



Rapport 2014:12



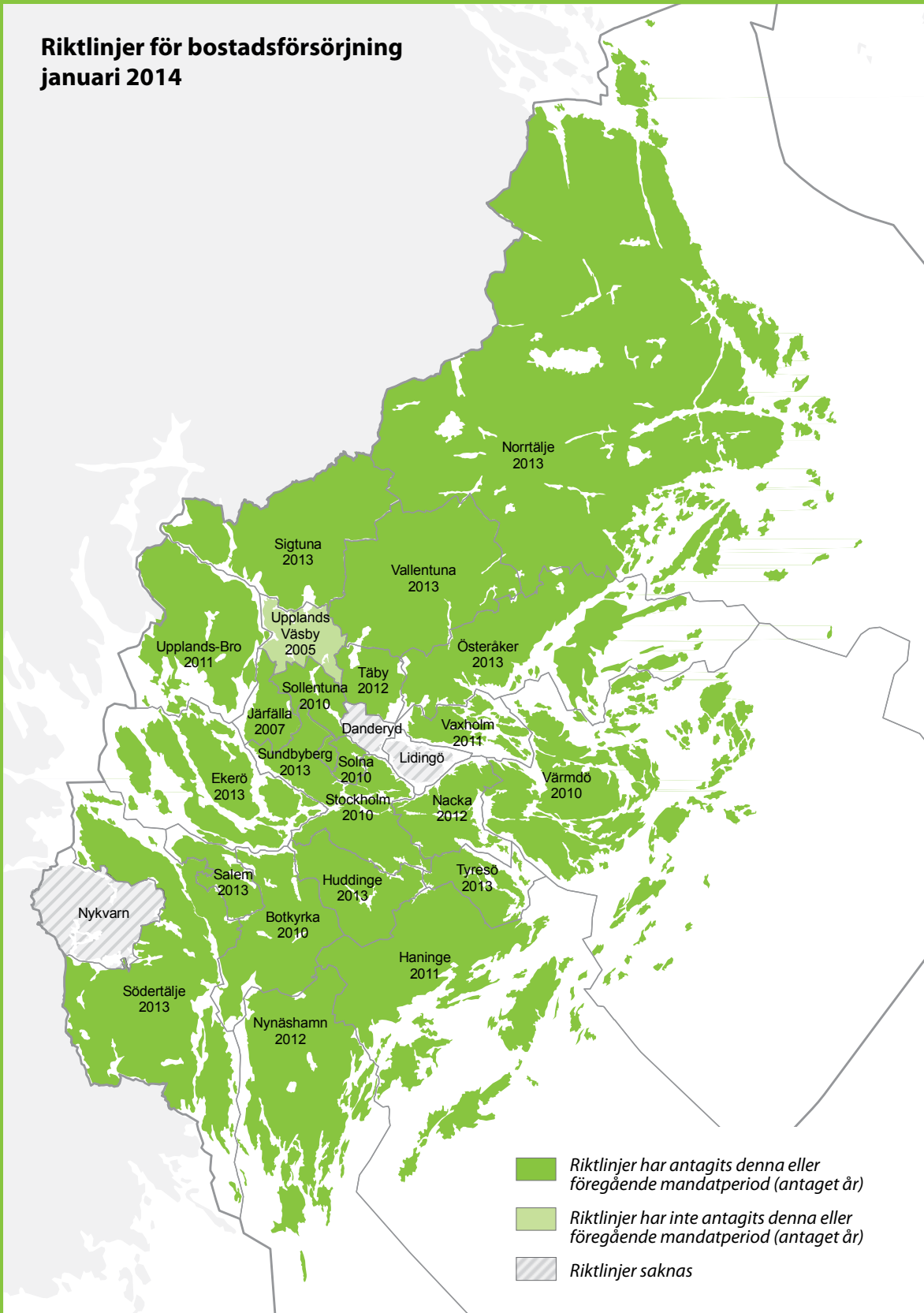
Länsstyrelsen  
Stockholm

# Läget i länet

Bostadsmarknaden i Stockholms län 2014



# Riktlinjer för bostadsförsörjning januari 2014



# Förord

Det går bra för Stockholmsregionen. En tredjedel av Sveriges ekonomiska tillväxt skapas här och nästan en fjärdedel av landets arbetsmarknad finns här. Stockholms län, som av flera internationella bedömare rankas som en av Europas främsta tillväxtregioner, är ett av fem storstadsområden i Europa där befolkningen ökar mest proportionellt sett.

Men det finns flaskhalsar som bromsar den utvecklingen, till exempel bristen på bostäder och trängseln i infrastruktursystemen. Vill vi att Stockholms län, som i dag är tillväxtmotor för hela Sverige, ska kunna utvecklas lika gynnsamt framöver får inte bristen på bostäder förbli ett hinder för de som lever här eller vill flytta hit. Fler bostäder och ett mer effektivt utnyttjande av det befintliga beståndet är nödvändigt.

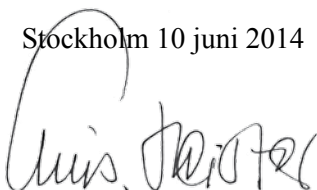
Bostäderna behöver dessutom samplaneras med kollektivtrafik och utökade möjligheter att cykla säkert till och från arbete, skola och aktiviteter för att vi ska kunna minska bilberoendet och klara de viktiga miljöutmaningarna. Det har varit utgångspunkten för Länsstyrelsens länsplan för transportinfrastruktur som beslutades nu i vår. Dessutom kommer tunnelbanan byggas ut i fyra olika vädersträck som gör det möjligt att bygga över 78 000 nya bostäder.

Det är därför positivt att bostadsbyggandet nu ökar kraftigt. Förra året fördubblades byggandet i länet jämfört med 2012. Och det ser ut att fortsätta. Första kvartalet i år påbörjades lika många bostäder som första kvartalet 2013.

Länsstyrelsens kartläggning av detaljplaneläget i länet visar att det under årets fyra första månader finns förslag på närmare 9 500 bostäder i inkomna detaljplaner för samråd – vilket är mer än en fördubbling jämfört med 2013. Det finns också över 47 000 möjliga bostäder i lagakraftvunna detaljplaner som kan påbörjas. Kommuner, byggherrar, banker och andra finansiärer har en viktig roll i att se till att det byggs bostäder enligt dessa planer.

Stockholmsregionen står för flera sporrande utmaningar. Länsstyrelsen kommer vara en samlade kraft där alla aktörer behöver samarbeta för att vi ska nå våra gemensamma mål. Med denna rapport vill vi bidra till att bostadsmarknaden blir en positiv faktor för regionens utveckling och människors möjligheter att leva och trivas i Stockholms län.

Stockholm 10 juni 2014



Chris Heister

Landshövding i Stockholms län

Rapporten **Läget i länet – Bostadsmarknaden i Stockholms län 2014** vänder sig till aktörer, såsom kommuner, byggföretag och andra som intresserar sig för bostadsmarknadens utveckling i ett regionalt perspektiv. Samtidigt är rapporten en årlig redovisning till Boverket och regeringen i enlighet med länsstyrelsernas 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.

Det första kapitlet beskriver Stockholmsregionens förutsättningar för hållbar utveckling. Därefter kommer en beskrivning av befolkningens behov och efterfrågan av bostäder och sedan hur kommunerna kan arbeta med riktlinjer för bostadsförsörjning. Rapporten avslutas med två kapitel om hur många bostäder som skulle behöva tillkomma för att svara mot befolkningsökningen samt hur länets bostadsbestånd ser ut.

Många uppgifter om situationen i kommunerna är hämtade från Boverkets Bostadsmarknadsenkät 2014. Länsstyrelsen ansvarar för att samla in uppgifterna från länets kommuner och ställer samman dessa en gång om året. En annan kunskapskälla är samtal med tjänstemän i kommunerna och företrädare för bygg- och bostadsbranschen.

Rapporten har tagits fram av en arbetsgrupp inom Länsstyrelsens enhet för samhällsplanering i samverkan med andra enheter inom Länsstyrelsen. Elin Blume, Johanna Nützmann och Henrik Weston har utgjort styrgrupp och haft det redaktionella samordningsansvaret. Samtliga kartor är framtagna av Kristian Herner, enheten för samhällsplanering.

Foto omslag: Södertälje. Södertälje kommun

Utgivningsår: 2014

ISBN: 978-91-7281-603-9

För mer information kontakta  
avdelningen för samhällsbyggnad

Länsstyrelsen i Stockholm  
Hantverkargatan 29  
Box 22067  
104 22 Stockholm  
Telefon: 010-223 10 00

Länsstyrelsens rapporter finns på  
[www.lansstyrelsen.se/stockholm/publikationer](http://www.lansstyrelsen.se/stockholm/publikationer)

# Innehåll

FÖRORD .....	3
SAMMANFATTANDE IAKTTAGELSER.....	6
<b>1 HÅLLBARA LIVSMILJÖER I EN VÄXANDE REGION.....</b>	<b>9</b>
Stockholm – en region för hållbar tillväxt.....	9
Förtätning är en nyckel till hållbar utveckling.....	10
Flexibla miljöer som underlättar förändringar.....	12
Kvalitativ regional och lokal grönstruktur.....	12
Anpassning till ett förändrat klimat.....	13
Den fysiska miljön påverkar social sammanhållning och människors hälsa.....	15
Infrastrukturens roll i ett växande Stockholm.....	17
Strukturfonder fokuserar på hållbar stadsplanering.....	19
Områden av betydelse för Stockholmsregionens utveckling.....	19
<b>2 BEHOV OCH EFTERFRÅGAN AV BOSTÄDER.....</b>	<b>21</b>
Befolkningen fortsätter öka.....	21
Brist på bostäder i alla kommuner.....	22
Ökat glapp mellan behov och efterfrågan.....	22
Unga har svårt att få bostad.....	24
Regional överenskommelse om 6 000 studentbostäder.....	24
Åtgärder för att öka antalet bostäder för unga och studenter.....	25
Fler bostäder behövs för nyanlända.....	26
Antalet äldre ökar och tillgängliga bostäder behövs.....	27
Nya metoder provas för att minska hemlösheten.....	28
Skyddat boende behövs för fler grupper.....	29
<b>3 FÖRTYDLIGAT BOSTADSFÖRSÖRJNINGANSVAR.....</b>	<b>31</b>
Reviderad bostadsförsörjningslag.....	31
Kommunernas verktyg för att skapa bostäder.....	32
Åtgärder för dem som har svårt att ta sig in på bostadsmarknaden.....	35
Ökad regional samverkan.....	36
Länsstyrelsens tydligare roll i bostadsförsörjningslagen.....	37
<b>4 TILLSKOTTET AV BOSTÄDER.....</b>	<b>39</b>
Kraftigt ökat bostadsbyggande 2013.....	39
Bostadsbeståndet ökade med 12 000 bostäder 2013.....	39
Bostadsbehovet i länet fram till 2030.....	43
Byggbranschen är en betydande näring.....	48
Det tar många år från idé till färdig bostad.....	48
Fokus på ökat bostadsbyggande.....	51
Regeringens 112 förslag för ett ökat bostadsbyggande.....	51
Fortsatta utmaningar för en väl fungerande bostadsmarknad.....	53
<b>5 BOSTADSBESTÅNDET.....</b>	<b>55</b>
En miljon bostäder i länet.....	55
Andelen hyresrätter har minskat.....	55
Rörlighet på bostadsmarknaden.....	57
Andrahandsmarknaden ett viktigt komplement.....	59
Bostadspriserna fortsätter att stiga.....	59
Hyressättningen under lupp.....	61
Stort behov av upprustning.....	61
KÄLLOR.....	62
LÄSTIPS.....	64

# Sammanfattande iakttagelser

De senaste fem åren har antalet länsinvånare ökat med över 180 000. Den kraftiga befolkningsökningen väntas fortsätta och nu gäller det att planera för ytterligare 400 000 nya invånare fram till år 2030. För att klara det behöver vi nå det regionala behovet om 16 000 nya bostäder per år.

Inte sedan 1970-talet har det påbörjats så många bostäder i länet som under 2013. Antalet fördubblades jämfört med 2012, och bostadstillskottet närmar sig nu det regionala målet. Bedömningen är att bostadsbyggandet fortsätter vara högt de kommande åren.

Även om påbörjandet av nya bostäder ökar så uppger länets alla kommuner att de har underskott på bostäder. Situationen på bostadsmarknaden är svår och påverkar många människor och hämmar företagets tillväxtpotentialer. Ökade priser på bostadsrätter och småhus samt fastighetsägarnas och bostadsbolagens hårda krav för att godkänna nya hyresgäster gör det svårt att etablera sig på bostadsmarknaden. Många hänvisas istället till en otrygg andrahandsmarknad eller andra osäkra boendeformer.

Under året har flera beslut fattats som är viktiga för bostadsbyggandet och för en hållbar stadsutveckling. I *Länsplan för regional transportinfrastruktur 2014-2025* har nästan 9 miljarder kronor tilldelats länet för ökade satsningar på spår, vägar och cykelstråk. En överenskommelse om fyra nya tunnelbanesträckningar och 78 000 nya bostäder har träffats mellan regeringen och Stockholms läns landsting, Järfälla kommun, Nacka kommun, Solna stad och Stockholms stad. Överenskommelsen innebär den största satsningen på tunnelbana sedan 1970-talet. Att samplanera infrastruktur med bostäder är den enskilt viktigaste insatsen för att möjliggöra fler bostäder i attraktiva lägen.

För att bostadsbyggandet ska fortsätta vara högt behöver kommunerna ha en god planeringsberedskap. Länsstyrelsens genomgång av kommunernas planer visar att det finns över 47 000 möjliga bostäder i laga-kraftvunna detaljplaner som väntar på att bebyggas. Bostäder byggs i stor utsträckning i områden där det redan bor människor – det vill säga genom förtätning. Förtätning främjar en långsiktigt hållbar stadsutveckling, ökad integration och skapar mervärden i form av levande stadsmiljöer med kultur och service med mera.

Sedan årsskiftet har kommunerna fått ett förtydligat ansvar för bostadsförsörjningsfrågorna i lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar samt i plan- och bygglagen. Genom de reviderade lagarna ges kommunerna ett tydligare ansvar och det regionala perspektivet framhävs.

Samtliga aktörer måste vara med och bidra till att regionen har en fungerande bostadsmarknad. För att hålla ett högt och jämnt bostadsbyggande oavsett konjunkturläge bör branschen fortsätta att se över produktutbudet. Kommunerna måste ha en fortsatt god planeringsberedskap och staten behöver fortsätta arbetet med att undanröja hinder. Det är mot den bakgrunden som regeringen arbetar med flera ändringar i plan- och bygglagen med syftet att bland annat korta planprocessen.



Foto: Christina Fagergren



Foto: Elin Blume





## Hållbara livsmiljöer i en växande region

Stockholms län är en av de huvudstadsregioner som växer kraftigast i Europa. Att Stockholm växer är i grunden positivt och välkommet men innebär också utmaningar, bland annat på bostadsmarknaden.

Situationen på bostadsmarknaden har nu blivit så svår att den hämmar företagens tillväxtmöjligheter. Bristen på bostäder utgör också ett hinder för de som bor i eller vill flytta till regionen.

Ett ökat bostadsbyggande kan inte ses som en isolerad fråga om vi samtidigt har målsättningen att skapa en långsiktigt hållbar utveckling. En hållbar urban utveckling förutsätter att även andra funktioner och kvaliteter som värdesätts i vår livsmiljö gynnas parallellt med bostadsbyggandet, som arbets- och utbildningsplatser, service, infrastruktur och grönområden.

### Stockholm – en region för hållbar tillväxt

Stockholmsregionen har närmare 2,2 miljoner invånare – eller upp till 3 miljoner om länets pendlingsomland räknas in. Hit flyttar människor från hela Sverige och övriga världen med nya kunskaper och idéer. Befolkningsökningen förväntas fortsätta så att vi blir över 2,6 miljoner invånare år 2030 och 3,2 miljoner år 2050.

Trots globalisering, förbättrad infrastruktur och ny kommunikationsteknologi har kunskaps- och kreativitetsbaserade näringar fortfarande en stark geografisk förankring. Storstäder fungerar som magneter för kreativa företag och människor, och spelar en viktig roll för den ekonomiska utvecklingen i landet.

Stockholmsregionen är en sådan magnet med stor och högt specialiserad arbetsmarknad. Många av de svenska storföretagens huvudkontor finns här.

I kampen om företag, forskning och kompetens konkurrerar regionen inte med övriga Sverige utan med omvärlden. Stockholmsregionens 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 som internationellt.

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. Men det är besvärligt att hitta lämpliga bostäder 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 bostads-situation finns det risk att företagen utvecklar sin verksamhet på andra platser.

### Förtätning är en nyckel till hållbar utveckling

Samtidigt som Stockholmsregionens omland växer behöver regionen bli tätare och mer blandad för att underlätta för länets invånare att samsas om resurserna. Det kräver att bostäder, arbetsplatser och service planeras i kollektivtrafiknära lägen och utformas både kostnadseffektivt och med målet flexibel användning över lång tid.

Ett av de nationella miljö kvalitetsmålen är *En god bebyggd miljö*. Där lyfts flera faktorer fram som viktiga för att nå en hållbar bebyggelsestruktur – en samordnad planering av bebyggelse och trafikinfrastruktur samt en förtätning av bostadsbebyggelsen i kollektivtrafiknära lägen.

Förtätning är en nyckel till att möta regionens utmaning att växa på ett hållbart sätt. Förtätning av bebyggelse är en möjlighet att nå en resurseffektiv utveckling som samtidigt skapar mervärden i form av levande stadsmiljöer, underlag till service, kollektivtrafik, kultur med mera. För att förverkliga dessa mervärden krävs dock en balans mellan olika funktioner samt förståelse, kunskap och respekt för den befintliga miljön. Det handlar om att bygga vidare på och förstärka det som är bra och förändra det som

är mindre bra. Exempelvis kan en väl avvägd förtätning öka tillgängligheten med kollektivtrafik och öka tryggheten i ett område, samtidigt som uppskattade grönområden bevaras och kompletteras.

Ett exempel är hur Stockholms stad utifrån översiktsplanen nyligen redovisat potentialen för antalet bostäder som kan byggas i Stockholms olika stadsdelsområden. Målet om 140 000 nya bostäder mellan år 2010–2030 innebär en ordentligt ökad befolkning som möjliggör etablerandet av flera olika verksamheter likt illustrationen ovan.

Att Stockholmsregionen växer är i grunden positivt. Men den snabba utvecklingen får inte gå ut över Stockholmsregionens unika värden. Det blir en stor utmaning för regionens aktörer att se till att de nya bostäderna och stadsdelarna byggs långsiktigt hållbart med god kvalitet.

Det har uppmärksammats att det behövs ett helhetsgrepp för utvecklingen av de gestaltade livsmiljöerna. Som en del av detta har regeringen under våren tillsatt en utredning som har i uppdrag att föreslå en ny politik för arkitektur, form och design. Den ska bland annat omfatta god och hållbar design i vardagen och hur arkitektur och städer kan anpassas till framtidens villkor.

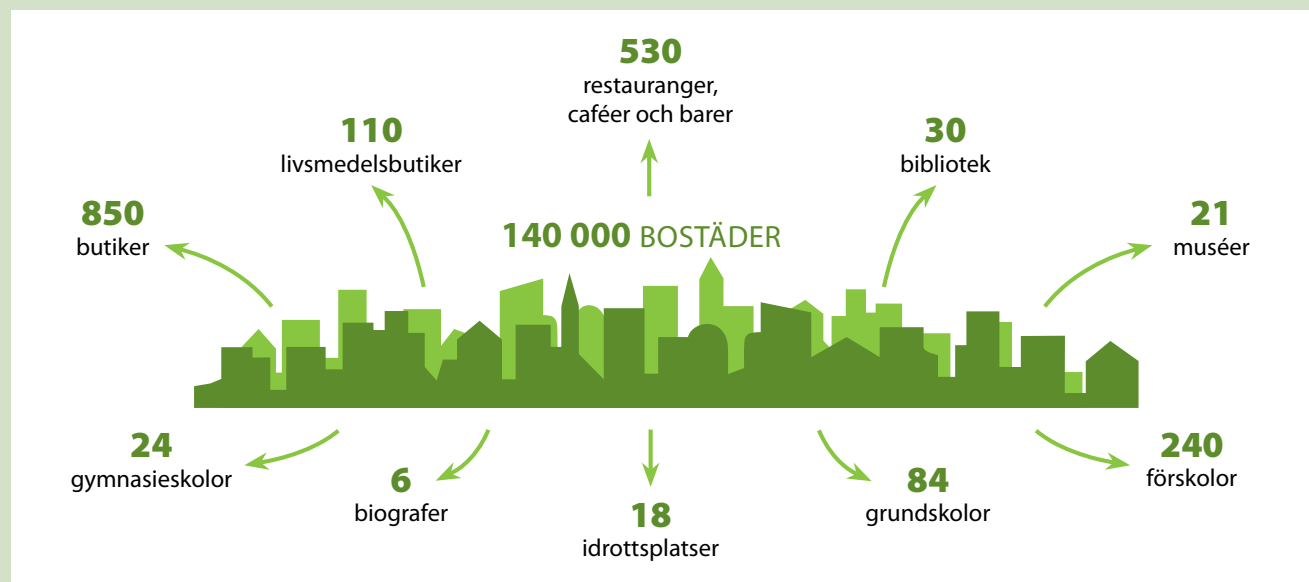


Illustration från *Bostadspotential Stockholm* som visar att när befolkningen ökar och staden ska växa med 140 000 nya bostäder finns det underlag för flera olika verksamheter. Källa: *Spacescape* och *Stockholms stad*



Foto: Elin Blume

Att förtäta i en befintlig stadsmiljö medför att många komplexa frågor måste hanteras. I en växande region innebär stadsutveckling att ny bebyggelse ofta tillkommer i lägen som är exponerade för olika typer av risker. Det är därför nödvändigt att arbeta med frågor kring exempelvis buller, översvämningssrisker och transporter av farligt gods i planarbetet.

I *Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen* (RUFSS 2010) förespråkas utvecklingen av en flerkärnig region med en tät, väl sammanhållen och kollektivtrafikanpassad bebyggelsestruktur. RUFSS 2010 har ett brett stöd i regionen och det finns en allt starkare samsyn kring de positiva värden som uppnås genom blandade tätortsmiljöer. Flera kommuner låter sin översiktsplan spegla den regionala tolkningen av en hållbar bebyggelsestruktur. Samtidigt finns det starka lokala intressen som kan skapa ett bebyggelsestryck i lägen som inte är prioriterade enligt RUFSS 2010.

En översyn av RUFSS 2010 påbörjades under 2013. Syftet med översynen är att i dialog med berörda aktörer sätta mer fokus på genomförandet fram till 2016 då planen slutar gälla. Översynen syftar samtidigt till att påbörja programarbetet för en ny regional utvecklingsplan.

### Flexibla miljöer som underlättar förändringar

Det enda som säkert går att veta om framtiden är att ingen vet hur den kommer att se ut. Det innebär att en långsiktig planering måste främja miljöer som kan anpassas efter nya förutsättningar. Ett flexibelt område kan fungera i ett längre perspektiv, även när förutsättningarna för områdets ursprungliga användning förändras. En miljö som har bebyggelse från olika tidsepoker och för olika användningsområden har större förutsättningar att kunna anpassas och förändras successivt.

Ett exempel är de kontor och andra lokaler som nu omvandlas till bostäder i Stockholms stad. Det är ett sätt att möta det ökade behovet av bostäder och viljan att skapa en mer livfull miljö i områden som domineras av kontor och lokaler. Ett annat exempel är den förändringspotential som finns i områden med flerbostadshus som är byggda på 1960- och 70-talen.

Dessa områden har en stor andel bostäder med tre rum och kök. För att bättre svara mot dagens behov av både mindre och större bostäder kan bostäderna antingen slås ihop eller delas upp. I Tensta har ett sådant projekt genomförts för att skapa en större variation i storleken på bostäderna.

### Kvalitativ regional och lokal grönstruktur

Gröna värden beaktas som en allt viktigare pusselbit i samhällsplaneringen, inte minst genom de vinster som en fungerande och kvalitativ grönstruktur innebär – både i ekonomiska, ekologiska och sociala termer.

I RUFSS 2010 beskrivs grönstrukturen i den bebyggda miljön som en lokal, regional och storregional väv av grönska och vatten. Planeringsprinciperna går ut på att värna de gröna kilarna och de utpekade svaga sambanden mellan dem. Detta förutsätter en tät och sammanhållen bebyggelsestruktur för att inte riskera en utspridning av bebyggelse inom de gröna kilarna. Samtidigt behöver grönstrukturen på lokal nivå värnas och utvecklas för att klara en ökad belastning.

I rapporten *Ekosystemtjänster i Stockholmsregionen*, publicerad av Tillväxt, miljö och regionplanering (TMR), konstateras att: ”Grönstrukturens sociala värde ligger i dess betydelse för människors hälsa och välbefinnande i form av rekreation och minskad stress. Tillgång till närnatur kan också kopplas till lägre mortalitet och till att utjämna hälsoskillnader bland individer med olika inkomst och social bakgrund. Förutom den sociala betydelsen finns även ekonomiska fördelar med en väl utvecklad grönstruktur, inte minst i folkhälsotermer.”

”Grönytefaktor” är ett poängsystem där sociala och ekologiska värden i utemiljön på kvarters- och innergårdsnivå kan räknas samman. Det används vid planering av nya områden, bland annat för att säkerställa ekosystemtjänster och samtidigt skapa attraktiva gårdar och utemiljöer. Olika åtgärder ger olika mycket poäng och byggherren kan själv välja vad som ska genomföras, så länge den fastställda totala poängen uppnås. Åtgärderna kan till exempel vara att skapa gröna tak, gröna fasader, öppna system för dagvattenhantering eller att välja vegetation som lockar fjärilar och insekter.

# STADSNATURENS SAMHÄLLSVINSTER



C/O City har sin utgångspunkt i Stockholms stads arbete med grönytefaktorn i Norra Djurgårdsstaden. Grönytefaktorn är ett planeringsredskap som styr mot systemlösningar där stadsgrönka och dagvatten på olika sätt används för att stärka ekosystem samtidigt som attraktiva gårdar och utemiljöer skapas.

Grönytefaktorn är ett planeringsredskap som styr mot systemlösningar där stadsgrönka och dagvatten på olika sätt används för att stärka ekosystem, motverka värmeöar och samtidigt skapa attraktiva gårdar och utemiljöer. Källa C/O City.

Ett annat exempel från Stockholms stad som visar att gröna värden beaktas i planeringen är *Bostadspotential i Stockholm*. Det är en plan för att redovisa hur 140 000 nya bostäder kan byggas i Stockholms olika stadsdelsområden. Där inkluderas en bedömning av hur de nya bostäderna skulle påverka stadens grönområden. Utgångspunkten är att ett ökat bostadsbyggande inte ska ske på bekostnad av grönområden. I analysen lämnas grönområden som klassas som mycket värdefulla ur ett socialt, kulturhistoriskt och ekologiskt perspektiv orörda. Däremot tillåts utbyggnader på vissa grönområden i lägen med högt

bebyggelsetryck. Nya parkytor på platser där tillgången till grönytor är otillfredsställande i dag har även tagits med i analysen. Sammantaget gör staden bedömningen att 7 promille av grönstrukturen i staden skulle tas i anspråk för att bygga 140 000 nya bostäder.

## Anpassning till ett förändrat klimat

Hur sårbart vårt län är för klimatförändringar beror dels på hur stora förändringarna blir, men också på hur väl förberett samhället är att möta dem. Genom att exempelvis använda grönstrukturen ökar robustheten för ett förändrat klimat. I sitt läge mellan Mälaren och Östersjön står Stockholms län inför flera utmaningar när klimatet förändras; möjligheten att använda Mälaren som en robust dricksvattentäkt, hanteringen av en ökad nederbörd i våra urbana miljöer och av framtida värmeböljor, för att nämna några.



Foto: Christina Fagergren

I en översiktlig klimat- och sårbarhetsanalys (Rapport 2011:28) har Länsstyrelsen undersökt hur Stockholms län kan komma att påverkas av det förändrade klimatet. Sårbarhetsanalysen konkretiseras under 2014 med en regional handlingsplan för klimatanpassning. Handlingsplanen ska bli en vägledning för länets aktörer att aktivt möta klimatförändringarna och utveckla ett långsiktigt robust samhälle. Kommunerna har en betydande roll och ett stort ansvar för de klimatanpassningsåtgärder som ska genomföras. Länsstyrelsen inventering av arbetet på kommunal nivå visar att många kommuner är på god väg och att det finns en stor medvetenhet i frågan, men att arbetet med flera utmaningar kvarstår.

Den globala havsnivåhöjningen och osäkerheter förknippade med den har stor betydelse för planeringen av ny bebyggelse längs Östersjöns stränder. Länsstyrelsen arbetar därför med att ta fram ett förslag till rekommendationer för lägsta grundläggningsnivå för bebyggelse längs Östersjöskusten i länet.

Det är också en anledning till varför Slussen i Stockholm behöver förnyas. Risken för översvämning i Mälaren är idag hög. En utbyggd avtappningskapacitet kommer att minska risken för översvämningar längs Mälarens stränder.

### **Den fysiska miljön påverkar social sammanhållning och människors hälsa**

Aktörer som Världsbanken, OECD och IMF lyfter de växande inkomstklyftorna som ett hot mot såväl den ekonomiska tillväxten som mot den sociala sammanhållningen. Att främja social sammanhållning genom fysisk planering kan vara att skapa förutsättningar för blandade upplåtelseformer, att utforma offentliga rum så att de kan användas av olika grupper med olika behov och intressen eller att skapa en hög tillgänglighet till viktiga målpunkter – den regionala och lokala arbetsmarknaden och det lokala utbudet av service, aktiviteter och kultur. Det kan också handla om att skapa förbindelser mellan olika närområden. En väl utbyggd kollektivtrafik och goda tvärförbindelser skapar tillgänglighet som gynnar alla. Ny bebyggelse bör också användas som ett verktyg för att inte ytterligare förstärka de regionala skillnader som finns i länet.

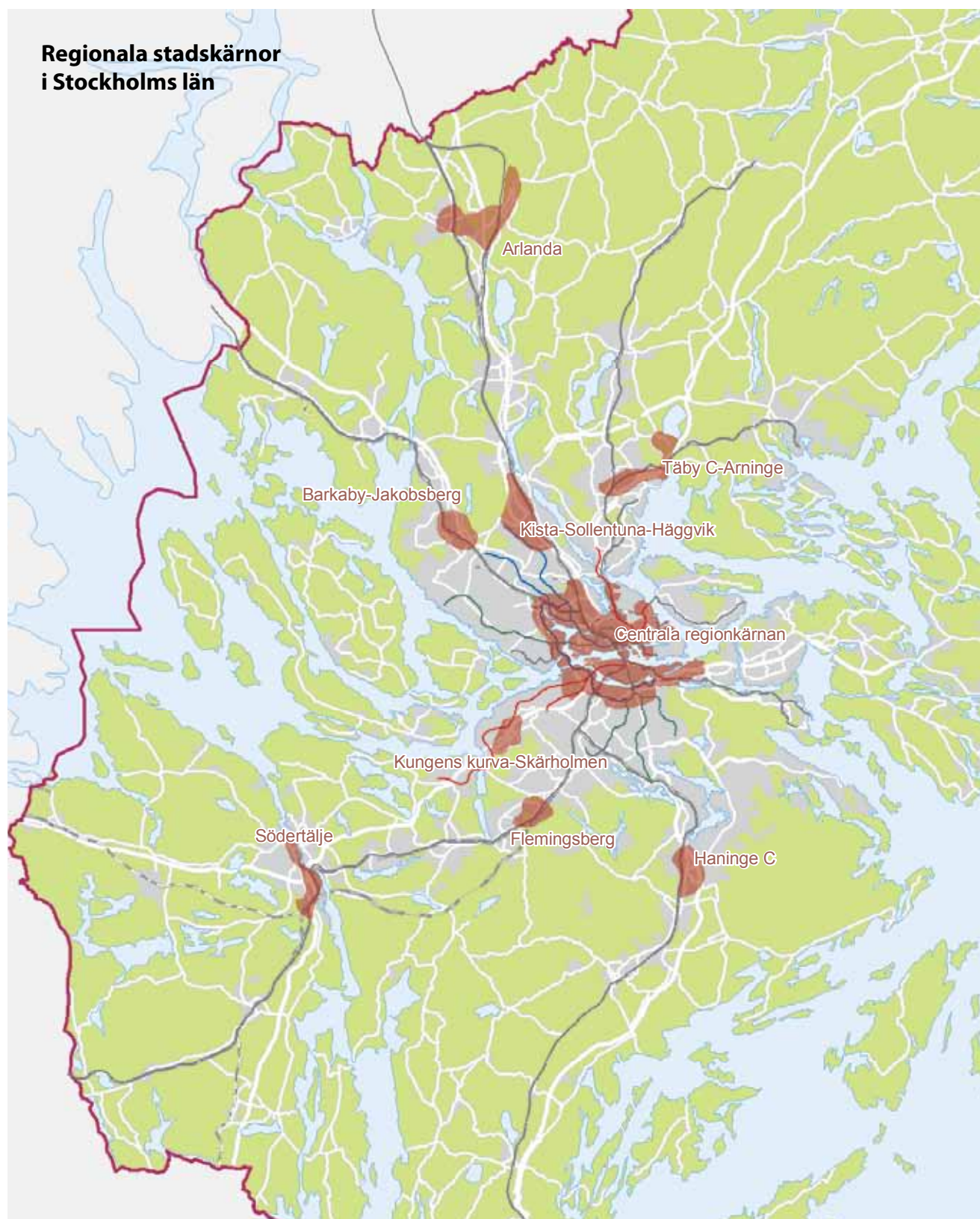
Tidigare har många insatser och investeringar i områden med ett utbrett utanförskap fokuserat på att hitta lösningar inom det egna området. Problemanalyser har grundats på tanken att problem skapas i ett område och att de därmed bör lösas genom åtgärder i samma område. Nu finns en ökad förståelse för nödvändigheten av ett helhetsperspektiv, att se hur ett specifikt område fungerar såväl internt som i samspel med andra stadsdelar. Regionen utgörs inte av isolerade öar utan är en sammanhängande struktur där olika områden i hög grad är beroende av och påverkar varandra.

Att stärka enskilda stadsdelar för att inte ytterligare cementera de regionala skillnaderna är dock nödvändigt. I dessa fall behöver insatserna utgå från platsens behov. I Hovsjö i Södertälje har bostadsbolaget Telge Hovsjö länge arbetat med social, ekonomisk och miljömässigt hållbar utveckling för att stärka området. Fokus har framförallt varit att få med de boende i områdets utveckling. Några forskare har följt arbetet och gjort socioekonomiska beräkningar av vad utanförskapet kostar och hur en nedåtgående spiral kan vändas.

### *Urbant utvecklingsarbete*

Sedan år 2012 har regeringens arbete med att skapa bättre levnadsvillkor i stadsdelar med brett utanförskap delvis förändrats. Från att 38 stadsdelar i landet haft lokala utvecklingsavtal med regeringen ingår nu 15 stadsdelar i det urbana utvecklingsarbetet. Stadsdelarna i Stockholms län är Tensta och Rinkeby i Stockholms stad samt Ronna och Hovsjö i Södertälje kommun.

Under åren 2013 och 2014 finns ett stimulansmedel till de kommuner som omfattas av det urbana utvecklingsarbetet och 100 miljoner kronor per år fördelas av Boverket. Resursfördelningen utgår från hur stadsdelarna har utvecklats jämfört med kommunen i sin helhet och jämfört med de andra stadsdelarna som omfattas av det urbana utvecklingsarbetet. Den utveckling som mäts är förändring av försörjningsstöd, förvärvsfrekvens och gymnasiebehörighet. Vid bedömningen ska hänsyn tas till antalet mottagna flyktingar. Länsstyrelsen har i uppdrag att samla aktörer för erfarenhets- och kunskapsutbyte kring urbant utvecklingsarbete.





## Infrastrukturens roll i ett växande Stockholm

Transportbehovet i länet är till stor del styrt av var bostäder, verksamheter och handel är lokaliserade. I RUFSS 2010 finns en uttalad ambition att knyta samman tätortsmiljöer och göra dem mer stadsmässiga, så kallade regionala kärnor. I RUFSS 2010 är behovet av persontransporter mellan de regionala kärnorna och till Stockholms innerstad särskilt prioriterade.

Befolkningsökningen i länet sätter bostadsbyggande och infrastruktursatsningar i fokus. För att möta den ökade befolkningen är det viktigt att fler reser kollektivt, cyklar eller går. Nya bostäder och verksamheter bör lokaliseras i lägen med god kollektivtrafikförsörjning som leder till att det blir attraktivt att välja hållbara transportmedel. De samhällsekonomiska fördelarna av utbyggd kollektivtrafik blir större genom att kollektivtrafikunderlaget ökar och behovet av att använda bil kan minskas.

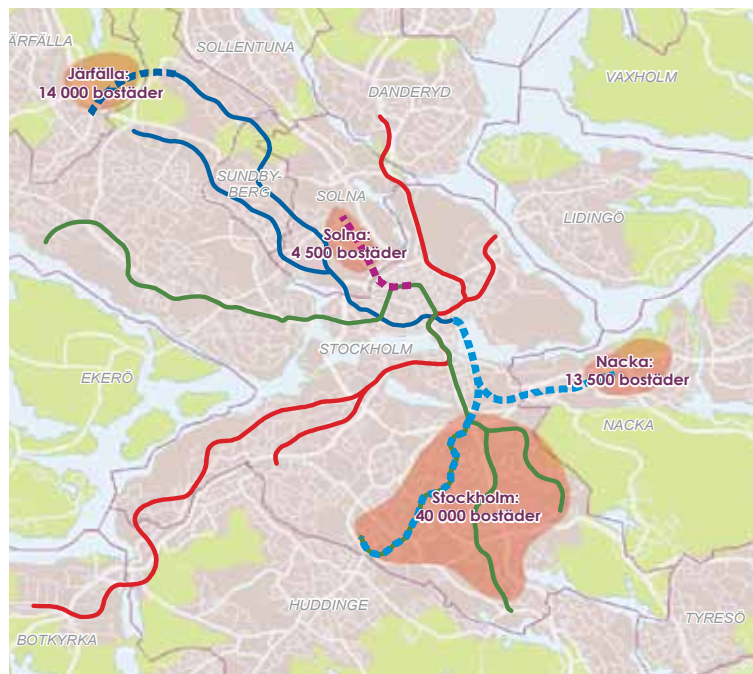
Behovet av ökade satsningar på kollektivtrafik samt gång- och cykelåtgärder är stort i länet och det avspeglas i de satsningar som görs i den nya länstransportplanen för regional transportinfrastruktur

som har lämnats till regeringen. Planeringsramen för att finansiera olika transportinfrastrukturprojekt i länet 2014–2025 är cirka 9 miljarder kronor.

### Ny tunnelbana ökar möjligheterna till fler bostäder

I Stockholmsförhandlingen 2013 slöts en överenskommelse om finansiering och medfinansiering för utbyggd tunnelbana samt ökad bostadsbebyggelse i Stockholms län. Parterna i överenskommelsen är staten, Stockholms läns landsting, Stockholms stad, Nacka kommun, Solna stad och Järfälla kommun.

Tunnelbanan ska byggas ut till Nacka centrum, Arenastaden i Solna samt till Barkarby station i Järfälla. En sammankoppling av blå linje vid Gullmarsplan till grön linje mot Hagsätra i Stockholm ingår också. Det ger en kraftigt ökad kapacitet genom länets centrala delar. Satsningen på tunnelbanan skapar förutsättningar för ett ökat bostadsbyggande och genom överenskommelsen åtar sig kommunerna att uppföra cirka 78 000 bostäder fram till 2030. Stockholms stad – 40 000 bostäder, Nacka kommun – 13 500 bostäder, Solna stad – 4 500 bostäder och Järfälla – 14 000 bostäder. Se karta nedan



Utbyggnad av tunnelbanan skapar förutsättningar för ett ökat bostadsbyggande. Genom överenskommelsen åtar sig kommunerna att uppföra cirka 78 000 bostäder inom tunnelbanans influensområde fram till 2030.

Källa: 2013 års Stockholmsförhandling och Länsstyrelsen

Utbyggnaden inleds 2016 med en ny linje från Odenplan i Stockholm till Arenastaden i Solna och en mellanliggande station i Hagastaden. Samtidigt påbörjas förberedande arbeten för ett stationsläge vid Hagalunds arbetsplatsområde. Samma år inleds även bygget av blå linjens förlängning till Barkarby station från Akalla med en mellanliggande station i den planerade Barkarbystaden. Utbyggnaden av blå linjen söderut till Nacka och sammankopplingen av dagens gröna linje till Hagsätra planeras påbörjas 2018 och hela projektet ska vara klart 2025.

### *Transportinfrastrukturen i samhällsplaneringen*

En utbyggd och kapacitetsstark järnväg ökar pendlingsmöjligheterna i länet och i östra Mellansverige. Det enskilt största projektet är Citybanan, en järnvägstunnel mellan Tomtebodan och Stockholm södra, som kommer att öka kapacitet och turtäthet för pendeltågstrafiken. Andra projekt som har betydelse för bostadsbyggandet är under planering, som exempelvis nedgrävningen av Sundbybergs tågstation som en del av fyrspårsutbyggnad av västra stambanan. Nedgrävningen möjliggör fler bostäder och en bättre bullersituation i centrala Sundbyberg. Ett projekt som är viktigt för utbyggnaden av Barkarbystaden är en omplacering av Barkarby station, 250 meter norrut. Det nya stationsläget förbättrar tillgängligheten till Barkarbystaden och ger bättre omstigningsmöjligheter till buss genom en ny bussterminal i anslutning till pendeltågsstationen. Solna station har en ny uppgång som ökar tillgängligheten till Arenastaden där 1 500 bostäder byggs. I Haninge mellan Trångsund och Haninge station pågår planeringen av en ny pendeltågstation med namnet Vega station. Den nya stationen är en viktig del i utbyggnaden av Vegastaden med drygt 3 000 bostäder. Förväntad byggstart är 2015 och färdigställande år 2019.

Flera vägprojekt är på gång som har betydelse för bostadsbyggandet, exempelvis Förbifart Stockholm, Norra länken och Vega trafikplats. Förbifart Stockholm binder ihop de norra och södra länsdelarna och Norra länken är en viktig pusselbit i utbyggnaden av Hagastaden och Norra Djurgårdstaden.

I Stockholms län råder en samsyn kring att cykeltrafiken bör öka. Under de senaste åren har antalet resor med cykel ökat kraftigt, särskilt i länets centra-

lare delar. Efterfrågan på en utbyggd och förbättrad infrastruktur för cyklister är stor. För att underlätta för befintliga cyklister och få fler att cykla till och från arbete har en regional cykelplan tagits fram. Syftet är att skapa ett sammanhängande stomnät för cykeltrafiken. Målet är att cyklingen ska öka från dagens 5 procent till 20 procent av resorna år 2030. Det är ett ambitiöst mål som kräver en kraftsamling av länets aktörer. I takt med att länet växer är det också viktigt att nya bostads- och arbetsplatsområden planeras med kollektivtrafik- och cykelresor som norm.

### *Kollektivtrafik gynnar jämställdhet*

Det finns genomgående skillnader i kvinnor och mäns resmönster, vilket måste beaktas i samhällsplaneringen. Studier visar att kollektivtrafiken är en central faktor för att uppnå jämställdhet, både i transportsystemet men även i samhället i stort. Bland annat bekräftas detta i en studie kring mäns och kvinnors resande från Malmö Högskola som visar att män ofta reser längre och mer med bil än vad kvinnor gör. Kvinnor reser mer kollektivt och gör också fler inköps- och serviceresor. Men det finns också stora skillnader inom könen som beror på ålder och inkomst. När Stockholm växer med över 400 000 invånare till 2030 är det därför viktigt att beakta dessa aspekter. Genom bättre samordning mellan arbetsplatser och bostadsområden och genom satsningar på kollektivtrafik kan kvinnor och män resa mer jämställt och hållbart i framtiden.

### *Elnätets betydelse i den fysiska planeringen*

Eldistributionsnäten har en direkt påverkan på möjligheterna att bygga bostäder. Avstånd från luftledningarna och markförlagda kablar till bebyggelse påverkar var och hur det går att bygga nya bostäder. Behovet av elförsörjning till Stockholmsregionen är stort och elnätet behöver också stärkas och skyddas. Ett samarbetsprojekt under namnet Stockholms Ström har därför kommit till stånd, där Svenska kraftnät tillsammans med Vattenfall och Fortum föreslagit en ny struktur för elnätet. När projektet är genomfört kommer 15 mil luftledningarna att kunna rivas och frigöra mark för omfattande bostadsbebyggelse. Förutom de förstärkningar som planeras inom Stockholms Ström, kommer nätet behöva förstärkas ytterligare i Stockholmsområdet.



Foto: Johanna Nützmann

## Strukturfonder fokuserar på hållbar stadsplanering

För EU:s nästa strukturfondsperiod har länets aktörer identifierat ett antal huvudprinciper som är viktiga för att regionen ska stärkas. Klimatförändringar och ökad socioekonomisk polarisering i regionen utgör tillsammans med kompetensbrist i arbetslivet och kapacitetsbrister inom infrastruktur och bostadsförsörjning ett hot mot regionens utveckling. Dessa utmaningar behöver ses i ett helhetsperspektiv och utgör regionens prioriteringar inför kommande strukturfondsperiod. Läs mer i rapporten: *Analys av utvecklingstendenser i Stockholmsregionen – Strukturfonderna 2014–2020*.

Regionalfondsprogrammet för Stockholms län för åren 2014–2020 förväntas starta vid årsskiftet 2014/2015. Nytt för denna programperiod är att samtliga insatser ska främja en hållbar stadsutveckling. Insatser inom tre områden kommer att prioriteras; forskning och innovation, små och medelstora företag och koldioxidsnål ekonomi. Exempel på ett område kan vara att främja användning av ny teknik samt test- och demoanläggningar för minskade koldioxidutsläpp inom exempelvis transportsektorn och bostadssektorn.

## Områden av betydelse för Stockholmsregionens utveckling

Fem utvecklingsområden har identifierats där det krävs insatser för att regionens tillväxt inte ska hämmas. Områdena har identifierats av Länsstyrelsen i samverkan med bland andra Kommunförbundet Stockholms Län, Landstinget, 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. De fem områdena som är särskilt prioriterade är: Bostäder, infrastruktur, klimat och energi, innovationskraft och arbetsmarknad och kompetensförsörjning. Läs mer om de prioriterade områdena i rapporten *Stockholm 2014 – Full fart framåt!*



## 2

## Behov och efterfrågan av bostäder

Länets befolkning har ökat kraftigt under senare år vilket ställer särskilt stora krav på att bostadsmarknaden fungerar. Kommunerna har ansvar för bostadsförsörjningen och det omfattar alla i kommunen. Bostadsbristen i länet gör att det blir allt svårare för vissa grupper att få en bostad. I ett hållbart samhälle och en välmående och växande region behöver det finnas bostäder som svarar mot människors olika behov.

### Befolkningen fortsätter öka

Förra året ökade länets befolkning med över 36 000 personer, vilket är en liten ökning jämfört med året innan. I länet bor nu närmare 2,2 miljoner människor. Samtliga kommuner i länet hade en folkökning under 2013.

I den senaste befolkningsframskrivningen från Tillväxt, miljö och regionplanering (TMR), förväntas folkmängden i länet 2022 uppgå till närmare 2,5 miljoner, en ökning med ungefär 370 000 personer från 2012. Folkmängden väntas öka i alla länets kommuner. Störst ökning kommer det att bli i Stockholms stad, medan Sundbybergs kommun beräknas få den största relativa befolkningstillväxten. De senaste fem åren har den genomsnittliga befolkningsökningen i länet varit drygt 36 000 personer. Det kan jämföras med femårsperioden innan då den genomsnittliga befolkningsökningen var drygt 24 000 personer per år.

År 2013 svarade flyttnettot för nästan 60 procent av länets totala befolkningsökning. Sammanlagt var länets flyttnetto drygt 21 000 personer. Både från övriga Sverige och från utlandet var flyttnettot positivt. Födelseöverskottet var något större än 2012 och låg på ungefär 14 400 personer. Det är mer än dubbelt så stort som i början av 2000-talet. Se diagram sid 23.

### Var femte person upplever sig trångbodd

Det saknas tillförlitlig statistik över hur många som bor i varje hushåll och hur många hushåll som är trångbodda. Uppgifter från Statistiska centralbyråns (SCB) lägenhetsregister visar boendetrymmet per person, och bland de tio kommuner som har det minsta boendetrymmet återfinns åtta kommuner i Stockholms län. Enligt SCB har trångboddheten i länet 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. 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, vilket inte är en ökning jämfört med 2011. 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. En undersökning som Kommunförbundet Stockholms Län (KSL) har gjort visar att cirka 40 procent av alla flyktinghushåll, exklusive ensamkommande flyktingbarn, är trångbodda.

### Befolkningsökningen per dag i Stockholmsregionen



Bilden visar antal personer som Stockholms län ökade med per dag under 2013. Illustration: Christina Fagergren.

### Brist på bostäder i alla kommuner

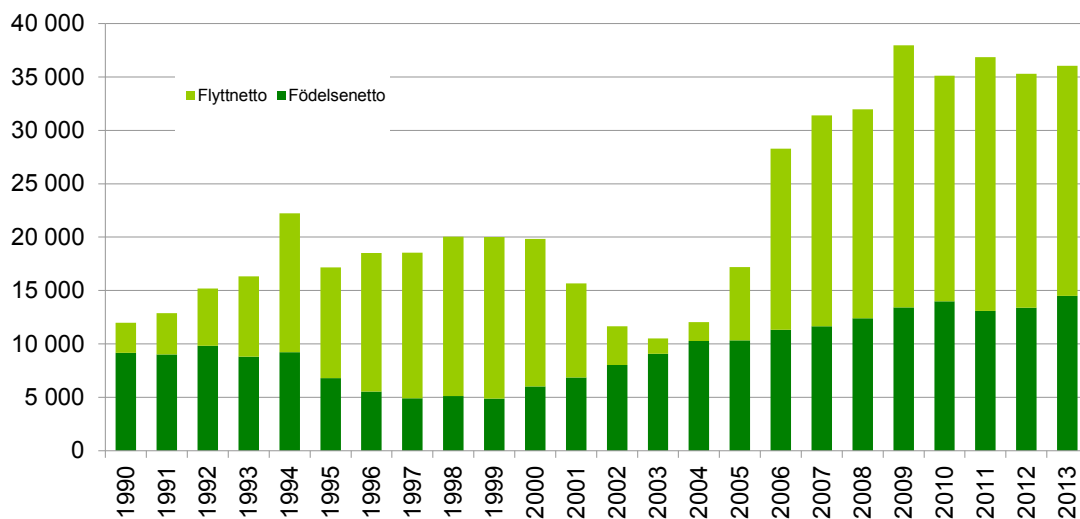
I *Bostadsmarknadsenkäten* i år bedömer länets alla 26 kommuner att det som helhet är underskott på bostäder, jämfört med 23 kommuner föregående år. Alla kommuner uppger att det är underskott på mindre hyresrätter. 20 kommuner har svarat att det är brist på små bostadsrätter, vilket är en ökning med nio kommuner jämfört med 2013. TMR har beräknat länets uppdämda behov av bostäder. Beräkningarna utgår från att det rådde balans 1991. Därefter har befolkningen ökat i snabbare takt än bostadsbyggnad. Slutsatsen är att det saknas över 50 000 bostäder i länet.

### Ökat glapp mellan behov och efterfrågan

Många kommuner i länet uppger i *Bostadsmarknadsenkäten* att de har ett underskott på bostäder för

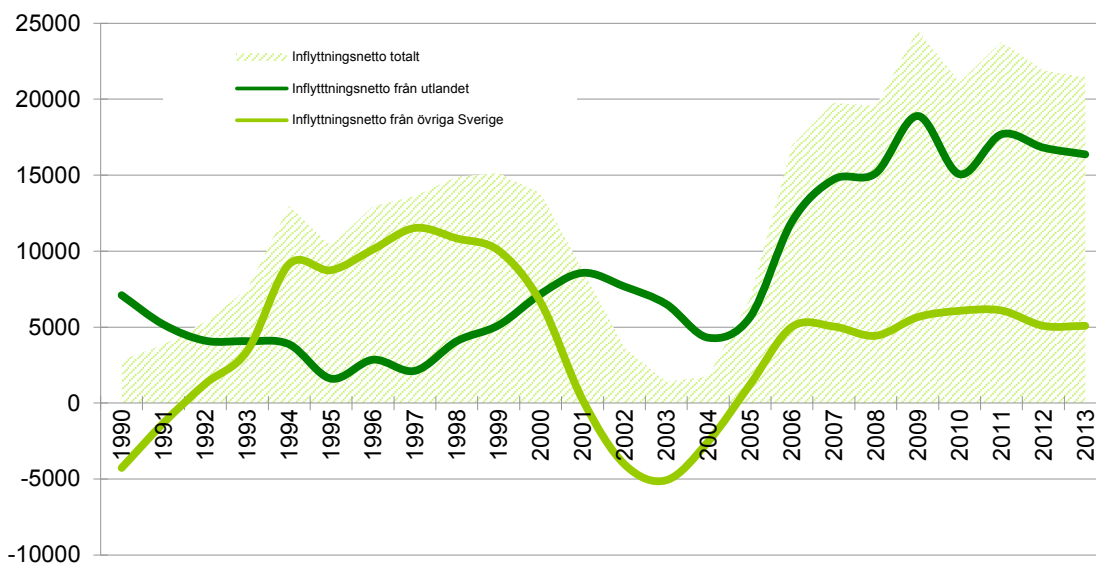
personer som vill komma in på bostadsmarknaden som exempelvis ungdomar, studenter och nyanlända. Regeringens bostadspolitiska mål är långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven. Hur behov och efterfrågan ser ut varierar mellan hushållens förutsättningar, vilket bör speglas på bostadsmarknaden.

Den lokala marknaden styr i stor utsträckning efterfrågan på nyproducerade bostäder. Byggföretagen bygger sällan i miljöer där hushållens betalningsvilja och betalningsförmåga är för låg, visar en analys som konsultföretaget Evidens har tagit fram. Flera byggherrar märker av en ökad efterfrågan på små yteffektiva bostäder och påpekar att de små bostäderna går lättast att sälja. Detta kan delvis förklaras av hushållens ekonomi som bland annat påverkas av bankernas amorteringskrav och bolånetak.



Befolkningsökningen i Stockholms län åren 1990 till 2013.

Källa: SCB och Länsstyrelsen



Inflyttningsnetto i Stockholms län 1990 till 2013.

Källa: SCB och Länsstyrelsen

Många personer har allt svårare att skaffa en bostad på den ordinarie bostadsmarknaden. Hyresvillkoren från fastighetsägare och bostadsbolag är i flera fall svåra att uppnå. Kraven på nya hyresgäster kan bland annat vara en viss inkomst, goda referenser, fast arbete samt inga betalningsanmärkningar. Att hyresrätterna dessutom blivit färre i antal under senare år samt att kraven för att få ett bostadslån har ökat är ytterligare faktorer som försvårar inträdet på bostadsmarknaden. Enligt Boverket kan många svenskar ligga i riskgruppen att inte kunna teckna ett första-handskontrakt.

Kommunernas bostadsförsörjningsansvar omfattar alla invånare. Kommunen har dessutom ett särskilt ansvar för vissa grupper enligt socialtjänstlagen och lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade. Lagarna 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 nyanlända som ingår i en överenskommelse med Länsstyrelsen. Läs mer på sid 26.

### Unga har svårt att få bostad

Stockholms län har en ung befolkning jämfört med landet i övrigt. Nästan hälften av länets befolkning är under 35 år. Bristen på bostäder för unga är störst i storstadsregionerna, vilket beror på den generella bostadsbristen och att många unga flyttar till städerna. I *Bostadsmarknadsenkäten* uppger 25 av länets 26 kommuner att de har ett underskott på bostäder för ungdomar mellan 19 och 25 år. 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 sparat kapital, låga inkomster och i större utsträckning osäkra anställningsformer. Hyresgästföreningen har gjort en undersökning kring unga vuxnas boende i Sverige 2013 som visar att Stockholm är den storstadsregion där andelen unga vuxna med egen bostad är minst. Andelen unga vuxna mellan 20–27 år som bor i en egen bostad i Stockholms län uppmättes 2013 till 44 procent vilket är den lägsta andelen någonsin.

I takt med att allt färre unga vuxna bor i eget boende har andelen som bor hos sina föräldrar ökat. SBAB har gjort en undersökning som visar att nästan varannan ung vuxen mellan 18–26 år bor kvar hos sina föräldrar, trots att endast ett fåtal vill det. Undersökningen visar att drygt hälften av de tillfrågade sparar till en insats till eget boende, vilket är en ökning från 2009 då andelen låg på 40 procent.

### Regional överenskommelse om 6 000 studentbostäder

I länet finns ungefär 90 000 studenter vid 17 universitet och högskolor. Antalet studentbostäder i länet är knappt 13 000. 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* uppger 21 av 26 kommuner att det är underskott på bostäder som studenter efterfrågar.

Bristen på studentbostäder gör att kötiderna är långa. Länets största förvaltare av studentbostäder är Stiftelsen Stockholms Studentbostäder (SSSB) med nära 8 000 rum och bostäder och över 20 000 personer i kö. För att få ett studentrum hos SSSB är kötiden cirka två år och för att få en studentetta krävs ytterligare år. I regionen finns flera olika aktörer som förmedlar studentbostäder. Det pågår ett arbete i regionen med att minska antalet köer för att underlätta för studenterna att finna en bostad. I länet finns också Akademisk kvart som riktar sig till studenter med syfte att skapa en säkrare andrahandsförmedling av bostäder.

I en undersökning som landstinget har gjort kring Stockholmsstudenters bostadssituation och bostadskarriär uppger nästan var tredje student att de har funderat på att flytta från länet under studietiden på grund av svårigheten att få en bostad.

De flesta av länets studentbostäder ligger i Stockholms stad, 7 800 stycken. Nyproduktionen har under flera år legat still, men förra året ökade antalet studentbostäder med nära 400. Enligt *Bostadsmarknadsenkäten* bedömer kommunerna att 3 600 nya studentbostäder kan påbörjas under detta år och nästa.





Foto: Christina Fagergren

I regionen driver Akademiska hus projektet Sthlm6000+, ett arbete som bland annat ska resultera i 6 000 studentbostäder till 2017 samt en halverad kötid för studentbostäder. Det är ett regionalt projekt som drivs av flera aktörer. Bland annat ingår sju kommuner, flera bygg- och bostadsföretag samt regionala aktörer i form av Länsstyrelsen, KSL och TMR. Målet är att de 6 000 studentbostäderna ska vara inflyttningsklara 2017 då en studentbostadsmässa ska äga rum. De nya bostäderna ska byggas i de medverkande kommunerna: Huddinge (1100), Nacka (400), Sollentuna (50–100), Solna (580), Stockholm (4 000), Sundbyberg (210) samt Täby (250). Ytterligare kommuner har visat intresse av att delta.

Det finns en vilja hos flera aktörer i regionen att vara med och bidra till ett ökat byggande av studentbostäder. En risk som nu lyfts är att boendekostnaden i en nyproducerad studentbostad kan bli för hög. En studentbostad med ett rum och pentry i Norra Djurgårdsstaden kommer exempelvis att kosta 6 400 kr per månad, att jämföra med studiemedel på knappt 9 800 kr i månaden.

## Åtgärder för att öka antalet bostäder för unga och studenter

Kommunerna i länet arbetar med olika insatser för att underlätta för unga att få en bostad. Några av kommunerna har särskilda ungdomsbostäder, medan några arbetar med andra medel, exempelvis en särskild bostadskö, för att unga ska få tillgång till en egen bostad. I Botkyrka ska ett antal bostäder för unga börja byggas under 2014 och 2015. Ungdomar upp till 26 år kan ställa sig i kö till de nya bostäderna, utan krav på fast anställning eller studier. Kontrakten är ordinarie förstahandskontrakt.

Jagvillhabostad.nu startade 2009 projektet *Snabba hus*. I en förstudie såg de över möjligheterna att snabbare ta fram bra och billiga bostäder till unga. Nu drivs projektet vidare tillsammans med det allmännyttiga bostadsföretaget Svenska Bostäder. Konceptet innebär mobila bostäder på platser som förbereds för permanenta bostadsprojekt, det vill säga att marken utnyttjas medan plan- och byggprocessen pågår. Tanken är att de mobila bostäderna får tillfälligt bygglov och sedan flyttas vidare till andra platser där det förbereds för bebyggelse.

Nybyggnation av små bostäder planeras ofta i kollektivtrafiknära lägen där det är bullerstört. Bostäderna byggs dessutom ofta enkelsidiga, vilket innebär att det blir särskilt svårt att klara bullernormerna. På uppdrag av regeringen har en översyn av bullerreglerna gjorts, i syfte att samordna Boverkets och Naturvårdsverkets regelverk. En ny lag föreslås träda i kraft senare i år. Regeringen arbetar nu med att skriva föreskrifter för tillämpning av de nya lagarna.

Under förra året gavs kommunerna möjlighet att söka statligt stöd för att inventera tillgången till lämplig mark för byggande av studentbostäder. Botkyrka och Huddinge samt ytterligare tio kommuner i landet ansökte om stödet. Kommunerna har även möjlighet att söka statligt stöd för innovativt byggande av bostäder för unga och studenter. Hittills har drygt tjugo projekt beviljats stöd av Boverket. Syftet är att utveckla eller använda en ny eller väsentligt förbättrad vara, tjänst eller produkt. Stödet finns att söka till augusti 2015.

Regeringen har även gjort regeländringar för att stimulera andrahandsuthyrningen. Läs mer om dessa på sid 59. Nio lärosäten har under en provotid mellan åren 2010–2016 möjlighet att upplåta bostäder i andra hand till studenter. En utvärdering av detta förväntas vara klar till våren 2015.

Regeringen har de senaste åren arbetat med att förenkla byggandet av små bostäder och se över hur befintliga bostäder kan användas bättre. Från och med den 1 juli 2014 gäller nya regler för byggande och utformning av mindre bostäder upp till 35 kvadratmeter. Bland annat ska avsteg kunna göras från kraven på tillgänglighet om en vind ska inredas, samt att tekniskt samråd inte behövs om en enkel byggnad ska flyttas. Den maximala tiden för tidsbegränsade bygglov förlängs från dagens tio år till femton år och den lagändringen är inte begränsad till mindre bostäder.

Regeringen överlämnade i mars i år en proposition till riksdagen, med förslag att komplementbyggnader om 25 kvadratmeter ska kunna uppföras utan krav på bygglov. De så kallade ”Attefallshusen” kräver bygganmälan eftersom byggnaderna ska kunna användas som permanentbostäder och om huset ska byggas närmare tomtgränsen än 4,5 meter krävs grannarnas godkännande precis som för friggebodar. Syftet med förslaget är att möjliggöra uthyrning av komplementbyggnader.

### 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.

### Fler bostäder behövs för nyanlända

Under 2013 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 genom att de blir anvisade ett boende i en kommun.

Till länet väntas drygt 9 000 nyanlända flyktingar komma i år. Av dessa har 600 personer rätt att få en bostad med kommunens hjälp genom den överenskommelse som kommunerna träffat med Länsstyrelsen. Merparten ordnar alltså sitt boende på egen hand, ofta hos släkt eller vänner. De som ordnar sitt boende på egen hand är ofta trångbodda vilket är en ohållbar situation som drabbar barnen särskilt hårt.

Den 1 januari i år ändrades lagen om mottagande av asylsökande för att ge Migrationsverket utvidgade möjligheter att anvisa en kommun att ordna boende för ensamkommande barn. Enligt Länsstyrelsens beräkning kommer ungefär 700 ensamkommande barn att anvisas till länet. I kommunerna ansvarar socialnämnden för att utreda barnets behov och besluta om lämpligt boende, exempelvis ett familjehem. Kommunen ansvarar för att det finns en bostad utöver

**Seniorbostäder**

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

**Trygghetsbostäder**

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

**Särskilt boende**

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

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 tagit emot många nyanlända. Nästa år bedöms behovet vara dubbelt så högt vilket innebär stora utmaningar för alla inblandade aktörer. Nästan samtliga kommuner uppger i *Bostadsmarknadsenkäten* 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.

**Antalet äldre ökar och tillgängliga bostäder behövs**

De kommande årtiondena kommer den andel av befolkningen som är i yrkesverksam ålder att minska i förhållande till grupperna yngre och äldre. Förändringen får konsekvenser för bostadsmarknaden.

De allra äldsta kommer att öka både i antal och i andel av befolkningen. Det är en grupp som i större utsträckning har behov av anpassade och tillgängliga bostäder. De flesta äldre bor i det ordinarie bostadsbeståndet, ofta i en bostad som inte är fullt tillgänglig där det exempelvis saknas hiss. Bristande tillgänglig-

het kan medföra att en äldre person behöver flytta till ett särskilt boende alltför tidigt eller får behov av hemtjänst som annars inte skulle behövas. Det drabbar den enskilde personen och det medför stora samhällskostnader. Sedan årsskiftet finns ett statligt stöd till kommuner för inventering av den fysiska tillgängligheten i flerbostadshusbeståndet. Hittills har två tredjedelar av länets kommuner inventerat det allmännyttiga flerbostadshusbeståndet och i knappt hälften av kommunerna har det privata flerbostadshusbeståndet inventerats.

Inriktningen i äldrepolitiken har länge varit att äldre ska kunna bo kvar hemma så länge som möjligt. De flesta äldre önskar också bo kvar i sitt eget hem men för de som vill flytta kan det finnas hinder. Exempelvis kan boendekostnaderna bli dyrare om man flyttar än om man bor kvar i en villa där lånen är avbetalda. Det är inte heller alla som har möjlighet att ta lån för att köpa en bostadsrätt eller klarar inkomstkraven på tre gånger årshyran för en hyresrätt.

Mot bakgrund av den demografiska utvecklingen och med målet att de äldres bostadsbehov ska kunna tillgodoses på den ordinarie bostadsmarknaden har regeringen under våren tillsatt en särskild utredare som ska lämna förslag på åtgärder som förbättrar och underlättar de äldres boendesituation. Ytterligare en utredning ska se över hur kommunerna kan upphandla boendeformer för äldre med låga boendekostnader som exempelvis trygghetsbostäder.

Olika former av anpassat boende för äldre har tillkommit på senare år. Exempelvis har antalet seniorbostäder ökat markant. Seniorbostäder räknas till det vanliga bostadsbeståndet och riktar sig till medelålders och äldre, ofta 55+. Byggstart för sammanlagt nära 700 seniorbostäder planeras under kommande två år fördelat i hälften av länets kommuner. Bostäderna kommer framförallt att upplåtas som bostadsrätter men det finns även privata aktörer och allmännyttiga bostadsföretag som planerar att bygga seniorbostäder som ska upplåtas med hyresrätt.

Trygghetsbostäder som vanligtvis riktar sig till personer som är 70+ är en relativt ny boendeform. Enligt *Bostadsmarknadsenkäten* finns det trygghetsbostäder i hälften av länets kommuner och det pågår planering av ytterligare trygghetsbostäder i ett par kommuner.



Foto: Christina Fagergren

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.

Särskilt boende är en boendeform för äldre i behov av särskilt stöd. För att få tillgång till en sådan bostad krävs biståndsprövning och beslut från kommunen. Antalet platser i särskilt boende har de senaste åren minskat. I årets *Bostadsmarknadsenkät* uppger dock hälften av länets kommuner att de har brist på särskilt boende, vilket är betydligt fler än föregående år. Över hälften av länets kommuner bedömer att de kommer att byggas närmre 1 000 bostäder i särskilt boende under detta år och nästa.

Sedan 2007 finns ett statligt investeringsstöd för byggande av särskilt boende för äldre. Sedan 2010 gäller investeringsstödet även för trygghetsbostäder. Investeringsstödet gäller projekt som påbörjas före utgången av 2014.

### *Underskott på bostäder för personer med funktionsnedsättning*

Kommunerna har ett ansvar att tillhandhålla bostäder med särskild service till personer med funktionsnedsättning. Enligt *Bostadsmarknadsenkäten* uppger 18 av länets kommuner att de har underskott på särskilt boende för personer med funktionsnedsättning. 15 kommuner bedömer att underskottet kommer att kvarstå om två år trots ett planerat tillskott på totalt 350 lägenheter. Om en kommun inte kan

erbjuda en bostad med särskild service enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade kan sanktionsavgifter utdömas.

### **Nya metoder prövas för att minska hemlösheten**

Enligt Socialstyrelsens senaste hemlöshetsräkning från 2011 fanns det totalt 8 300 hemlösa i Stockholms län. Av dem har drygt 2 800 personer 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, knappt 3 000 personer enligt stadens senaste hemlöshetsräkning 2012. Flertalet av stadens hemlösa har en stadigvarande boendesituation, exempelvis en träningslägenhet. Stockholms stad har gjort en jämförelse mellan 2008, 2010 och 2012 års räkningar för att se hur många som är långvarigt hemlösa. Rapporten visar att drygt 450 personer var inrapporterade vid alla tre tillfällena, det vill säga de var långvarigt hemlösa. Jämförelsen visar också att medelåldern bland de långvarigt hemlösa är relativt hög och att tendensen är att medelåldern ökar.

Stockholms stad har sedan 2010 arbetat med konceptet *Bostad först*. Konceptet utgår från en amerikansk 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 levt i akut hemlöshet nu bor i en bostad. *Bostad först* är ett komplement till ”Boendetrappan” som innebär att en hemlös måste uppfylla en rad kriterier, som att vara drog- och skuldfri, innan det kan bli aktuellt med en egen bostad. Andra kommuner som undersöker möjligheterna till att prova Bostad först är Sollentuna, Täby, Upplands Väsby och Värmdö.

För ett tiotal år sedan var de hemlösa främst personer med missbruksproblem. I dag berör det i större utsträckning personer med psykiska eller neuropsykiatriska funktionsnedsättningar, personer som behöver en bostad efter en separation eller hushåll med svag ekonomi. Förändringarna innebär att kommunerna behöver arbeta på andra sätt än tidigare.

Samtliga länsstyrelser har 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. Uppdraget ska slutredovisas januari 2015.

I samband med uppdraget har Länsstyrelsen i Stockholm och hemlöshetssamordnaren besökt de kommuner i länet som har flest antal hemlösa enligt Socialstyrelsens räkning. Länsstyrelsens bedömning är att de besökta kommunerna generellt sett har en bra planering för att motverka hemlöshet. De är medvetna om frågan och arbetar målmedvetet med förebyggande insatser såsom vräkningsförebyggande arbete, särskilt när barn är inblandade. Merparten av kommunerna har tagit fram – eller har börjat ta fram – ett styrdokument där principer för arbetet med hemlöshetsfrågor redovisas. Till exempel har Solna stad numera beslutat att godta försörjningsstöd som inkomst och Botkyrka kommun har börjat räkna antalet hemlösa enligt Norrköpingsmodellen som innebär att personerna följs och räknas på individnivå.

Samtidigt uppger kommunerna att det har blivit svårare att ordna permanenta bostäder för hemlösa, särskilt i de kommuner som inte har ett allmännyttigt bostadsbolag. Privata hyresvärdar ställer högre krav på sina hyresgäster och godtar sällan försörjningsstöd som inkomst. Det händer att hyresvärdar nekar till att teckna kontrakt trots att kommunen står för hyran.

### Socialstyrelsens definition av hemlöshet

**Situation 1** – Akut hemlöshet – exempelvis härbärg-/utelligare

**Situation 2** – Intagen eller inskriven på institution/fängelse och planeras skrivas ut inom tre månader men utan eget boende ordnat

**Situation 3** – Långsiktig boendelösning – exempelvis socialt kontrakt/träningslägenhet

**Situation 4** – Eget kortsiktigt boende – kortare än tre månader och att socialtjänsten känner till detta.

KSL har sett över de riktlinjer som reglerar kommunernas samverkan och ansvar för hemlösa personer som rör sig mellan kommuner. KSL rekommenderar länets kommuner att teckna en överenskommelse som ska ge en vägledning i de fall hemlösa rör sig mellan kommuner i länet. Överenskommelsen, som började gälla den 1 mars i år, ska förhoppningsvis underlätta för kommunerna att komma överens och leda till att antalet tvister minskar.

### Skyddat boende behövs för fler grupper

I länet finns knappt 300 platser i skyddat boende för våldsutsatta kvinnor, inkluderat personer som är 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 eller äldre och många har barn.

De flesta av frivilligorganisationernas skyddade boenden saknar resurser för att tillgodose barns behov. Därutöver saknar de ofta en stabil finansiering, platserna finansieras i nuläget bara till viss del från kommunernas socialtjänstförvaltningar. Ett flertal kvinnojourer finansieras med statsbidrag från Socialstyrelsen samt med verksamhetsbidrag från de boendes hemkommuner, men bidragen från kommunerna varierar kraftigt. En långsiktig stabil finansiering av de skyddade boendena behövs för att kunna säkerställa verksamheternas kvalitet.





## Förtydligt bostadsförsörjningsansvar

Det är kommunerna som har ansvar för bostadsförsörjningen. Sedan årsskiftet har det ansvaret förtydligats. I Stockholmsregionen, där bostadsmarknaden sträcker sig utanför kommungränserna, har behovet av ökad mellankommunal och regional samverkan särskilt uppmärksammats på senare år. Regionens aktörer har tillsammans arbetat fram den regionala utvecklingsplanen RUFSS 2010 och ska verka för att dess långsiktiga strategier för regionens utveckling blir verklighet.

De flesta kommuner i länet har antagna riktlinjer för bostadsförsörjningen. Kommunerna har en god planeringsberedskap för att bostäder ska kunna byggas. Många kommuner skulle kunna ha en mer aktiv roll och ett strategiskt angreppssätt kring markfrågor samt i ägardirektiv till allmännyttiga bostadsföretag.

### Reviderad bostadsförsörjningslag

Sedan årsskiftet har kommunerna fått ett förtydligt ansvar för bostadsförsörjningsfrågorna, preciserat i lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar samt i plan- och bygglagen (PBL). Den reviderade lagen har inga övergångsbestämmelser utan ska tillämpas från och med 1 januari 2014.

Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar fastställer att varje kommun ska planera för bostadsförsörjningen och redovisa detta i riktlinjer. Målet är att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder. Bra bostäder och goda boendemiljöer är grundläggande faktorer som har betydelse för både välfärden och tillväxten.

Nytt i lagen är bland annat att den nu preciserar innehållet i riktlinjerna och hur processen att ta fram dem ska gå till. Kommunen ska också redovisa med vilka insatser målen ska nås. Dessutom har ett tydligare regionalt perspektiv införts. Länsstyrelsen och andra

regionala organ ska ges tillfälle att yttra sig över kommunens arbete med bostadsförsörjningen samt att regeringen får förelägga kommunen att ta fram nya riktlinjer. Bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet har samtidigt blivit ett allmänt intresse i PBL, där kommunens riktlinjer ska vara vägledande i tillämpningen av det allmänna intresset.

Kommunerna ska ge marknaden förutsättningar att fungera och agera, eftersom bostadsbyggandet sker på marknadens villkor. Byggherrarna har att förhålla sig till den rådande marknaden och ska själva svara för risker vid finansieringen. Tidigare hade staten ett betydligt större ansvar för risktagandet. Flera kommuner påtalar att det är svårt att få marknadens aktörer att bygga bostäder för de målgrupper som har lägre inkomster och kanske inget sparat kapital. Många av de personer som behöver en bostad har inte ekonomisk möjlighet att hyra eller köpa en nyproducerad bostad.



### Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (2000:1383) samt Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap 3 § innehåller, något förenklat, följande delar:

Kommunen ska med riktlinjer planera för bostadsförsörjningen i syfte att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder.

Riktlinjer för bostadsförsörjningen ska antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod.

Riktlinjerna ska grundas på en analys av den demografiska utvecklingen, av efterfrågan på bostäder, bostadsbehovet för särskilda grupper och marknadsförutsättningar. De ska innehålla:

- Kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet
- Kommunens planerade insatser för att nå uppsatta mål
- Hur kommunen tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen

Vid planeringen av bostadsförsörjningen ska kommunen samråda med berörda kommuner och ge länsstyrelsen och andra regionala organ tillfälle att yttra sig.

Länsstyrelsen ska lämna kommunerna i länet råd, information och underlag för deras boendeplanering, uppmärksamma behov av samordning mellan kommuner och verka för att samordning blir av.

Om det behövs, för att främja bostadsförsörjningen, ska en kommun anordna bostadsförmedling.

Bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet är ett allmänt intresse enligt PBL där kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen ska vara vägledande i tillämpningen.

## Kommunernas verktyg för att skapa bostäder

Med planeringsberedskap avses kommunernas strategiska beredskap att kunna arbeta fram de detaljplaner som efterfrågas. För en strategisk beredskap behöver kommunen ha en aktuell översiktsplan, aktuella riktlinjer för bostadsförsörjningen liksom en markberedskap – det vill säga en strategi för marktilldelning och förvärv samt en resurs- och organisationsberedskap för att kunna arbeta fram detaljplaner.

Kommunen ska även, om det behövs, ordna bostadsförmedling. Många kommuner arbetar med förtur och samarbetar med såväl allmännyttiga och privata bostadsföretag för att få fram bostäder till dem som har särskilt svårt att komma in på bostadsmarknaden.

Hösten 2013 sammanställde Länsstyrelsen en rapport över kommunernas planeringsmässiga förutsättningar att skapa bostäder (Rapport 2013:24). I rapportens bilaga finns en sammanställning över aktuella dokument i var och en av länets kommuner.

### Riktlinjer för bostadsförsörjningen

Enligt årets *Bostadsmarknadsenkät* har 23 av länets 26 kommuner aktuella riktlinjer för bostadsförsörjning. Det är betydligt fler än för några år sedan då endast drygt hälften av länets kommuner hade aktuella riktlinjer. I de tre kommuner som i dagsläget saknar riktlinjer pågår arbetet att ta fram sådana.

Allt fler kommuner väljer att redovisa sina riktlinjer i översiktsplanen. Positiva effekter av det är att frågorna behandlas som strategiska utvecklingsfrågor för kommunen. I vissa fall tenderar dock bostadsförsörjningsfrågorna att mest avse nybyggnation och inte behovet för olika grupper eller utmaningar i det befintliga bostadsbeståndet. Om kommunen väljer att redovisa riktlinjerna i ett separat dokument ingår ofta en behovsanalys för olika grupper och en beskrivning av hur kommunen ska arbeta för att nå målen. Däremot är kopplingen till kommunens fysiska planering sämre samt att dokumentet inte förankrats på samma sätt inom kommunen.

Ännu har ingen kommun antagit nya riktlinjer sedan den reviderade bostadsförsörjningslagen trädde i kraft efter årsskiftet 2014. Det pågår diskussioner om



hur den nya lagen ska tillämpas i kommunerna och i länet. Länsstyrelsen har bland annat tagit upp frågan om tillämpning vid ett seminarium under våren 2014 samt enskilt med några kommuner. Läs mer om Länsstyrelsens roll på sid 37.

Se även kartor i rapportens första respektive sista sida för riktlinjer för bostadsförsörjningen respektive kommunens aktuella översiktsplan.

### *Aktuella översiktsplaner*

Flertalet av länets 26 kommuner har idag en aktuell översiktsplan. Under innevarande mandatperiod, 2010–2014, har 12 kommuner hittills antagit en ny kommunomfattande översiktsplan och ytterligare tre kommuner förväntas anta ny översiktsplan under mandatperioden. Bland övriga kommuner har flera inlett arbetet med att ta fram ny översiktsplan.

I Stockholmsregionen är behovet av att samordna frågor om mark- och vattenanvändning stort, det gäller både mellan kommuner och på regional nivå. Den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen, RUF 2010, ger vägledning för länets utveckling och kommunernas översiktsplanering. Den regionala inriktningen vad gäller bebyggelsestruktur, grönstruktur, infrastruktur, teknisk försörjning och bostadsförsörjning är frågor som behandlas i de översiktsplaner som nyligen antagits. Länsstyrelsen ser också RUF 2010 som ett värdefullt stöd för att i granskningen av kommunala planer uppmärksamma om mark- och vattenanvändningsfrågor som angår flera kommuner har samordnats på ett lämpligt sätt, och att vid behov överpröva kommunens beslut att anta en detaljplan.

### *Aktiv markpolitik*

Omfattningen av det kommunala markägandet i länet varierar; från mindre än 5 procent av kommunens area till över 80 procent. Stora delar av den kommunägda marken utgörs av gatu- och parkmark eller består av skyddad mark där exploatering hindras.

Att inte äga mark är en hämmande faktor för en kommuns möjlighet att styra bebyggelseutvecklingen. Några kommuner arbetar strategiskt med att köpa mark för framtida exploatering eller för att kunna göra markbyten. Enligt *Bostadsmarknadsenkäten* är det tolv kommuner som planerar att köpa lämplig

mark för bostadsbebyggelse. Kommunernas arbete med strategiskt markförvärv har dock försvårats sedan förköpslagen avskaffades.

Som hinder för att kunna bygga bostäder påtalar byggherrar ofta bristen på mark och bristen på tydlighet från kommunen om hur mark fördelas och prissätts.

Åtta av länets kommuner har någon form av antagen policy för prissättning och fördelning av mark. Att ha en policy är något som diskuteras i flera kommuner. Det finns även ett förslag från regeringen om krav på riktlinjer för exploateringsavtal och markanvisningar. En särskild utredare ska föreslå åtgärder som syftar till att öka den kommunala planläggningen för bostadsbyggande och markanvisningar. Förslagen ska presenteras hösten 2015

Stockholms stad och Nacka kommun erbjuder möjlighet att hyra mark med tomträttsavtal till dem som önskar bygga hyresrätter. I dessa kommuner är även tomträttsavgälden halverad vid byggande av studentbostäder. I Botkyrka kommun erbjuds tomträtt vid byggande av bostäder för unga. I ytterligare några kommuner är tomträtt en möjlighet men efterfrågas inte i dagsläget.

### *Allmännyttiga bostadsföretag i 21 kommuner*

I länets kommuner finns 26 allmännyttiga kommunala bostadsföretag i sammanlagt 21 kommuner och de äger tillsammans nära 160 000 bostäder. Danderyd, Nacka, Salem, Täby och Vaxholm saknar allmännyttiga bostadsföretag.

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 och att ägaren ska ställa rimliga avkastningskrav på bolaget.

Lagen gör det möjligt för bolagen att föra över hela föregående års överskott till kommunen, så länge 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.

Ägardirektiv är ett sätt för kommunen att styra det allmännyttiga bostadsföretaget. Alla kommuner

utom en har antagit nya ägardirektiv sedan den nya lagen trädde i kraft. I ett ägardirektiv kan en kommun bland annat ställa krav på hur bolaget ska arbeta med nybyggnation och ombildning av hyresrätter. I samtliga ägardirektiv finns nu möjlighet för företagen att utöka sitt bostadsbestånd vilket inte varit fallet tidigare. Men det är endast i knappt hälften av länets kommuner som det pågår byggande eller planering av allmännyttigt bostadsbyggande. Stockholms stad presenterade exempelvis under våren ett mål om att allmännyttan ska bygga drygt 1 800 hyresbostäder till år 2030.

Några bolag har ett bestånd som står inför stora upp-  
rustningsbehov och har därför ett tydligt fokus på förvaltning av befintliga bostäder. Flera kommuner använder sig dessutom av ägardirektiven för att lyfta bostadsbolagens sociala ansvar. Det 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. I Länsstyrelsens rapport *Ägardirektiv i allmännyttan – Vad har ändrats sedan nya lagen trädde i kraft?* (Rapport 2013:1) kan du läsa mer om ägardirektiv.

### Organisation och resurser

Enligt *Bostadsmarknadsenkäten* samverkar nästan alla kommuner över flera förvaltningar i sin planering för bostadsförsörjningen. För att kunna analysera kommande behov av bostäder för olika målgrupper krävs en samverkan, bland annat mellan de sociala förvaltningarna och de som ansvarar för att ta fram riktlinjer för bostadsförsörjningen.

I några kommuner är det brist på planhandläggare. Det leder bland annat till att det tar tid innan ett detaljplanearbete kan påbörjas. Kommunernas uppfattning är att det finns för få utbildade planhandläggare samt att det är brist på planhandläggare som kan arbeta med komplexa planer. Byggherrar och exploatörer påpekar att det i vissa kommuner råder bristande samordning mellan förvaltningarna och att det vore önskvärt om planhandläggarna bättre kunde lotsa projekt genom samtliga berörda förvaltningar och följa projektet över tid.

### Förmedling av bostäder

I lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar står det att kommunen ska ordna bostadsförmedling om det behövs för att främja bostadsförsörjningen. I en region som Stockholm med gemensam arbets- och bostadsmarknad finns många fördelar med en regional samordning kring förmedlingen av bostäder.

I *Bostadsmarknadsenkäten* svarade 16 kommuner att deras allmännyttiga bostadsbolag har en egen bostadskö. Stockholm och Värmdö har en egen kommunal bostadsförmedling. Den största av länets bostadsförmedlingar är Bostadsförmedlingen i Stockholm AB som förmedlar bostäder inom Stockholms stad och i stora delar av Stockholmsregionen, även i grannlän. Fem kommuner uppger i dagsläget att deras kommunala bostadsföretag samarbetar med Bostadsförmedlingen i Stockholm och Värmdö kommun har inlett förhandlingar om att ansluta sin kommunala bostadsförmedling.

I slutet av 2013 stod drygt 430 000 personer i kö i Bostadsförmedlingen i Stockholm AB, en ökning med drygt 32 000 personer från förra året. Av dessa är knappt en femtedel aktivt sökande. Resterande har ofta ett ordnat boende. Hälften av de köande är i åldern 18–34 år.

Sedan 2002 har antalet personer i kön ökat med drygt 345 000 personer. I takt med att antalet köande har ökat har också kötiden för att få en bostad genom bostadsförmedlingen ökat. Idag ligger genomsnittstiden på 7,7 år för bostäder som Bostadsförmedlingen förmedlar. I kommuner där allmännyttan har en egen bostadsförmedling varierar kötiden från knappt två år i Nykvarn för en etta med kök till 13 år i Värmdö för en fyra med kök.

Sammanlagt förmedlade Bostadsförmedlingen i Stockholm drygt 10 000 bostäder under 2013, vilket är en liten ökning mot året innan. Siffran inkluderar drygt 2 000 bostäder som förmedlats via olika specialköer, framförallt till de kommunala bolagens internköer, trygghetsbostäder samt studentbostäder. Privata hyresbostäder utgjorde drygt 40 procent av de förmedlade bostäderna.



Foto: Elin Blume

### Åtgärder för dem som har svårt att ta sig in på bostadsmarknaden

Kommunerna i länet arbetar på olika sätt för att få till bostäder till dem som inte blir godkända som hyresgäster på den ordinarie bostadsmarknaden eller som har särskilda behov. Knappt hälften av kommunerna i länet arbetar med förtursystem för bostäder, bland annat för personer med rörelsehinder som behöver en bostad med bättre tillgänglighet, för nyanlända eller för personer med sociala eller medicinska skäl. Nästan alla kommuner i länet hyr ut bostäder förenade med tillsyn eller särskilda villkor. För de flesta kommuner är målet att hushållen ska ta över hyreskontraktet om det visar sig att det fungerar bra. Bostäderna får kommunerna in via avtal med sitt allmännyttiga bostadsbolag eller med privata fastighetsbolag, men även genom att köpa in bostadsrätter eller att blockhyra hela fastigheter. Länets norrortskommuner tog förra året initiativ till en ökad samverkan med privata fastighetsbolag. Flera bolag har kontaktats i syfte att få fram fler bostäder till hemlösa och till nyanlända flyktingar.

Merparten av kommunerna i länet bedriver uppsökande verksamhet för att förebygga vräkningar. Många kommuner har även överenskommelser med både det allmännyttiga bostadsbolaget och med privata fastighetsägare om att sänka kraven på bostadssökande, exempelvis genom att godkänna försörjningsstöd som inkomst. Läs mer om hur kommunerna arbetar med att motverka hemlöshet på sid 28.

Flertalet kommuner har i ägardirektiv till det allmännyttiga bostadsföretaget 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. Några kommuner lyfter i ägardirektiven fram särskilda grupper som ska prioriteras vid nybyggnation. Exempelvis har Huddinge i det nuvarande ägardirektivet lagt till att bolaget ska prioritera ungdomar och äldre, Sigtuna har ett mål att unga ska prioriteras och Stockholm har i nuvarande ägardirektiv lagt till att unga och studenter ska prioriteras.

Vid nybyggnadsprojekt i bland annat Lidingö och Solna skrivs ibland in i exploateringsavtal med



Foto: Johanna Nützmann

byggherren att ett visst antal bostäder ska förmedlas till personer som omfattas av kommunens ansvar för särskilda grupper. Denna möjlighet finns nu även i Nackas nyligen antagna markanvisningspolicy.

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 ändå har svårt att etablera sig på bostadsmarknaden och få en hyresrätt med besittningsskydd. Garantin blir en extra säkerhet till hyresvärden 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. Enligt *Bostadsmarknadsenkäten* är det ett fåtal kommuner i Stockholms län som använder sig av kommunala hyresgarantier.

För att ge stöd till hushåll, som vill köpa en bostad, men har svårt att få bostadslån, finns förvärvsgarantier. Det är en statlig garanti som omfattar räntebetalningar för förstagångsköparens köp av bostad. Förvärvsgarantin kan ses som en försäkring för långgivaren. Genom att teckna en garanti hos Boverket försäkras sig långgivaren mot risken att förlora räntetäkter för ett bostadslån. Förvärvsgarantin garanterar räntebetalningarna gentemot långgivaren upp till

ett belopp av 100 000 kronor under maximalt tio år. Sedan införandet 2008 har endast en garanti ställts ut.

## Ökad regional samverkan

Bostadsförsörjning är ett kommunalt ansvar, men på senare år har behovet av ett ökat mellankommunalt och regionalt samarbete särskilt uppmärksammats i Stockholmsregionen, där bostadsmarknaden sträcker sig över kommungränserna.

Det ökade regionala perspektivet återspeglas i den reviderade bostadsförsörjningslagen men även genom att regeringen tillsatt bostadsplaneringskommittén. Kommittén ska utvärdera och vid behov föreslå förändringar i det nuvarande systemet med regionplanering i plan- och bygglagen i ett slutbetänkande i mars 2015. Syftet är att behovet av bostäder på ett bättre sätt ska kunna tillgodoses. Ytterligare ett kommittédirektiv från regeringen har syftet att förbättra bostadssituationen i storstadsregionerna. En särskild utredare ska redovisa uppdraget i september 2015.

Mellankommunal samverkan pågår i samtliga kommuner. Den regionala utvecklingsplanen RUFSS 2010 är ett tydligt uttryck för samverkan och utgör ett gemensamt underlag för regionens utveckling.

Kommunernas samverkan sker dels konkret i exempelvis gemensamma fördjupningar av översiktsplaner när exploatering sker vid kommungränserna, dels i

formaliserade samverkansprojekt i olika kommun-konstellationer. Ofta har samverkan en utgångspunkt i infrastrukturfrågor som sedan utökas till bostadsförsörjningsfrågor. Södertörns åtta kommuner har tagit fram ett gemensamt utvecklingsprogram. De har även fått i uppdrag av politiken att undersöka var det finns utrymme för de 65 000 nya bostäder som ska till fram till 2030, enligt TMR:s beräknade behov. I Stockholm Nordost finns en gemensam vision för sex kommuner om 100 000 nya invånare till 2040, vilket ställer krav på kommunernas planering för bostadsförsörjning. 2013 års Stockholmsförhandling tillsammans med kommunerna Järfälla, Nacka, Solna och Stockholm ska resultera i 78 000 bostäder i kombination med kraftigt utbyggd tunnelbana. Det pågår också ett samarbete kring Arlanda mellan Sigtuna, Knivsta, Upplands Väsby och Vallentuna kommuner samt Swedavia AB. Samarbetet avser trafikinfrastruktur, bebyggelseutveckling, näringslivsutveckling och miljöfrågor i Arlandaregionen. Ett annat exempel är Sthlm6000+, en Studentbostadsmässa 2017 där Länsstyrelsen, landstinget, lärosäten, studenter, näringsliv och fastighetsägare samarbetar med sju kommuner om att få fram 6 000 nya studentbostäder till 2017. I åtta av länets kommuner pågår ett samarbete i syfte att förbättra effektiviteten i stadsbyggnadsprocessen. Samarbetet, som går under namnet Stadsbyggnadsbenchen, lyfts av de deltagande kommunerna fram som ett positivt samarbete för att diskutera och jämföra detaljplaneprocesser mellan kommunerna.

## Länsstyrelsens tydligare roll i bostadsförsörjningslagen

I den reviderade bostadsförsörjningslagen står det fortfarande att länsstyrelsen ska ge kommunerna råd, information och underlag för deras arbete med bostadsförsörjningen. Den här rapporten om läget på bostadsmarknaden i länet är tillsammans med bostadsmarknadsenkäten exempel på information till kommuner, byggföretag och andra aktörer om länets bostadsmarknad. Vidare står det i lagen att länsstyrelsen, aktören med ansvar för regionalt tillväxtarbete i länet och andra regionala organ ska ges tillfälle att yttra sig över kommunens planering för bostadsförsörjningen. I Stockholms län innebär det att Länsstyrelsen och landstinget genom TMR ska ges tillfälle att yttra sig eftersom Länsstyrelsen även är ansvarig

för det regionala tillväxtarbetet. Enligt den reviderade lagen ska länsstyrelsen också uppmärksamma kommunerna på behov av samordning mellan kommuner i frågor om bostadsförsörjning samt se till att en sådan samordning kommer till stånd.

Hur kommunerna önskar att Länsstyrelsen ska yttra sig har diskuterats vid ett seminarium. Delvis påverkas det av om riktlinjerna för bostadsförsörjningen redovisas i översiktsplanen eller i ett separat dokument. Flera kommuner anser att den seminarieverksamhet som Länsstyrelsen bjuder in till är ett bra forum för samverkan. Flera önskar också ha en tidig dialog med Länsstyrelsen inför arbetet med att ta fram riktlinjer. Länsstyrelsen har redan under våren 2014 blivit inbjuden till några kommuner för att diskutera processen i framtagandet av riktlinjerna.

Då Länsstyrelsen yttrar sig vid samråd över en kommuns förslag till översiktsplan lämnas också synpunkter på kopplingen till boendeplaneringen. Det kan handla om att visa på vikten av att analysera befolkningsutvecklingen på lång sikt för att bedöma olika gruppers behov av bostäder. Syftet är bland annat att stödja kommunen i att se sin roll i ett regionalt perspektiv.

Om översiktsplanen också utgör riktlinjer för bostadsförsörjningen avser Länsstyrelsen att i det slutliga granskningsyttrandet över översiktsplanen också ta upp frågor om kommunens bostadsförsörjningsarbete med stöd av bostadsförsörjningslagen.

För att underlätta kommunernas arbete med att ta fram riktlinjer för bostadsförsörjning, byta erfarenheter och diskutera aktuella bostadsfrågor bjuder Länsstyrelsen också in kommunerna till seminarier om boendeplanering.

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 och en kommun eller ett byggföretag står vanligen som värd för träffarna.

Dessutom arrangeras Öppet forum för bostadsfrågor, som riktar sig brett till intresserade aktörer på bostadsmarknaden, av Länsstyrelsen tillsammans med TMR och KSL ett par gånger per år.



Foto: Johanna Nützmann



## Tillskottet av bostäder

Inte sedan rekordårens dagar har det börjat byggas så många bostäder i länet som under 2013. Antalet påbörjade nya bostäder fördubblades nästan jämfört med 2012 och bostadstillskottet närmar sig nu det regionala målet om 16 000 nya bostäder per år. Såväl kommuner som byggföretag bedömer att byggproduktionen blir oförändrad eller till och med ökar i år.

De finansiella förutsättningarna styr till stor del bostadsbyggandet och byggtakten påverkas delvis av hur många hushåll som kan efterfråga en bostad. 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.

### Kraftigt ökat bostadsbyggande 2013

Under 2013 vände påbörjandet av nya bostäder kraftig uppåt efter två år av lågt byggande. Enligt SCB påbörjades 12 200 bostäder 2013. Det är 5 600 fler jämfört med året dessförinnan.

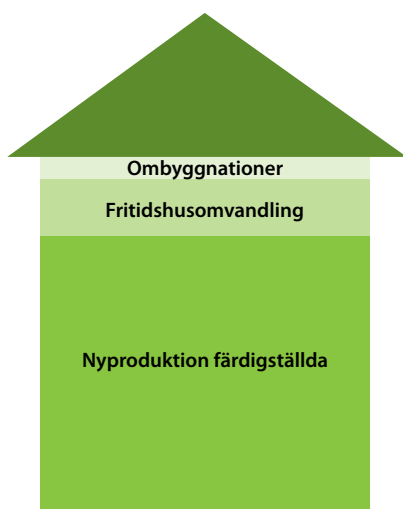
Kommunerna bedömer i *Bostadsmarknadsenkäten* att 16 000 bostäder kommer att påbörjas under 2014 och 16 500 under 2015. Kommunernas siffror är oftast överskattade. Länsstyrelsens bedömning är att ungefär 12 000 bostäder påbörjas både i år och nästa år. Även Boverket bedömer att bostadsbyggandet ligger på fortsatt höga nivåer. Preliminära uppgifter för första kvartalet 2014 visar att det påbörjades ungefär lika många bostäder i länet som motsvarande period 2013.

### Bostadsbeståndet ökade med 12 000 bostäder 2013

De nybyggda bostäderna är viktiga för att bostadsmarknaden ska fungera i ett långsiktigt perspektiv. Förra året färdigställdes nära 10 000 bostäder genom nybyggnation.

Utöver nybyggnation tillkommer det även bostäder genom att lokaler och vindar byggs om till bostäder och genom att fritidshus tas i bruk som permanentbostäder. Detta ger i genomsnitt 2 000 inflyttningsklara bostäder per år.

Tillskottet av inflyttningsklara bostäder – genom färdigställda nyproducerade bostäder, ombyggnation



Figuren visar fördelningen av tillskottet av bostäder.

och genom att fritidshus tas i bruk som permanentbostäder – gör att det totala beståndet ökar med över 1 procent per år. Det totala tillskottet för 2013 av ny- och ombyggnationer samt fritidshusomvandlingar blev knappt 12 000 bostäder. Under 2000-talet har tillskottet legat kring 10 000 bostäder om året.

Diagrammet ovan till höger visar befolkningsökningen och tillskottet av inflyttningsklara bostäder mellan 1975–2013. Från 1990 visas nyproduktion samt det årliga genomsnittliga tillskottet som kommer till genom att fritidshus blir permanentbostäder och att lokaler och vindar byggs om till bostäder. Det ökade glappet mellan befolkningsmängden och bostadsbyggandet är en förklaring till dagens stora bostadsbrist.

### *Stora skillnader på bostadsbyggandet i regionen*

Under 2013 påbörjades drygt 31 000 bostäder i Sverige. Över 40 procent av bostäderna påbörjades i Stockholms län. Merparten av byggandet i länet sker i Stockholms stad där 5 400 bostäder påbörjades. I länets övriga kommuner påbörjades förra året mellan 500 till 700 bostäder i Haninge, Järfälla, Nacka, Solna, Sundbyberg och Tyresö. I övriga kommuner var antalet påbörjade bostäder 350 stycken eller färre.



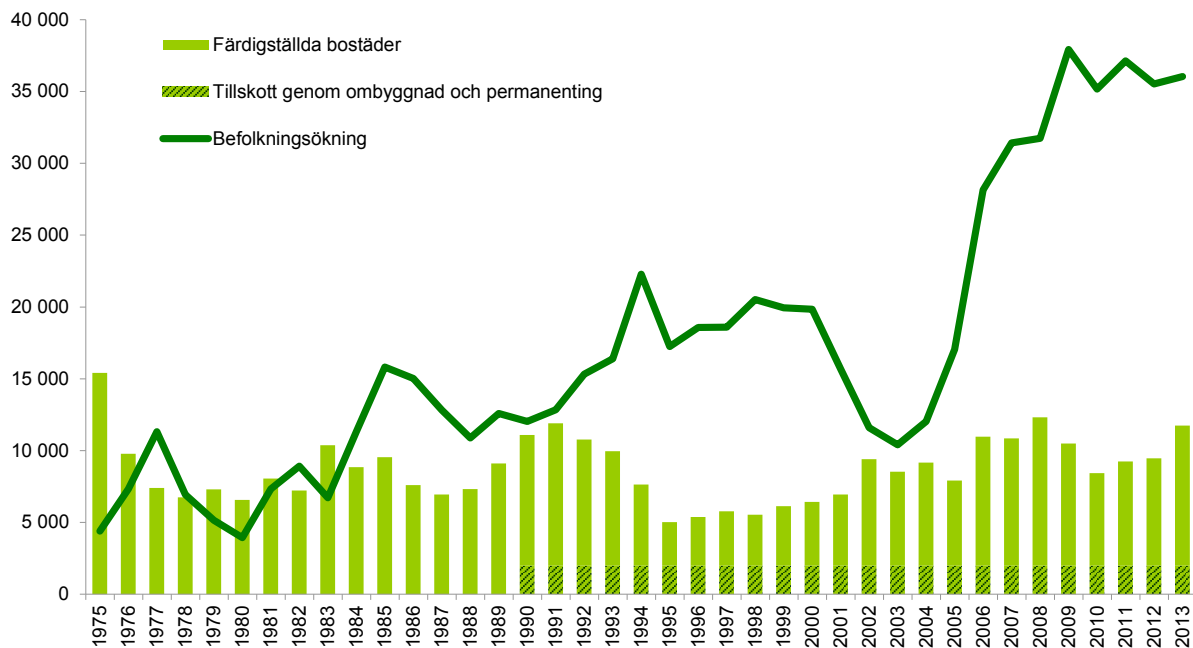
Foto: Christina Fagergren

Diagrammet nedan till höger visar hur många bostäder som påbörjades mellan åren 2000 och 2013. I Stockholms stad påbörjades under perioden drygt 50 000 nya bostäder, vilket gör att den raden inte får plats i diagrammet.

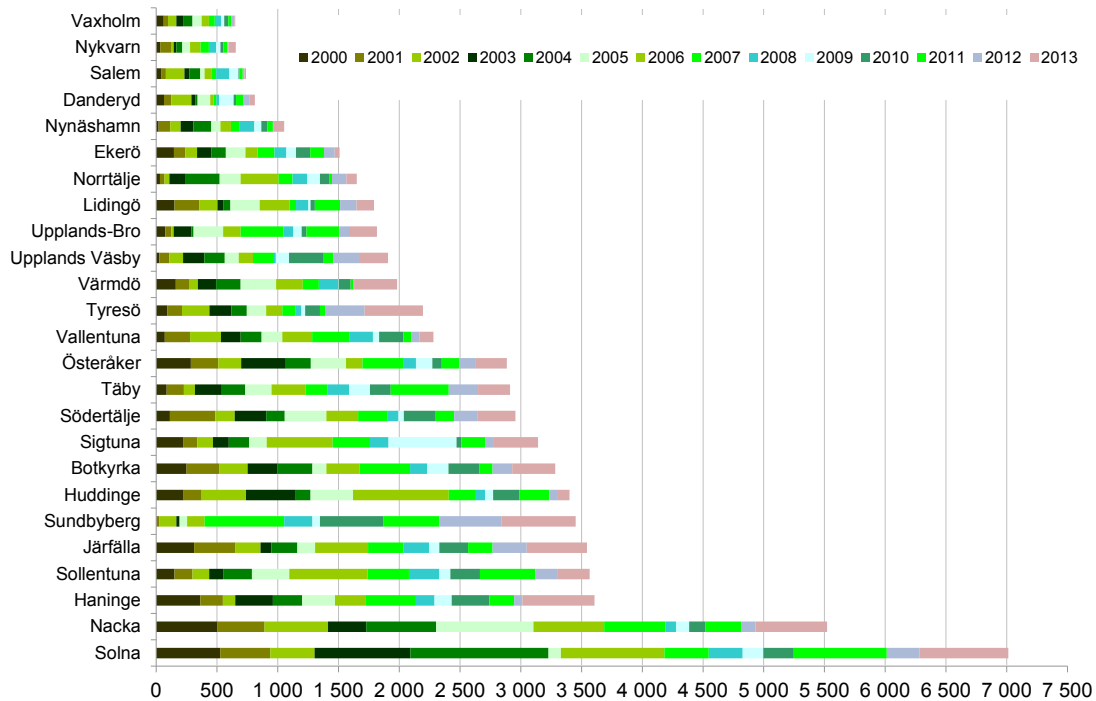
Diagrammet på sid 43 visar det årliga genomsnittliga antalet påbörjade bostäder mellan 2000 och 2013, utslaget per tusen invånare i respektive kommun. Det årliga länsgenomsnittet ligger på drygt fyra påbörjade bostäder per 1 000 invånare. I Solna har det byggts nästan dubbelt så mycket som länsgenomsnittet 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.

Av de inflyttningsklara bostäderna i nyproduktion har närmare två tredjedelar varit bostäder som kräver en kapitalinsats, det vill säga bostadsrätter eller äganderätter. En tredjedel av det som färdigställts under åren 2010–2013 har varit små bostäder om ett och två rum och kök.





Tillskottet av bostäder och befolkningsökningen i Stockholms län åren 1975–2013



Antalet påbörjade bostäder per kommun åren 2000–2013. I Stockholms stad påbörjades 50 000 bostäder under perioden.

Källa: SCB och Länsstyrelsen

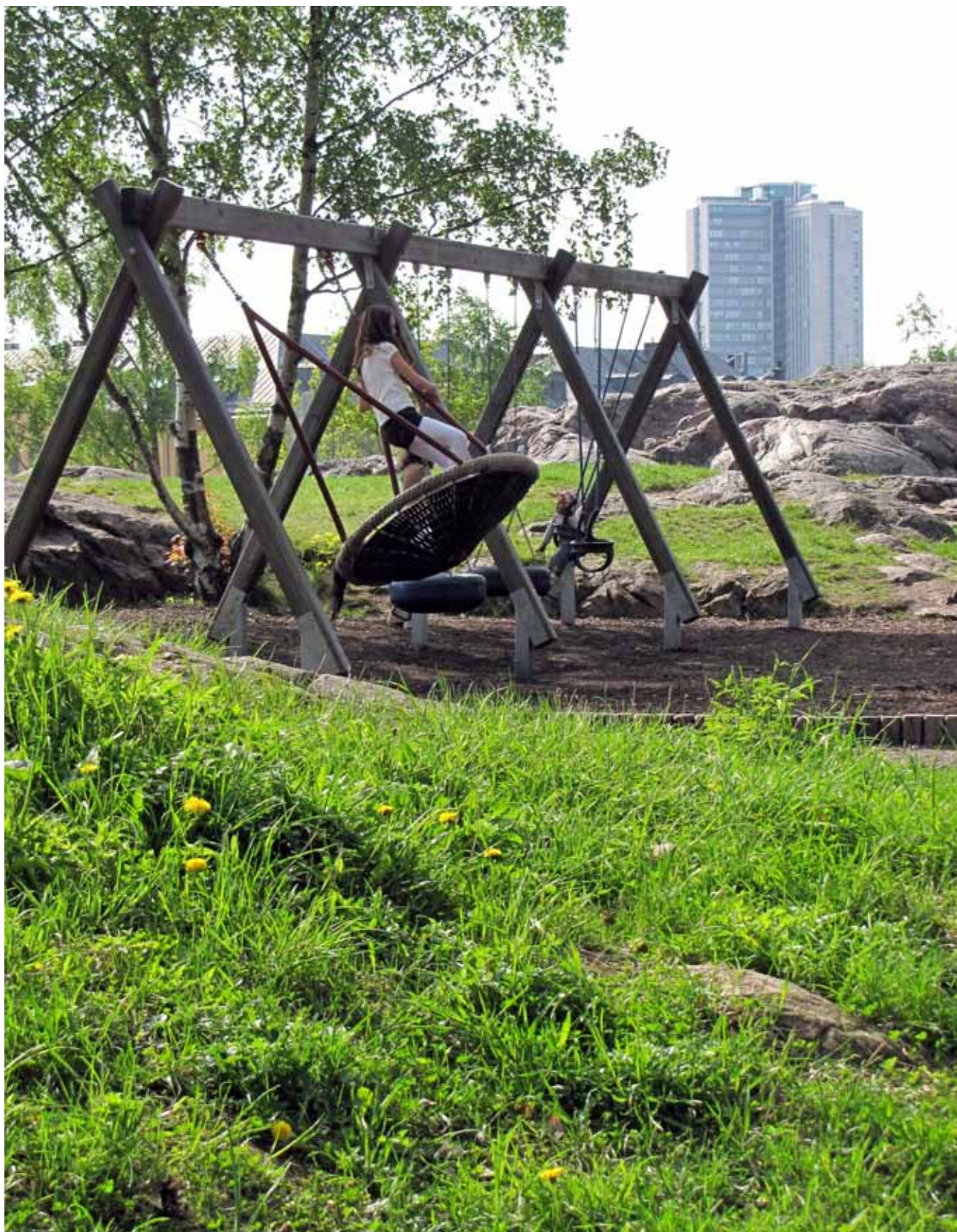
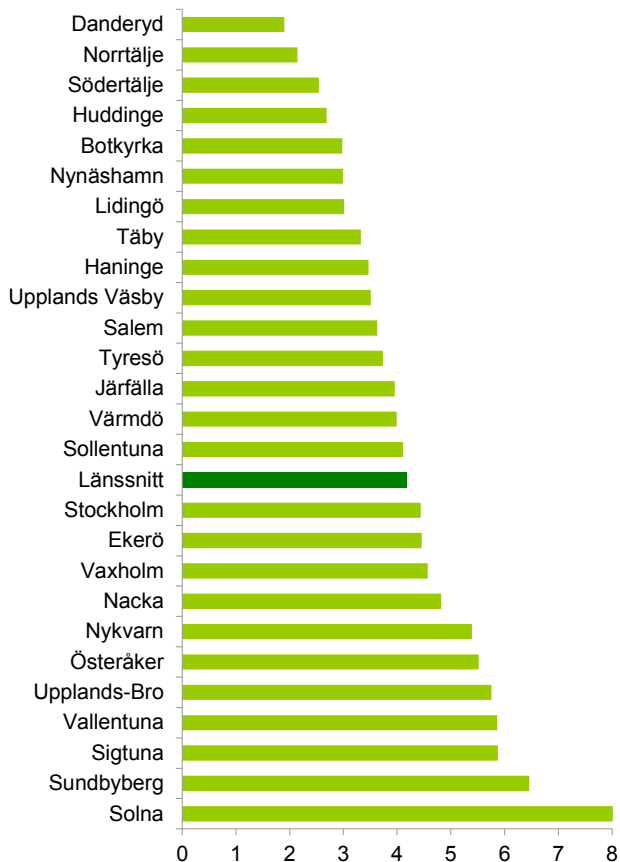
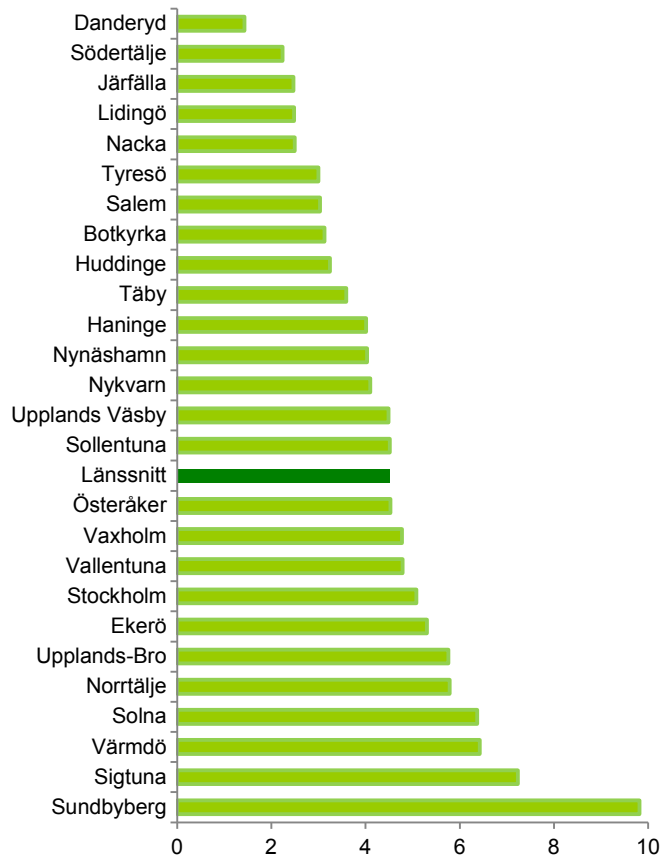


Foto: Christina Fagergren



Antal påbörjade bostäder per år och per tusen invånare åren 2000–2013.

Källa: SCB och Länsstyrelsen



Tillskott av genomsnittligt antal bostäder per år 2010–2013 per tusen invånare. Det vill säga färdigställda bostäder genom nyproduktion, ombyggnad och omvandling av fritidshus.

Källa: SCB, TRM och Länsstyrelsen

Diagrammet ovan till höger visar det genomsnittliga årliga tillskottet av inflyttningaklara bostäder per 1 000 invånare under de senaste fyra åren. I några kommuner är det vanligt att fritidshus tas i bruk som åretruntbostäder. I exempelvis Norrtälje och Värmdö motsvarar det över hälften av kommunens årliga bostadstillskott vilket tydligt visas genom en jämförelse mellan de två diagrammen ovan.

## Bostadsbehovet i länet fram till 2030

Enligt en befolkningsprognos från TMR kommer befolkningen uppgå till 2,6 miljoner 2030. TMR har utifrån den ökande befolkningen justerat regionens behov av bostäder för perioden 2010–2030 fördelat per kommun. Enligt bedömningen behövs det 16 000 inflyttningsklara bostäder årligen med nuvarande befolkningsökning, se tabell på nästa sida. Kommuner-

## Tillskottet av bostäder

	Regionens behov av årligt bostadstillskott enligt TMR	Kommunens mål för bostadstillskott	Totalt antal bostäder i lagakraftvunna detaljplaner, ackumulerat i september 2013
Botkyrka	650	650	590
Danderyd	100	60–110	215
Ekerö	200	140–175	100
Haninge	600	500	1 900
Huddinge	700	700	900
Järfälla	750	450–500	3 500
Lidingö	300	400–500	910
Nacka	850	1 000	1 030
Norrtälje	500	700	1 700
Nykvarn	100	80–120	400
Nynäshamn	200	190	3 000
Salem	100	80	168
Sigtuna	400	400	1 100
Sollentuna	500	500	2 500
Solna	800	700	6 600
Stockholm	5 000	5 500	10 000
Sundbyberg	600	750	1 930
Södertälje	600	1 000	4 100
Tyresö	300	300	698
Täby	650	350–650	1 109
Upplands Väsby	350	300	1 200-1 300
Upplands-Bro	300	250	800
Vallentuna	400	250–300	364
Vaxholm	100	100	538
Värmdö	550	350	1 700
Österåker	350	250–300	380
<b>Summa</b>	<b>15 950</b>	<b>15 950–16 625</b>	<b>47 432–47 532</b>

Tabellen visar regionens behov av bostadstillskott, kommunernas mål för bostadsbyggandet samt antal bostäder i lagakraftvunna detaljplaner.

Källa: TMR samt Länsstyrelsens rapport 2013:24

nas mål över bostadstillskottet följer väl det bedömda behovet för regionen. Stockholms stad fattade nyligen ett inriktningsbeslut i budgeten om ett ökat bostadsbyggande med ska nu planera för totalt 140 000 nya bostäder under perioden 2010–2030.

Även Boverket och regeringen har gjort en beräkning, men till 2050 då länet bedöms ha 3,2 miljoner invånare. För att klara bostadsförsörjningen till 2050 skulle det behövas ett tillskott av 18 000 bostäder per år.

Länsstyrelsen har haft i uppdrag att granska och bedöma respektive kommuns planeringsmässiga förutsättningar att förverkliga regionens behov av nya bostäder. Genomgången visar att merparten av länets kommuner har uppsatta mål för bostadstillskottet som är i linje med TMR:s bedömning. De flesta kommuner har en aktuell översiktsplan och riktlinjer för bostadsförsörjningen som följer dessa intentioner. Kommunerna arbetar med att ta fram många detaljplaner med bostäder, men exakt hur många är svårt

att få uppgift om. Hösten 2013 fanns det över 47 000 möjliga bostäder i lagakraftvunna detaljplaner, vilket tyder på en aktiv planläggning i kommunerna, se tabell ovan. Många av dessa bostadsprojekt är planerade att byggas ut i etapper under ett antal år framöver. I ett antal projekt har byggaren valt att vänta in rätt konjunkurläge trots att byggandet skulle kunna startas. Läs mer i Länsstyrelsens rapport *Kommunernas planeringsmässiga förutsättningar att bygga bostäder*, 2013:24.

Länsstyrelsen fick även i uppdrag av regeringen att i samverkan med Boverket följa upp bostadsbyggandet i respektive kommun med utgångspunkt i den justerade behovsbedömningen. Länsstyrelsen anser dock att det i dagsläget är för tidigt att följa upp målen för bostadstillskottet som kom i december 2012. Länsstyrelsen påpekade även att statistikens bristande kvalitet är ett stort problem vid bedömningen. Läs mer i Länsstyrelsens rapport *Uppföljning av bostadsbyggandet i Stockholms län (100-1561-2013)*.



Foto: Christina Fagergren

**Utbyggnadsprojekt inom den närmaste  
20 års-perioden i pendlingskommuner  
utanför Stockholms län**

Enköping  
**6000 - 7000 lgh**  
Beräknat 20 år framåt från idag

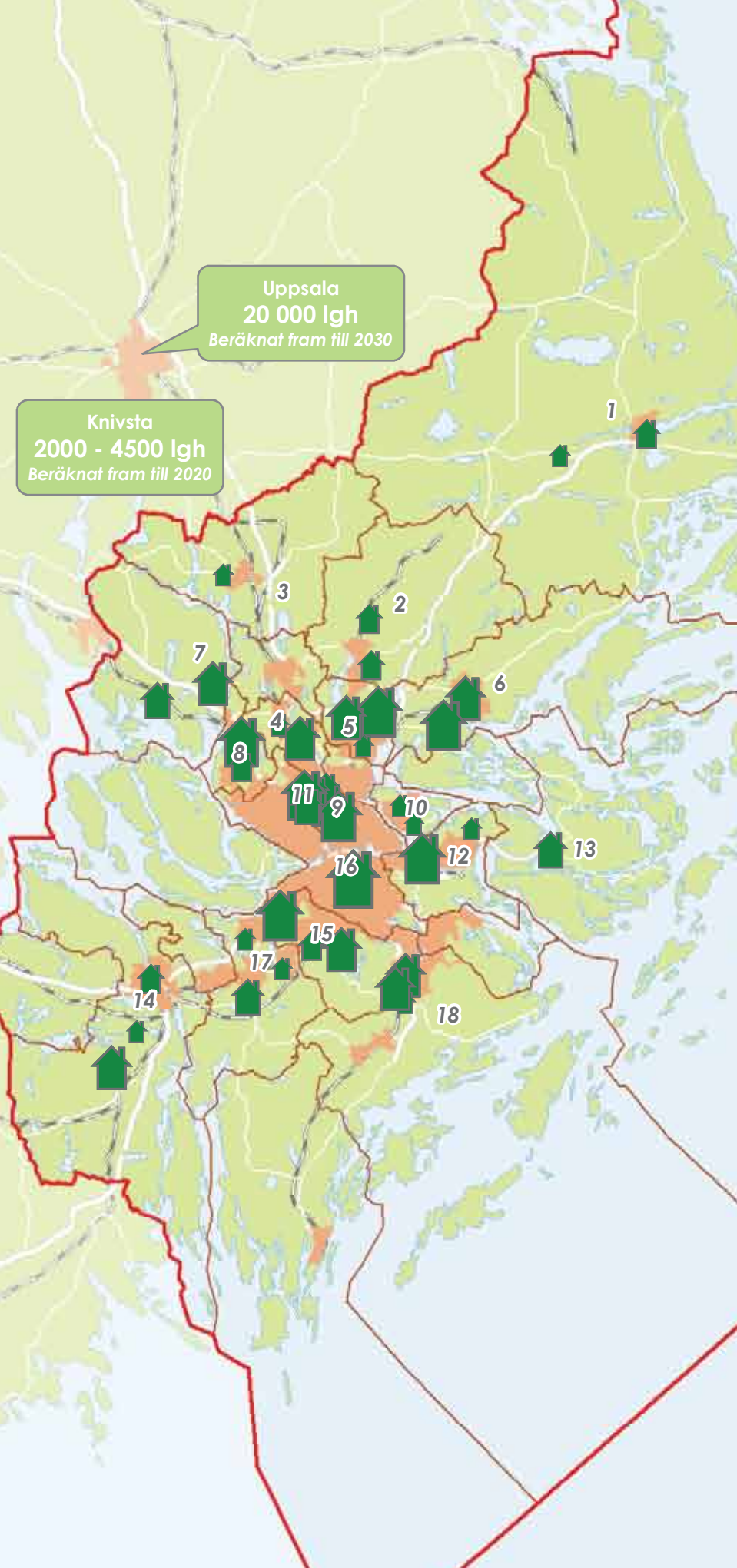
Västerås  
**11600 lgh**  
Beräknat fram till 2026  
enl. översiktsplan

Örebro  
**11000 - 13000 lgh**  
Beräknat 20 år framåt från idag

Eskilstuna  
**6000 lgh**  
Beräknat 20 år framåt från idag

Strängnäs  
**2200 lgh**  
Beräknat fram till 2020

Nyköping  
**6800 lgh**  
Beräknat 20 år framåt från idag



### 1 Norrtälje

Norrtälje hamn	1 800 lgh
Kvarntorp	950 lgh

### 2 Vallentuna

Nordöstra	1 800 lgh
Sydöstra	1 300 lgh

### 3 Sigtuna

Steningehöjden	900 lgh
----------------	---------

### 4 Sollentuna

Väsjön	3 000 lgh
Tureberg	600 lgh

### 5 Täby

Arninge	3 000 lgh
Täby galopp	6 000 lgh
Västra Roslags-Näsby	880 lgh

### 6 Österåker

Kanalstaden	3 000 lgh
Täljöhalvön	7 000 lgh

### 7 Upplands-Bro

Rankhusområdet	3 000 lgh
Trädgårdsstaden, Tegelhagen	2 000–2 500 lgh

### 8 Järfälla

Barkarbystaden	5 000 lgh
Jakobsberg	1 300 lgh

### 9 Solna

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

### 10 Lidingö

Centrum/Torsvik	1 000 lgh
Dalénum	1 000 lgh

### 11 Sundbyberg

Ursvik	4 200 lgh
Rissne, Hallonbergen, Ör	2 500 lgh

### 12 Nacka

Västra Sicklaön	13 500 lgh
Orminge C och Älta C	1 000 lgh

### 13 Värmdö

Gustavsberg	2 300 lgh
-------------	-----------

### 14 Södertälje

Centrum	2 000 lgh
Nya tätorter	2 500–3 800 lgh
Områden med fördjupad ÖP	950–1 050 lgh

### 15 Huddinge

Flemingsberg, kungens kurva	6 000 lgh
Centrala Huddinge	2 000 lgh
Storängens industriområde	3 000 lgh

### 16 Stockholms stad

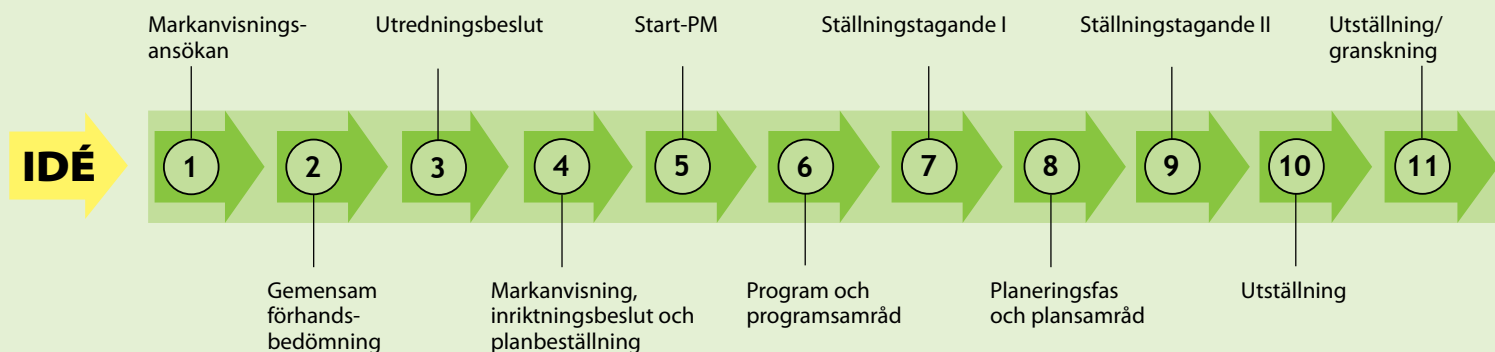
Alla områden	140 000 lgh
--------------	-------------

### 17 Botkyrka

Riksten friluftstad	2 500 lgh
Fittja-Alby	1 000 lgh
Tumba-Storvreten	1 000 lgh

### 18 Haninge

Vegastaden	3 000 lgh
Haningeterassen	450 lgh
Järnvägsstation	3 000 lgh



### Byggbranschen är en betydande näring

Enligt en rapport från Konjunkturinstitutet ökade Sveriges BNP snabbast i hela EU under det sista kvartalet i fjol. Ökningen påverkades delvis av tillfälliga faktorer men markerar ändå en trevande vändning uppåt i konjunkturen. Återhämtningen bedöms fortsätta i år och nästa år. Även om konjunkturen sakta vänder uppåt så hålls svensk ekonomi tillbaka av problemen i Sydeuropa och Ukraina.

Byggbranschen påverkas i hög grad av konjunkturläget. I dag är förväntningarna att såväl ordergång som byggproduktion blir oförändrad eller till och med ökar under 2014.

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 ordergång som leder till personalneddragningar. Våren 2014 är efterfrågan på byggarbetskraft som platschefer stor medan det är jämnvikt i efterfrågan på hantverkare. Den kraftiga uppgången i byggandet syns alltså inte på arbetsmarknaden. Det beror bland annat på att många underentreprenörer anlitar utländsk arbetskraft. På längre sikt finns det anledning att tro att personalbrist kan uppstå när bostadsbyggandeprojekten ska konkurrera med stora infrastrukturprojekt som Förbifart Stockholm, Slussen och utbyggnaden av tunnelbanan.

### Det tar många år från idé till färdig bostad

Tiden från idé till en 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 det att planprocessen är klar dröja, ibland flera år.

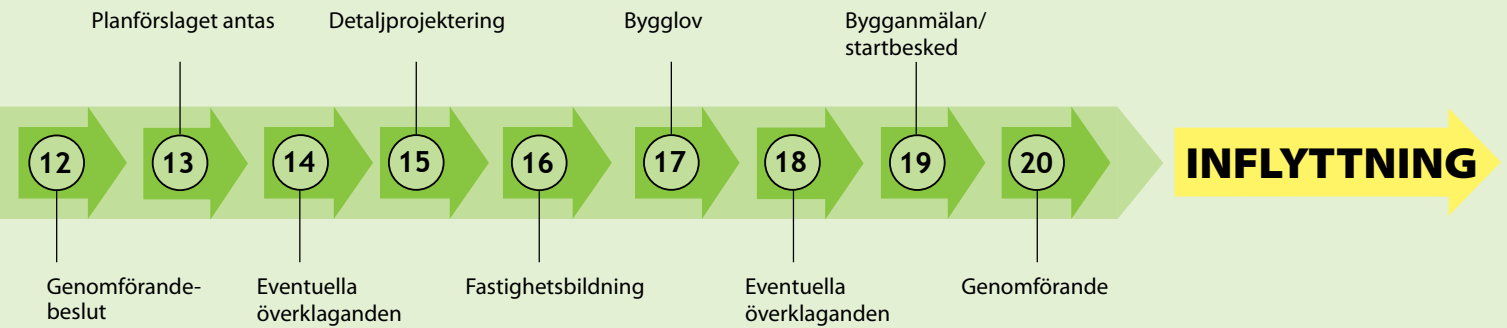
Generellt kan processen delas upp i fem delar

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

Statistik från Stadsbyggnadsbenchen visar att planprocessen i de åtta deltagande kommunerna i snitt tar två och ett halvt år (läs mer om Stadsbyggnadsbenchen på sid 37). Det vill säga ungefär ett år längre än vad en planprocess kan ta om allt flyter på.

När planprocessen väl är igångsatt är flera avgörande beslut redan fattade och i allmänhet finns en byggherre för den aktuella detaljplanen. I över hälften av länets kommuner förekommer det även att detaljplaner initieras utan en extern intressent, men det vanligast förekommande är att detaljplaner tas fram med en byggherre eller exploatör.





Kommunens beslut om detaljplaner och bygglov kan överklagas till Länsstyrelsen. Länsstyrelsens beslut kan sedan 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.

Ett förslag i PBL-överklagandeutredningen är att detaljplaner ska överklagas direkt till mark- och miljödomstolarna istället för att först överklagas till länsstyrelserna. (SOU 2014:14) Utredningen innehåller även förslag om att prövning av överklagade bygglovbeslut koncentreras till tolv länsstyrelser, däribland Stockholms.

### Outnyttjade detaljplaner

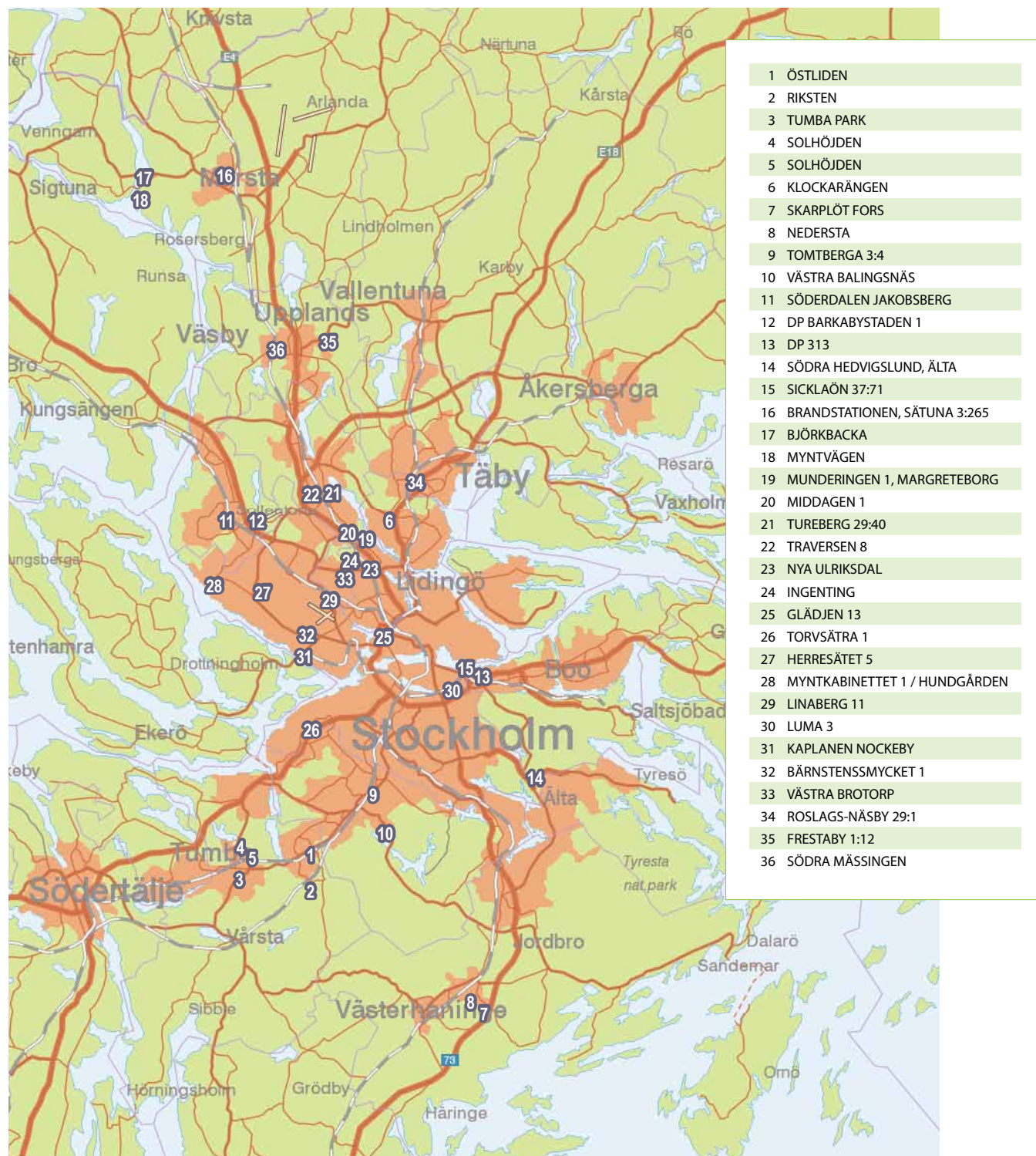
När detaljplan och bygglov har vunnit laga kraft kan själva byggandet börja. En inventering som Länsstyrelsen genomförde i hälften av länets kommuner under våren visar att det i flera detaljplaner dröjer åtskilliga år innan byggstart sker. Av de 40 områden som inventerades (se karta på nästa sida) planeras merparten av de möjliga bostäderna att byggas i etapper. Några av detaljplanerna är också vilande i väntan på exempelvis att detaljplanen ska arbetas om med bostäder för en annan målgrupp eller i avvaktan

på bättre marknadsförutsättningar för byggherren att kunna byggstarta. Det är efterfrågan på bostäder och därmed byggherrens risk- och lönsamhetsbedömning som ytterst avgör om det blir några bostäder byggda. Detta påverkas till stor del av det rådande konjunkturläget särskilt om de planerade bostäderna ska upplåtas som bostadsrätt eller äganderätt.

Att byggstarta den första etappen i ett nytt område visar sig ofta vara svårt. De tilltänkta hushållen lockas inte att teckna kontrakt i ett område där övriga samhällsfunktioner ännu inte finns på plats och kreditinstitut har svårt att värdera marknadspotentialen och ge byggherren lån. Det finns exempel där kommunen arbetar aktivt med att låta det allmännyttiga bostadsbolaget bygga första etappen och på så sätt agera startmotor. Några byggherrar har sålt första etappen till en aktör som bygger hyresrätter då efterfrågan på hyresrätter är större och upplåtelseformen mindre konjunkturkänslig.

Läs mer i Länsstyrelsens rapport *Outnyttjade detaljplaner för bostäder – lägesbild i 13 av länets kommuner i mars 2014*.

## Tillskottet av bostäder



Kartan visar de 36 områden med detaljplaner för bostadsändamål som vunnit laga kraft under åren 1999–2011 men som inte byggstartats i mars 2014.

## Fokus på ökat bostadsbyggande

Kommuner bygger inte bostäder, med undantag för produktionen genom de kommunala bostadsbolagen, men de är ansvariga för den planering som krävs för att marknaden ska kunna bygga. 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 sådant system tar staten en betydande ekonomisk risk i förhållande till marknaden. Den risken tas idag i stället av kommuner, byggföretag och kreditgivare vilket påverkar vad som byggs och hur mycket som byggs. En stor del av det som byggs är bostadträter och äganderätter, boendeformer som kräver kapitalinsats av hushållen, vilket ökat hushållens skulder.

De senaste åren har regeringen haft fokus på att öka bostadsbyggandet och särskilt i en tillväxtregion som Stockholm där bostadsbristen är stor. Flera aktörer har också belyst vilka hindren för bostadsbyggande är och presenterat olika lösningar.

Enligt kommunernas svar i årets Bostadsmarknadsenkät begränsas bostadsbyggandet framförallt av att byggandet är marknadsstyrt, Länsstyrelsens handläggningstider, bullerproblem, konflikter med andra allmänna intressen enligt PBL samt osäkerheten om framtida infrastruktursatsningar.

Bland byggherrar och exploatörer brukar de hinder som nämns främst vara bristen på mark, långa handläggningstider för planärenden, politisk ovilja att växa som kommun, lokal opinion mot förtätningar, kreditinstitutens ovilja att låna ut pengar samt svårighet att få lönsamhet i projekt i vissa geografiska lägen. Byggherrar brukar även lyfta brister i infrastrukturens utbyggnad och kapacitet som begränsande faktorer. Tidigare års svårigheter att rekrytera personal – bortsett från platschefer – upplevs inte längre som ett hinder. Byggbolagen har också gett sig in i debatten och bland annat har Skanska och Riksbyggen nyligen presenterat rapporter som kartlägger problembilden och beskriver möjliga lösningar för ett ökat bostadsbyggande.

Flera aktörer har på senare tid lyft fram hinder och möjliga åtgärder för ett ökat bostadsbyggande, däribland Nybyggarkommissionen som har lagt fram 63 förslag för ett ökat byggande. Förslag som ska vara möjliga att besluta om under första arbetsåret för nästkommande riksdag.

Konkurrensverket framhåller att plan- och bygglovsprocessen samt processen kring marktilldelning är alltför ineffektiva och riskerar att påverka förutsättningarna för en fungerande konkurrens på den svenska byggmarknaden.

Europeiska kommissionen har under våren konstaterat att Sverige har fortsatta makroekonomiska obalanser. De pekar framförallt på hushållens ökade skuldsättning och bristen på bostäder och påtalar att ytterligare åtgärder krävs för att öka bostadsbyggandet.

Stockholms handelskammars och Fastighetsägarna Stockholms samarbete inom Stockholmsgruppen för Tillväxt har i rapporten Hinderbana för byggande i Stockholm bland annat lyft behovet av bättre samarbete mellan olika parter i planeringsprocessen. De skriver även att kommunerna bör ge planhandläggarna i uppdrag att i första hand hjälpa till att lotsa projekt igenom beslutsprocessen så smidigt som möjligt. En annan synpunkt är att Länsstyrelsens rådgivande roll bör komma in tidigare i planeringsprocessen.

Genom att finansiella förutsättningar styr en stor del av byggtakten byggs det för dem som kan efterfråga en bostad på marknaden. Nu när bostadsbyggandet har ökat har en synpunkt framträtt allt starkare; priset eller hyran för en nyproducerad bostad är långt ifrån möjlig att klara för alla.

## Regeringens 112 förslag för ett ökat bostadsbyggande

Regeringen har de senaste åren tillsatt ett flertal utredningar i syfte att öka bostadsbyggandet och förbättra bostadsförsörjningen bland annat genom att se över de befintliga regelverk som styr planering och byggande. Hittills har 112 förslag lagts, varav några har beslutats av riksdagen och många är på väg att

behandlas i riksdagen. Många förslag har fokus på att förenkla och korta planprocessen. Ett av dessa förslag föreslås träda i kraft den 1 januari 2015 och innebär i korthet att:

- detaljplaner i princip endast ska krävas för åtgärder som kräver bygglov och vars användning kan innebära en betydande miljöpåverkan.
- enkla planförfarandet blir standard i framtiden, medan dagens normala förfarande endast ska användas om planförslaget är av större betydelse.
- fler planer ska kunna antas av kommunstyrelsen och byggnadsnämnden i stället för av kommunfullmäktige.
- bestämmelser om arkitektonisk eller estetisk utformning ska upphöra att gälla efter den så kallade genomförandetiden, det vill säga fem till femton år efter att planen antogs, beroende på vad kommunen bestämmer i detaljplanen.
- kommunen måste ha riktlinjer som bland annat anger vilka utgångspunkter och mål kommunen har när den ska ingå avtal kring exploatering, markanvisning och genomförande av detaljplaner.
- byggnormer ska vara nationella och olika kommuner får inte ställa särkrav på ett byggnadsverks tekniska egenskaper. Om en kommun trots detta ställer särkrav ska dessa vara utan verkan.

Därutöver ska en särskild utredare få i uppdrag att bland annat utreda och föreslå åtgärder för att öka den kommunala planläggningen för bostadsbyggande och utbudet av markanvisningar. Utredaren ska också se över om processen inför en detaljplanläggning kan effektiviseras, samt föreslå åtgärder som syftar till att öka utbudet av mark lämplig för bostadsbyggande. Vidare ska det utredas om mark som i dag är statligt ägd kan avyttras för bostadsbyggande. Uppdraget ska redovisas i september 2015. För att förändringar i PBL ska få genomslag och för en mer enhetlig och effektiv tillämpning av lagen har Boverket fått pengar för att genomföra kompetensinsatser under åren 2014–2016.

### *Översynen av buller och riksintressen är välkommet*

Länsstyrelsen har länge arbetat med en modell för avstegsfall för buller för att möjliggöra planering av

bostäder i goda kollektivtrafiknära lägen. Den översyn av buller som genomförts har lett till förslag på ändringar i miljöbalken och plan- och bygglagen. Syftet med förslagen är att förbättra samordningen av miljöbalken och plan- och bygglagen för att underlätta planering och byggande av bostäder i bullerutsatta miljöer. Lagändringarna föreslås träda i kraft den 2 januari 2015.

Länsstyrelsen har bland annat i uppdrag att bevaka att ett förslag till översiktsplan eller detaljplan inte riskerar att påtagligt skada ett riksintresse. Riksintressen pekats ut av sektorsmyndigheter som även tar fram värdebeskrivningar för riksintressena. Länsstyrelsen har länge påtalat att en översyn av riksintressena och dess värden är nödvändig för att Länsstyrelsen ska kunna fatta rätt avvägda beslut. Regeringen har tillsatt en utredning som ska se över riksintressesystemet och dess funktion. Utredningen ska lämna ett första delbetänkande i augusti 2014 som särskilt ska behandla frågan om bostadsförsörjning i relation till riksintressesystemet.

Riksrevisionen har nyligen granskat om statens hantering av riksintressen hindrar eller försvårar för kommunerna att tillgodose medborgarnas behov av bostäder. Granskningen visar att statens hantering av riksintressen i många fall hindrar och försvårar för kommunen att planera byggandet av nya bostäder. Riksrevisionen bedömer också att länsstyrelsernas stöd till kommunerna att hantera riksintressen i sina planer inte är tillräckligt.

### *Handläggningstider för överklagade ärenden har kortats*

Länsstyrelsernas handläggningstider för överklagade ärenden enligt plan- och bygglagen har tidigare fått kritik för att vara för långa. I syfte att korta handläggningstiderna har länsstyrelserna fått 30 miljoner kronor extra under åren 2013–2016, varav fyra miljoner årligen tilldelas Länsstyrelsen i Stockholm. I samband med det beslutade även regeringen om inriktningsmål för länsstyrelsernas handläggningstider. Länsstyrelsen i Stockholm når nu regeringens uppsatta mål. Handläggningstiderna för överklagade detaljplaner är i snitt två månader och vid överklagade bygglov prioriteras de bygglov som innehåller nybyggnation av bostäder.

## Fortsatta utmaningar för en väl fungerande bostadsmarknad

Det höga kostnadsläget på nya bostäder stänger ute allt fler från bostadsmarknaden. Många har inte har möjlighet att köpa en nyproducerad bostadsrätt eller få kontrakt på en nyproducerad hyresbostad. Det höga kostnadsläget medför också att företag får svårt att rekrytera arbetskraft från andra orter i Sverige eller från andra länder.

De kommande årens stora utmaning blir att hålla kvar byggandet på fortsatt höga nivåer. Ett fortsatt högt bostadsbyggande ställer krav på att fler personer har råd att efterfråga en nyproducerad bostad.

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 eller att nya byggherrar, som ser potentialen i ett område, släpps fram. Byggherrar och kreditinstitut behöver även arbeta med sin syn och sitt kunnande om hur marknadspotentialen ser ut i olika områden. I några miljonprogramsområden har intresset från byggherrar varit svalt men när en aktör väl har trott på idén har efterfrågan varit stor.

Konkurrensen bland byggherrar kan förbättras i flera kommuner, exempelvis genom hur kommunen arbetar med fördelning och prissättning av mark i del fall de själva äger marken.

För att byggtakten ska kunna öka och hållas jämn ställs det också krav på staten att undanröja hinder och korta handläggningstiderna för planärenden. Det är en prioriterad fråga på Länsstyrelsen. Bostäder behöver få större tyngd vid avvägning mot andra intressen, där det är möjligt. Här är kommande förordningar om buller samt översynen av riksintressen avgörande. Tillkommande bostäder kräver också utökad kapacitet i trafikinfrastrukturen. I Länsstyrelsens nyligen antagna Länsplan för regional trafikinfrastruktur i Stockholms län 2014–2025 finns ett tydligt fokus på förstärkt kollektivtrafik i syfte att stödja bostadsbyggandet och minska negativ klimatpåverkan. Behovet av utbyggd kollektivtrafik är



Foto: Christina Fagergren

stort och här ser Länsstyrelsen positivt på 2013 års Stockholmsförhandling och möjligheterna till ökad statlig investering som incitament för att bidra till bostadsbyggandet framöver.

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. Skatteförändringar som genomfördes för ett antal år sedan har lett till att skattekostnaden för att byta bostad har ökat medan den har sjunkit för dem som vill bo kvar. Det har bidragit till en minskad rörlighet på bostadsmarknaden och en översyn vore därför värdefull i syfte att underlätta rörligheten i det befintliga beståndet.

Flera utredningar den senaste tiden har 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. Förhoppningsvis kommer utredningen om förbättrad bostadssituation i storstadsregionerna som nyligen tillsatts delvis behandla detta.



Foto: Elin Blume

## 5

## Bostadsbeståndet

I länet finns närmare en miljon bostäder. 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.

### En miljon bostäder i länet

Av länets cirka en miljon bostäder är fördelningen mellan olika upplåtelseformer stor mellan kommunerna, se karta på nästa sida. För att bostadsmarknaden ska fungera behöver det finnas en blandning av olika boendeformer och upplåtelseformer.

Knappt hälften av länets bostadsbestånd 2010 bestod av tvåor och treor och en femtedel av ettor, se diagram sid 57. Stockholm, Sundbyberg och Solna har störst andel ettor och tvåor. De bostäder som tillkommer bör matcha befolknings- och hushållssammansättningen, både den som finns i dag och den som bedöms uppstå i framtiden. Det som har byggts mest sedan början av 1990-talet är tvåor och treor. Den trenden håller i sig även om etterna och fyrornas andel ökar.

### Andelen hyresrätter har minskat

I början av 1990-talet var hyresrätten den dominerande upplåtelseformen. I dag har andelen hyresrätter minskat och bostadsrätten är nu den vanligaste upplåtelseformen. Andelen äganderätter i form av småhus har legat på en stabil nivå hela tiden. Se diagram sid 58.

En förklaring till att andelen hyresrätter minskar är att många hyresrätter ombildas till bostadsrätter. Ombild-

ningarna har skett i alla kommuner men den största delen har ägt rum i Stockholms stad. De senaste två åren har dock antalet ombildningar minskat. I *Bostadsmarknadsenkäten* uppger Huddinge, Järfälla, Nykvarn, Stockholm och Upplands Väsby att deras allmännyttiga bostadsbolag har ombildat hyresbostäder ur sitt bestånd under 2013. I fyra kommuner finns det beslut på att sälja delar av allmännyttans bestånd under de kommande två åren.

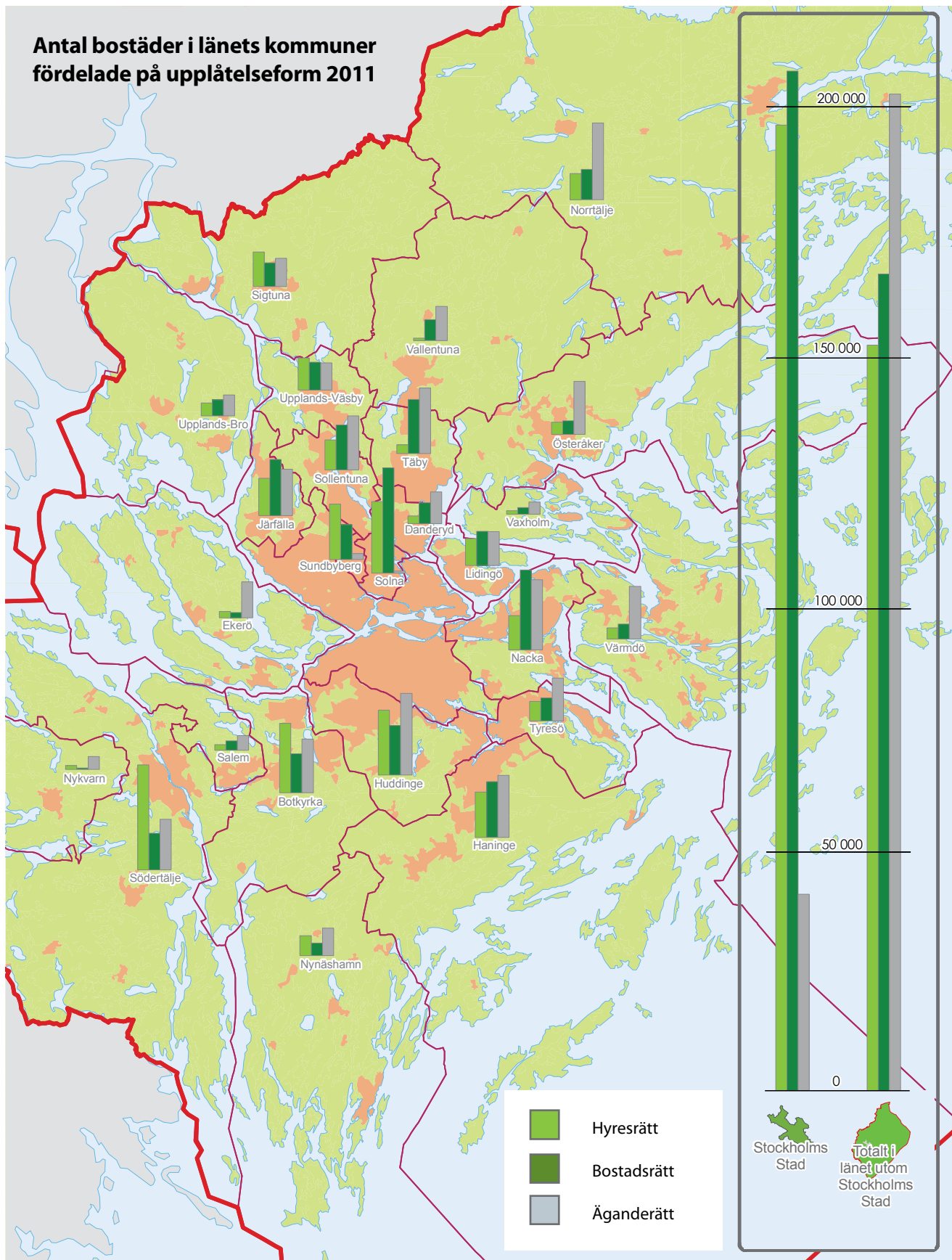
En annan förklaring till att andelen hyresrätter har minskat är att det har byggts fler bostadsrätter än hyresrätter sedan mitten av 1990-talet. Av de bostäder som färdigställdes 1993–2013 var knappt hälften bostadsrätter, 30 procent hyresrätter och 23 procent äganderätter. Se diagram sid 58.

### Nya upplåtelseformer

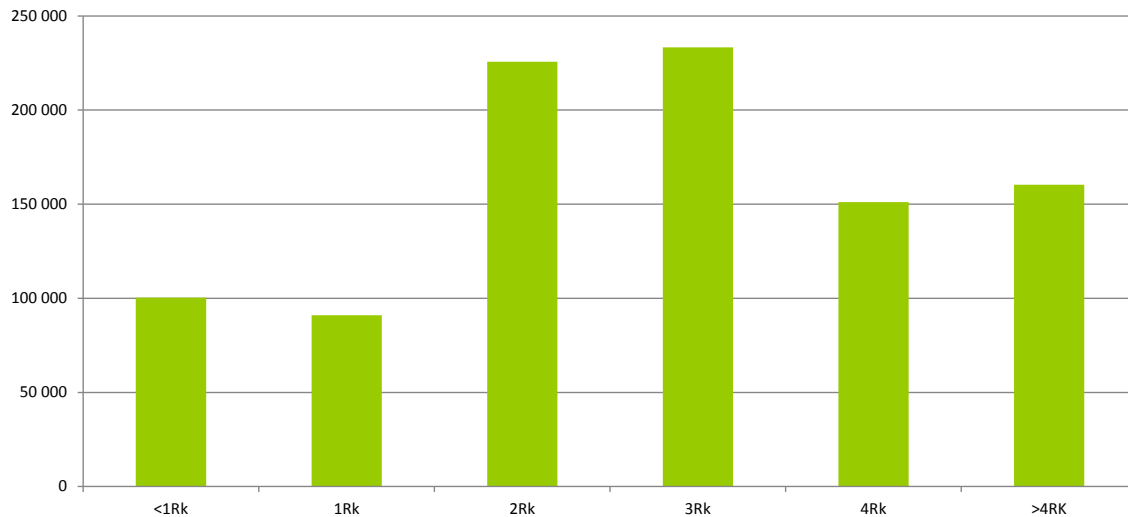
År 2009 infördes ägarlägenheter som upplåtelseform i Sverige, i nyproducerade flerbostadshus. Idag finns ägarlägenheter bland annat i Sigtuna och Solna och planer finns för fler i Lidingö, Sigtuna, Solna, Stockholm samt Sundbyberg. Regeringen har i en utredning sett över möjligheten att omvandla befintliga hyreslägenheter i flerbostadshus till ägarlägenheter.

Det kommunala bostadsbolaget Botkyrkabyggen arbetar med en andelsägarmetod. Metoden innebär

Antal bostäder i länets kommuner fördelade på upplåtelseform 2011







Bostadsbestånd efter lägenhetsstorlekar i Stockholms län 2010.

Källa: TMR, SCB och Länsstyrelsen

att hushåll kan äga en del av hela fastigheten. Genom avtal har de dispositionsrätten till sin bostad. De övriga hyresgästerna behåller sin upplåtelseform. Hittills har 43 hushåll skrivit på kontrakt med Botkyrkabyggen och den 1 juli blir de officiellt andelsägare i fastigheten.

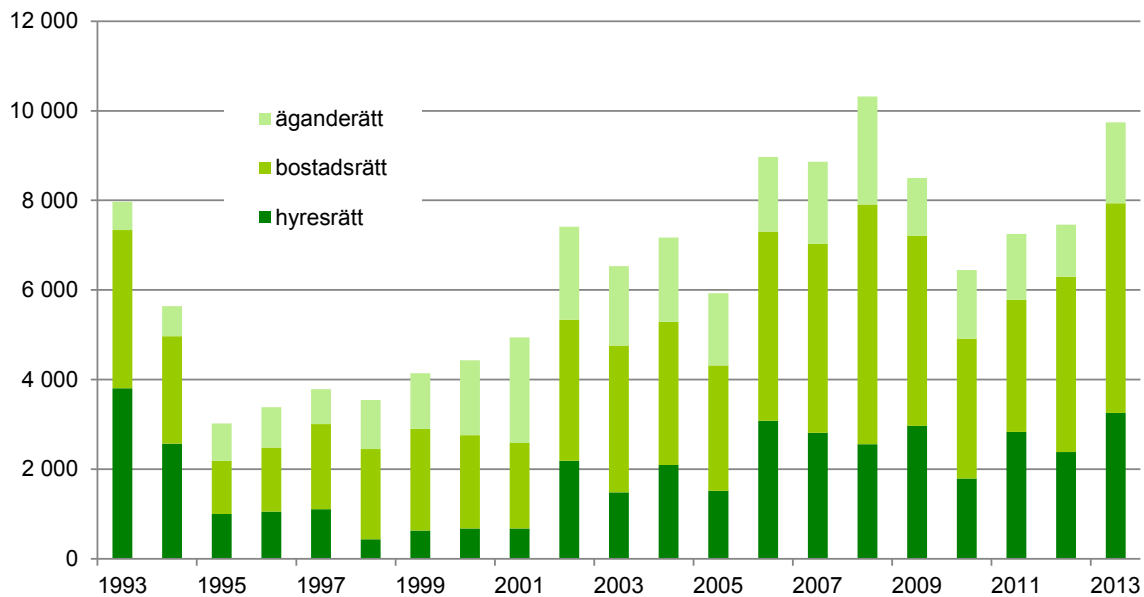
### Rörlighet på bostadsmarknaden

Bristen på bostäder minskar rörligheten på bostadsmarknaden. För att de som vill flytta ska kunna hitta en ny bostad krävs en viss vakansgrad. Reavinstskatt och avgifter i samband med köp kan påverka viljan att flytta, liksom sänkt fastighetsskatt och avdrag för räntekostnader. Dessa omständigheter beskrivs i Boverkets rapport *Låst läge på bostadsmarknaden* som nyckelfaktorer till varför Sverige har förhållandevis låg rörlighet i bostadsbeståndet jämfört med andra OECD-länder.

Ökade schablonavdrag för inkomster i samband med uthyrning av den egna bostaden gör att fler väljer att hyra ut sin bostad. Generellt högre hyror i nyproducerade lägenheter, i kombination med att hyresrätterna blir färre, ökar svårigheten för hushåll i hyresrätter att flytta.

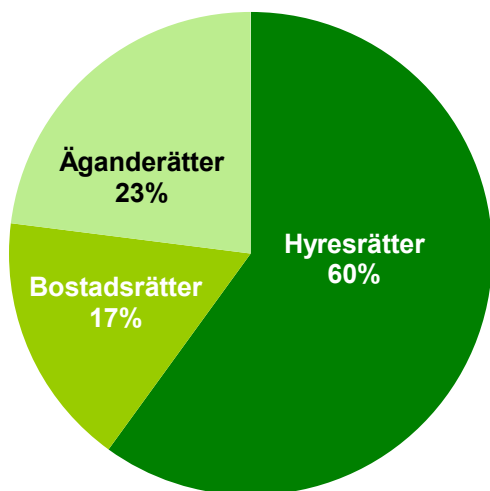
Rörligheten påverkas även av så kallade flyttkedjor. Generellt ger små nyproducerade bostäder kortare flyttkedjor än stora nyproducerade bostäder. Om syftet är att tillgodose bostadsbehovet för en särskild grupp, exempelvis ungdomar, kan det ändå vara lämpligt att bygga just för denna grupp, även om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

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



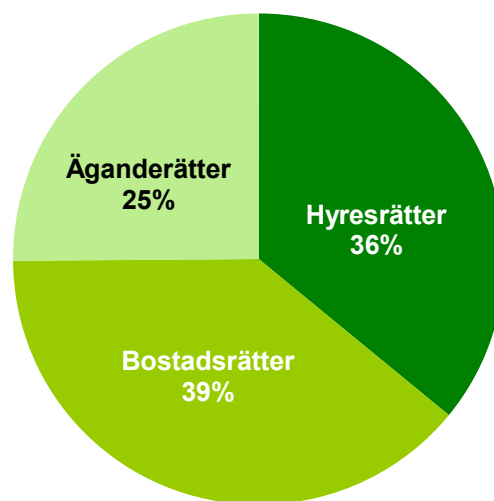
Upplåtelseformer i färdigställda bostäder i Stockholms län 1993 till 2013.

Källa: SCB och Länsstyrelsen



Upplåtelseformer i Stockholms län 1990.

Källa: TMR och Länsstyrelsen



Upplåtelseformer i Stockholms län 2011.

Källa: TMR och Länsstyrelsen

## Andrahandsmarknaden ett viktigt komplement

Rörlighet på den ordinarie bostadsmarknaden och en fungerande andrahandsmarknad är avgörande för att det befintliga bostadsbeståndet ska utnyttjas optimalt. I Stockholms län saknas en trygg förmedling av andrahandsbostäder, undantaget den förmedling av studentbostäder som startade 2011.

Det går betydligt fortare att hitta en bostad som kan hyras i andra hand än att få ett eget förstahandskontrakt. För de som ännu inte hunnit etablera sig på bostadsmarknaden är bostäder som hyrs ut i andra hand en värdefull resurs, om än mycket osäker.

Det är svårt att uppskatta hur stor länets andrahandsmarknad är men enligt Länsstyrelsens medborgarundersökning från 2013 bor nästan 4 procent av befolkningen i åldern 18 till 85 år i andra hand och ytterligare knappt 4 procent bor inneboende. Det motsvarar 116 000 personer. Gruppen unga vuxna är klart överrepresenterade. 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 och bättre nyttja det befintliga bostäderna ändrades lagen för uthyrning i andra hand av bostadsrätter och annat ägt boende i början av 2013. 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 det schablonavdrag som kan göras på inkomst från privatuthyrning har höjts från 21 000 till 40 000 kronor. För de som hyr en bostadsrätt eller annat ägt boende i andra hand har möjligheten att retroaktivt få tillbaka hyra tagits bort. Endast den framtida hyran kan numera prövas i hyresnämnden. När det gäller uthyrning av hyresrätter i andra hand är reglerna oförändrade.

En ändring i lagen om ökad uthyrning av bostadsrättslägenheter träder i kraft den 1 juli 2014. Det innebär en mer generös syn på bostadsrättshavarens skäl för en upplåtelse av bostaden i andra hand. Det blir möjligt för bostadsrättsföreningar att ta ut en särskild

avgift av en bostadsrättshavare som hyr ut sin bostad. Avgiften ska ersätta föreningen för de merkostnader som en upplåtelse i andra hand kan medföra.

Boverket hade under 2013 regeringens uppdrag att undersöka hur riskerna på andrahandsmarknaden kan minskas, bland annat genom ett depositionssystem. Boverket föreslår att hyresvärdar som begär deposition måste använda ett för ändamålet särskilt konto, att hyresgästen själv ska sätta in pengarna på depositionskontot, att ränteintäkterna bör tillfalla hyresgästen samt att hyresvärden bör stå för kostnaden för att upprätta kontot.

## Bostadspriserna fortsätter att stiga

Enligt Svensk Mäklarstatistik AB ökade bostadsrättspriserna i länet under förra året med 11 procent och småhusen med 7 procent. Det kan jämföras med landet som helhet där priserna för bostadsrätter ökade med 8 procent och småhusen med 5 procent.

Snittpriset för småhus i länet är nu cirka 31 000 kronor per kvadratmeter. Inom länet varierar snittpriserna, från drygt 17 000 kronor per kvadratmeter i Norrtälje till 52 000 kronor per kvadratmeter i Lidingö. För bostadsrätter är snittpriset ungefär 42 000 kronor per kvadratmeter. Även här varierar priserna inom länet, från 17 000 kronor per kvadratmeter i Nynäshamn och Nykvarn till 53 000 kronor i Stockholms stad. Den största prisökningen på bostadsrätter har skett i kommuner en bit bort från regioncentrum som Botkyrka, Haninge, Nynäshamn och Sigtuna där priserna ökade med 20–30 procent under 2013.

Flera analytiker bedömer att prisuppgången kommer att fortsätta i år. Det låga utbudet av bostäder till försäljning är den faktor som påverkar bostadsmarknaden allra mest, enligt en rapport från Mäklarsamfundet i mars 2014 där 1 300 mäklare tillfrågats. Andra faktorer är en fortsatt hög befolkningstillväxt, att inkomsterna fortsätter att stiga samt fortsatt låga räntor.

Varje månad genomför och redovisar SEB sin boprisindikator, som 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 på fortsatt stigande bostadspriser.



Foto: Elin Blume

Förväntningar på en fortsatt prisökning kan leda till en så kallad bostadsbubbla. Under våren 2014 har flera bedömare, bland annat Handelsbankens chefekonom, ansett att Sverige inte har en bostadsbubbla, men att det är hög tid att agera för att dämpa uppgången i bostadspriserna. Priserna kan kylas av med åtgärder som minskade ränteavdrag eller amorteringskrav. Bankföreningens rekommendationer för amortering har under våren utökats för att skapa ytterligare incitament för en sundare låne- och amorteringskultur. För nya lån rekommenderas att lån över 70 procent belåningsgrad ska amorteras ned till jämföra med tidigare 75 procent. De nya amorteringsplanerna introduceras gradvis under våren och ska tillämpas fullt ut från och med 1 juli i år.

Även i rapporten författad av *Evidens Bostadsbubbla? Analys av argumenten för och emot att Sverige har*

*en bostadsbubbla* dras slutsatsen att Sverige inte har någon bostadsbubbla. Det är troligt att det svenska systemet med bostadsrätter, som innebär att en bostad köps för att bo i, motverkar större prissvängningar på bostäder. I Stockholms län är byggherrar och finansiärer noga med att hålla en hög försäljningsgrad innan bostäderna byggstartas, ofta ska mellan 60–75 procent av bostäderna i ett projekt vara tecknade innan klartecken ges för byggstart. I andra länder där ägarlägenheter är en vanlig upplåtelseform byggs det ofta på spekulation, vilket kan leda till stora prisfall om efterfrågan viker.

*Bolånetaket fungerar men stänger ute allt fler*  
Finansinspektionen (FI) följer bolånemarknadens utveckling. En hög skuldsättning gör hushållen sårbara och kan innebära risker för samhällsekonomin

i stort. Ett antal åtgärder har redan vidtagits för att minska dessa risker, bland annat infördes bolånetaket 2010. En undersökning från FI i år visar att hushållen generellt sett har god motståndskraft och återbetalningsförmåga. De allra flesta hushåll har i dag bolån under 85 procent av bostadens värde vilket innebär ett skydd mot exempelvis bopris- eller inkomstbortfall.

Det höjda bolånetaket har samtidigt fått kritik för att försvåra för många att kunna köpa en egen bostad. Mäklarsamfundet har genomfört en undersökning som visar att fler har svårt att ta lån, framförallt personer som är nya på bostadsmarknaden. Det har lett till att flera byggherrar erbjuder bostadsköpare större valmöjlighet i fördelning mellan lån och avgift på bostaden. I flera bostadsprojekt har även detaljplanen gjorts om för att möjliggöra mindre bostäder eftersom dessa visar sig vara enklast att sälja.

## Hyressättningen under lupp

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

Även fastighetsskatten för hyresfastigheter har utretts. Bostadsbeskattningskommittén överlämnade i januari i år betänkandet Vissa bostadsbeskattningsfrågor till regeringen och enligt kommitténs beräkningar är hyresrätter skattemässigt missgynnande jämfört med ägda bostäder. I betänkandet förslås bland annat att den kommunala fastighetsavgiften för hyresrätter avskaffas om hyresrätten upplåts för bostadsändamål inom ramen för en näringsverksamhet.

Boverket har studerat hyressättningen i rapporten *Det svenska hyressättningssystemet*. Boverkets slutsatser är att det är nödvändigt att arbetet med systematisk hyressättning, som påbörjats på många håll i landet, fortsätter om nuvarande hyressättningssystem ska överleva på sikt. Framför allt behöver ett sådant arbete återupptas i Stockholm för att hyresstrukturen bättre ska motsvara hyresgästernas värderingar. I Stockholm pågår arbetet med att ta fram en ny modell för hyres-

sättningen, Stockholmsmodellen, där bland annat läge, storlek och standard ska spela en större roll för hyresnivån. Arbetet har för närvarande stannat av men Fastighetsägarna och Hyresgästföreningen är överens om att det är viktigt att arbetet kommer igång igen.

## Stort behov av upprustning

Ungefär en fjärdedel av länets bostadsbestånd utgörs av bostäder som är byggda på 1960- och 70-talen. Det är vanligt att bostäder från den tidsperioden har en hög energiförbrukning. Både ur ett miljömässigt och ett fastighetsekonomiskt perspektiv är det viktigt att finna lösningar så att energiförbrukningen kan minskas i dessa bostäder i samband med upprustningar.

Det finns ett nationellt mål att bebyggelsens energianvändning, mätt från 1995, ska reduceras med 20 procent till 2020 och halveras till 2050. Det kräver omfattande åtgärder i den befintliga bebyggelsen, eftersom den står för cirka 60 procent av energibehovet i Stockholms län. Boverket och Energimyndigheten har utarbetat ett förslag till en nationell strategi för energieffektivare byggnader. Strategin avser både bostadshus och lokaler och innehåller bland annat förslag om kostnadseffektiva renoveringar som minskar energianvändningen.

Att göra nya byggnader energieffektiva från början är kanske den enklaste åtgärden och en viktig del om målen ska nås. Regeringen föreslår att byggnormer ska vara nationella och att olika kommuner inte får ställa särkrav på ett byggnadsverks tekniska egenskaper, så som ökade energikrav. Om en kommun trots detta ställer särkrav ska de vara utan verkan. Ändringen i PBL föreslås träda i kraft den 1 januari i nästa år.

Upprustningar kan ibland påverka hela byggnadens karaktär. Det är då angeläget att hänsyn tas till byggnadens kulturhistoriska värden. En problematik som kan uppstå vid upprustningar och ombyggnationer i hyresrättsbeståndet är också att resurssvaga hushåll kan tvingas flytta på grund av att hyrorna höjs som en följd av en ökad standard. 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.

# Källor

## Tryckta källor

*Analys av utvecklingstendenser i Stockholmsregionen – Struktur-fonderna 2014–2020, Länsstyrelsen i Stockholms län 2013 rapport 2013:10*

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

*Bostad för alla – Vem tar ansvar för att alla får en bostad? SABO, Fastighetsägarna, Hyresgästföreningen och SKL, 2014*

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

*Bostadsmarknadsenkäten. Länsstyrelsen i Stockholms län, 2007–2014*

*Bostadspotential i Stockholm. Stockholms stad 2014*

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

*Boverkets indikatorer – Analys av utvecklingen på bygg- och bostadsmarknaden med byggprognos. Boverket 2014*

*Den svenska bolånemarknaden 2014. Finansinspektionen, 2014*

*Det svenska hyressättningsystemet. Boverket 2014.*

*Ekosystemtjänster i Stockholmsregionen. Stockholms läns landsting, Tillväxt, miljö och regionplanering 2012*

*En bostadspolitisk agenda för Sverige – 63 förslag för ökat byggande. Nybyggarkommisionen, 2014*

*Förslag till nationell strategi för energieffektiviserande renovering av byggnader. Boverket och Energimyndigheten 2013*

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

*Hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden 2011. Socialstyrelsen, 2012*

*Hinderbana för byggande i Stockholm. En rapport från Stockholmsgruppen för Tillväxt. Stockholms Handelskammare & Fasthetsägarna Stockholm 2014*

*Hur bor unga vuxna? Hur vill de bo? Stockholms Län 2013 undersökning från Hyresgästföreningen, 2013*

*Kommunernas planeringsmässiga förutsättningar att bygga bostäder. Länsstyrelsen i Stockholms län 2013*

*Konkurrensen i Sverige 2013. Konkurrensverket 2013*

*Konjunkturbarometern. Konjunkturinstitutet 2014*

*Länsstyrelsens strategiska inriktning 2014–2018. Länsstyrelsen i Stockholms län, 2014*

*Litet utbud påverkar bostadsmarknaden mest. Riksrapport 2014:1, Mäklarsamfundet*

*Låst läge på bostadsmarknaden. Boverket 2014*

*Nutid och framtid: 2013:3 medborgarundersökning. Länsstyrelsen Stockholms län, 2013*

*Mäns och kvinnors resmönster i Malmö - konsekvenser m a p miljö, ytbehov och ekonomi. Trivector Traffic, rapport 2010:65*

*Outnyttjade detaljplaner för bostäder – lägesbild i 13 av länets kommuner i mars 2014. Länsstyrelsen Stockholms län, 2014, rapport 2014:7*

*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 – RUFSS 2010. TMR, 2010*

*Riksrapport 2014. Mäklarsamfundet 2014*

*Statens hantering av riksintressen – ett hinder för bostadsbyggande Riksrevisionen 2013*

*Statistik om Stockholm, bostadsbyggandet 2013, Sweco Eurofutures, 2014*

*Stockholm – varmare, blötare, Klimat- och sårbarhetsanalys för Stockholms län. Länsstyrelsen i Stockholms län 2011*

---

*Stockholmstudenternas bostadssituation och bostadskarriär; Tillväxt, miljö och regionplanering, Stockholms läns landsting, Arbetsmaterial 3:2011*

*Stockholmskonjunkturen. Stockholm Business Region 2014*

*Stockholms Län – huvudrapport. Befolkningsprognos 2013–2022/45. TMR, 2013*

*Två år med bolånetaket. Mäklarsamfundet 2013*

*Underlag till hemlöshetsstrategi för Stockholms stad – Slutrapport. Stockholms stad, 2013*

*Värdering av stadskvaliteter. Regionplanekontoret 2011*

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

## **Muntliga källor**

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

*Därutöver tillkommer webbaserade källor som exempelvis [maklarstatistik.se](http://maklarstatistik.se) och [hallbarstad.se](http://hallbarstad.se)*

# Lästips



*Kommunernas planeringsmässiga förutsättningar att bygga bostäder. Länsstyrelsen i Stockholms län, 2013*



*Statliga och mellankommunala intressen som kan ha betydelse för översiktsplanens aktualitet. Länsstyrelsen i Stockholms län, 2014*



*Outnyttjade detaljplaner för bostäder – lägesbild i 13 av länets kommuner i mars 2014. Länsstyrelsen i Stockholms län, 2014*



*Strategisk inriktning 2014-201. Länsstyrelsen Stockholm län 2014*



*Uppföljning av bostadsbyggandet i Stockholms läns kommuner. Länsstyrelsen i Stockholms län 2014*



*Bostadsmarknadsenkäten 2014. Länsstyrelsen i Stockholms län, 2014*



*Analys av utvecklingstendenser i Stockholmsregionen – Strukturfonderna 2014–2020, Länsstyrelsen i Stockholms län 2013 rapport 2013:10*



*Bostäder i andra hand – en översikt. Länsstyrelsen 2013*



*Ekosystemtjänster i Stockholmsregionen. Stockholms läns landsting, Tillväxt, miljö och regionplanering 2012*



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





*Regional inriktning för transportsystemets utveckling i Stockholms län 2012.*



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



*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 växthusgaser. 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*

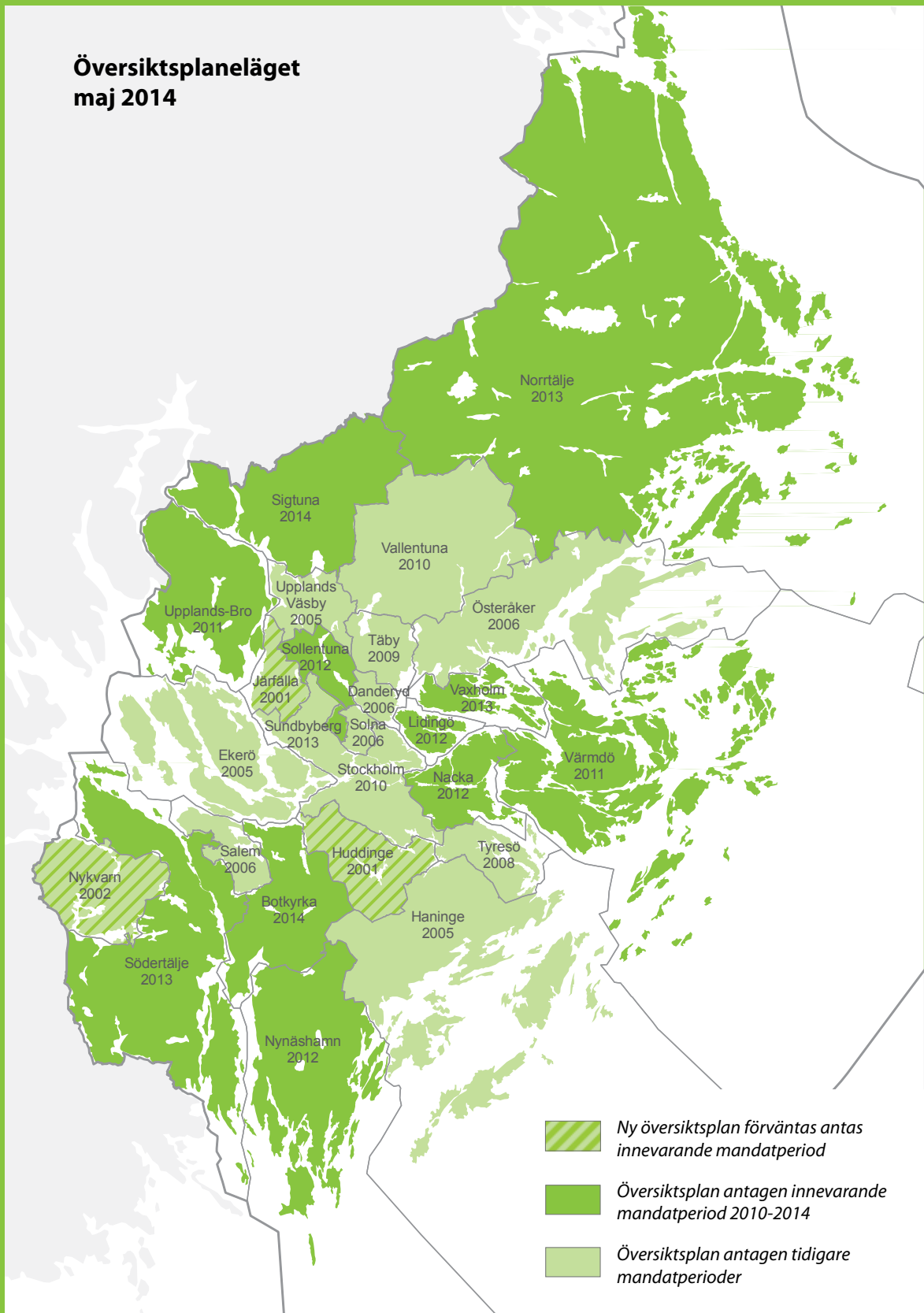
---

## Länsstyrelsens rapportserie

### Utkomna rapporter under 2014

1. Lavar på kulturbyggnader – inventering av vedorangelav, sydlig ladvav, grå ladvav och ladparasitspik i Södermanlands, Stockholms, Västmanlands och Uppsala län, *avdelningen för miljö*
2. Energiledning för kommuner – införande av energiledningssystem – pilotprojekt, *avdelningen för samhällsbyggnad*
3. Jämställdhetsintegrering i Stockholms län – en kartläggning och analys av behov och insatser, *avdelningen för tillväxt*
4. Välkommen in? – utrikes födda kvinnor på den svenska arbetsmarknaden och som företagare, *avdelningen för tillväxt*
5. Jämställdhetsintegrering – strategi för Stockholms län 2014–2018, *avdelningen för tillväxt*
6. Regionalt serviceprogram 2014–2018, *avdelningen för tillväxt*
7. Outnyttjade detaljplaner för bostäder – lägesbild i 13 av länets kommuner i mars 2014, *avdelningen för samhällsbyggnad*
8. Bostadsmarknadsenkäten – Stockholms län 2014, *avdelningen för samhällsbyggnad*
9. Lovö – Kärsö, en kungligt influerad bondebygd – kulturhistorisk utredning, *avdelningen för miljö*
10. Utsatta EU-medborgare i Sverige – Lägesrapport ur ett människohandelsperspektiv, *avdelningen för tillväxt*
11. Länsplan för regional transportinfrastruktur i Stockholms län 2014–2025, *avdelningen för samhällsbyggnad*
12. Läget i länet – bostadsmarknaden i Stockholms län 2014, *avdelningen för samhällsbyggnad*

# Översiktspaneläget maj 2014



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 2014* 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.

*Mer information kan du få av Länsstyrelsens  
avdelning för samhällsbyggnad  
Telefon: 010-223 10 00  
Länsstyrelsen rapporter finns på  
[www.lansstyrelsen.se/stockholm/publikationer](http://www.lansstyrelsen.se/stockholm/publikationer)  
ISBN 978-91-7281-603-9*

*Länsstyrelsen i Stockholms län  
Hantverkargatan 29  
Box 22067  
104 22 Stockholm  
Telefon: 010- 223 10 00  
[www.lansstyrelsen.se/stockholm](http://www.lansstyrelsen.se/stockholm)*