



Rapport 2015:15



Länsstyrelsen
Stockholm

Läget i länet

Bostadsmarknaden i Stockholms län 2015

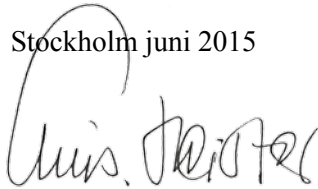
Förord

Stockholmsregionen är Sveriges huvudstadsregion och tillväxtmotor. Regionen präglas av en stark ekonomisk och befolkningsmässig utveckling. Här bor 2,2 miljoner människor och här finns 1,1 miljoner anställda. Den starka befolknings-tillväxten väntas fortsätta och 2030 bedöms länet ha över 2,6 miljoner invånare.

Enligt internationella bedömningar ligger Stockholmsregionen i topp i Europa. Att växa med 30 000–40 000 invånare varje år ställer höga krav på regionens utveckling. Det är positivt att den kraftiga ökningen av nyproducerade bostäder – som inleddes för två år sedan – fortsätter. Länsstyrelsens bedömning är att sammanlagt över 30 000 bostäder kommer att påbörjas i länet i år och nästa år. De nya bostäderna är välkomna eftersom bostadsbristen påverkar företagens tillväxtmöjligheter och människors möjligheter att hitta en bostad. För att kunna möta de utmaningar som Stockholmsregionens står inför behöver bostadsmarknaden fungera bättre än vad den gör i dag.

Med denna rapport vill vi bidra till en fortsatt diskussion om nödvändiga åtgärder för en fungerande bostadsmarknad i Stockholms län.

Stockholm juni 2015



Chris Heister
Landshövding

Rapporten **Läget i länet – Bostadsmarknaden i Stockholms län 2015** 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 bostadsförsörjningsfrågor. 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 2015. 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 Länsstyrelsens enhet för samhällsplanering i samverkan med andra enheter inom Länsstyrelsen. Elin Blume, Olof Johansson och Henrik Weston har utgjort arbetsgrupp och haft det redaktionella samordningsansvaret. Samtliga kartor är framtagna av Kristian Herner, enheten för samhällsplanering.

Foto omslag: Emil Nylander

Utgivningsår: 2015

ISBN: 978-91-7281-644-2

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

Innehåll

	FÖRORD	3
	SAMMANFATTANDE IAKTAGELSER	6
1	FYSISK PLANERING SOM FRÄMJAR EN HÅLLBAR UTVECKLING	9
	Stockholmsregionen är Skandinavien ekonomiska centrum.....	9
	Regionen behöver bli tätare och mer blandad.....	10
	En kvalitativ grön- och blåstruktur.....	10
	Den fysiska miljön påverkar människors levnadsvillkor	10
	Äldre bostäder har en hög energiförbrukning	12
	Infrastrukturens roll i ett växande Stockholm	13
2	BEHOV OCH EFTERFRÅGAN AV BOSTÄDER.....	17
	Befolkningen fortsätter att öka.....	17
	Brist på bostäder i alla kommuner	18
	Allt fler unga saknar egen bostad.....	20
	Byggandet av studentbostäder ökar.....	21
	Fler bostäder behövs för nyanlända	22
	Antalet äldre ökar och tillgängliga bostäder behövs	24
	Underskott på bostäder för personer med funktionsnedsättning	24
	Hemlöshet – en fråga om bostäder	25
	Skyddat boende behövs för fler grupper	26
3	FÖRTYDLIGAT BOSTADSFÖRSÖRJNINGANSVAR	29
	Bostadsförsörjningslagen	29
	Kommunernas verktyg för bostadsförsörjning.....	29
	Åtgärder för dem som har svårt att ta sig in på bostadsmarknaden	35
	Ökad regional samverkan	36
	Länsstyrelsens roll i bostadsförsörjningslagen	37
4	TILLSKOTTET AV BOSTÄDER	39
	Bostadsbyggandet fortsatte att öka 2014	39
	Uppgången förväntas fortsätta 2015 och 2016.....	39
	Bostadsbeståndet ökade med 11 200 bostäder 2014	39
	Bostadsbehovet i länet fram till 2030.....	44
	Investeringarna ökar i byggbranschen	44
	Det tar många år från idé till färdig bostad	46
5	BOSTADSBESTÅNDET	49
	En miljon bostäder i länet.....	49
	Andelen hyresrätter har minskat.....	49
	Rörlighet på bostadsmarknaden	49
	Andrahandsmarknaden ett viktigt komplement.....	51
	Bostadspriserna fortsätter att stiga	52
	Hyressättningen ses över	52
	KÄLLOR	54

Sammanfattande iakttagelser

De senaste fem åren har länets befolkning ökat med närmare 180 000 invånare. Många nya Stockholmare är nyfödda och inflyttade unga vuxna. Den kraftiga befolkningsökningen förväntas fortsätta och 2030 har länet över 2,6 miljoner invånare. För att klara bostadsbehovet för så många nya invånare behöver antalet inflyttningsklara bostäder ligga kring det regionala målet om 16 000 bostäder per år.

Bostadsbyggandet är nu högt. Antalet påbörjade bostäder 2014 ökade stort och bostadstillskottet är nära det regionala målet. Bedömningen är att bostadsbyggandet fortsätter att vara högt de kommande åren.

Dagens goda konjunkturläge påverkar i hög grad bostadsbyggandet vilket visar sig i att många bostäder byggs. Men samtidigt som bostadsbyggandet ökar har det blivit svårare för allt fler hushåll att etablera sig på bostadsmarknaden. Det beror bland annat på att befolkningsantalet ökar i kombination med stigande bostadspriser och ett lågt utbud av hyresrätter. Situationen på bostadsmarknaden hämmar både företagets tillväxtmöjligheter och människors möjligheter att få en bostad eller flytta. Alla kommuner i länet uppger att de har underskott på bostäder och merparten bedömer att underskottet kvarstår under den kommande femårsperioden.

För att skapa en bostadsmarknad som är tillgänglig för alla behöver det tas ett helhetsgrepp över både utbudet av bostäder och hur människor ska ha möjlighet att efterfråga en bostad. Fler bostäder behöver byggas samtidigt som regelverk behöver göras enklare så att rörligheten i det befintliga beståndet underlättas. När hushållssammansättningen ändras och flyttbehov uppstår bör det vara enkelt att byta bostad och det måste finnas något att flytta till. Parallellt med detta behöver det göras en översyn av hur inträdet på bostadsmarknaden kan underlättas. För ett fortsatt högt byggande behöver det vara en större variation på bostäderna så att fler har möjlighet att efterfråga en nybyggd bostad.

Ett ökat bostadsbyggande kan inte ses isolerat om målsättningen samtidigt är att skapa en långsiktigt hållbar utveckling. En hållbar stadsutveckling förutsätter hög kvalitet och att även andra funktioner som värdesätts i vår livsmiljö gynnas parallellt med behovet av bostäder som arbetsplatser, utbildning, service, infrastruktur och grönområden. Ökade satsningar på transportinfrastruktur är exempelvis en avgörande faktor för att göra fler lägen mer attraktiva för bostadsbyggande.

Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar har förtydligats och det har tillkommit en ny lag om att kommuner ska anta riktlinjer för markanvisning. Förändringarna har fått genomslag. Flera kommuner har under det senaste året ökat sina mål för bostadsbyggandet. Kommunernas sammanlagda mål överstiger nu regionens uppskattade behov av 16 000 nya bostäder årligen. En farhåga är dock att bristen på planhandläggare och byggarbetskraft gör det svårt att få till de bostäder som behövs.



Foto: Christina Fagergren



1

Fysisk planering som främjar en hållbar utveckling

Planering och byggande av bostäder är en viktig del i en hållbar utveckling men kan inte ses isolerat. Hur infrastruktur, bostäder och näringsliv samordnas är avgörande för att länet fortsatt ska vara attraktivt med en god naturmiljö, en hållbar tillväxt och bra livskvalitet för alla människor som bor och vistas här. En hållbar regional utveckling ställer krav på samplanering mellan sociala, ekonomiska och ekologiska värden.

Stockholmsregionen befinner sig i en intensiv tillväxtfas. Att Stockholm växer är positivt men innebär också utmaningar, bland annat på bostadsmarknaden. Läget har nu blivit så svårt att bostadsbristen tenderar att hålla tillbaka företagens tillväxtmöjligheter, arbetsplatsers rekrytering och studenters möjlighet att tacka ja till en utbildningsplats.

Stockholmsregionen är Skandinavien ekonomiska centrum

Stockholmsregionen har 2,2 miljoner invånare – eller upp till 3 miljoner om länets närområde för pendling räknas in. Befolkningsökningen förväntas fortsätta så att länet har över 2,6 miljoner invånare 2030 och 3,2 miljoner 2050.

I Stockholms län finns en knapp tredjedel av Sveriges alla företag. Sammanlagt finns det 300 000 arbetsställen med närmare 1 150 000 anställda. Stockholms näringsliv får en alltmer internationell prägel. Antalet anställda i utlandsägda företag har successivt ökat till 200 000 personer i Stockholms län.

Trots globalisering, förbättrad infrastruktur och ny kommunikationsteknologi har kunskaps- och kreativitetsbaserade näringar fortfarande en stark

geografisk förankring. I kampen om företag, forskning och kompetens konkurrerar Stockholmsregionen inte med övriga Sverige utan med omvärlden. Regionens fortsatta utveckling är beroende av tillgången till kompetent arbetskraft. Det kräver ett bra utbildningssystem, god tillgång till bostäder och en infrastruktur som svarar mot växande behov.

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 bostäder för personer som kommer hit för att arbeta, forska eller studera. Om företagen har svårt att rekrytera kompetens till följd av en svår bostadssituation kan det leda till att företagen utvecklar sin verksamhet på andra platser.

Områden av betydelse för Stockholmsregionens utveckling

Fem områden har identifierats där det krävs insatser för att regionens tillväxt inte ska hämmas. De fem områdena som är särskilt prioriterade är: bostäder, infrastruktur, klimat och energi, innovationskraft samt arbetsmarknad och kompetensförsörjning.

Länsstyrelsen har 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. Läs mer om de prioriterade områdena i rapporten *Stockholm 2015 – Full fart framåt!*

Regionen behöver bli tätare och mer blandad

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. En flexibel miljö kan fungera i ett längre perspektiv, även när förutsättningarna för områdets ursprungliga användning förändras. Ett exempel är de kontor och andra lokaler som nu omvandlas till bostäder.

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.

Att förtäta i en befintlig stadsmiljö medför att hänsyn måste tas till befintliga strukturer. 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. Detta för att skapa en säker och långsiktigt hållbar miljö.

I Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen (RUFS 2010) förespråkas utvecklingen av en fler-

kärnig region med en tät, väl sammanhållen och kollektivtrafikanpassad bebyggelsestruktur. Inriktningen i RUFS har ett brett stöd i regionen och det finns en stark samsyn kring de positiva värden som uppnås genom blandade tätortsmiljöer. Arbetet med en ny RUFS har påbörjats och sker i samverkan mellan landstingets Trafikförvaltning, Tillväxt- och regionplaneförvaltning (TRF), och Länsstyrelsen.

En kvalitativ grön- och blåstruktur

Grön- och blåstrukturen i miljön är en väv av grönska och vatten. I planeringen av Stockholmsregionen är de gröna kilarna och de utpekade sambanden mellan dem viktiga att värna.

Att planera för ökad nederbörd

Stockholms län är omgivet av Mälaren och Östersjön och vattendrag som avrinner till dessa system. Med detta följer utmaningar att hantera i planeringen – såsom översvämningssrisk och bevarandet av Mälaren som dricksvattentäkt. Detta påverkar bland annat kapacitetsbrister i VA-system. När klimatet förändras förväntas havet att stiga och förekomsten av kraftiga regn att öka. Det får inte bara konsekvenser för bebyggelse vid havskusten utan även längs Mälarens ständer där nivåerna också kan stiga. Ökad förekomst av kraftiga regn får konsekvenser för den täta stadsmiljön när dagvatten måste tas om hand på ett effektivare sätt. Ett förändrat klimat innebär också en temperaturhöjning som framförallt kan märkas i stadsmiljöer där andelen hårdgjorda ytor är hög.

När Stockholmsregionen växer kommer oexploaterade ytor att bebyggas i större omfattning. Väl genomtänkta grönytor och blåstrukturer gör regionen mer hållbar inför den framtida förväntade klimatförändringen. Genom att planera med hjälp av ekosystemets tjänster skapas en långsiktig hållbarhet.

Den fysiska miljön påverkar människors levnadsvillkor

Att främja social sammanhållning genom fysisk planering är att skapa förutsättningar för att ny bebyggelse inte ytterligare ökar de negativa konsekvenserna av den socioekonomiska segregation som finns



Foto: Elin Blume

i länet. Landstingets arbete med folkhälsa visar på stora skillnader i hälsotal mellan olika stadsdelar. Till exempel skiljer det sex år i medellivslängd längs den röda tunnelbanelinjen och det är en stor utmaning för regionen att jämna ut.

Tidigare har många insatser och investeringar i stadsdelar med ett utbrett utanförskap fokuserat på att hitta lösningar inom det egna området. Nu finns en ökad förståelse för nödvändigheten av att se hur en stadsdel fungerar såväl internt som i samspel med andra stadsdelar. Regionen utgörs inte av isolerade öar utan är en sammanhängande struktur där olika delar i hög grad är beroende av och påverkar varandra. Att stärka enskilda stadsdelar för att inte ytterligare cementera de regionala skillnaderna är också nödvändigt. I dessa fall behöver insatserna utgå från platsens behov.

Urbant utvecklingsarbete

Sedan 2012 ingår 15 stadsdelar i landet i det urbana utvecklingsarbetet. Det vill säga regeringens arbete med att skapa bättre levnadsvillkor i stadsdelar med brett utanförskap. Fyra av dessa ligger i Stockholms län; Tensta och Rinkeby i Stockholms stad samt Ronna och Hovsjö i Södertälje kommun.

Regeringen har delat ut ett prestationsbaserat bidrag till dessa stadsdelar under två år. Bidraget har gått till kommunerna med syfte att underlätta den socio-ekonomiska utvecklingen i stadsdelen och att minska boendesegregationen. Boverkets utvärdering visar att första årets stöd bland annat har gått till att förebygga och förhindra social oro inom satsningen Järvalyftet i Stockholm. I Södertälje har pengarna bland annat gått till ett stadsbyggnadsprojekt i Ronna.



Foto: Christina Fagergren

Äldre bostäder har en hög energiförbrukning

Ungefär en fjärdedel av länets bostadsbestånd är bostäder 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 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. Boverket och Energimyndigheten har utarbetat ett förslag till en nationell strategi för energieffektiva byggnader. Strategin avser både bostadshus och lokaler och innehåller bland annat förslag om kostnadseffektiva renoveringar.

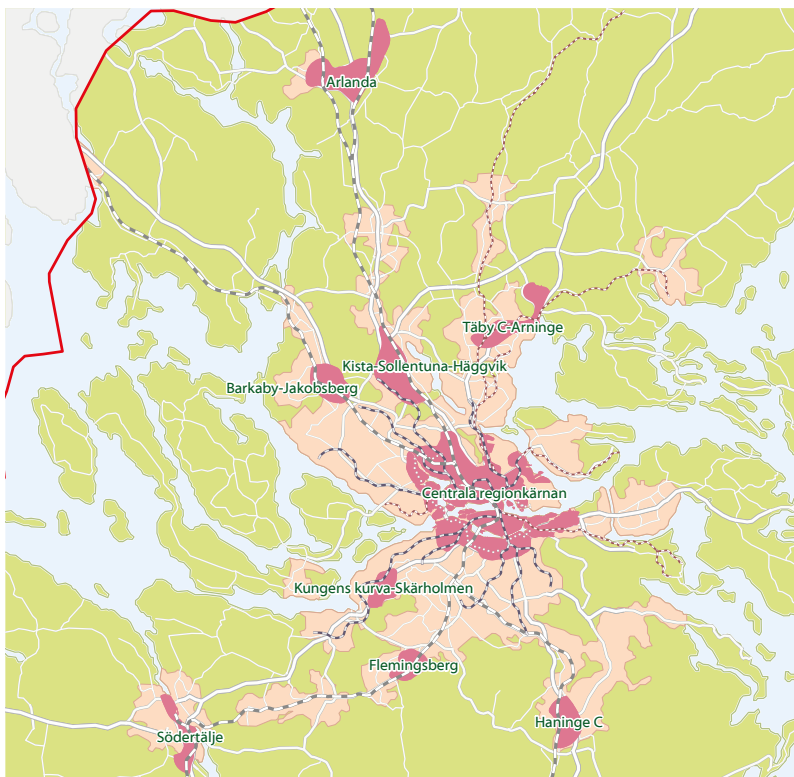
En studie från Ingengörsvetenskapsakademien (IVA) och Sveriges byggindustrier visar att bostads-

byggande i sig innebär en kraftig klimatpåverkan. Analyserna pekar på att klimatbelastningen från byggprocessen motsvarar drift av husen under 50 år. Att göra nya byggnader energieffektiva från början är sannolikt den effektivaste insatsen och därmed en viktig del om målen ska nås. Enligt en ändring i plan- och bygglagen (PBL) från den 1 januari 2015 är detta dock inte längre möjligt. Byggnormer ska vara nationella och kommuner får inte längre ställa särkrav på byggnaders tekniska egenskaper som exempelvis ökade energikrav.

Energieffektivisering och upprustning kräver särskild omsorg

Att energieffektivisera en fastighet kan innebära förändringar av dess fasad. Det finns därför kulturhistoriska aspekter såsom en byggnads karaktär och kulturhistoriska värden att ta hänsyn till vid upprustningar.

En annan problematik vid upprustningar i hyresrättsbeståndet är att resurssvaga hushåll kan tvingas flytta på grund av att hyrorna blir för höga efter det att stan-



Regionala stadskärnor i Stockholms län enligt RUF 2010

Källa: Landstinget och Länsstyrelsen

darden höjts. 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. Enligt Boverket tar allt fler fastighetsbolag social hänsyn vid renovering av bostäder byggda under miljonprogrammet. Bland annat genom sociala upphandlingar och genom att stödja sociala verksamheter för de boende.

Infrastrukturens roll i ett växande Stockholm

Transportbehovet styrs till stor del av var bostäder, verksamheter och handel är lokaliserade. För att möta den ökade befolkningen och samtidigt klara uppsatta klimatmål är det viktigt att fler reser kollektivt, cyklar eller går.

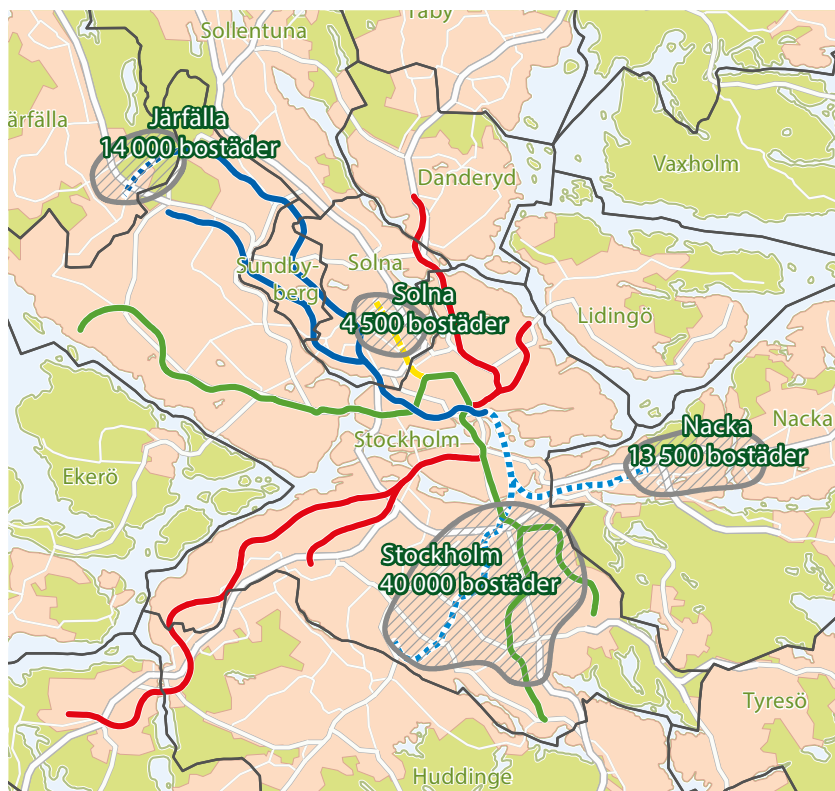
I RUF 2010 finns en uttalad ambition att skapa en flerkärnig och tät bebyggelsestruktur i så kallade regionala stadskärnor. Det understryker behovet av ökade satsningar på kollektivtrafik samt gång- och

cykelåtgärder. Det avspeglas också i de satsningar som görs i länstransportplanen för regional transportinfrastruktur där kollektivtrafikanslagen ökat under perioden 2014–2025¹.

Det finns genomgående skillnader i kvinnor och mäns resmönster som 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.

Stockholmsregionens arbetsmarknadsområde är betydligt större än själva länet, och ett stort antal människor arbetspendlar över länsgränsen på dags- eller veckobasis. Det är nästan 100 000 personer som pendlar in till länet samtidigt som knappt 37 000 pendlar åt motsatt håll.

¹ Den totala investeringsramen för att finansiera olika projekt i länet 2014–2025 är cirka 112 miljarder kronor. Åtgärder i Stockholms län som ingår i nationell plan och länsplanen och finansieras från dessa tillsammans samt med trängselskatt, landstingets investeringsbudget samt kommunal och privat medfinansiering.



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

Källa 2013 års Stockholmsförhandling och Länsstyrelsen

Ny tunnelbana ökar möjligheterna till fler bostäder

I 2013 års Stockholmsförhandling slöts en överenskommelse om finansiering och medfinansiering för utbyggd tunnelbana samt ökat bostadsbyggande i länet.

Tunnelbanan ska byggas ut till Nacka centrum, Arena-staden i Solna samt till Barkarby station i Järfälla. Blå linje kopplas samman med grön linje mot Hag-sätra vid Gullmarsplan. Detta 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. Utbyggnaden beräknas inledas 2016 och vara klar 2025. Se karta ovan. För att kommunerna och landstinget ska kunna uppfylla sin del av avtalet prioriterar Länsstyrelsen handläggning av de planer som är en följd av Stockholmsförhandlingen.

Därutöver har den pågående Sverigeförhandlingen bland annat i uppdrag att förhandla om ytterligare tunnelbaneutbyggnader i länet. Förhandlingen ska slutföras 2017.

Transportinfrastrukturen i samhällsplaneringen

En utbyggd och kapacitetsstark järnväg ökar pendlingsmöjligheterna i länet och i östra Mellan-sverige. Det enskilt största projektet är Citybanan som ökar kapaciteten och turtätheten för pendeltågs-trafiken. Citybanan invigs 2017. Andra projekt som har betydelse för bostadsbyggandet är en fyrspårsutbyggnad av Mälarbanan. I Haninge kommun, längs Nynäsbanan, har byggandet av en ny pendeltågs-station påbörjats som en viktig del i utbyggnaden av Vegastaden.

Flera vägprojekt är på gång eller delvis klara, exempelvis Norra länken. Norra länken är en viktig pusselbit i utbyggnaden av Hagastaden och Norra Djurgårdsstaden.

Under de senaste åren har antalet resor med cykel ökat, och det råder en samsyn i länet att cykeltrafiken bör öka. En regional cykelplan har tagits fram för att skapa ett sammanhängande stomnät för cykeltrafiken, och i länstransportplanen 2014–2025 har anslaget till cykel fördubblats jämfört med föregående plan.



Foto: Christina Fagergren



2

Behov och efterfrågan av bostäder

Länets befolkning ökar kraftigt tack vare ett högt barnafödande och ett positivt flyttnetto, framförallt från andra länder. Länet har en ung befolkning men framöver kommer antalet ålderspensionärer öka till både antal och andel.

Bostadsbyggandet har inte hängt med och det råder underskott på bostäder i länets alla kommuner. Detta medför att alltfler grupper får svårt att hitta en bostad. I ett hållbart samhälle behöver det finnas bostäder som svarar mot människors behov i olika skeden av livet.

Befolkningen fortsätter att öka

Länets befolkning har ökat kraftigt de senaste åren. 2014 ökade befolkningen med 35 000 personer. I länet bor nu över 2,2 miljoner människor. Landstingets prognoser visar att befolkningsökningen fortsatt kommer att vara kraftig med en genomsnittlig årlig ökning på över 37 000 personer fram till 2023. (Se diagram nästa uppslag.)

Befolkningsökningen har under de senaste åren till största del bestått av nettoinflyttning från andra länder och av ett födelseöverskott. År 2014 var födelseöverskottet nära 14 000 personer. Länets flyttnetto var drygt 21 000 personer. Flyttnettot utgörs framförallt av personer som flyttar till länet från andra länder. Flyttnettot är störst i åldrarna 22–29 år. (Se diagram nästa uppslag.)

Stor andel enpersonshushåll

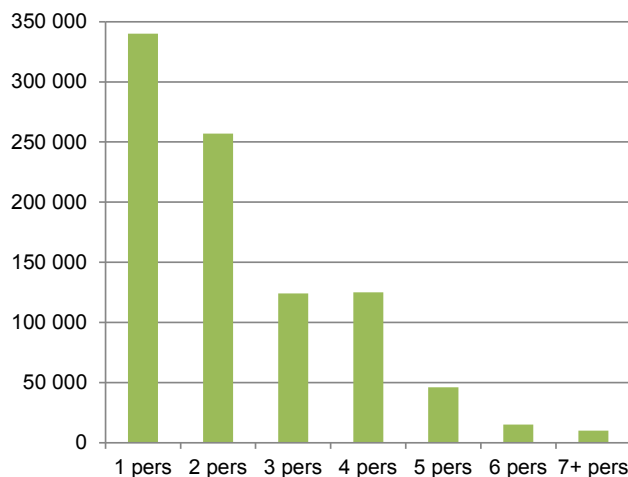
I länet bor drygt två miljoner människor fördelade på en knapp miljon bostäder. Det bor alltså i genomsnitt drygt två personer per bostad. Närmare 40 procent av hushållen i länet är dock enpersonshushåll. (Se diagram till höger.)

Var femte person upplever sig trångbodd

Enligt definitionen är ett hushåll trångbodd 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

Antal personer per hushåll i Stockholms län år 2014.

Källa: SCB och Länsstyrelsen



Befolkningsökningen **per dag** i Stockholmsregionen



Bilden visar antal personer som Stockholms län ökade med per dag under 2014. Illustration: Christina Fagergren.

läget eller standarden. I Länsstyrelsens medborgarundersökning från 2013 uppger knappt en femtedel att de upplever sig trångbodda. Stockholms Handelskammare har studerat hur boendetätheten, mätt som boendeyta per invånare, utvecklats under perioden 1997–2009. Statistiken visar att trångboddheten ökat i socioekonomiskt svaga områden dominerade av flerbostadshus. I områden som domineras av småhus är boendetätheten oförändrad eller svagt minskande.

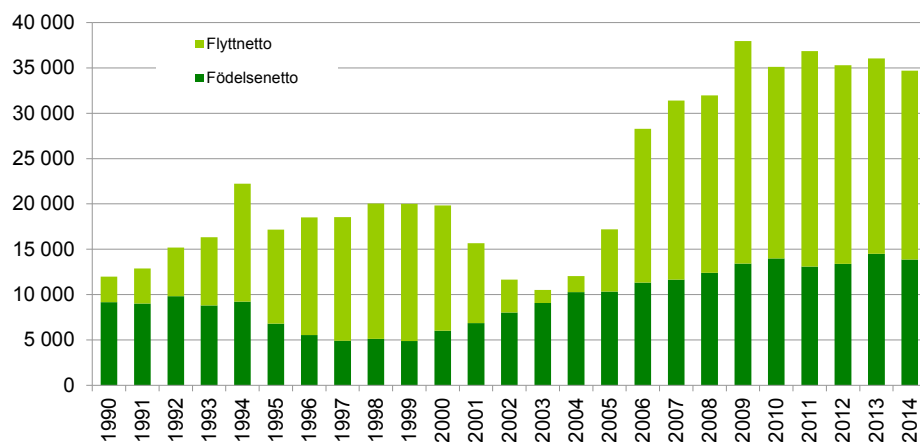
Enligt hushållsstatistik från SCB har personer som är 65+ den genomsnittligt största boendeytan per person över 50 kvadratmeter för dem som bor i flerbostadshus och över 100 kvadratmeter för de som bor i småhus. Den genomsnittliga boendeytan för en person i ett hushåll med två vuxna och två barn är 20 kvadratmeter för de som bor i flerbostadshus eller 30 för de som bor i småhus.

Brist på bostäder i alla kommuner

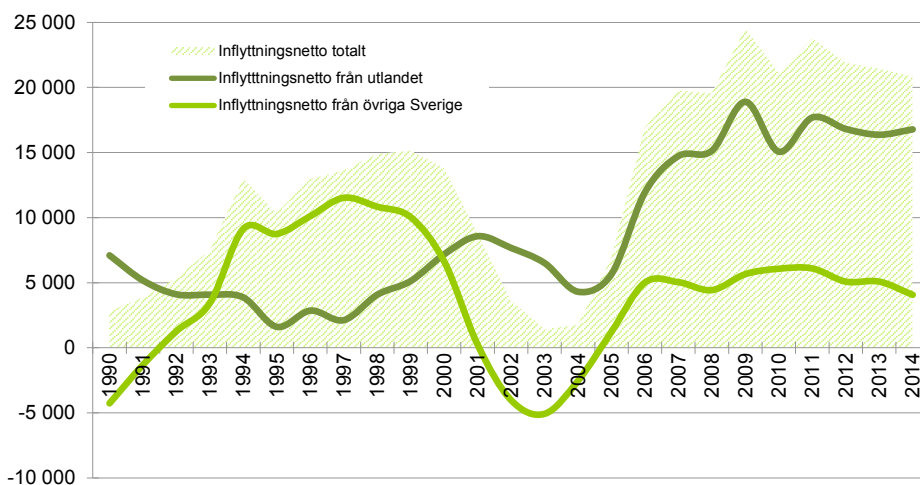
Alla kommuner uppger i årets *Bostadsmarknadsenkät* att det i kommunen som helhet är underskott på bostäder. Underskottet bedöms kvarstå även om fem år. Behovet är som störst av mindre hyres- och bostadsrätter. Kommunerna bedömer att det är särskilt svårt för ungdomar, studenter och nyanlända att komma in på bostadsmarknaden.

Hur behov och efterfrågan ser ut varierar mellan hushåll. Att hyresrätterna har blivit färre under senare år samt att kraven för att få ett bostadslån ökat är faktorer som försvårar inträdet på bostadsmarknaden. Hyresvillkoren fastighetsägare och bostadsbolag ställer är för många svåra att uppnå. Enligt Boverket kan många ligga i riskgruppen att inte kunna teckna ett förstahandskontrakt.

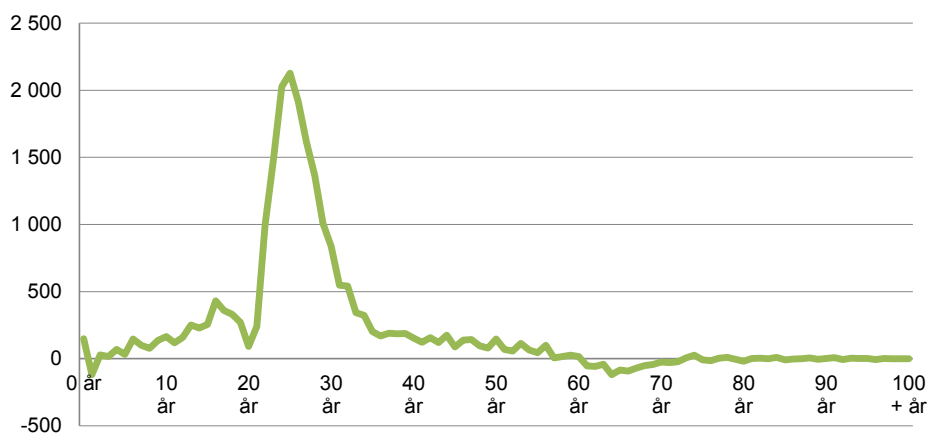
*Befolkningsökningen
i Stockholms län
åren 1990 till 2014.
Källa: SCB och Länsstyrelsen*



*Inflyttningsnetto
i Stockholms län
åren 1990 till 2014.
Källa: SCB och Länsstyrelsen*



*Flyttnetto i Stockholms län
för olika åldrar år 2014.
Källa: SCB och Länsstyrelsen*



En undersökning från Boverket om boendeutgifter för en bostadsrätt i länet visar att betalningsviljan är tydligt kopplad till läge. Hyresnivån för en etta på andrahandsmarknaden följer samma mönster och är jämförbar med boendeutgiften för en bostadsrätt. Boverket konstaterar att målgruppen unga vuxna samt 75+ generellt sett inte har tillräckligt hög disponibel inkomst för att kunna ta lån och köpa en bostadsrätt om ett rum och kök oavsett läge i länet.

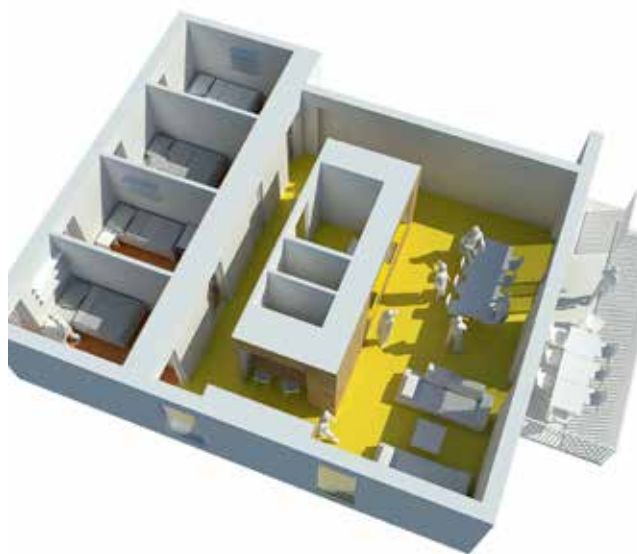
Kommunernas bostadsförsörjningsansvar omfattar alla invånare. Kommunen har dessutom ett särskilt ansvar för vissa grupper enligt socialtjänstlagen och lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade. Lagarna reglerar att kommunen ska tillhandahålla boende med service och omvårdnad för äldre samt bostäder med särskild service till personer med funktionsnedsättning. Kommunerna ansvarar också för att det finns boende för de nyanlända som anvisats plats i en kommun.

Nytt stöd för bostadsbyggande

Regeringen har aviserat ett nytt stöd för byggande av klimatsmarta hyresrätter och studentbostäder om 3,2 miljarder per år som en insats för att råda bot på bostadsbristen. Stödet ska gå till nybyggnation som påbörjats från och med den 25 mars 2015. Satsningarna väntas preciseras i höstbudgeten. Den omfattande bostadsbristen i kombination med att många söker uppehållstillstånd i Sverige kräver även riktade åtgärder för att lösa den akuta bostadssituationen för gruppen nyanlända. Modulbostäder med tidsbegränsade bygglov är ett av de förslag som regeringen diskuterat.

Allt fler unga saknar egen bostad

Stockholms län har en ung befolkning jämfört med landet i övrigt. Nästan hälften av länets befolkning är under 35 år. I *Bostadsmarknadsenkäten* uppger 25 av länets 26 kommuner att de har ett underskott på bostäder för ungdomar mellan 19 och 25 år. Unga är ofta debutanter på bostadsmarknaden, har litet eller inget sparad kapital, låga inkomster och i större utsträckning osäkra anställningsformer. Enligt Hyresgästföreningen ökar antalet unga som saknar egen bostad. Allt fler tvingas söka sig till andrahandsmarknaden eller bor kvar hemma hos sina föräldrar.



KomBo – ett koncept för modernt kollektivboende framtaget av Järntorget och Utopia Arkitekter.

Illustration och fotomontage: Utopia Arkitekter och Järntorget

Stockholm är den storstadsregion där andelen unga vuxna med egen bostad är minst. Knappt hälften av alla 20–27 åringar bor i egen bostad. I takt med att allt färre unga vuxna bor i eget boende har andelen som bor hos sina föräldrar ökat.

Bristen på hyresrätter gör att fler blir hänvisade till bostäder som kräver en kapitalinsats. För att sänka tröskeln för unga att kunna efterfråga en bostad som kräver kapitalinsats har flera aktörer lyft behovet av ett statligt stöd till bosparande, något som finns i många andra länder. Bolånetaket, som särskilt drabbat unga, har även bidragit till att behovet av eget kapital för att kunna få lån ökat.

I länet finns drygt 2 000 särskilda ungdomsbostäder och i flera kommuner pågår planering av nya. Några kommuner arbetar med riktade insatser för att underlätta för unga att komma in på bostadsmarknaden. Exempelvis genom att öronmärka små bostäder som förmedlas till gruppen unga eller att större bostäder hyrs ut med kompiskontrakt.



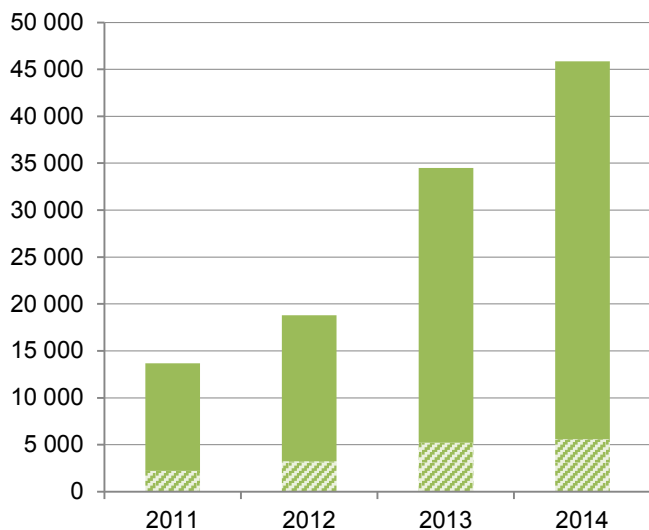
Jagvillhabostad.nu driver tillsammans med det allmännyttiga bostadsföretaget Svenska Bostäder projektet *Snabba hus*. Konceptet innebär att bygga mobila bostäder för unga vuxna på platser som förbereds för permanenta bostadsprojekt, det vill säga att marken används medan plan- och byggprocessen pågår. Tanken är att de mobila bostäderna får tidsbegränsade bygglov och sedan flyttas vidare till andra platser där det förbereds för bebyggelse. Under våren har bygglov beviljats för de 300 första bostäderna i Västberga i Stockholms stad. Den maximala tiden för tidsbegränsade bygglov förlängdes förra året och är nu 10+5 år.

Boverket har beviljat statligt stöd till ett flertal projekt för innovativt byggande av bostäder för unga och studenter. Flera av projekten syftar till att utveckla olika former av modulbostäder. Stödet finns att söka till 1 augusti 2015.

Från den 1 juni 2015 gäller nya riktvärden för trafikbuller, enligt den förordning som regeringen har beslutat om. De nya riktvärdena innebär bland annat att tillåten bullernivå för utomhusbuller höjs för små bostäder upp till 35 kvadratmeter. Detta kan möjliggöra att fler små och enkelsidiga bostäder som exempelvis studentbostäder kan byggas.

Byggandet av studentbostäder ökar

På Stockholms läns högskolor och universitet utbildas drygt 80 000 studenter. Antalet studentbostäder i länet är drygt 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 nästan alla kommuner att det är underskott på bostäder som studenter efterfrågar.



Antal nyanlända kommunmottagna till Sverige, varav antal till Stockholms län.

■ Antal nyanlända kommunmottagna till Sverige
▨ Varav antal nyanlända kommunmottagna i Stockholms län

Källa: Migrationsverket och Länsstyrelsen

Fakta:

Som nyanländ kommunmottagen räknas de utländska medborgare som beviljats uppehållstillstånd i Sverige som flyktingar eller skyddsbehövande med synnerligen ömmande omständigheter eller som anhöriga.

Bristen på studentbostäder gör att kötiderna är långa. Länets största förvaltare av studentbostäder är Stiftelsen Stockholms Studentbostäder (SSSB). 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. I länet finns också *Akademisk kvart* med syftet att skapa en säkrare andrahandsförmedling av bostäder till studenter. De förmedlar drygt 900 boenden per år. Sedan den friare hyressättningen infördes vid andrahandsuthyrning har antalet annonser innehållande boenden med hyresnivåer rimliga för en student minskat.

Nyproduktionen har under flera år legat still, men de två senaste åren har antalet studentbostäder ökat med nära 700 stycken. Enligt *Bostadsmarknadsenkäten* bedömer kommunerna att sammanlagt 3 300 nya studentbostäder kan komma att påbörjas under detta år och nästa.

Sthlm6000+ är ett regionalt projekt som bland annat ska resultera i 6 000 inflyttningsklara studentbostäder till 2017 samt en förbättrad studentbostadsmarknad med färre bostadsköer och enklare regler för uthyrning. Projektet drivs av flera aktörer, bland annat ingår nio kommuner, flera bygg- och bostadsföretag samt regionala aktörer i form av Länsstyrelsen och landstinget. I dagsläget pågår planering i cirka 60 olika bostadsprojekt i de medverkande kommunerna.

Universitet och högskolor har möjlighet att bedriva uthyrningsverksamhet av bostäder för utbytesstudenter och gästforskare. Under en provotid mellan åren 2010–2016 har nio lärosäten haft möjlighet att även upplåta bostäder i andra hand till alla grupper av studenter. En utvärdering visar att alla lärosäten ställer sig positiva till att försöket permanentas.

Fler bostäder behövs för nyanlända

Många människor söker skydd i Sverige. Antalet asylsökande har ökat under 2014, liksom antal personer som beviljats uppehållstillstånd. Det ökade flyktingmottagandet ställer krav på långsiktig planering kring mottagande och tillgång till bostäder.

Bostadsmarknadsenkäten visar på ett generellt underskott på bostäder för nyanlända i länet. Samtidigt är en fungerande boendesituation en förutsättning för att nyanlända fullt ut ska kunna tillgodogöra sig svenskundervisning, samhällsorientering och arbetsmarknadsinsatser liksom skolundervisning för barnen.

Nyanlända kommunmottagna ökar

Under 2014 blev närmare 5 600 nyanlända kommunmottagna i Stockholms län. Merparten av de kommunmottagna bosatte sig på egen hand, ofta hos släkt eller vänner. De som ordnar sitt boende på egen hand är ofta trångbodda, vilket är en i längden ohållbar



5 600 kommunmottagna nyanlända kom till Stockholms län 2014. Dessa personer har kommunen ett generellt bostadsförsörjningsansvar för.

Av dessa hade 300 nyanlända fått anvisning genom överenskom- melse mellan kommunen och Länsstyrelsen. För dessa personer har kommunen ett ansvar att erbjuda boende.

situation som särskilt drabbar barnen hårt. Trångbodd- heten kan också ytterligare förvärras när anhöriga får uppehållstillstånd och familjer återförenas i Sverige. När ensamkommande barns anhöriga anländer uppstår särskilt svåra situationer. Barnen har sällan ett boende där övriga familjemedlemmar kan flytta in.

Nyanlända som har beviljats uppehållstillstånd

Kommunerna tecknar överenskommelser med Läns- styrelsen om mottagande och bosättning av nyanlända som har beviljats uppehållstillstånd och behöver hjälp med bosättning. De nyanlända anvisas antingen från ett anläggningsboende eller tas emot som kvotflyk- tingar genom FN:s flyktingorgan UNHCR. Kommu- nen ansvarar i dessa fall för att erbjuda bostäder till de nyanlända utifrån det åtagande som har gjorts i överenskommelsen.

Under 2014 har 300 nyanlända (vuxna och barn) fått anvisning till någon av länets kommuner inom ramen för kommunernas överenskommelser om flykting- mottagande. Det är en ökning mot föregående år. Under 2015 bedöms behovet öka till drygt 2 500 ny- anlända som behöver erbjudas boende i länet.

Det är angeläget att kommunerna har genomförande- strategier för att kunna lösa behovet av boende på såväl kort som lång sikt. *Bostadsmarknadsenkäten* lyfter ett flertal orsaker till varför det saknas bostäder till nyanlända, bland annat bristen på hyresrätter

samt att hyresvärdar ställer höga krav på inkomst eller anställning. Kommuner arbetar på olika sätt för att säkerställa att det finns bostäder för nyan- lända flyktingar, exempelvis genom ägardirektiv till allmännyttan, samarbete med fastighetsägare och genom kommunernas riktlinjer för bostadsförsörj- ningen. Boverket har i uppdrag av regeringen att se över behovet av boende för gruppen nyanlända som idag bor i Migrationsverkets anläggningsboen- den i väntan på ett boende i en kommun. En första delrapport har redovisats till regeringen och slut- rapporten väntas komma i november.

Utifrån det ökande behovet av bostäder för nyanlända efterfrågas erfarenhetsutbyte kring nya boendelös- ningar och arbetsmetoder. Inom ramen för Regionala samrådet för etablerings- och flyktingfrågor kommer Länsstyrelsen under året att bidra till en sammanställ- ning av kommuners boendelösningar för nyanlända.

Antalet ensamkommande barn har också ökat kraftigt under senare år. Länsstyrelsen för dialog med kom- muerna kring överenskommelser om mottagande av asylsökande ensamkommande barn och ensamkom- mande barn med uppehållstillstånd. I kommunerna ansvarar socialnämnden för att utreda barnens behov och besluta om lämpligt boende, exempelvis familje- hem. Kommunerna behöver i sin planering ta hänsyn till att de ensamkommande barnen i förlängningen kan ha behov av utslussning till eget boende.

Seniorbostäder

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

Trygghetsbostäder

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

Särskilt boende

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

Socialstyrelsens definition av hemlöshet

Situation 1 – Akut hemlöshet – exempelvis härbärge/uteliggare

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.

Antalet äldre ökar och tillgängliga bostäder behövs

Under den kommande tioårsperioden förväntas gruppen 65 år och äldre att öka både i antal och i andel av befolkningen. Förändringen får konsekvenser för bostadsmarknaden. Äldre 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, som exempelvis saknas hiss. Bristande tillgänglighet kan göra att en 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.

De flesta äldre önskar bo kvar i sitt eget hem så länge som möjligt. För de som vill flytta finns ofta hinder. Boendekostnaderna kan exempelvis bli högre 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 för en hyresrätt. En statlig utredning om bostäder för äldre ska lämna förslag i oktober 2015 på åtgärder som förbättrar och underlättar de äldres boendesituation.

Olika former av anpassat boende för äldre har tillkommit på senare år. Exempelvis har antalet seniorbostäder ökat markant. Byggstart för sammanlagt nära 750 seniorbostäder planeras under detta år och nästa.

Enligt *Bostadsmarknadsenkäten* finns det trygghetsbostäder i drygt hälften av länets kommuner och det

pågår planering av ytterligare trygghetsbostäder i ett par kommuner i länet.

Särskilt boende är en boendeform för äldre i behov av särskilt stöd. Antalet platser i särskilt boende har minskat de senaste åren. Cirka 14 500 personer bor i särskilt boende, av dessa är merparten över 80 år.

I årets *Bostadsmarknadsenkät* uppger hälften av länets kommuner att de har brist på platser i särskilt boende. Under detta år och nästa bedömer kommunerna att det sammanlagt kommer att byggas närmare 1 000 bostäder i särskilt boende.

Sedan 2007 finns ett statligt investeringsstöd för byggande av särskilt boende för äldre vilket sedan 2010 även gäller för trygghetsbostäder. Investeringsstödet gäller projekt som påbörjades före utgången av 2014. Hittills har stöd beviljats för cirka 3 200 bostäder i särskilt boende, samt för 250 trygghetsbostäder. Regeringen har aviserat ett nytt stöd till byggande av äldreboende. Beslut finns också om att bostadstillägget för pensionärer höjs till hösten.

Underskott på bostäder för personer med funktionsnedsättning

Kommunerna har ett ansvar att tillhandahålla bostäder med särskild service till personer med funktionsnedsättning. I *Bostadsmarknadsenkäten* uppger 19 av länets kommuner att de har underskott på särskilt boende för personer med funktionsnedsättning. Nyproduktionen av sådana bostäder ser ut att öka be-



Jagvillhabostad.nu driver tillsammans med Svenska Bostäder projektet Snabba Hus, mobila bostäder för unga.

Collage: Pia Jonson Landslaget & Adrian Utrilla Andreas Martin - Löf Arkitekter

tydligt, det förväntas tillkomma 700 bostäder i länet under detta år och nästa. Om en kommun inte kan erbjuda en bostad med särskild service enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade kan sanktionsavgifter utdömas.

Hemlöshet – en fråga om bostäder

Enligt Socialstyrelsens senaste hemlöshetsräkning från 2011 fanns det totalt 8 300 hemlösa i Stockholms län. Av dem hade drygt 2 800 personer en långsiktig boendelösning i en försöks- eller träningslägenhet. En långsiktig boendelösning innebär oftast att socialförvaltningen står för kontraktet.

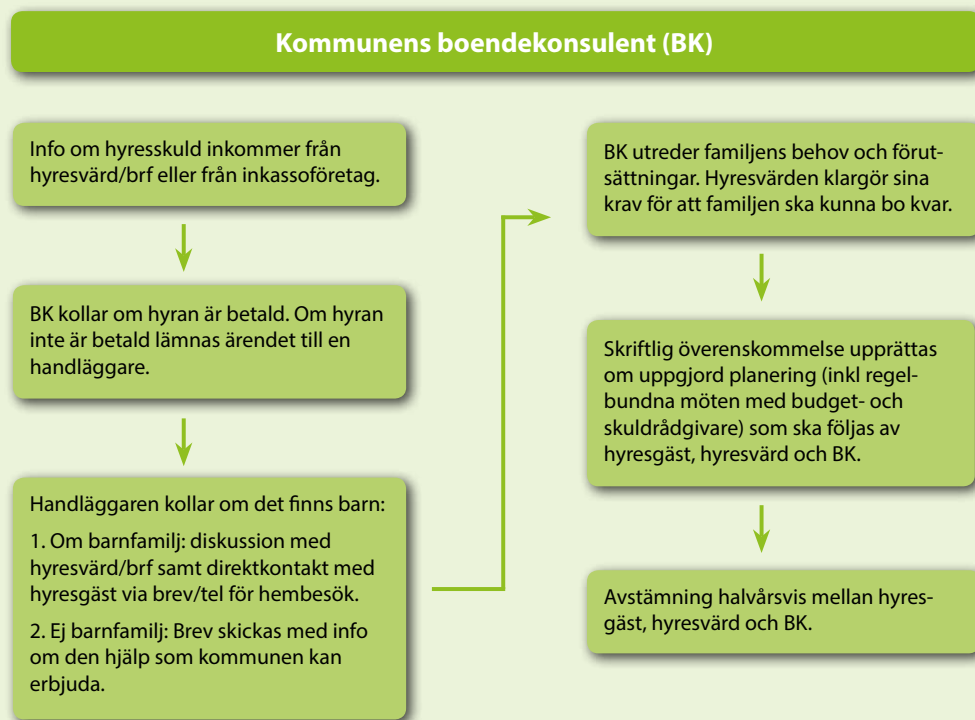
Länsstyrelserna har sedan 2012 i uppdrag att stödja landets kommuner i arbetet med att motverka hemlöshet och underlätta inträdet på bostadsmarknaden. Erfarenheterna från de tre första årens arbete är att

hemlöshet behöver tacklas som ett bostadsproblem och inte enbart som ett individuellt problem.

Eftersom orsakerna till hemlöshet varierar behöver arbetet med att motverka hemlöshet och uteslutning från bostadsmarknaden skifta. För ett tiotal år sedan var andelen hemlösa missbrukare stor. I dag dominerar hushåll med svag ekonomi. Andra grupper där hemlösheten ökar är personer med psykiska eller neuropsykiatriska funktionsnedsättningar eller personer som behöver en bostad efter en separation. Det innebär att frågan främst motverkas genom ett strukturerat vräkningsförebyggande arbete och att utbudet av billiga bostäder ökar.

Stockholms stad arbetar sedan 2010 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

Vräkningsförebyggande arbete – hyresskulder



Bilden visar en modell över Upplands Väsby's vräkningsförebyggande arbete. Genom kommunens strukturerade arbete har antalet vräkningar minskat avsevärt.

Källa: Upplands Väsby kommun och Länsstyrelsen

kombination med anpassade stödinsatser. Projektet har lett till att flera personer som levt i akut hemlöshet nu har en bostad. Erfarenheterna är goda. Beräkningar visar på stora besparingar jämfört med om personerna varit placerade på tillfälliga boenden. Till detta kommer en förhöjd livskvalitet. *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. *Bostad först* har också införts i Sollentuna och Täby. Upplands Väsby och Värmdö undersöker om de har möjlighet att pröva modellen.

Andra metoder för att minska hemlösheten är att arbeta vräkningsförebyggande och att underlätta inträdet på bostadsmarknaden. Upplands Väsby kommun har ett vräkningsförebyggande samarbete mellan kommunen och bostadsbolagen som avsevärt

minskat avhysningarna. För att underlätta inträdet på bostadsmarknaden kan kommunerna också använda de kommunala bostadsbolagen. I Stockholms stad godtar de allmännyttiga bolagen numera försörjningsstöd som inkomst. Även inkomstkravet om tre gånger årshyran är borttaget. För att godkännas krävs i stället att ett bestämt belopp finns kvar när hyran är betald.

Skyddat boende behövs för fler grupper

Under år 2014 har Socialstyrelsens nya föreskrifter och reviderade allmänna råd inom området våld i nära relationer trätt i kraft. I föreskriften tydliggörs bland annat kommunernas ansvar att tillhandahålla skyddat boende med utgångspunkt från den våldsutsattas behov av stöd och skydd.



Foto: Ulrika Djerw

I länet finns knappt 300 platser i skyddat boende. De flesta boendena är kvinnorjourer och drivs av frivilligorganisationer. Våldsutsatta och hedersvåldsutsatta personer i behov av skydd finns i alla åldrar, merparten är kvinnor som är 18 år eller äldre och många har barn. Kvinnojourerna upplever ett allt högre tryck på boendeplatser. Bristen på bostäder gör att kvinnor och barn många gånger tvingas att stanna längre på boendet än vad behöver.

Boendena saknar ofta en stabil finansiering från kommunernas sida. En långsiktig stabil finansiering av de skyddade boendena behövs för att kunna säkerställa verksamheternas kvalitet. Som ett komplement till kommunernas finansiering har regeringen därför tagit beslut om att under åren 2015–2018 fördela statsbidrag till kvinno- och tjejjourer för att förbättra den ekonomiska situationen.





Förtydligt bostadsförsörjningsansvar

Sedan 2014 har kommunernas ansvar för bostadsförsörjningsarbetet förtydligats. Det märks i kommunerna. Det senaste året har flera kommuner påbörjat ett arbete med att ta fram nya riktlinjer för bostadsförsörjningen. Nästan alla kommuner i länet har antagna riktlinjer för bostadsförsörjningen och i de tre som idag saknar riktlinjer pågår ett arbete.

Kommunerna har en god planeringsberedskap för att bostäder ska kunna byggas men bristen på planhandläggare påverkar arbetet med detaljplaner. Många kommuner skulle kunna arbeta mer strategiskt med ägardirektiv till allmännyttiga bostadsföretag och kring markfrågor. Sedan årsskiftet finns en ny lag om att kommuner ska arbeta fram riktlinjer för markanvisning. Arbete med detta pågår i flera kommuner.

Bostadsförsörjningslagen

Enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska varje kommun planera för bostadsförsörjningen och redovisa detta i antagna 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 den enskilda och för den allmänna välfärden och tillväxten.

Sedan 1 januari 2014 har kommunerna fått ett förtydligt ansvar för bostadsförsörjningsfrågorna, preciserat i lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar samt i plan- och bygglagen (PBL). 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.

Kommunernas verktyg för bostadsförsörjningen

Kommunerna har ansvaret för bostadsförsörjningen. Kommunerna behöver ha en planeringsberedskap för att kunna arbeta fram detaljplaner. En god planeringsberedskap kan vara att kommunen har en aktuell översiktsplan, aktuella riktlinjer för bostadsförsörjningen liksom en markberedskap – det vill säga en strategi för marktilldelning och förvärv samt en resurs- och organisationsberedskap. Detta sammantaget kan ge marknaden förutsättningar att fungera och agera för att bostäder ska kunna byggas.

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 kommuner som saknar aktuella

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. Om det saknas riktlinjer får regeringen förelägga kommunen att anta nya riktlinjer.



Foto: Christina Fagergren

riktlinjer pågår ett arbete med att ta fram sådana. Sedan lagen reviderades har några kommuner antagit nya riktlinjer.

Enligt lagen ska Länsstyrelsen ges tillfälle att yttra sig över kommunens arbete med bostadsförsörjningen. En diskussion har förts med länets kommuner och merparten av kommunerna ser störst nytta med muntliga samråd i relativt tidiga skeden av arbetet.

Under det senaste året har dialog förts med tolv kommuner där arbete pågår med att ta fram nya riktlinjer för bostadsförsörjningen. Skriftliga synpunkter har lämnats till fyra kommuner varav en geografiskt tillhör ett grannlän. Att detta formaliserats är till stor del en effekt av den reviderade lagen. Därtill yttrar sig Länsstyrelsen om bostadsförsörjningsfrågor i kommunernas översiktsplaner, lite varierande beroende på om de ska utgöra kommunens riktlinjer eller inte.

Utöver enskilda dialoger med kommunen bjuder Länsstyrelsen också in till seminarier där kommunerna ges möjlighet att diskutera bostadsförsörjningsfrågor med andra berörda kommuner i länet. Läs mer om Länsstyrelsens roll på sid 37.

Se karta över vilket år kommunerna antagit riktlinjer för bostadsförsörjningen (nästa uppslag).

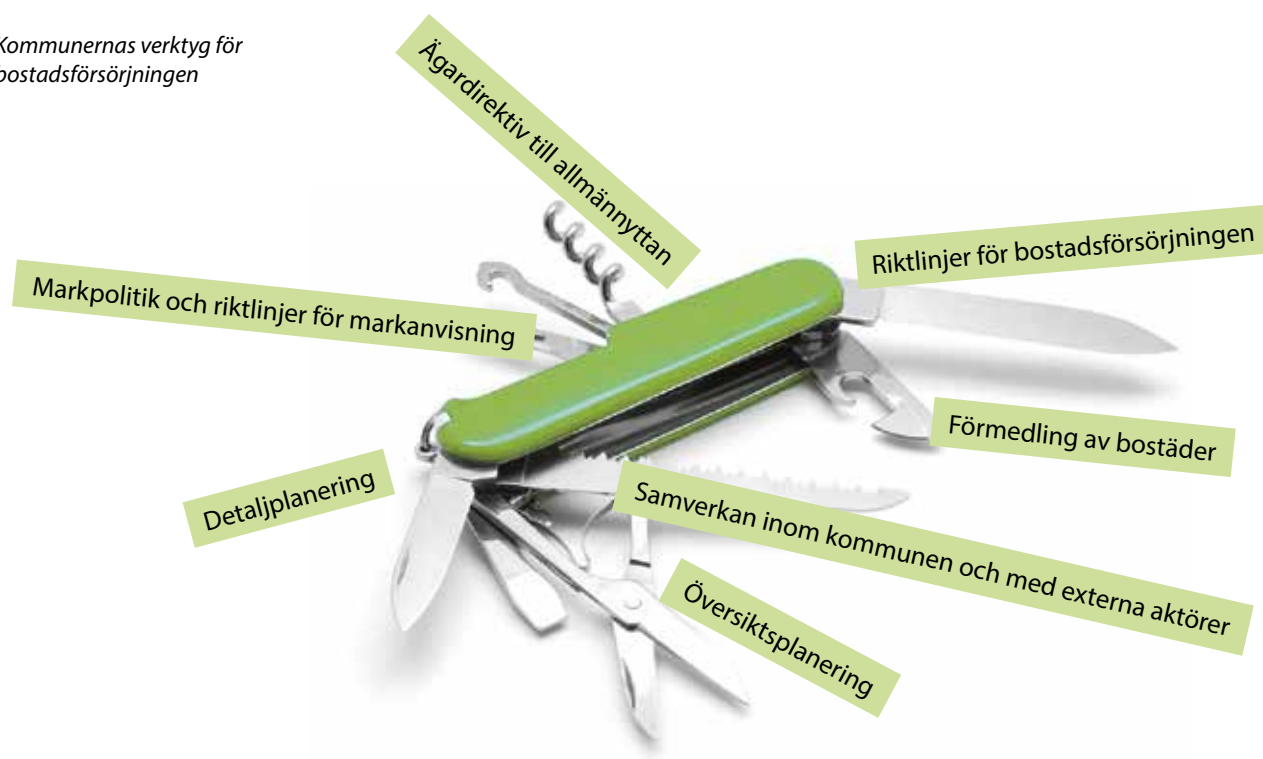
Aktuell översiktsplan

I 15 kommuner har en kommunomfattande översiktsplan antagits under föregående mandatperiod. Resterande kommuner har översiktsplaner som antogs under tidigare mandatperioder. Ingen är dock äldre än från 2005. I flera kommuner pågår ett arbete med en ny översiktsplan.

I Stockholmsregionen är behovet av att samordna frågor om mark- och vattenanvändning stort, det gäller både mellan kommuner och på regional nivå. Bebyggelsestruktur, grönstruktur, infrastruktur, teknisk försörjning och bostadsförsörjning är viktiga regionala planeringsfrågor som behandlas i översiktsplanerna. Länsstyrelsen ser RUFS 2010 som vägledande för mellankommunal samordning gällande mark- och vattenanvändning. Den utgör också ett värdefullt stöd vid Länsstyrelsens prövning av planfrågor.

Se karta över vilket år kommunerna antagit en kommunomfattande översiktsplan (nästa uppslag).

Kommunernas verktyg för
bostadsförsörjningen



Krav på riktlinjer för markanvisning

Omfattningen av det kommunala markägandet i länet varierar; från mindre än 5 procent av kommunens area till över 80 procent. Stora delar av den mark kommunen äger är gatu- och parkmark eller skyddad mark där exploatering hindras. Att ha ett litet markinnehav 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.

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. Sedan årsskiftet finns en ny lag som reglerar att alla kommuner som arbetar med att anvisa mark måste anta riktlinjer för markanvisningar. Det är endast ett fåtal kommuner som har någon form av antagen policy för prissättning och fördelning av mark. Delvis med anledning av den nya lagen pågår nu ett arbete i flera kommuner med att anta riktlinjer. Tydliga riktlinjer kan öka transparensen och bidra till att fler aktörer kommer in på marknaden.

Priset på marken påverkar vad som kan byggas och vilken byggherre som kan bygga. I utvecklingen av

centrala Upplands Väsby har kommunen utvecklat ett poängsystem kopplat till markpriset. För att ny bebyggelse ska hålla hög kvalitet ges byggherren rabatt på markpriset i relation till antal kriterier som uppfylls.

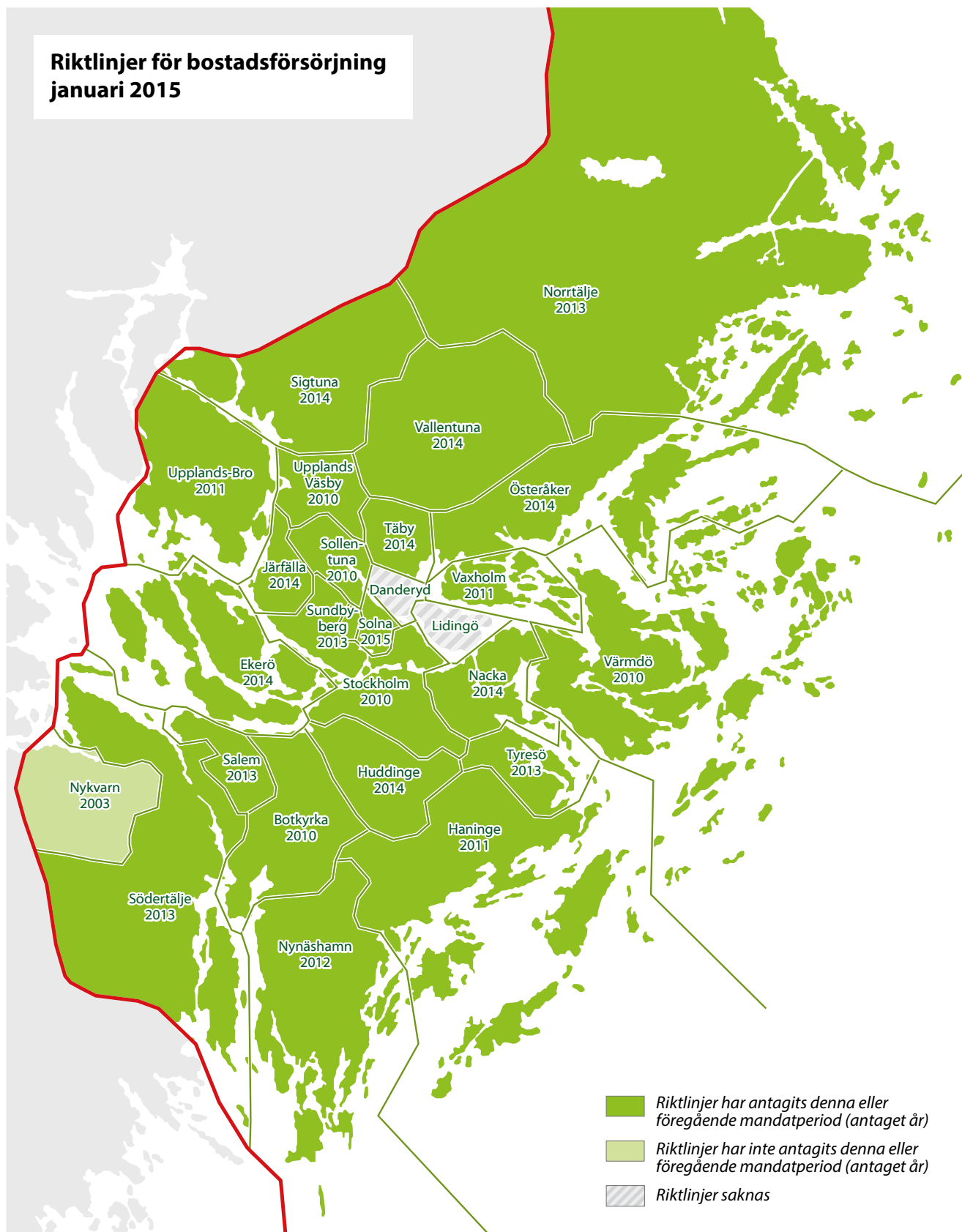
Stockholms stad, Nacka och Södertälje erbjuder möjlighet att hyra mark med tomträttsavtal till dem som önskar bygga hyresrätter. Stockholm och Nacka erbjuder även halverad tomträttsavgäld för studentbostäder. I Botkyrka kommun erbjuds tomträtt vid byggande av bostäder för unga. I Sundbyberg byggs det småhus och ungdomsbostäder med tomträtt. I ytterligare några kommuner är tomträtt en möjlighet men efterfrågas inte i dagsläget.

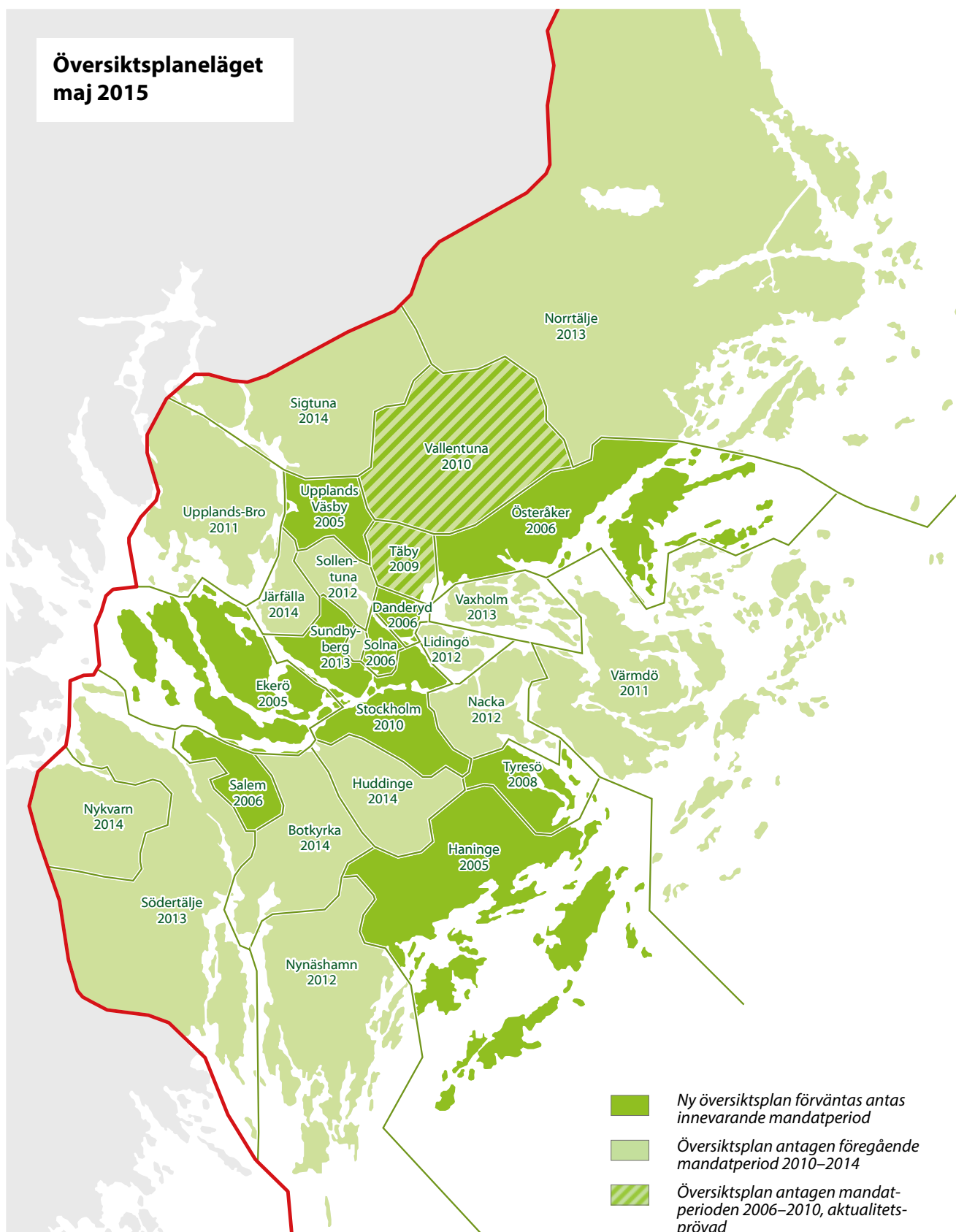
Allmännyttiga bostadsföretag i 21 kommuner

I länets kommuner finns 26 allmännyttiga kommunala bostadsföretag i 21 av kommunerna och de äger tillsammans nästan 157 000 bostäder. Danderyd, Nacka, Salem, Täby och Vaxholm saknar allmännyttiga bostadsföretag.

Lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag från 2011 innebär bland annat att bolagens

Riktlinjer för bostadsförsörjning januari 2015





verksamhet ska bedrivas utifrån affärsmässiga principer. 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. År 2013 använde sig tre kommuner av möjligheten att föra över pengar till bostadssociala ändamål.

Med ägardirektiv kan en kommun ställa krav på hur det allmännyttiga bolaget ska arbeta med nybyggnation och ombildning av hyresrätter. Alla kommuner har antagit nya ägardirektiv sedan den nya lagen trädde i kraft. I samtliga ägardirektiv finns nu möjlighet för företagen att utöka sitt bostadsbestånd. Till för något år sedan fanns det några kommuner som inte ville att det kommunala bolaget skulle utöka sitt bostadsbestånd. Enligt *Bostadsmarknadsenkäten* ser byggandet av nya bostäder i allmännyttans regi ut att öka under de kommande åren.

För att pressa byggkostnader och på så sätt minska hyrorna har SABO arbetat fram ett antal typhus som de allmännyttiga bostadsföretag som är medlemmar i SABO kan köpa in. SABOs Kombohus säljs nyckelfärdiga till ett fast pris. De allmännyttiga bostadsbolagen i Stockholms stad har också fått i uppdrag att arbeta fram ett typhus i liknande syfte.

Några bolag har ett bestånd som står inför stora upprustningsbehov och har därför ett tydligt fokus på förvaltning av befintliga bostäder. Flera kommuner använder ägardirektiven för att lyfta bostadsbolagens sociala ansvar. De ger bolagen i uppdrag att tillhandahålla bostäder för grupper som inte kan ta sig in på den ordinarie bostadsmarknaden.

Organisation och resurser

För att kunna analysera bostadsbehovet för olika grupper krävs en samverkan mellan exempelvis den sociala förvaltningen den förvaltning som ansvarar för att ta fram riktlinjer för bostadsförsörjning. Enligt *Bostadsmarknadsenkäten* samverkar merparten av länets kommuner över förvaltningsgränserna.

Flera kommuner påtalar att det är svårt att rekrytera planhandläggare. Det leder bland annat till att det tar tid innan ett detaljplanearbete kan påbörjas. Kom-

munernas 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 långa handläggningstider och framförallt brist på kommunikation om när ett ärende förväntas påbörjas eller avslutas försvårar arbetet. Regeringen har aviserat att någon form av stöd till kommunerna ska lämnas för att öka bostadsbyggandet.

Över 47 000 möjliga bostäder i lagakraftvunna detaljplaner

Hösten 2013 fanns färdiga detaljplaner med sammanlagt 47 000 möjliga bostäder i länets kommuner. Antal möjliga bostäder i detaljplaner som inkommer på samråd till Länsstyrelsen har ökat de senaste åren vilket visar på en fortsatt god planaktivitet i kommunerna. Att flera kommuner nu påtalar brist på planhandläggare kan komma att påverka planaktiviteten framöver. Brist på planhandläggare och byte av handläggare under planprocessen ser byggaktörerna som ett stort hinder. Att aviserade satsningar i kollektivtrafiken eventuellt skjuts upp får även det konsekvenser för kommande detaljplanering och byggande.

Hur en detaljplan tas fram varierar mellan kommunerna. Oftast finns en extern intressent med från start i detaljplanearbetet. Men samtidigt förekommer det att detaljplaner initieras utan extern intressent i över hälften av länets kommuner. Eftersom planeringen kan ta många år behöver planen utformas så att den står sig i förhållande till omvärldens förändringar. Byggarna framhåller därför ofta vikten av att det finns en flexibilitet i detaljplanerna.

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 15 kommuner att deras allmännyttiga bostadsbolag har en egen bostadskö. I länet finns en kommunal bostadsförmedling, Stockholms Bostadsförmedling AB.



Foto: Hanna Magnusson

Fem kommuner uppger att deras kommunala bostadsföretag samarbetar med bostadsförmedlingen i Stockholm.

Sammanlagt förmedlade Bostadsförmedlingen i Stockholm närmare 11 000 bostäder under 2014, vilket är en liten ökning mot året innan. Antalet förmedlade bostäder i privata fastighetsägarares hus ökar och svarar nu för ungefär hälften av bostäderna som förmedlas. Bostadsförmedlingen förmedlar bostäder inom Stockholms stad och i stora delar av Stockholmsregionen, även i grannlän.

Drygt 470 000 personer stod i slutet av 2014 i Stockholms bostadsförmedlings kö. I takt med att antalet köande ökar har också kötiden för att få en bostad ökat. Idag ligger den genomsnittliga tiden för att få en bostad genom Stockholms bostadsförmedling på knappt åtta år. Det är en fördubbling sett över en tioårsperiod. Till nyproducerade bostäder är det generellt kortare kötid, vilket främst beror på att hyrorna för nyproducerade bostäder är betydligt högre.

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

Kommunerna i länet arbetar på olika sätt för att få fram bostäder till dem som inte blir godkända som hyresgäster på den ordinarie bostadsmarknaden eller som har särskilda behov. Knappt hälften av kommunerna arbetar med förturssystem, bland annat för personer med funktionshinder eller för personer med sociala eller medicinska skäl. Nästan alla kommuner kompletterar den ordinarie bostadsmarknaden med att själva hyra ut bostäder förenade med tillsyn eller särskilda villkor. För de flesta kommuner är målet att hushållen senare ska ta över hyreskontraktet. Bostäderna får kommunerna in via avtal med allmännyttiga bostadsbolag eller med privata fastighetsbolag. Men även genom att köpa in bostadsrätter eller att hyra hela fastigheter där de i sin tur kan hyra ut bostäderna i andra hand.

Flertalet kommuner har i ägardirektiv till det allmännyttiga bostadsföretaget skrivningar om att bolagen ska arbeta med sociala frågor och att de ska tillhand-



Foto: Elin Blume

hålla 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.

År 2007 infördes ett statligt bidrag för kommunala hyresgarantier. En kommunal hyresgaranti innebär att kommunen går i borgen för en hyresgäst som har tillräckligt god ekonomi men som ändå har svårt att få en hyresrätt. Kommunen går in som en extra ekonomisk säkerhet för hyresvärden och åtar sig att betala hyran om hyresgästen av någon anledning inte kan betala den själv. Enligt *Bostadsmarknadsenkäten* är det ett fåtal kommuner i länet som lämnar kommunala hyresgarantier.

Boverket konstaterar i rapporten *Etableringshinder på bostadsmarknaden* att många människor har behov av hyresgarantier, men att utformningen av garantierna gör dem svåra för kommunerna att hantera. Boverket föreslår bland annat att staten ska ta över administrationen av hyresgarantierna.

Ökad regional samverkan

Bostadsförsörjning är ett kommunalt ansvar, men på senare år har behovet av en ökad mellankommunal och regional samverkan i frågan uppmärksammats bland annat av regeringen. Det ökade regionala perspektivet uttrycks i den reviderade bostadsförsörjningslagen och i direktiv till den nu arbetande Bostadsplaneringskommittén. Bostadsplaneringskommittén ska utvärdera och vid behov föreslå förändringar i det nuvarande systemet med regionplanering i plan- och bygglagen. Kommitténs slutbetänkande lämnas i juni 2015.

Många kommuner samverkar

Samtliga kommuner samverkar i mellankommunala frågor. Den regionala utvecklingsplanen RUF 2010 är ett uttryck för samverkan och den utgör ett gemensamt underlag för regionens utveckling.

En regional utvecklingsplan gäller numera i åtta år. Landstinget har under våren fattat beslut om att

påbörja arbetet med en ny regional utvecklingsplan där ett tydligt fokus är stärkt hållbarhet. Landstinget och Länsstyrelsen har gemensamt påbörjat arbetet med att ta fram den nya regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen. Detta sker i bred samverkan med regionens övriga aktörer.

Utöver arbetet med RUFS sker kommunernas samverkan dels konkret i gemensamma fördjupningar av översiktsplaner när exploatering sker vid kommungränserna, dels i formaliserade samverkansprojekt i olika konstellationer.

Det finns även samverkan mellan kommuner inom geografiskt avgränsade områden. Till exempel har Södertörns åtta kommuner åtagit sig att skapa förutsättningar för 65 000 bostäder och 110 000 arbetstillfällen fram till 2030 om prioriterade infrastruktur-satsningar kommer på plats. I Stockholm Nordost finns en gemensam vision för sex kommuner om 100 000 nya invånare till 2040. Det pågår också ett samarbete kring Arlanda mellan Sigtuna, Knivsta, Upplands Väsby och Vallentuna samt Swedavia AB som avser trafikinfrastruktur, bebyggelseutveckling, näringslivsutveckling och miljöfrågor. Genom 2013 års Stockholmsöverenskommelse om utbyggnad av tunnelbanan sker en samverkan mellan flera kommuner och statliga aktörer som möjliggör byggandet av 78 000 nya bostäder.

I nio av länets kommuner pågår även ett samarbete för att förbättra effektiviteten i stadsbyggnadsprocessen. Samarbetet kallas Stadsbyggnadsbenchen som stöds av Boverket. Resultaten följs med stort intresse av länets övriga kommuner.

Länsstyrelsens roll i bostadsförsörjningslagen

Länsstyrelsen har i bostadsförsörjningslagen en utpekad roll. Länsstyrelsen ska ge kommunerna råd, information och underlag för deras arbete med bostadsförsörjning. Den här rapporten om läget på bostadsmarknaden är tillsammans med Bostadsmarknadsenkäten exempel på information som vänder sig till kommuner, byggföretag och andra aktörer. Enligt lagen ska Länsstyrelsen, som ansvarar för det regionala tillväxtarbetet i länet, och andra regionala organ, som Landstinget, ges tillfälle att yttra sig över

kommunenernas planering för bostadsförsörjningen. I Stockholms län innebär det att Länsstyrelsen och landstinget genom Tillväxt- och regionplaneförvaltningen (TRF) ska ges tillfälle att yttra sig. Länsstyrelsen ska också uppmärksamma kommunerna på behov av samordning mellan kommuner i frågor om bostadsförsörjning samt se till att en sådan samordning kommer till stånd.

Sedan den nya lagen började gälla den 1 januari förra året har Länsstyrelsen blivit inbjudna av flera kommuner för att diskutera processen i framtagandet av riktlinjer. Denna dialog har skett både i tidiga och senare skeden av processen. När Länsstyrelsen yttrar sig över kommunernas förslag till översiktsplaner, fördjupningar av översiktsplaner och övergripande program för detaljplanering lämnas alltid synpunkter på boendeplaneringen. För de kommuner som väljer att redovisa riktlinjer för bostadsförsörjningen i översiktsplanen yttrar sig Länsstyrelsen i samband med de olika stegen enligt PBL.

För att underlätta kommunernas arbete med att ta fram riktlinjer för bostadsförsörjning, byta erfarenheter och diskutera aktuella bostadsfrågor bjuder Länsstyrelsen in kommunerna till seminarier om boendeplanering. Flera kommuner anser att denna seminarieverksamhet är ett bra forum för samverkan och ett tillfälle att förankra den egna kommunens arbete med bostadsförsörjningen med berörda grannkommuner.

Länets kommuner träffar Länsstyrelsen regelbundet för samråd om aktuella och specifika plan- och byggfrågor. I syfte att underlätta kommunernas arbete bjuder Länsstyrelsen in till Öppet hus två till tre gånger per år för att bland annat diskutera regeländringar och nya planeringsunderlag.

Länsstyrelsen driver tillsammans med Kommunerna i Stockholms Län (KSL), TRF och Stockholms stad nätverk för länets stadsbyggnadschefer och för bygg- och bostadsföretag i Stockholmsregionen. 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 TRF och KSL ett par gånger per år.





Tillskottet av bostäder

De två senaste åren har bostadsbyggandet ökat kraftigt. Ungefär en tredjedel av bostadsbyggandet sker i Stockholms stad jämfört med hälften för ett par år sedan. Såväl kommuner som byggföretag bedömer att byggproduktionen ökar i år.

Tillskottet av bostäder närmar sig nu det regionala behovet om 16 000 bostäder per år.

Under förra året antogs över 300 detaljplaner. I många planer sammanvägs komplexa frågor. Det beror på att byggandet ofta sker genom förtätning och nära kollektivtrafik.

Bostadsbyggandet fortsatte att öka 2014

Antalet påbörjande nya bostäder fortsatte uppåt under 2014. Enligt preliminära siffror från Statistiska centralbyrån (SCB) påbörjades drygt 13 200 bostäder i länet 2014, 1 000 fler än året innan. SCB definierar en bostad som påbörjad när bottenplattan gjutits. Därutöver tillkom det 1 700 bostäder genom ombyggnationer av lokaler och vindar. Det innebär att det preliminärt påbörjades totalt 14 900 bostäder.

Uppgången förväntas fortsätta 2015 och 2016

Kommunerna uppskattar i *Bostadsmarknadsenkäten* att totalt 20 500 bostäder påbörjas i år. Därutöver beräknas 650 bostäder tillkomma genom ombyggnationer av lokaler. Uppgången av antalet påbörjade bostäder förväntas fortsätta även nästa år. Kommunernas uppskattning är att nästan 22 000 bostäder kommer att påbörjas och att ombyggnationerna omfattar drygt 600 bostäder. Både i år och nästa år bedömer kommunerna att byggandet av hyresrätter förväntas

öka och svara för över 40 procent av de bostäder som kan komma att påbörjas.

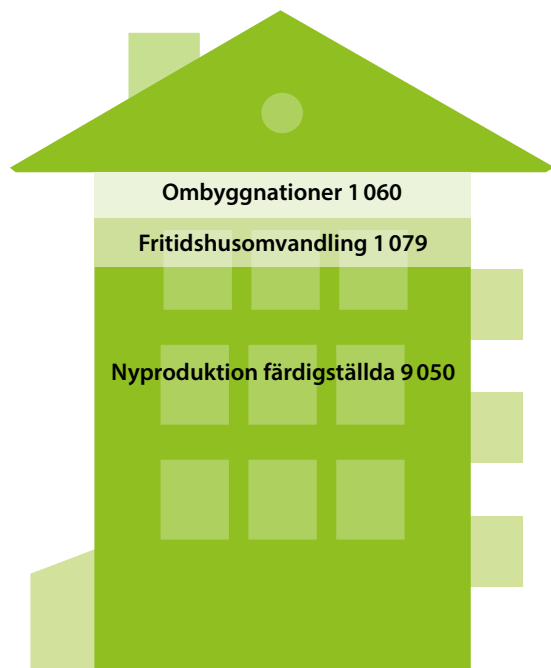
Länsstyrelsens erfarenhet är att kommunerna brukar överskatta påbörjandet med omkring 20–30 procent. Det skulle i så fall innebära att ungefär 16 000 bostäder i nyproduktion påbörjas både i år och nästa år.

Även Boverket bedömer att bostadsbyggandet ligger på fortsatt höga nivåer. Preliminära uppgifter för första kvartalet 2015 visar att det påbörjades drygt 3 500 bostäder i länet, ungefär 500 fler än motsvarande period 2014.

Bostadsbeståndet ökade med 11 200 bostäder 2014

Bostadsbeståndet ökar genom att nyproducerade bostäder blir inflyttningsklara, genom att lokaler och vindar byggs om till bostäder och genom att fritidshus tas i bruk som permanentbostäder, så kallade fritidshusomvandlingar.

År 2014 färdigställdes drygt 9 000 bostäder genom nybyggnation. Det totala tillskottet av ny- och om-



Figuren visar fördelningen av tillskottet av bostäder 2014.

byggnationer samt fritidshusomvandlingar var knappt 11 200 bostäder. Ombyggnationer och fritidshusomvandlingar ger årligen drygt 2 000 inflyttningsklara bostäder.

Diagrammet till höger visar befolkningsökningen och tillskottet av bostäder mellan 1975–2014. Från 1990 visas nyproduktion samt det årliga genomsnittliga tillskottet som kommer till genom fritidshusomvandlingar och att lokaler och vindar byggs om till bostäder. Det ökade glappet mellan befolkningsökningen och bostadsbyggandet är en förklaring till dagens stora bostadsbrist.

Stora skillnader på bostadsbyggandet i regionen

Under 2014 påbörjades 40 400 bostäder i Sverige, inkluderat ombyggnationer. Drygt en tredjedel av bostäderna påbörjades i Stockholms län.

Under många år har hälften av länets bostäder påbörjats i Stockholms stad. Sedan ett par år tillbaka minskar stadens andel och 2014 bidrog Stockholm med en tredjedel, eller drygt 5 100 påbörjade bostäder, där ombyggnationerna stod för 1 000. Det beror bland annat på ökade ambitioner i länets kommuner, skillnader i markpris men även att det blivit mer attraktivt

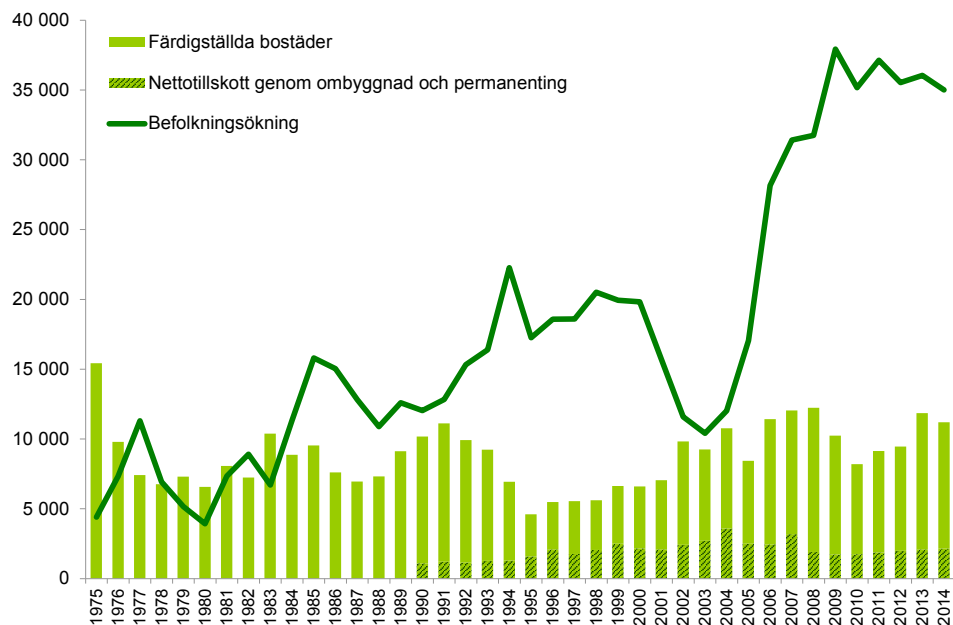
och lönsamt att bygga i kommuner utanför Stockholm när länet växer. Detta visar också Boverket i en rapport som konstaterar att betalningsviljan i länet för en nybyggd bostadsrätt ökat snabbare än byggkostnaderna. I kommunerna Järfälla, Huddinge, Solna och Sundbyberg påbörjades mellan 800–1 000 nya bostäder under förra året. I kommunerna Haninge, Nacka, Sollentuna och Upplands Väsby påbörjades mellan 450–700 bostäder. I övriga kommuner var antalet 450 eller färre.

Av de inflyttningsklara bostäderna i nyproduktion har drygt två tredjedelar varit bostäder som kräver en kapitalinsats, det vill säga bostadsrätter eller äganderätter. En dryg tredjedel av de bostäder som färdigställdes under åren 2010–2014 har varit små om ett eller två rum och kök.

Diagrammet nederst på nästa sida visar det genomsnittliga årliga tillskottet av inflyttningsklara bostäder per 1 000 invånare under de senaste fem 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.

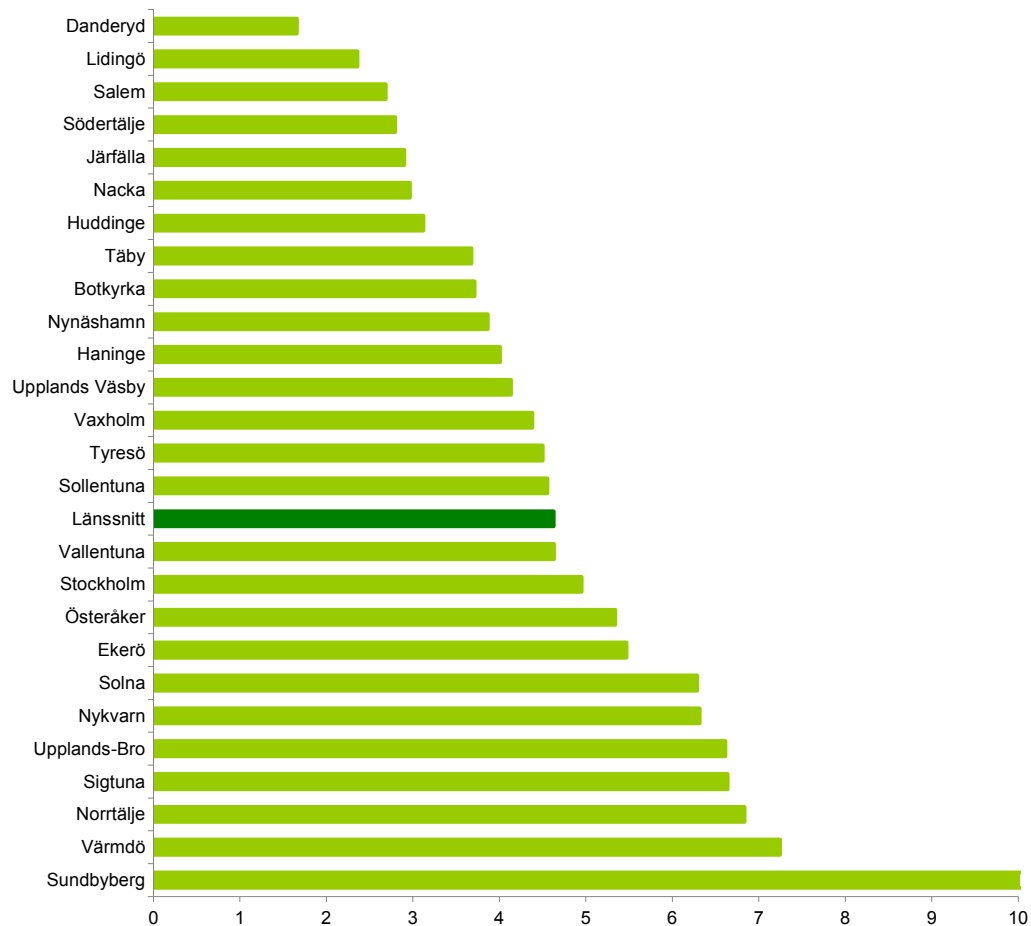
Tillskottet av bostäder
och befolkningsökningen
i Stockholms län åren
1975–2014.

Källa: SCB, Landstinget
och Länsstyrelsen

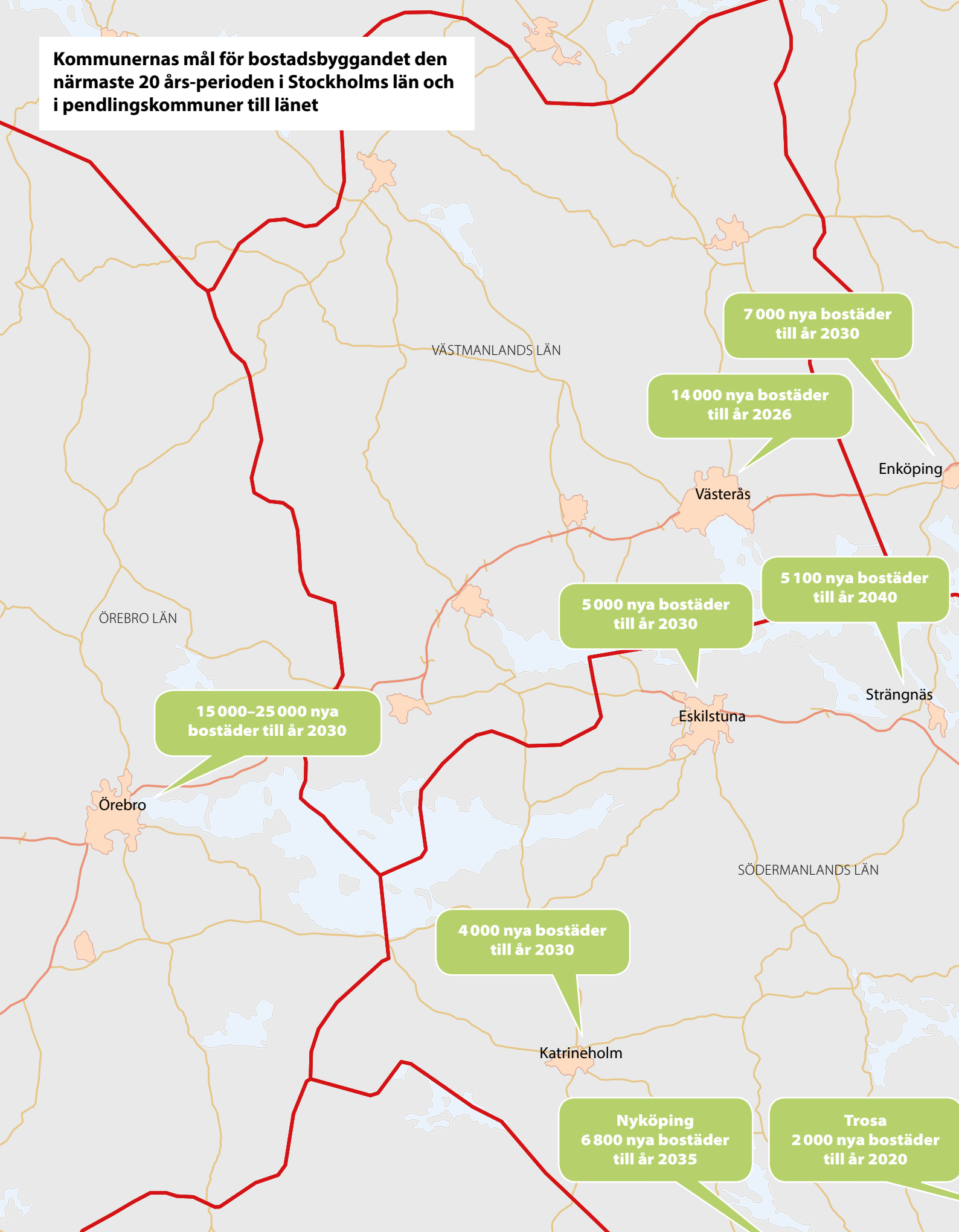


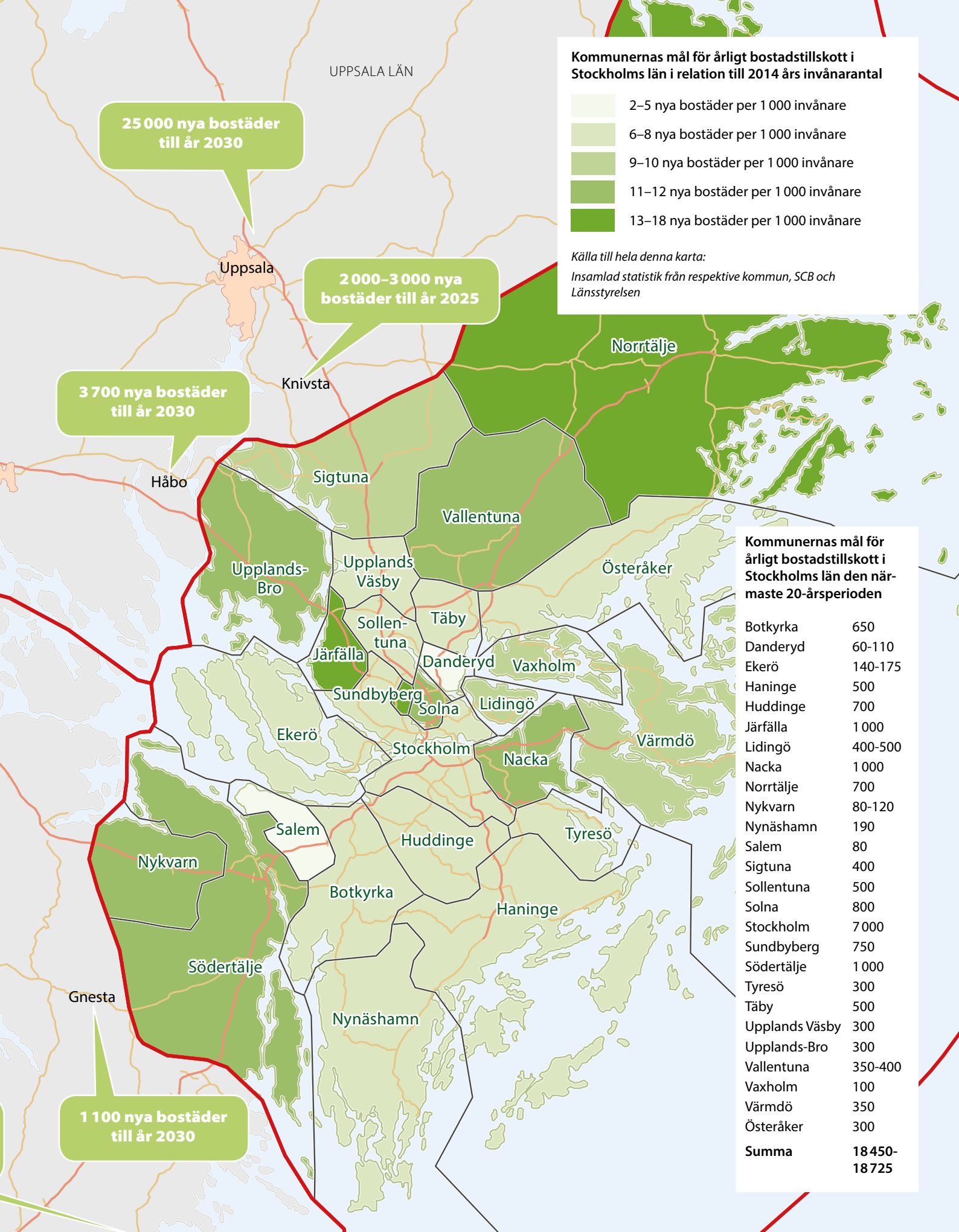
Genomsnittligt tillskott
i antal bostäder per år
2010–2014 per tusen
invånare. Det vill säga
färdigställda bostäder
genom nyproduktion,
ombyggnad och om-
vandling av fritidshus.

Källa: SCB, Landstinget
och Länsstyrelsen



Kommunernas mål för bostadsbyggandet den närmaste 20 års-perioden i Stockholms län och i pendlingskommuner till länet





Kommunernas mål för årligt bostadstillskott i Stockholms län i relation till 2014 års invånarantal

- 2-5 nya bostäder per 1 000 invånare
- 6-8 nya bostäder per 1 000 invånare
- 9-10 nya bostäder per 1 000 invånare
- 11-12 nya bostäder per 1 000 invånare
- 13-18 nya bostäder per 1 000 invånare

Källa till hela denna karta:

Insamlad statistik från respektive kommun, SCB och Länsstyrelsen

25 000 nya bostäder till år 2030

2 000-3 000 nya bostäder till år 2025

3 700 nya bostäder till år 2030

1 100 nya bostäder till år 2030

Kommunernas mål för årligt bostadstillskott i Stockholms län den närmaste 20-årsperioden

Botkyrka	650
Danderyd	60-110
Ekerö	140-175
Haninge	500
Huddinge	700
Järfälla	1 000
Lidingö	400-500
Nacka	1 000
Norrtälje	700
Nykvarn	80-120
Nynäshamn	190
Salem	80
Sigtuna	400
Sollentuna	500
Solna	800
Stockholm	7 000
Sundbyberg	750
Södertälje	1 000
Tyresö	300
Täby	500
Upplands Väsby	300
Upplands-Bro	300
Vallentuna	350-400
Vaxholm	100
Värmdö	350
Österåker	300
Summa	18 450-18 725

Bostadsbehovet i länet fram till 2030

Landstinget har utifrån befolkningsframskrivningar beräknat regionens behov av bostäder för perioden 2010–2030 fördelat per kommun. Enligt bedömningen, som gjordes 2012, behövs det mellan 9 000 till 16 000 inflyttningsklara bostäder årligen beroende på befolkningsökningen, se tabell nedan. Med hänsyn till de senaste årens kraftiga befolkningsökning är behovet av nya bostäder i länet minst 16 000 årligen. Behovsbedömningen kommer förmodligen att revideras i samband med arbetet att ta fram en ny RUF.

Tabellen visar regionens behov av bostadstillskott och kommunernas mål för bostadsbyggandet.

Källa: Landstinget samt Kommunala verksamhetsplaner, översiktsplaner och riktlinjer för bostadsförsörjningen.

Kommun	Regionens behov av årligt bostadstillskott till år 2030 enligt Landstinget 2012	Kommunens mål för årligt bostadstillskott till år 2030, insamlat 2015
Botkyrka	650	650
Danderyd	100	60-110
Ekerö	200	140-175
Haninge	600	500
Huddinge	700	700
Järfälla	750	1 000
Lidingö	300	400-500
Nacka	850	1 000
Norrtälje	500	700
Nykvarn	100	80-120
Nynäshamn	200	190
Salem	100	80
Sigtuna	400	400
Sollentuna	500	500
Solna	800	800
Stockholm	5 000	7 000
Sundbyberg	600	750
Södertälje	600	1 000
Tyresö	300	300
Täby	650	500
Upplands Väsby	350	300
Upplands-Bro	300	300
Vallentuna	400	350-400
Vaxholm	100	100
Värmdö	550	350
Österåker	350	300
Summa	15 950	18 450 - 18 725

Länsstyrelsen har fått i uppdrag av regeringen att i samverkan med Boverket följa upp bostadsbyggandet i respektive kommun med utgångspunkt i regionens bedömda behov från 2012. Det tar flera år från det att ett fastställt mål för bostadstillskottet blir en inflyttningsklar bostad. En uppföljning av hur många bostäder som tillkommit i relation till det regionala behovet 2012 låter sig därför ännu inte göras. Länsstyrelsen konstaterar dock att nästan alla kommuner har mål som motsvarar det regionala behovet. I flera kommuner har målen för hur många bostäder som behöver tillkomma ökat under senare år. Tabellen till vänster visar kommunernas mål 2015. Kommunernas sammanlagda mål är nu över 18 000 bostäder vilket är högre än den regionala behovsbedömningen. Stockholms stad planerar till exempel för totalt 140 000 nya bostäder under perioden 2010–2030. Läs mer i Länsstyrelsen rapport *Uppföljning av bostadsbyggandet (2015:7)*

Boverket har analyserat byggbehovet mellan åren 2012–2025. I analysen konstateras att Stockholmsregionens byggbehov bör ligga strax över 18 000 bostäder varje år baserat på den förväntade hushållstillväxten. Boverket definierar byggbehovet som nyproduktion plus ombyggnation.

Investeringarna ökar i byggbranschen

Sveriges Byggindustrier rapporterar att byggföretagens orderstockar ökar. Investeringarna i bostäder har under flera år legat kring 50 miljarder. De nya siffrorna visar på en ökning till nära 80 miljarder kronor för 2015.

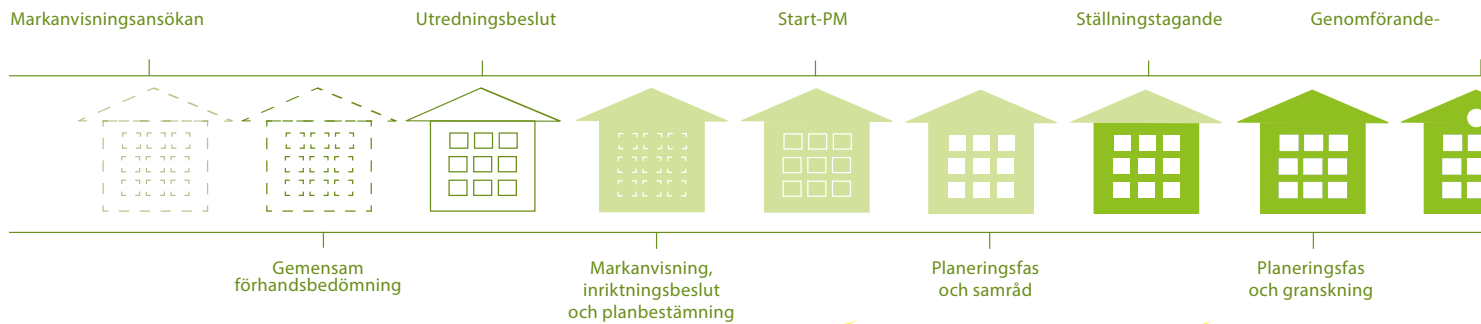
I Stockholmsregionen är byggbranschen en betydande näring som sysselsätter cirka 50 000 personer. Det är en konjunkturkänslig bransch som i högkonjunktur drabbas av kapacitetsbegränsningar i form av personalbrist och i lågkonjunktur får problem med minskad orderingång som leder till personalneddragningar.

I samtal med Länsstyrelsen uppger flera byggföretag att bristen på arbetskraft är det främsta hindret för en ökad produktion. Några byggherrar väljer till och med att skjuta på byggstart för att de inte har tillräckligt med arbetskraft. Stigande priser på byggmaterial är ytterligare en begränsande faktor.



Foto: Christina Fagergren

IDE



Från idé till färdig bostad. Illustrationen visar antal ärenden som inkom till Länsstyrelsen 2014 samt genomsnittlig handläggningstid för dessa ärenden.

Källa: Länsstyrelsen.
Illustration: Emma Franzén

Detaljplaner för samråd
(inklusive programsamråd)
396 ärenden
Genomsnittlig tid på
Länsstyrelsen drygt 1 månad

Detaljplaner för granskning
314 ärenden
Genomsnittlig tid på
Länsstyrelsen knappt 1 månad

Det tar många år från idé till färdig bostad

Tiden från idé till en färdig bostad är lång och innehåller något förenklat uttryckt:

- idé, antingen kommunens eller byggherrens
- marktilldelning/planförfrågan (0–3 år)
- planprocess enligt plan- och bygglagen inklusive bygglov (1–4 år)
- eventuellt överklagande (0–2 år)
- genomförande (1–5 år)

Tiden från idé till att planprocessen påbörjas kan ta åtskilliga år. När planprocessen väl är igång finns i allmänhet en byggherre för den aktuella detaljplanen. I över hälften av länets kommuner förekommer det även att detaljplaner påbörjas utan en extern intressent, men oftast tas detaljplaner fram i samarbete med en byggherre eller exploatör. Statistik från Stadsbyggnadsbenchen visar att planprocessen i de nio deltagande kommunerna i snitt tar 2,5 år. Det vill säga ungefär ett år längre än vad en planprocess kan ta om inga hinder uppstår.

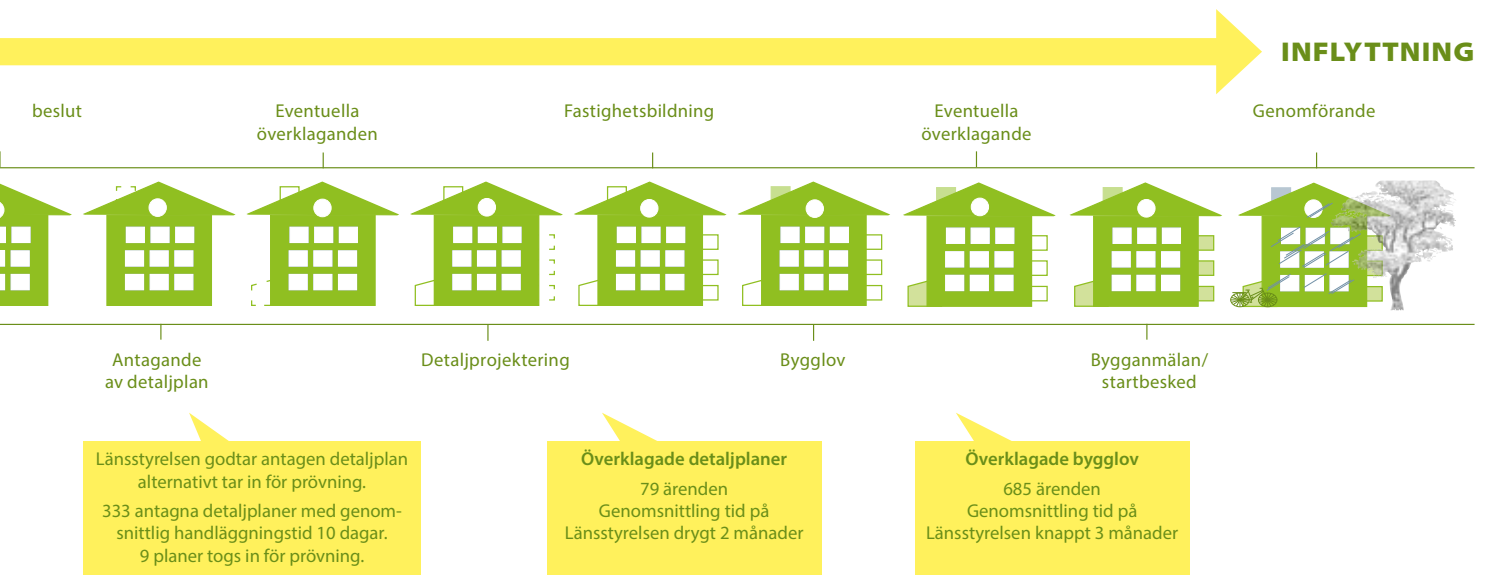
Länsstyrelsen kommer in i denna process vid flera tillfällen. Illustrationen ovan visar antal ärenden som inkom till Länsstyrelsen 2014 samt genomsnittlig handläggningstid för dessa ärenden.

Antal planärenden som inkom till Länsstyrelsen 2014 samt genomsnittlig handläggningstid för dessa

Ärendetyp	Antal ärenden	Genomsnittlig handläggningstid
Detaljplaneärenden för samråd inklusive programsamråd	396	Drygt en månad
Detaljplaneärenden för granskning	314	Knappt en månad
Antagna detaljplaneärenden	333	Tio dagar
Överklagade detaljplaneärenden	79	Drygt två månader
Överklagade bygglovärenden	685	Knappt tre månader

Kommunens beslut om detaljplaner och bygglov kan överklagas till Länsstyrelsen. Av de drygt 300 detaljplaner kommunerna antog under 2014 överklagades en fjärdedel 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. Beslut om detta bereds nu i regeringskansliet.



Att detta skulle leda till att tiden för ett överklagat ärende kortas är Länsstyrelsen tveksamma till. Länsstyrelsens utredning i dessa ärenden bidrar ofta till att domstolens arbete underlättas genom att en juridisk utredning, utifrån allmänna och enskilda intressen, läggs till kommunernas bedömning. På så sätt bidrar länsstyrelsen till en effektiv hantering i domstolen. Om Länsstyrelsens yttrande inte finns vid domstolens bedömning måste domstolen antingen själva göra en utredning för att få fram en regional aspekt alternativt inhämta yttrande från Länsstyrelsen.

I syfte att korta länsstyrelsernas handläggningstider för överklagade ärenden enligt plan- och bygglagen har länsstyrelserna fått 30 miljoner kronor extra under åren 2013–2016. Fyra av dessa miljoner tilldelas årligen till Länsstyrelsen i Stockholm. Kopplat till dessa extra pengar har regeringen satt upp inriktningsmål för handläggningstider. Länsstyrelsen i Stockholm når nu regeringens uppsatta mål.

När detaljplan och bygglov vunnit laga kraft kan själva byggandet börja. En inventering som Länsstyrelsen gjorde 2014 visade att det i flera detaljplaner dröjer åtskilliga år innan byggstarten sker. Delvis beror det på att bostäder i ett större område byggs ut i etapper. Flera detaljplaner blir också vilande i avvaktan på bättre marknadsförutsättningar för byggherren. När det byggs bostadsrätter eller äganderätter

kräver ofta byggherren att ett visst antal bostäder ska vara förhandstecknade innan byggstart kan ske. Det är alltså efterfrågan på bostäder och därmed byggherrens risk- och lönsamhetsbedömning som ytterst avgör när bostäderna blir byggda.

Länsstyrelsen har enligt PBL skyldighet att granska, vid behov överpröva och upphäva kommunala detaljplaner i frågor som exempelvis gäller riksintressen, hälsa och säkerhet. Under 2014 togs nio detaljplaner in för prövning, tre av dessa upphävdes och tre ärenden är ännu inte avgjorda. Den pågående riksintresseutredningen ger förhoppningsvis tydligare ramar från statens sida vad gäller tillämpningen av bestämmelserna om riksintressen. Slutbetänkande väntas komma i december 2015. I ett delbetänkande framkom dock att utredningen inte anser att förekomsten av riksintressen utgjort något avgörande hinder för bostadsbyggandet utan att det finns andra hinder, främst av ekonomisk art, som är betydligt större. Otydligheter i riksintressesystemet kan däremot ställa till svårigheter i den praktiska tillämpningen. Länsstyrelsen har påbörjat en översyn av samtliga riksintressen för kulturmiljövården. Syftet är att aktualisera kunskapsunderlaget och på så sätt förbättra förutsättningarna för hanteringen av riksintressena såväl hos kommunerna som på Länsstyrelsen. Översynen beräknas pågå i fem år.





Bostadsbeståndet

I länet finns närmare en miljon bostäder. En fjärdedel är äganderätter och resterande är fördelat på bostadsrätter och hyresrätter. Bostadsrätten är nu den vanligaste upplåtelseformen. Att de befintliga bostäderna används effektivt är viktigt för att alla ska kunna bo bra.

Att nya bostäder tillkommer är avgörande, men det finns också skäl att tro att länets bostadsbestånd skulle kunna utnyttjas bättre. Det förutsätter bland annat att rörligheten på bostadsmarknaden underlättas, att fler bostäder förmedlas på ett transparent sätt och att andrahandsmarknaden blir tryggare.

En miljon bostäder i länet

Av länets cirka en miljon bostäder är fördelningen mellan olika upplåtelseformer stor mellan kommunerna, se karta nästa sida. För att alla hushålls olika behov ska tillgodoses behöver det finnas en blandning av olika slags bostäder.

Knappt hälften av länets bostadsbestånd består av tvåor och treor. Det är också tvåor och treor som byggts mest de senaste åren.

Andelen hyresrätter har minskat

Sedan 2000 har drygt 120 000 hyresrätter omvandlats till bostadsrätter varav 50 000 bostäder från allmännyttans bestånd och 70 000 bostäder från det privata beståndet. I början av 1990-talet var hyresrätten den dominerande upplåtelseformen i länet. I dag har andelen hyresrätter minskat och bostadsrätten är nu vanligast. Andelen äganderätter ligger på en stabil nivå. (Se diagram och karta nästa uppslag.)

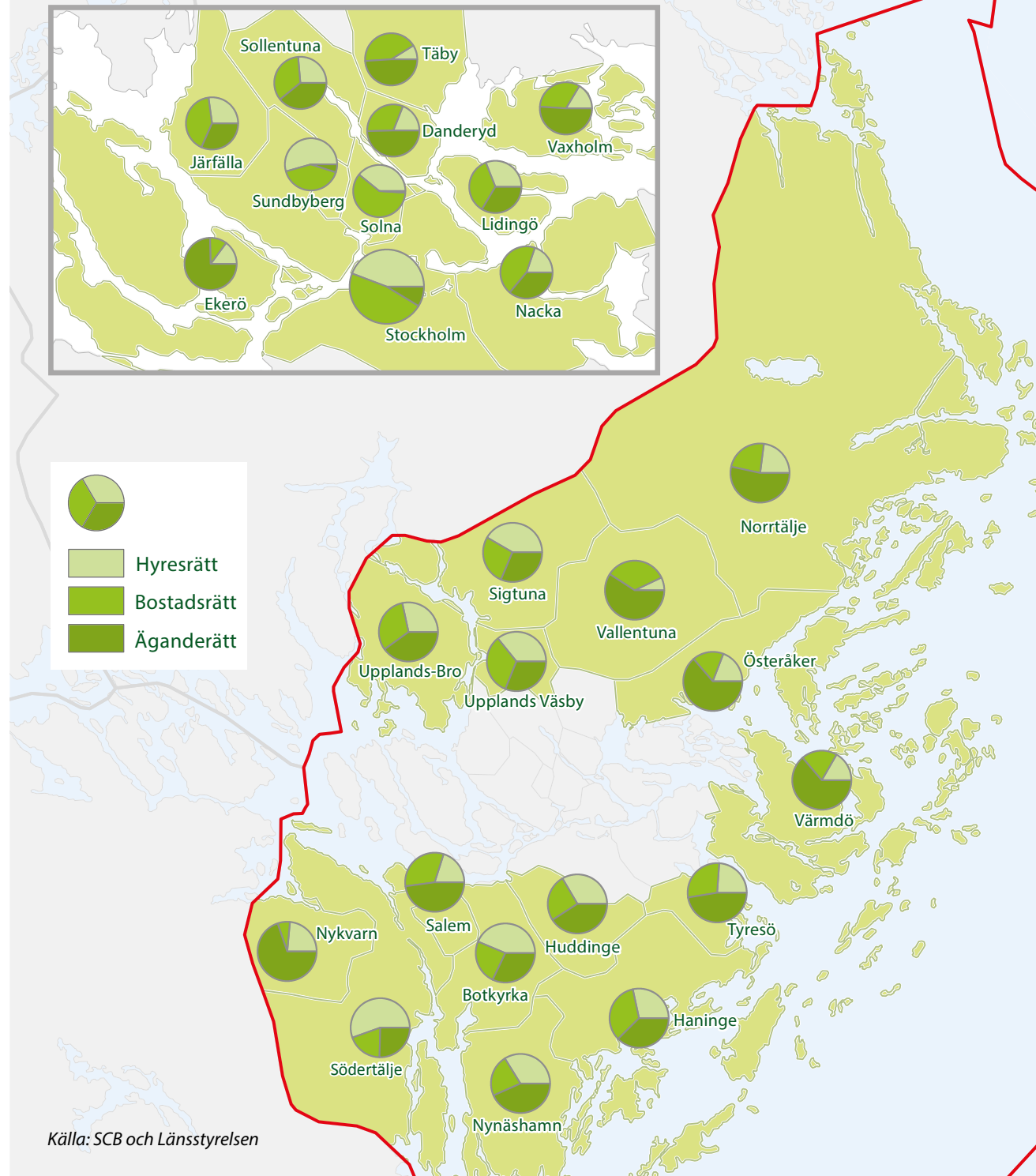
En förklaring till att andelen hyresrätter minskat är att hyresrätter ombildats till bostadsrätter. Ombildningarna har skett i alla kommuner men framförallt i Stockholms stad. Det har också byggts fler bostadsrätter än hyresrätter sedan mitten av 1990-talet.

I *Bostadsmarknadsenkäten* uppger sex kommuner att deras allmännyttiga bostadsbolag ombildat hyresfastigheter till bostadsrätter under 2014. Sammanlagt ombildades drygt 1 200 hyresrätter till bostadsrätter. I ytterligare några kommuner har fastigheter sålts till privat fastighetsägare för fortsatt uthyrning. I tre kommuner finns det beslut på att sälja bostäder ur allmännyttans bestånd under nästkommande år. I Stockholms stad har den politiska majoriteten beslutat att inte tillåta några ombildningar under mandatperioden.

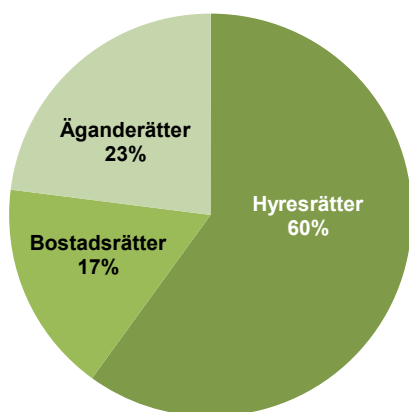
Rörlighet på bostadsmarknaden

Rörligheten på bostadsmarknaden har minskat under den senaste tioårsperioden. Det beror bland annat på bostadsbristen. Reavinstskatt och avgifter i samband

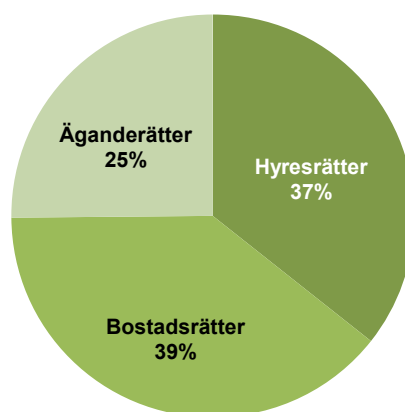
Bostäder i länets kommuner fördelade på upplåtelseform 2014



Källa: SCB och Länsstyrelsen



Upplåtelseformer i Stockholms län 1990
Källa: SCB och Länsstyrelsen



Upplåtelseformer i Stockholms län 2014
Källa: SCB och Länsstyrelsen

med ett bostadsköp påverkar också viljan att flytta från en bostadsrätt eller äganderätt, liksom sänkt fastighetsskatt och avdrag för räntekostnader. Höga hyror i nyproducerade bostäder i kombination med att hyresrätterna blir färre, ökar också svårigheten för hushåll i hyresrätter att flytta.

Rörligheten påverkas även av hur så kallade flyttkedjor fungerar. Studier av flyttkedjor visar att de flesta flyttar sker i närområdet och till samma upplåtelseform. Generellt ger stora nyproducerade bostäder längre flyttkedjor än små nyproducerade bostäder. För att öka rörligheten kan det därför vara bra att bygga stora bostäder. Men för att tillgodose bostadsbehovet för en särskild grupp, exempelvis ungdomar, kan det vara lämpligt att bygga små bostäder just för målgruppen unga.

Många äldre bor i stora bostäder som inte alltid är anpassade efter deras behov. Om förutsättningarna för att flytta till en mindre eller bättre anpassad bostad förbättras för äldre skulle det kunna öka rörligheten på bostadsmarknaden och skapa ett effektivare utnyttjande av bostadsbeståndet.

Andrahandsmarknaden ett viktigt komplement

Det går betydligt fortare att hitta en bostad som kan hyras i andra hand än att få ett eget förstahandskontrakt. 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.

I början av 2013 blev det fördelaktigare för bostadsrättsinnehavare att hyra ut sin bostad. Det har lett till att andrahandshyrorna ökat med nästan 30 procent mellan 2012–2014, visar statistik från Blocket från i år. Under samma period har även antalet bostäder som förmedlas i andra hand ökat visar samma källa. Regeringen är oroad över hyresutvecklingen och har därför gett Boverket i uppdrag att analysera konsekvenserna av förändringarna.

När det gäller uthyrning av hyresrätter i andra hand är reglerna samma som tidigare.

För att skapa trygghet på andrahandsmarknaden har Stockholms stads Bostadsförmedling i år fått i uppdrag att utreda förutsättningarna för att starta en andrahandsförmedling.

Bostadspriserna fortsätter att stiga

Enligt Svensk Mäklarstatistik AB ökade bostadsrättspriserna i länet under förra året med 10 procent och småhusen med 13 procent. I landet som helhet ökade priserna för både bostadsrätter och småhus med 9 procent.

Prisuppgången förväntas fortsätta. Det låga utbudet av bostäder till försäljning är den faktor som påverkar priserna allra mest. Andra faktorer är befolkningstillväxten, inkomstökningar och låga räntor. Varje månad genomför 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 merparten av hushållen på stigande bostadspriser.

Är Sverige på väg mot en bostadsbubbla?

Merparten av landets ekonomer menar att landet inte är på väg in i en bostadsbubbla, men att hushållen bör vara observanta på förändringar i omvärlden. Före detta vice riksbankschefen Lars E O Svensson menar att om Sverige haft en bostadsbubbla så skulle den ha spruckit när världsekonomin drabbades av finanskrisen 2008–2009. Det tydligaste hotet mot hushållens ekonomi är enligt honom stor arbetslöshet.

Finansinspektionen är oroad över hushållens skuldsättning

Finansinspektionen (FI) följer bolånemarknadens utveckling. En hög skuldsättning gör hushållen sårbara och det kan innebära risker för samhällsekonomin i stort. Ett antal åtgärder har redan genomförts för att minska riskerna, bland annat infördes bolånetak 2010.

FI anser att detta inte räcker och har föreslagit att ett amorteringskrav införs som dämpar skuldsättningen. I dagsläget råder det oklarheter om FI har mandat att införa ett sådant krav. Mydigheten har därför valt att avvakta med det fortsatta regelarbetet tills det rättsliga läget klargjorts.

De höjda kraven får samtidigt kritik för att försvåra för många att kunna köpa en egen bostad. Mäklarsamfundet har genomfört en underökning som visar att fler har svårt att få lån, framförallt personer som är

nya på bostadsmarknaden. Det har lett till att 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 ses över

Boverket har studerat hyressättningen i rapporten *Det svenska hyressättningsystemet*. Boverkets slutsatser är att det är nödvändigt att det arbete med översyn av hyressättningen som har påbörjats på många håll i landet, fortsätter om nuvarande hyressättningsystem ska överleva på sikt. I Stockholm pågår ett arbete mellan Fastighetsägarna och Hyresgästföreningen med att ta fram en ny modell för hyressättningen. Arbetet har legat nere ett par år men är nu igång igen.

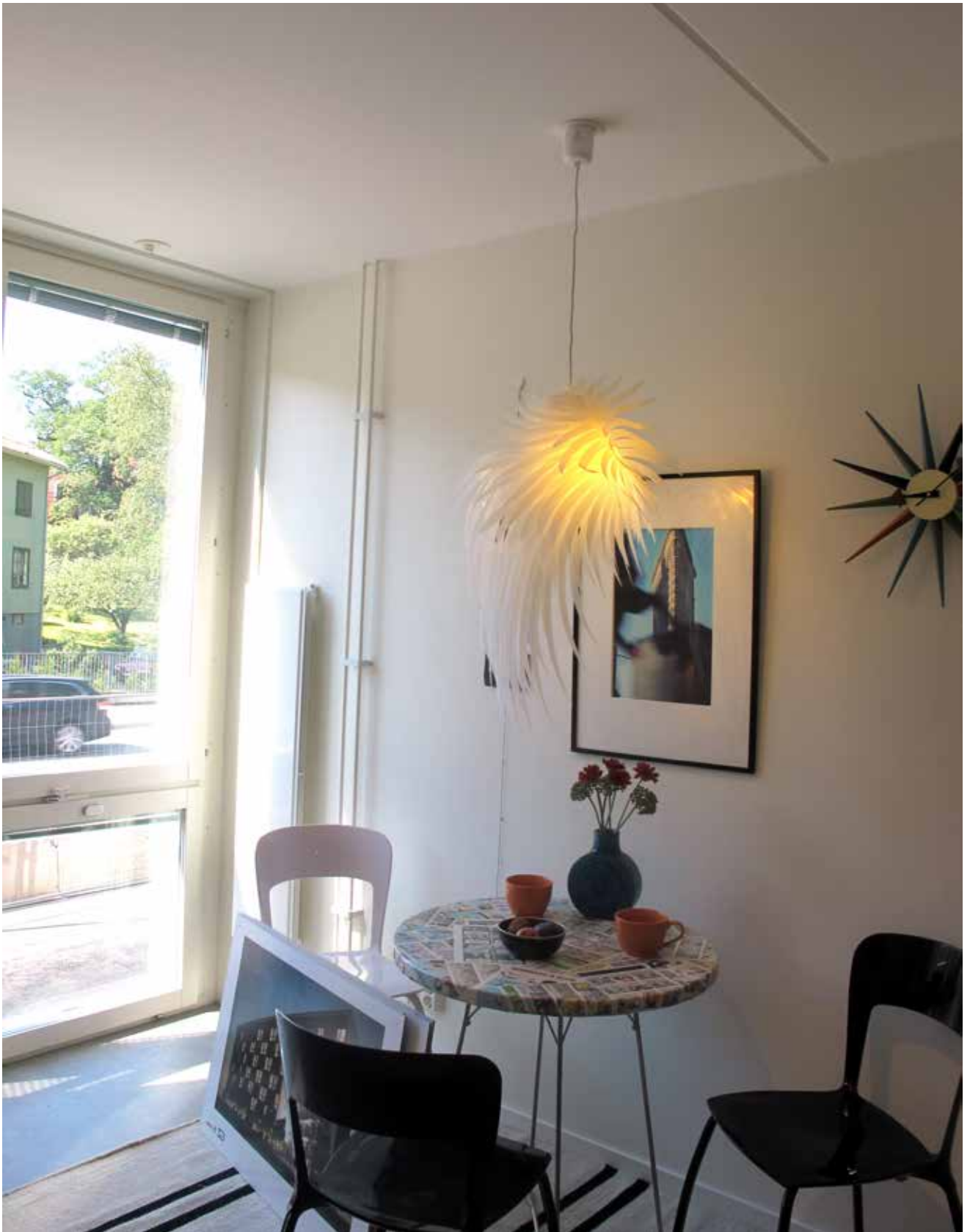


Foto: Elin Blume

Källor

Tryckta källor

Attraktiva miljonprogramsområden: platskvalitet med ökad delaktighet. Boverket rapport 2015:20

Behov av bostadsbyggande – Teori och metod samt en analys av behovet av bostäder till 2025. Boverket 2015

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? Fastighetstidningen 2014

Bostadsmarknadsenkäten. Länsstyrelsen i Stockholms län, 2007–2015

Boverkets indikatorer – Analys av utvecklingen på bygg- och bostadsmarknaden med byggprognos. Boverket 2015

Det svenska hyressättningssystemet. Boverket 2014.

Etableringshinder på bostadsmarknaden. Boverket 2014

Hemlöshet – en fråga om bostäder. Slutrapport för länsstyrelsernas hemlöshetsuppdrag 2012–2014. Länsstyrelserna 2015

Hemlösa i Stockholms stad 25 september 2014. Stockholms stad 2015

Hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden 2011. Socialstyrelsen, 2012

Hur bor unga vuxna? Hur vill de bo? Stockholms Län 2013. Undersökning från Hyresgästföreningen, 2013

Klimatpåverkan från byggprocessen. IVA och Sveriges Byggindustrier, 2014

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

Konjunkturbarometern. Konjunkturinstitutet 2015

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

Låst läge på bostadsmarknaden. Boverket 2014

Markpriser, markbrist och byggande. Marknadsrapport Boverket mars 2015

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

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 utvecklingsplan för Stockholmsregionen – RUF 2010. TMR & Länsstyrelsen, 2010

Stockholmsregionens utmaningar – Nu brådskar nya lösningar. Stockholms Handelskammare 2014

Sverige behöver ett bättre bostadsparande. En rapport från TMF, HSB, Riksbyggen och Villaägarna, 2014

Studentbostäder som konkurrensmedel. Universitetskanslersämbetet Rapport 2015:4

Uppföljning av bostadsbyggandet, Länsstyrelsen i Stockholms län, Rapport 2015:7

Uppföljning av det prestationsbaserade stimulansbidraget – delrapport 2. Boverket rapport 2015:17

Välkommen till storstan! Boendeutgifter för bostadsrätter i de fyra största städerna. Marknadsrapport, september 2014, Boverket

Äldres bostadsval och preferenser – en sammanställning av aktuell forskning. Marianne Abrahamsson, Nationella institutet för samhälls- och välfärdsstudier, 2015

Muntliga och otryckta källor

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

Statistik från SCB, Sveriges byggindustrier, Stockholms stads bostadsförmedling AB, maklarstatistik.se, hallbarstad.se och folkhälsapåkartan.se.

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 2015* 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
ISBN 978-91-7281-644-2

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