

Rapport 2015:7

Länsstyrelsen
Stockholm

Uppföljning av bostadsbyggandet

Rapport 2015:7



Länsstyrelsen
Stockholm

Uppföljning av bostadsbyggandet

Foto omslag: Bostadsbyggnation på Södermalm, Stockholm. Christina Fagergren.

Utgivningsår: 2015
ISBN: 978-91-7281-631-2
Länsstyrelsens beteckning: 106-532-2014

Rapporten är sammanställd av Elin Blume.
För mer information kontakta enheten för samhällsplanering.

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

Länsstyrelsens rapporter finns på
www.lansstyrelsen.se/stockholm/publikationer

Förord

För att Stockholmsregionen fortsatt ska vara en attraktiv region att verka och bo i är tillgången på bostäder en viktig förutsättning. Det är därför glädjande att tillskottet av nya bostäder i länet har ökat de senaste åren. Det är dock inte tillräckligt många då behovet av bostäder för länets växande befolkning är stort. För att täcka det regionala behovet behöver det tillkomma minst 16 000 bostäder årligen.

I följande rapport redovisar vi hur bostadstillskottet sett ut de senaste åren i länets kommuner.

Stockholm den 20 februari 2015

Magdalena Bosson
Länsöverdirektör i Stockholms län

Innehåll

Sammanfattning....9

Bakgrund....10
Inledning....10
Metod....10

Uppföljning av bostadstillskottet....13

Befolkningen fortsätter att öka....19
Stor andel enpersonshushåll....20

Kommunens mål matchar regionens behovsbedömning....22

Sammanfattning

Under 2000-talet har länets tillskott av bostäder legat kring 10 000 bostäder om året. Under 2013 ökade takten och uppgick till över 12 000 nya bostäder. Med tanke på länets kraftiga befolkningsökning och ett uppdämt behov är det ändå inte tillräckligt. Befolkningsökningen präglas starkt av födelseöverskott och inflyttningsnetto från andra länder.

Befolkningsökningen består framförallt av relativt unga personer som sällan har möjlighet att efterfråga en nybyggd bostad. De som vill in på bostadsmarknaden saknar i stor utsträckning kapital för att köpa en bostad eller tillräckligt med ködagar för att få tillgång till en hyresrätt. Hur många nya bostäder som byggs påverkas av hur många som har råd och möjlighet att efterfråga en bostad.

Det regionala behovet av tillkommande bostäder bedöms vara mellan 9 000 till 16 000 bostäder årligen fram till år 2030. Detta regionala behov arbetade Landstinget fram i december 2012. Med dagens kraftiga befolkningsökning konstaterar Länsstyrelsen att behovet i dagsläget är minst 16 000 nya bostäder årligen. Det tar flera år från det att ett mål för bostadstillskottet fastställts tills det nya målet omsatts i inflyttningsklara bostäder. En uppföljning av hur många bostäder som tillkommit i länets kommuner med utgångspunkt från den regionala behovsbedömningen 2012 är det därför ännu för tidigt att göra. Länsstyrelsen kan dock konstatera att nästan alla kommuner i länet har mål för bostadstillskottet inom spannet för det regionala behovet.

Bakgrund

Inledning

I 2013 års regleringsbrev fick Länsstyrelsen i Stockholms län i uppdrag att granska kommunernas planeringsmässiga förutsättningar att förverkliga det antal bostäder som har redovisats som Stockholmsregionens behov. I samverkan med Boverket fick Länsstyrelsen också i uppdrag att genomföra en uppföljning av bostadsbyggandet i var och en av kommunerna i länet och analysera dess konsekvenser. Utgångspunkten för uppdragen var den redovisning av länets bostadsbehov som Stockholms läns landsting lämnade till regeringen 2012[1]. Dessa uppdrag redovisade Länsstyrelsen i två rapporter: *Kommunernas planeringsmässiga förutsättningar att bygga bostäder*, samt *Uppföljning av bostadsbyggandet i Stockholms läns kommuner*.

Även i 2014 års regleringsbrev fick Länsstyrelsen i uppdrag att i samverkan med Boverket göra en uppföljning av bostadsbyggandet i var och en av länets kommuner.

> Ur länsstyrelsernas regleringsbrev för 2014, uppdrag 47:
>
> *Granskning av kommuners planeringsmässiga förutsättningar att bygga bostäder*
>
> Med utgångspunkt i den redovisning som Stockholms läns landsting lämnat med anledning av regeringens uppdrag rörande Stockholmsregionens behov av nya bostäder med fördelning på länets kommuner (S2012/4203/PBB) ska Länsstyrelsen i Stockholms län i samverkan med Boverket göra en uppföljning av bostadsbyggandet i var och en av kommunerna i Stockholms län. Uppföljningen ska bl.a. innehålla en bedömning av utfallets konsekvenser. Uppdraget ska redovisas till Regeringskansliet (socialdepartementet) senast den 28 februari 2015.

Metod

Vid förra årets redovisning valde Länsstyrelsen i samverkan med Boverket att fokusera arbetet på att ta fram en metod för vad som kan och bör följas upp. I samtal med tjänstemän från länets 26 kommuner och en workshop för kommunerna framkom att det finns ett behov av att följa hur många bostäder som påbörjas och när bostäderna blir klara.

[1] Regional bedömning av behovet av nya bostäder i Stockholmsregionen fram till 2030, Stockholms läns landsting – Tillväxt, miljö och regionplanering, 2012

Uppföljning:

1. Ungefärligt antal bostäder i detaljplaner som vunnit laga kraft under ett år i respektive kommun.
2. Antal påbörjade bostäder i nyproduktion per kommun och år.
3. Tillskott av antal färdigställda bostäder per kommun och år.

Punkt 1 var tänkt att ställas som en fråga i Boverkets årliga Bostadsmarknadsenkät. Frågan kom inte med i 2015 års enkät. Förhoppningsvis kan frågan ställas i nästa års enkät.

Punkt 2 – Definitiva siffror över antal påbörjade bostäder för 2014 publicerar SCB i maj 2015. I denna redovisning finns därför siffror till och med 2013.

Punkt 3 – nettotillskott av antal färdigställda nybyggda bostäder och nettotillskott genom ombyggnad består av ett antal undervariabler. Se tabell nedan. Definitiva siffror publicerar SCB i maj varje år och avser föregående år. Det innebär att denna redovisning innehåller siffror till och med 2013.

Vi har köpt in statistik från SCB för åren 2010-2013, uppdelat i variabler enligt nedan.

Årligt tillskott av bostäder per kommun	
Färdigställda nybyggda bostäder	• Totalt antal • Hustyp • Upplåtelseform • Ägarkategori • Specialbostad (äldre, student och övriga) • Lägenhetsstorlek (antal rum)
Nettotillskott av bostäder genom ombyggnad	• Totalt antal • Hustyp • Upplåtelseform • Ägarkategori • Specialbostad (äldre, student och övriga) • Lägenhetsstorlek (antal rum)
Nettotillskott av bostäder genom att fritidshus blir åretruntbostäder	• Totalt antal

Att följa hur många bostäder som färdigställts i relation till regionens antagna behov är ännu för tidigt att göra. Anledningen till detta är att Landstinget presenterade det regionala behovet av bostäder i december 2012. Åtskilliga år kan passera från det att ett mål för bostadstillskott fastställs i en region och i en kommun tills dess att det går att mäta i inflyttningsklara bostäder.

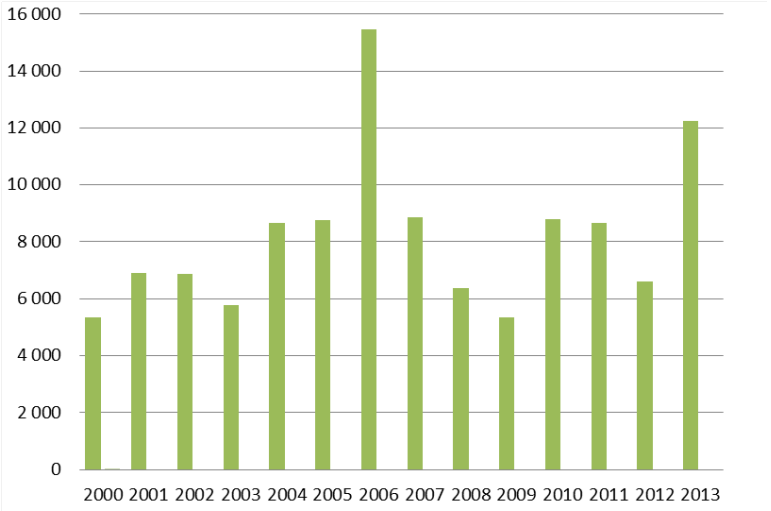
För att kunna göra en rättvisande sammanställning av hur många bostäder som tillkommit är statistikens kvalitet avgörande. En fråga som kommunerna liksom vi fortsatt vill framhålla är den bristande kvaliteten på den offentliga statistiken. (Läs mer om detta i förra årets redovisning.)

Uppföljning av bostadstillskottet

Eftersom en uppföljning av kommunernas bostadstillskott i relation till det framräknade regionala behovet ännu inte kan göras har vi valt att fokusera denna redovisning på hur många bostäder som tillkommit under senare år. Att visa statistik för bostadsbyggande ett enskilt år för en enskild kommun kan ofta bli missvisande. Vi har därför valt att visa tidsserier samt ibland ett genomsnitt för statistiken för åren 2010-2013, uppdelat på några olika variabler.

Antalet påbörjade bostäder i nyproduktion har under 2000-talet i snitt varit drygt 8 000 bostäder i länet. Under 2013 vände påbörjandet av nya bostäder kraftigt uppåt. Enligt SCB påbörjades 12 000 bostäder i nyproduktion 2013. Preliminär statistik för antal påbörjade bostäder 2014 visar drygt 13 000.

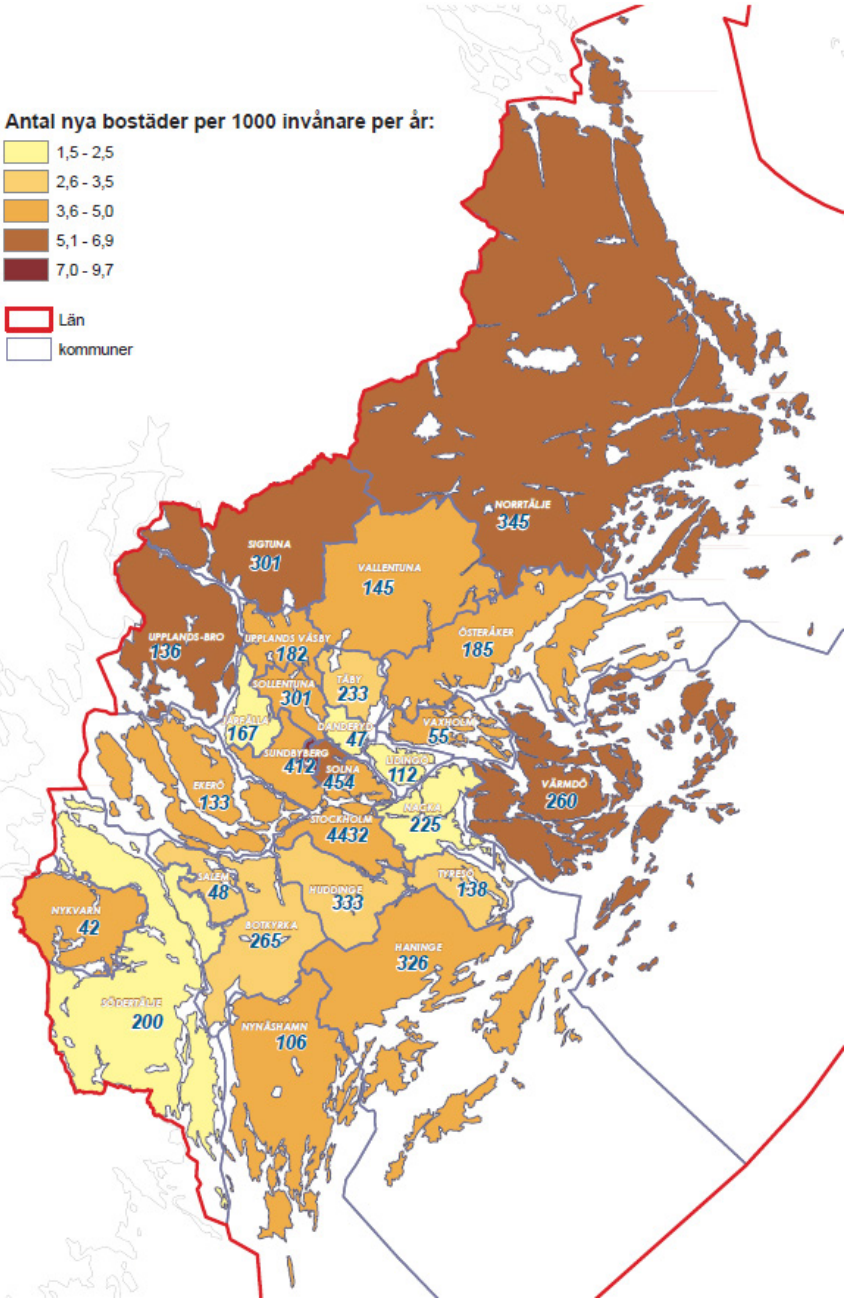
Den framräknade regionala behovsbedömningen om 16 000 bostäder årligen består inte enbart av nybyggda bostäder. Utöver nybyggnation tillkommer bostäder genom att lokaler och vindar byggs om till bostäder och genom att fritidshus tas i bruk som permanentbostäder.



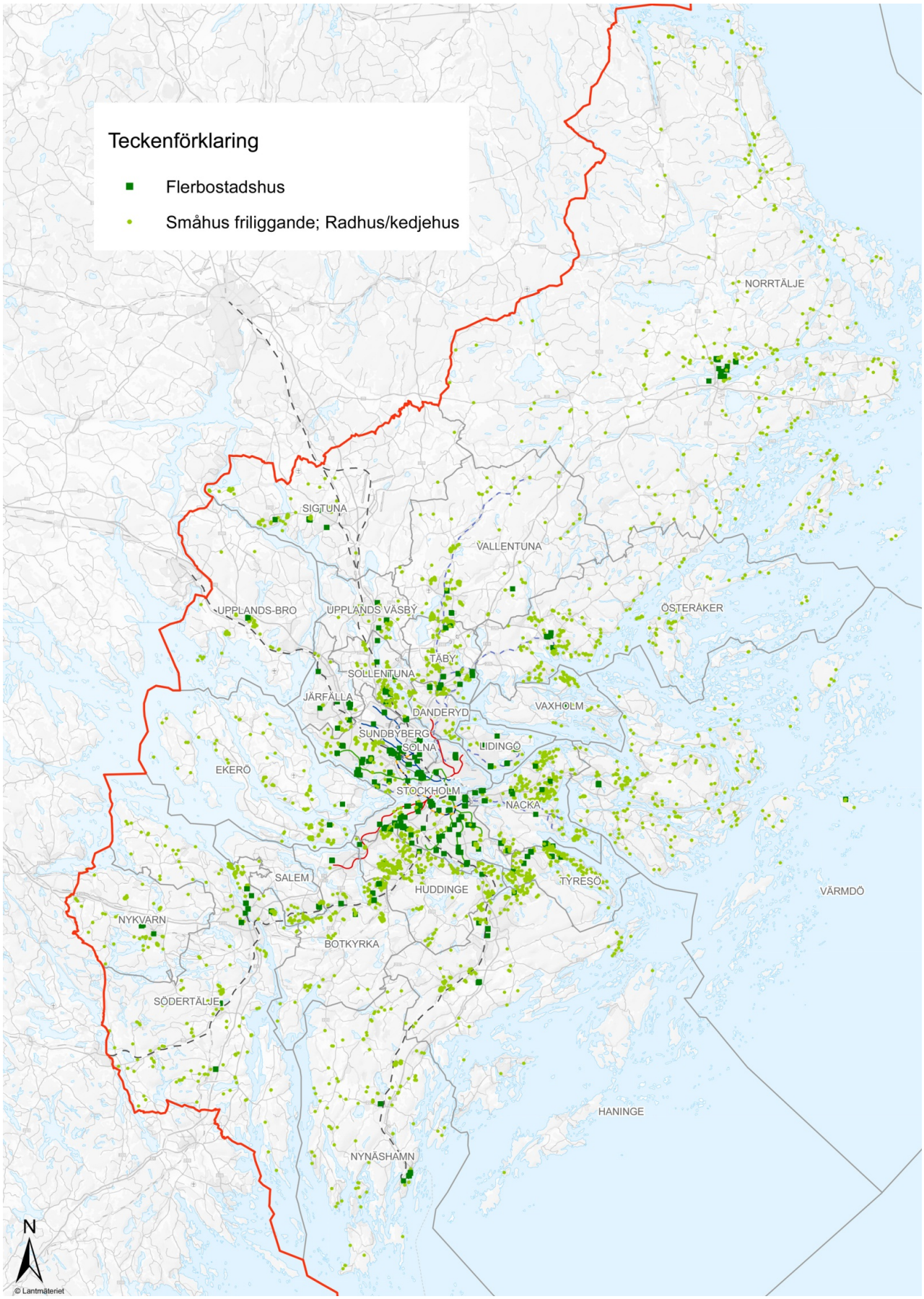
Antal påbörjade bostäder i nyproduktion för Stockholms län 2000-2013
Källa: SCB och Länsstyrelsen

Nettotillskott av bostäder i länets kommuner, snitt för åren 2010-2013 Källa: SCB och TMR				
	Färdigställda nybyggda bostäder. Snitt per år 2010-2013	Lokaler och vindar som blivit bostäder. Snitt per år 2010-2013	Fritidshus som ombildas till permanent-bostäder. Snitt per år 2010-2012	Summa
Nykvarn	31	0	11	**42**
Danderyd	44	0	3	**47**
Salem	41	4	3	**48**
Vaxholm	29	0	26	**55**
Nynäshamn	67	0	39	**106**
Lidingö	100	3	9	**112**
Ekerö	83	0	50	**133**
Upplands Bro	111	0	25	**136**
Tyresö	96	0	42	**138**
Vallentuna	116	0	29	**145**
Järfälla	166	0	1	**167**
Upplands Väsby	164	16	2	**182**
Österåker	102	5	78	**185**
Södertälje	149	1	50	**200**
Nacka	157	3	65	**225**
Täby	227	4	2	**233**
Värmdö	68	0	192	**260**
Botkyrka	235	1	29	**265**
Sigtuna	278	4	19	**301**
Sollentuna	297	0	4	**301**
Haninge	257	1	68	**326**
Huddinge	275	2	56	**333**
Norrtälje	86	4	255	**345**
Sundbyberg	405	7	0	**412**
Solna	386	68	0	**454**
Stockholm	3 757	673	2	**4 432**
Länet	**7 727**	**796**	**1 060**	**9 582**

Tabellen ovan visar nettotillskott av bostäder i länets kommuner. I snitt har det tillkommit knappa 10 000 bostäder årligen under 2010-2013. Sett till antal bostäder utmärker sig Stockholms stad där antalet inflyttningsklara bostäder uppgår till drygt 4 000 årligen. Det vill säga nästan hälften av antalet bostäder som tillkommit i länet. Sett i relation till antalet invånare per kommun är tillskottet högre i andra kommuner – se kartan nedan.



Från Lantmäteriets fastighetsregister finns uppgifter om var i länet bostäderna har byggts. Uppgifterna från fastighetsregistret stämmer inte helt överrens med den statistik som SCB samlar in. Kartbilden nedan ger dock en översiktlig bild av var i länet det har tillkommit nya bostäder under åren 2010-2013. Bilden visar antal fastigheter uppdelat i småhus och flerbostadshus, alltså inte antal bostäder. Bilden visar att flerbostadshus främst tillkommer i centrala delar och längs kollektivtrafikstråk.


Teckenförklaring
Flerbostadshus
Småhus friliggande; Radhus/kedjehus
NORRTÄLJE
SIGTUNA
VALLENTUNA
UPPLANDS-BRO
UPPLANDS VÄSBY
ÖSTERÅKER
TÄBY
SOLLENTUNA
JÄRFÄLLA
DANDERYD
VAXHOLM
SUNDBYBERG
SOLNA
LIDINGÖ
EKERÖ
STOCKHOLM
NACKA
SALEM
HUDDINGE
TYRESÖ
VÄRMDÖ
NYKVARN
BOTKYRKA
SÖDERTÄLJE
HANINGE
NYNÄSHAMN
N
© Lantmäteriet

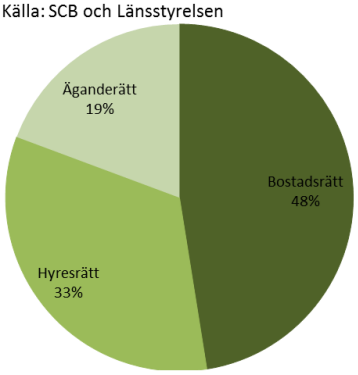
Färdigställda nybyggda bostäder, årligt snitt för perioden 2010-2013. Källa: SCB

	Bostadsrätt	Hyresrätt	Äganderätt	Summa
Vaxholm	2	2	25	**29**
Nykvarn	5	4	23	**31**
Salem	18	0	23	**41**
Danderyd	29	0	15	**44**
Nynäshamn	30	16	21	**67**
Värmdö	28	4	36	**68**
Ekerö	2	4	79	**83**
Norrtälje	4	24	59	**86**
Tyresö	32	22	41	**96**
Lidingö	38	44	19	**100**
Österåker	25	24	53	**102**
Upplands-Bro	51	16	44	**111**
Vallentuna	18	2	96	**116**
Södertälje	60	12	78	**149**
Nacka	51	5	100	**157**
Upplands Väsby	33	90	41	**164**
Järfälla	81	43	42	**166**
Täby	135	37	56	**227**
Botkyrka	29	75	131	**235**
Haninge	76	121	61	**257**
Huddinge	68	101	106	**275**
Sigtuna	13	190	76	**278**
Sollentuna	188	69	40	**297**
Solna	306	36	44	**386**
Sundbyberg	233	84	88	**405**
Stockholm	2 115	1 542	99	**3 757**
Länet	**3 668**	**2 565**	**1 492**	**7 727**

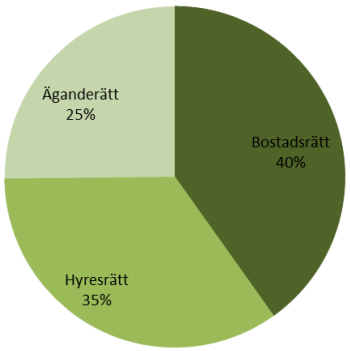
Av de inflyttningsklara bostäderna i nyproduktion har två tredjedelar varit bostäder som kräver en kapitalinsats. Det vill säga bostadsrätter eller äganderätter. Sett i relation till hur bostadsbeståndet i länet ser ut medför de nyproducerade bostäderna att andelen bostadsrätter i länet ökar.

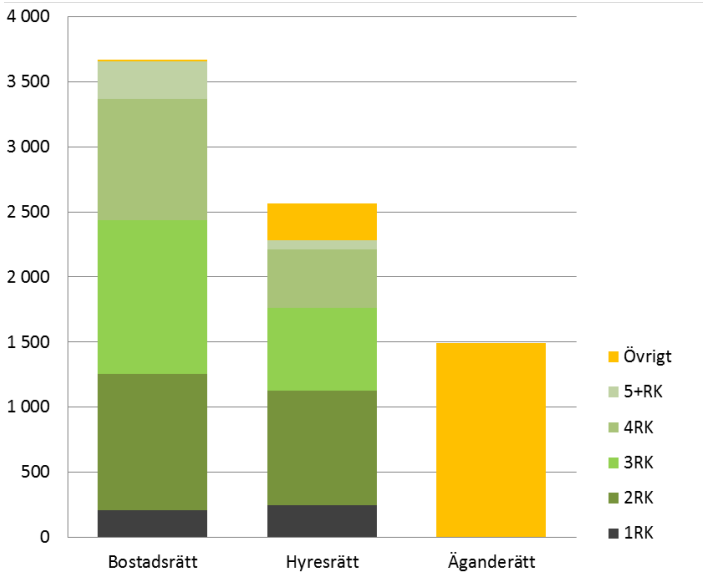
En tredjedel av de nybyggda bostäder som färdigställts under åren 2010-2013 har varit små bostäder om ett och två rum och kök. Äganderätter är framförallt smus som vanligtvis har flera rum. Se diagram nedan.

Färdigställda nybyggda bostäder i Stockholms län
2010-2013 fördelade på upplåtelseform
Källa: SCB och Länsstyrelsen



Upplåtelseformer i Stockholms län 2013
Källa: SCB och Länsstyrelsen



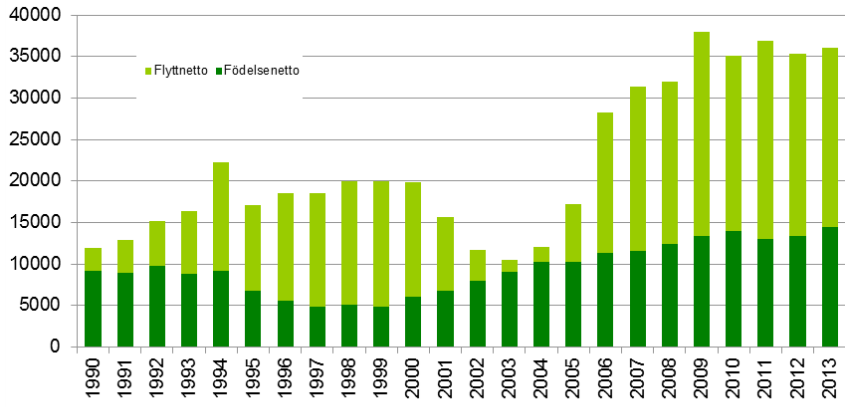


Färdigställda nybyggda bostäder fördelat på lägenhetsstorlek, årligt snitt för åren 2010-2013 i Stockholms län
Källa: SCB och Länsstyrelsen

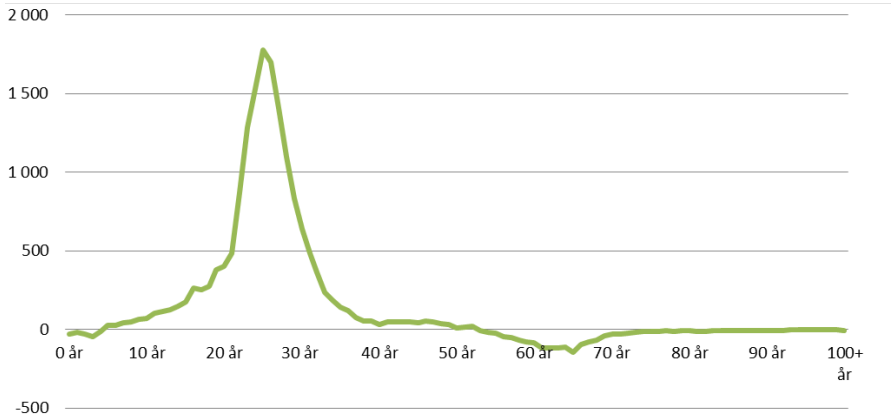
Befolkningen fortsätter att öka

Länets befolkning har ökat kraftigt de senaste åren. 2014 ökade befolkningen med 35 000 personer. Landstingets prognoser är att befolkningsökningen fortsatt kommer att vara kraftig med en genomsnittlig årlig ökning på över 37 000 personer till 2023. Folkmängden väntas öka i länets alla kommuner.

Befolkningsökningen har under de senaste åren till största del bestått av nettoinflyttning från andra länder men också av ett födelseöverskott. Flyttnettot till länet är som störst för personer mellan 22–29 år, se diagram nedan. Personer som ofta är i behov av en bostad men som kanske saknar kapital eller ködagar för att kunna köpa eller hyra en bostad.

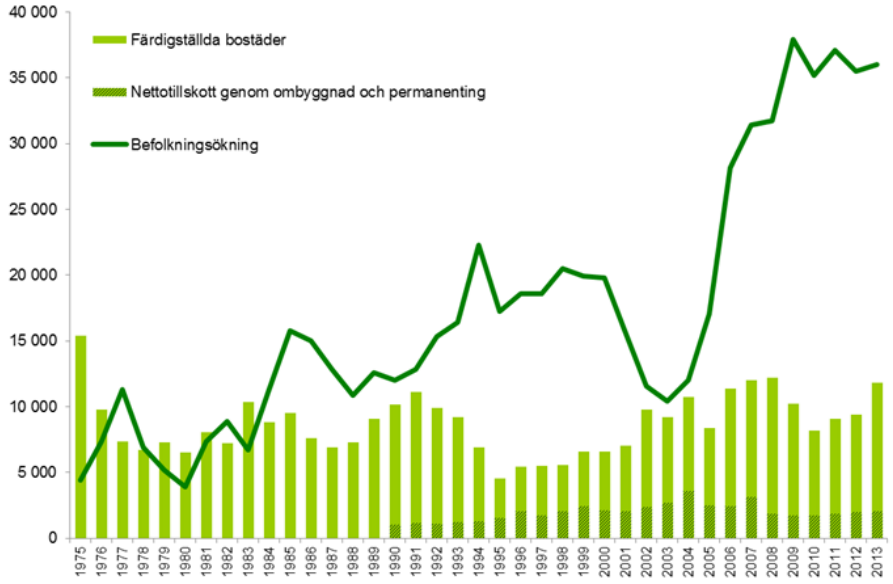


Befolkningsökningen i Stockholms län åren 1990 till 2013
Källa: SCB och Länsstyrelsen



Flyttnetto i Stockholms län för olika åldrar. Årligt genomsnitt 1990-2013
Källa: SCB och Länsstyrelsen

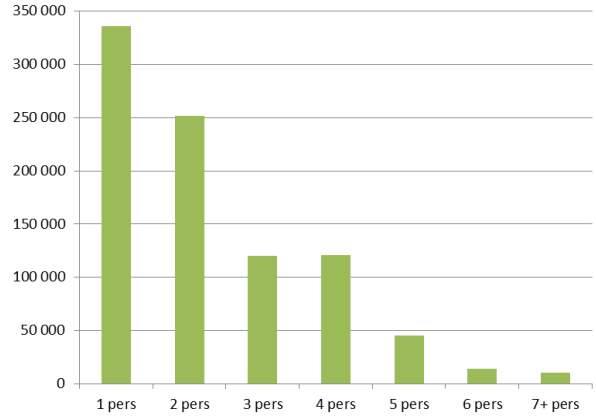
Diagrammet nedan visar befolkningsökningen och tillskottet av bostäder mellan 1975 och 2013. Det ökade glappet mellan befolkningsökningen och tillskottet av bostäder är en förklaring till dagens bostadsbrist.



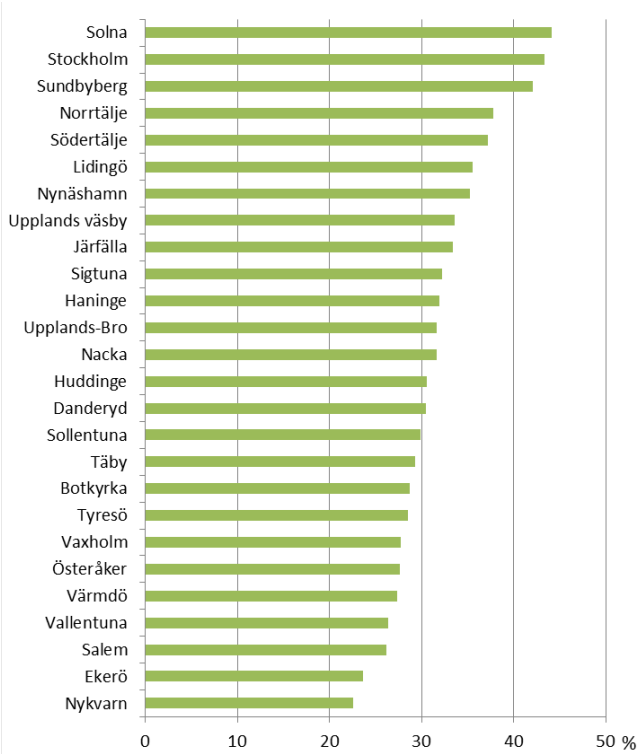
Tillskottet av bostäder och befolkningsökningen i Stockholms län åren 1975 till 2013
Källa: SCB, TMR och Länsstyrelsen

Stor andel enpersonshushåll

I länet bor drygt två miljoner människor fördelat på en knapp miljon bostäder. Det bor alltså i genomsnitt drygt två personer per bostad. Närmare 40 procent av hushållen i länet är dock enpersonshushåll. Hushållsstorleken varierar mellan länets kommuner där andelen enpersonhushåll är som flest i Solna, Stockholm och Sundbyberg medan andelen är betydligt lägre i de kommuner som har en stor andel småhus.



Antal personer per hushåll i Stockholms län 2013
Källa: SCB och Länsstyrelsen



Andel enpersonhushåll i länets kommuner, 2013
Källa: SCB och Länsstyrelsen

Kommunens mål matchar regionens behovsbedömning

Länsstyrelsen kan konstatera att nästan alla kommuner har mål för bostadstillskottet i linje med den regionala behovsbedömningen[2], se tabell nedan över den regionala behovsbedömningen. Efter valet 2014 arbetar några kommuner med att se över sina mål för bostadstillskottet och i några kommuner finns politiska beslut om nya mål.

Hösten 2013 fanns det över 47 000 möjliga bostäder i lagakraftvunna detaljplaner i länets kommuner. Många av dessa detaljplaner ligger i större utvecklingsområden där utbyggnad pågår i etapper under flera år framöver. I andra områden inväntar byggherren rätt marknadsförutsättningar innan byggandet startar.

	Regionens behov av årligt bostadstillskott enligt TMR
Botkyrka	650
Danderyd	100
Ekerö	200
Haninge	600
Huddinge	700
Järfälla	750
Lidingö	300
Nacka	850
Norrtälje	500
Nykvarn	100
Nynäshamn	200
Salem	100
Sigtuna	400
Sollentuna	500
Solna	800
Stockholm	5 000
Sundbyberg	600
Södertälje	600
Tyresö	300
Täby	650
Upplands Väsby	350
Upplands-Bro	300
Vallentuna	400
Vaxholm	100
Värmdö	550
Österåker	350
Summa	**15 950**

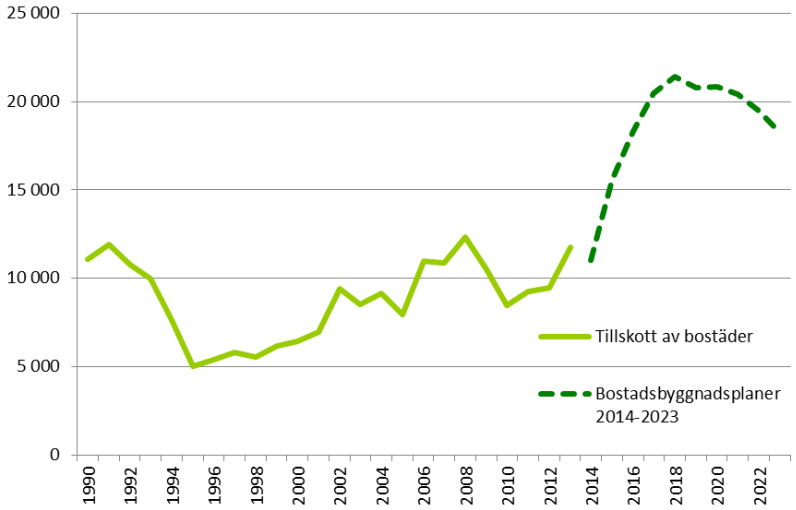
Länsstyrelsen sammanställning av antal möjliga bostäder i de detaljplaner och program som kommer in till Länsstyrelsen för samråd varje år visar också att kommunerna har en god planberedskap för kommande bostadsbebyggelse. Under 2014 summerade vi till 38 000 möjliga bostäder. Det är mer än en fördubbling jämfört med året innan.

Landstinget samlar varje år in kommunernas bostadsbyggnadsplaner.[3] För perioden 2014-2023 omfattar det närmre 200 000 bostäder, vilket är en ökning mot vad som rapporterats föregående år. Även om kommunernas bostadsbyggnadsplaner vanligtvis är överskattade visar den inventering vi gjort att kommunerna har en god planeringsberedskap för ny bostadsbebyggelse.

Kommunernas goda planeringsberedskap är en viktig förutsättning för ett ökat bostadsbyggande. Men det är sällan kommunerna som realiserar själva byggandet utan där tar marknadens aktörer

[2] Kommunernas planeringsmässiga förutsättningar att bygga bostäder, Länsstyrelsen Stockholm 2013:24
[3] Demografisk rapport 2014:05, Stockholms läns landsting

vid. En slutsats från Länsstyrelsens kartläggningar är att byggtakten till stor del påverkas av att många hushåll i behov av en bostad inte har möjlighet att betala hyran i en nyproducerad hyresrätt eller köpa en bostads- eller äganderätt. Detta sätter ramarna för hur många bostäder som påbörjas under ett år. Om byggherrarna inte får tillräckligt många intresserade köpare till sina nya bostadshus eller finansiering för en hyresfastighet får de inte lånelöften från kreditinstitut och kan därmed inte påbörja byggandet.



Tillskott av bostäder 1990-2013 samt Kommunernas bostadsbyggnadsplaner för 2014-2023
Källa: SCB, Landstinget samt Länsstyrelsen

Enligt Boverkets indikatorer[4] verkar den relativt höga byggtakten hålla i sig men det motsvarar ändå inte de behov som finns. För att lyckas nå en ökad byggtakt behöver troligen variationen i utbudet öka för att fler grupper ska kunna efterfråga en bostad. Men det handlar också om att fler hushåll måste ges en större möjlighet att kunna efterfråga en bostad på marknaden. På dagens bostadsmarknad får allt fler grupper svårt att komma in.

Konsekvenser av underskottet av bostäder i förhållande till behoven redovisar Länsstyrelsen årligen i länets regionala bostadsmarknadsanalys som publiceras i juni.

[4] http://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2014/boverkets-indikatorer-nr3-november-2014.pdf

Länsstyrelsens rapportserie

Utkomna rapporter under 2015

1. Hur arbetar vid systematiskt med ett integrationsperspektiv i landsbygdsutveckling?, *avdelningen för landsbygd*
2. Skarvar och fågelskär i Mälaren 2014, *avdelningen för miljö*
3. Miljögifter i sediment i Stockholms skärgård och östra Mälaren, *avdelningen för miljö*
4. Kartläggning av styrkeområden i Stockholmsregionen, *avdelningen för tillväxt*
5. Jämställdhetsintegrering – genomförande av strategi för Stockholms län 2014-2016, *avdelningen för tillväxt*
6. Nationella minoriteter – rapport om tillämpningen av lagen om nationella minoriteter och minoritetsspråk år 2014, *avdelningen för tillväxt*
7. Uppföljning av bostadsbyggandet, *avdelningen för samhällsbyggnad*

”

Länsstyrelsen arbetar för att Stockholmsregionen ska vara attraktiv att leva, studera, arbeta och utveckla företag i.

Mer information kan du få av Länsstyrelsens enhet för samhällsplanering
Telefon: 010-223 10 00

Länsstyrelsen rapporter finns på
www.lansstyrelsen.se/stockholm/publikationer
ISBN 978-91-7281-xxx-x

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