav på att den segregation som råder minskar, att planering och byggande sker klimatsmart samt att det finns bostäder som tillgodoser såväl behov och efterfrågan för olika målgrupper.

Samtliga aktörer måste vara med och bidra till att regionen har en fungerande bostadsmarknad och att fler bostäder byggs. För att hålla ett högt och jämnt bostadsbyggande oavsett konjunkturläge bör branschen fortsätta att se över och bredda produktutbudet. Kommunerna måste ha en god planeringsberedskap och staten undanröja hinder för att bostadsbyggandet ska öka. Det är mot den bakgrunden som regeringen tillsatt flera utredningar vars syfte bland annat är att korta planprocessen.





1

Hållbar tillväxt

Stockholmsregionen är Sveriges största tillväxtplats. En tredjedel av Sveriges ekonomiska tillväxt skapas i regionen och nästan en fjärdedel av landets totala arbetsmarknad finns här. Bristen på bostäder får inte utgöra ett hinder för tillväxten. Bristen på bostäder får inte heller utgöra ett hinder för de som bor och lever i regionen. Behovet för olika grupper i länet måste tillgodoses genom att fler bostäder byggs samtidigt som det befintliga bostadsbeståndet utnyttjas effektivare. Länet ska växa hållbart ur såväl ett socialt, ekonomiskt som miljömässigt perspektiv.

Stockholmsregionen har över 2,1 miljoner invånare – eller upp till 3 miljoner om länets primära pendlingsomland räknas in. Hit flyttar människor från hela Sverige och övriga världen med nya kunskaper och idéer. Befolkningstillväxten väntas fortsätta och 2030 bedöms länet ha över 2,6 miljoner invånare och 3,2 miljoner 2050.

Bostadsbristen får inte hämma utvecklingen för de som bor och vill bo i länet. För många grupper har möjligheterna att hitta en egen bostad försvårats de senaste åren. Ökade priser på bostadsrätter och småhus samt fastighetsägarnas och bostadsbolagens hårda krav för att godkänna nya hyresgäster gör det svårare att etablera sig på den ordinarie bostadsmarknaden. Många hänvisas istället till en otrygg andrahandsmarknad eller andra osäkra boendeformer.

Stockholmsregionen kännetecknas av en stor och högt specialiserad arbetsmarknad med många av de svenska storföretagens huvudkontor. Regionen konkurrerar inte med övriga Sverige utan med andra

regioner i Europa, Nordamerika och Asien i kampen om företag, forskning och kompetens. Näringslivets fortsatta utveckling är helt beroende av tillgången till kompetent arbetskraft. Det kräver ett utbildningssystem i världsklass, god tillgång till bostäder och en infrastruktur som svarar mot behoven såväl regionalt, nationellt och internationellt.

IAKTTAGELSER

Regionen har identifierat fem utvecklingsområden av betydelse för att Stockholmsregionens tillväxt inte ska hämmas. Det krävs ett ökat utbud av bostäder, en förbättrad infrastruktur, att klimatmålen nås samt att innovationskraft och kompetensförsörjning tas tillvara och lockas hit.

Internationella jämförelser visar att Stockholm är en attraktiv region att leva och verka i. Uppmärksamheten öppnar för fler internationella investeringar i Stockholm och att fler väljer att flytta till regionen. Stockholmsregionen är attraktiv, men bland internationella investerare finns det en förvåning över att bostadsmarknaden inte fungerar. Idag är det besvärligt att hitta lämpliga hyresbostäder för personer som kommer hit under ett par års tid för att arbeta, forska eller studera. Om företagen har svårt att rekrytera kompetens till följd av en svår bostadssituation finns det risk att företagen utvecklar sin verksamhet på andra platser.

Även om Stockholmskonjunkturen är fortsatt stark så påverkas regionen av lågkonjunkturen i Europa. Den stora osäkerheten i omvärlden gör det särskilt viktigt att bristen på bostäder inte får fortsätta att hämma företagens möjlighet att rekrytera rätt kompetens. Om Stockholm ska vara en region i världsklass behöver bostadsmarknaden fungera på ett bättre sätt än idag för att alla som vill bo och verka i länet ska ha möjlighet att göra det.

Områden av betydelse för Stockholmsregionens utveckling

Fem utvecklingsområden har identifierats där det krävs insatser för att regionens tillväxt inte ska hämmas. Områdena har tagits fram av Länsstyrelsen i samverkan med bland andra Kommunförbundet Stockholms län, Landstinget genom Tillväxt, miljö och regionplanekontoret (TMR), Stockholms stad, Strukturpartnerskapet samt regionala näringslivsorganisationer.

Länsstyrelsen har också integrerat ett jämställdhetsperspektiv i de fem utvecklingsområdena, där det övergripande målet är att länet ska vara en globalt ledande och attraktiv tillväxtregion med jämställda livsvillkor för kvinnor och män.

Länsstyrelsens tillväxtarbete ska särskilt fokusera på insatser inom följande fem områden för att stärka Stockholmsregionens tillväxt ekonomiskt, socialt och miljömässigt.

Bostäder

De senaste årens kraftiga befolkningsökning i kombination med ett lågt bostadsbyggande har lett till ökad bostadsbrist i hela länet. Länet fortsätter att växa och de senaste prognoserna visar att ökningstakten kommer att vara fortsatt hög. Aktörerna i Stockholms län behöver planera för en befolkningsökning på över en halv miljon nya invånare fram till 2030. Med tanke på de senaste årens låga bostadsbyggande innebär det att bostadstillskottet måste öka stort. För att planera för en hållbar region ställs det även krav på en bättre samplanering av bostäder och infrastruktur.

Infrastruktur

Trafiksystemet är i dag nära kapacitetsgränsen. Fram till 2021 görs infrastruktursatsningar på nära 100 miljarder kronor i regionen. Trots det kommer fler flaskhalsar finnas i trafiksystemen 2030 än i dag. Långa restider och en låg tillförlitlighet i trafiksystemet riskerar att göra Stockholm till en mindre attraktiv region att bo och verka i. Investeringar i ny infrastruktur och kapacitetsförstärkningar inom transportsystemet, är avgörande för möjligheten att bygga fler bostäder och för en hållbar stad.

Klimat och energi

Snabb befolkningsökning i kombination med stark tillväxt ställer extra stora krav på ökade insatser för att nå klimatmålen. I Stockholms län svarar transportsektorn och bostadssektorn för merparten av dagens klimatutsläpp. Genom att bygga klimatsmart med bostäder och arbetsplatser nära kollektivtrafik skapas förutsättningar för en hållbar stad. Både befintlig och planerad samhällsutbyggnad behöver anpassas till kommande klimatförhållanden.

Innovationskraft

Stockholmsregionen tillhör de främsta regionerna i Europa i innovationsförmåga och konkurrenskraft. Regionen är i dag centrum för två av Sveriges internationellt sett mest framgångsrika kunskapsområden; IT och life science. Ett område på frammarsch inom miljöteknik är cleantech, inte minst genom miljöprofilerade stadsdelar som Hammarby Sjöstad och



Foto: Christina Fagergren

Norra Djurgårdsstaden. Konkurrensen är knivskarp och Stockholmsregionen står inför stora utmaningar för att fortsatt vara en region i toppskiktet.

Arbetsmarknad och kompetensförsörjning

Länet har en fjärdedel av Sveriges arbetsmarknad räknat i antal förvärvsarbetande och en tredjedel av

landets högutbildade. Därutöver arbetar 95 000 personer i Stockholms län som är folkbokförda i andra län – den inpendlande dagbefolkningen. Till Stockholms län kommer fler människor med utländsk bakgrund än till andra delar av Sverige. I dag har vi kompetensbrist inom flera områden och grupper vars kompetens inte tillvaratas behöver ges större möjligheter att komma ut på arbetsmarknaden.



Foto: Elin Blume

2

Bostäder för alla

Länets befolkning har ökat kraftigt under senare år vilket ställer särskilt stora krav på att bostadsmarknaden fungerar. Kommunerna har ansvaret för bostadsförsörjningen som omfattar alla i kommunen. Bostadsbristen som nu råder i länet gör att vissa grupper drabbas hårt. För att få ett hållbart samhälle och en välmående och växande region behöver det finnas bostäder så att människors olika behov tas tillvara.

IAKTTAGELSER

Befolkningen i länet fortsätter öka och de senaste fem åren har länet ökat med i genomsnitt 35 500 personer.

Antalet personer per bostad har ökat och var femte person upplever sig trångbodd.

Unga, studenter och nyanlända är grupper som har särskilt svårt att komma in på bostadsmarknaden.

För att lösa situationen för de som står utanför bostadsmarknaden arbetar kommunerna med ägardirektiv till allmännyttan, kommunala hyresgarantier, förtur och inköp av bostadsrätter för uthyrning.

Behov och efterfrågan – grunden för boendeplanering

Regeringens bostadspolitiska mål är långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven. Hur behov och efterfrågan ser ut beror bland annat på befolkningsutvecklingen, konjunkturen, hushållsbildningen, olika behov i olika skeden av livet samt hushållens inkomster och kostnader för boendet.

Behov och efterfrågan kan också ses ur olika perspektiv. Efterfrågan på bostäder kan bedömas ur ett demografiskt perspektiv med befolkningsutveckling, olika hushållssammansättningar och ekonomi, men även ur ett marknadsperspektiv, det vill säga vad som kan säljas till konsumenterna. Behoven kan också ses mer ur ett samhällsligt perspektiv, att svara upp mot behoven som olika människor har.

Kommunerna ska skapa förutsättningar för en bostadsförsörjning som tar hänsyn till behov och efterfrågan. Bostadsmarknaden måste vara anpassningsbar och verka för att det byggs för olika hushåll, vare sig det är enpersonshushåll eller sjupersonshushåll. I länet består exempelvis mer än hälften av alla hushåll av enpersonshushåll och i Stockholms stad är andelen ännu högre, cirka 65 procent. Vidare måste bostadsmarknaden tillhandahålla en blandning av upplåtelseformer och ett större utbud av olika bostäder anpassade till olika behov. Ett större produktutbud skulle troligen matcha behoven bättre, göra byggandet mindre konjunktürkänsligt och underlätta rörligheten.

Befolkningen ökar och bostäder måste finnas för alla

Länet ökade förra året med nära 36 000 personer, vilket är en liten minskning mot året innan. I länet bor nu över 2,1 miljoner människor. Födelseöverskottet var något större än 2011 och låg på drygt 13 400 personer. Det är dubbelt så stort som i början av 2000-talet. I alla kommuner i länet ökade befolkningen utom i Vaxholm där befolkningen minskade. Kommunerna uppger att de grupper som har särskilt svårt att få en bostad är unga, nyanlända som fått uppehållstillstånd samt studenter. Det är också fler kommuner än tidigare år som uppger att inflyttade till länet och då främst arbetskraftsinvandrade har svårt att få bostad. En undersökning av den lokala arbetsmarknaden i Stockholm och Solna visar också att knappt en tredjedel av de tillfrågade arbetsgivarna anser att bostadsbristen i stor grad försvårar möjligheterna att rekrytera lämplig arbetskraft.

I senaste befolkningsframskrivningen från Tillväxt, miljö och regionplanekontoret (TMR), förväntas folkmängden i länet 2021 uppgå till över 2,4 miljoner, en ökning med knappt 350 000 personer från 2011. Störst ökning väntas ske i Stockholms stad och närliggande kommuner som Solna och Sundbyberg. Även Nacka och Huddinge tros öka sin befolkning stort fram till 2021.

De senaste fem åren har den genomsnittliga befolkningsökningen i länet legat på 35 500 personer. Perioden 1990–2005 var den genomsnittliga befolkningsökningen drygt 16 000 personer per år.

Flyttnettot under 2012 var positivt, både från övriga Sverige och från utlandet. Sammanlagt var länets flyttnetto nära 22 000 personer vilket är en liten minskning mot 2011. År 2012 svarade inflyttarna för två tredjedelar av den totala befolkningsökningen.

Stockholms län har en ung befolkning jämfört med landet i övrigt och nästan hälften av länets befolkning var 2012 i åldern 0 till 35 år. Detta beror på att många unga flyttar in till länet och att födelsetalen är höga. Ända sedan 1990 har gruppen unga i åldern 18 till 35 år haft ett positivt inflyttningsnetto medan den övriga befolkningen har haft ett litet positivt eller negativt inflyttningsnetto. Både åldersgrupperna 54 till 71 år och 72 till 100+ har under perioden haft en större utflyttning än inflyttning till länet.

Försörjningsbördan ojämnt fördelad i länet

Försörjningsbördan i länets kommuner skiljer sig åt, det vill säga hur stor del av befolkningen som är i icke arbetsför ålder i förhållande till befolkningen i arbetsför ålder. Den lägsta försörjningsbördan 2011 hade Solna, Sundbyberg och Stockholm, runt 0,5. Den högsta hade Danderyd och Lidingö. Enligt prognosen kommer Danderyd vara den kommun i länet som 2021 har den högsta försörjningsbördan på 1,00. Det betyder att en person i arbetsför ålder ska försörja ytterligare en person i icke arbetsför ålder. Försörjningsbördan är en faktor som kommunerna behöver ha i åtanke i sin boendeplanering.

Antal personer per bostad ökar

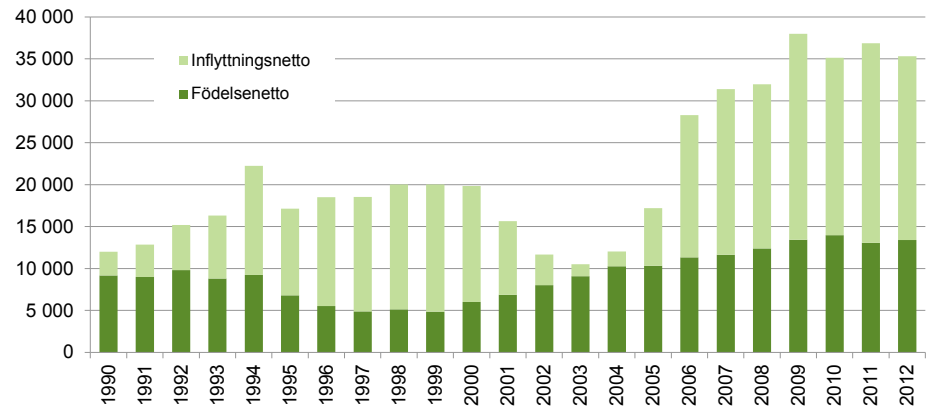
Efter 1960-talet minskade antalet personer per bostad. Denna trend vände 1990 och boendetätheten ökar nu istället. Hur många personer som bor per bostad varierar mellan kommunerna. År 1990 hade Stockholms stad 1,7 personer per bostad och Sundbyberg 1,8. År 2011 hade dessa siffror ökat till 1,9 respektive 2,0. I kommuner med stor andel småhus som exempelvis Ekerö bor i snitt betydligt fler personer per bostad, en nivå på 2,7 som inte har förändrats sedan 1990.

Var femte person upplever sig trångbodd

Hur många som bor i varje hushåll och hur många hushåll som är trångboddas saknas det tillförlitlig statistik över. Enligt SCB har trångboddheten i länet

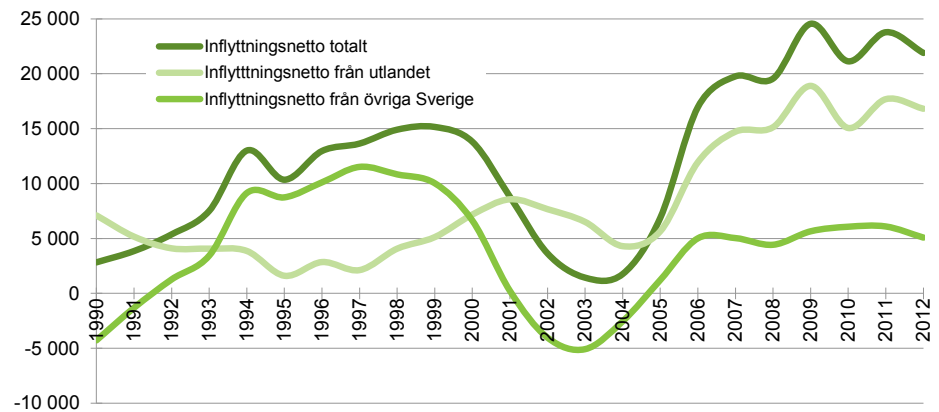
*Befolkningsökningen
i Stockholms län åren
1990–2012*

*Källa: SCB och
Länsstyrelsen*



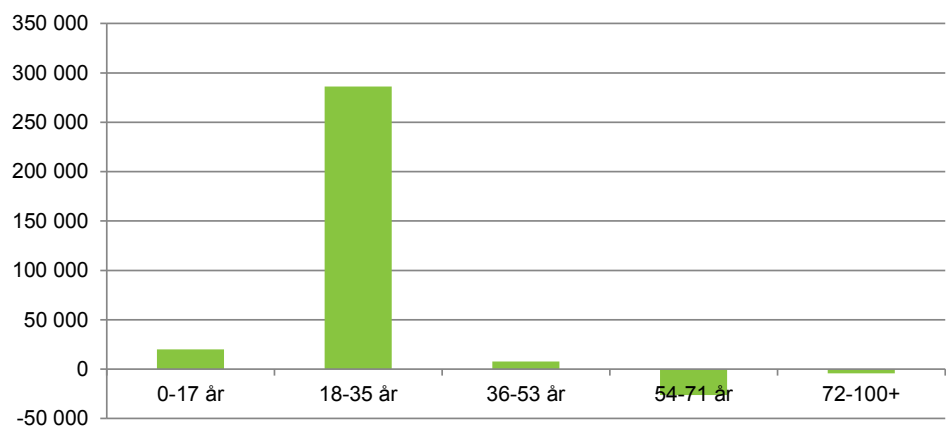
*Inflyttningsnetto i
Stockholms län åren
1990–2012*

*Källa: SCB och
Länsstyrelsen*



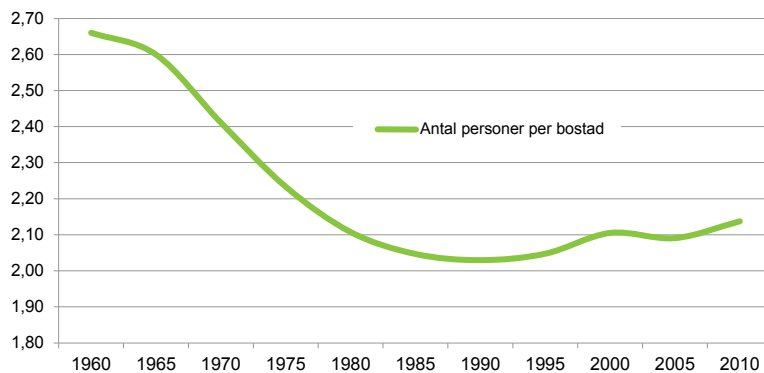
*Totalt inflyttnings-
netto per åldersgrupp
1990–2012*

*Källa: SCB och
Länsstyrelsen*



*Boendetetäthets utveckling,
antalet invånare i länet i för-
hållande till antalet bostäder
1960–2010*

*Källa: SCB, TMR och
Länsstyrelsen*



ökat från cirka 18 procent 1998–1999 till drygt 23 procent 2010–2011. Enligt definitionen är ett hushåll trångbott om det finns fler än en boende per rum med kök och vardagsrum oräknat. Om det finns ett sammanboende par i hushållet reduceras rumskravet med ett rum. Hushåll som per definition är trångbodda upplever sig inte alltid som trångbodda, då andra faktorer kan spela in, som läget eller standarden.

I en medborgarundersökning som Länsstyrelsen genomförde 2013 uppger knappt en femtedel att de upplever sig trångbodda. Nästan en fjärdedel av alla 18–30-åringar upplever att de bor trångt. En annan grupp som upplever sig trångbodda är ensamstående kvinnor med barn. I medborgarundersökningen har andelen i gruppen med utländsk bakgrund som upplever sig trångbodda sjunkit något samtidigt som en undersökning som Kommunförbundet i Stockholms län (KSL) gjort visar att cirka 40 procent av alla flyktinghushåll, exklusive ensamkommande flyktingbarn, är trångbodda.

Allt svårare för grupper utanför den ordinarie bostadsmarknaden

Kommunernas bostadsförsörjningsansvar omfattar alla invånare. Kommunen har därtill ett särskilt ansvar för vissa grupper enligt socialtjänstlagen och

lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade. Dessa lagar reglerar att kommunen ska tillhandahålla boende med service och omvårdnad för äldre samt bostäder med särskild service till personer med funktionsnedsättning. Kommunerna ansvarar också för att det finns boende för de antal nyanlända som ingår i överenskommelsen med Länsstyrelsen.

Det har blivit allt svårare att få en bostad på den ordinarie bostadsmarknaden för många grupper. Hyresvillkoren hos fastighetsägare och bostadsbolag är i flera fall svåra att uppnå. Att hyresrätterna dessutom blivit färre i antal under senare år samt att kraven för att låna till en egen bostad har ökat är ytterligare faktorer som försvårar inträdet på bostadsmarknaden.

Enligt Boverket kan många svenskar ligga i riskgruppen att inte kunna teckna ett förstahandskontrakt. Orsakerna är bland annat höga krav från bostadsbolag och fastighetsägare. Kraven kan bland annat innebära att hyresgästen ska ha en viss inkomst, goda referenser, fast arbete samt inga betalningsanmärkningar. En undersökning av flera av länets bostadsbolag från tidningen *Hem och Hyra* visar samma mönster, till exempel att försörjningsstöd inte accepteras som inkomst. Undersökningen visar också att nästan alla bolag kräver att den sökande har goda referenser från tidigare hyresvärd. Ett bolag kräver dessutom referenser från arbetsgivare.

Särskilt svårt att ta sig in på bostadsmarknaden har de som ska skaffa sin första bostad och de som av olika skäl har hamnat utanför och ska ta sig tillbaks in på bostadsmarknaden. Enligt en undersökning till landets socialchefer anser tre fjärdedelar att det under 2000-talet har blivit svårare för deras klienter och andra personer med låga inkomster att få ett första-handskontrakt.

De som uppges fått det svårare är personer med betalningsanmärkningar eller skulder. Andra är människor med missbruksproblem, psykisk ohälsa, försörjningsstöd samt flyktingfamiljer och ensamstående föräldrar. Orsaken är hårda krav från kommunala bostadsföretag och privata värdar samt en ökad brist på hyresrätter. Majoriteten av de svarande bedömde också att detta har inneburit ökade kostnader för socialtjänsten i kommunen.

Unga har svårt att få bostad

Unga är den grupp som enligt flest kommuner har särskilt svårt att få en bostad. Det är brist på bostäder för ungdomar i 25 av länets 26 kommuner enligt bostadsmarknadsenkäten. Bristen på bostäder för unga är störst i storstadsregionerna, vilket beror på den generella bostadsbristen och att många unga flyttar till städerna.

De kommande åren kommer antalet unga som ska flytta hemifrån fortsätta att öka samtidigt som en stor del av alla som flyttar till Stockholms län utgörs av unga. Ungefär fyra femtedelar av länets flyttnetto bestod 2012 av personer mellan 18 och 35 år. Det gör att situationen för unga kommer att förvärras ytterligare. Unga är ingen homogen grupp, men de delar vissa förutsättningar i större utsträckning än andra åldersgrupper. De är debutanter på bostadsmarknaden, har litet eller inget sparad kapital, låga inkomster och i större utsträckning osäkra anställningsformer.

Ungdomsarbetslösheten i länet ökar och är nu nära 20 procent. Samtidigt har antalet hyresrätter minskat och kraven för att få köpa en egen bostad har ökat. Sammantaget gör detta att unga får allt svårare att ta sig in på bostadsmarknaden. Ett initiativ från regeringen för att öka antalet bostäder för unga är ett statligt stöd som syftar till att aktörer ska tänka nytt och kreativt kring små bostäder för unga.

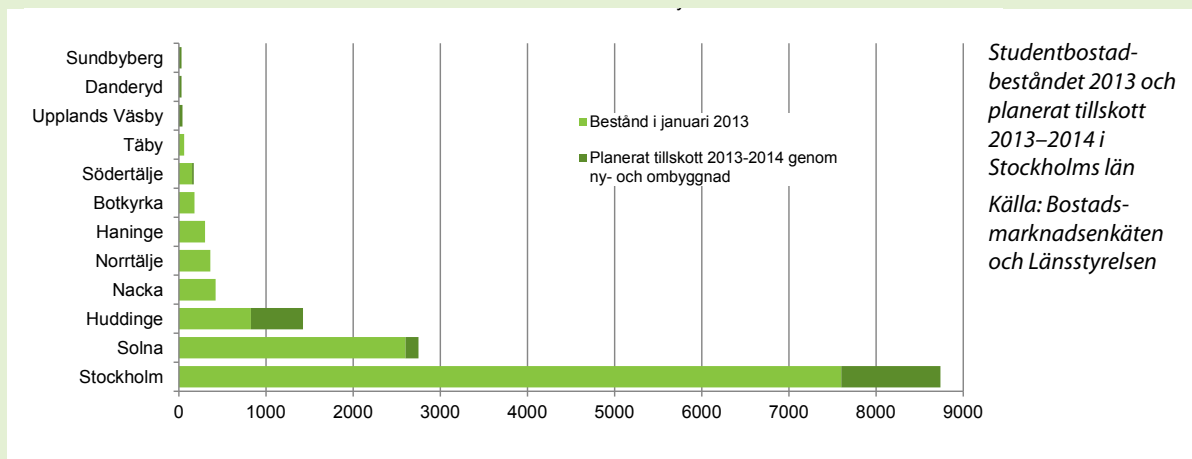
Kommunerna i länet arbetar med olika insatser för att underlätta för unga att få en bostad. Stockholms stad har exempelvis Stiftelsen Hotellhem som förvaltar cirka 600 ungdomsbostäder. Andra åtgärder kommunerna arbetar med är förmedling och öronmärkning av vissa bostäder till unga. Stockholms stads bostadsförmedling förmedlar vissa bostäder till ungdomar under 26 år. Liknande system tillämpas i de allmännyttiga bostadsbolagen i Sollentuna, Solna, Sundbyberg, Upplands Väsby och Nynäshamn. I Sigtuna får unga extrapoäng i kösystemet för att underlätta inträdet på bostadsmarknaden. Nio kommuner i länet anger i bostadsmarknadsenkäten att de arbetar med nyproduktion av speciella ungdomsbostäder eller nyproduktion av små bostäder med rimlig hyra. Botkyrkabyggen och Sigtunahem tillämpar dessutom så kallat kompisboende med delade hyreskontrakt.

Bostadsprojekt för unga

Det pågår ett antal nybyggnads- och ombyggnadsprojekt för unga. Jagvillhabostad.nu driver sitt andra nyproduktionsprojekt riktat till unga i länet tillsammans med Stockholms hem. Förvaltaren i Sundbyberg driver projektet Bo i kubik, där större bostäder i Hallonbergen successivt byggs om så att den gamla uthyrningsdelen blir en liten bostad för yngre bostadsökande. Jagvillhabostad.nu startade 2009 projektet Snabba hus och en förstudie genomfördes för att se över möjligheterna att ta fram bra och billiga bostäder till unga snabbare. Nu drivs projektet vidare tillsammans med Svenska Bostäder. Konceptet innebär att ha mobila bostäder på platser som förbereds för permanenta bostadsprojekt, det vill säga att utnyttja marken medan plan- och byggprocessen är igång. Tanken är att bostäderna får tillfälligt bygglov och sedan kan flyttas vidare till andra områden som förbereds för bebyggelse. Flyttbara modullösningar har tidigare funnits i andra projekt, exempelvis studentbostäderna i Hammarby sjöstad som sedan flyttades till Nacka.

Få studentbostäder har byggts 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 stor vikt. I bostadsmarknadsenkäten



uppgger 16 av 26 kommuner att det är brist på bostäder som studenter efterfrågar.

I en undersökning som TMR genomfört bland Stockholms studenter visar det sig att nästan hälften av alla studenterna har planer på att flytta till någon annan ort i Sverige eller utomlands efter studietiden på grund av bostadssituationen. Nästan en tredjedel av studenterna funderar på att flytta under studietiden.

Det finns cirka 12 500 studentbostäder i Stockholms län. De flesta av länets studentbostäder ligger i Stockholms stad, 7 600 stycken. I Solna finns det cirka 2 600, i Huddinge drygt 800 och omkring 300–400 i Haninge, Nacka och Norrtälje vardera. Nyproduktionen av studentbostäder har de senaste åren minskat kraftigt men i Stockholms stad finns nu ett politiskt beslut om att skapa 4 400 studentbostäder till 2015.

Det är en ambitiös målsättning. I kommunernas projektlistor planeras det för ett tillskott av studentbostäder i Stockholm, Danderyd, Huddinge, Solna, Sundbyberg, Södertälje och Upplands Väsby i år och nästa år.

Bristen på studentbostäder gör att kötiderna är långa. Länets största förvaltare av studentbostäder är Stiftelsen Stockholms Studentbostäder (SSSB) med cirka 8 000 bostäder. I slutet av 2011 stod cirka 20 000 personer i kö i SSSB och 2012 hade kön ökat med 2 000 personer. För att få ett studentrum hos SSSB är

kötiden cirka två år och för att få en studentetta krävs tre år eller mer. SSSB förmedlar sina bostäder själva liksom Huga Fastigheter AB i Huddinge. Länets övriga större aktörer, Vasakronan, Svenska Bostäder och Micasa har valt att förmedla via Stockholms stads bostadsförmedling. (se sid 36). Majoriteten av studentbostäderna som förmedlades via Stockholms stads bostadsförmedling 2012 hade en kötid mellan tre till sju år.

År 2011 startades en andrahandsförmedling i länet som vänder sig direkt till studenter. Den heter Akademisk kvart och initiativet till förmedlingen kom från SSCO - Stockholms studentkårers centralorganisation. Förmedlingen är gratis för såväl uthyrare som bostadssökande och strävar mot att endast förmedla andrahandsbostäder som har en skälig hyresnivå. Under första året hade förmedlingen cirka 730 inkomna annonser gällande uthyrning och knappt 300 annonser från personer som sökte bostad att hyra. Av de som tog bort sina annonser för uthyrning hade nästan alla fått sin bostad uthyrd och antal användare av sidan sedan starten 2011 är knappt 4 400.

Åtgärder för att öka antalet studentbostäder

Under förra året gav regeringen Boverket i uppdrag att se över reglerna som påverkar byggandet av student- och ungdomsbostäder som är max 35 kvadratmeter. Uppdraget syftar bland annat till att se



Studentbostäder Flemmingsberg. Foto: Jacob Forsell, Hugebostäder

över tillfälliga bygglov och om dessa kan förlängas, samt undersöka möjligheterna att förenkla bygglovsprocessen vid flyttning och nyuppställning av tillfälliga byggnader. I Lund ska ett 20-tal kompakta studentlägenheter byggas efter att mark- och miljööverdomstolen gett klartecken.

Fastighetsavgiften för en bostad är idag densamma oavsett storleken på bostaden. Det innebär att ett studentrum i en korridor har samma fastighetsavgift som en större bostad. Den översyn av bostadstaxeringen som gjorts föreslår att det införs ett undantag för studentrum som skulle medföra en betydligt lägre fastighetsavgift.

Kommunerna har sedan årsskiftet möjlighet att få ekonomiskt stöd för att inventera om det finns mark som kan passa för byggande av studentbostäder. Regeringen har också gett en utredare i uppdrag att se över bullerreglerna vid bostadsbyggande samt gett Boverket och Naturvårdsverket i uppdrag att utarbeta vägledningar och samordna sina regelverk gällande buller. Buller är många gånger ett problem när studentbostäder ska byggas. Bostäderna planeras ofta

i goda kollektivtrafiknära lägen där det är bullerstört. Bostäderna byggs dessutom ofta enkelsidiga, vilket innebär att det blir särskilt svårt att klara bullernormerna. *Läs mer om buller i rapporten Trafikbuller och planering IV.*

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 få brist på högutbildad arbetskraft fram till 2030. Handlingsprogrammet antogs våren 2012 av tillväxt- och regionplaneringsutskottet i landstinget. Ett mål är att 30 procent av studenterna borde ha tillgång till en studentbostad vilket i nuläget innebär ett underskott på drygt 7000 studentbostäder.

Ett antal möten med företrädare för den regionala nivån tillsammans med kommuner och lärosäten har vid ett flertal tillfällen träffats för att diskutera ett ökat utbud av boende för studenter. Kommunförbun-



det i Stockholms län (KSL) håller på att ta fram en överenskommelse för ett ökat byggande av studentbostäder i länets kommuner. Akademiska hus planerar även för en studentbostadsmässa 2017 och har tillsatt en styrgrupp med bred representation som ska driva studentbostadsfrågan i regionen.

Fler bostäder behövs för nyanlända

Antalet personer som söker asyl i Sverige ligger på mycket höga nivåer. Under asyltiden väljer cirka 40 procent att bosätta sig hos släktingar eller vänner. Andra får hjälp med boende i någon form av anläggningsboende runt om i landet. Två tredjedelar av de som beviljas uppehållstillstånd i landet önskar sedan hjälp med att hitta ett boende.

Till länet väntas drygt 6 000 personer komma under 2013. Det är dubbelt så många som året innan. 550 av dessa personer har behov av att få en bostad med kommunens hjälp genom den överenskommelse som kommunerna träffat med Länsstyrelsen. Förra året fick kommunerna i länet fram bostäder till 72 personer när målet var 500. Att få fram bostäder till 550 personer i år kräver ett förändrat arbetssätt i samtliga kommuner.

Under 2012 har diskussioner och förhandlingar skett med samtliga kommuner i länet för att träffa överenskommelser om omfattningen av flyktingmottagandet. Det avser både nyanlända och ensamkommande asylsökande barn. En överenskommelse innebär att en kommun förbinder sig att ta emot ett antal personer som genom att de blir anvisade får en plats i en kommun. Kommunen ansvarar då för att det ska finnas en bostad utöver ansvaret för mottagande, SFI, samhällsorientering samt skola och barnomsorg. Målet i länet är att öka det organiserade mottagandet, speciellt i de kommuner som inte har så många nyanlända. Ännu har länet inte uppnått målet om att i år kunna ta emot 550 personer till ett anvisat boende men förhoppningen är att det ska uppnås.

De flesta nyanlända är hänvisade till att bo inneboende och i tillfälliga andrahandsbostäder. Enligt en undersökning som kommunförbundet Stockholms län gjorde under 2011 bodde endast en femtedel av de nyanlända med förstahandskontrakt. Övriga bodde

När en asylsökande har fått uppehållstillstånd

Arbetsförmedlingen har samordningsansvar för nyanländas etablering. Fokus ligger på att matcha boende med arbetsmarknad.

Arbetsförmedlingen ansvarar för att de som har behov får hjälp med att hitta en kommun att flytta till och ett boende. Ofta är det personer som under asyltiden bott i någon form av anläggning som efterfrågar denna hjälp.

Länsstyrelsen träffar överenskommelser med kommunerna om omfattningen av flyktingmottagandet. Dessa överenskommelser gäller för ett antal personer som kommunen ska ordna bostad åt (anvisat boende) samt för ensamkommande asylsökande flyktingbarn.

Kommunen ansvarar för svenska för invandrare (SFI), samhällsorientering samt skola och barnomsorg. För de som ingår i överenskommelsen ansvarar kommunen även för att det finns bostad.

inneboende eller med andrahandskontrakt. De som ordnar sitt boende själva är ofta mycket trångboddas vilket är en ohållbar situation, inte minst för barnen.

Stockholms stad är den kommun där flest nyanlända väljer att hitta ett boende. I relation till folkmängden flyttar flest till Södertälje och Sundbyberg. Enligt bostadsmarknadsenkäten svarar de flesta kommuner att nyanlända förutsätts lösa sina bostadsbehov själva. I år uppger dock fler kommuner att de har ett regelbundet samarbete med sitt kommunala bostadsbolag och/eller med privata fastighetsägare för att få fram bostäder. Länets norrortskommuner har tagit initiativ till en ökad samverkan med privata fastighetsbolag. Under våren ska ett flertal bolag kontaktas för att få fram fler bostäder.

Nästan samtliga kommuner uppger att det är ganska svårt eller mycket svårt att tillgodose behovet av bostäder till nyanlända på både kort och lite längre sikt. De anger bristen på hyresbostäder som den främsta orsaken. En annan orsak är att hyresvärdarna ställer höga krav när det gäller inkomst eller anställning. Några kommuner köper bostadsrätter eller hyr bostäder av privata fastighetsägare som kommunen sedan hyr ut i andra hand.

Foto: Jesper Lindström



Seniorbostäder

Vanliga bostäder som riktar sig till medelålders eller äldre, ofta 55+.

Särskilt boende

Boende med service och omvårdnad för äldre. Det krävs bistandsprövning och beslut från kommunen för att bo i särskilt boende.

Trygghetsbostäder

Bostäder med gemensamhetsutrymmen där vårdpersonal finns tillgängligt vissa tider. Trygghetsbostäder är vanligtvis till för de som är 70+.

Stort behov av särskilt boende för äldre efter 2020

Länets befolkning blir allt äldre. De kommande årtiondena kommer befolkningen i yrkesverksam ålder att minska i förhållande till antalet yngre och äldre. Förändringen får konsekvenser för bostadsmarknaden då de allra äldsta kommer att öka i antal och i andel. Det är en grupp som i större utsträckning har behov av anpassade bostäder. De flesta äldre bor i det ordinarie bostadsbeståndet, ofta i en bostad som inte är fullt tillgänglig. Inriktningen i äldrepolitiken har länge varit att äldre ska kunna bo kvar hemma så länge som möjligt.

Enligt äldreboendedelegationens utredning är ungefär tre fjärdedelar av landets bostäder inte tillgängliga för personer med rullstol och många bostäder saknar exempelvis hiss. Nästan hälften av alla personer som är 80 år och äldre bor i en bostad med bristande tillgänglighet. Bristande tillgänglighet kan medföra att en äldre person behöver flytta till ett särskilt boende alltför tidigt eller får behov av hemtjänst. Det påverkar den enskilde personen likväl som det medför stora samhällsekonomiska konsekvenser. I länets kommuner utbetalades dryga 160 miljoner i bidrag för bostadsanpassningar under 2012. Den långsiktiga lösningen är att alla bostäder byggs tillgängliga.

Hjälpmedelsinstitutet genomförde 2011–2012 ett regeringsuppdrag, *Bo bra på äldre dar*, som bland annat fördelade pengar för att stimulera till bättre planering av bostäder och boendemiljöer för äldre. Länsstyrelsen i Stockholms län har som en del i detta uppdrag drivit ett nätverk kring strategisk boendepanering för äldre. En slutsats av arbetet är att bostäder och boendemiljö för äldre är en fråga som måste in i kommunernas generella bostadsförsörjningsarbete. Andra slutsatser från projektet är att det behövs ökad samverkan, breddat utbud av bostäder och boendeformer för äldre, överkomliga boendekostnader, förbättrad tillgänglighet och behov av ny kunskap genom forskning.

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. Antalet platser i särskilt boende har totalt sett minskat i länet även om antalet i vissa kommuner har ökat. Av alla personer som är 80 år och äldre i såväl länet som landet bor 14 procent i särskilt boende. Enligt Socialstyrelsens kartläggning finns närmare 16 000 bostäder i särskilt boende i länet. Sex kommuner uppger enligt bostadsmarknadsenkäten att de har brist på särskilt boende. Behovet av särskilt boende för äldre kommer att öka markant efter 2020 då den stora 40-talistgenerationen börjar efterfråga denna typ av boende.

Sedan 2007 finns ett statligt investeringsstöd för byggande av särskilt boende för äldre. Flertalet av de 3 000 bostäder i särskilt boende som har tillkommit har beviljats stöd. Det beräknade tillskottet av särskilt boende för äldre och funktionsnedsatta är cirka 900 bostäder i nyproduktion för 2013 och 2014. Det planeras även för närmare 1 500 seniorbostäder varav de allra flesta i bostadsrättsform.

Enligt Statens Folkhälsoinstitut är risken att få demens tre gånger högre om det sociala nätverket är dåligt och vid ensamboende. En studie från Karolinska Institutet visar att vårdbehovet senareläggs för de som bor i gemenskap på äldre dagar. Mot bakgrund av detta finns sedan 2010 en ny boendeform för personer som fyllt 70 år, så kallade trygghetsbostäder. Det statliga investeringsstödet gäller även för denna boendeform. Trygghetsbostäderna ska ha gemensamma utrymmen och det ska finnas personal som dagligen stödjer de boende. Trygghetsbostäder förmedlas som vanliga hyresrätter och kräver inget biståndsbeslut.

Enligt bostadsmarknadsenkäten planeras det för drygt 300 trygghetsbostäder i länet under detta år och nästa, varav de flesta tillkommer genom nybyggnad. Micasa Fastigheter har på uppdrag av Stockholms stad omvandlat åtta servicehus med närmare 700 bostäder till trygghetsbostäder. Beslut om ytterligare ombildningar finns inte i dagsläget. Efterfrågan på trygghetsbostäderna varierar. I till exempel Långbroberg i Älvsjö där flera bostäder står tomma, erbjuds de boende halva hyran under 2013. Efterfrågan finns bland personer som är yngre än 75 år och av personer bosatta i andra kommuner i länet men dessa tillåts inte flytta in med Stockholm stads nuvarande regler. Forskning över flyttmönster visar att personer relativt ofta flyttar när de närmar sig pensionsåldern och att benägenheten att flytta sedan minskar med stigande ålder.

Brist på bostäder för personer med funktionsnedsättning

Kommunerna har ett särskilt ansvar för att tillhandahålla bostäder med särskild service till personer med funktionsnedsättning. En fjärdedel av länets kommuner uppger i bostadsmarknadsenkäten att de har brist på särskilt boende för personer med funktionsnedsättning även efter planerad utbyggnad, vilket är färre än förra året. Tre kommuner svarade att behovet är

täckt medan 12 kommuner angav att behovet kommer täckas genom utbyggnad under 2013–2014. Om en kommun inte kan erbjuda en bostad med särskild service enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade kan sanktionsavgifter utdömas.

Utan ett eget hem är det svårt att ta itu med andra problem

Enligt Socialstyrelsens räkning från 2011 fanns det totalt 8 300 hemlösa i Stockholms län, varav drygt 2 800 personer har en långsiktig boendelösning i en försöks- eller träningslägenhet. En långsiktig boendelösning innebär oftast att socialförvaltningen står för kontraktet. Merparten av länets hemlösa finns i Stockholms stad, drygt 4 000 personer. Staden har arbetat aktivt med att hitta mer varaktiga boendelösningar och det har lett till att antalet personer som bor på härbärgen minskar. Mellan 2003 till 2012 minskade antalet personer i Stockholms stad som bor på härbärgen från 2 550 till 1 370. Det är en minskning med nästan 50 procent.

En grupp hemlösa som ökar är EU-medborgare och personer från tredje land. Stadsmissionens projekt *Crossroads* – som sedan den 1 mars 2011 bedriver dagverksamhet för denna grupp – uppskattar att flera hundra är akut hemlösa. Förutsättningarna för att få ett arbete varierar bland *Crossroads* besökare: från personer som tidvis får olika kortare arbetsuppdrag till personer med bristande språkkunskaper som står långt från den reguljära arbetsmarknaden. Hälften av *Crossroads* besökare är EU-medborgare och andra hälften tredjelandsmedborgare med uppehållstillstånd i ett annat EU-land. Andelen från tredjeland ökar hela tiden. Störst andel av besökarna kommer från Rumänien, Polen och Marocko. Huvuddelen av besökarna är män som har en yrkesutbildning. Endast en mindre del uppger att de är hemlösa i sitt hemland. De flesta är däremot hemlösa i Stockholm. Under vinterhalvåret har Stockholms stad stärkt insatserna för denna grupp genom projektet *Vinternatt*, där hemlösa utländska medborgare kan få nattlogi och mat.

Stockholms stad har också arbetat sedan 2010 med konceptet *Bostad först*. Även kommunerna Sollen-tuna och Värmdö ska börja med *Bostad först*, om än i mindre skala. *Bostad Först* utgår från en amerikansk



Hemlöshetskonferensen på Norra latin i Stockholm, mars 2013.
Foto: Annica Streiler

modell – *housing first* – som bygger på principen att erbjuda den hemlöse en egen permanent bostad i kombination med anpassade stödinsatser. Utan ett eget hem, som är ett grundläggande behov, är det svårt att ta itu med andra problem. Projektet har lett till att flera personer som levit i akut hemlöshet nu bor i egna lägenheter. *Bostad först* är ett komplement till ”Boendetrappan” som innebär att en hemlös måste uppfylla en rad kriterier såsom att vara drog- och skuldfri innan det kan bli aktuellt med en egen bostad.

Samtliga länsstyrelser har fått ett treårigt uppdrag av regeringen att stödja kommunerna i arbetet med att motverka hemlöshet, i synnerhet bland barnfamiljer. Arbetet sker i samarbete med regeringens nationella hemlöshetssamordnare. Hemlöshetsuppdraget ska slutredovisas januari 2015.

Under 2012 har Länsstyrelsen och regeringens nationella hemlöshetssamordnare besökt de kommuner i

länet som har flest antal hemlösa enligt Socialstyrelsens räkning från 2011. Länsstyrelsens bedömning är att de besökta kommunerna generellt sett har en bra planering. De är medvetna om frågan och arbetar målmedvetet med förebyggande insatser såsom vräkningsförebyggande arbete, särskilt när barn är inblandade.

Samtidigt uppger kommunerna att det blivit svårare att ordna permanenta bostäder för hemlösa. 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.

Förra året hade Bostadsförmedlingen i Stockholms stad som mål att förmedla 310 försöks- och träningslägenheter. Året blev ett rekordår med 372 förmedlade bostäder. För 2013 ligger målet på 320 bostäder.

Exempel på åtgärder kommunerna använder sig av för personer som har svårt att ta sig in på bostadsmarknaden.

Källa: Bostadsmarknadsenkäten

	Kommunen har allmännyttigt kommunalt bostadsbolag	Kommunen har egen bostadsförmedling/allmännyttan samarbetar med Stockholms stads bostadsförmedling	Kommunen använder sig av förturs-system	Kommunen använder sig av det statliga bidraget för kommunala hyresgarantier	Kommunen köper in bostadsrätter för att tillgodose behov för personer kommunen har ett särskilt ansvar för
Botkyrka					
Danderyd					
Ekerö					
Haninge					
Huddinge					
Järfälla					
Lidingö					
Nacka					
Norrtälje					
Nykvarn					
Nynäshamn					
Salem					
Sigtuna					
Sollentuna					
Solna					
Stockholm					
Sundbyberg					
Södertälje					
Tyresö					
Täby					
Upplands Väsby					
Upplands-Bro					
Vallentuna					
Vaxholm					
Värmdö					
Österåker					
Summa	21	9	16	4	10

Länsstyrelserna och Socialdepartementet har under våren 2013 arrangerat nationella konferenser i Stockholm, Göteborg, Malmö och Umeå. På konferensen i Stockholm kom 250 personer för att ta del av nya metoder för att motverka hemlöshet, vräkningar och utestängning från bostadsmarknaden.

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. Flertalet platser i skyddat boende är inte tillgängliga för personer med fysiska funktionshinder. Därtill saknas det skyddat boende för andra särskilt utsatta. Exempelvis saknas tillräckligt med platser för våldsutsatta kvinnor med missbruksproblematik.

De flesta skyddade boenden som drivs av frivilligorganisationer saknar resurser för att svara mot barns behov och de saknar också en stabil finansiering. Platserna finansieras i nuläget bara till viss del från kommunernas socialtjänstförvaltningar. Ett flertal kvinnojourer finansieras med statsbidrag från Social-

styrelsen samt med verksamhetsbidrag från de boendes hemkommuner, men bidraget från kommunerna varierar kraftigt. En långsiktig stabil finansiering av de skyddade boendena behövs för att kunna säkerställa verksamheternas kvalitet.

Åtgärder för de som har svårt att ta sig in på bostadsmarknaden

Kommunerna i länet arbetar på olika sätt för att tillhandahålla bostäder till de som inte blir godkända som hyresgäster på den ordinarie bostadsmarknaden eller till personer som har särskilda behov.

Flertalet kommuner har i ägardirektiv till allmännyttan skrivningar om att bolagen ska arbeta med sociala frågor och att de ska tillhandahålla bostäder för grupper som inte kan ta sig in på den ordinarie bostadsmarknaden. Allmännyttan spelar i många fall en viktig roll när det kommer till bostadssociala frågor. I elva kommuner finns skrivningar i ägardirektiven att bolagen ska tillhandahålla bostäder för svaga grupper som inte kan ta sig in på den ordinarie bostadsmarknaden.

Enligt bostadsmarknadsenkäten har merparten av kommunerna ett samarbete med allmännyttan och privata hyresvärdar för att ordna bostäder till personer som inte godkänns som hyresgäster på den ordinarie bostadsmarknaden. De flesta kommuner hyr också ut bostäder i andra hand med särskilda villkor och i många kommuner är avsikten att dessa bostäder ska övergå till förstahandskontrakt. Merparten av kommunerna bedriver även vräkningsförebyggande arbete genom uppsökande verksamhet för hushåll som inte betalt hyran. Det gäller att agera snabbt, innan det går så långt som till vräkning. Kommunerna ska alltid se till barnets bästa. Om en barnfamilj vräks kan kommunen tvingas att lösa bostadsfrågan genom att hyra ett andrahandsboende eller ett hotellrum, vilket är dyrare och skapar oro jämfört med om en vräkning kan undvikas.

Flera kommuner i länet arbetar också med förtur för personer som inte blir godkända på den ordinarie bostadsmarknaden. Enligt bostadsmarknadsenkäten arbetar 16 kommuner på detta sätt. Personer som kan få förtur är bland annat personer med rörelsehinder som behöver en bostad med bättre tillgänglighet,

nyanlända eller personer som har sociala eller medicinska skäl. I de flesta fall är det socialtjänsten som sköter förturssystemet men i några enstaka fall har det kommunala bostadsföretaget denna uppgift.

En annan åtgärd är att vissa kommuner köper in bostadsrätter, som de sedan hyr ut till personer de har ett särskilt ansvar för. Dessa bostäder hyrs främst ut till personer som av olika anledningar behöver bättre tillgänglighet i sin bostad men även till nyanlända i kommunerna. 20 kommuner i länet svarade i bostadsmarknadsenkäten att de äger bostadsrätter men enbart hälften att bostäderna används för att hyras ut till personer som kommunen har ett särskilt ansvar för. Det är en ökning mot föregående år. Enligt lagen om kommunala allmännyttiga bostadsaktiebolag som kom 2011 kan bolagen föra över hela föregående års överskott till kommunen om pengarna används till att främja åtgärder för integration och social sammanhållning eller åtgärder som tillgodoser bostadsbehovet för personer som kommunen har ett särskilt ansvar för. Detta ger kommunerna möjlighet att framöver köpa in bostadsrätter för uthyrning till personer som har svårt att få en bostad.

År 2007 infördes ett statligt bidrag för kommunala hyresgarantier. En kommunal hyresgaranti är ett borgensåtagande från kommunens sida som omfattar en hyresgästs skyldighet att betala hyra. Syftet med en kommunal hyresgaranti är att ge stöd till hushåll som kan klara de ekonomiska kostnaderna för en bostad men som ändå har svårt att etablera sig på bostadsmarknaden och få en hyresrätt med besittningsskydd. Garantin blir en extra säkerhet till hyresvärderna och kan hjälpa personer att få ett eget hyreskontrakt. Majoriteten av de statliga bidrag som betalats ut av Boverket har gått till personer som har betalningsanmärkning eller saknar fast inkomst eller anställning. Sedan 2007 har knappt 900 hushåll fått ta del av bidrag för hyresgarantier, varav 150 i Stockholms län. Enligt Boverket är det fyra kommuner i länet – Botkyrka, Sigtuna, Upplands-Bro och Värmdö – som har fått beviljade bidrag för kommunala hyresgarantier mellan 2007 och 2012. Två kommuner, Botkyrka och Värmdö, har ansökt om hyresgarantier för 2013.



Foto: Christina Fagergren

3

Bostadsbeståndet

I länet finns närmare en miljon bostäder. 23 av länets kommuner uppger att det är bostadsbrist. Att de befintliga bostäderna används effektivt är viktigt för att alla ska kunna bo bra. Det förutsätter bland annat en rörlighet på bostadsmarknaden, en transparent förmedling av bostäder, en fungerande andrahandsmarknad samt ett kontinuerligt underhåll av bostadsbeståndet.

IAKTTAGELSER

Det är brist på hyresrätter i länets samtliga kommuner.

Andelen hyresrätter i länet har nästan halverats de senaste 20 åren. Nu minskar antalet ombildningar till bostadsrätt och fler aktörer vill bygga hyresrätter.

Kötiden för att få en hyresrätt har ökat och kraven för att få hyra en bostad är höga.

Priset på en bostad ökar och kraven för att få bostadslån har ökat.

Friare hyressättning gäller nu för den som vill hyra ut sin bostadsrätt eller äganderätt i andra hand.

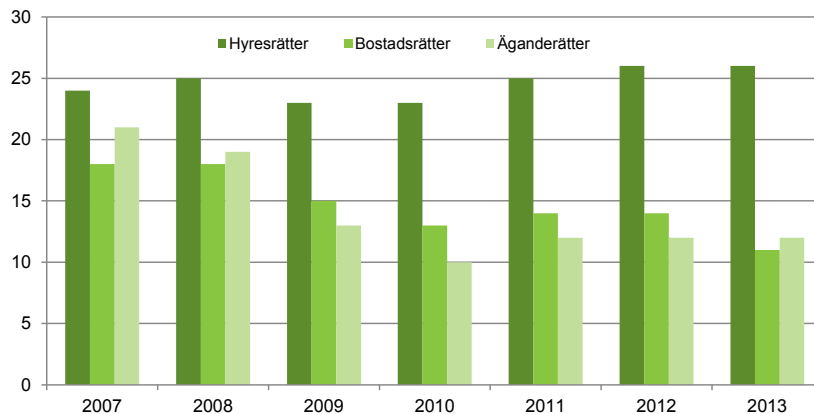
Brist på bostäder i nästan alla kommuner

Av länets 26 kommuner gör 23 bedömningen i årets bostadsmarknadsenkät att det i kommunen som helhet råder brist på bostäder, vilket är fler än föregående år. Nynäshamn och Salem uppger i likhet med förra året att det råder balans på bostadsmarknaden medan det i Vaxholm har uppstått balans och i Sollentuna brist. Vaxholm är också den enda kommunen i länet där befolkningen minskade förra året. Definitionen av begreppet bostadsbrist är i detta sammanhang att efterfrågan på bostäder överstiger utbudet. Det går inte att bortse från att priset eller hyran har en direkt påverkan på efterfrågan.

I bostadsmarknadsenkäten anger alla kommuner att det är brist på hyresrätter och främst mindre bostäder som ettor och tvåor. Elva kommuner har svarat att det är brist på bostadsrätter. Bristen på både bostadsrätter och äganderätter har minskat de senaste åren medan bristen på hyresrätter istället har legat stabilt och till och med ökat något de senaste åren. Se diagram på nästa sida.

Vilka upplåtelseformer är det brist på enligt kommunerna 2007–2013

Källa: Bostadsmarknadsenkäten



TMR har beräknat länets uppdämda behov av bostäder. Beräkningarna utgår från att det rådde balans 1991. Därefter har befolkningen ökat i snabbare takt än bostadsbyggandet. Slutsatsen är att det saknas över 50 000 bostäder i länet. Stockholms handelskammare har gjort en liknande beräkning och kommit fram till att det saknas cirka 110 000 bostäder i regionen.

Enligt bostadsmarknadsenkäten fanns det inga tomma bostäder i länets allmännyttiga bestånd med undantag för ett fåtal studentbostäder i Södertälje där uthyrningspolicyn inte tillåter att de hyrs ut till någon annan.

Rörlighet på bostadsmarknaden

Bristen på bostäder minskar rörligheten på bostadsmarknaden. För att de som vill flytta ska kunna hitta en ny bostad krävs en viss vakansgrad på marknaden. Reavinstskatt och avgifter i samband med köp kan påverka rörligheten liksom sänkt fastighetsskatt och avdrag för räntekostnad. Ökade schablonavdrag för inkomster i samband med uthyrning av den egna bostaden kan också påverka rörligheten. De generellt högre hyrorna 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 trång-

bodda. Det medför även att många äldre personer kanske väljer att bo kvar i en stor bostad för att den är billig.

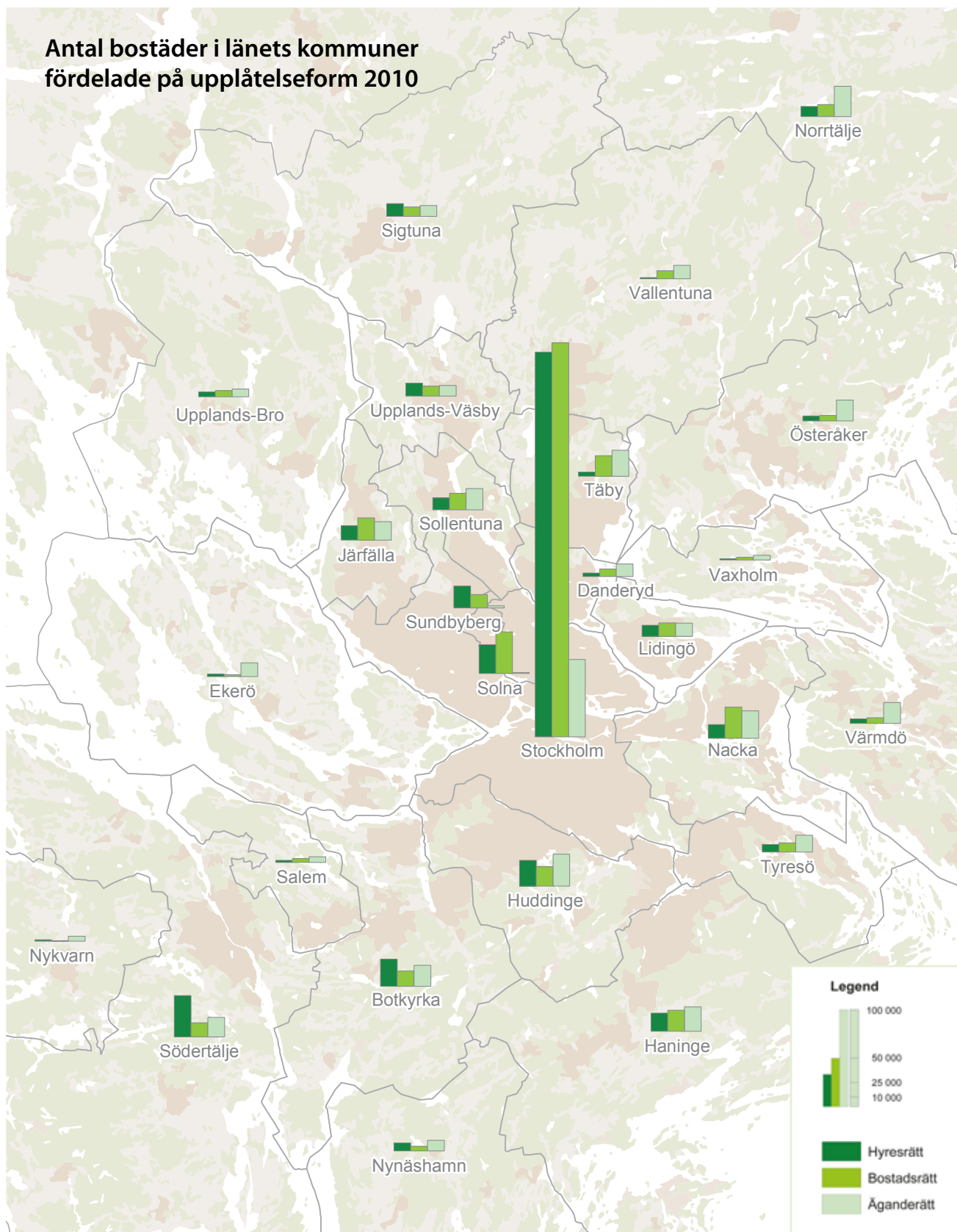
Rörligheten påverkas även genom flyttkedjor. Generellt ger små nyproducerade bostäder kortare flyttkedjor än stora nyproducerade bostäder. Om syftet är att tillgodose bostadsbehovet för en särskild grupp, exempelvis ungdomar, kan det vara lämpligt att bygga just för denna grupp, även om flyttkedjorna blir kortare och rörligheten mindre.

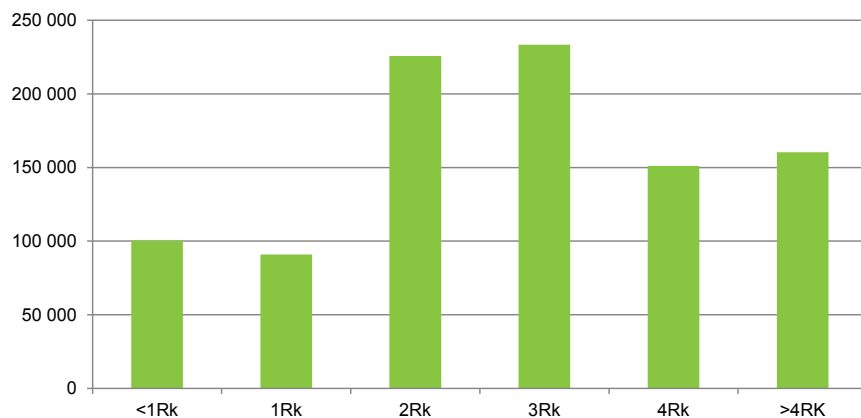
Investeringar i infrastruktur påverkar också rörligheten på bostadsmarknaden. Utbyggnad av infrastrukturen i Mälardalen har bidragit till att både bostadsmarknaden och arbetsmarknaden blivit mer regional.

En miljon bostäder i länet

Av länets cirka en miljon bostäder består en fjärdedel av äganderätter och resterande är jämt fördelade mellan hyresrätter och bostadsrätter. Fördelningen mellan upplåtelseformer skiljer sig markant mellan olika kommuner se karta. För att bostadsmarknaden ska fungera behöver det finnas en blandning av olika boendeformer och upplåtelseformer som svarar mot befolkningens behov.

Antal bostäder i länets kommuner fördelade på upplåtelseform 2010



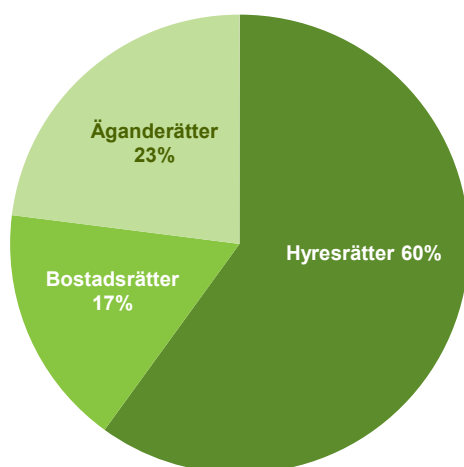


Bostadsbestånd efter
lägenhetsstorlekar i
Stockholms län 2010

Källa: TMR, SCB och
Länsstyrelsen

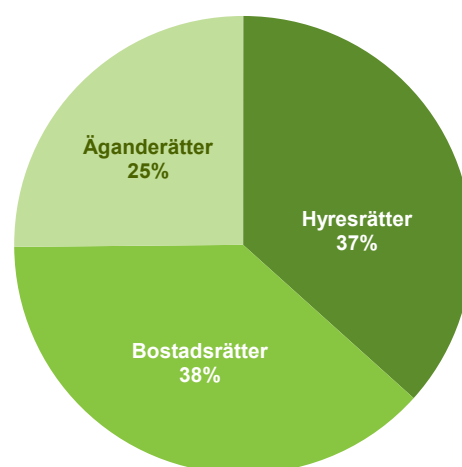
	Antal bostäder 1990		Antal bostäder 2011		Antal bostäder 2030?
Botkyrka	28 500	→	33 000	→	46 000
Danderyd	11 500	→	12 500	→	14 500
Ekerö	7 000	→	9 500	→	13 500
Haninge	27 500	→	33 500	→	45 000
Huddinge	32 000	→	40 000	→	54 000
Järfälla	24 000	→	28 500	→	43 500
Lidingö	17 500	→	19 500	→	25 500
Nacka	28 000	→	37 500	→	54 500
Norrtälje	21 500	→	27 000	→	37 000
Nykvarn	2 500	→	3 500	→	5 500
Nynäshamn	10 000	→	12 000	→	16 000
Salem	5 000	→	6 000	→	8 000
Sigtuna	14 000	→	18 000	→	25 000
Sollentuna	21 500	→	26 500	→	35 500
Solna	28 000	→	36 500	→	53 000
Stockholm	386 500	→	445 500	→	542 500
Sundbyberg	17 500	→	19 500	→	31 500
Södertälje	35 000	→	39 500	→	51 000
Tyresö	13 500	→	17 500	→	23 500
Täby	23 000	→	26 500	→	39 000
Upplands Väsby	15 500	→	18 000	→	24 500
Upplands-Bro	8 500	→	10 000	→	16 000
Vallentuna	8 500	→	11 500	→	20 000
Vaxholm	3 000	→	4 500	→	6 500
Värmdö	9 000	→	16 000	→	27 000
Österåker	11 500	→	16 000	→	23 000
Länet	810 000	→	968 000	→	1 281 000

Antalet bostäder per
kommun år 1990 och
2011 samt beräknat
behov år 2030 enligt
RUF5 2010



Upplåtelseformer i Stockholms län 1990

Källa: TMR och Länsstyrelsen



Upplåtelseformer i Stockholms län 2010

Källa: TMR och Länsstyrelsen

Det är angeläget att bygga bostäder baserat på hur befolknings- och hushållssammansättningen ser ut och vilka behov som finns och bedöms uppstå i framtiden. Knappt hälften av länets bostadsbestånd bestod 2010 av tvåor och treor och en femtedel av ettor, se diagram till vänster. Stockholm, Sundbyberg och Solna har störst andel ettor och tvåor. Det som har byggts sedan början av 1990-talet har framförallt varit tvåor och treor.

Bostadsbeståndet behöver öka till 1,3 miljoner 2030

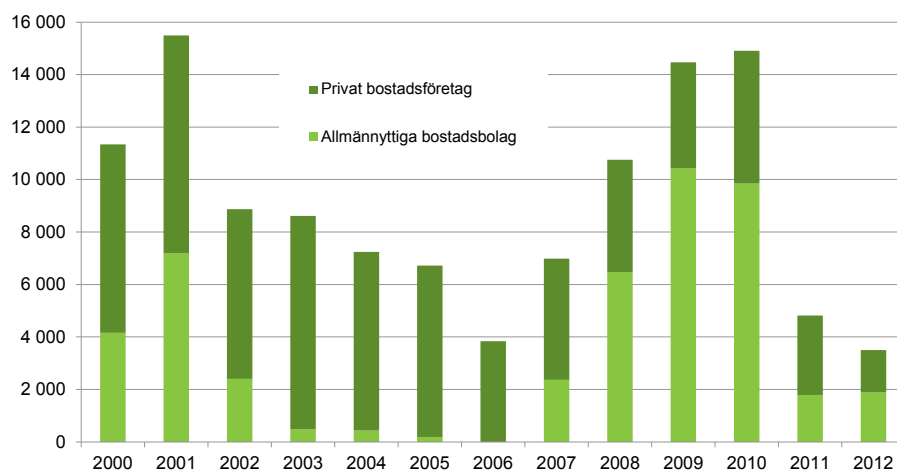
I den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen RUFS 2010, beskrivs hur många nya bostäder det behövs i kommunerna i länet fram till 2030. Tillväxt, miljö och regionplanekontoret (TMR) fick förra året i uppdrag av regeringen att revidera siffrorna i RUFS utifrån den kraftiga befolkningsökningen. Enligt de nya beräkningarna bör Stockholmsregionen ha ett bestånd på cirka 1 280 000 bostäder 2030, se tabell till vänster. Det betyder att det behövs drygt 300 000 fler bostäder eller 16 000 bostäder per år från 2010. Från 1990 fram tills idag har det i snitt tillkommit cirka 7 500 bostäder per år. Läs mer om bostadsbehovet i kapitel 5.

Bostadsbeståndet har förändrats

I början av 1990-talet var hyresrätten den dominerande upplåtelseformen medan bostadsrätten var den minst vanliga. Idag är bostadsrätten den vanligaste upplåtelseformen medan andelen hyresrätter har minskat. Andelen äganderätter i form av småhus har legat på en stabil nivå hela tiden. Se diagram ovan.

Antal ombildningar minskar

Upplåtelseformernas förändrade andelar i bostadsbeståndet kan till stor del förklaras av att hyresrätter ombildats till bostadsrätter. Ombildningarna har skett i alla kommuner men största delen, 70 procent, har ägt rum i Stockholms stad, där drygt 80 000 hyresrätter ombildats till bostadsrätter under 2000-talet. Antalet ombildningar har minskat de två senaste åren. År 2011 och 2012 ombildades cirka 8 300 bostäder, till skillnad mot 2010 då nästan 15 000 bostäder ombildades. Se diagram nästa sida. I bostadsmarknadsenkäten uppger Huddinge, Nykvarn, Sollentuna, Stockholm och Sundbyberg att deras allmännyttiga bostadsbolag har ombildat hyresbostäder ur sitt bestånd under 2012. I åtta kommuner finns det beslut på att sälja delar av allmännyttans bestånd de två kommande åren.



Antal hyresrätter som ombildats till bostadsrätter 2000–2012 från allmännyttan respektive privata beståndet

Sammanlagt har cirka 118 000 hyresrätter ombildats till bostadsrätter under perioden

Källa: Hittabrf.se och Länsstyrelsen

De två senaste åren har alltså antalet ombildningar till bostadsrätter i allmännyttan minskat. Däremot har försäljningar till andra bostadsaktörer ökat. Stockholms stads allmännyttiga bolag Familjebostäder och Svenska Bostäder stod för majoriteten av försäljningarna med totalt 2 600 sålda bostäder till privata bostadsbolag för fortsatt uthyrning 2012.

Utöver kommunerna i Stockholms län var det bara en annan kommun i hela landet där allmännyttans hyresrätter ombildades till bostadsrätter 2011. Varken i Göteborgs stad eller i Malmö stad har några allmännyttiga bostäder ombildats under åren 2009 till 2011.

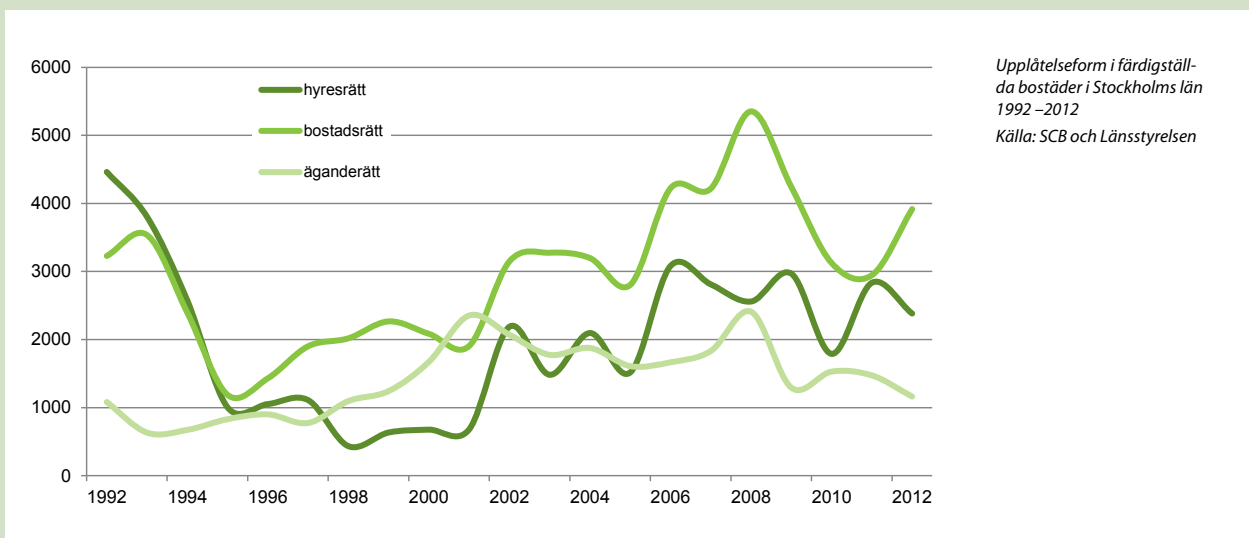
Det har byggts flest bostadsrätter

Fördelningen av upplåtelseformer i beståndet har påverkats av ombildningar men även av att det har byggts fler bostadsrätter än hyresrätter sedan mitten av 1990-talet. Av de bostäder som färdigställdes mellan 1992 till 2012 har 46 procent varit bostadsrätter, 31 procent hyresrätter och 22 procent äganderätter. År 2011 färdigställdes ungefär lika många hyresrätter som bostadsrätter. Se diagram ovan till höger.

Nya upplåtelseformer

En upplåtelseform som är vanlig i andra länder är ägarlägenheter. Ägarlägenheter infördes i Sverige 2009 som ny upplåtelseform i nyproducerade flerbostadshus. Det finns idag ingen möjlighet att ombilda en hyresrätt till en ägarlägenhet i det befintliga beståndet men regeringen har tillsatt en utredning för att se över möjligheterna för detta. År 2010 invigdes Stockholms läns första ägarlägenheter i Sigtuna. I Solna pågår även försäljning av åtta ägarlägenheter placerade på taket av ett hyresrättshus. Planer på att bygga ägarlägenheter, om än i blygsam skala, pågår även i Stockholm, Sundbyberg, Lidingö samt Sigtuna.

Det kommunala bostadsbolaget Botkyrkabyggen introducerade 2012 en ny upplåtelseform, andelsägar-metoden. Metoden innebär att de hyresgäster som vill blir delägare i fastigheten och kan på så vis äga sitt boende. Fastighetsägaren blir kvar som huvudägare och förvaltare av fastigheten och de resterande hyresgästerna behåller sin nuvarande hyresform. Bakgrunden till den nya upplåtelseformen är att många av Botkyrkabyggens hyresgäster vill äga sitt boende men ändå bo kvar i sitt område. Metoden testas nu i ett pilotprojekt i två fastigheter i Botkyrka.



Priserna har ökat kraftigt

Bostadsrättspriserna har nästan fördubblats sedan 2005 medan priserna på småhus stigit med 50 procent. Prisökningen beror bland annat på höjda inkomster, låga räntor och förväntningar att priserna ska fortsätta öka i kombination med lågt bostadsbyggande. Enligt Svensk Mäklarstatistik AB fortsatte bostadsrättspriserna i länet att öka förra året med 6 procent och villorna med 4 procent. Detta jämfört med landet som helhet där priserna för bostadsrätter ökade med 8 procent och villorna med 2 procent.

Enligt Mäklarstatistik är snittpriset för en villa i länet cirka 30 000 kronor per kvadratmeter. Inom länet varierar snittpriserna, från drygt 17 000 kronor per kvadratmeter i Norrtälje till 50 000 kronor per kvadratmeter på Lidingö. För bostadsrätter är snittpriset ungefär 38 000 kronor per kvadratmeter. Bostadsrättspriserna varierar också inom länet, från 15 000 kronor per kvadratmeter i Nynäshamn till 47 000 kronor i Stockholms stad.

Priserna kommer troligen inte att sjunka

I flera rapporter och prognoser tror bedömare att priserna kommer vara oförändrade under 2013.

Marknaden i Stockholm bedöms de närmaste tre åren som stabil med måttligt ökande priser. Prognoserna grundar sig på fundamentala faktorer som fortsatt befolkningstillväxt, att inkomsterna fortsätter att stiga samt fortsatt låga räntor.

SEB:s boprisindikator genomförs varje månad och mäter skillnaden mellan andelen hushåll som tror på stigande priser och andelen som tror på fallande priser. Enligt indikatorn för maj i år tror allt fler svenskar på stigande bostadspriser.

Förväntningar att priserna ska fortsätta öka kan leda till en så kallad bostadsbubbla. I rapporten *Bostadsbubbla? Analys av argumenten för och emot att Sverige har en bostadsbubbla* är slutsatsen ändå att Sverige inte har en bostadsbubbla och det förklaras av fundamentala faktorer. Det är också troligt att det svenska systemet med bostadsrätter, som innebär att en bostad köps för att bo i, motverkar stora svängningar på bostadsmarknaden. I Stockholms län är även byggherrarna skickliga på att producera precis så många bostäder som behövs så att prisbilden hålls uppe samt på att hålla en hög försäljningsgrad innan bostäderna byggstartas. Ägarlägenheter som är en vanlig upplåtelseform i andra länder byggs ofta på

spekulation vilket kan leda till stora prisfall om efterfrågan viker. Slutsatsen att utvecklingen i Sverige till stor del har naturliga förklaringar verkar rimlig i kombination med att svenska byggföretag inte bygger på spekulation.

Lånemarknaden stänger ute allt fler

Finansinspektionen införde 2010 bolånetaket där kravet ökade på kontantinsats vid köp av bostadsrätt. Syftet med bolånetaket är att öka konsumentskyddet och att undvika en osund utveckling av kreditmarknaden med höga belåningsgrader. Finansinspektionen har utvärderat bolånetaket och kommit fram till att bankerna följer bolånetaket och att svenskarnas belåningsgrad minskat.

Det höjda bolånetaket har fått kritik för att försvåra för många att kunna köpa en egen bostad. Mäklarsamfundet har genomfört en undersökning bland fastighetsmäklare som visar att flera av deras kunder har svårare att ta lån eller får avslag på lån. Undersökningen visar också att unga förstagångs köpare och ekonomiskt svaga grupper försvunnit från marknaden.

Allmännyttans nya förutsättningar

I Stockholms län finns det 26 allmännyttiga kommunala bostadsbolag i 21 av länets kommuner. Det är Danderyd, Nacka, Salem, Täby och Vaxholm som saknar allmännyttiga bostadsbolag. År 2011 trädde en ny lag i kraft, *lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag*. Lagen innebär bland annat att bolagens verksamhet ska bedrivas utifrån affärsmässiga principer som inte snedvrider konkurrensen och att ägaren ska ställa rimliga avkastningskrav på bolaget. Tolkningen av hur bolagen ska bedriva sin verksamhet enligt affärsmässiga principer råder det delade meningar kring. Boverket har gjort en uppföljning av allmännyttans nya förutsättningar som visar att relativt lite har hänt sedan lagen trädde i kraft och att det fortfarande är svårt att bedöma och jämföra affärsmässighet.

Ägardirektiv är ett sätt för kommunen att styra sitt allmännyttiga kommunala bostadsbolag, där bland annat avkastningskrav kan ställas på bolaget. Alla kommunala bostadsbolag i Stockholms län utom Botkyrka och Lidingö har fått nya ägardirektiv sedan



den nya lagen trädde i kraft. Däremot är förändringarna inte särskilt stora. Många av bolagen hade redan innan skrivningar i ägardirektiven om affärsmässighet och avkastningskrav. Kommunerna kan i ägardirektiv även ställa krav på hur bolagen ska arbeta med nybyggnation, ombildning av hyresrätter, upplåtelseformer med mera. Flera kommuner använder sig dessutom av ägardirektiven för att lyfta bostadsbolagens sociala ansvar. Detta ansvar kan innebära att bolagen ska tillhandahålla bostäder för svaga grupper som inte kan ta sig in på den ordinarie bostadsmarknaden och att samarbete ska ske med kommunen i frågan. Läs mer om ägardirektiv i Länsstyrelsens rapport *Ägardirektiv i allmännyttan – Vad har ändrats sedan nya lagen trädde i kraft?*



Nytt i lagen är dessutom att det numera är möjligt för bolagen att föra över hela föregående



Foto: Christina Fagergren

års överskott till kommunen, så länge som pengarna används till att främja åtgärder för integration och social sammanhållning eller åtgärder som tillgodoser bostadsbehovet för personer som kommunen har ett särskilt ansvar för. Vad åtgärderna ska bestå av definieras inte närmare i lagen och ett beslut om värdeöverföring i Stockholms stad har överklagats till förvaltningsrätten och sedan gått vidare till kammarrätten.

Hyressättningen omtvistad

Samtidigt som villkoren för kommunala bostadsbolag ändrades 2011 förändrades även hyreslagstiftningen. De kommunala bolagens hyresnormerande roll har ersatts med kollektivt förhandlade hyror för såväl kommunala som privata hyresbostäder. En skyddsregel infördes också mot alltför kraftiga hyreshöjningar genom att hyresnämnden kan besluta om att hyreshöjningar skjuts upp en tid.

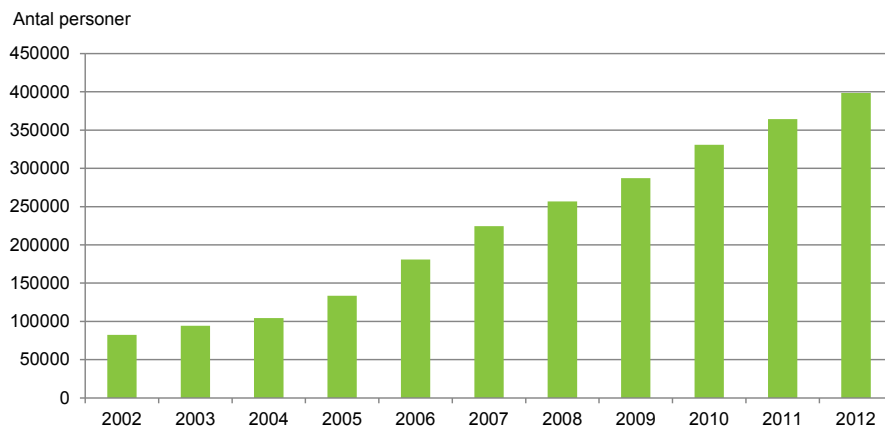
En ny modell för hyressättningen har arbetats fram, Stockholmsmodellen, där bland annat läge, storlek och standard ska spela en större roll för hyresnivån. Ett område i Stockholms innerstad är nu pilotfall där Fastighetsägarna vill ha en hyreshöjning på 10 procent med hänvisning till läget. Hyresnämnden avslog fallet som nu kommer att överklagas. Regeringen har också tillsatt utredningar på området, bland annat *Hyresbostadsutredningen*, där utredaren menar att bruksvärde- och förhandlingssystemen hämmat utbudet på marknaden. Några av åtgärderna som föreslås är att bostadens läge ska få större betydelse, att en större sammanhängande bostadsmarknad ska vara referensram för bruksvärde istället för kommunen samt att toleransen bör öka för hyreskillnader i hyresnämndernas prövningar.

Förmedlingen av bostäder

I Sverige finns det inget enhetligt system för förmedling av bostäder. Fastighetsägare och bostadsbolag har istället frihet att själva välja hur de vill förmedla sina bostäder. Men i en region som Stockholm med gemensam arbets- och bostadsmarknad finns det många fördelar med en regional samordning kring förmedlingen av bostäder.

Forskning om hur hyresbostäder förmedlas visar att kösystemen som de ser ut idag är allt för statiska och skulle behöva göras om. Det vanliga är att när en lägenhet förmedlas så förlorar personen sin plats i kön. Ett alternativ skulle istället vara att kötiden behålls en viss period för att bland annat undvika att personer väljer att bo i andra hand i väntan på det optimala boendet.

I bostadsmarknadsenkäten svarade 16 kommuner i Stockholms län att deras allmännyttiga bostadsbolag hade en egen bostadskö. Sigtuna, Stockholm och Värmdö har en egen kommunal bostadsförmedling. Den största bostadsförmedlingen i länet är Stockholms stads bostadsförmedling som förmedlar bostäder inom Stockholms stad och i stora delar av Stockholmsregionen. Sex kommuner uppger i dagsläget att deras kommunala bostadsföretag samarbetar med Stockholms stads bostadsförmedling. Värmdö kommun har inlett förhandlingar om att ansluta sin kommunala bostadsförmedling till Stockholms stads bostadsförmedling.



Stockholms stads bostadsförmedlings köstorlek
2002–2012

Källa: Stockholms stads bostadsförmedling och Länsstyrelsen

Bostadskön växer

I slutet av 2012 stod knappt 400 000 personer i kö i Stockholms stads bostadsförmedling. Det är en ökning med drygt 34 000 personer från förra året. Av dessa är knappt en femtedel aktivt sökande. Resterande köande har ofta ett ordnat boende. Hälften av de köande är i åldern 18 till 34 år.

Det har blivit svårare att få en bostad genom Stockholms stads bostadsförmedling. Sedan 2002 har antalet personer i kön ökat med drygt 315 000 personer. Se diagrammet ovan. I takt med att antalet köande har ökat har också kötiden för att få en bostad i bostadsförmedlingen ökat. År 2006 hade knappt 60 procent av de som fick en bostad stått 0 till 4 år i bostadskön. Under förra året hade drygt 60 procent av de som fick bostad en kötid mellan 4 och 8 år.

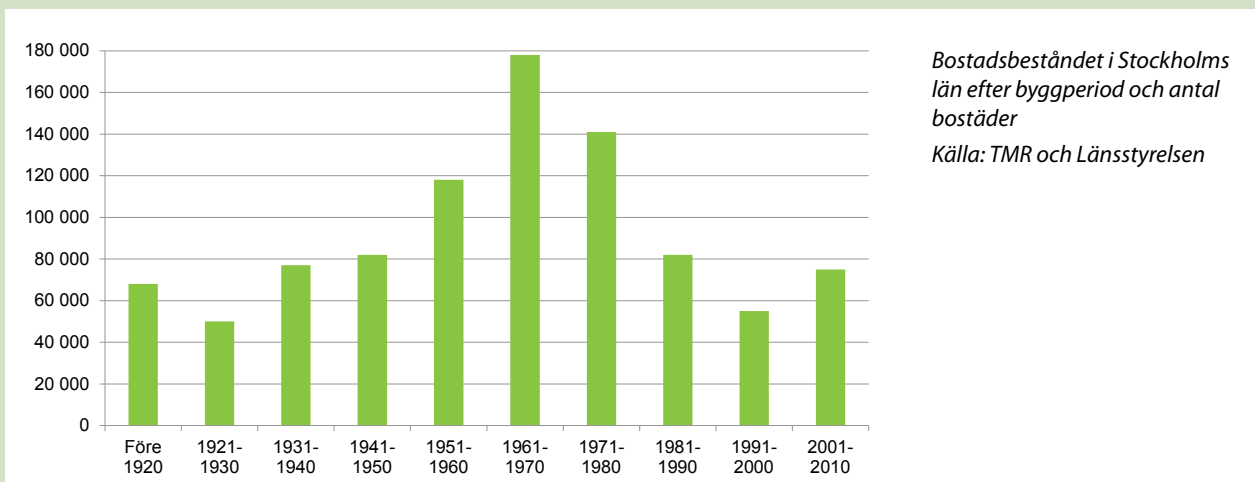
Sammanlagt förmedlade Stockholms stads bostadsförmedling drygt 10 000 bostäder i Stockholms län under 2012, vilket är en liten ökning mot året innan. I denna siffra inkluderas nästan 2 200 bostäder som förmedlats via olika specialköer, framförallt till de kommunala bolagens internköer, trygghetsbostäder samt studentbostäder. Privata hyresbostäder förmedlades i 21 av länets 26 kommuner och utgjorde en dryg tredjedel av de förmedlade bostäderna.

Andrahandsmarknaden ett viktigt komplement

Det går betydligt fortare att hitta en bostad som kan hyras tillfälligt, exempelvis i andra hand, än att få ett eget förstahandskontrakt. För de som ännu inte hunnit etablera sig på bostadsmarknaden blir andrahandsmarknaden en värdefull resurs, om än mycket osäker. Det är svårt att uppskatta hur stor länets andrahandsmarknad är men enligt SCB beräknades omkring 2 procent bo i andra hand 2011, vilket motsvarar ungefär 38 000 personer. Enligt Länsstyrelsens medborgarundersökning från 2013 bodde nästan 4 procent av befolkningen i åldern 18 till 85 år i andra hand och ytterligare knappt 4 procent bodde inneboende. Det motsvarar 116 000 personer. I denna statistik är unga vuxna klart överrepresenterade. En annan grupp som i stor utsträckning bor i andra hand är personer med utländsk bakgrund. Enligt medborgarundersökningen bor över 5 procent av personer med utländsk bakgrund i andra hand samt en lika stor andel inneboende.

Svårigheten att nå ut till de som bor i andra hand gör att det blir svårt att få exakta uppgifter och de studier som finns underskattar sannolikt omfattningen av andrahandsmarknaden. Läs mer om andrahandsuthyrning i Länsstyrelsens rapport *Bostäder i andra hand – en översikt*.





Förutsättningarna för uthyrning har förändrats

Som en åtgärd för att minska bostadsbristen ändrades lagen för uthyrning i andra hand av bostadsrätter och annat ägt boende i början av 2013. De nya lagändringarna innebär möjlighet till en friare hyressättning. Den som hyr ut ska kunna få ersättning för sina kapitalkostnader samt få täckning för bostadens driftkostnader. En annan ändring är att schablonavdraget, som kan göras på inkomst från privatuthyrning, har höjts från 21 000 till 40 000 kronor. Möjligheten för de som hyr en bostadsrätt eller annat ägt boende i andra hand att retroaktivt få tillbaka hyra har tagits bort och endast den framtida hyran kan numera prövas i Hyresnämnden. För uthyrning av hyresrätter i andra hand är reglerna oförändrade.

Enligt Svenska Dagbladets granskning i Sverige, *Hyreskollen*, är lägenheter som hyrs ut i andra hand 55 procent dyrare i kvadratmeterkostnad än de i första hand. Denna granskning gjordes innan lagändringarna om friare hyressättning trädde i kraft. Enligt Blockets undersökning om andrahandshyror 2012 varierade hyrorna stort, från drygt 6 000 i snittpris för en trea i Botkyrka till det dubbla i stadsdelen Maria/Högalid/Gamla stan i Stockholm. Om och hur mycket hyrorna höjs när lagen ändrats återstår att se.

Förbättra andrahandsuthyrningen

För att få fler bostäder tillgängliga bör åtgärder inriktas på att stärka tryggheten mellan den som hyr ut och den som hyr i andra hand. En del i detta kan vara att skapa ett depositionssystem för hyra. Sverige har i dagsläget inget sådant system men Boverket har i uppdrag från regeringen att under 2013 undersöka hur riskerna för parterna på andrahandsbostadsmarknaden kan minskas, bland annat genom depositionssystem.

Andra åtgärder för att förbättra andrahandsuthyrningen kan vara att skapa bättre förmedling av andrahandsbostäder. Stockholms stads bostadsförmedling förmedlar inte andrahandsbostäder men Göteborgs motsvarighet, Boplats Göteborg, har sedan 2009 en andrahandsförmedling. Stockholms studentkårers centralorganisation (SSCO) startade även en andrahandsförmedling riktad till studenter 2011 som heter Akademisk kvart (Läs mer på sid 18). Informationsinsatser om regler kring andrahandsuthyrning kan också vara ett sätt att förbättra och underlätta för de som hyr ut eller hyr i andra hand och för att minska den olovliga uthyrningen.

Svårt att hantera olovlig uthyrning

För att hyra ut en bostad i andra hand behövs godkännande antingen från hyresvärden eller från bostadsrättsföreningens styrelse. Många hyr därför ut olovligt. Några av de större kommunala allmännyttiga bostadsbolagen i länet uppskattar att ungefär tio procent av bostäderna i deras bestånd hyrs ut olovligt i andra hand. Den olovliga andrahandsuthyrningen är svår att uppskatta men många bostadsbolag arbetar aktivt för att motverka olovlig andrahandsuthyrning. Det kan handla om att bolagen har rutiner när de får tips eller indikationer på att någon hyr ut olovligt. Problemet för bostadsbolagen kan vara att bevisa huruvida hyresgästen har en inneboende (vilket inte kräver något tillstånd) eller om det rör sig om olovlig andrahandsuthyrning.

Stort behov av upprustning

Bostäder byggda på 1960- och 70-talen utgör ungefär en fjärdedel av länets bostadsbestånd och många av dessa bostäder 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 upprustning är en viktig fråga i strävan mot ett hållbart samhälle men även ur ett fastighetsekonomiskt perspektiv.

Det finns ett nationellt mål om att bebyggelsens energianvändning ska reduceras med 20 procent till 2020 och halveras till 2050. Detta kräver omfattande åtgärder i befintlig bebyggelse eftersom den svarar för cirka 40 procent av energianvändningen i samhället. I länet svarar bebyggelsens andel för cirka 60 procent av energibehovet. Boverket och Energimyndigheten har fått i uppdrag att utarbeta ett förslag till en nationell strategi för energieffektivare byggnader. Strategin ska avse både bostadshus och lokaler och en del är att ta fram förslag som stimulerar kostnadseffektiva totalrenoveringar för att kunna minska energianvändningen.

Upprustning leder ibland till förändring av en fastighet vilket kan påverka hela byggnadens karaktär. Det är då viktigt att hänsyn tas till byggnadens kulturhistoriska värden. En problematik vid upprustningar och ombyggnationer i hyresrättsbeståndet är även att

resurssvaga hushåll kan tvingas flytta på grund av att hyrorna höjs som en följd av den ökade standarden.

Sveriges Radio har gjort en undersökning av områden med hyresfastigheter i Sverige som byggdes 1965–1975 varav 28 områden finns i Stockholms län. Områdena har cirka 31 000 bostäder som behöver renoveras och i 24 av dessa planeras finansieringen att ske med hyreshöjningar. De bostadsbolag som inte planerar att finansiera renoveringen med hyreshöjningar är tre områden som Huga fastigheter AB i Huddinge kommun äger samt ett område i Södertälje kommun som ägs av Telge/Hovsjö AB.

Det är viktigt att involvera de boende i utvecklingen av bostadsområdena och att sträva efter att så många som möjligt kan bo kvar efter det att ett område rustats upp. Ett nytt projekt som kallas *Mina Kvarter* har testats i bland annat Fisksätra i Nacka kommun och Hovsjö i Södertälje kommun. Det syftar till att involvera de boende och framförallt ungdomar i förändringsarbete av ett område. Genom workshopar och ett dataspel får de boende vara med och påverka stadsplaneringen samt ny- och ombyggnation i deras egna kvarter.

Boendesegregation – en stor utmaning

Demografisk, socioekonomisk och etnisk segregation är ofta beroende av varandra. Den etniska segregationen har flera drivkrafter där en faktor är att majoritetsbefolkningen undviker att flytta till ett område som de uppfattar som oattraktivt eller väljer att flytta från ett område om möjligheter erbjuds.

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.

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. För att skapa arbeten och underlätta företagande i områden med utbredd utanförskap föreslår regeringen nu att så kallade nystartszoner införs, det vill säga skattelättnader för företag som sysselsätter färre än 50 personer i stadsdelar med utbredd utanförskap.

En socialt hållbar tillväxt förutsätter att människor har rimligt likartade förutsättningar var de än bor i regionen. OECD har framfört att den höga arbetslösheten och attityderna mot personer med utländsk bakgrund är viktiga frågor för länet att lösa. European Commission against Racism and Intolerance (ECRI) har i en rapport framfört kritik mot boendesegregationen och den boendediskriminering som särskilt drabbar romer, muslimer, afrosvenskar och asylsökande. ECRI har rekommenderat att Sverige tar fram en handlingsplan för att bekämpa boendesegregationen samt arbetar för att förhindra andra former av diskriminering på bostadsmarknaden.

En av de sex strategierna i den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen (RUFS 2010) handlar om att *stärka sammanhållningen*. Strategin innebär bland annat att öka tillgängligheten mellan regionens olika delar och skapa fler mötesplatser samt minska effekterna av boendesegregationen.

Urban utveckling

Under de senaste åren har 38 stadsdelar i 21 kommuner i landet haft lokala utvecklingsavtal med regeringen i syfte att skapa bättre levnadsvillkor i stadsdelar med brett utanförskap.

I början av 2012 gick det urbana utvecklingsarbetet in i en ny fas och regeringen beslutade att 15 stadsdelar i landet skulle omfattas av det urbana utvecklingsarbetet. Stadsdelarna i Stockholms län är Tensta och Rinkeby i Stockholms stad samt Ronna och Hovsjö i Södertälje kommun. I samband med detta fick Länsstyrelsen i uppdrag att samla aktörer för erfarenhets- och kunskapsutbyte kring urbant utvecklingsarbete. Även Boverket fick i uppdrag att bygga upp och sprida kunskap genom att bland annat knyta forsk-

ning närmare kommuner som omfattas av det urbana utvecklingsarbetet. TMR har också arbetat med frågan under 2012 kopplat till RUFS-utmaningen *Stärk sammanhållningen* och gjorde under året en förstudie i samverkan med Länsstyrelsen. Förstudiens syfte var att hitta sätt att hantera de negativa effekterna av den socioekonomiska boendesegregationen. Resultat av förstudien är att det finns mycket kunskap framtaget inom området men att bättre samverkan krävs mellan olika aktörer och olika kunskapsområden.

Det urbana utvecklingsarbetet fortsätter även detta år. För åren 2013–2014 kommer det att finnas stimulansmedel till de kommuner som omfattas av det urbana utvecklingsarbetet. 100 miljoner kronor per år kommer att utbetalas av Boverket. Hur resurserna fördelas baseras på tre indikatorer; försörjningsstöd, förvärvsfrekvens och gymnasiebehörighet. Resursfördelningen utgår även ifrån hur de berörda stadsdelar har utvecklats jämfört med kommunen i sin helhet och jämfört med de andra stadsdelarna som omfattas av det urbana utvecklingsarbetet. I modellen ska även hänsyn tas till mottagande av flyktingar.

Länsstyrelsen bedriver ett arbete med att förebygga sociala risker som är kopplat till uppdraget om urbant utvecklingsarbete. En social risk är sannolikheten för oönskade händelser, beteenden eller tillstånd med ursprung i sociala förhållanden och som har negativa konsekvenser för det som bedöms vara skyddsvärt.

I regionens prioriteringar för tillväxtarbetet påtalas att kommunernas nyproduktion bör användas som ett verktyg för att inte ytterligare förstärka de regionala skillnaderna i länet. Även behovet av ett varierat bostadsbestånd för att bland annat bryta de negativa konsekvenserna av boendesegregationen står med som en regional prioritering.

För EU:s nästa strukturfondsperiod har länets aktörer identifierat ett antal huvudprinciper som är viktiga för att regionen ska stärkas. Inom regionala skillnader, segregation och ökad polarisering i regionen utgör tillsammans med kompetensbrist i arbetslivet och kapacitetsbrister inom infrastruktur och bostadsförsörjning ett hot mot regionens utveckling. Dessa utmaningar måste ses i ett helhetsperspektiv och ska utgöra regionens prioriteringar inför kommande strukturfondsperiod.



4

Kommunal och regional planering

Kommunerna har bostadsförsörjningsansvaret och skapar förutsättningar för planering och byggande. I dag vill alla länets kommuner växa och att det ska byggas bostäder. Det är en nödvändig utveckling när nu regionen behöver få fram fler bostäder. Den regionala utvecklingsplanen, RUFS 2010, får genomslag i kommunernas översiktsplanering men planeringen för bostadsförsörjningen behöver bli än mer regional.

Länsstyrelsen i Stockholm har fått i uppdrag av regeringen att under hösten granska och bedöma respektive kommuns planeringsmässiga förutsättningar att bygga bostäder. Mer om hur kommunerna arbetar med bostadsförsörjning kommer således att beskrivas i en rapport som utkommer senare i år.

IAKTTAGELSER

Fler kommuner har nu aktuella riktlinjer för bostadsförsörjning.

Bostadsförsörjningen är en strategisk fråga och fler kommuner väljer att lyfta in den i översiktsplanen.

Förståelsen har ökat för att det behövs ett regionalt perspektiv i bostadsförsörjningsfrågor.

Satsningar på infrastruktur är en förutsättning för att öka bostadsbyggandet och ett krav från flera aktörer.

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.

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 kommande efterfråga och framtida behov.

Boverket fick förra året i uppdrag av regeringen att göra en översyn av lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Syftet med uppdraget var att förtydliga det kommunala ansvaret för bostadsförsörjningen och att tydliggöra det regionala perspektivet. Enligt tilläggsdirektiv skulle även en starkare koppling till kommunens fysiska planering enligt Plan- och bygglagen (PBL) redovisas. Förslag till förändring av nuvarande lag finns nu som lagrådsremiss och är tänkt att träda i kraft januari 2014. En statlig utredning som under våren lämnats till regeringen föreslår i likhet med Boverkets utredning att bostadsförsörjningsfrågorna ska stärkas i PBL. Detta genom att bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet pekas ut som ett allmänt intresse i PBL.

Riktlinjer för bostadsförsörjning en strategisk fråga

Enligt årets Bostadsmarknadsenkät har 22 av länets 26 kommuner aktuella riktlinjer för bostadsförsörjning. Detta är betydligt fler än för några år sedan då endast drygt hälften av länets kommuner hade aktuella riktlinjer. Allt fler kommuner väljer att redovisa sina riktlinjer i översiktsplanen. Positiva effekter av att bostadsförsörjningen får utrymme i översiktsplanen är att frågorna behandlas som strategiska utvecklingsfrågor för kommunen.

En översiktsplan behöver ses över kontinuerligt för att behålla sin funktion som vägledande beslutsunderlag. Många kommuner söker nya former för en översiktsplanering som passar storstadens utmaningar. I länet arbetar flera kommuner med att utveckla en mer strategisk och kontinuerlig översiktsplanering.

Länsstyrelsen lämnade under 2012 en redovisning till regeringen om hur länets 26 kommuner arbetar med bostadsförsörjningen. Regeringen efterlyste kommunernas riktlinjer för bostadsförsörjning, underlaget och strategin för genomförandet av detsamma, en redovisning om och hur kommunerna samverkar med varandra samt en redovisning av hur kommunernas översiktsplaner och RUFS 2010 förhåller sig till riktlinjerna.

En slutsats Länsstyrelsen drog av kommunernas aktuella riktlinjer för bostadsförsörjning är att de med

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.

fördel kan utvecklas i vissa kommuner. Detta för att riktlinjerna ska kunna utgöra vägledning för kommunernas arbete med bostadsförsörjningen. I flera kommuner innehåller riktlinjerna främst strategier för nyproduktion och skulle behöva breddas till att inkludera hela bostadsförsörjningsansvaret. Läs mer i rapporten: *Redovisning av kommunernas arbete med bostadsförsörjningen, 2012.*

Länsstyrelsen ger råd, information och underlag

Länsstyrelsen ska ge kommunerna råd, information och underlag för deras arbete med bostadsförsörjning 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.

När Länsstyrelsen yttrar sig över kommunernas förslag till översiktsplaner, fördjupningar av översiktsplaner och övergripande program för detaljplanering 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.

Enligt den nya plan- och bygglagen som trädde i kraft 2011 ska Länsstyrelsen på eget initiativ minst en gång under mandatperioden ta fram en sammanfattande 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 Tillväxt, miljö och regionplanekontoret (TMR) och Kommunförbundet Stockholms län (KSL) in kommunerna till seminarier om boendeplanering minst tre gånger om året.

Länsstyrelsen driver tillsammans med KSL, TMR och Stockholms stad ett nätverk för länets stadsbyggnadschefer och ett nätverk för bygg- och bostadsföretag i Stockholmsregionen. De respektive nätverken träffas två gånger per år där en kommun eller ett byggföretag vanligen står som värd för träffarna.

God planeringsberedskap en förutsättning för ökat bostadsbyggande

Boverket föreslår i en ny utredning att begreppet planberedskap bör ersättas med planeringsberedskap. En god planeringsberedskap innebär att kommunen har en strategisk beredskap i form av en aktuell översiktsplan och eventuella fördjupningar av denna. Planeringsberedskapen omfattar även en markberedskap, det vill säga en aktiv markpolitik för hur marken ska användas, samt en resurs- och organisationsberedskap för att kunna utföra planläggning.

Den nya plan- och bygglagen betonar översiktsplanens strategiska roll. Bland annat ska översiktsplanen redovisa hur kommunen i den fysiska planeringen avser att ta hänsyn till nationella eller regionala mål, planer och program som har betydelse för en hållbar utveckling inom kommunen. Kopplingen till den regionala planeringen blir härmed starkare. I hälften av länets kommuner beräknas en ny översiktsplan bli antagen under innevarande mandatperiod. I flera kommuner pågår en översyn. Se karta på nästa uppslag.



Foto: Christina Fagergren

Läs mer:

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

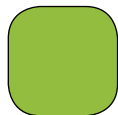
Länsstyrelsens medverkan i rullande översiktsplanering (2011:8)

Boverkets översyn av bostadsförsörjningslagen (2012:12)

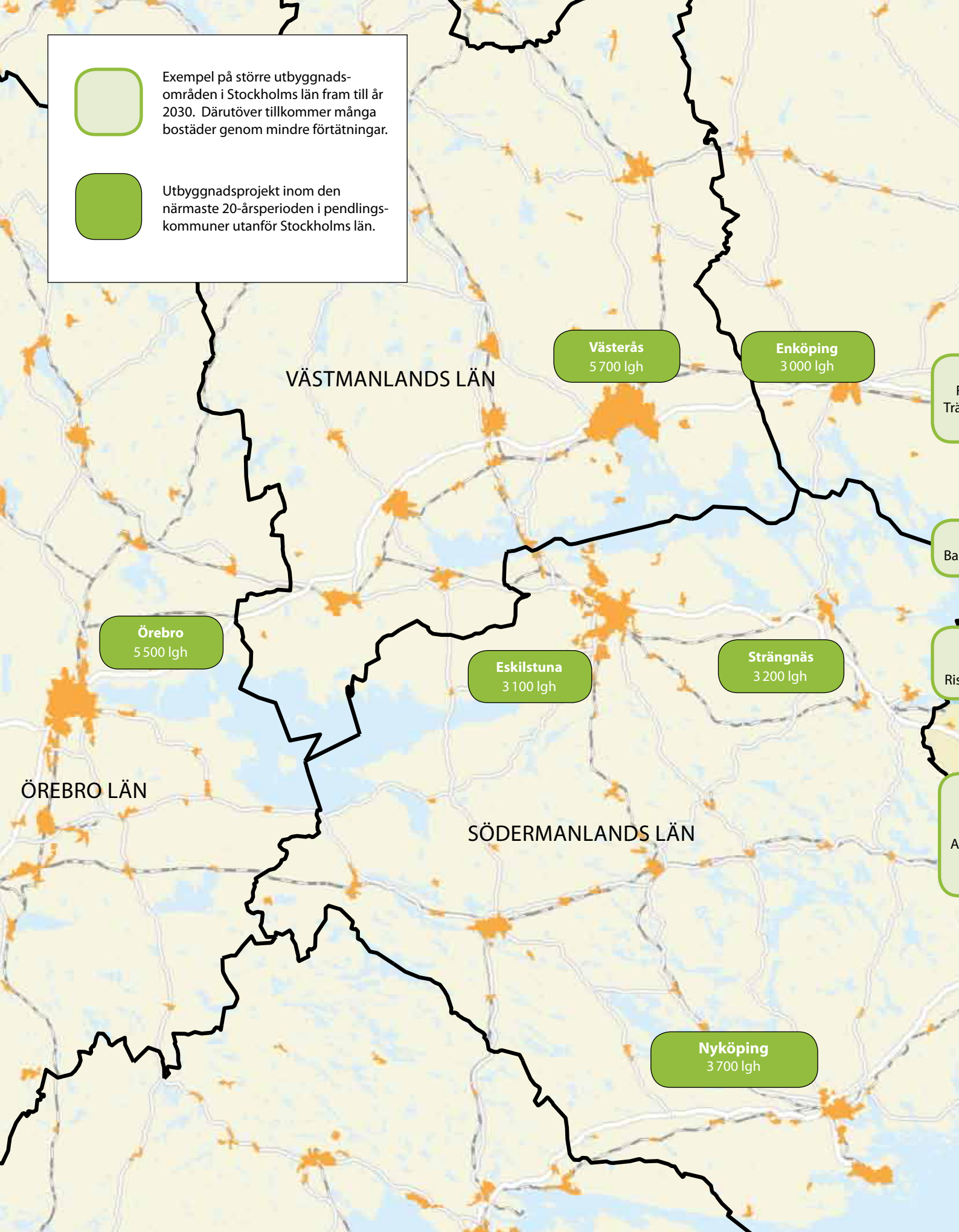
En tydligare lag om kommunernas bostadsförsörjningsansvar, lagrådsremiss 2013



Exempel på större utbyggnadsområden i Stockholms län fram till år 2030. Därutöver tillkommer många bostäder genom mindre förtätningar.



Utbyggnadsprojekt inom den närmaste 20-årsperioden i pendlingskommuner utanför Stockholms län.



VÄSTMANLANDS LÄN

Västerås
5 700 lgh

Enköping
3 000 lgh

Örebro
5 500 lgh

Eskilstuna
3 100 lgh

Strängnäs
3 200 lgh

ÖREBRO LÄN

SÖDERMANLANDS LÄN

Nyköping
3 700 lgh

UPPSALA LÄN

Uppsala
9 800 lgh

Knivsta
1 400 lgh

Sigtuna
Steningehöjden 900 lgh

Sollentuna
Väsjön 3 000 lgh
Tureberg 600 lgh

Upplands-Bro
Rankhusområdet 3 000 lgh
Idgårdsstaden & Tegelhagen
2 000 lgh

Järfälla
Rörkarbystaden 5 000 lgh

Sundbyberg
Stora Ursvik 4 200 lgh
Sälsånger, Hallonbergen, Ör 2 500 lgh

Södertälje
Centrum 2 000 lgh
Nya tätorter (Glasberga,
Imnäs, Kvedesta) 2 500 lgh
Områden med fördjupad
översiktsplan 1 000 lgh

Botkyrka
Riksten friluftsstad 2 500 lgh

Huddinge
Flemingsberg &
Kungens kurva
6 000 lgh

Haninge
Vegastaden 3 000 lgh

Vallentuna
Nordöstra 1 500 lgh
Sydöstra 1 300 lgh

Norrtälje
Norrtälje hamn 1 300 lgh
Kvarntorpet 400–600 lgh

Täby
Arninge 3 000 lgh
Täby galopp 6 000 lgh

Österåker
Centrum Åkersberga 4 000 lgh
Täljehalvön 6 000 lgh

Solna
Arenastaden 3 000 lgh
Järvastaden 1 100 lgh
Nya Ulriksdal 1 500 lgh
Hagastaden 5 000 lgh

Lidingö
Centrum/Torsvik 3 000 lgh
Dalén 1 000 lgh

Nacka
Sicklaön 5 000 lgh

Värmdö
Gustavsberg 2 300 lgh

Stockholms stad
Cirka 100 000 lgh,
exempelvis i Norra Djurgårdsstaden,
Annedal, Hagastaden, Årstafältet
och Nordvästra Kungsholmen

STOCKHOLMS LÄN

Kommunernas markpolitik kan bli tydligare

Markinnehav tillsammans med strategiska inköp och försäljning 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 byggbar mark. Hur kommunerna arbetar med markfrågorna har det senaste året bland annat granskats av Statskontoret och i en ESO-rapport om bostadsbyggande och kommunala markanvisningar. En aspekt som framkommit är att transparensen om hur mark tilldelas måste förbättras. Det finns markpolitiska ställningstaganden i många av länets kommuner. Till exempel har nästan hälften av länets kommuner under de senaste två åren utnyttjat möjligheten att i samband med markanvisning styra upplåtelseformen.

En tydlig inriktning i de flesta kommuner är att markförsäljningar sker till högstbjudande. Markkostnaden varierar stort i länet men utgör i genomsnitt cirka en femtedel av produktionskostnaden. I Stockholms innerstad kan markkostnaden i vissa enskilda projekt motsvara hälften av produktionskostnaden medan den i länets ytterområden motsvarar en knapp tiondel. I ESO-rapporten om bostadsbyggande och kommunala markanvisningar uppmärksammas flera problem i samband med prissättning av marken. Bland annat otydligheten i markens egentliga värde vid anbuds-förfarande samt att kvaliteten i det som byggs ges mindre utrymme om lönsamheten ska klaras vid höga markpriser.

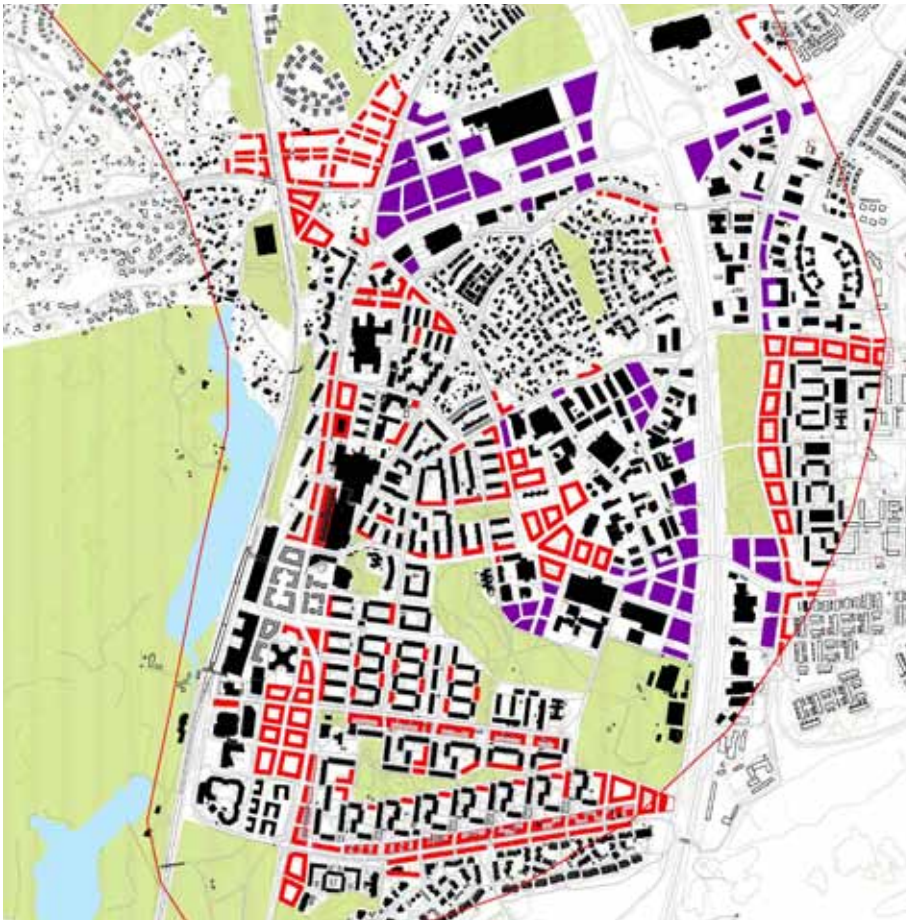
Istället för att sälja mark kan kommunerna upplåta mark genom att hyra ut den med tomträtt. Tomträttsförfarandet är ett sätt för kommunerna att möjliggöra och stimulera byggandet av hyresrätter. Med Stockholmsregionens höga markpriser kan det vara komplicerat att bygga hyresrätter i kommuner som inte upplåter mark med tomträtt. Stockholms stad är den kommun i länet som i störst utsträckning använder sig av tomträtt. Andra kommuner som tillämpar tomträtt är Nacka, Sundbyberg och Värmdö.

Ökat fokus på regional och mellankommunal samverkan

Bostadsförsörjning är ett kommunalt ansvar, men eftersom bostadsmarknaden sträcker sig utanför kommungränserna blir ett mellankommunalt och regionalt samarbete viktigt. Sedan några år tillbaka går det att skönja ett trendbrott i regionen. Idag vill alla länets kommuner växa och att det ska byggas bostäder. Förra året reviderades även det regionala målet för behovet av bostäder. Regeringen har den senaste tiden poängterat vikten av ett ökat regionalt perspektiv i bostadsförsörjningsfrågorna. Detta syns bland annat i direktiven till översynen av bostadsförsörjningslagen. Det syns även genom den parlamentariska kommitté som ska tillsättas för att utvärdera det nuvarande systemet med regionplanering i plan- och bygglagen med syftet att behovet av bostäder på ett bättre sätt ska kunna tillgodoses.

RUFS 2010

I länet utgör den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen (RUFS 2010) ett gemensamt underlag för kommunernas översiktsplanering och regionens utveckling. Planen utgör såväl en regionplan enligt plan- och bygglagen som ett regionalt utvecklingsprogram enligt förordningen om regionalt tillväxtarbete. Länets befolkningsökning ställer krav på genomtänkta avvägningar för hur mark- och vattenområden ska användas långsiktigt. De senaste åren har Länsstyrelsen sett att RUFS 2010 får genomslag i de översiktsplaner som arbetas fram. Inriktningen i RUFS 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. Till RUFS 2010 finns olika handlingsprogram framtagna, bland annat för de regionala stadskärnorna där målet är ökad stadsutveckling och att skapa förutsättningar för tillväxt. I Haninge kommun pågår ett arbete med att förtäta den regionala stadskärnan med blandade funktioner och 20 000 nya invånare.



Kartan visar ett möjligt scenario för förtätning i den regionala stadskärnan Haninge, med ny bostadsbebyggelse i rött och nya verksamheter i lila.

Källa Spacescape

Det finns en stor förtätningspotential i länet, utmaningen är att hitta en balans mellan stadens alla funktioner för såväl människa som djur- och växtliv. Att samverka med lokala opinioner är en annan viktig utmaning.

Samverkan mellan kommuner

Utöver RUFS 2010 pågår mellankommunal samverkan i samtliga kommuner. Samverkan rör främst frågor kring infrastruktur och större planprojekt och inte specifika bostadsförsörjningsfrågor. Samverkan sker i fasta samverkansgrupper eller i informella samråd kring gemensamma frågor. På Södertörn samverkar till exempel de åtta kommunerna kring gemensamma frågor. Under 2012 arbetade Södertörnskommunerna bland annat fram en förstudie kring gemensamma riktlinjer för byggande på Södertörn. De sex Nordost-

kommunerna har antagit en gemensam vision för att utveckla regiondelen under perioden 2010–2040.

Under den senaste tiden har flera kommuner i länet påtalat vikten av att nödvändiga infrastrukturåtgärder genomförs för att bostadsbyggandet ska kunna öka. Till exempel arbetar Nacka kommun tillsammans med Stockholms stad, Värmdö kommun och landstinget för att synliggöra behovet av en tunnelbana till Nacka som möjliggör byggande av 40 000 bostäder. Södertörnskommunerna har gjort utspel om 65 000 nya bostäder under förutsättning att Stockholmsöverenskommelsen om utbyggd infrastruktur blir verklighet.

I länet finns flera kommunöverskridande samarbeten i form av delvis gemensamma förvaltningar för ett verksamhetsområde. Sedan ett antal år finns ett samarbete kring bygglovsfrågor inom Bygglövs-

STOCKHOLMSDEBATT

Nu bygger vi blå linjen till Nacka

Publicerad 2012-03-15 00:50

Vi har träffat en överenskommelse om att ta ett historiskt steg för kollektivtrafiken i Stockholms län: att bygga ut tunnelbanans blå linje till Nacka. En förstudie kommer att inledas om en sträckning till Nacka Forum från Kungsträdgården via östra Södermalm, Hammarby sjöstad, Sickla och Järla sjö. Förstudien ska finansieras gemensamt av landstinget, Stockholm stad och Nacka kommun.

Stockholms län växer. Allt fler väljer att bo, arbeta eller vistas i vårt fantastiska län. Med det följer utmaningar – däribland en växande trängsel i kollektivtrafiken. De senaste åren har folktätheten accelererat. Dagens infrastrukturpolitik bygger därför på antaganden som inte längre stämmer. Vi måste nu bygga ett fungerande trafiksystem för ett län med tre miljoner invånare.

En förbättrad kollektivtrafik i Stockholms län är av avgörande betydelse för att klara de viktigaste utmaningarna som Stockholms län och Sverige står inför: Arbetsstillfällen, bostadsförsörjning och hållbarhet. Stockholms län är en tillväxtmotor. En stor del av de nya arbetsstillfällena som skapas i Sverige tillkommer i länet. Detta innebär att länets bostadsförsörjning är viktig, även i ett nationellt perspektiv.

ANNONS:
Höller vs Sverige 1943
Sverige tinner från Hitler-
angrepp. Hämta
skrämmande artikel här.
www.krigsmyter.nu

Välj efter ditt behov!
Få din bil försäkrad inom 5
min. Nu 10% rabatt. Köp
direkt online!
www.f.se

MATCHAD SÖKA ANNONS HÄR >

Skriv ut
Öka textstorlek
Rätta artikeln

LÄSARREAKTIONER

Twitter: 0
Rekommendera: 0
+1: 0
Tipsa via e-post
32 kommentarer
0 Bloggar

STOCKHOLMSDEBATT

”Vi vill bygga 65 000 nya bostäder i södra Stockholm”

Publicerad 2013-03-14 09:49

Bättre infrastruktur krävs. Södra Stockholm är redo att bidra till Stockholms tillväxt med 65 000 bostäder och drygt 110 000 arbetstillfällen fram till 2030. Men för att det ska bli verklighet krävs samordning och långsiktiga satsningar. Och att regeringen är beredd att samverka med oss söder om Stockholm, skriver företrädare för kommuner och näringsliv.

Med mer än 450 000 invånare är det uppenbart att södra delarna av Stockholm är viktiga aktörer i förverkligandet av den regionala utvecklingsplanen (RUF 2010) med visionen ”Europas mest attraktiva storstadsregion”.

Av totalt åtta utpekade regionala stadskärnor som ska utvecklas för att avlasta Stockholms city ligger fyra i södra delarna av Stockholm: Huddinge med Flemingsberg och Kungens kurva-Skärholmen samt Södertälje och Haninge. Och att vi har värdkraft råder det inga tvivel om. Färskta siffror från SCB visar att bara Stockholm, Malmö, Göteborg och Uppsala växer snabbare än Huddinge med antal personer.

ANNONS:
Höller vs Sverige 1943
Sverige tinner från Hitler-
angrepp. Hämta
skrämmande artikel här.
www.krigsmyter.nu

Välj efter ditt behov!
Få din bil försäkrad inom 5
min. Nu 10% rabatt. Köp
direkt online!
www.f.se

MATCHAD SÖKA ANNONS HÄR >

Skriv ut
Öka textstorlek
Rätta artikeln

LÄSARREAKTIONER

Twitter: 0
Rekommendera: 0
+1: 0
Tipsa via e-post

alliansen. Närmare tjugo kommuner, främst från länet, ingår och antalet deltagande kommuner ökar ständigt.

Under arbetsnamnet Stadsbyggnadsbenchen – Åtgärder för en förbättrad stadsbyggnadsprocess, har kommunerna i Haninge, Huddinge, Nacka, Sollentuna, Stockholm, Södertälje, Täby och Upplands Väsby inlett ett samarbete. Syftet är att förbättra effektiviteten i stadsbyggnadsprocessen. Målet är bland annat att uppnå mätbara effektiviseringar, att stadsbyggnadsprocessen ska bli tydligare och mer transparent samt att öka kunskaperna och förståelsen för processen såväl internt inom kommunerna som hos berörda samarbetspartners och intressenter.

Starkt samband mellan infrastruktur och bostadsbyggande

Goda kommunikationer spelar en väsentlig roll för länets näringsliv, kompetensförsörjning och för var människor bosätter sig. Investeringar i infrastruktur ses av många aktörer som en av de viktigaste förutsättningarna för att åstadkomma ett ökat bostadsbyggande i regionen.

Med utgångspunkt från Stockholmsförhandlingen – Carl Cederschiölds regeringsuppdrag från 2007 om

infrastrukturen – fastställdes 2010 en Länstransportplan för regional transportinfrastruktur i Stockholms län 2010 till 2021. Investeringarna uppgår under perioden till nära 94 miljarder kronor.

I dagsläget är regionen missgynnad räknat på befolkning och resande och den snabba befolkningsökningen kräver ökade anslag. Det är angeläget att framtida bostadsbyggande sker i goda kollektivtrafiklägen. En sådan förtätning kräver såväl satsningar på utbyggd infrastruktur som kapacitetsförstärkning i den befintliga. Länet har inte främst brist på exploaterbar mark i stationsnära lägen – det är snarare kapaciteten i själva infrastrukturen som det råder brist på.

Något som försvårar samplaneringen av bostäder och infrastruktur är att frågorna drivs i separata processer av olika huvudmän med olika tidshorisonter och prioriteringar.

Förhandling om utbyggnad av tunnelbanan

Kopplingen mellan infrastruktur och bostadsbyggande är grundförutsättningen i det uppdrag regeringen har gett en förhandlingsperson. Uppdraget kallas 2013 års Stockholmsförhandling och syftar till att bygga ut tunnelbanans blå linje till Nacka och eventuella anslutande åtgärder. Förhandlingarna ska



Foto: Christina Fagergren

leda till ett ökat bostadsbyggande i de berörda kommunerna. I uppdraget ingår också att lämna förslag på finansiering genom höjda och bredare intäkter från trängselskatt och olika former av medfinansiering. Förhandlingen ska säkerställa ett snabbt genomförande av tunnelbaneutbyggnaden och största möjliga samhällsekonomiska nytta. En överenskommelse som bland annat kan innehålla lämplig dragning för ny tunnelbanesträckning ska redovisas vid årsskiftet.

Viktigt med proaktivt förhållningssätt i planeringen

Länsstyrelsen anser att infrastrukturplaneringen behöver bli mer proaktiv genom att i beslutsunderlaget på ett tydligare sätt räkna in hur många bostäder som kan komma till, givet en viss infrastrukturensatsning. Att kunna väga in bostäder som en samhällsnyttig effekt är relevant.

En ny omgång av infrastrukturplanering pågår i Stockholmsregionen. Med anledning av detta har Länsstyrelsen, Trafikverket, TMR, SL och KSL, i dialog med länets kommuner, tagit fram en regional inriktning för transportsystemets utveckling i länet. Inriktningen är ett stöd i arbetet med den nya läns-transportplanen som nu skickats på remiss. Fokus i inriktning är att bostadsbyggande, näringslivsut-

veckling och klimatfrågor ska utgöra grund för hur transportsystemet bör utvecklas och prioriteras. De fyra huvudprinciperna för utvecklingen är:

- Säkerställ att befintlig transportinfrastruktur fungerar och utnyttjas smart.
- Bebyggelseplanera för hög tillgänglighet med kollektivtrafik som norm.
- Ökade satsningar framförallt på kollektivtrafik men även på gång, cykel och effektiv nyttotrafik.
- Aktiv prioritering av det begränsade vägutrymmet för att trafiken ska rulla effektivt utan allvarliga köer.

Kapaciteten kan även påverkas genom att transportbehoven minskas och genom att styra transporter till färdssätt och tidpunkter där trängseln är mindre. Ett väl utbyggt bredbandsnät är en aspekt i detta.

Läs mer i:

Länsplan för regional transportinfrastruktur 2014-2025, Länsstyrelsen 2013

Regional inriktning för transportsystemets utveckling i Stockholms län 2012





Bostadsbyggande

Bostadsbyggandet i länet måste öka för att nå det regionala målet. Ryckigheten i konjunkturen påverkar i hög grad byggbranschen. Trots detta är byggföretagen inte lika pessimistiska som tidigare och förväntningarna pekar mot att såväl orderingång som byggproduktion blir oförändrad eller till och med ökar i år.

Länsstyrelsen arbetar med att synliggöra hinder för ett ökat bostadsbyggande. Det sker bland annat genom samtal med byggherrar och kommuner och genom uppdrag från regeringen.

IAKTTAGELSER

Den regionala målsättningen är att det årligen behövs minst 16 000 bostäder för att matcha den växande befolkningen.

De senaste åren har i snitt 10 000 bostäder tillkommit och Länsstyrelsens bedömning är att nivån blir densamma i år och nästa år.

En följd av lågkonjunkturen är att byggherrar börjar bredda sitt produktutbud och vänder sig till fler målgrupper.

Fler byggherrar börjar intressera sig för att bygga hyresrätter och några planerar bygga för egen förvaltning.

Regeringens fokus är att öka bostadsbyggandet och planprocessen ses över för att korta tiden från idé till färdig bostad.

En ny spelplan för bostadsbyggandet har etablerats

Kommunerna bygger inte bostäder, med undantag för den produktionen de kommunala bostadsbolagen står för, men de är ansvariga för den planering som krävs för att marknaden ska kunna bygga. Bostäder skiljer sig från många andra produkter, bland annat på grund av långa ledtider och kommunernas planmonopol.

Bostadsmarknaden har genomgått stora strukturella förändringar under de senaste decennierna. Sverige har likt många andra länder avvecklat en bostadspolitik som kännetecknades av statliga subventioner och regleringar. I ett system med stora statliga subventioner till bostadsbyggandet tog staten en betydande ekonomisk risk i förhållande till marknaden. Den risken tas idag av kommuner, byggföretag och kreditgivare, vilket påverkar vad som byggs och hur mycket som byggs.

Samspelet mellan kommun och byggherre har blivit mer centralt och kommunerna har en nyckelroll genom sitt planmonopol. Det är byggherrens risk- och lönsamhetsbedömning som ytterst avgör om det blir några bostäder byggda.



Foto: Wallenstam AB

Färre bostäder påbörjades 2012

Under 2012 minskade återigen påbörjandet av nya bostäder. Enligt SCB påbörjades drygt 6 600 bostäder 2012. Det är 1 500 färre jämfört med året dessförinnan och 2 000 färre än 2010. Utöver nybyggnation tillkommer det även nya bostäder genom ombyggnationsprojekt av lokaler och vindar till bostäder som ger i genomsnitt mellan 500 och 1 000 lägenheter varje år, merparten i Stockholms stad. Om all nybyggnation och ombyggnation sammanräknas påbörjades det totalt drygt 7 100 bostäder i länet under 2012.

Bostadsbyggandet bedöms öka i år

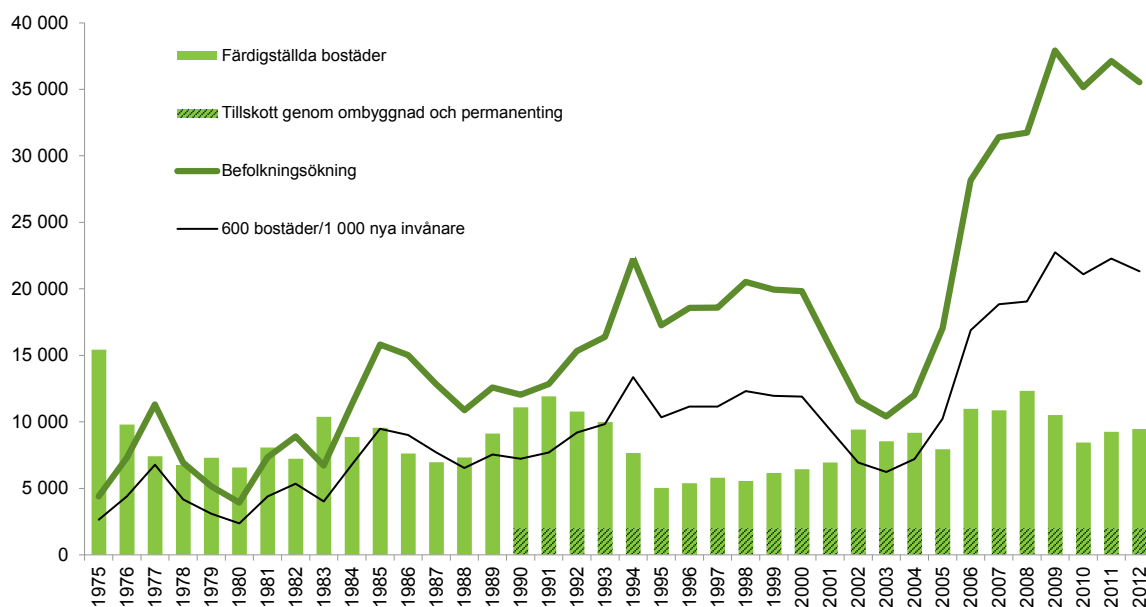
Kommunerna bedömer i bostadsmarknadsenkäten att drygt 11 700 bostäder ska påbörjas under 2013 och nästan 14 000 under 2014. Dessa siffror är erfarenhetsmässigt överskattade.¹ Länsstyrelsens be-

¹ Kommunerna gör en bedömning i *Bostadsmarknadsenkäten* av antalet bostäder som kan komma att påbörjas under året samt under kommande år. Länsstyrelsens erfarenhet de senaste åren är att 60-65 procent av bostäderna påbörjas det innevarande året och något färre nästkommande år.

dömning är att nästan 7 500 bostäder påbörjas i år och drygt 8 000 nästa år. Men läget är svårbedömt och det kan också bli färre bostäder som påbörjas. Länsstyrelsens bedömning ligger i linje med Boverkets indikatorer från maj i år där bostadsbyggandet bedöms öka, om än i långsam takt.

Stockholms stad fattade nyligen ett inriktningsbeslut i budgeten om att planera för totalt 20 000 nya bostäder under en fyraårsperiod. Preliminära uppgifter för första kvartalet 2013 visar att det påbörjades nästan 1 300 bostäder i Stockholms stad. För motsvarande period 2012 påbörjades 400 bostäder.

Tillväxt, miljö och regionplanekontoret (TMR) har i samarbete med SCB sammanställt kommunernas bostadsbyggnadsplaner för åren 2012–2021. Totalt planeras det påbörjas knappt 150 000 bostäder i länet, varav cirka 80 procent i flerbostadshus. Om dessa planer skulle realiseras motsvarar det – tillsammans med de bostäder som tillkommer genom omvand-



Tillskottet av bostäder och befolkningsökningen i Stockholms län åren 1975 till 2012

Källa: SCB och Länsstyrelsen

lingar och ombyggnationer – det tillskott som är nödvändigt för att matcha den växande befolkningen. Länsstyrelsens erfarenhet är dock att de underlag som ligger till grund för prognosen är överskattade.

Minst 16 000 inflyttningsklara bostäder per år behövs

Tillskottet av inflyttningsklara bostäder – genom nyproduktion, ombyggnation och fritidshusomvandlingar – gör att beståndet ökar med cirka 1 procent per år. De färdigställda bostäderna är viktiga för att bostadsmarknaden ska fungera i ett långsiktigt perspektiv. Men det är också angeläget att stimulera insatser i det befintliga beståndet för att få fram fler bostäder.

Förra året färdigställdes enligt SCB nästan 7 500 bostäder genom nyproduktion, vilket är en liten ökning mot 2011. Varje år blir också i snitt cirka 2 000 bostäder inflyttningsklara genom att lokaler och vindar byggs om till bostäder och att fritidshus tas i

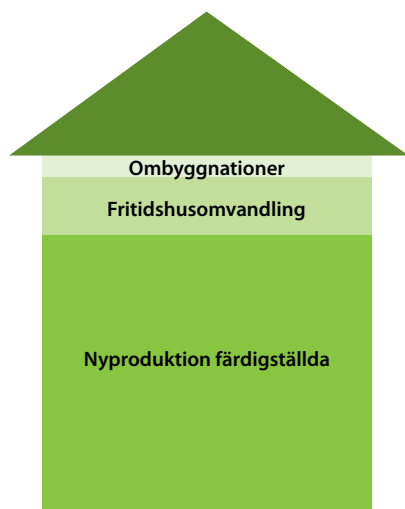
bruk som permanentbostäder.² Tillskottet för 2012 av ny- och ombyggnationer samt fritidshusomvandlingar blev 9 500 bostäder. Under 2000-talet har tillskottet legat kring 10 000 bostäder om året.

Diagrammet ovan visar befolkningsökningen och tillskottet av inflyttningsklara bostäder mellan åren 1975 och 2012. Från 1990 visas nyproduktion samt det årliga tillskottet som kommer till genom att fritidshus permanentats och lokaler och vindar byggs om till bostäder. Den tunna linjen visar behovet av nya bostäder i förhållande till befolkningsökningen. Det ökade glappet mellan befolkning och bostadsbyggande ligger bakom dagens stora bostadsbrist.

Bostadsbehovet i länet fram till 2030

Enligt befolkningsräkningen från TMR kommer befolkningen öka med en halv miljon till 2,6 miljoner

² Det finns indikationer på att fritidshusomvandlingarna i vissa kommuner minskar, i exempelvis Värmdö kommun minskade takten från 300 omvandlade fritidshus 2011 till 150 2012.



Figuren visar fördelningen av tillskottet av bostäder.

Kommunernas bedömning av antalet påbörjade bostäder i nyproduktion 2013 och 2014 samt behov av årligt bostadstillskott enligt RUF5

	Antal bostäder 2013	Antal bostäder 2014	Behov av årligt bostadstillskott 2010–2030 enligt RUF5
Botkyrka	300	300	650
Danderyd	40	300	100
Ekerö	110	110	200
Haninge	450	450	600
Huddinge	400	600	700
Järfälla	520	420	750
Lidingö	150	150	300
Nacka	700	800	850
Norrtälje	300	500	500
Nykvarn	60	80	100
Nynäshamn	150	200	200
Salem	50	50	100
Sigtuna	500	650	400
Sollentuna	400	500	500
Solna	600	750	800
Stockholm	4 000	5 000	5 000
Sundbyberg	750	750	600
Södertälje	250	300	600
Tyresö	200	200	300
Täby	698	490	650
Upplands Väsby	300	300	350
Upplands-Bro	150	250	300
Vallentuna	212	231	400
Vaxholm	50	70	100
Värmdö	150	150	550
Österåker	200	250	350
Totalt i länet	11 690	13 851	15 950

2030. TMR har reviderat siffrorna och bedömt bostadstillskottet per kommun i länet fram till 2030. Bedömningen är gjord enligt samma metod som i RUF5 2010. Skillnaden nu är att situationen i Stockholms län de senaste åren har visat på en ännu kraftigare befolkningsökning än tidigare i kombination med ett lågt bostadsbyggande. Därför har ett uppdämt behov också beaktats i den nya bedömningen.

Enligt bedömningen behövs det 9 000–16 000 inflyttningsklara bostäder årligen beroende på befolknings-tillväxt. Se tabell till höger. Med nuvarande takt i befolkningsökningen bör målet vara ett årligt tillskott om minst 16 000 bostäder eller drygt 300 000 bostäder fram till 2030.³ År 2050 bedöms länet ha 3,2 miljoner invånare. Det innebär att bostadsbyggandet behöver fortsätta i hög takt i många år.

3 2,6 miljoner invånare 2030 innebär en ökning med i snitt 28 000 invånare per år.

En blandning av bostäder behövs

Stockholms län är attraktivt och både investerare och människor söker sig hit för att bidra med kompetens och kreativitet. Bristen på bostäder får inte utgöra ett hinder för detta. Utöver näringslivets behov av bostäder är det särskilt svårt för ungdomar, studenter, stora barnfamiljer, arbetskraftsinvandrade och flyktingar som fått uppehållstillstånd att etablera sig på bostadsmarknaden. För de som har möjlighet att köpa en bostad finns däremot ett utbud av bostäder.

Av de bostäder som planeras påbörjas i år och nästa år är en knapp tredjedel hyresrätter. Det kan tyckas lite när samtliga kommuner uppger att de har brist på hyresrätter i bostadsmarknadsenkäten. I åtta av länets 21 kommuner som har allmännyttan finns heller inga planer på att bygga hyresrätter. Flera undersökningar visar att det är många som inte kan efterfråga en nyproducerad hyresbostad på grund av den höga hyran. Ett breddat produktutbud för olika målgrupper skulle troligen leda till en högre takt i bostadsbyggandet.



Foto: Lars Jensen

Enligt en undersökning bland miljonprogramsbor vill en tredjedel bo i en etage- eller takvåning. SABOs kombohus med nyckelfärdiga bostäder är ett exempel som visar att det går att bygga billigare bostäder som fler har råd att efterfråga. Ett annat exempel är det ökande intresset att ingå i en byggemenskap. En byggemenskap är en grupp människor som går samman för att aktivt delta i planering och byggande av ett eget bostadshus.

Det finns delar av länet där det är svårare att locka till sig byggherrar. Ett exempel är i Botkyrka kommun där en färdig detaljplan fanns men ingen byggherre som ville bygga. En mindre byggherre tog sig an projektet och efterfrågan visade sig vara stor. Det finns också exempel på hyresrättsbyggare som tidigare enbart byggt i Stockholms stad men som nu efterfrågar byggrätter i Järfälla och Haninge. Det visar att det finns en marknad i delar av länet som byggherrar tidigare inte bedömt ge tillräckligt hög avkastning. Även bostadsrättsbyggare börjar bygga hyresrätter för egen

förvaltning, vilket visar att byggherrar nu provar olika lösningar för att bredda produktutbudet, nå fler målgrupper och därmed bli mindre konjunkturkänsliga.

Det behöver byggas fler studentbostäder i länet och det finns ett regionalt mål att öka antalet studentbostäder med drygt 7 000. Ungefär hälften av länets planerade studentbostäder de kommande två åren ligger i Stockholms stad, drygt 1 100 bostäder. I Danderyd, Huddinge, Solna, Sundbyberg, Södertälje och Upplands Väsby planeras sammanlagt 1 000 studentbostäder att påbörjas i år och nästa år. I Vallentuna, Nacka och Täby pågår det diskussioner om att bygga bostäder för studenter de kommande åren.

Osäker byggkonjunktur

Enligt Konjunkturinstitutet fortsätter den svenska ekonomin att präglas av den ekonomiska krisen i euroområdet. Problemen i skuldskrämda länderna är fortfarande en källa till osäkerhet och svag efterfrågan.

Men det finns samtidigt en del ljusglimtar. Oron på finansmarknaderna har minskat och hushåll och företag i Sverige och i omvärlden har blivit något mer optimistiska om framtiden. Tillsammans talar detta för att den svenska BNP-tillväxten successivt ökar under året, även om det finns risk för bakslag.

Ryckigheten i konjunkturen påverkar i hög grad byggbranschen. Trots detta är byggföretagen inte lika pessimistiska som tidigare och förväntningarna pekar mot att såväl orderingång som byggproduktion blir oförändrad eller till och med ökar under 2013.

I Stockholmsregionen är byggbranschen en betydande näring som sysselsätter cirka 50 000 personer. Det är en konjunkturkänslig bransch som i högkonjunktur drabbas av kapacitetsbegränsningar i form av personalbrist och i lågkonjunktur får problem med minskad orderingång som leder till personalneddragningar. Våren 2013 är efterfrågan på byggarbetskraft som platschefer fortfarande stor medan det börjar synas ett litet överskott på hantverkare. Det börjar också komma rapporter om att konkurserna ökar i branschen, framförallt bland mindre byggföretag.

Under finanskrisen 2008–2009 var det svårt att sälja nya bostadsrätter och många planerade bostadsrätter blev i stället hyresrätter. I andra bostadsrättsprojekt sänktes priset för att bostäderna skulle bli sålda. I vissa projekt i länet har byggherren under hösten 2012 tvingats sänka priset, bland annat i Norra Djurgårdsstaden. Under våren har det lättat något samtidigt som branschen blivit mer innovativ för att få bostäder sålda. En modell som flera byggherrar tillämpar är att bostadsköparna kan välja mellan tre prisnivåer. Grundalternativet är det pris och den avgift som byggherren har satt. Alternativ två är att betala ett lägre pris mot en högre månadsavgift. Alternativ tre är att höja priset och sänka avgiften. Det är främst äldre villasäljare som betalar mer i insats för att minska månadsavgiften och främst yngre som väljer en lägre insats.

Knappt 100 olika byggherrar är verksamma i länet. I Stockholms stad är ett 70-tal verksamma. Andra kommuner med många byggherrar är Järfälla, Solna och Sundbyberg med ett tiotal vardera.

Stora regionala skillnader i bostadsbyggandet

Hälften av byggandet sker vanligtvis i Stockholms stad, så även förra året. I länets övriga kommuner påbörjades förra året mellan 200 till 500 bostäder i Järfälla, Sundbyberg, Tyresö, Solna och Täby. I övriga kommuner var antalet påbörjade bostäder 200 stycken eller färre.

Diagrammet överst till höger visar hur många bostäder som påbörjades mellan åren 2000 och 2012. I Stockholms stad påbörjades under perioden nästan 45 000 nya bostäder, vilket gör att den raden inte kan visas i diagrammet.

Även diagrammet nederst till höger visar totala antalet påbörjade bostäder mellan 2000 och 2012, men utslaget per tusen invånare i respektive kommun.⁴ Länsgenomsnittet ligger på 52 påbörjade bostäder per 1 000 invånare. I Solna har det byggts dubbelt så mycket som länsgenomsnittet medan Danderyd och Norrtälje byggt knappt hälften. I vissa kommuner är statistiken bristfälligt inrapporterad till SCB vilket får stort genomslag i en jämförelse som denna.

Två tredjedelar av byggandet sker i storstadsregionerna

Under 2012 påbörjades knappt 20 000 bostäder i Sverige. Cirka en tredjedel av bostäderna påbörjades i Stockholms län. Totalt påbörjades två tredjedelar av alla bostäder i någon av storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Malmö jämfört med drygt hälften 2011. Diagrammet på sida 58 beskriver storstadsregionernas andel av det totala bostadsbyggandet 2012.

Helsingfors bygger mest i Norden

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

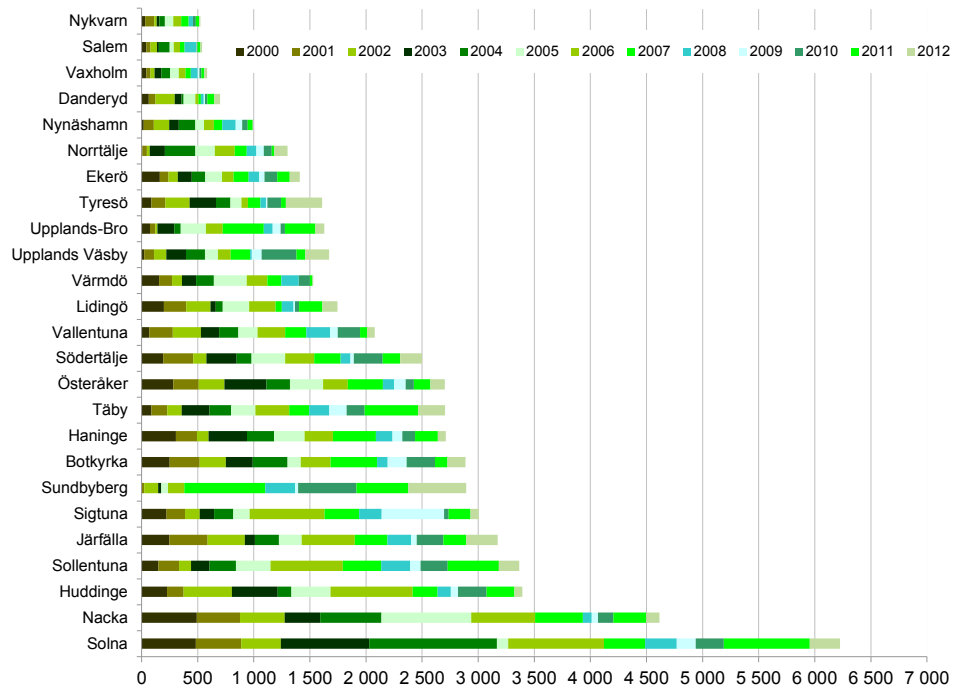
Bostadsbyggandet i de nordiska huvudstadsregionerna under perioden 2000 till 2012 illustreras i diagrammet på sida 58 och följer ländernas allmänna utveckling. Mätt per tusen invånare påbörjades det i

⁴ Siffrorna är framräknade genom att antal påbörjade bostäder sätts i relation till kommunens befolkningsmängd för varje år. De olika åren är sedan summerade.

Antalet påbörjade bostäder per kommun åren 2000–2012

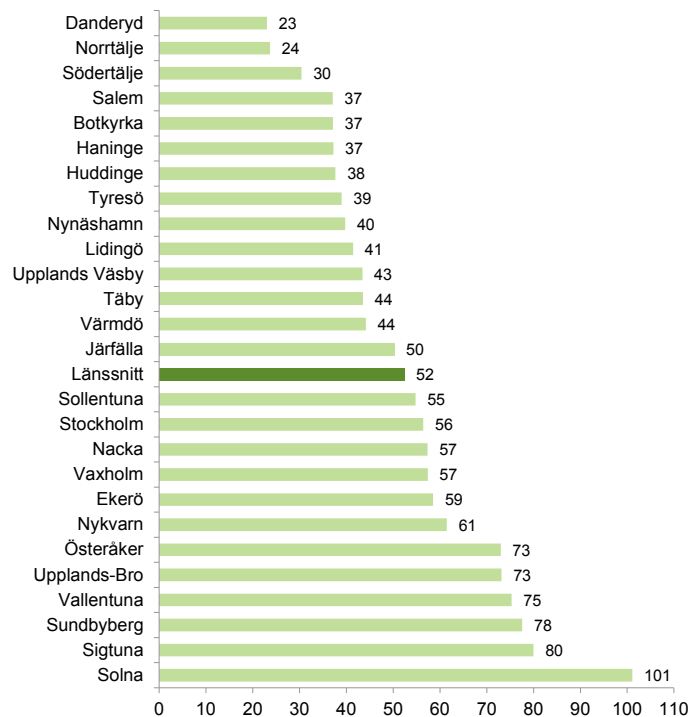
I Stockholms stad påbörjades 45 000 bostäder under perioden

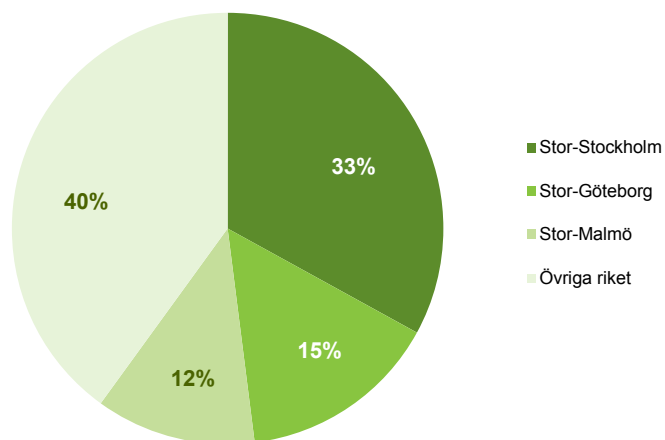
Källa: SCB och Länsstyrelsen



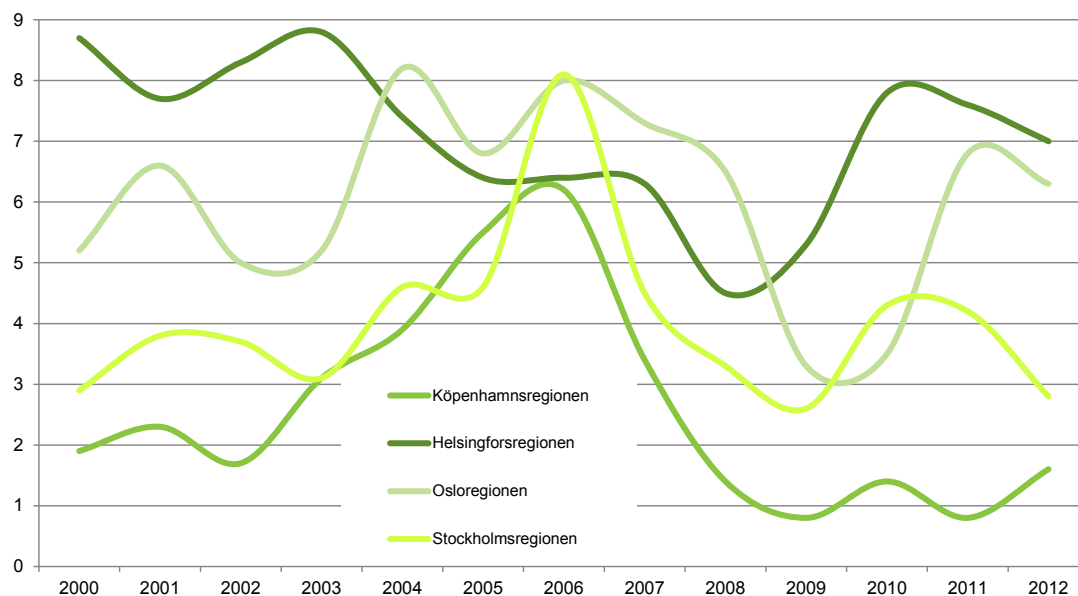
Antal påbörjade bostäder per tusen invånare åren 2000–2012

Källa: SCB och Länsstyrelsen





Storadsregionernas andel av påbörjade bostäder 2012
Källa: SCB och Länsstyrelsen



Antal påbörjade bostäder per 1 000 invånare i storadsregionerna Stockholm, Helsingfors, Oslo och Köpenhamn
Källa: SCB, Statistikcentralen, Statistisk sentralbyrå, Statistikbanken och Länsstyrelsen



Köpenhamn. Foto: Elin Blume

snitt varje år under perioden 7,1 bostäder per tusen invånare i Helsingforsregionen följt av 6 i Oslo, 4,1 i Stockholm och 2,6 i Köpenhamn.

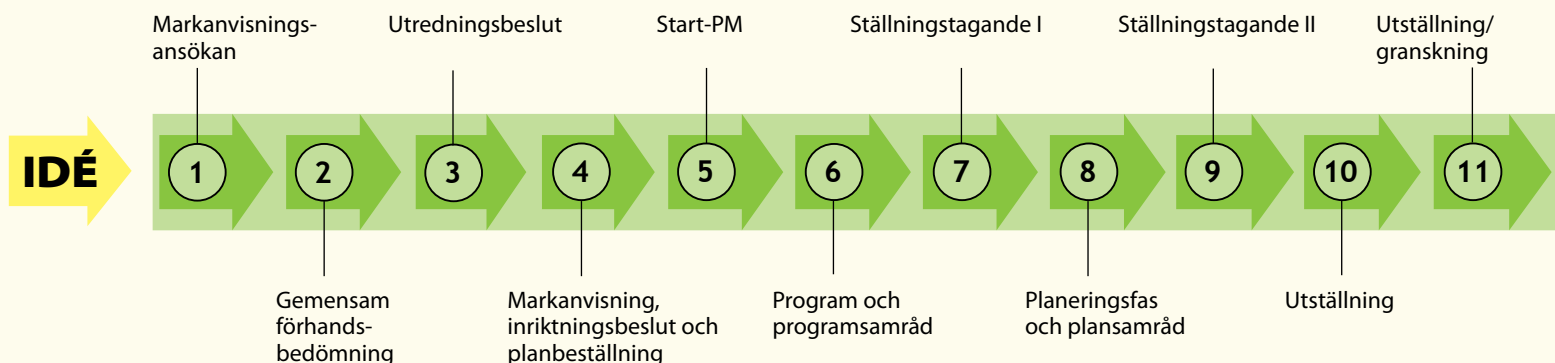
Nordens huvudstäder har haft en likartad utveckling på bostadsmarknaderna; de har haft en lång period av ökade reala bostadspriser, fallande räntor och stark BNP-tillväxt. Men i och med finanskrisen 2008 föll byggandet i samtliga huvudstadsregioner. Helsingfors har lyckats bäst med att återhämta sig efter krisen och var 2010 tillbaks på samma höga bostadsbyggande som innan krisen. I Köpenhamnsregionen har bostadsbyggandet fortsatt vara lågt, trots en befolkningsökning på 15 000–20 000 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 där folk nu flyttar in.

Hur bostäderna upplåts skiljer sig åt mellan länderna. Den svenska allmännyttan har ingen fullständig motsvarighet i Norden. Hyresmarknaden i Danmark är den som är mest lik den i Sverige. Det allmännyttiga bostadsbeståndet vänder sig till en bred målgrupp och det finns en enhetlig hyresmarknad vilket innebär att en majoritet av hyresbostäderna omfattas av samma hyressättningssystem. Allmännyttan i Danmark är dock inte kommunägd utan ägs av icke vinstdrivande organisationer.

Den finska hyresmarknaden skiljer sig i hög grad från den svenska. På den privata hyresmarknaden sätts sedan 1995 marknadshyror medan de statligt finansierade hyresbostäderna tillämpar självkostnadspris och bostäderna fördelas utifrån social behovsprövning. Avvecklingen av hyresregleringen i mitten av 1990-talet ledde till att hyrorna i Helsingfors ökade med 42 procent fram till år 2000.

Hyresboendet i Norge – där tre fjärdedelar av alla hyresbostäder är privata – består till största delen av att ägare hyr ut hela eller delar av sin bostad. De som av ekonomiska skäl har svårt att få tag på en bostad kan få hjälp av kommunen och genom behovsprövning få en hyresbostad. Denna boendeform är tidsbegränsad och utgör endast 1,5 procent av totala bostadsbeståndet.

Att äga sin bostad är vanligast i både Finland och Norge. Hela två tredjedelar av den finska befolkningen äger sin bostad och i Norge bor knappt åtta av tio i egen ägd 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”. I Finland utgör bostadsrätter en liten del av beståndet, endast 2 procent i exempelvis Helsingfors.



Tiden från idé till färdig bostad tar många år

Tiden från idé till färdig bostad är lång och innehåller mycket mer än bara planprocessen enligt plan- och bygglagen. Tiden från idé till att planprocessen påbörjas kan ta åtskilliga år. Likaså kan färdigställandet av en bostad efter att planprocessen är klar dröja åtskilliga år.

Generellt kan processen delas upp i fem delar

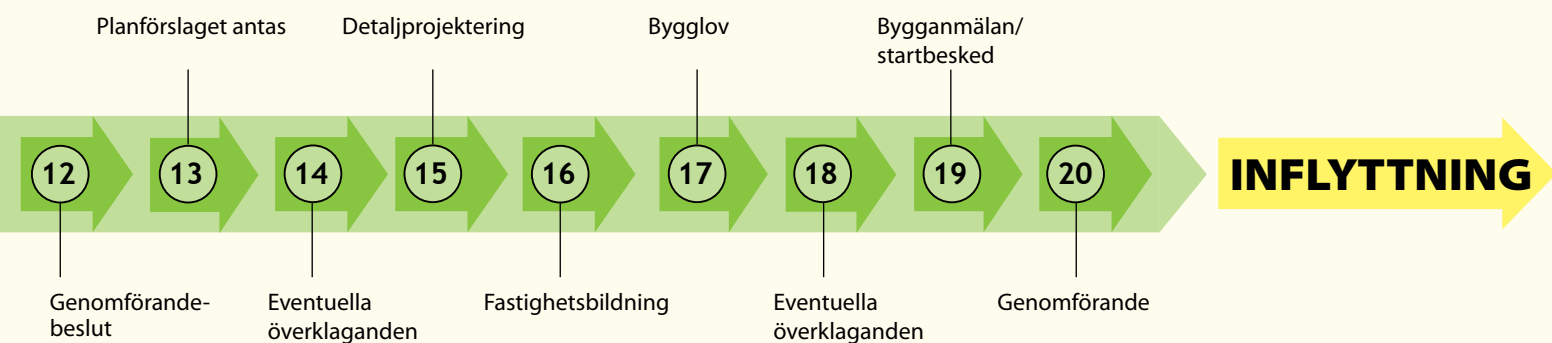
- Idé, antingen kommunens eller byggherrens
- Marktilldelning/planförfrågan (0–3 år)
- Planprocess enligt plan- och bygglagen inklusive bygglov (1–4 år)
- Eventuellt överklagande (0–2 år)
- Genomförande (1–5 år)

Så gott som alla bostadsprojekt blir försenade i förhållande till den ursprungliga tidplanen. Däremot är det ovanligt att projekt där en detaljplanprocess har

påbörjats inte blir av överhuvudtaget. När väl planprocessen är igång är flera avgörande beslut redan fattade och det finns i allmänhet en byggherre för den aktuella detaljplanen. I de fall projekt eller idéer inte blir av sker detta oftast innan en planprocess har inletts.

När markanvisning och tilltänkt byggherre finns på plats påbörjas planprocessen. I de fall kommunen äger marken sker vanligtvis markanvisningar genom anbudsförfarande eller genom direktanvisning. Några kommuner, framförallt Stockholms stad upplåter även mark med tomträtt för hyresrättsbyggande. I de fall där byggherren redan äger marken är denne beroende av att en planprocess påbörjas. Enligt nya PBL är kommunen skyldig att inom fyra månader lämna ett så kallat planbesked när en byggherre begär att få besked om en plats kan planläggas.

Länsstyrelsen lämnar yttrande i samråds- och i granskningsskedet av översikts- och detaljplaner. I de fall ett program upprättas yttrar sig länsstyrelsen även över det. Länsstyrelsen har en viktig roll i att



lämna statliga underlag till översiktsplanen som är grundläggande för all planering samt till eventuella fördjupningar av den.

Kommunens beslut om detaljplaner och bygglov kan överklagas till länsstyrelsen. Länsstyrelsens beslut kan sen överklagas till Mark- och miljödomstolen och deras beslut kan i sin tur överklagas till Mark- och miljööverdomstolen. Om det bedöms vara av vikt för rättstillämpningen kan Mark- och miljööverdomstolen i vissa fall ge möjlighet att överklaga även till Högsta domstolen. Prövningstillstånd krävs både till Mark- och miljööverdomstolen och till Högsta domstolen. När detaljplan och bygglov vunnit laga kraft kan själva byggandet börja.

Att förkorta handläggningstider är en av flera viktiga insatser för en kortare planprocess. Regeringen har den senaste tiden fokuserat på att korta planprocessen, bland annat ses kravet på detaljplan och kravet på bygglov över. Att se över och korta handläggningstiderna är en fråga som även Länsstyrelsen arbetar med, se nedan.



Foto: Christina Fagergren, Länsstyrelsen.

Hinder för ett ökat bostadsbyggande

Länsstyrelsen har de senaste åren fokuserat på att synliggöra hinder och möjliga lösningar för att öka bostadsbyggandet. Två hinder som regeringen har valt att lyfta särskilt är buller och att korta handläggningstider.

För att underlätta bostadsbyggande har regeringen gett en utredare i uppdrag att se över regelverket för hur höga bullernivåerna får vara i närheten av bostäder. Regeringen har även gett Boverket och Naturvårdsverket i uppdrag att utarbeta vägledningar kring och samordna sina respektive regelverk kring buller så att de inte motverkar varandra.

Länsstyrelsernas handläggningstider för att hantera överklagade ärenden enligt plan- och bygglagen får ofta kritik för att vara för långa. I syfte att korta handläggningstiderna får länsstyrelserna 30 miljoner kronor extra under åren 2013–2016, varav fyra miljoner årligen tilldelas Länsstyrelsen i Stockholm. I samband med detta har regeringen beslutat om inriktningsmål för länsstyrelsernas handläggningstider.

Hinder enligt kommuner

Länets kommuner uppger bland annat att följande faktorer hindrar bostadsbyggandet.⁵

- Höga produktionskostnader.
- Överklagande av detaljplaner.
- Bullerproblem samt konflikter med andra allmänna intressen enligt PBL.
- Osäkerhet om framtida infrastruktursatsningar.
- Svårigheter att få långivare.

Flera kommuner anger ”annan orsak” som i det här fallet innebär finansieringssvårigheter och långa planprocesser eller brist på detaljplanlagd mark i attraktiva lägen. Några kommuner anger långa handläggningstider hos Länsstyrelsen. Nästan samtliga kommuner uppger att de skulle behöva bygga fler bostäder än de som planeras tillkomma i år och nästa år.

I Länsstyrelsens samtal med kommunerna framkommer det också att många bostadsprojekt som ligger långt från regioncentrum skjuts på framtiden med

hänvisning till konjunkturläget – prisskillnaden mellan nyproduktion och en begagnad bostad är för stor. I mer centralt belägna kommuner är prisskillnaden mindre. Det är främst större lägenheter som tar längre tid att sälja eller få uthyrda. Mindre lägenheter som ettor och tvåor säljs eller hyrs ut snabbt, oavsett läge i regionen.

Hinder enligt byggherrar

Länsstyrelsen träffar regelbundet regionens byggherrar för att diskutera förutsättningar för ett ökat bostadsbyggande. De tre viktigaste hindren – bortsett från konjunkturen – är enligt byggherrarna:

- Planmonopol och bristande planeringsberedskap i kommunerna ger en brist på byggrätter.
- Politisk ovilja att växa som kommun och lokal opinion mot förtätningar ger en brist på byggrätter.
- Brister i infrastrukturens utbyggnad och kapacitet begränsar exploatering.

Tidigare års svårigheter att rekrytera personal – bortsett från platschefer – upplevs inte längre som ett hinder.

Utmaningar för en väl fungerande bostadsmarknad

Bostadsbyggandet behöver öka i länets kommuner samtidigt som beståndet måste nyttjas på bästa sätt. Samtliga aktörer måste vara med och bidra till en väl fungerande bostadsmarknad.

För att byggandet ska öka ställs det krav på att kommunerna har en god planeringsberedskap. På vilket sätt kommunen anvisar mark, hur detaljplanerna utformas samt om och till vem kommunen tidigare eller fortlöpande har sålt mark, får stor betydelse för vilka och hur många byggherrar som kan vara verksamma i kommunen.

Bostäder byggs i stor utsträckning i områden där det redan bor människor – det vill säga genom förtätning. Att växa genom förtätning ställer krav på en god medborgardialog. Länets invånare behöver också få en bättre förståelse för att Stockholmsregionen växer snabbt – och att det är bra, bland annat för att klara av försörjningsbördan men även för att möta före-

⁵ Bostadsmarknadsenkäten 2013.



Foto: Christina Fagergren

tagens behov av att rekrytera personal. Här behöver regionens aktörer bli bättre på att förmedla och kommunicera det positiva med Stockholmsregionens snabba tillväxttakt.

Bostadsbyggandet påverkas av konjunkturläget. Det är av stor vikt för bostadsbyggandet att byggherrar och kommuner arbetar för att kunna hålla en hög och jämn byggtakt oavsett konjunkturläge. Produktutbudet behöver breddas, exempelvis genom att det byggs fler hyresrätter i varierande storlek. Det kan även handla om nya bostadslösningar som möjliggör för nya hushållskonstellationer och att nya byggherrar släpps fram som ser potential i ett område.

För att byggtakten ska kunna öka och hållas jämn ställs det krav på staten att undanröja hinder och korta handläggningstider för planärenden. För Länsstyrelsens del handlar det även om att, där det är möjligt, ge bostäder större tyngd vid avvägning mot andra

intressen. För att bygga den täta staden måste exempelvis bullerfrågan tydliggöras och samordnas mellan olika myndigheter. Många nya bostäder kräver också ny och utökad kapacitet i infrastrukturen. Kopplingen mellan infrastruktursatsningar och bostadsbyggande behöver fortsätta att stärkas.

Tillskottet av bostäder är en viktig faktor för rörligheten på bostadsmarknaden. Rörligheten kan även stimuleras av en transparent regional förmedling av såväl förstahands- som andrahandsbostäder.

Flera utredningar har den senaste tiden visat att bostadsbolagens och fastighetsägarnas hårda krav stänger ute allt fler från bostadsmarknaden. En av regionens största utmaningar är att få fram ändamålsenliga bostäder till alla som vill bo och verka i Stockholmsregionen. Det vore därför önskvärt med en översyn av hur behovet kan tillgodoses för de som inte kan efterfråga en bostad på dagens bostadsmarknad.

Källor

Tryckta källor

110 000 bostäder saknas i huvudstadsregionen. Stockholms Handelskammare, 2012:05

Att hyra – från en rätt för allt färre till en möjlighet för allt fler. SOU 2012:88

Best City 2012. The Economist 2012.

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

Bo bra på äldre dar – kreativitet och nytänkande när det gäller bostäder och boendemiljö för äldre. Slutrapport av Hjälpmedelsinstitutet, 2012

Bostadsbubbla? Analys av argumenten för och emot att Sverige har en bostadsbubbla. Evidens, 2013

Bostads- och bosättningsfrågor i kommunernas flyktingmottagande i Stockholms län, KSL, 2012

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

Bostadsmarknadsenkäten. Länsstyrelsen i Stockholms län, 2007–2012

Bostadstaxering – avveckling eller förenkling. SOU 2012:52

Bostäder i andra hand – en översikt. Länsstyrelsen i Stockholms län, 2013

Boverkets översyn av bostadsförsörjningslagen. Boverket, 2012

Bäste herren på täppan: En ESO-rapport om bostadsbyggande och kommunala markanvisningar. ESO, 2013

Dags för systemsyn och akupunktur för bostadsmarknaden? MKB Fastighets AB, 2010

De allmännyttiga bostadsföretagens roll och utveckling på bostadsmarknaden. Boverket, 2013

Den svenska bolånemarknaden 2013. Finansinspektionen, 2013

ECRI-rapport om Sverige. European Commission against Racism and Intolerance (ECRI), 2012

Etableringshinder för individer hushåll och svaga förutsättningar. Boverket, 2013

Regional GDP per capita in the EU: eight capital regions in the ten first places. Eurostat 2013

Gemensamma riktlinjer för byggande på Södertörn, en förstudie. Ecoloop och White Arkitekter, 2012

Handlingsprogram Kunskapsregion Stockholm – Att tillgodose behovet av högutbildad arbetskraft. TMR, 2012

Hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden 2011. Socialstyrelsen, 2012

Hyressättningen i fem storstäder. Fastighetsägarna, 2012

Härbärgesstatistik för 2012. Socialförvaltningen, Stockholms stad 2013.

Insatser för fattiga EU-medborgare i Stockholm. Socialförvaltningen 2012. Dnr: 3.2-0466-2012

Konjunkturbarometern. Konjunkturinstitutet 2013

Läget i länet – arbetsmarknad och ekonomi, mars 2013. Länsstyrelsen i Stockholms län, 2013

Länsstyrelsens strategiska inriktning 2012–2013. Länsstyrelsen i Stockholms län, 2012

Mark, bostadsbyggande och konkurrens – en granskning av den kommunala markanvisningsprocessen. Statskontoret, 2012

Nutid & framtid 2011:7 medborgarundersökning. Länsstyrelsen i Stockholms län, 2011

Program för bostadsbyggande 2013-2017. Sigtuna kommun, 2012

Påverkar bostadsbristen arbetsgivares rekryteringsmöjligheter? Hyresgästföreningen, 2013

Redovisning av kommunernas arbete med bostadsförsörjningen. Länsstyrelsen i Stockholms län, 2012

Regional bedömning av behovet av nya bostäder i Stockholmsregionen fram till 2030. TMR, 2012

Regional inriktning för transportsystemets utveckling i Stockholms län. Länsstyrelsen i Stockholms län, 2012

Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen – RUF5 2010. TMR, 2010

Statistik om Stockholm, bostadsbyggandet 2012, Sweco Eurofutures, 2012

Stockholms län – huvudrapport. Befolkningsprognos 2012-2012/45. TMR, 2012

Stockholmsregionen i utveckling. Uppföljning av OECD Territorial Reviews Stockholm

Stockholmsregionens framtida tillväxtarbete. Länsstyrelsen i Stockholms län, 2011

Stockholmsregionens redovisning av underlag till det Europeiska Socialfondsprogrammet 2014-2020 i Sverige. Länsstyrelsen i Stockholms län 2013

Stockholmsstudenternas bostadssituation och bostadskarriär. TMR, 2011

Sveriges Byggindustriers Byggindex. 2012

Två år med bolånetaket – Hur har bostadsmarknaden och konsumenterna påverkats? Mäklarsamfundet, 2013

Ungdomars boende – lägesrapport 2012. Boverket, 2012

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

Värdering av stadskvaliteter i Stockholmsregionen. TMR, 2011

Årsstatistik för Stockholms län och landsting. Stockholms läns landsting, 2012

Ägardirektiv i allmännyttan – vad har ändrats sedan nya lagen trädde i kraft? Länsstyrelsen i Stockholms län, 2013

Äldre – vård och omsorg den 1 april 2011 – Kommunala insatser enligt socialtjänstlagen samt hälso- och sjukvårdslagen. Socialstyrelsen, 2012

Otryckta källor

Akademisk kvarts årsrapport för 2011/2012

www.bostad.stockholm.se

www.akademiskkvart.se

www.boverket.se

www.bobrapåäldredar.se

www.hemochhyra.se

www.regeringen.se

www.riksdagen.se

www.jagvillhabostad.nu

www.afb.se

www.hi.se

www.familjebostäder.se

www.stockholmshem.se

www.wahlinfastigheter.se

www.byggvärlden.se

www.botkyrkabyggen.se

www.maklarstatistik.se

www.svd.se

www.seb.se

www.dn.se

www.varmdo.se

Samt statistik från SCB och deras motsvarighet i Danmark, Finland och Norge.

Muntliga källor

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

Lästips



Bostäder i andra hand – en översikt. Länsstyrelsen 2013



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



Ägardirektiv i allmännyttan – Vad har hänt sedan nya lagen trädde i kraft? Länsstyrelsen 2012



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



Bostadsmarknadsenkäten 2013. Länsstyrelsen 2013



Stockholm 2013 – full fart framåt. Länsstyrelsen 2012 (2012:26)



De allmännyttiga bostadsföretagens utveckling och roll på bostadsmarknaden 2011–2012. Boverket 2013



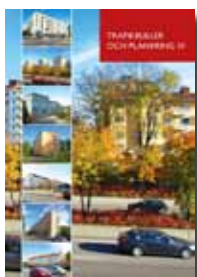
Strategisk inriktning 2012-2014. Länsstyrelsen i Stockholms län 2012.



Det urbana spelet. Resultatet av en förstudie om hållbar urban utveckling. TMR och Länsstyrelsen 2013



Regional inriktning för transportsystemets utveckling i Stockholms län 2012.



Trafikbuller och planering IV.
Länsstyrelsen och Stockholms stad 2012



Klimatanpassning i den fysiska planeringen – Vägledningen från länsstyrelserna. Länsstyrelserna 2012



Infrastrukturens och bostädernas betydelse för innovation och tillväxt i Stockholmsregionen.
Länsstyrelsen 2012 (2012:17)



Klimat och energistrategi för Stockholms län. Länsstyrelsen 2013 (2013:8)



Full fart framåt utan växthusgas. Färdplan 2050 Stockholms län. Länsstyrelsen 2012-05-21



Överdäckningar – en kunskapsöversikt,
Länsstyrelsen i Stockholms län 2012 (2012:22)



Redovisning av kommunernas arbete med bostadsförsörjningen.
Länsstyrelsen 2012. (405-32188-2011)



Samordning för att motverka och förebygga hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden. Socialdepartementet 2012.



RUFS 2010 – Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen. Stockholms läns landsting 2010



Länsplan för regional transportinfrastruktur 2014–2025. REMISS.
Länsstyrelsen 2013.

Regeringsuppdrag med fokus på ökat byggandet

1. Hinder och lösningar för studentbostadsbyggande

Redovisades 1 december 2011.

2. Analys av bostadsförsörjningen i Stockholms län

Redovisades 31 december 2011.

3. Regeringsuppdrag till alla kommuner i Stockholms län

Redovisades den 31 december 2011. Länsstyrelsen sammanställde och redovisade slutsatser 15 februari 2012.

4. Kartlägga och analysera kommunernas planberedskap

Redovisades 15 juni 2012.

5. Översyn av lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar

Redovisades 29 juni 2012.

6. Beskriva och utvärdera den kommunala processen för anvisning av mark

Redovisades 15 september 2012.

7. Uppdrag om att viss utrednings- och samordningsverksamhet ska avse bostadsbyggandet i Stockholms län

Redovisades 30 november 2012

8. Utveckla hyresrättens förutsättningar

Redovisades 31 december 2012.

9. Utvärdera vissa tillväxt- och konkurrensbestämmelser i PBL

Redovisades: 15 april 2013.

10. Översyn av vissa byggfrågor – förenkling av byggandet

Redovisades 30 april 2013.

11. Redovisa planförenklande åtgärder m.m.

Delredovisades 31 mars 2013 och slutredovisas 31 december 2013.

12. Ett effektivare plangenomförande med tilläggsdirektiv om en effektivare plan- och bygglovsprocess

Redovisades 31 december 2012 och 7 maj 2013

13. Föreslå författningsändringar i syfte att stimulera byggande av student- och ungdomsbostäder

Redovisas 1 juli 2013

14. Utvärdering och översyn av utfall och tillämpning av de nya strandskyddsreglerna

Redovisas 1 augusti 2013

15. Utredning om bullerregler vid bostadsbyggande

Redovisas 31 augusti 2013

16. Utarbeta vägledningar kring och samordna regelverk kring buller

Redovisas 31 augusti 2013

17. Förslag till nationell strategi för energieffektiviserande renovering av byggnader

Redovisas 1 november 2013

18. Redovisa planförenklande åtgärder m.m.

Delredovisades 31 mars 2013 och slutredovisas 31 december 2013

19. Bostadsbeskattningskommittén med tilläggsdirektiv

Redovisas 15 januari 2014

20. Utreda och föreslå med vilka styrmedel regeringen bör påverka utvecklingen mot en sammanhållen digital planprocess

Redovisas 14 februari 2014.

21. Effektivisera prövning av kommunala beslut

Redovisas 15 mars 2014

22. Ägarlägenheter i befintliga hyreshus

Redovisas 30 maj 2014

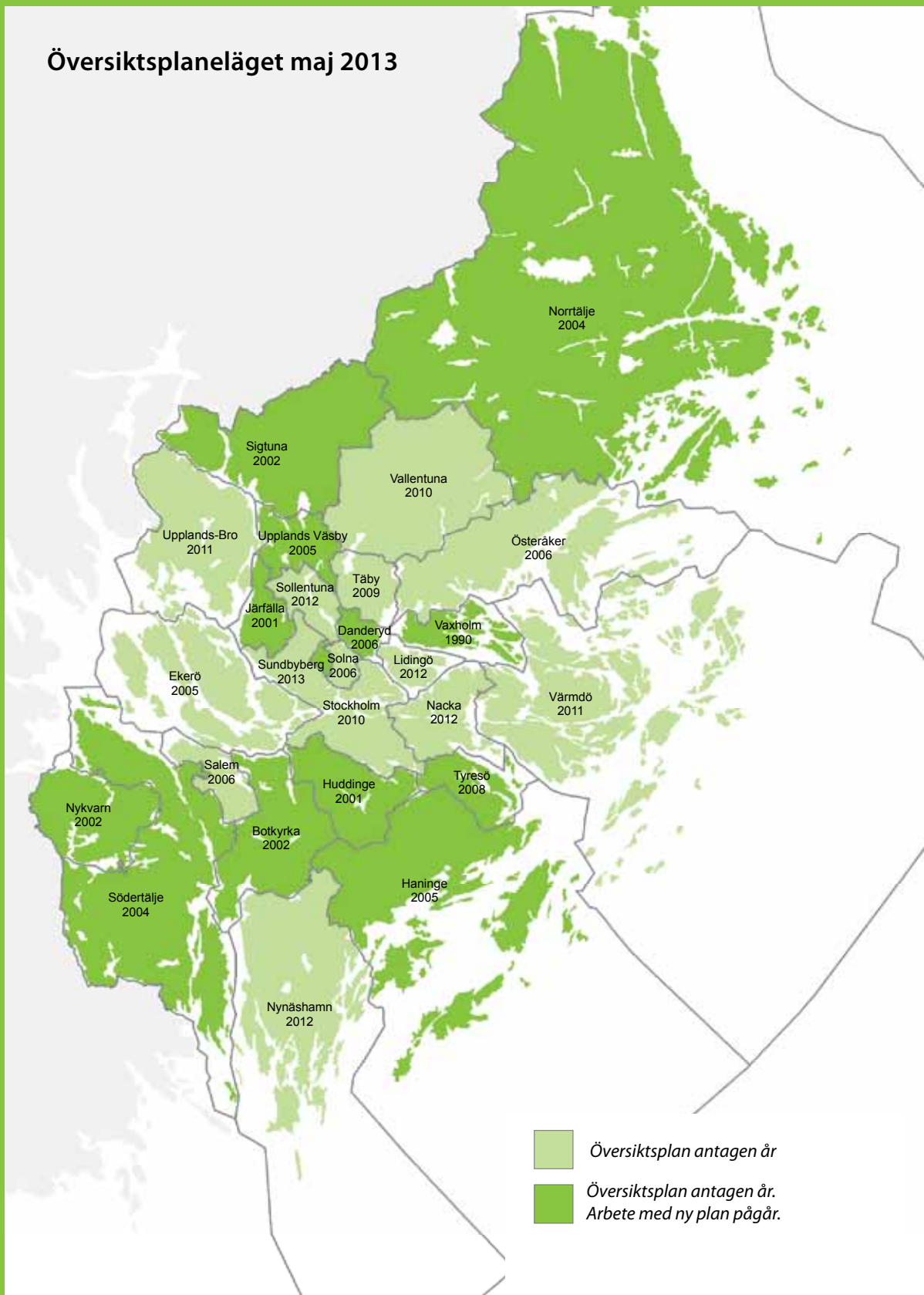
23. Utbyggnad av tunnelbanan och ökad bostadsbebyggelse i Stockholms län

Redovisas 31 december 2014

24. Stärka samspelet mellan näringslivsutveckling och fysisk planering

Pågår 2013-2015

Översiktspaneläget maj 2013



En väl fungerande bostadsmarknad är av avgörande betydelse för regionens fortsatta utveckling. Att växa med 30 000 till 40 000 invånare varje år ställer höga krav på ett högt och jämnt bostadsbyggande.

Rapporten *Läget i länet – Bostadsmarknaden i Stockholms län 2013* 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
enheten för samhällsplanering
Rapporten finns på vår webbplats
www.lansstyrelsen.se/stockholm*

Adress
*Länsstyrelsen i Stockholms Län
Hantverkargatan 29
Box 22 067
104 22 Stockholm
Tfn: 08- 785 40 00*