



Rapport 2016:18



Länsstyrelsen
Stockholm

Läget i länet

Bostadsmarknaden i Stockholms län 2016

Förord

Stockholmsregionen är Sveriges tillväxtmotor. Här bor 2,2 miljoner människor och här finns 1,1 miljoner anställda. Den pågående starka befolkningstillväxten väntas fortsätta och 2030 är bedömningen att länet kommer att ha över 2,6 miljoner invånare.

Samtidigt står Stockholmsregionen inför stora utmaningar, bland annat vad gäller behovet av bostäder. Bostadsbristen påverkar företagens och universitetens rekryteringsmöjligheter och människors möjligheter att hitta en lämplig bostad. Utmaningens omfattning ökar också nu när kommunerna ska ta emot betydligt fler nyanlända med uppehållstillstånd.

Det är därför positivt att ökningen av nyproducerade bostäder fortsätter för tredje året i rad. De tre senaste åren har det påbörjats sammanlagt över 41 500 bostäder i vårt län. Kommunerna bedömer att drygt 45 000 bostäder kan påbörjas i år och nästa år. Det innebär att vi med stor sannolikhet kommer att klara det regionala målet med 16 000 bostäder per år.

Bostäder är en viktig byggsten i vårt gemensamma arbete för en mer hållbar och ekonomiskt stark region. Med denna rapport vill vi bidra till en fortsatt diskussion om nödvändiga åtgärder för en fungerande bostadsmarknad i Stockholms län.

Stockholm juni 2016



Chris Heister
Landshövding

Rapporten Läget i länet – Bostadsmarknaden i Stockholms län 2016

Rapporten Läget i länet – Bostadsmarknaden i Stockholms län 2016 vänder sig till regeringen och riksdagen och aktörer, såsom kommuner, byggföretag och andra som intresserar sig för bostadsmarknadens utveckling i ett regionalt perspektiv. Rapporten är en årlig redovisning till Boverket och regeringen i enlighet med länsstyrelsernas uppdrag i förordningen (2011:1160) om regionala bostadsmarknadsanalyser. Länsstyrelsen ska också följa upp bostadsbyggandet i respektive kommun med utgångspunkt i regionens bedömda behov från 2012 (uppdrag i Länsstyrelsens regleringsbrev 2015). Rapporten fungerar även som en avrapportering av detta regleringsbrevsuppdrag där kapitel 4 utgör huvuddelen av rapporteringen.

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 arbetar med bostadsförsörjningsfrågor. Rapporten avslutas med kapitel om bostadsbyggande och bostadstillskott samt hur länets bostadsbestånd ser ut.

Många uppgifter om situationen i kommunerna är hämtade från Boverkets Bostadsmarknadsenkät 2016. 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. Henrik Weston och Lovisa Larsson har haft det redaktionella samordningsansvaret. Samtliga kartor är framtagna av Kristian Herner, enheten för samhällsplanering.

Foto omslag: Mostphotos, Roland Magnusson

Utgivningsår: 2016

ISBN: 978-91-7281-693-0

För mer information kontakta
avdelningen för samhällsbyggnad

Länsstyrelsen i Stockholm
Telefon: 010-223 10 00

lansstyrelsen.se/stockholm

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

Innehåll

	FÖRORD	3
	SAMMANFATTANDE IAKTTAGELSER	6
1	FYSISK PLANERING SOM FRÄMJAR EN HÅLLBAR UTVECKLING	9
	Stockholmsregionen är Skandinaviens ekonomiska motor	9
	En tätare och mer blandad region	10
	En väv av grönska och vatten	10
	Den fysiska miljön påverkar människors levnadsvillkor	11
	Äldre bostäder har en hög energiförbrukning	11
	Infrastrukturen avgörande för ett växande Stockholm	12
2	BEHOV OCH EFTERFRÅGAN AV BOSTÄDER	15
	Befolkningen fortsätter att öka	15
	Brist på bostäder i alla kommuner	16
	Allt fler unga saknar egen bostad	19
	Byggandet av studentbostäder ökar	20
	Fler bostäder behövs för nyanlända	21
	Antalet äldre ökar och fler tillgängliga bostäder behövs	23
	Underskott på bostäder för personer med funktionsnedsättning	24
	Hemlöshet – en fråga om bostäder	24
	Skyddat boende behövs för fler grupper	25
3	FÖRTYDLIGAT BOSTADSFÖRSÖRJNINGSANSVAR	27
	Bostadsförsörjningslagen	27
	Kommunernas verktyg för bostadsförsörjning	27
	Åtgärder för dem som har svårt att ta sig in på bostadsmarknaden	33
	Ökad regional samverkan	33
	Länsstyrelsens roll i bostadsförsörjningslagen	34
4	TILLSKOTTET AV BOSTÄDER	37
	Bostadsbyggandet fortsatte att vara högt 2015	37
	Bostadsbeståndet ökade med 15 000 bostäder 2015	38
	Bostadsbehovet i länet fram till 2030	38
	Uppföljning av bostadsbyggandet i Stockholms län	39
	Det tar tid från idé till färdig bostad	48
5	BOSTADSBESTÅNDET	51
	En miljon bostäder i länet	51
	Andelen hyresrätter har minskat	51
	Rörlighet på bostadsmarknaden	52
	Andrahandsmarknaden ett viktigt komplement	54
	Fortsätter bostadspriserna att stiga?	54
	Hyressättningen har setts över	54
	KÄLLOR	56
	BILAGOR	57

Sammanfattande iakttagelser

De senaste tio åren har länets befolkning ökat med över 340 000 personer. Befolkningsökningen väntas fortsätta och 2030 kan länet ha över 2,6 miljoner invånare. Det är en ökning med ytterligare 400 000. För att klara bostadsbehovet för så många nya invånare behöver regionen ha ett högt och jämt bostadsbyggande. Det behövs också en större variation på bostäderna som byggs, så att fler har möjlighet att efterfråga en nybyggd bostad.

Länsstyrelsen har under våren besökt merparten av länets kommuner för att diskutera frågor kring bostadsbyggande och bostadsförsörjning. Även om det finns många olikheter kommunerna sinsemellan så har de en sak gemensamt – planeringen för nya bostäder är fortsatt högt. De tre senaste åren har det totalt påbörjats över 41 500 bostäder och bedömningen är att bostadsbyggandet fortsätter att vara högt de kommande åren.

Det goda konjunkturläget påverkar i hög grad bostadsbyggandet och det visar sig i att många nya bostäder byggs. Bostadstillskottet är nu nära det regionala målet. Men samtidigt som bostadsbyggandet ökar blir det allt svårare för hushåll med små inkomster och kort kötid att etablera sig på bostadsmarknaden. Det beror på att befolkningen ökar i kombination med höga bostadspriser och ett otillräckligt utbud av hyresrätter. Situationen för nyanlända är särskild svår. Många nyanlända med uppehållstillstånd kommunanvisas till tillfälliga bostäder. Samtidigt som kommunerna arbetar med att få fram tillfälliga bostäder behöver de arbeta för en långsiktig och hållbar boendelösning för nyanlända med uppehållstillstånd. Frågan kompliceras av att alla kommuner i länet uppger att de har underskott på bostäder, och att alla bedömer att underskottet kvarstår under den kommande femårsperioden.

Situationen på bostadsmarknaden påverkar även företagens tillväxtpotentialer. Många företag uppger att bostadsbristen hämmar möjligheterna att rekrytera rätt arbetskraft. För att skapa en bostadsmarknad som är tillgänglig för alla behöver det tas ett större grepp över både utbudet av bostäder och hur människor ska ha möjlighet att efterfråga en rimlig bostad. Fler bostäder behöver tillkomma samtidigt som regelverk behöver justeras så att rörligheten i det befintliga beståndet underlättas. Parallellt med detta behöver det göras en översyn av hur inträdet på bostadsmarknaden kan underlättas för hushåll med små inkomster eller med tillfälliga anställningar. Här kan bostadsbolagen själva göra mycket genom att bland annat se över och modernisera sina uthyrningsregler.

Men ett ökat bostadsbyggande kan inte ses isolerat om målsättningen samtidigt är att skapa en långsiktig hållbar utveckling. En hållbar stadsutveckling förutsätter hög kvalitet och att bostadsbyggandet även samverkar med andra funktioner som är väsentliga i vår livsmiljö – 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.



Foto: Christina Fagergren



Foto: Mostphotos, Anki Höglund

1

Fysisk planering som främjar en hållbar utveckling

Stockholmsregionen är en del av ett större europeiskt och globalt sammanhang. Stockholms attraktionskraft måste vara sådan att investerare och människor vill söka sig hit för att bidra med kompetens och kreativitet. Bostadsbyggandet är en viktig del i en hållbar utveckling, men kan inte ses isolerat. Hur bland annat infrastruktur, bostäder, grönområden och näringsliv samordnas är avgörande för att länet fortsatt ska vara attraktivt.

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. Men den kanske största utmaningen för länets kommuner är att få fram bostäder för nyanlända med uppehållstillstånd både på kort och på lång sikt.

Stockholmsregionen är Skandinavien ekonomiska motor

Stockholmsregionen har 2,2 miljoner invånare – eller ytterligare nära en miljon om angränsande län 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 1 150 000 anställda. Näringslivet har en tyngdpunkt i den privata tjänstesektorn med omkring två tredjedelar av arbetskraften.

Trots globaliseringen har kunskaps- och kreativitetsbaserade näringar fortfarande en stark geografisk förankring. Stockholmsregionen konkurrerar inte med övriga Sverige utan med andra storstäder i 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. 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.

Samtidigt som näringslivet i Stockholmsregionen utvecklas starkt står Sverige och länet inför en av de största utmaningarna i modern tid. Flyktingsituationen påverkar alla nivåer i samhället. En av de största utmaningarna är att hitta bostäder till alla nyanlända med uppehållstillstånd som kommunanvisas till länet. För att lösa situationen krävs extraordinära och okonventionella insatser, inte minst för att hitta en hållbar lösning för bostadsfrågan både på kort och på lång sikt.



Foto: Christina Fagergren

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. Läs mer om de prioriterade områdena i rapporten *Stockholm 2016 – Full fart framåt!*

En tätare och mer blandad region

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 kollektivtrafikanära lägen. Den snabba utvecklingen får dock inte gå ut över Stockholmsregionens unika värden. Att förtäta i en befintlig stadsmiljö medför att hänsyn måste tas till befintliga strukturer. Där vi bygger nya bostäder kommer människor att leva sina liv och barn att växa upp. Hur vi bygger våra nya bostäder är därför avgörande för arbetet mot en mer rättvis, hållbar och ekonomiskt stark region.

I *Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen* (RUF 2010) förespråkas utvecklingen av en flerkärnig region med en tät, väl sammanhållen och kollektivtrafikanpassad bebyggelsestruktur. Just nu pågår samråd kring en ny regional utvecklingsplan. Viktiga principer är att utveckla de yttre regionala stadskärnorna, värna de gröna kilarna och främja jämställdhet och integration i regionen. Intentionen är att planen ska vara starkt genomförandeinriktad och att den ska vara väl förankrad hos regionens aktörer.

En väv av grönska och vatten

I länets handlingsplan för klimatanpassning som tagits fram av Länsstyrelsen har vatten pekats ut som den största utmaningen att hantera. Länet är omgivet av Mälaren och Östersjön med vattendrag som avrinner till dessa system. Detta kommer att få konsekvenser för bebyggelse i strandnära lägen eller för bebyggelse i närheten av vattenförsörjningsområden.

När Stockholmsregionen växer kommer oexploaterad mark att bebyggas i större omfattning. En sammanhållen och välplanerad grön- och blåstruktur gör regionen mer förberedd att klara ett varmare och blötare klimat.



Foto: Mostphotos, Liane M

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 i länet.

Tidigare har många insatser och investeringar i stadsdelar med ett utbrett utanförskap fokuserat på att hitta lösningar inom den egna stadsdelen. 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.

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 ur ett fastighetsekoniskt perspektiv är det viktigt att finna

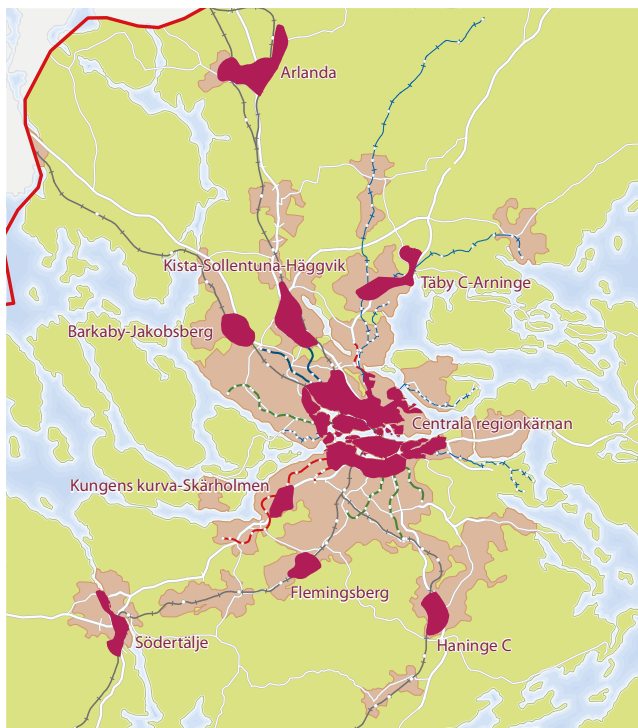
lösningar så att energiförbrukningen kan minskas i bostäder i samband med upprustningar.

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 energieffektivare byggnader. Strategin avser både bostadshus och lokaler och innehåller bland annat förslag om styrmedel för att öka renoveringstakten.

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

Upprustningar kräver särskild omsorg

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 standarden 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.



Bilden visar de regionala stadskärnorna i Stockholms län.

Källa: Landstinget och Länsstyrelsen Stockholms län

Infrastrukturen avgörande för ett växande Stockholm

För att möta den ökade befolkningen och samtidigt klara uppsatta klimatmål är det viktigt att fler reser kollektivt, cyklar eller går. Kollektivtrafiken är även en central faktor för att uppnå jämställdhet, både i transportsystemet och i samhället i stort.

Behovet av satsningar avspeglas i RUFSS ambition att skapa en flerkärnig och tät bebyggelsestruktur och i länstransportplanen för regional transportinfrastruktur perioden 2014–2025¹.

Förhandling ska ge ytterligare kollektivtrafik och bostäder

I den pågående Sverigeförhandlingen om utbyggnad av höghastighetsjärnvägar i Sverige ingår även spårburna kollektivtrafiksatsningar i Stockholm, Göteborg och Malmö. Syftet med förhandlingen är att förbättra tillgängligheten och öka bostadsbyggandet

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.

med 100 000 nya bostäder. Förhandlingen har också i uppdrag att titta på en möjlig utbyggnad av vägtrafiklösningen Östlig förbindelse i Stockholm.

I Stockholms län pågår förhandlingar om följande infrastruktursatsningar:

- Spårväg syd
- Roslagsbanan till City
- Tunnelbana Fridhemsplan – Älvsjö
- Tunnelbana Lidingö

Utbyggd transportinfrastruktur ökar bostadsbyggandet

En utbyggd och kapacitetsstark järnväg ökar pendlingsmöjligheterna i länet och i östra Mellansverige. Det enskilt största projektet är Citybanan som invigs nästa år. Andra projekt som har stor betydelse för bostadsbyggandet är utbyggnaden av tunnelbanan till Nacka centrum, Arenastaden i Solna samt till Barkarby station i Järfälla. Den utbyggda tunnelbanan



Utbyggnaden av tunnelbanan skapar förutsättningar för ett ökat bostadsbyggande och genom överenskommelsen åtar sig kommunerna att uppföra cirka 78 000 bostäder inom tunnelbanans influensområde. Källa: Trafikförvaltningen.

skapar förutsättningar för kommunerna att bygga 78 000 bostäder fram till 2030. Utbyggnaden inleds tidigast 2016 och bedöms vara klar 2025. Ytterligare satsningar av betydelse för bostadsbyggandet är fyrsåparutbyggnaden av Mälärbanan samt anläggandet av en den nya pendeltägsstationen Vega i Haninge kommun.

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. För att främja denna utveckling har en regional cykelplan tagits fram för att skapa ett sammanhängande stornät för cykeltrafiken. I länstransportplanen 2014–2025 har samtidigt anslaget till cykel fördubblats jämfört med föregående plan. I syfte att stötta länets kommuner i arbetet med de regionala cykelstråken har nu ett cykelkansli med en cykelsamordnare inrättats hos Landstinget. Det är Landstinget, Trafikverket och Länsstyrelsen som har gått samman i denna satsning.



Foto: Mostphotos, Roland Magnusson



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.

Regionen har under en lång period haft ett för lågt byggande. Det som har byggts har inte svarat mot de behov som har funnits. Störst är bristen på hyresbostäder med låg hyra. Detta medför att alltfler grupper inte kan hitta en bostad, istället hänvisas de till otrygga boendeförhållanden i andra eller tredje hand. De närmaste åren kommer även många nyanlända med uppehållstillstånd att kommunanvisas till länet. Detta sammantaget gör att kommunerna behöver arbeta brett för att få fram fler bostäder, inte minst fler bostäder med låg hyra.

Merparten av länets kommuner har även underskott på bostäder för personer med funktionsnedsättning. Det är oroväckande att kommunerna bedömer att underskottet kommer att kvarstå om fem år.

Befolkningen fortsätter att öka

Länets befolkning ökar kraftigt. Mellan åren 2006–2015 ökade befolkningen med över 340 000. I länet bor nu över 2,2 miljoner människor. Landstingets prognoser visar att befolkningsökningen kommer att vara fortsatt kraftig med en genomsnittlig årlig ökning på över 37 000 personer fram till 2023.

Förra året ökade länets befolkning med 33 400 personer. Befolkningsökningen har under de senaste åren till största del bestått av nettoinflyttning från andra länder och av ett födelseöverskott. Förra årets födelseöverskott var 13 500 personer och länets flyttnetto drygt 19 600 personer. Personer i åldrarna 20–34 år flyttar mest.

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 på nästa sida.)

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 trångbodd upplever sig inte alltid som trångbodd. Andra faktorer kan spela in, som

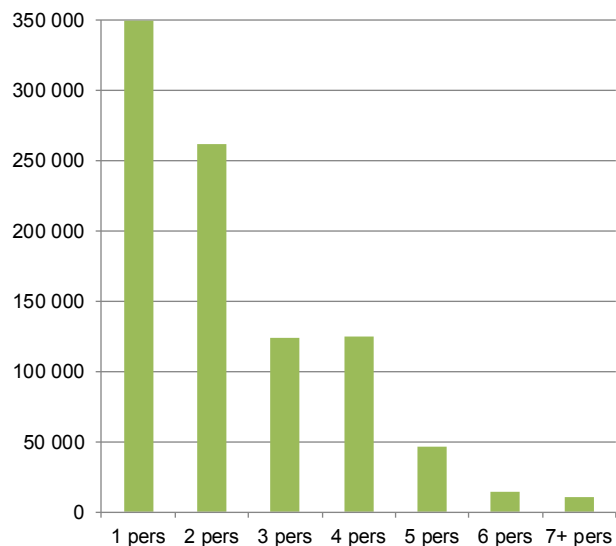
Befolkningsökningen per dag i Stockholmsregionen



Bilden visar antal personer som Stockholms län ökade med per dag under 2015. Illustration: Christina Fagergren.

Antal personer per hushåll i Stockholms län år 2014.

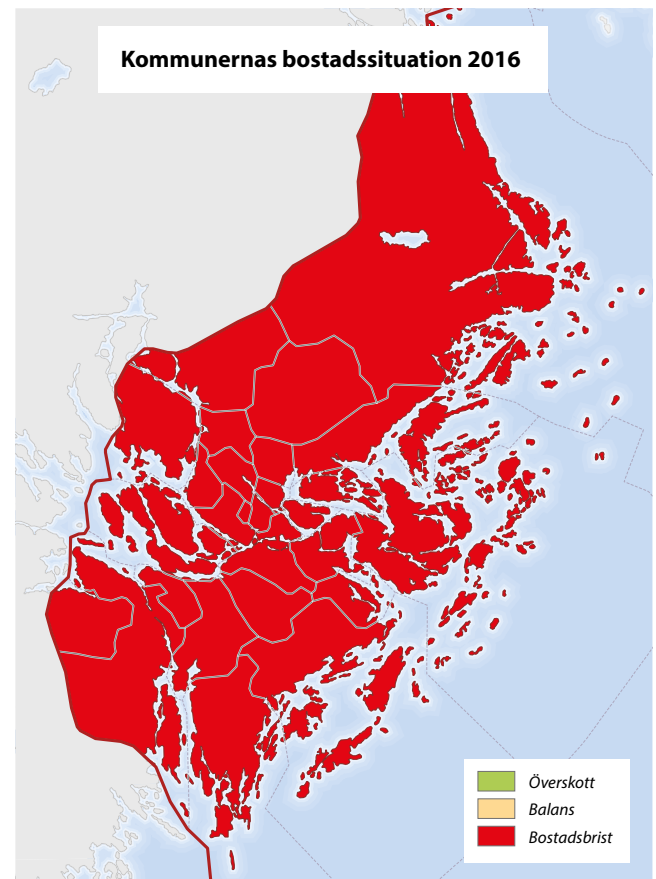
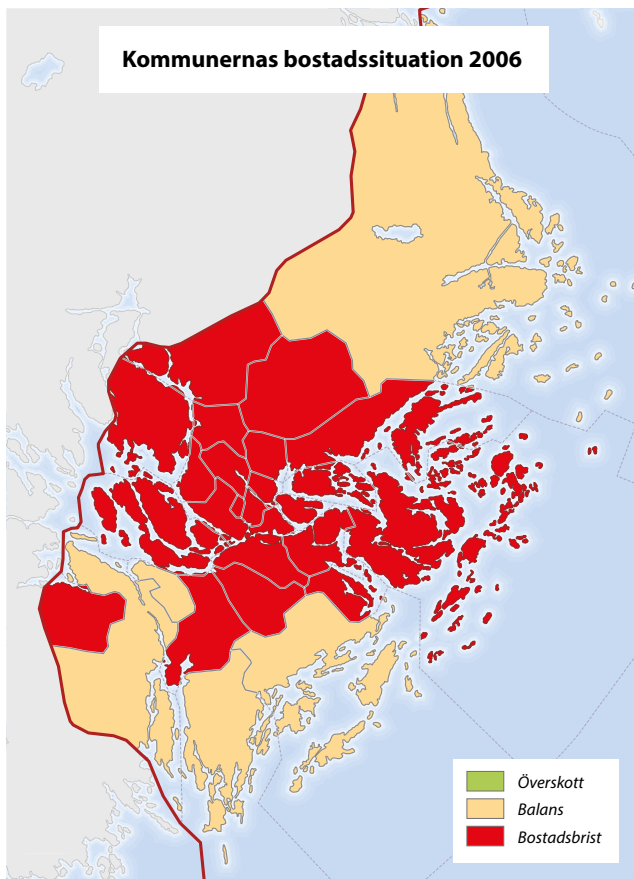
Källa: SCB och Länsstyrelsen



läget eller standarden. I Länsstyrelsens medborgarundersökning från 2015 uppger knappt en femtedel att de upplever sig trångbodda. Men siffrorna varierar beroende på ålder. Knappt 30 procent i åldersgruppen 18–30 år upplever sig trångbodda medan endast 6 procent uppger detsamma i åldersgruppen 65–85 år.

Brist på bostäder i alla kommuner

De senaste årens kraftiga befolkningsökning innebär att det är stor efterfrågan på bostäder i hela länet. Alla kommuner uppger i *Bostadsmarknadsenkäten 2016* att det i kommunen som helhet är underskott på bostäder. Underskottet bedöms kvarstå om fem år. Behovet är störst av små hyres- och bostadsrätter. Bostadsbristen påverkar främst hushåll med låga inkomster och då särskilt ungdomar, barnfamiljer och nyanlända. Allmännyttan i Nynäshamn uppger



exempelvis att de har mellan 200–300 sökande på varje lägenhet. För några år sedan hade de outhyrda lägenheter. Kartorna ovan visar hur bostadsbristen förvärrats sedan 2006.

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. Läs mer om hur kommunerna arbetar för att underlätta inträdet på bostadsmarknaden på sid 33.

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 funk-

tionsnedsättning. Kommunerna ansvarar också för att det finns boende för de nyanlända med uppehållstillstånd som anvisats plats i en kommun.

2,2 miljarder kronor i stöd till hyres- och studentbostäder

Regeringen har avsatt 2,2 miljarder kronor i investeringsstöd för i år till anskaffande av hyresbostäder och bostäder för studerande. Stödet kommer att kunna sökas för projekt som påbörjats den 25 mars 2015 eller senare. Boverket bedömer att det nya stödet kan träda i kraft senare i år.

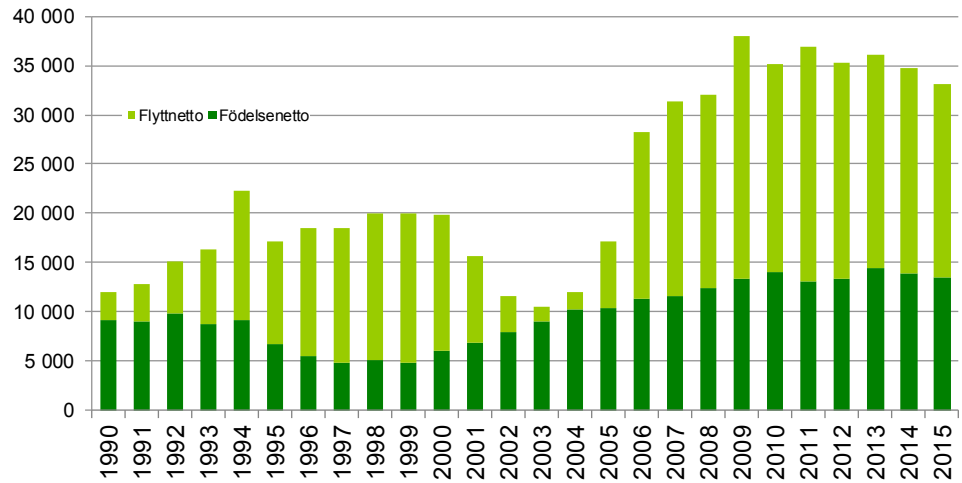
1,85 miljarder kronor i byggbonusen till kommunerna

Regeringen har beslutat om att införa ett statsbidrag till kommuner för ökat bostadsbyggande. Bidraget är

Behov och efterfrågan av bostäder

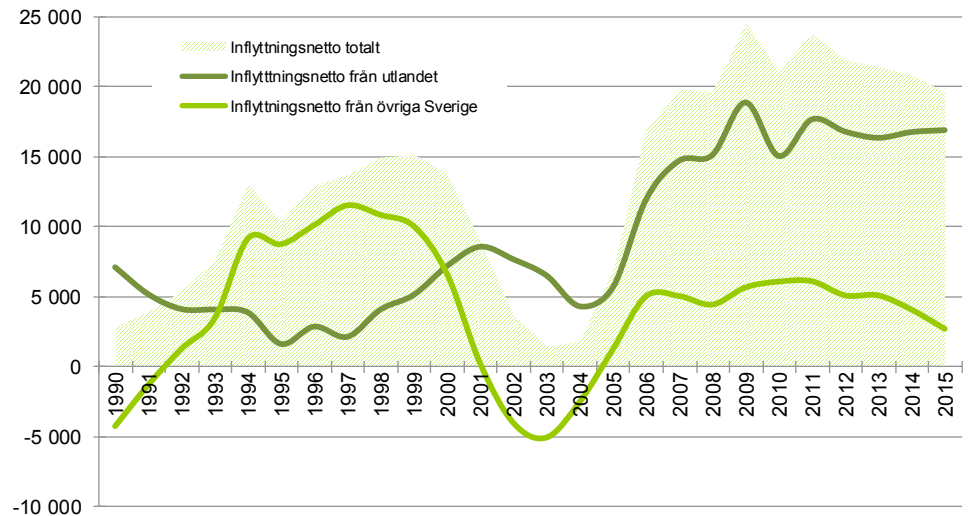
Befolkningsökningen
i Stockholms län
åren 1990 till 2015.

Källa: SCB



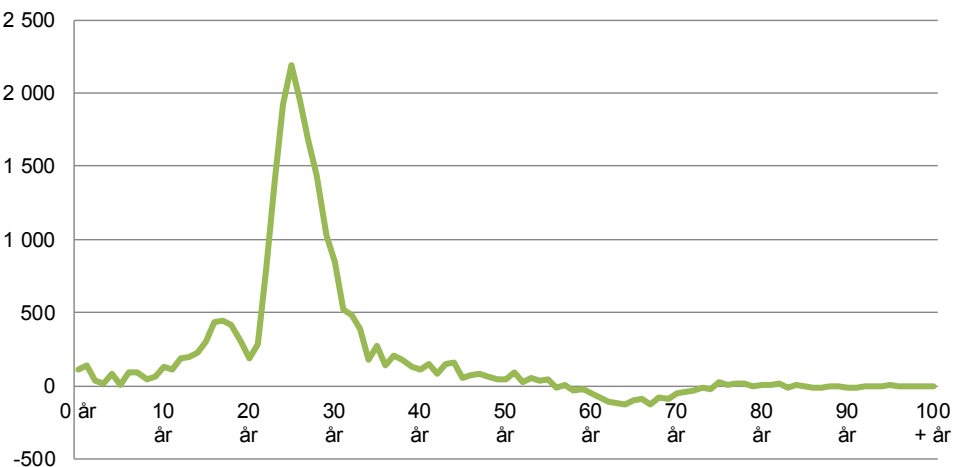
Inflyttningsnetto
i Stockholms län
åren 1990 till 2015.

Källa: SCB och Länsstyrelsen



Flyttnetto i Stockholms län
för olika åldrar år 2015.

Källa: SCB



på totalt 1,85 miljarder för 2016. Statsbidraget beräknas till 1,8 miljarder för 2017 och därefter 1,3 miljarder årligen. Statsbidraget är utformat så att kommuner har rätt att söka stöd för varje bostad som omfattas av ett startbesked från byggnadsnämnden. För att få ta del av stödet ska kommunerna bland annat ha antagit riktlinjer för bostadsförsörjningen under innevarande eller föregående mandatperiod. Bidraget är oberoende av storleken på eller typ av bostad. Sista ansökningsdag är den 1 oktober och förordningen trädde i kraft den 15 juni i år.

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 2016 uppger länets alla 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 sparat 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. Stockholm är den storstadsregion där andelen unga vuxna med egen bostad är lägst.

Bristen på hyresrätter gör att fler hänvisas 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.

I länet finns drygt 2 200 särskilda ungdomsbostäder och i flertalet kommuner pågår insatser för att underlätta för ungdomar att skaffa sig en egen bostad. Under året planeras nästan 600 nya ungdomsbostäder att påbörjas, vilket är en ökning med ungefär 100 bostäder jämfört med 2015. För att underlätta inträdet på hyresmarknaden finns det ett statligt bidrag för kommunala hyresgarantier som kommunerna kan söka. Läs mer om bidrag på sid 33.

Kommunala satsningar

Några kommuner arbetar med riktade insatser för att underlätta för unga att komma in på bostadsmarkna-

Planskiss över Snabba hus-lägenhet i Västberga.
Bild från Svenska bostäder.

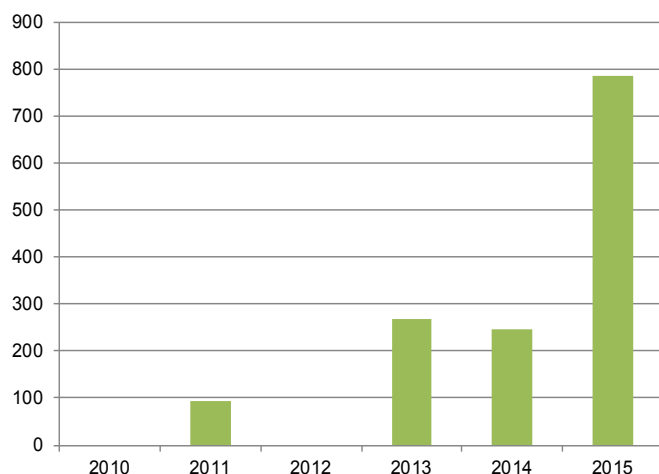


den. Exempelvis genom att öronmärka små bostäder som förmedlas till gruppen unga eller att större bostäder hyrs ut med kompiskontrakt. Haninges allmännyttiga bostadsbolag har till exempel avskaffat inkomstkravet för ungdomar. Kommunen har också uppfört 180 bostäder för ungdomar upp till 25 år i samarbete med en privat byggnadsfirma. Bostäderna har tidsbegränsade bygglov och kommer att finnas på plats i tio år.

Jagvillhabostad.nu driver tillsammans med det allmännyttiga bostadsföretaget Svenska Bostäder projektet Snabba hus. Konzeptet 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. De mobila bostäderna får tidsbegränsade bygglov och flyttas sedan vidare till andra platser där det förbereds för bebyggelse. Den maximala tiden för tidsbegränsade bygglov är nu 10+5 år. 2015 beviljades bygglov för de 280 första bostäderna i Väst-

Antal färdigställda studentbostäder i Stockholms län 2010–2015.

Källa: SCB och Länsstyrelsen



berga i Stockholms stad och de första inflyttningarna sker preliminärt under sommaren. Alla bostäder utom tre är 31–33 kvadratmeter stora med en månadshyra omkring 5 000 kr. Målet är att bygga totalt 1 000 bostäder i Stockholm under de närmsta åren, bland annat i Norra Ängby och Räcksta.

Bygandet av studentbostäder ökar

Nyproduktionen låg under flera år still, men de tre senaste åren har antalet studentbostäder ökat med 1 300 stycken. Enligt *Bostadsmarknadsenkäten* bedömer kommunerna att knappt 2 300 studentbostäder kommer att påbörjas under året och under 2017 ökar nybyggnationen av studentbostäder till drygt 3 000.

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 studentbostäder, och den största anledningen uppges vara att det generellt finns få lediga bostäder.

På Stockholms läns högskolor och universitet utbildas drygt 80 000 studenter och i länet finns knappt 14 000 studentbostäder. Enligt en rapport som

Studentbostadsföretagen och Stockholms Studentbostäder (SSSB) tagit fram tjänar Stockholmsregionen årligen 6,9 miljarder kronor på de 80 000 studenter som bor här under tiden de studerar.

Bristen på studentbostäder gör att kötiderna är långa. I regionen finns flera olika aktörer som förmedlar studentbostäder och länets största förvaltare av studentbostäder är Stiftelsen Stockholms Studentbostäder (SSSB). För att få ett rum i en studentkorridor hos SSSB är kötiden i snitt 13 månader, för en studentetta drygt 2,5 år och för en studentlägenhet 4 år. Detta enligt en rapport från SSCO som publicerades förra året.

Satsningar för en förbättrad studentbostadsmarknad

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 av cirka 60 olika bostadsprojekt i de medverkande kommunerna.



Tillfälliga bostäder för nyanlända med uppehållstillstånd, Beckomberga i Stockholms stad. Illustration: Stockholmshem

Nya siffror pekar på att projektet kommer nå målet om 6 000+ studentbostäder fram till 2017 och att takten beräknas upprätthållas även efter projektets avslut.

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.

I länet finns också *Akademisk kvart* med syftet att skapa en säkrare andrahandsförmedling av bostäder till studenter. De förmedlar drygt 1 000 boenden per år. Sedan den friare hyressättningen infördes vid andrahandsuthyrning har dock antalet annonser innehållande boenden med hyresnivåer rimliga för en student minskat.

Fler bostäder behövs för nyanlända

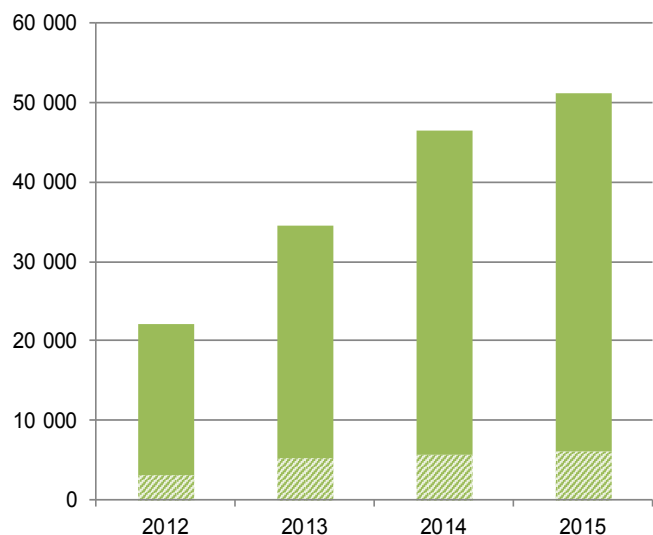
Närmare 163 000 personer sökte asyl i Sverige under 2015, vilket var en fördubbling jämfört med föregående år och fler än någonsin förr. Den främsta orsaken är det långvariga kriget i Syrien, men även fortsatta konflikter och svåra levnadsvillkor i andra delar av världen.

Ny bosättningslag

Den 1 mars 2016 trädde en ny lag (2016:38) om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning i kraft. Lagen ersätter tidigare överenskommelser om mottagande och innebär att alla kommuner är skyldiga att efter anvisning ta emot nyanlända med uppehållstillstånd för bosättning. Syftet är att nyanlända snabbare ska tas emot för bosättning i en kommun och kunna påbörja sin etablering. Mottagandet har tidigare år varit otillräckligt och ojämnt fördelat mellan landets kommuner.

Med stöd av den nya bosättningslagen kommer knappt 6 700 nyanlända med uppehållstillstånd att anvisas till länets kommuner under 2016. De nyanlända anvisas antingen från ett anläggningsboende eller tas emot som kvotflyktingar genom FN:s flyktingorgan UNHCR. Under 2017 förväntas antalet nyanlända som behöver hjälp med bosättning öka kraftigt.

Länets mottagande fördubblades mellan 2012–2015. Länets andel av landets totala mottagande har dock minskat från 17 procent 2012 till förra årets 12 procent. Av de nyanlända som blev kommunmottagna i länet 2015 ordnade merparten boendet själva.



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.

Bostadssituationen för nyanlända

Bostadsmarknadsenkäten visar på ett underskott på bostäder för nyanlända i länet. De främsta orsakerna är underskott på hyreslägenheter, underskott på lägenheter med rimlig hyresnivå samt hyresvärdars höga krav på inkomst eller anställning.

En trygg boendesituation är en förutsättning för att nyanlända ska komma igång med sin etablering. Nyanlända som själva ordnar sitt boende är ofta trångbodda, vilket är en i längden ohållbar situation som särskilt drabbar barnen.

Bostadslösningar

För att skapa bostäder för nyanlända krävs lösningar på både kort och på lång sikt. I det kortare perspektivet behövs en palett av olika lösningar. Det långsiktiga arbetet innebär ett mer aktivt arbete med bostadsbyggande och bostadsförsörjning som innefattar markpolitik, riktlinjer för bostadsförsörjning och markanvisning, användande av mark- och exploateringsavtal vid nybyggnation och ett mer strategiskt arbete med ägardirektiv till allmännyttiga bostadsföretag.

Förra året började flera kommuner började arbeta mer aktivt med bostadslösningar för nyanlända. De kommande åren behöver detta arbete intensifieras för att svara upp mot behoven. Länsstyrelsen noterar att merparten av kommunerna har byggt upp förvaltningsövergripande samarbeten för att få fram bostäder.

I länet är följande bostadslösningar aktuella vid mottagande av nyanlända:

- bostäder genom allmännyttiga bostadsföretag
- bostäder genom bostadssocial stiftelse
- bostäder genom privata fastighetsägare
- bostäder genom mark- och exploateringsavtal vid nybyggnation
- uthyrning av bostadsrätter i andra hand
- ombyggnation av lokaler till bostäder
- tidsbegränsade bygglov för byggande av modulbostäder/paviljonger
- uthyrning av bostäder från privatpersoner
- delad bostad i lägenhet, villa eller korridor-boende.

I länet kommer tillfälliga lösningar eller tidsbegränsade kontrakt att vara den mest framträdande boendeformen. Många kommuner kommer inte att kunna erbjuda permanentboende i hyresrätt, eller enbart kunna göra det för en mindre del av de som anvisas. Detta innebär att kommuner behöver arbeta i parallella spår. Å ena sidan behöver kommunerna lösa bostadssituationen för nyanlända här och nu; å andra sidan krävs en planering för hur de nyanlända ska ges möjlighet att bo kvar i kommunen på längre sikt. Förändrade och mer rimliga inkomstkrav i kommunens egen allmännytta skulle till exempel underlätta för inträdet på hyresmarknaden.

Boendesegregationen i Stockholmsregionen ökar och är en faktor som kommunerna behöver förhålla sig till vid mottagandet av nyanlända. Vid byggande av tillfälliga bostäder kan det vara en fördel om bostäderna sprids geografiskt eller placeras i områden med en lägre andel nyanlända eller utrikes födda. Några kommuner har även börjat titta på möjligheten att blanda målgrupper (nyanlända, studenter och unga) för att skapa bättre förutsättningar för integration.

Boenden och bostäder till ensamkommande barn

Kommunerna ansvarar för mottagande, boende och omsorg av ensamkommande barn och ungdomar vilket innebär att de måste tillhandahålla lämpliga boenden för dessa barn och ungdomar. De vanligaste boendeformerna inom socialtjänsten är hem för vård och boende (HVB-hem), familjehem samt olika former av stödboenden.

I en situation där det är brist på alla former av bostäder är det risk att det uppstår en konkurrenssituation mellan boenden/bostäder för ensamkommande barn och nyanlända. Med bredare och mer flexibla lösningar kan boenden för ensamkommande barn bli bostäder för nyanlända och tvärtom.

Kommunerna behöver i sin planering ta hänsyn till att de ensamkommande barnen i förlängningen kan behöva hjälp med att flytta till ett eget boende. Ett begränsat nätverk och svag ekonomi gör det ofta svårt för dessa ungdomar att få en egen bostad. Om anhöriga till ensamkommande barn kommer till Sverige och beviljas uppehållstillstånd försöker många kommuner utifrån ett barnperspektiv att lösa boendesituationen.



Foto: Christina Fagergren

Antalet äldre ökar och fler tillgängliga bostäder behövs

Under den kommande tioårsperioden kommer gruppen 65 år och äldre att öka både i antal och i andel av befolkningen. Äldre är en grupp som i större utsträckning har behov av anpassade bostäder. De flesta äldre bor i det ordinarie bostadsbeståndet, ofta i en bostad som inte är fullt tillgänglig. 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 genom lägre livskvalitet och det medför stora samhällskostnader.

De flesta äldre önskar bo kvar i sitt eget hem så länge som möjligt. För dem som vill flytta finns ofta hinder. Boendekostnaderna kan exempelvis bli högre i ett nytt boende. 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 har lämnat förslag på åtgärder som förbättrar och underlättar de äldres boendesituation. Ett av förslagen är ett nytt statligt stöd för installation av hiss i befintliga flerbostadshus. Ett annat är en höjning av bostadsutgiftstaket i bostadstillägget. Det gör det möjligt för pensionärer med låg inkomst att efterfråga en lämpligare bostad – oavsett om det

gäller att kunna bo kvar efter en renovering eller att flytta till en annan bostad.

Olika former av anpassat boende för äldre har tillkommit på senare år. Exempelvis har antalet seniorbostäder ökat markant. Byggstart för sammanlagt 255 seniorbostäder planeras under detta år och nästa.

Enligt *Bostadsmarknadsenkäten* finns det ungefär 1 100 trygghetsbostäder i länets kommuner och det pågår planering av ytterligare 250 i ett par kommuner i länet.

Särskilt boende är en boendeform för äldre som är i behov av särskilt stöd. Antalet platser i särskilt boende har minskat de senaste åren. I årets *Bostadsmarknadsenkät* uppger tio 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 900 bostäder i särskilt boende.

Sedan 2007 har det funnits 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 3 600 bostäder i särskilt boende, samt för 250 trygghetsbostäder. Regeringen har aviserat ett nytt stöd till byggande av äldreboenden. Stödet ska stimulera ombyggnation och nybyggnation av särskilt boende samt bostäder på den ordinarie bostadsmarknaden som riktar sig till personer över 65 år. Denna del av stödet begränsas till hyresbostäder.

Underskott på bostäder för personer med funktionsnedsättning

Kommunerna har ett ansvar att tillhandahålla bostäder med särskild service till personer med funktionsnedsättning. Om en kommun inte kan erbjuda en bostad med särskild service enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade kan sanktionsavgifter utdömas. I *Bostadsmarknadsenkäten* uppger 19 av länets kommuner att de har underskott på särskilt boende för personer med funktionsnedsättning. Under detta år förväntas 175 sådana bostäder att påbörjas i länet. Det är förmodligen inte tillräckligt eftersom 18 av länets kommuner bedömer att bristen kvarstår om två år.



Foto: Mostphotos

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 (Socialstyrelsen genomför en ny räkning under 2017). En långsiktig boendelösning innebär oftast att socialförvaltningen står för kontraktet.

Länsstyrelserna arbetar sedan 2012 med att stödja landets kommuner i arbetet med att motverka hemlöshet och underlätta inträdet på bostadsmarknaden. Erfarenheterna från arbetet är att hemlösheten behöver tacklas som ett bostadsproblem och inte enbart som ett individuellt problem.

Eftersom orsakerna till hemlöshet varierar behöver också arbetet med att motverka hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden variera. Hemlöshet har tidigare främst handlat om personer med missbruksproblematik, men i dag är det hushåll med svag ekonomi som dominerar. Det innebär att hemlöshet motverkas genom ett strukturerat vräkningsförebyggande arbete i kombination med moderniserade inkomstkrav och att utbudet av billiga bostäder ökar.

För personer som levt som hemlösa under en längre tid och som står mycket långt från bostadsmarknaden finns konceptet *Bostad först*. Konceptet utgår från en amerikansk modell – *housing first* – som bygger på principen att erbjuda den hemlösa en egen permanent bostad i kombination med anpassade stödinsatser.

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 härbärg/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.

Bostad först har lett till att flera personer som levt i lång hemlöshet nu har en egen bostad. Erfarenheterna är goda. Beräkningar visar på stora ekonomiska besparingar jämfört med om personerna varit placerade på tillfälliga boenden. Till detta kommer den förhöjda livskvaliteten. *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* finns i Danderyd, Sollentuna, Stockholms stad och Täby. Upplands Väsby undersöker om de har möjlighet att pröva modellen.

Andra metoder för att minska hemlösheten är att arbeta strukturerat i det vråkningsförebyggande arbetet och att inträdet på bostadsmarknaden underlättas genom att rimliga krav ställs på dem som vill hyra en bostad. Upplands Väsby kommun har ett vråkningsförebyggande samarbete mellan kommunen och bostadsbolagen som har minskat avhysningarna avsevärt. Inträdet på bostadsmarknaden kan underlättas genom att bostadsbolagen tar ett bostadssocialt ansvar. I Stockholms stads allmännytta är till exempel inkomstkravet borttaget, istället ska ett bestämt belopp finnas kvar när hyran är betald. Bolagen godkänner även försörjningsstöd som inkomst. Om försörjningsstöd och andra tillfälliga inkomstkällor inte räknas som adekvat inkomst leder det till att en stor grupp människor blir utestängda från den ordinarie bostadsmarknaden. Kommunen tvingas då hitta andra lösningar och nyttan med det allmännyttiga bolaget kan ifrågasättas.

Skyddat boende behövs för fler grupper

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

I länet finns knappt 300 platser i skyddat boende. De flesta platserna erbjuds av icke vinstdrivande organisationer. Dessa platser används också för personer från kommuner utanför länet eftersom mindre kommuner och mindre län har svårt att själva tillhandahålla platser. I vissa fall vill inte eller bör inte dessa personer återvända till sin ursprungskommun när skyddsbehovet avtagit. De blir kvar i Stockholm. Bristen på bostäder med överkomliga hyror gör att kvinnor och barn tvingas att stanna på ett skyddat boende längre än vad de ofta 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 beslutat om att under åren 2015–2018 fördela statsbidrag till kvinno- och tjejjourer för att förbättra den ekonomiska situationen.



3

Förtydligt bostadsförsörjningsansvar

Varje kommun ska skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder. Bra bostäder och goda boendemiljöer är grundläggande faktorer som har betydelse för såväl tillväxten som välfärden i kommunen och regionen.

Merparten av länets kommuner har antagna riktlinjer för bostadsförsörjningen. I de tre kommuner som saknar riktlinjer pågår ett arbete med att ta fram nya.

Kommunerna har överlag en god planeringsberedskap för att bostäder ska kunna byggas. Många kommuner skulle dock kunna arbeta mer strategiskt för att underlätta inträdet på bostadsmarknaden, bland annat kring markfrågor och med ägardirektiv till allmännyttiga bostadsföretag.

Bostadsförsörjningslagen

Varje kommun ska planera för bostadsförsörjningen och redovisa detta i antagna riktlinjer. Målet är att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder. Kommunernas ansvar för bostadsförsörjningsfrågorna preciseras i lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar samt i plan- och bygglagen (PBL). I lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar preciseras innehållet i riktlinjerna och hur processen att ta fram dem ska gå till. Kommunen ska också redovisa med vilka insatser målen ska nås.

Kommunernas verktyg för bostadsförsörjning

Kommunerna har ansvaret för bostadsförsörjningen. Kommunerna behöver ha en planeringsberedskap för att kunna arbeta fram detaljplaner. En god planerings-

beredskap innebär att kommunen har en aktuell översiktsplan, aktuella riktlinjer för bostadsförsörjningen och för markanvisningar samt en resurs- och organisationsberedskap. Detta sammantaget ger 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 tre kommuner som saknar aktuella riktlinjer pågår ett arbete med att ta fram sådana.

Länsstyrelsen ska enligt lagen ges tillfälle att yttra sig över kommunens arbete med bostadsförsörjningen. Länsstyrelsen ser gärna att det sker i form av en muntlig dialog i ett tidigt skede samt i form av ett yttrande i ett senare skede.



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 i riktlinjer får regeringen förelägga kommunen att anta nya riktlinjer.

Kopplingen till kommunens översiktsplanering är viktig att ta hänsyn till. Om kommunen väljer att redovisa riktlinjer för bostadsförsörjningen i den kommunomfattande översiktsplanen kommer Länsstyrelsen att yttra sig i samband med samrådet. Riktlinjer för bostadsförsörjningen ska enligt lag antas av kommunfullmäktige varje mandatperiod varför kommunen bör tänka på hur detta förhåller sig till arbetet med översiktsplaneringen.

Utöver enskilda dialoger med kommunen bjuder Länsstyrelsen också in till seminarier där kommunerna ges möjlighet att diskutera bostadsförsörjningsfrågor med andra kommuner i länet.

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

Aktuell översiktsplan

En kommun i länet har en översiktsplan antagen innevarande mandatperiod och 15 kommuner har en översiktsplan som antagits under föregående mandatperiod. Resterande kommuner har översiktsplaner antagna 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 regionplanen RUF5 som vägledande för mellankommunal samordning gällande mark- och vattenanvändning.

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

Riktlinjer för kommunala markanvisningar

Sedan den 1 januari 2015 finns det en ny lag om riktlinjer för kommunala markanvisningar, (2014: 899). Med markanvisning avses en överenskommelse mellan en kommun och en byggherre som ger byggherren ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av kommunägd mark för bebyggande. Tydliga riktlinjer ökar transparensen och bidrar till att

Kommunernas verktyg
för bostadsförsörjningen



fler aktörer kommer in på marknaden. Enligt *Bostadsmarknadsenkäten* har 16 kommuner i länet antagna riktlinjer enligt den nya lagstiftningen för prissättning och fördelning av mark.

Omfattningen av det kommunala markägandet i länet varierar; från mindre än 5 procent av kommunens area till över 80 procent. Alla kommuner har dock mark som är lämplig för bostadsbyggande och nästan hälften av kommunerna planerar att köpa mer mark för bostadsbyggande. Att ha ett litet markinnehav är en hämmande faktor för en kommuns möjlighet att styra bebyggelseutvecklingen.

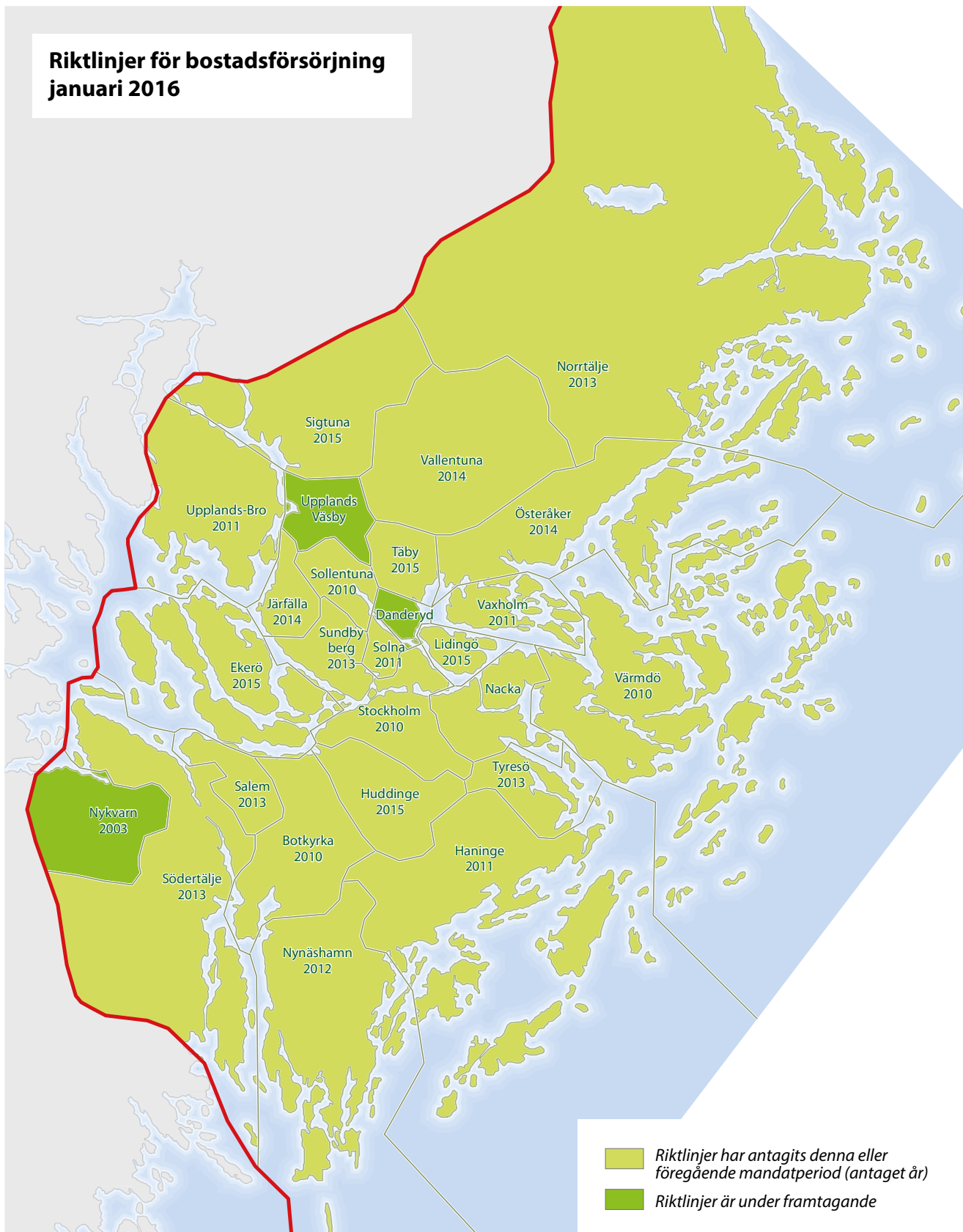
Priset på marken påverkar vad som kan byggas och vilken byggherre som kan bygga. Stockholms stad, Nacka, Sollentuna, Sundbyberg och Värmdö erbjuder möjlighet att hyra mark med tomrättsavtal till dem som önskar bygga.

Allmännyttiga kommunala bostadsföretag i 21 kommuner

I länets kommuner finns 25 allmännyttiga kommunala bostadsföretag i 21 av kommunerna. Danderyd, Nacka, Salem, Täby och Vaxholm saknar allmännyttiga bostadsföretag.

Lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag från 2011 innebär bland annat att bolagens 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 2014 använde sig tre kommuner av möjligheten att föra över pengar till bostadssociala ändamål.

Riktlinjer för bostadsförsörjning januari 2016



■ Riktlinjer har antagits denna eller föregående mandatperiod (antaget år)
■ Riktlinjer är under framtagande

Översiktsplanläget
maj 2016



- Antagen mandatperiod 2006–2010
- Antagen mandatperiod 2010–2014
- Antagen mandatperiod 2014–2018
- Arbete med ny ÖP pågår



SABO kombohus plus . Källa: Lindbäcks bygg

Med ägardirektiv kan en kommun ställa krav på hur det allmännyttiga bolaget ska arbeta med till exempel nybyggnation och uthyrningsregler. Enligt *Bostadsmarknadsenkäten* ser byggandet av nya bostäder i allmännyttans regi ut att öka under de kommande åren. Drygt 6 000 hyresrätter är planerade att påbörjas i år och nästa år, varav knappt 4 200 bedöms påbörjas i allmännyttans regi. Några bolag har ett bestånd som står inför stora upprustningsbehov och har därför ett tydligt fokus på förvaltning av befintliga bostäder.

Typhus för billigare bostäder

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 tagit fram ett typhus i liknande syfte, Stockholmshuset. Fram till 2020 räknar Stockholms stad med att påbörja mellan 3 500–5 000 Stockholmshus på olika platser i staden.

Organisation och resurser i kommunerna

För att kunna analysera bostadsbehovet för olika grupper krävs en förvaltningsövergripande samverkan mellan den sociala förvaltningen och 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 och exploateringsingenjörer. Det leder bland annat till att det tar tid innan ett detaljplanearbete kan påbörjas. Kommunernas uppfattning är att det finns för få utbildade planhandläggare samt att det är ont om planerare som kan arbeta med komplexa planer. Byggherrar och exploaterare påpekar att långa handläggningstider och framförallt bristande kommunikation om när ett ärende förväntas påbörjas eller avslutas försvårar arbetet.

Att flera kommuner behöver fler planhandläggare kan komma att påverka planaktiviteten framöver. Att aviserade infrastruktursatsningar eventuellt skjuts upp får även det konsekvenser för kommande detaljplanering och byggande.

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. Hälften av kommunerna arbetar med förturssystem, bland annat för personer med funktionshinder eller för personer med sociala eller medicinska skäl. Flertalet kommuner har också i ägardirektiven till det allmännyttiga bostadsföretaget skrivningar om att bolagen ska arbeta med sociala frågor och att de ska tillhandahålla bostäder för grupper som inte kan ta sig in på den ordinarie bostadsmarknaden. Några kommuner lyfter i ägardirektiven fram särskilda grupper som ska prioriteras vid nybyggnation.

Nästan alla kommuner kompletterar den ordinarie bostadsmarknaden med att själva hyra ut bostäder i andra hand, så kallade sociala kontrakt. För de flesta kommuner är målet att hushållen senare ska ta över hyreskontraktet. Bostäderna får kommunerna in via avtal med allmännyttiga och privata bostadsbolag. Kommuner utan ett allmännyttigt bolag upplever svårigheter med att få fram lägenheter för bostadssociala ändamål. En utväg som många kommuner tillämpar är att köpa bostadsrätter som hyrs ut i andra hand. Tanken med ett socialt kontrakt är annars att hyresgästen ska få ta över kontraktet efter en tid. Detta är inte möjligt med bostadsrätter som en lösning.

För att underlätta inträdet på bostadsmarknaden finns det 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 fem 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.

SABO och Fastighetsägarna Stockholm konstaterar också att bostadsbolagens inkomstkrav bör moderniseras och bättre spegla förändrade villkor på arbetsmarknaden. Det innebär att exempelvis projektanställningar eller liknande bör gälla som godkänd inkomst. En fast inkomst är ingen garanti för punktliga hyresinbetalningar.

Förmedling av bostäder

Enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska kommunen 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. Sju kommuner uppger att deras kommunala bostadsföretag samarbetar med bostadsförmedlingen i Stockholm.

Sammanlagt förmedlade Bostadsförmedlingen i Stockholm 12 400 bostäder under 2015, vilket är en ökning mot året innan. En stor del av ökningen beror på att många nya lägenheter blev inflyttningsklara. Bostadsförmedlingen förmedlar bostäder i Stockholms stad och i stora delar av Stockholmsregionen, även i grannlandet Uppsala.

Drygt 515 000 personer stod i slutet av 2015 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 bostadsförmedlingen på 8 år. I Stockholms innerstad är kötiden längst, 15 år. I Sigtuna eller Södertälje är kötiden kortast, 5 år. Nyproducerade bostäder har en kortare kötid, vilket främst beror på att hyrorna är betydligt högre.

Ökad regional samverkan

Bostadsförsörjning är ett kommunalt ansvar, men på senare år har behovet av en ökad mellankommunal och regional samverkan i frågan uppmärksamats bland annat av regeringen. Det ökade regionala perspektivet uttrycks i den reviderade bostadsförsörjningslagen samt i Bostadsplaneringskommitténs arbete.

Sedan åtskilliga år finns en väl fungerande regional fysisk planering i Stockholmsregionen likt den som nu föreslås för hela landet av Bostadsplaneringskommittén, men trots detta är inte bostadsförsörjningen fungerande. De senaste åren har detaljplanläggningen i länets kommuner ökat kraftigt och kommunernas planreserver ökar men ändå byggs det inte tillräckligt och alltfler grupper har svårt att komma in på bostadsmarknaden. För en bättre fungerande bostadsmarknad i Stockholms län behövs det förmodligen andra åtgärder än organisatoriska ändringar i den regionala fysiska planeringen.

Många kommuner samverkar

Samtliga kommuner samverkar i mellankommunala frågor. Den regionala utvecklingsplanen RUFSS 2010 är ett uttryck för samverkan och den utgör ett gemensamt underlag för regionens utveckling. Landstinget arbetar med att ta fram en ny regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen. Arbetet sker i samverkan mellan landstingets Tillväxt- och regionplaneförvaltning, Trafikförvaltningen och Länsstyrelsen. Samråd sker mellan april och september i år. Utställningen är planerad till 2017.

Utöver arbetet med RUFSS sker kommunernas samverkan dels konkret i gemensamma fördjupningar av översiktsplaner när exploatering sker vid kommungränserna, dels i formaliserade samverkansprojekt i olika konstellationer. Några exempel är Upplands Väsby och Sollentunas gemensamma visionsarbete för Älvsundadalen och Rotebro, samt Stockholms och Solnas samarbete kring Hagastaden.

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 infrastruktursatser 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. Det här samarbetet fortsätter i och med Sverigeförhandlingen för bättre kollektivtrafik och ökat bostadsbyggande i Stockholm.

I nio av länets kommuner pågår även ett samarbete för att förbättra effektiviteten i stadsbyggnadsprocessen. Samarbetet kallas Stadsbyggnadsbenchen och stöds av Boverket. Resultaten följs med 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. Länsstyrelsen har också tagit fram en vägledning för att underlätta kommunernas arbete att ta fram riktlinjer för bostadsförsörjningen. Enligt lagen ska Länsstyrelsen, som ansvarar för det regionala tillväxtarbetet i länet, och andra regionala organ som Landstinget, ges tillfälle att yttra sig över kommunernas 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.

Länsstyrelsens samarbete med länets kommuner fungerar bra. Länsstyrelsen blir kontinuerligt inbjudna till kommuner för att diskutera processen i framtagandet av riktlinjer. Länsstyrelsen yttrar sig också kring boendeplaneringen i kommunernas förslag till översiktsplaner, fördjupningar av översiktsplaner och i detaljplaneprogram. För de kommuner som väljer att redovisa riktlinjer för bostadsförsörjningen i översiktsplanen yttrar sig Länsstyrelsen i samband med samrådsskedet.



Foto: Christina Fagergren

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.

Kommun för kommun

Den nya lagstiftningen kring anvisning av nyanlända med uppehållstillstånd betyder att situationen på bostadsmarknaden blir än mer akut. Vad har kommunerna för strategi, hur ser lösningarna ut? Dessa frågor kopplat till kommunens arbete med bostadsförsörjning och bostadsbyggande har varit utgångspunkten i Länsstyrelsens satsning *Kommun för kommun*.

Länsstyrelsen har under våren 2016 besökt merparten av länets kommuner för att diskutera bostadsförsörjning och byggande med politiker och tjänstemän. Besöken är en bra möjlighet att stödja kommunerna i planerna för att bygga bostäder. Träffarna ger också

kommunerna tillfälle att lämna värdefulla synpunkter på Länsstyrelsens arbetssätt och på statliga regler och förhållningssätt. Kommunbesöken fortsätter i höst.

Nätverksträffar

Länsstyrelsen träffar regelbundet kommunerna 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 Landstinget 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 av Länsstyrelsen tillsammans med Landstinget ett par gånger per år. Forumet riktar sig brett till intresserade aktörer på bostadsmarknaden.



4

Tillskottet av bostäder

De senaste tre åren har bostadsbyggandet ökat kraftigt. Mellan 2013–2015 påbörjades över 41 500 bostäder i Stockholms län. Ungefär 60 procent av dessa tillkommer utanför Stockholms stad, jämfört med hälften för ett par år sedan. I år förväntas länet nå nya rekordnivåer. Första kvartalet i år påbörjades över 4 300 bostäder, 1 600 fler än för samma period 2015.

Länsstyrelsen har följt upp hur många bostäder som tillkommit i länets kommuner åren 2010–2015 och jämfört dessa med landstingets uträknade bostadsbehov. Länet är nu på god väg att nå det regionala målet! Förra året tillkom det 15 000 bostäder, vilket endast är 1 000 färre än det regionala behovet på 16 000 nya bostäder årligen.

Såväl kommuner som byggföretag bedömer att byggproduktionen kommer att ligga på fortsatt höga nivåer de närmsta åren. Kommunernas översiktsplaner visar på en tydlig vilja att planera för fler bostäder och antalet bostäder i laga kraft-vunna detaljplaner under 2015 var drygt 19 000. Kommunerna har därmed en god planberedskap för att kunna bygga bostäder.

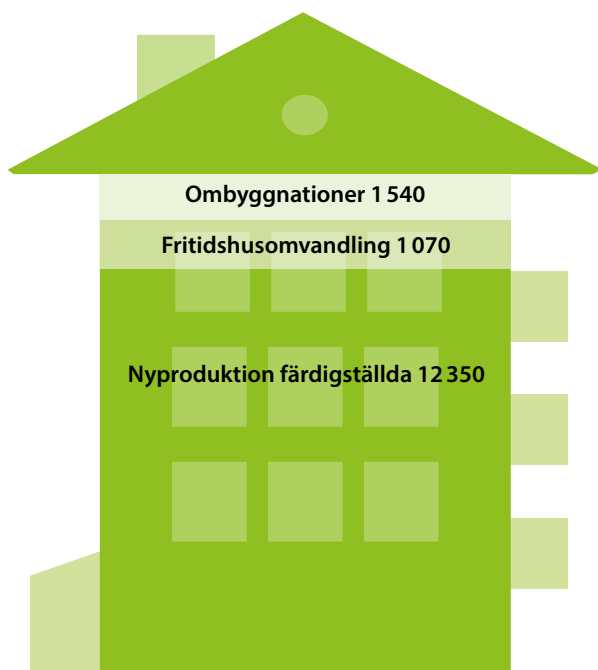
Bostadsbyggandet fortsatte att vara högt 2015

Antalet påbörjade nya bostäder i länet ligger på fortsatt höga nivåer. De tre senaste åren, 2013–2015, påbörjades 41 500 bostäder (en bostad definieras som påbörjad när bottenplattan gjutits). Det kan jämföras med perioden 2010–2012 då 24 100 bostäder påbör-

jades. Bara under föregående år så påbörjades drygt 13 000 bostäder i länet, enligt siffror från Statistiska centralbyrån (SCB) och Stockholms stad. Därutöver påbörjades 1 450 bostäder genom ombyggnationer av lokaler och vindar. Det innebär totalt 14 450 bostäder under 2015.

2012 konstaterade Länsstyrelsen att bostadsbyggandet behövde fördubblas för att kunna svara mot behoven. 2011 och 2012 påbörjades 8 000 respektive 6 600 bostäder. I år bedömer Länsstyrelsen att 16 000 bostäder kan påbörjas.





Figuren visar fördelningen av tillskottet av bostäder 2015.
Källa: SCB och Länsstyrelsen

Stora skillnader på bostadsbyggandet i regionen

I hela Sverige påbörjades under 2015 48 700 bostäder, inkluderat ombyggnationer. Nästan 30 procent av bostäderna påbörjades i Stockholms län.

Under många år påbörjades hälften av länets bostäder i Stockholms stad. Sedan ett par år tillbaka ökar byggandet i kommunerna utanför Stockholm och de står nu för 60 procent av länets påbörjande. Under 2015 påbörjades det drygt 5 800 bostäder i Stockholms stad, där ombyggnationerna stod för strax över 1 000 bostäder. I länets övriga kommuner påbörjades det 8 700 bostäder. Flest i Järfälla, Huddinge, Nacka och Sundbyberg där det påbörjades 800–900 nya bostäder. I Haninge, Sigtuna, Södertälje, Täby och Värmdö påbörjades det 400–500 bostäder. I övriga kommuner var antalet 400 eller färre.

Att bostadsbyggandet ökar i flera kommuner beror bland annat på ökade ambitioner i länets kommuner, skillnader i markpris, men även att det blivit mer attraktivt och lönsamt att bygga utanför Stockholms stad. Stockholmsöverenskommelsen om en utbyggnad av tunnelbanan börjar också ge avtryck. Boverket konstaterar i en rapport att betalningsviljan i länet för en nybyggd bostadsrätt ökat snabbare än byggkostnaderna. Även siffror från Mäklarstatistik visar att

de procentuellt största prisökningarna sker i kommunerna längre ut i länet.

Bostadsbeståndet ökade med 15 000 bostäder 2015

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. I genomsnitt ökar det totala beståndet med ungefär 1 procent per år.

År 2015 färdigställdes drygt 12 300 bostäder genom nybyggnation. Det totala tillskottet av ny- och ombyggnationer samt fritidshusomvandlingar var 15 000 bostäder. Ombyggnationer och fritidshusomvandlingar ger årligen drygt 2 000 –2 500 inflyttningsklara bostäder.

Bostadsbehovet i länet fram till 2030

Landstinget har utifrån befolkningsframskrivningar beräknat regionens behov av bostäder för perioden 2010–2030, fördelat per kommun. Behovet är framtaget i samråd med länets kommuner. Enligt bedömningen, som gjordes 2012, behövs det 9 000–16 000



Foto: Christina Fagergren

inflyttningsklara bostäder årligen beroende på befolkningsökningen. Med hänsyn till den fortsatt kraftiga befolkningsökningen är behovet av nya bostäder i länet minst 16 000 årligen. Landstinget har nu inlett ett arbete med att revidera nivån för regionens bostadsbehov i samband med arbetet med en ny regional utvecklingsplan för Stockholms län (RUFS). Den nya behovsbedömningen beräknas vara klar under andra halvan av 2016 och gälla fram till 2050.

Boverket har analyserat byggbehovet i Sverige för åren 2015–2025. I analysen konstateras att byggbehovet bör ligga kring 63 000 bostäder per år, eller 700 000 bostäder totalt i Sverige baserat på den förväntade hushållstillväxten. Boverket definierar byggbehov som nyproduktion plus ombyggnation.

Uppföljning av bostadsbyggandet i Stockholms län

Enligt Länsstyrelsernas regleringsbrev för 2015 ska Länsstyrelsen följa upp kommunernas bostadsbyggande.

”Med utgångspunkt i den redovisning som Stockholms läns landsting lämnat med anledning av regeringens uppdrag rörande Stockholmsregionens behov

av nya bostäder med fördelning på länets kommuner (dnr S2012/4203/PBB) ska Länsstyrelsen i Stockholms län i samverkan med Boverket göra en uppföljning av bostadsbyggandet i var och en av kommunerna i Stockholms län. Uppföljningen ska bland annat innehålla en bedömning av vilka konsekvenser som det redovisade bostadsbyggandet kan medföra. Uppdraget ska redovisas till regeringen senast den 15 juni 2016.”

Länsstyrelsens redovisning bygger i första hand på hur många bostäder som tillkommit i länet under perioden. Bostadstillkottet består av färdigställda nyproducerade bostäder samt ombyggnationer och fritidshusomvandlingar. På sid 47 studeras konsekvenserna. Därutöver ska hela rapporten *Läget i länet – Bostadsmarknaden i Stockholms län 2016* ses som en konsekvensbedömning av bostadsbyggandet i länet.

Bostadstillskottet närmar sig det regionala målet

Länsstyrelsen konstaterar att länets kommuner är på god väg att nå det regionala målet om 16 000 nya bostäder årligen. Genomsnittet dras dock ned av ett lågt tillskott i periodens början. Totalt tillkom knappt 11 000 bostäder per år under perioden. Merparten av kommunerna når upp till ungefär halva behovet, eller

Tillskottet av bostäder

Tillskottet av bostäder i Stockholms län åren 2010–2015. Det totala tillskottet var drygt 65 000 bostäder. Källa: Länsstyrelsen, SCB, Landstinget och länets kommuner.

	Färdigställda nybyggda bostäder	Fritidshus som ombildats till permanentbostäder	Lokaler och vindar som blivit bostäder	Summa	Totala tillskottet 2015	Regionala behovet
	Snitt per år 2010-2015					
Botkyrka	277	27	1	305	230	650
Danderyd	45	2	0	47	14	100
Ekerö	81	61	0	142	88	200
Haninge	363	56	2	421	965	600
Huddinge	283	62	1	346	436	700
Järfälla	301	1	5	307	848	750
Lidingö	113	8	3	124	252	225
Nacka	236	103	24	363	629	850
Norrtälje	150	276	9	435	372	500
Nykvarn	62	10	0	72	129	100
Nynäshamn	60	64	0	124	120	200
Salem	50	5	3	58	128	100
Sigtuna	260	23	7	290	321	400
Sollentuna	374	5	2	381	746	500
Solna	349	0	53	402	155	800
Stockholm	3 850	1	800	4 651	6 130	5000
Sundbyberg	445	0	20	465	651	600
Södertälje	210	58	5	273	329	600
Tyresö	180	36	0	216	275	300
Täby	229	2	4	235	201	650
Upplands Bro	154	3	0	157	253	300
Upplands Väsby	192	34	11	237	418	350
Vallentuna	123	26	0	149	182	400
Vaxholm	26	31	8	65	113	100
Värmdö	125	179	0	304	390	550
Österåker	182	87	6	275	499	350
Länet	8 720	1 160	964	10 844	14 959	15 875

strax där över. Närmast kommer Haninge, Norrtälje, Nykvarn, Sollentuna, Stockholm och Upplands Väsby. Om enbart 2015 studeras ser det ljusare ut. Tillskottet förra året är nära, eller överträffar, det regionala behovet i många kommuner. I rapportens bilaga redovisas bostadsskottet år för år kommunvis för perioden 2010–2015.

Befolkningsökning, bostadstillskott och bostadsbehov

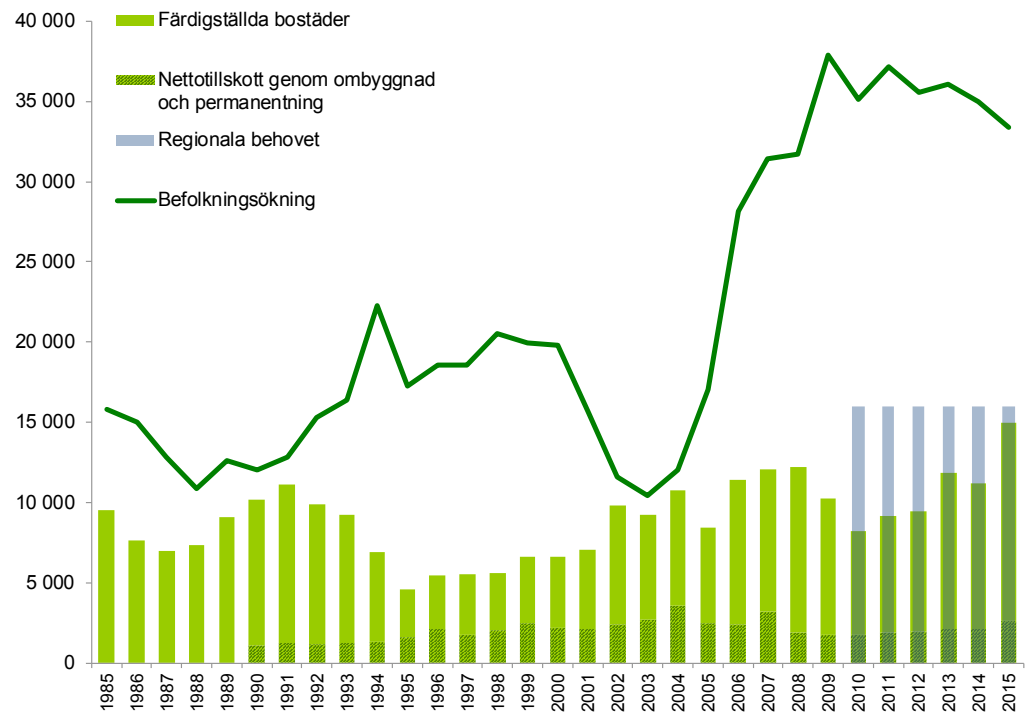
Diagrammet ovan till höger visar befolkningsökningen och tillskottet av bostäder 1985–2015. Från 1990 visas tillskottet genom nyproduktion samt det årliga genomsnittliga tillskottet som kommer till genom fritidshusomvandlingar och att lokaler och vindar byggts om till bostäder. Från och med 2010 är Landstingets framräknade bostadsbehov inlagt (grått i tabellen).

Det ökade glappet mellan befolkningsökningen och bostadsbyggandet är en förklaring till dagens stora bostadsbrist. De senaste tio åren har länets befolkning ökat med 340 000 personer. Under samma period tillkom knappt 94 000 bostäder. Samtidigt kan vi se att 2015 års bostadstillskott är nära den regionala behovsbedömningen om 16 000 nya bostäder per år. Påbörjandet av nya bostäder har varit högt de senaste åren, vilket nu syns i statistiken genom nya inflyttningsklara bostäder.

Diagrammet nedan till höger visar det genomsnittliga tillskottet av inflyttningsklara bostäder per 1 000 invånare under de senaste sex åren. I några kommuner är det vanligt att fritidshus tas i bruk som permanentbostäder. I exempelvis Norrtälje och Värmdö motsvarar det över hälften av kommunens årliga tillskott.

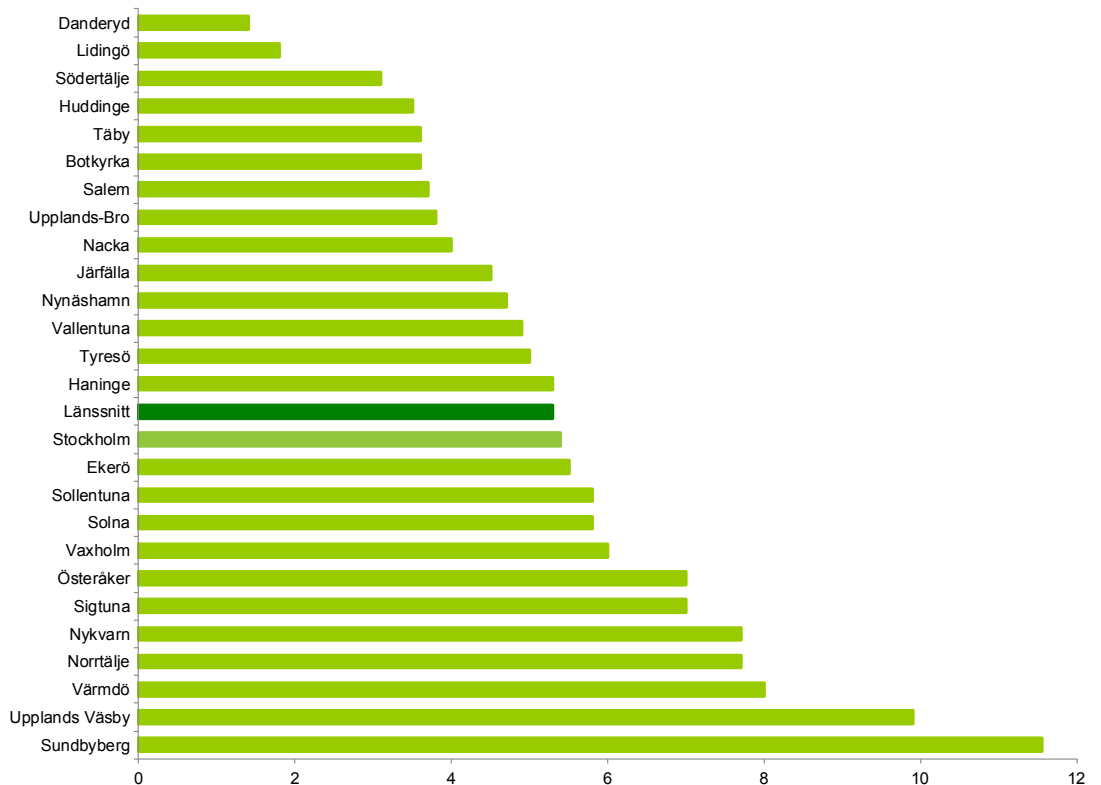
Tillskottet av bostäder och befolkningsökningen i Stockholms län åren 1985–2015.

Källa: SCB, TMR och Länsstyrelsen

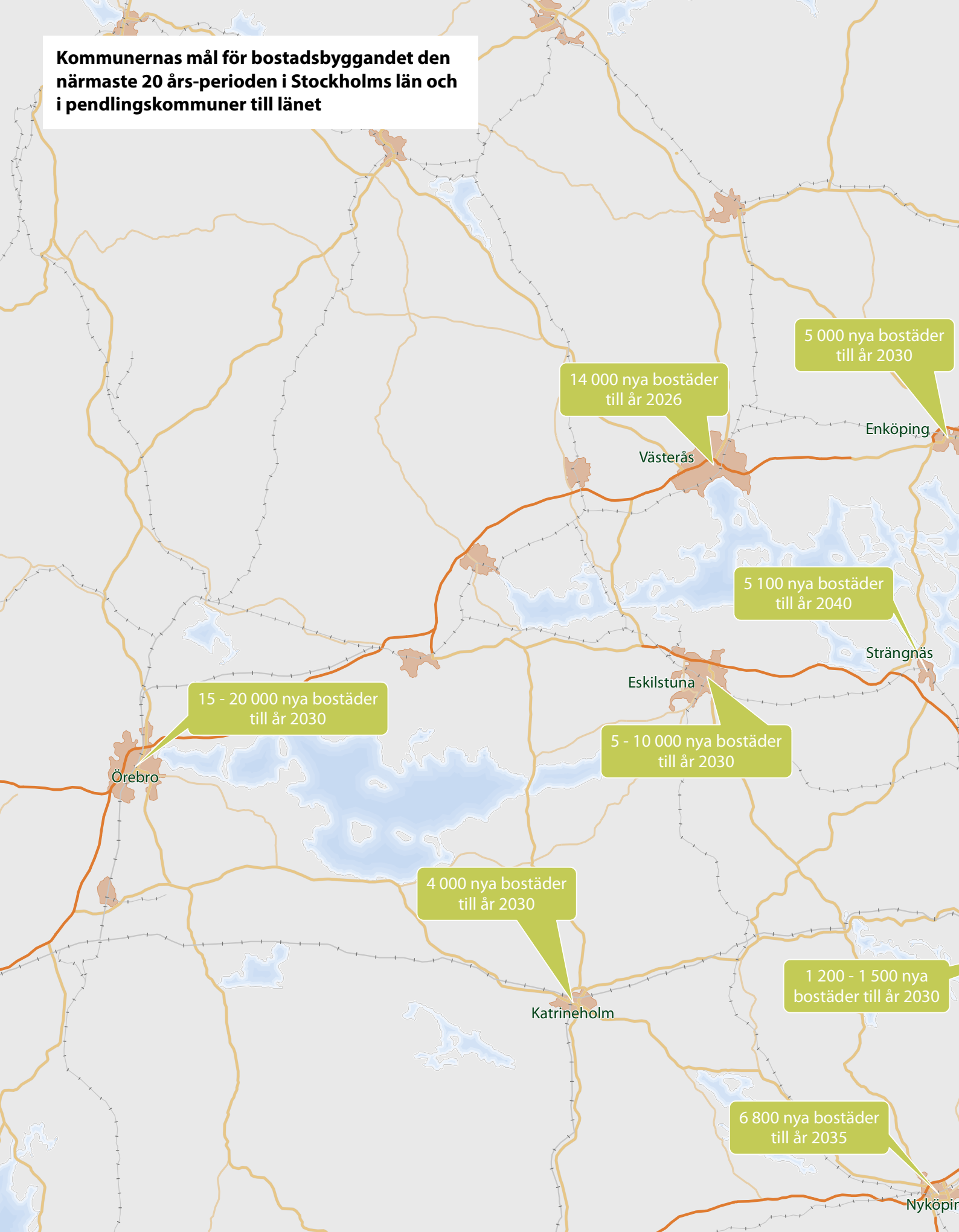


Genomsnittligt tillskott i antal bostäder per år 2010–2015 per tusen invånare. Det vill säga färdigställda bostäder genom nyproduktion, ombyggnad och omvandling av fritidshus.

Källa: SCB, TMR och Länsstyrelsen



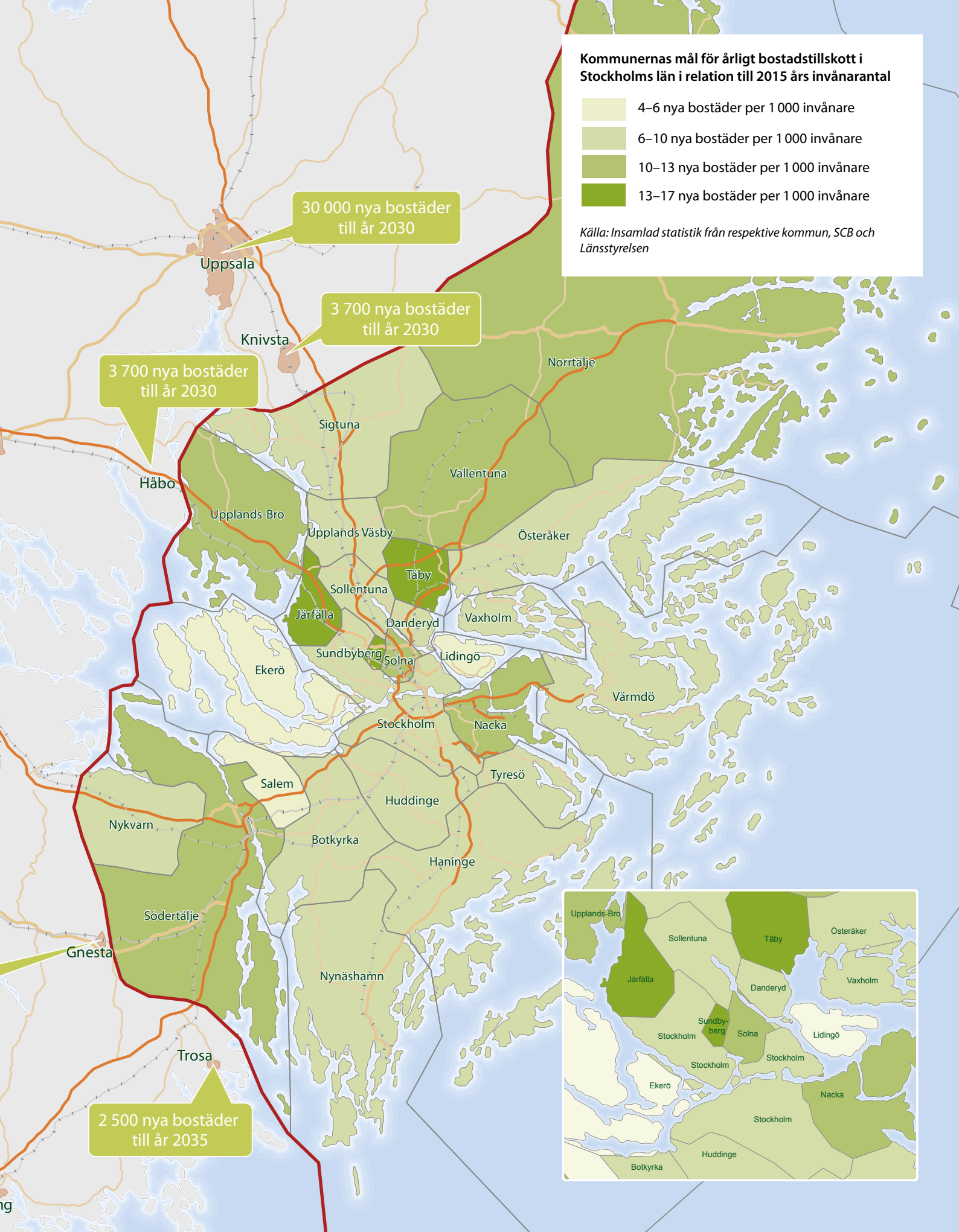
Kommunernas mål för bostadsbyggandet den närmaste 20 års-perioden i Stockholms län och i pendlingskommuner till länet



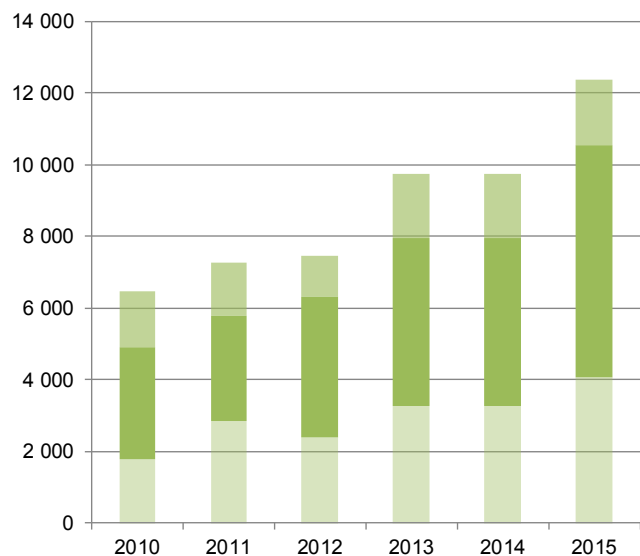
Kommunernas mål för årligt bostadstillskott i Stockholms län i relation till 2015 års invånarantal

- 4–6 nya bostäder per 1 000 invånare
- 6–10 nya bostäder per 1 000 invånare
- 10–13 nya bostäder per 1 000 invånare
- 13–17 nya bostäder per 1 000 invånare

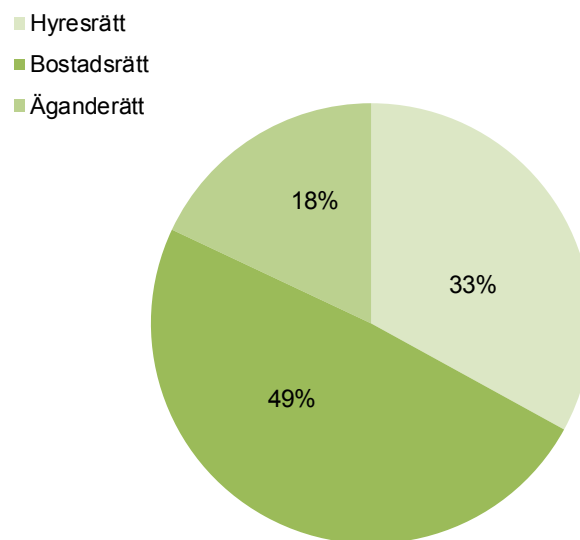
Källa: Insamlad statistik från respektive kommun, SCB och Länsstyrelsen



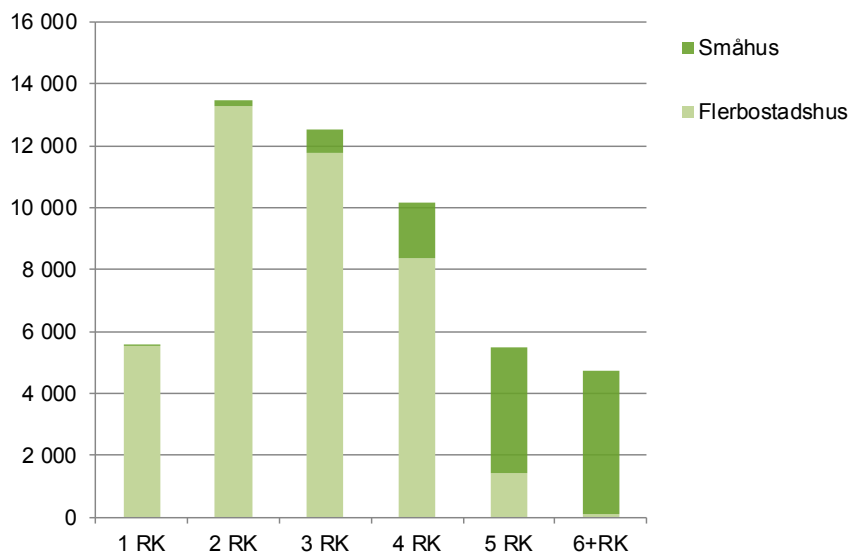
Upplåtelseform i färdigställda bostäder åren 2010–2015, Stockholms län. Källa: SCB och Länsstyrelsen



Upplåtelseform i procent för färdigställda bostäder totalt åren 2010–2015, Stockholms län. Källa: SCB och Länsstyrelsen



Färdigställda nybyggda bostäder fördelat på lägenhetstyp åren 2010–2015



Nya bostadsrätter dominerar

Diagrammen till vänster visar de färdigställda bostädernas upplåtelseform åren 2010–2015. Totalt färdigställdes 52 300 bostäder genom nyproduktion (fritidshusomvandlingar och ombyggnationer ingår inte i statistiken). Bostadsrätter har varit den dominerande upplåtelseformen, särskilt de senaste åren. Hälften av bostäderna var lägenheter om två eller tre rum och kök.

Kommunernas mål motsvarar eller överträffar det regionala behovet

Länsstyrelsen konstaterar 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 nedan visar kommunernas mål för det årliga bostadstillskottet fram till 2030. Kommunernas sammanlagda mål är nu över 19 000 bostäder per år, vilket är högre än den regionala behovsbedömningen från 2012. Stockholms stad planerar till exempel för totalt 140 000 nya bostäder under perioden 2010–2030.

Tabellen visar regionens behov av bostadstillskott och kommunernas mål. Källa: Landstinget, kommunala verksamhetsplaner och översiktsplaner

	Regionens behov av årligt bostadstillskott enligt TRF	Kommunens mål för bostadstillskott
Botkyrka	650	650
Danderyd	100	250
Ekerö	200	140-175
Haninge	600	600
Huddinge	700	700
Järfälla	750	1 000
Lidingö	300	225
Nacka	850	1 000
Norrtälje	500	600-700
Nykvarn	100	80-120
Nynäshamn	200	230
Salem	100	80
Sigtuna	400	400
Sollentuna	500	450-500
Solna	800	800
Stockholm	5 000	7 000
Sundbyberg	600	750
Södertälje	600	1 000
Tyresö	300	300
Täby	650	900
Upplands Väsby	350	300
Upplands-Bro	300	300
Vallentuna	400	350-400
Vaxholm	100	100
Värmdö	550	350
Österåker	350	300
Summa	15 950	18 855 -19 130

Bostadsbyggandet bedöms vara fortsatt högt

Kommunerna bedömer i *Bostadsmarknadsenkäten* att 22 500 bostäder kan påbörjas i år. Uppgången förväntas fortsätta även nästa år då drygt 24 000 bostäder kan påbörjas. Både i år och nästa år bedömer kommunerna att bostadsrätterna dominerar. Hyresrätterna utgör en knapp tredjedel av de bostäder som planeras påbörjas i det ordinarie beståndet.

Länsstyrelsens erfarenhet är att kommunerna vanligen överskattar påbörjandet med omkring 20–30 procent. Det skulle i så fall innebära att ungefär 16 000 bostäder påbörjas både i år och nästa år. Preliminära uppgifter för första kvartalet 2016 visar att det påbörjades drygt 4 300 bostäder i länet, ungefär 1 600 fler än motsvarande period 2015. Även Boverket bedömer att bostadsbyggandet ligger på fortsatt höga nivåer.

Högt tryck i kommunernas planläggning av bostäder

Kommunerna i länet har en god planeringsberedskap för ett högt och jämt bostadsbyggande. Länsstyrelsen har undersökt hur många möjliga bostäder det finns i olika planer och program för perioden januari 2012 – januari 2016, vilket är över 130 000. Räknet utifrån markanvisningsskedet har Stockholms stad över 125 000 bostäder på gång. I laga kraft vunna planer har staden 17 000 bostäder som kan påbörjas de kommande åren.

Enligt Boverkets Plan- och byggenkät för länet vann drygt 19 000 bostäder i detaljplaner laga kraft under 2015 (23 av 26 kommuner besvarade frågan).

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

Investeringarna är fortsatt höga i byggbranschen

Sveriges Bygginstrumenter rapporterar att byggföretagens orderböcker är fulla. Investeringarna i bostäder,

Antal nya bostäder i detaljplaner som vunnit laga kraft under 2015	
Botkyrka	400
Danderyd	26
Ekerö	50
Haninge	2 500
Huddinge	780
Järfälla	700
Lidingö	5
Nacka	3 000
Nykvarn*	
Norrälje	495
Nynäshamn	19
Sigtuna*	
Salem	6
Sollentuna	1 084
Solna	150
Stockholm	6 100
Sundbyberg	1 700
Södertälje	274
Tyresö	53
Täby	1 387
Upplands Väsby	28
Upplands-Bro	300
Vallentuna	0
Vaxholm	0
Värmdö*	
Österåker	233
Länet	19 290

* Saknar uppgift

Källa: Boverkets Plan och byggenkät 2016

infrastruktur och lokaler har under flera år legat kring 50 miljarder per år i länet, men ökade under 2015 till över 80 miljarder kronor. Även Konjunkturinstitutet rapporterar om en fortsatt stark utveckling och förväntningar på orderstockar och byggande är betydligt högre än normalt bland byggföretagen.

Byggbolagen i länet rapporterar att det finns en risk att brist på byggarbetskraft och planhandläggare kan bli en flaskhals, eller åtminstone en fördröjande faktor. Detsamma gäller förväntningarna på hur anbudspriserna kommer att utvecklas.



Foto: Mostphotos, Bengt Hultqvist

Tillskottet av bostäder åren 2010–2015. Vi närmar oss behovet i antal, men vem bygger det för?

Det är positivt att bostadsbyggandet fortsätter att ligga på höga nivåer. Kommunernas mål för bostadstillskottet är över lag höga och i stort sett alla kommuner vill vara med och ta del av Stockholmsregionens tillväxt.

Det goda konjunkturläget påverkar i hög grad bostadsbyggandet. Men samtidigt som bostadsbyggandet är högt blir det allt svårare för hushåll med små inkomster och kort kötid att etablera sig på bostadsmarknaden. Det beror på att befolkningen ökar snabbt i kombination med höga bostadspriser, ett otillräckligt utbud av hyresrätter och att inträdeskraven är höga. Situationen på bostadsmarknaden påverkar även företagens tillväxtpotentialer. Många företag menar att bostadsbristen hämmar deras verksamhet, vilket kan leda till att de väljer att växa i andra städer.

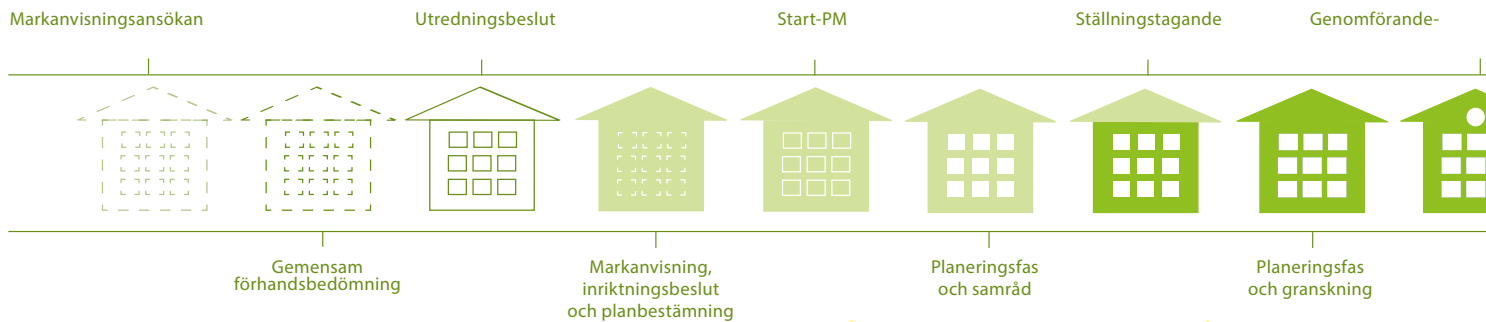
För en fortsatt hållbar utveckling är det angeläget att hitta lösningar för hur vi ska kunna bygga nya bostäder även för dem som inte har råd att köpa eller

hyra en nyproducerad bostad. Nyanlända, unga eller andra resurssvaga hushåll har ofta ingen möjlighet att efterfråga en nyproducerad bostadsrätt eller hyresrätt. Hur rörligheten i det befintliga beståndet utvecklas är också en viktig fråga att följa.

Förutsättningarna för en fortsatt stark bostadsefterfrågan är goda de närmsta åren. Sveriges ekonomi växer samtidigt som räntorna förväntas vara fortsatt låga. Men på längre sikt finns betydande utmaningar, särskilt om räntorna stiger. Över två tredjedelar av bostadstillskottet 2010–2015 har varit sådana som kräver en kapitalinsats. Det är tecken på att merparten av bostadsbyggandet i länet är konjunkturstyrt. Vad händer med bostadsbyggandet om konjunkturen viker ned? Åren efter finanskrisen 2008 sjönk bostadsbyggandet, och det är först de senaste tre åren som återhämtningen skett.

För att länet ska fortsätta att utvecklas starkt är det viktigt med ett högt och jämt tillskott av bostäder i så väl hög- som lågkonjunktur och för blandade målgrupper.

IDE



Från idé till färdig bostad. Illustrationen visar antal ärenden som inkom till Länsstyrelsen 2015 samt genomsnittlig handläggningstid för dessa ärenden.

Källa: Länsstyrelsen.

Illustration: Emma Franzén

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

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

Det tar tid 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 eller flera byggherrar för den aktuella detaljplanen. Länsstyrelsen deltar i planeringsfasen enligt plan- och bygglagen och vid överklaganden av bygg- och rivningslov. Illustrationen ovan visar antal ärenden som inkom till Länsstyrelsen 2015 samt genomsnittlig handläggningstid för dessa ärenden.

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. Arbetet har haft stor effekt och under 2015 har Länsstyrelsen med god marginal mött de krav på handläggningstider för överklaganden av bygglov och detaljplaner som regeringen har satt upp.

Från och med den 1 juni i år är dock instansordningen ändrad för överklagade planbeslut. Förändringen innebär att alla detaljplaner överklagas direkt till Mark- och miljödomstolen, i stället för till Länsstyrelsen. Mark- och miljödomstolens beslut kan i sin tur överklagas till Mark- och miljööverdomstolen. Om det bedöms vara av vikt för rättstillämpningen kan Mark- och miljööverdomstolen i vissa fall ge möjlighet att överklaga även till Högsta domstolen. Prövningstillstånd krävs både till Mark- och miljööverdomstolen och till Högsta domstolen. När detaljplan och bygglov vunnit laga kraft kan själva byggandet börja.

Ändringen av instansordningen syftar till att med bibehållen rättssäkerhet effektivisera prövningen av detaljplaner, bland annat genom att detaljplaner snabbare ska kunna vinna laga kraft. Avsikten är att byggandet av nya bostäder ska kunna påbörjas tidigare och till en lägre kostnad än i dag. Ett annat syfte är att stärka länsstyrelsens roll som samrådspart och pådrivare inom ramen för den kommunala planeringen av bostadsförsörjningen.

Länsstyrelsen är emellertid tveksam till om förändringen leder till en snabbare process. Länsstyrelsen har till skillnad mot domstolen haft en möjlighet att utveckla och motivera beslut utifrån såväl lagstiftningen som regionala perspektiv. När Länsstyrelsens yttrande inte finns vid domstolens bedömning måste domstolen antingen själva göra en sådan utredning alternativt återförvisa ärendet till kommunen.



Är riksintressen ett hinder för bostadsbyggandet?

Länsstyrelsen har enligt plan- och bygglagen skyldighet att granska, och vid behov överpröva och upphäva kommunala detaljplaner i frågor som gäller exempelvis riksintressen. Riksrevisionen har granskat statens hantering av riksintressen och kommit fram till att den försvarar för kommunerna att tillgodose behovet av bostäder. De betonar betydelsen av att en översyn av riksintressesystemet genomförs med särskilt fokus på att undersöka hur bostadsbyggande kan få ökad tyngd i förhållande till riksintressena vid omfattande bostadsbrist.

Regeringen tillsatte 2013 en utredning med uppdraget att göra en översyn av riksintressesystemet. Syftet var att utveckla ett system där avvägningar kan göras mellan riksintressen och tillgodoseendet av bostadsförsörjningsbehovet. I ett delbetänkande 2014 framkom att utredningen inte ansåg att förekomsten av riksintressen utgjort något avgörande hinder för bostadsbyggandet, men att det finns andra hinder, främst av ekonomisk art, som är betydligt större. En slutsats var dock att otydligheter kan ställa till svårigheter i den praktiska tillämpningen. Förra året kom slutbetänkandet. Där presenterades bland annat ett förslag om att begreppet ”mark- och vattenområden av väsentligt allmänt intresse” ska införas och definieras i miljöbalken. Länsstyrelsen föreslås få möjlighet att besluta att ett sådant intresse kan få företräde framför ett riksintresse, vilket skulle möjliggöra avvägning mellan ett bostadsförsörjningsintresse och ett riksintresse.

Länsstyrelsen fick 2014 regeringens uppdrag att verka för att riksintresseunderlag omprövas och förtydligas inom områden som är aktuella för bostadsbyggande och annan bebyggelseutveckling. Som en del i arbetet har Länsstyrelsen inlett en dialog med länets kommuner om vilka riksintressen de anser berör områden som är aktuella för bostadsbebyggelse och där det råder osäkerhet kring hur riksintressena ska tillämpas i planeringen.

Parallellt med regeringsuppdraget genomför Länsstyrelsen även en översyn av samtliga riksintressen för kulturmiljövården för att underlätta tillämpningen i planeringen. Översynen beräknas pågå i fem år.

Bostadspolitiska samtal mellan regeringen och oppositionen

Regeringen och oppositionen för bostadspolitiska samtal för att om möjligt öka bostadsbyggandet och öka rörligheten på bostadsmarknaden. Målet med samtalen är att förhandla fram en blocköverskridande överenskommelse. I korthet sker diskussionerna kring punkterna: Förenkla regelverken, öka byggkapaciteten samt finansiering och ökad rörlighet.

Därutöver har regeringen beslutat om ett investeringsstöd till byggande av hyresbostäder, och att kommuner som bygger bostäder också kan ta del av ett särskilt statsbidrag. Läs mer om de särskilda bostadsbyggnadsstöden på sid 17.



Foto: Mostphotos, Johan Bjurer

5

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 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.

Under förra året skedde inga ombildningar till bostadsrätter i allmännyttans bestånd. Det är ett trendbrott jämfört med tidigare år. Dessutom såldes ett mycket litet antal allmännyttiga bostäder till privata fastighetsägare för fortsatt uthyrning.

En miljon bostäder i länet

Av länets cirka en miljon bostäder är fördelningen mellan olika upplåtelseformer stor mellan kommunerna, se karta sid 53. 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

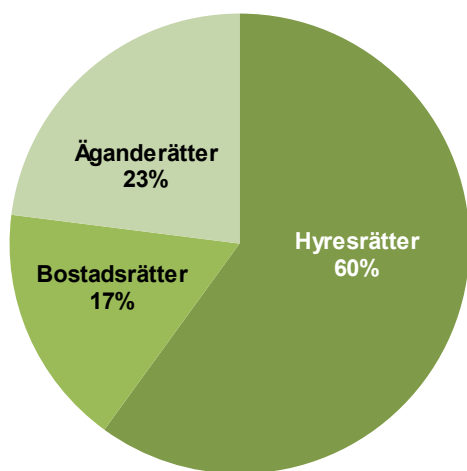
Sedan 2000 har drygt 120 000 hyresrätter omvandlats till bostadsrätter. 50 000 bostäder från allmännyttans bestånd och 70 000 bostäder från det privata beståndet. I början av 1990-talet var hyresrätten den

dominerande upplåtelseformen i länet, men idag har andelen hyresrätter minskat och bostadsrätten är nu vanligast. Andelen äganderätter ligger på en stabil nivå. Se diagram på nästa sida.

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.

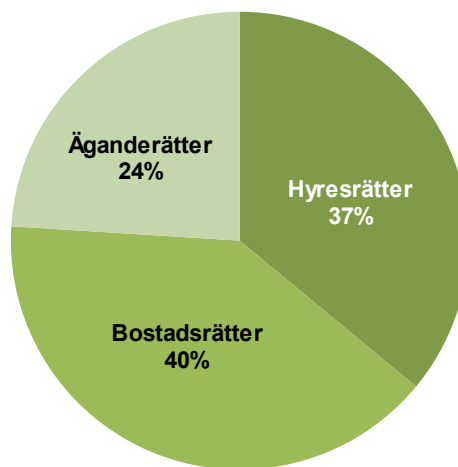
Allmännyttans ombildningar har avstannat helt

Enligt *Bostadsmarknadsenkäten* ombildades inga hyreslägenheter till bostadsrätter i allmännyttans bostadsbestånd under förra året. Det är ett trendbrott jämfört med tidigare år. För två år sedan ombildades 1 200 hyreslägenheter i allmännyttan till bostadsrätter.



Upplåtelseformer i Stockholms län 1990

Källa: SCB och Länsstyrelsen



Upplåtelseformer i Stockholms län 2015

Källa: SCB och Länsstyrelsen

Under många år har allmännyttan även sålt delar av sitt bestånd till privata fastighetsägare för fortsatt uthyrning. Även detta har avstannat. Förra året såldes endast 33 lägenheter till privata fastighetsägare.

Rörlighet på bostadsmarknaden

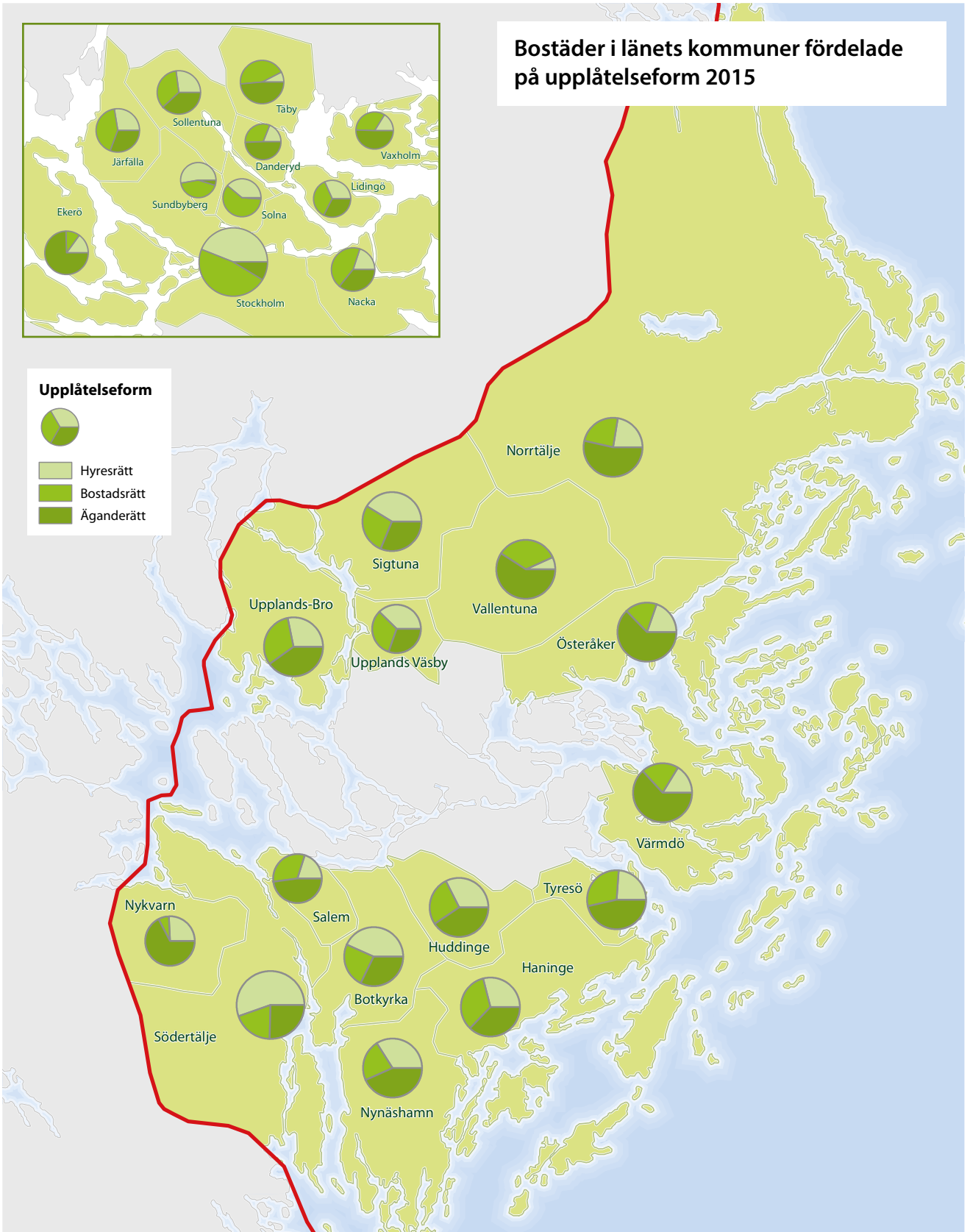
Bristen på bostäder minskar rörligheten på bostadsmarknaden. För att de som vill flytta ska kunna hitta en ny bostad krävs en viss vakansgrad. Hyresgästföreningen har studerat rörligheten på bostadsmarknaden åren 1999–2012. Generellt är rörligheten inom det ägda beståndet större i stora kommuner och rörligheten inom det hyrda beståndet lägre i stora kommuner. Studien visar också att rörligheten minskar med individers ålder, både för boende i hyrt och ägt boende. Det går inte att se några tecken på att politiska beslut under perioden haft någon påtaglig effekt på den genomsnittliga rörligheten. Dock behövs mer avancerade analyser för att fastställa detta med säkerhet. Även Fastighetsägarna har studerat rörligheten. Fastighetsägarnas rapport visar att det är bland unga mellan 20–29 år som rörligheten på bostadsmarknaden minskat mest.

Rörligheten påverkas även av hur så kallade flyttkedjor fungerar. Studier av flyttkedjor visar att de flesta flyttar sker inom 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, skulle det kunna öka rörligheten på bostadsmarknaden och skapa ett effektivare utnyttjande av bostadsbeståndet.

I de bostadspolitiska samtal som pågår mellan regeringen och alliansen diskuteras bland annat dagens beskattning av bostadssektorn. Ett syfte är att hitta en bättre form för att främja ökad rörlighet på bostadsmarknaden.

Bostäder i länets kommuner fördelade på upplåtelseform 2015



Andrahandsmarknaden ett viktigt komplement

Det går betydligt fortare att hitta en bostad att hyra i andra hand än att få ett eget förstahandskontrakt. Det är svårt att uppskatta hur stor länets andrahandsmarknad är, men enligt Länsstyrelsens medborgarundersökning från 2015 bor strax över 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 kraftigt. Regeringen är oroad över utvecklingen och har därför gett Boverket i uppdrag att analysera andrahandsmarknaden. Boverkets studie visar att andrahandshyrorna ökade kraftigt för samtliga lägenhetstyper och regioner under perioden 2009–2014. Data visar att andrahandshyran för uthyrda hyresrätter är lägre än för uthyrda bostadsrätter. Studien visar också att marknaden ger intrycket av att vara oreglerad. Det saknas kontrollfunktioner rörande försäljning av tjänster som är kopplade till förmedling av andrahandsuthyrning. Många hyresgäster uppger också att de stött på oseriösa hyresvärdar och bedragare. En förbättrad institutionell struktur på andrahandsmarknaden kan minska riskerna och kostnaderna vid andrahandsuthyrning, och därmed troligen öka andrahandsuthyrningen.

Fortsätter bostadspriserna att stiga?

Enligt Svensk Mäklarstatistik AB ökade bostadsrättspriserna i länet under förra året med 18 procent. Småhusen ökade med 17 procent. I landet som helhet ökade bostadsrättspriserna med 16 procent och småhusen med 12 procent.

Enligt Nordea finns det mycket som talar för att prisuppgången på bostadsmarknaden nu är över. Dämpad inkomstutveckling, amorteringskrav och boräntor som har nått sin nedre gräns är faktorer som banken bedömer påverkar prisutvecklingen under året. SEBs boprisindikator visar dock en annan bild. 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. Sammantaget visar det här att bostadsmarknaden är svårbedömd.

Är Sverige på väg mot en bostadsbubbla?

I slutet av förra året varnade Konjunkturinstitutets generaldirektör för första gången för att Sverige kan vara på väg in i en bostadsbubbla. Bostadspriserna har stigit kraftigt i Sverige under en lång tid. I dag är en svensk bostad i genomsnitt dubbelt så dyr som den var för tio år sedan. Det råder emellertid delade åsikter om detta. Många ekonomer menar att landet inte är på väg in i en bostadsbubbla, men att hushållen bör vara observanta på förändringar i omvärlden. Det tydligaste hotet mot hushållens ekonomi är stor arbetslöshet.

Amorteringskravet gäller från den 1 juni i år

Regeringen har kommit överens med vänstern och den borgerliga oppositionen om att införa amorteringskrav för att dämpa skuldsättningen. I korthet innebär de nya reglerna att lån på 70 procent eller mer av bostaden måste amorteras med 2 procent av hela lånebeloppet varje år. Vid 50–70 procent är årstakten 1 procent. För att minska eventuell påverkan på bostadsbyggande är köp av nyproducerade bostäder undantagna under de fem första åren. Detta undantag gäller endast för förstahandsköparen. Undantag ges också om vissa särskilda skäl föreligger, till exempel arbetslöshet, sjukdom, skilsmässa eller närståendes dödsfall.

Hyressättningen har setts över

Regeringen har tillsatt en förhandlingsledare som sett över hur dagens hyressättningssystem kan utvecklas. Arbetet har skett i samarbete med Fastighetsägarna Sverige, SABO och Hyresgästföreningen. De centrala frågorna som behandlats i uppdraget är hyressättningens betydelse för bostadsbyggandet, bristen på hyresbostäder och rörligheten på bostadsmarknaden. Även hur hyresgästernas trygghet ska säkerställas och segregation på bostadsmarknaden har beaktats.



Foto: Mostphotos, Sten-Åke Stenberg

Det har visat sig att det inte är möjligt att hitta lösningar som samtliga parter står bakom. Hyresgästföreningen och SABO har identifierat olika åtgärder som de åtagit sig att genomföra för att utveckla dagens system för hyressättning, bland annat att fortsätta utvecklingsarbetet för att ta fram en enklare hyressättningsmodell med färre parametrar (en Sverigemodell). Fastighetsägarna Sverige har istället föreslagit en färdplan för en långsiktig reformering av den svenska hyresmarknaden. Dess tydliga utgångspunkt är att en väl fungerande bostadsmarknad med ökad rörlighet och fler bostäder kräver strukturreformer och att det inte räcker att göra mindre justeringar av dagens system.

Källor

Tryckta källor

Andrahandsmarknaden: hyror, utbud och institutioner. Boverket 2015

Ansvarsfull uthyrning av bostäder. SABO 2015

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

Bostäder att bo kvar i. Bygg för gemenskap i tillgänglighetssmarta boendemiljöer (SOU 2015:85). Näringsdepartementet 2015

Bostad åt alla. Slutrapport från länsstyrelsernas uppdrag att stödja kommunerna i att underlätta inträdet på bostadsmarknaden. Länsstyrelserna 2016

Bostadsmarknadsenkäten. Länsstyrelsen i Stockholms län, 2007–2016

Bosättning av nyanlända – Utmaningar och möjligheter i Stockholms län. Länsstyrelsen i Stockholms län 2016

Boverkets indikatorer – Analys av utvecklingen på bygg- och bostadsmarknaden med byggprognos. Boverket, maj 2016

Den orörliga bostadsmarknaden och vägen till förändring. Fastighetsägarna 2016

Etableringshinder på bostadsmarknaden. Boverket 2014

Ett robust samhälle – handlingsplan för klimatanpassning i Stockholms län. Länsstyrelsen Stockholm 2014

Fler studentbostäder för en växande kunskapsregion. Dagens samhälle 15 mars 2016

Förslag till utvecklad nationell strategi för energieffektiviserande renovering. Energimyndigheten och Boverket 2015

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

Hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden 2011. Socialstyrelsen, 2012

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

Konjunkturbarometern. Konjunkturinstitutet 2016

Lika inför värden? SABO 2015

Nutid och framtid: 2015:6 medborgarundersökning. Länsstyrelsen Stockholms län, 2015

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

Rapport om hur dagens system för hyressättning kan utvecklas. Regeringskansliet 2016

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

Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen – RUF 2010. Landstinget & Länsstyrelsen, 2010

Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen – RUF 2015. Samrådsförslag. Landstinget 2016

Reviderad prognos för byggbehovet av bostäder. Boverket 2015

Rörligheten på den svenska bostadsmarknaden. Hyresgästföreningen 2016

Stockholm 2016 – full fart framåt. Länsstyrelsen 2016

Fler studentbostäder, en förutsättning för Stockholm som kunskapsregion. Stockholms Studentbostäder (SSSB) 2014

Studentbostäder som konkurrensmedel, Universitetskanslersämbetet Rapport 2015:4

Vägledning för hur kommunerna kan arbeta med riktlinjer för bostadsförsörjningen. Länsstyrelsen 2015

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

Muntliga och otryckta källor

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

Statistik från Boverket, SCB, Sveriges byggindustrier, Stockholms stads bostadsförmedling AB, maklarstatistik.se

Bilagor

TABELL 1: Tillskottet av bostäder i Stockholms läns kommuner åren 2010–2015

TABELL 2: Färdigställda lägenheter i nybyggda hus efter kommun, hustyp, upplåtelseform och år

TABELL 1: Tillskottet av bostäder i Stockholms läns kommuner åren 2010–2015

Kommuner	Färdigställda nybyggda bostäder	Fritidshus som ombildats till permanentbostäder	Lokaler och vindar som blivit bostäder	Färdigställda nybyggda bostäder	Fritidshus som ombildats till permanentbostäder	Lokaler och vindar som blivit bostäder	Färdigställda nybyggda bostäder	Fritidshus som ombildats till permanentbostäder	Lokaler och vindar som blivit bostäder
	2010			2011			2012		
Botkyrka	290	28	0	390	30	5	98	58	0
Danderyd	18	1	0	7	2	0	18	3	0
Ekerö	97	49	0	101	58	0	66	107	0
Haninge	58	61	0	206	62	0	351	123	0
Huddinge	186	61	0	173	40	7	66	101	0
Järfälla	144	1	0	253	1	0	88	2	0
Lidingö	22	11	1	11	6	2	83	17	2
Nacka	247	71	0	70	70	0	131	141	0
Norrälja	96	213	3	78	261	11	68	474	0
Nykvarn	30	9	0	46	6	0	30	15	0
Nynäshamn	126	39	0	95	38	0	3	77	0
Salem	86	1	0	11	5	16	23	6	0
Sigtuna	118	30	0	612	9	7	204	39	9
Sollentuna	26	4	0	685	4	0	28	8	0
Solna	266	0	102	76	0	34	481	0	6
Stockholm	3 710	1	612	3 182	1	760	4 409	2	768
Sundbyberg	4	0	0	220	0	2	159	0	13
Södertälje	49	43	0	230	55	0	258	98	1
Tyresö	93	41	0	142	29	0	24	70	1
Täby	179	2	0	182	2	4	380	4	0
Upplands Bro	230	2	0	50	3	0	71	5	0
Upplands Väsby	53	35	0	231	21	7	42	56	40
Vallentuna	181	31	0	85	32	0	97	63	0
Vaxholm	22	17	0	7	32	0	74	49	0
Värmdö	11	204	0	50	163	0	26	209	0
Österåker	99	70	6	61	79	14	183	149	0
Länet	6 441	1 025	724	7 254	1 009	869	7 461	1 876	840
Totalt tillkommet per år	8 190			9 132			10 177		

Färdigställda nybyggda bostäder	Fritidshus som ombildats till permanentbostäder	Lokaler och vindar som blivit bostäder	Färdigställda nybyggda bostäder	Fritidshus som ombildats till permanentbostäder	Lokaler och vindar som blivit bostäder	Färdigställda nybyggda bostäder	Fritidshus som ombildats till permanentbostäder	Lokaler och vindar som blivit bostäder	Summa
2013			2014			2015			
162	15	0	509	15	0	214	15	1	1 830
134	2	0	81	2	0	12	2	0	282
71	50	0	114	50	0	38	50	0	851
413	13	3	259	11	2	891	68	6	2 527
675	56	0	218	56	1	380	56	0	2 076
179	1	0	313	1	14	831	1	16	1 845
283	5	8	38	5	0	242	5	23	764
178	112	11	339	112	63	448	112	69	2 174
103	233	0	380	274	38	172	200	0	2 604
18	5	0	138	5	0	109	20	0	431
45	77	1	48	77	0	43	77	0	746
42	5	0	18	5	0	123	5	0	346
177	20	0	169	20	0	276	20	25	1 735
447	5	0	324	5	0	731	5	10	2 282
720	0	130	428	0	13	121	0	34	2 411
3 725	0	552	3 147	0	910	4 926	1	1 203	27 909
1 238	0	12	482	0	8	565	0	86	2 789
59	50	1	402	50	11	263	50	16	1 636
123	0	0	435	65	0	262	13	0	1 298
168	2	13	267	2	3	197	2	2	1 409
91	3	0	229	3	0	250	3	0	940
331	30	18	109	30	3	388	30	0	1 424
101	10	0	99	10	0	172	10	0	891
11	30	0	6	30	0	37	30	46	391
186	175	0	235	175	0	240	150	0	1 824
64	78	0	263	78	13	421	78	0	1 656
9 744	978	749	9 050	1 082	1 079	12 352	1 070	1 537	65 071
11 471			11 211			14 959			

TABELL 2: Färdigställda lägenheter i nybyggda hus efter kommun, hustyp, upplåtelseform och år

Färdigställda lägenheter i nybyggda hus efter kommun, hustyp, upplåtelseform och år			2010	2011	2012	2013	2014	2015	Totalt
0114 Upplands Väsby	flerbostadshus	hyresrätt	24	105	0	231	39	222	621
		bostadsrätt	0	81	0	0	39	41	161
		äganderätt	0	0	0	0	0	0	0
	småhus	hyresrätt	0	0	0	0	0	0	0
		bostadsrätt	0	0	22	30	9	44	105
		äganderätt	29	45	20	70	22	81	267
0115 Vallentuna	flerbostadshus	hyresrätt	0	0	0	9	0	0	9
		bostadsrätt	12	60	0	0	0	0	72
		äganderätt	0	0	0	0	0	0	0
	småhus	hyresrätt	0	0	0	0	0	0	0
		bostadsrätt	0	0	0	0	0	16	16
		äganderätt	169	25	97	92	99	156	638
0117 Österåker	flerbostadshus	hyresrätt	0	0	86	11	30	72	199
		bostadsrätt	41	0	45	3	119	231	439
		äganderätt	0	0	0	0	0	0	0
	småhus	hyresrätt	0	0	0	0	0	0	0
		bostadsrätt	11	0	0	0	23	6	40
		äganderätt	47	61	52	50	91	112	413
0120 Värmdö	flerbostadshus	hyresrätt	0	0	0	15	17	0	32
		bostadsrätt	0	36	0	58	56	165	315
		äganderätt	0	0	0	0	0	0	0
	småhus	hyresrätt	0	0	0	0	0	0	0
		bostadsrätt	0	0	6	13	12	0	31
		äganderätt	11	14	20	100	150	75	370
0123 Järfälla	flerbostadshus	hyresrätt	0	126	12	34	227	333	732
		bostadsrätt	52	108	59	101	0	447	767
		äganderätt	0	0	0	0	0	0	0
	småhus	hyresrätt	0	0	0	0	0	0	0
		bostadsrätt	0	4	0	0	52	14	70
		äganderätt	92	15	17	44	34	37	239
0125 Ekerö	flerbostadshus	hyresrätt	12	0	0	0	0	0	12
		bostadsrätt	0	0	0	0	41	0	41
		äganderätt	0	0	0	0	0	0	0
	småhus	hyresrätt	0	0	2	0	0	0	2
		bostadsrätt	3	4	0	0	0	0	7
		äganderätt	82	97	64	71	73	38	425
0126 Huddinge	flerbostadshus	hyresrätt	0	0	0	404	33	0	437
		bostadsrätt	0	0	0	220	54	203	477
		äganderätt	0	0	0	0	0	0	0
	småhus	hyresrätt	0	0	0	0	0	0	0
		bostadsrätt	27	0	24	0	51	51	153
		äganderätt	159	173	42	51	80	126	631
0127 Botkyrka	flerbostadshus	hyresrätt	54	195	0	0	60	0	309
		bostadsrätt	0	0	65	24	353	116	558
		äganderätt	0	0	0	0	0	0	0
	småhus	hyresrätt	0	0	0	50	0	0	50
		bostadsrätt	0	4	0	24	16	4	48
		äganderätt	236	191	33	64	80	94	698
0128 Salem	flerbostadshus	hyresrätt	0	0	0	0	0	54	54
		bostadsrätt	72	0	0	0	0	0	72
		äganderätt	0	0	0	0	0	0	0

	småhus	hyresrätt	0	0	0	0	0	0	0
		bostadsrätt	0	0	0	0	0	37	37
		äganderätt	14	11	23	42	18	32	140
0136 Haninge	flerbostadshus	hyresrätt	0	45	230	208	103	514	1100
		bostadsrätt	32	140	74	16	0	130	392
		äganderätt	0	0	0	0	0	0	0
	småhus	hyresrätt	0	0	0	0	0	40	40
		bostadsrätt	0	0	3	38	71	83	195
		äganderätt	26	21	44	151	85	124	451
0138 Tyresö	flerbostadshus	hyresrätt	0	83	0	6	0	6	95
		bostadsrätt	48	0	0	71	352	212	683
		äganderätt	0	0	0	0	0	0	0
	småhus	hyresrätt	0	0	0	0	3	0	3
		bostadsrätt	0	0	0	9	24	8	41
		äganderätt	45	59	24	37	56	36	257
0139 Upplands-Bro	flerbostadshus	hyresrätt	36	0	0	27	75	159	297
		bostadsrätt	161	0	44	0	0	0	205
		äganderätt	0	0	0	0	0	0	0
	småhus	hyresrätt	0	0	0	0	1	0	1
		bostadsrätt	0	0	0	0	0	0	0
		äganderätt	33	50	27	64	153	91	418
0140 Nykvarn	flerbostadshus	hyresrätt	0	15	0	0	12	72	99
		bostadsrätt	0	18	0	0	90	0	108
		äganderätt	0	0	0	0	0	0	0
	småhus	hyresrätt	0	0	0	0	0	0	0
		bostadsrätt	0	0	0	0	0	0	0
		äganderätt	30	13	30	18	36	37	164
0160 Täby	flerbostadshus	hyresrätt	52	69	28	0	60	62	271
		bostadsrätt	49	48	291	117	153	74	732
		äganderätt	0	0	0	0	0	0	0
	småhus	hyresrätt	0	0	0	0	0	0	0
		bostadsrätt	4	0	29	0	0	0	33
		äganderätt	74	65	32	51	54	61	337
0162 Danderyd	flerbostadshus	hyresrätt	0	0	0	0	0	0	0
		bostadsrätt	0	0	0	111	57	0	168
		äganderätt	0	0	0	0	0	0	0
	småhus	hyresrätt	0	0	0	0	0	0	0
		bostadsrätt	0	0	0	6	0	1	7
		äganderätt	18	7	18	17	24	11	95
0163 Sollentuna	flerbostadshus	hyresrätt	0	62	0	212	118	392	784
		bostadsrätt	0	567	0	184	156	318	1225
		äganderätt	0	0	0	0	0	0	0
	småhus	hyresrätt	2	0	0	0	0	0	2
		bostadsrätt	0	0	0	0	14	0	14
		äganderätt	26	56	28	51	36	21	218
0180 Stockholm	flerbostadshus	hyresrätt	1382	1625	1715	1399	1127	1452	8700
		bostadsrätt	2139	1412	2495	2140	1837	3180	13203
		äganderätt	0	0	0	4	0	0	4
	småhus	hyresrätt	0	4	43	0	24	0	71
		bostadsrätt	119	67	47	42	119	180	574
		äganderätt	70	74	109	140	40	114	547
0181 Södertälje	flerbostadshus	hyresrätt	0	10	36	1	175	0	222
		bostadsrätt	0	113	99	0	94	52	358

		äganderätt	0	0	0	0	0	0	0
	småhus	hyresrätt	0	0	0	0	0	0	0
		bostadsrätt	0	0	27	0	74	78	179
		äganderätt	49	107	96	58	59	133	502
0182 Nacka	flerbostadshus	hyresrätt	0	0	0	10	6	135	151
		bostadsrätt	111	0	37	28	136	25	337
		äganderätt	0	0	0	0	0	0	0
	småhus	hyresrätt	11	0	0	0	0	0	11
		bostadsrätt	16	0	12	0	18	21	67
		äganderätt	109	70	82	140	179	267	847
0183 Sundbyberg	flerbostadshus	hyresrätt	0	0	0	336	0	141	477
		bostadsrätt	0	119	120	694	461	387	1781
		äganderätt	0	0	0	0	0	0	0
	småhus	hyresrätt	0	0	0	0	0	0	0
		bostadsrätt	0	0	0	0	0	6	6
		äganderätt	4	101	39	208	21	31	404
0184 Solna	flerbostadshus	hyresrätt	52	0	92	0	0	0	144
		bostadsrätt	214	76	350	585	383	104	1712
		äganderätt	0	0	0	0	0	0	0
	småhus	hyresrätt	0	0	0	0	0	0	0
		bostadsrätt	0	0	0	0	0	17	17
		äganderätt	0	0	39	135	45	0	219
0186 Lidingö	flerbostadshus	hyresrätt	0	0	6	168	0	146	320
		bostadsrätt	0	0	60	90	18	92	260
		äganderätt	0	0	0	0	0	0	0
	småhus	hyresrätt	0	0	0	0	0	0	0
		bostadsrätt	0	0	0	0	0	1	1
		äganderätt	22	11	17	25	20	3	98
0187 Vaxholm	flerbostadshus	hyresrätt	0	0	8	0	0	0	8
		bostadsrätt	0	0	0	0	0	8	8
		äganderätt	0	0	0	0	0	0	0
	småhus	hyresrätt	0	0	0	0	0	0	0
		bostadsrätt	0	0	8	0	0	6	14
		äganderätt	22	7	58	11	6	23	127
0188 Norrtälje	flerbostadshus	hyresrätt	26	30	0	37	114	35	242
		bostadsrätt	0	0	0	0	50	88	138
		äganderätt	0	0	0	0	0	0	0
	småhus	hyresrätt	2	0	0	0	0	0	2
		bostadsrätt	14	0	0	0	0	0	14
		äganderätt	54	48	68	66	216	49	501
0191 Sigtuna	flerbostadshus	hyresrätt	72	466	124	96	112	211	1081
		bostadsrätt	0	3	0	47	0	0	50
		äganderätt	0	0	0	0	0	0	0
	småhus	hyresrätt	0	0	0	0	0	0	0
		bostadsrätt	0	0	0	0	0	0	0
		äganderätt	46	143	80	34	57	65	425
0192 Nynäshamn	flerbostadshus	hyresrätt	64	0	0	0	37	28	129
		bostadsrätt	0	86	0	34	0	0	120
		äganderätt	0	0	0	0	0	0	0
	småhus	hyresrätt	0	0	0	0	0	0	0
		bostadsrätt	0	0	0	0	0	0	0
		äganderätt	62	9	3	11	11	15	111

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 jämt bostadsbyggande.

Rapporten **Läget i länet – Bostadsmarknaden i Stockholms län 2016** 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*

*Länsstyrelsen i Stockholms län
Telefon: 010-223 10 00
www.lansstyrelsen.se/stockholm*