



Rapport 2023:17



Länsstyrelsen
Stockholm

Läget i länet

Bostadsmarknaden i Stockholms län 2023

Läget i länet – Bostadsmarknaden i Stockholms län 2023

Rapporten *Läget i länet – Bostadsmarknaden i Stockholms län 2023* vänder sig till regeringen och riksdagen och aktörer såsom kommuner, byggföretag och andra som intresserar sig för länets bostadsmarknad i ett bostadsförsörjningsperspektiv. Den är även ett kunskapsunderlag till kommunerna och innehåller stöd och råd i arbetet med bostadsförsörjning. Rapporten är en analys av bostadsmarknaden i länet till Boverket och regeringen i enlighet med länsstyrelsernas årliga uppdrag i förordningen (2011:1160) om regionala bostadsmarknadsanalyser.

Rapporten inleds med sammanfattande iakttagelser. Det första kapitlet beskriver bostadens betydelse för Stockholmsregionens tillväxtförutsättningar. Därefter kommer avsnitt om bostadsbyggande, befolkningens behov av bostäder, bostadsförsörjning och bostadsbeståndet i länet. Rapporten avslutas med två kapitel om Länsstyrelsens roll i planprocessen och om bostadsförsörjningslagen och hur kommunerna och Länsstyrelsen arbetar med bostadsförsörjning.

Merparten av redovisad statistik tar avstamp 2015 eftersom uppgifterna lutar sig mot RUF5 2050 – Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen. Många uppgifter om situationen i kommunerna är hämtade från Boverkets och Länsstyrelsens bostadsmarknadsenkät. Andra källor är samtal med företrädare för länets kommuner och för bygg- och bostadsbranschen. Kommunernas samtliga svar i *Bostadsmarknadsenkäten 2023* finns som öppen data på Länsstyrelsens webbplats.

Rapporten har tagits fram av Länsstyrelsens enhet för bostäder och fysisk planering i samverkan med andra enheter inom Länsstyrelsen. Henrik Weston och Nanny Andersson Sahlin har haft det redaktionella samordningsansvaret. Samtliga kartor är framtagna av Kristian Herner.

Rapporten är även en redovisning av hur Länsstyrelsen arbetat med att förebygga och motverka avhysningar utifrån de framgångsfaktorer som Socialstyrelsen identifierat (uppdrag i Länsstyrelsens regleringsbrev). Avsnittet Hemlösheten behöver tacklas som ett bostadsproblem tillsammans med bilaga 3 utgör huvuddelen av rapporteringen av detta regleringsbrevsuppdrag.

Foto omslag: Henrik Weston

Utgivningsår: 2023

ISBN: 978-91-7937-240-8

För mer information kontakta
avdelningen för samhällsbyggnad

Länsstyrelsen i Stockholm
Telefon: 010-223 10 00

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

Förord

Stockholmsregionen tillhör en av de snabbast växande regionerna i Europa. Det gäller ekonomiskt såväl som befolkningsmässigt. Sedan 2015 har befolkningen ökat med 240 000. Under samma period färdigställdes ovanligt många bostäder – över 120 000. Nu beräknas byggandet falla kraftigt. Nedgången blir både snabbare och djupare än vid tidigare fall.

Länsstyrelsens rapport om bostadsmarknaden visar att om länet även fortsättningsvis ska vara en region av internationell toppklass så behöver kunskapen om bostadsförsörjningens betydelse för regionens utveckling öka. I flera år har bostäder planerats och byggts i ett dyrare segment och nuvarande utbud matchar inte efterfrågan. En bostadsförsörjning som är hållbar innebär att beståndet är varierat till pris, storlek och upplåtelseform. Alla inkomstgruppers bostadsbehov behöver tillgodoses.

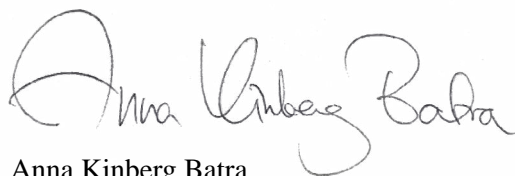
Bostadsfrågan är tvärssektoriell och många områden av betydelse går in i varandra. Vi på Länsstyrelsen gör vad vi kan för att påverka situationen och har med detta som utgångspunkt identifierat tre avgörande utvecklingsområden där bostadsfrågan kommer in; tillväxt, hållbarhet och säkerhet. För var och en av dessa områden har bostaden en avgörande betydelse för att regionen ska utvecklas i rätt riktning.

En viktig uppgift för Länsstyrelsen är att vara en samlad kraft för regionen. Tillsammans med andra regionala parter, kommuner och byggbransch behöver vi alla samarbeta för att komma till rätta med bostadsförsörjningen så att den inte längre uppfattas som länets sårbara punkt.

Från årets bostadsmarknadsanalys vill jag särskilt lyfta fyra iakttagelser:

- att ett högt, jämnt och varierat bostadsbyggande tryggar den regionala tillväxten. Näringslivet och välfärdssektorn måste kunna rekrytera rätt kompetens
- att våra bostadsområden och stadsdelar ska vara ekologiskt och socialt hållbara
- att regionen blir en säkrare och tryggare plats om alla har någonstans att bo
- att fokus i det korta perspektivet riktas mot byggandet och mot alla som drabbas av konjunkturedgången.

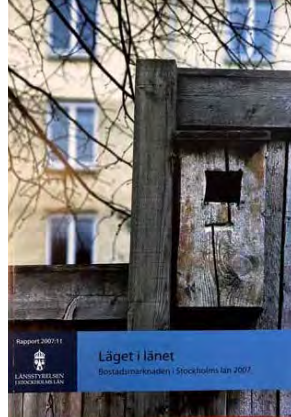
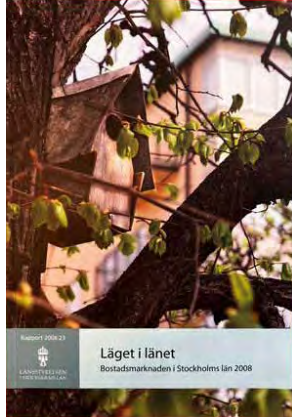
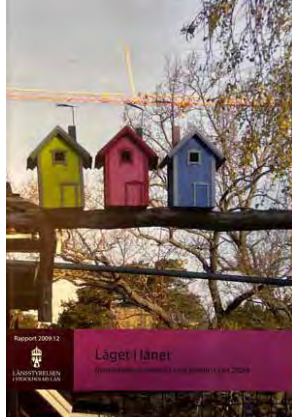
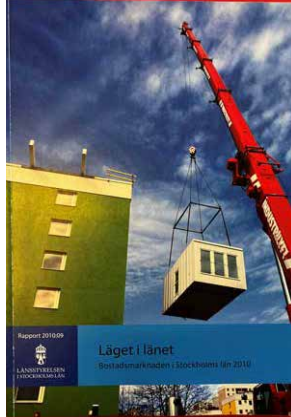
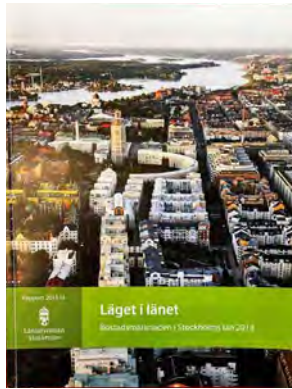
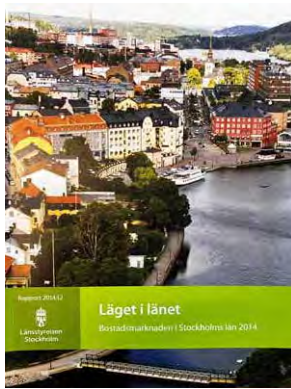
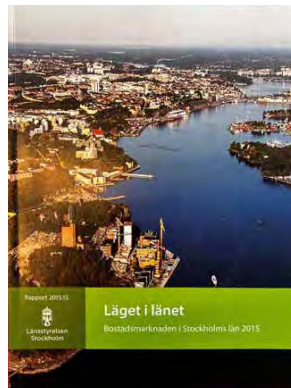
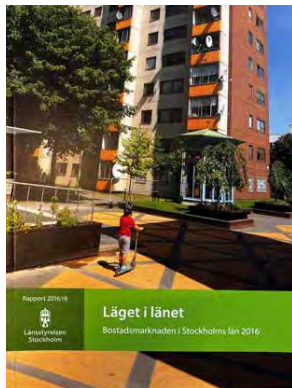
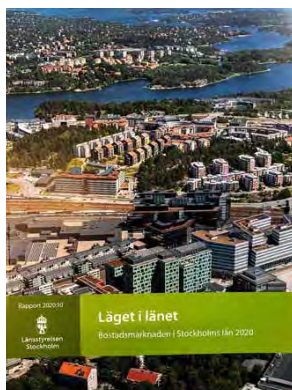
Det är min förhoppning att denna rapport ska bidra till en konstruktiv diskussion beträffande vilka åtgärder som behöver vidtas för att vi ska få en fungerande bostadsförsörjning för alla som vill bo här och som främjar länets tillväxt.



Anna Kinberg Batra
Landshövding

Innehåll

FÖRORD	3
ALLA PILAR PEKAR ÅT FEL HÅLL – SAMMANFATTANDE IAKTTAGELSER	6
1 TILLVÄXTPLATS STOCKHOLM	11
2 FRÅN HÖG BYGGTAKT TILL TVÄRNIT. BOSTADSBEHOVEN ÄR FORTSATT OLÖSTA	15
3 BEHOV OCH EFTERFRÅGAN AV BOSTÄDER	31
4 BOSTADSFÖRSÖRJNING ÄR MER ÄN BOSTADSBYGGANDE.....	49
5 FAKTA OM LÄNETS DRYGT 1,1 MILJONER BOSTÄDER	55
6 FRÅN IDÉ TILL FÄRDIG BOSTAD – OM PLANPROCESSEN	65
7 BOSTADSFÖRSÖRJNING – OM VERKTYGEN OCH HUR DE KAN ANVÄNDAS	71
BILAGA 1	84
BILAGA 2	86
BILAGA 3	89
KÄLLFÖRTECKNING	91



Sedan 2005 har Länsstyrelsen Stockholm analyserat utvecklingen på bostadsmarknaden i länet. Därmed besitter vi en unik kunskap och förståelse om bostadsförsörjningens betydelse för regionens utveckling.

Alla pilar pekar åt fel håll – sammanfattande iakttagelser

Det senaste decenniet har länets befolkning vuxit med över 300 000 invånare, och tillväxten kommer att fortsätta. År 2030 beräknas Stockholm ha 2,6 miljoner invånare. I en tid präglad av osäkerheter är bostadsfrågan särskilt viktig. Många oroar sig för hushållets ekonomi, men också för samhällsutvecklingen i stort.

I kampen om företag, forskning och kompetens konkurrerar regionen inte främst med övriga Sverige utan med omvärlden. Regionens fortsatta utveckling är helt beroende av tillgången till arbetskraft. För att klara tillväxten och hållbarhetsmålen behöver huvudstadsregionen ha en välplanerad bostadsförsörjning som tillgodoser alla inkomstgruppers bostadsbehov. Regionen blir också en säkrare plats om alla har någonstans att bo.

Under flera år har länet haft ett tillskott av nybyggda bostäder i nivå med hushållens ekonomiska möjligheter att efterfråga nyproduktion. Nu faller påbörjandet. Tusentals färre byggstarter väntas bli en följd av det kärva ekonomiska läget med höga räntor och inflation. Konjunkturedgången påverkar både hushållsekonomin och möjligheten att investera i nya bostäder. Samtidigt fortsätter byggkostnaderna att öka. Förutsättningarna för bostadsbyggande har sällan varit dystrare. I förlängningen leder det till varsel och konkurser inom byggbranschen.

Även om nyproduktion är välbehövlig har den visat sig ha begränsad effekt som generell lösning på bostadsbehoven. Av en studie från Region Stockholm framgår att 70 procent av länets hushåll saknar möjlighet att köpa en nybyggd bostadsrätt, 60 procent har inte råd med en ny hyresrätt och 90 procent har inte råd med ett nytt småhus. Hushållen kan och vill efterfråga cirka 15 000 av de 20 000 bostäder som behövs varje år enligt RUF5 2050. Det saknas hushåll med ekonomiska förutsättningar att flytta in i resterande 5 000. För att det ska vara möjligt behöver bostädernas finansiering ses över.

En av länets största utmaningar är hur personer som saknar lång kötid, stora inkomster, besparingar eller kontakter ska kunna etablera sig på bostadsmarknaden. Nu trängs många ut på en osäker och ofta dyr andrahandsmarknad. Bristen på billiga hyresrätter är ett växande problem. Så har det sett ut i flera år, men sedan förra årets Läget i länet-rapport har situationen försämrats ytterligare. Nu adderas även hushållens höga skuldsättning som ett reellt problem.

Bostadsförsörjningen har en fundamental betydelse för regionens tillväxt. Om länet ska behålla sin attraktivitet som spännande plats för människor, kreativa idéer och företag måste bostadsfrågan få en långsiktig lösning. I det korta perspektivet är det dock nödvändigt att fokus riktas mot alla som drabbas av konjunkturedgången och mot byggandet.

Länsstyrelsen bedömer att bostadsbyggandet faller med 70 procent i år jämfört med 2022

Mellan 2015 och 2022 påbörjades 130 000 bostäder. Sedan toppåren 2016–2017 då 40 000 bostäder påbörjades har de senaste åren präglats av stora svängningar. Förra året påbörjades drygt 14 000 bostäder enligt inkomna startbesked till SCB, jämfört med 19 000 året dessförinnan. Nedgången är både snabbare och djupare än vid tidigare fall.

Utöver ett långvarigt underskott av bostäder till överkomlig kostnad innebär tvärniten nu även en utveckling mot underskott av nyproducerade bostäder. Bristen kan bli påtaglig beroende på hur lång konjunkturedgången blir. Nu koncentrerar sig bostadsutvecklarna på att bygga klart och sälja eller hyra ut innan nya projekt startas. Utvecklingen kommer inte att vända utan att konjunkturen först gör det, kanske inte ens då eftersom finansieringsförutsättningarna grundligt förändrats.



Foto: Henrik Weston

Bostadsbyggande förutsätter således finansiering. Vilken typ av finansiering som krävs beror på om det är bostadsrätter eller hyresrätter som byggs. För bostadsrätter måste bolagen sälja merparten av bostäderna innan bygget påbörjas. För hyresrätter handlar det om att hitta långsiktig finansiering, en hög sannolikhet för decennier av avkastning krävs för att våga bygga hyresrätter. För hushållen har stigande priser, högre räntor och inflation kraftigt påverkat konsumtionsutrymmet och möjligheten att investera i bostäder. Mot bakgrund av detta bedömer Länsstyrelsen att omkring 4 000 bostäder påbörjas i år – en kollaps till 1990-talets nivåer. En minskning med 70 procent jämfört med 2022. Nästa år bedöms nedgången fortsätta till cirka 3 000 påbörjade bostäder. Konsekvenserna för regionen beräknas bli kännbara.

En offensiv bostadspolitik skapar förutsättningar för bostadsbyggande

Länsstyrelserna har fått i uppdrag att redovisa vilka åtgärder som har vidtagits i samverkan med kommunerna för att främja ett ökat bostadsbyggande där det finns underskott på bostäder. Uppdraget ska redovisas vid årsskiftet och ett flertal insatser pågår; rutiner på Länsstyrelsen ses över, krisen diskuteras på kommunmöten, vid tidiga dialoger och vid större arrangemang och branschträffar. Internt i kommunerna förs samtal med exploaterer om ingångna exploateringsavtal, gestaltningskrav med mera. Diskussionerna varierar beroende på vem som äger marken. Kommunerna menar dock att bostadsutvecklarna måste begripa att även de har kostnader som är förknippade med exploatering, därför är det inte lätt att justera markpris eller andra

uppgörelser i ingångna avtal. Kommunernas allmänna uppfattning är att de inte kan rädda en hel bransch på grund av avsaknaden av en handlingskraftig nationell bostadspolitik. Konsekvenserna av ett sådant förhållningssätt kan dock bli att inga bostäder alls byggs.

Krisen har synliggjort brister i finansieringsmodellen vid nyproduktion. Modellen bygger på ständigt ökade priser och fungerar inte i en lågkonjunktur. Bostadsrätter och äganderätter byggs mycket sällan på spekulation. Även bostadsutvecklare som bygger hyresrätter har svårt att hitta långsiktig finansiering. Mycket tyder på att både kommuner och bransch behöver frånga principer som exempelvis markpris och avkastningskrav.

Lågkonjunkturen kan öppna för nya lösningar och reformer. På lokal nivå är det särskilt viktigt att kommuner med tillväxtambitioner ser över sin egen verktygslåda. Vilken bostadspolitik bedrivs som skapar förutsättningar för nyproduktion, lägre markpriser, upplåtelseformer, det egna kommunala bostadsbolaget med mera? Länsstyrelsen diskuterar ständigt bostadsförsörjning med kommunerna och bedömer att kommuner som aktivt bedriver en framåtsyftande bostadspolitik kan bli vinnare i kampen om att få i gång bostadsinvesteringarna. Men det uppstår även andra problem, om bostäderna inte färdigställs i planerad takt, som handlar om dimensioneringen av privat och offentlig service exempelvis affärer och skolor. Uteblivna bygginvesteringar innebär även att kommunernas prognoser behöver revideras. Försäljning av byggrätter är en betydande del av kommunens intäkter, en intäkt som nu avstannar.

Många små bostäder byggs – flyttkedjorna uteblir

Förra året färdigställdes 13 400 bostäder, en bra bit under det demografiska bostadsbehovet om 20 000 bostäder per år.

Långa flyttkedjor skapas när stora bostäder byggs i centrala lägen. Då det mestadels byggs små bostäder har flyttkedjorna blivit få och korta. Mellan 2015–

2022 färdigställdes 121 000 bostäder, eller 15 000 bostäder om året vilket är lika många som hushållen har möjlighet att efterfråga. Över 60 procent av bostäderna i flerbostadshus byggdes som ettor eller tvåor, knappt 15 procent som fyror eller större. Fördelningen styrs ofta av byggherrens kalkyler snarare än bostadsbehoven trots att både kommuner och hushåll efterfrågar större bostäder. Kalkylen går inte ihop med många stora bostäder. Byggandet styrs även av andra mål och åtaganden som exempelvis tunnelbaneförhandlingen eller Sverigeförhandlingen där antalet bostäder räknas, inte lokala behov. Detta kan jämföras med bostadspolitiken under 1950-60-talen när det fanns ett bostadspolitiskt övergripande mål – att bygga bort trångboddheten. Enligt Länsstyrelsen finns det skäl för oro. De färdigställda bostäderna löser inte bostadsbehoven utan riskerar i stället att bidra till ökade obalanser och trångboddhet.

Stigande priser urholkar bostadsrätten som inträde på bostadsmarknaden

Bostadsrätten som verktyg för inträde på bostadsmarknaden har urholkats i takt med stigande priser. Statliga lån som finns i många länder saknas i Sverige. Bolånetak och amorteringskrav har i stället gjort bostadsrätten till en boendeform för hushåll med god ekonomi (eller för hushåll som har föräldrar med god ekonomi). Tanken med bolånetak och amorteringskrav är att bostäderna i större utsträckning ska finansieras med eget kapital i stället för med lånade pengar för att minimera hushållens risker. Men att låna är en viktig förutsättning för möjligheterna att komma in på bostadsmarknaden. Förr var den första bostaden ofta en hyresrätt. Allt eftersom hyresrätterna minskat i antal har debutanter oftast inget annat val än att köpa den första bostaden, om man kan. Att äga sin bostad ger den lägsta boendekostnaden på längre sikt, men det innebär flera år för att sannolikheten att få tillbaka pengarna ska vara hög. Unga bor sällan så länge i sin första bostad. Belånade unga är därför den grupp som är mest sårbar när boendeutgifterna ökar.

Ansvar för att vända utvecklingen är delat

Enligt bostadsförsörjningslagen ska varje kommun skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder. Kommunens bostadsförsörjning ska underlätta för hushåll att hitta en bostad, hyrd eller ägd. Huvudansvaret för bostadsförsörjningen ligger hos kommunerna som ska ha bostadspolitiska mål och använda de verktyg som finns. Men i flera av länets kommuner råder oenighet om den lokala bostadspolitikens utformning, inte minst avseende exploateringstakt och hur resurssvaga grupper ska stödjas. Situationen påverkar både den mellankommunala samverkan och företagets kompetensförsörjning. I många kommuner finns uppfattningen att bostadsbristen går att lösa med nyproduktion – trots att kommunerna själva uppger att många hushåll inte har råd med nyproduktion. En reellt förändrad bostadsförsörjning förutsätter att kommunerna i sin politiska vilja utformar en kommunal bostadspolitik som omfattar alla invånare. En sådan politik måste även innefatta andra lösningar än nyproduktion.

Flera kommuner anser att staten måste engagera sig mer i frågan. Den nationella nivån formar spelreglerna och det är staten som ger kommunen verktyg att agera utifrån de behov som finns. Det övergripande ansvaret för bostadsförsörjningen ligger således på regeringsnivå. Men det behövs också en djupare diskussion om branschens ansvar kopplat till finansieringen med en bostadspolitik som gör det möjligt att bo kvar i en lägenhet, exempelvis efter en standardhöjande renovering.

Frågan om att planera och bygga bostäder för alla grupper är en svår – om inte omöjlig uppgift – för den enskilda kommunen att lösa. Kommuner kan planera och bygga bostäder till hushåll med stabila inkomster, men allas inträde på bostadsmarknaden kan kommunen inte ordna med dagens verktyg. Utvecklingen är inte ny men det är först på senare år som konsekvenserna av en otillräcklig bostadspolitik blivit påtagliga.

Situationen berör även dem som borde kunna lösa sitt boende själva

Även om nyproduktion är en viktig kugge i bostadsförsörjningen så innehåller begreppet mycket mer. En hållbar bostadsförsörjning handlar om att bostäder finns där arbetstillfällena finns.

Stockholmsregionen behöver en bostadsmarknad som matchar de påtagliga behov som finns. Utöver svårigheterna för hushållen själva uppstår även generella problem när personer med yrken som polis eller lärare inte kan etablera sig i Stockholm. Allt fler får även problem när större bostad behövs i samband med familjebildning. Länet har haft ett negativt inrikes flyttnetto de senaste fem åren, det är fler som väljer att flytta från Stockholm än som flyttar i motsatt riktning. Bostadsförsörjningsfrågan är således mycket större än att begränsas till resurssvaga och hemlösa.

Det är uppenbart att ett byggande enbart på marknadsvillkor inte löser bostadsförsörjningen. Givet målet om långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven är det angeläget att hitta lösningar för hur bostäderna ska finansieras. Nu tas risken av hushåll, byggföretag, kreditgivare och kommuner och det påverkar vad som byggs och hur mycket som byggs. Vidare har bostadsförmedlingens kösystem uppmärksamats och diskuterats. Borde lägenheter förmedlas efter behov, och inte enbart efter kötid som idag? Dagens bostadsmarknad fungerar någorlunda för hushåll med lång kötid, förmögenhet eller höga och stabila inkomster.

Länsstyrelsen välkomnar reformer som ökar tillgången till byggbar mark och förenklar byggreglerna men anser att de inte ensamt löser behoven eftersom enbart nyproduktion inte är tillräckligt. Länsstyrelsen bedömer att situationen går att förbättra men understryker att satsningarna måste vara långsiktiga. Först och främst behöver trösklarna sänkas till både det ägda och hyrda beståndet. Därutöver pekar det mesta mot att en svensk modell med riktade bostäder behöver skapas.



Foto: Henrik Weston



Tillväxtplats Stockholm

Under en längre tid har Stockholmsregionen varit en av Europas snabbast växande storstadsregioner. En tredjedel av Sveriges ekonomiska tillväxt skapas här och en fjärdedel av landets totala arbetsmarknad finns här. Men kriget i Europa har förändrat förutsättningarna för fortsatt tillväxt, framtiden är ovisst både i omvärlden och här hemma. Ovissheten riskerar att förstärkas av eskalerande bostadsbrist och kapacitetsbrister i transport- och elsystemen.

Stockholmsregionen är en magnet för kreativa människor och företag

Stockholmsregionen har över 2,4 miljoner invånare. Med förväntad ökning har länet 2,6 miljoner invånare 2030 och över 3 miljoner 2050. Att länet fortsätter att växa är ett tecken på att något lockar och att många ser en möjlighet till ett bättre liv i huvudstadsregionen. Men vi ser även tecken på att många lämnar länet. Höga boendekostnader uppges vara en av orsakerna.

Länets kommuner har arbetat intensivt med bostadsplanering, och det har resulterat i ett högt byggande som avbröts tvärt förra året. Det innebär att bostadstillskottet kommer att ligga på nivåer klart under regionens behov. Då är det viktigt att framhålla att bostadsförsörjning är mer än bostadsbyggande. Bostadsförsörjning handlar om att tillgodose både människors och företags bostadsbehov.

Trots globalisering, förbättrad infrastruktur och ny teknologi har kunskaps- och kreativitetsbaserade näringar en stark geografisk förankring. Stockholmsregionen fungerar som en magnet för kreativa människor och företag, och spelar en viktig roll för Sveriges ekonomiska utveckling. Många av de svenska storföretagens huvudkontor finns här.

I kampen om företag, forskning och kompetens konkurrerar regionen inte med övriga Sverige utan med omvärlden. Här spelar bostaden, boendemiljön och variationen i utbudet en helt avgörande roll.

Efter konjunkturedgången i samband med covid-19-pandemin var framtidsutsikterna ljusa. Rysslands krig i Ukraina förändrade dock förutsättningarna, inte bara i omvärlden utan även för Stockholmsregionen. Sverige och Stockholm står inför en lågkonjunktur. Den övergripande bedömningen är att ekonomin krymper under 2023, att lågkonjunkturen blir utdragen och att byggandet av bostäder drabbas särskilt hårt.

Stockholm som tillväxtmotor

Stockholms län svarar för mer än 40 procent av den totala sysselsättningstillväxten under det senaste decenniet. Den höga sysselsättningen kan bland annat förklaras genom hög utbildningsnivå, gynnsam demografi och diversifierat näringsliv.

Stockholm är också en tät region där arbetskraft och företag drar nytta av att befinna sig nära varandra. Genom tätheten ökar möjligheterna till kunskapsöverföring, transportkostnaderna minskar



Foto: Nanny Andersson Sahlin

och företagen får tillgång till fler specialiserade underleverantörer och kvalificerad arbetskraft.

Ett mått på den ekonomiska utvecklingen i en region eller ett land är bruttoregionalprodukten (BRP). Huvudsadsregionen svarar för 32 procent av BNP, vilket är en klart högre andel än vad befolkningsandelen motiverar. Den regionala ekonomin har därmed blivit alltmer betydelsefull för Sverige som helhet över tid.

Osäkra framtidsutsikter

Framtidsutsikterna de närmaste åren är däremot dystra. Regeringen prognostiserar att BNP minskar med en procent under innevarande år för att därefter

öka blygsamt 2024. Samtidigt som konjunkturläget är svagt är inflationen hög vilket påverkar både hushåll och företag i regionen. I näringslivet är det främst byggindustrin, handeln och restaurangerna som står inför en osäker framtid där risken för konkurser och ökad arbetslöshet är uppenbar. Byggandet av bostäder beräknas falla med 70 procent, från 14 000 förra året till 4 000 i år. Konsekvenserna beräknas bli kännbara. Till viss del bärs byggbranschen upp av fortsatta investeringar i infrastruktur och lokaler.

Detta sker samtidigt som länet står inför en bostads-social utmaning. Utmaningarna är mer komplexa än vad som ryms i en traditionell tolkning av begreppet bostadsbrist. Nu påverkas näringslivet mer än

tidigare. Utöver svårigheterna för hushållen själva uppstår problem när personer med yrken som polis eller lärare inte kan etablera sig i Stockholm. I en kartläggning som Stockholms Handelskammare genomfört hamnar Stockholms bostadsmarknad i botten, plats 25 av 27. I rapporten jämförs Stockholm med 27 europeiska huvudstäder. Om länet ska behålla sin attraktivitet som spännande plats för människor, kreativa idéer och företag måste bostadsfrågan få en långsiktig lösning. Om företag inte kan rekrytera rätt kompetens till följd av bostadssituationen kan det leda till att företag väljer att utveckla sin verksamhet på andra platser.

Infrastrukturen är avgörande för Stockholms växande

En modern storstadsregion växer med kollektivtrafiken. Behovet av infrastruktursatsningar återspeglas i RUFSS 2050 (Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen) och i länstransportplanen (Länsplan för regional transportinfrastruktur i Stockholms län 2022–2033). Trots stora infrastruktursatsningar menar tio av länets kommuner enligt *Bostadsmarknadsenkäten 2023* att svag infrastruktur och osäkerhet kring framtida satsningar hör till de främsta faktorerna som begränsar bostadsbyggandet. På sidan 22 beskrivs mer ingående faktorerna som kommunerna anser begränsar bostadsbyggandet.

Statliga överenskommelser för utbyggd kollektivtrafik och ökat bostadsbyggande – möjligheter men även problem

Stockholmsförhandlingen om den pågående utbyggnaden av tunnelbanan har stor betydelse för bostadsbyggandet. Därutöver finns Sverigeförhandlingen med avtal om ytterligare utbyggd kollektivtrafik. Överenskommelserna innebär att staten medfinansierar infrastrukturutbyggnader samtidigt som berörda kommuner åtar sig att själva eller genom annan entreprenör bygga bostäder. Totalt genererar utbyggnaderna nästan 180 000 bostäder, varav 31 500 eller drygt 17 procent hittills färdigställt. Oron är nu påtaglig i berörda kommuner om vad som händer med åtagandena när projekt senareläggs.

Om kommunerna ska kunna fullfölja sina åtaganden enligt överenskommelserna behövs förändringar. Staten måste underlätta för kommunerna att nå överenskommelserna. Avtalen är till exempel skrivna så att ett visst *antal* bostäder ska byggas inom infrastrukturens influensområde, vilket leder till många små bostäder. Avtalen borde i stället vara utformade så att bostadsbehov och antal nya invånare beräknas. Det är ett hållbarare sätt att analysera samhällsnyttan av utbyggnaden. Marknadsförutsättningarna är en annan faktor som påverkar hur mycket som är möjligt att bygga under en begränsad tid på en och samma plats. Det gäller särskilt nu när konjunkturen bromsar in.

Efterfrågan på el ökar dramatiskt i Stockholmsregionen

En robust elförsörjning som går i takt med samhällets utveckling är avgörande för både bostadsbyggande och tillväxt och för den gröna omställningen. Länsstyrelsen och Region Stockholm har därför startat Regionalt elförsörjningsforum Stockholms län (REST) där flera viktiga aktörer samlas för att tillsammans möta de långsiktiga utmaningarna med framtidens ökande elbehov. Ett annat samarbete med regionen är Klimatarena Stockholm där företag, offentliga aktörer och akademi samarbetar för att minska utsläppen av växthusgaser från bygg- och anläggningssektorn genom att bland annat främja hållbart och cirkulärt byggande och återbruk.



Foto: Johanna Gauffin

2

Från hög byggtakt till tvärnit. Bostadsbehoven är fortsatt olösta

En av hörnstenarna i en hållbar bostadsförsörjning är ett välplanerat byggande som har hög takt, är jämnt över tid och som är varierat till pris, storlek och upplåtelseform. Mellan 2015 och 2022 påbörjades 130 000 bostäder. Sedan toppåren 2016–2017 då 40 000 bostäder påbörjades har byggandet de senaste åren präglats av stora svängningar. Förra året påbörjades strax över 14 000 bostäder jämfört med knappt 19 000 året dessförinnan. I år bedömer Länsstyrelsen att påbörjandet faller till omkring 4 000 – en kollaps med 70 procent till 1990-talets nivåer.

Länets bostadsförsörjning är inriktad mot bostadsproduktion. En sådan bostadsförsörjning är beroende av konjunkturläget, hushållen måste kunna efterfråga bostäderna som planeras. När hushåll och byggare får finansieringsproblem faller bostadsinvesteringarna. Där är vi nu. Förloppet riskerar att bli långvarigt och konsekvenserna för den regionala tillväxten beräknas bli kännbara.

Länsstyrelsen bedömer att 4 000 bostäder påbörjas i år – en minskning med 70 procent jämfört med 2022

Alla bygg- och projektutvecklingsföretag skär kraftigt i sina planer. Länsstyrelsen bedömer att omkring 4 000 bostäder påbörjas i år. Nedgången fortsätter 2024 till omkring 3 000 påbörjade bostäder. Preliminära uppgifter för årets första kvartal visar att drygt 1 300 bostäder påbörjades, väsentligt färre än samma period 2022 då över 3 000 bostäder påbörjades.

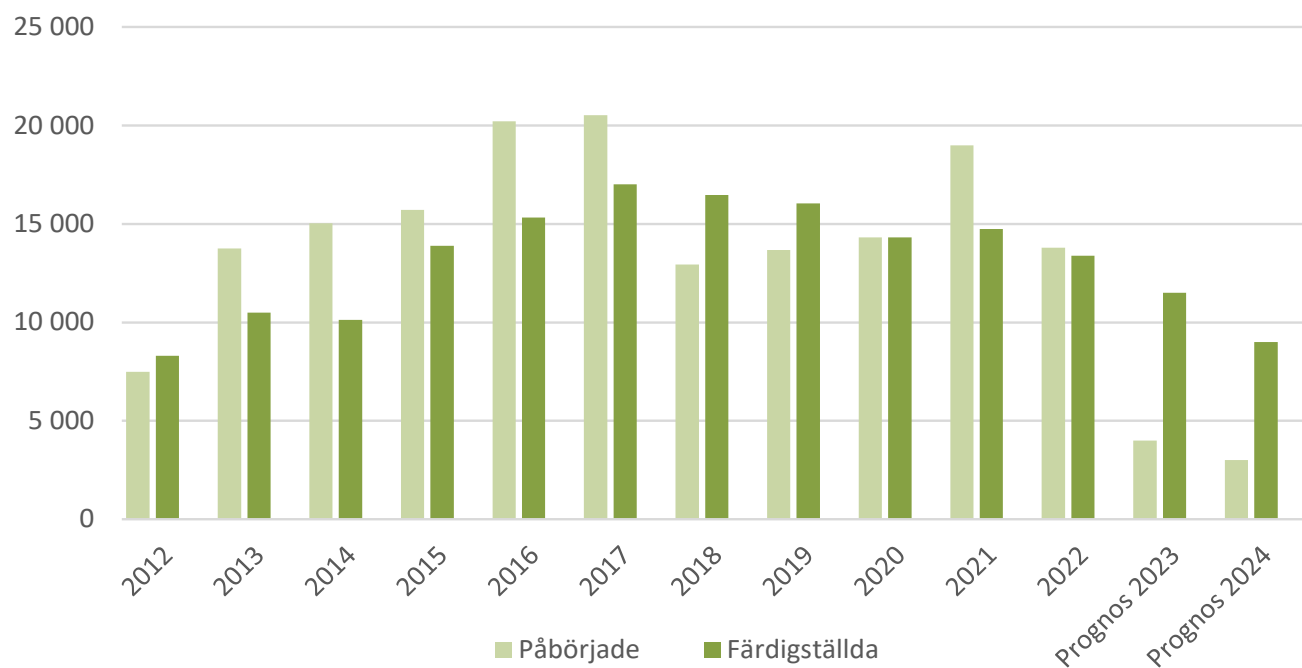
14 300 bostäder påbörjades 2022

Antalet påbörjade bostäder har de senaste åren legat kring 13 000 bostäder årligen, undantaget 2021 då knappt 19 000 bostäder påbörjades. Förra året vände

byggandet ner igen, 14 300 bostäder påbörjades enligt inkomna startbesked till SCB. 14 000 genom nyproduktion och 300 genom ombyggnation.

Så länge räntenivån är hög kommer efterfrågan på nybyggda bostäder att vara begränsad. Byggbranschen är en betydande näring som sysselsätter drygt 65 000 personer i länet. Nu ökar varslen inom byggindustrin på grund av arbetsbrist. De som är sysselsatta behöver fortsätta att vara det för att kunna växla upp när konjunkturen vänder. Boverket bedömer att påbörjandet halveras jämfört med 2022 och att fallet i Stockholms län blir ännu kraftigare.

Från hög byggtakt till tvärnit. Bostadsbehoven är fortsatt olösta



Påbörjade respektive färdigställda bostäder inkluderat ombyggnationer 2012–2022 i Stockholms län.
Källa: SCB och Länsstyrelsen.



Foto: Nanny Andersson Sahlin

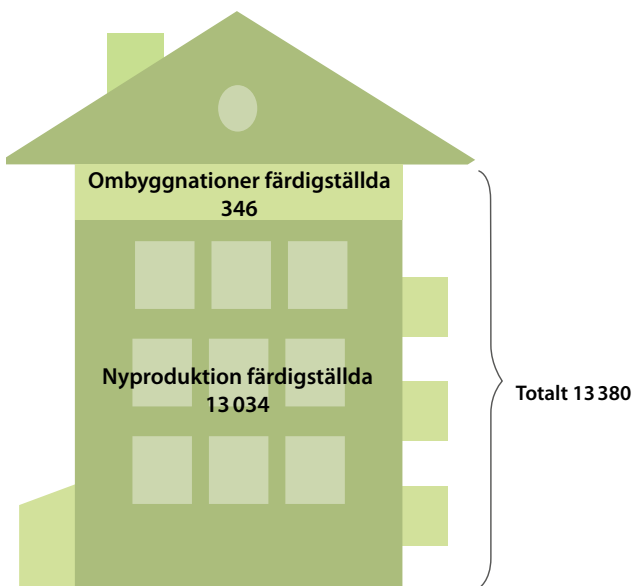
Stora skillnader på bostadsbyggandet i regionen

Flest bostäder i nyproduktion påbörjades i Stockholms stad med drygt 4 600. I övriga kommuner påbörjades många i Järfälla, 1 500, 1 100 i Nacka och 750 i Täby och omkring 600 i Sollentuna, Solna och Sundbyberg. I flerfamiljshusen påbörjades 50 procent som bostadsrätter, 48 procent som hyresrätter och 2 procent som äganderätter. 1 900 småhus påbörjades.

Bostadsbeståndet ökade med 13 400 bostäder 2022

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

Bostadsbeståndet ökade förra året med 13 400 bostäder. Drygt 2 000 av dessa var småhus. Beståndet ökade genom att drygt 13 000 färdigställdes genom nybyggnation och knappt 350 genom ombyggnation.¹



Figuren visar fördelningen av tillskottet av bostäder 2022.
Källa: SCB och Länsstyrelsen

1 Därutöver omvandlas 500–1 000 fritidshus varje år till permanentbostäder

SCBs statistik för påbörjade bostäder brister – Länsstyrelsen föreslår förändringar

Statistiken för påbörjade bostäder (startbesked) är bristfällig och riskerar att ge en felaktig bild av utvecklingen. Enligt SCBs definition är en bostad påbörjad när startbesked inkommit till kommunen. Någon spade har alltså inte satts i marken. Nuvarande sätt att redovisa innebär att det är först om cirka två år, när statistiken på färdigställda bostäder redovisas, som den faktiska bilden av bostadsbyggandet blir tydlig. Det riskerar att försena nödvändiga insatser på nationell, regional och lokal nivå. Med anledning av detta föreslår Länsstyrelsen att SCB får i uppdrag att förändra sin definition när en bostad räknas som påbörjad. SCB bör anse en bostad som påbörjad då gjutning av källargolv eller bottenplatta för källarlösa hus, källarmurar eller grundplattor under dessa påbörjas. En sådan definition används av Boverket bland annat för investeringsstöden för hyresbostäder eller studerande.²

En majoritet saknar ekonomiska förutsättningar att flytta till en nybyggd bostad

Regionen har beräknat länets demografiska bostadsbehov i RUF5 2050 till drygt 20 000 bostäder om året i Bas-scenariot.³ Regionen har även studerat hushållens möjligheter att efterfråga nyproduktion. Studien visar att hushållen kan och vill efterfråga cirka 15 000 av de 20 000 bostäder som behövs varje år. Det saknas hushåll med ekonomiska förutsättningar att flytta in i resterande 5 000. För att det ska vara möjligt krävs förändringar i bostadspolitiken. Studien visar att 70 procent saknar möjlighet att köpa en nybyggd bostadsrätt, 60 procent har inte råd med en ny hyresrätt och 90 procent har inte råd med ett nytt småhus.⁴

2 Boverkets författningssamling: BFS 2016:17 HYBO 1

3 I RUF5 2050 delas det årliga tillskottet för perioden 2015–2030 in i tre scenarier, Låg 14 550 bostäder, Bas 20 700 bostäder och Hög 22 600 bostäder. För perioden 2030–2050 är behovet 15 000 bostäder om året

4 Studien publicerades 2020. Förmodligen är det ännu fler idag som inte kan efterfråga nyproduktion.

Resultaten överensstämmer med en kartläggning som Stockholms Handelskammare genomfört där man kartlagt drygt 100 000 yrkesverksamma inom samhällsviktiga yrken såsom polisen och vården. 20 000 av dem har inte råd att skaffa en bostad i Stockholms stad. Även om området utökas till länet uppgår antalet utestängda till 16 000 personer. Bostadsutvecklaren Obos Lärarindex visar liknande resultat, det vill säga att samhällsviktiga yrkesgrupper som lärare tvingas att tacka nej till jobberbjudanden för att de inte har någonstans att bo. Länsstyrelsens medborgarundersökning visar detsamma. Nästan en femtedel av hushållen upplever sig trångbodda och hela 30 procent anser att månadskostnaden för boendet inte är godtagbar.

121 100 bostäder färdigställdes 2015–2022

Länsstyrelsen har studerat hur många bostäder som tillkom 2015–2022. Bostadstillskottet utgörs av färdigställda nyproducerade bostäder och ombyggnationer.

15 000 bostäder per år tillkom 2015–2022

15 000 bostäder per år tillkom 2015–2022, se tabell nedan. Totalt tillkom 121 100 fördelat på 112 200 i nyproduktion och 8 900 i ombyggnation. Antalet nytillkomna bostäder ligger i linje med vad hushållen har möjligheter att efterfråga, se stycket innan. I bilaga 1 redovisas bostadstillskottet år för år kommunvis. I bilaga 2 redovisas hustyp och upplåtelseform.

Tillskott av bostäder i Stockholms län 2015–2022. Se bilaga 1 för fördelningen kommun för kommun uppdelat på färdigställda bostäder i nyproduktion respektive ombyggnation. Källa: Länsstyrelsen, SCB och Region Stockholm.



Foto: Henrik Weston

Kommuner	Totalt tillskott under perioden 2015–2022	Snitt under perioden 2015–2022	Årligt behov enligt RUF5 2050 2015–2030
Botkyrka	3 492	437	650
Danderyd	422	53	300
Ekerö	984	123	200
Haninge	5 866	733	700
Huddinge	4 137	517	1 050
Järfälla	7 526	941	1 000
Lidingö	1 405	176	200
Nacka	7 655	957	1 200
Norrtälje	2 494	312	600
Nykvarn	836	105	100
Nynäshamn	1 264	158	200
Salem	604	76	100
Sigtuna	2 789	349	400
Sollentuna	3 987	498	650
Solna	5 855	732	800
Stockholm	42 849	5 356	7 500
Sundbyberg	5 209	651	1 000
Södertälje	3 627	453	800
Tyresö	2 361	295	300
Täby	4 946	618	950
Upplands-Bro	2 719	340	300
Upplands Väsby	3 063	384	350
Vallentuna	1 299	162	400
Vaxholm	756	95	100
Värmdö	2 010	251	500
Österåker	3 005	376	350
Länet	121 160	15 148	20 700

De färdigställda bostäderna löser inte bostadsbehoven

Bostadstillskottet för perioden 1995–2022 illustreras i diagrammet nedan. Tillskottet består av nyproduktion samt ombyggnation av lokaler och vindar.⁵ Demografiskt bostadsbehov är inlagt som grått och grön linje visar befolkningsökningen.

Enligt RUFSS 2050 nås det demografiska behovet om 20 000 bostäder (Bas-scenariot) färdigställs varje år, eller ungefär 600 nya bostäder om året per 1 000 nya invånare. Under perioden 2015–2022 färdigställdes 500 bostäder per 1 000 nya invånare. Godtagbara siffror i volym, men tillskottet svarar inte mot behoven i form av storlek, kostnad och upplåtelseform (läs mer om vad som färdigställts på sidan 20).

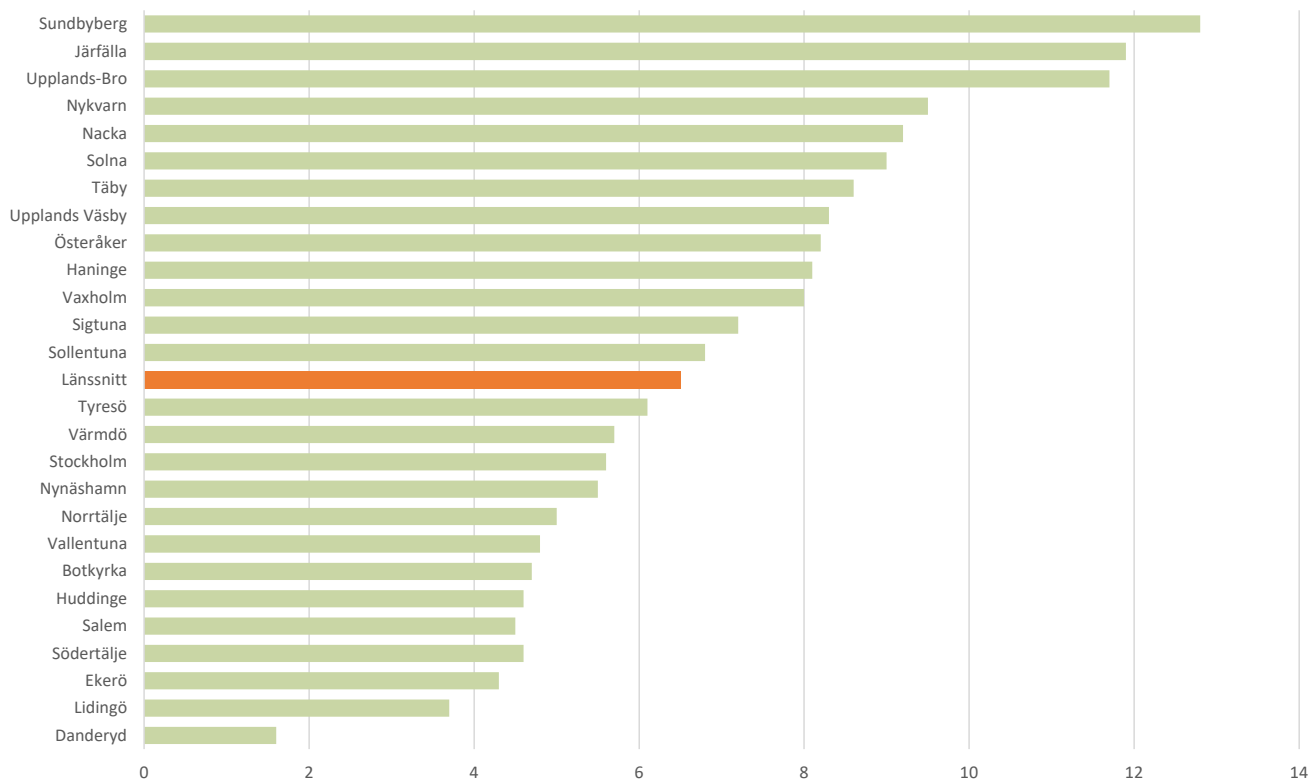
Som regionen visat saknas det hushåll som vill eller kan efterfråga 20 000 nya bostäder om året, de kan efterfråga 15 000, vilket är lika många som i genomsnitt färdigställts. Det behövs förändrade villkor eller någon form av stöd för att det ska vara möjligt att flytta in i de resterande 5 000 bostäderna. Nya befolkningsprognoser från regionen som tittar bort mot 2060 pekar mot att bostadsbyggnadsbehovet kommer att skruvas ner framöver.

Det genomsnittliga tillskottet av inflyttningsklara bostäder per 1 000 invånare 2015–2022 visas i diagrammet på nästa sida. I snitt tillkom 6,5 bostäder per 1 000 invånare, flest i Sundbyberg, Järfälla och Upplands-Bro. Danderyd fick endast fram 1,6 bostäder per 1 000 invånare under perioden.



Tillskott av bostäder i Stockholms län 2015–2022. Se bilaga 1 för fördelningen kommun för kommun uppdelat på färdigställda bostäder i nyproduktion respektive ombyggnation. Källa: Länsstyrelsen, SCB och Region Stockholm.

⁵ Bostäder tillkommer även genom att fritidshus omvandlas till permanentbostäder, dessa redovisas inte då statistiken innehåller många fel. Diagrammet visar dock fritidshusomvandlingar för åren 1995–2014.



Genomsnittligt tillskott i antal bostäder åren 2015–2022 per tusen invånare. Det vill säga färdigställda bostäder genom nyproduktion och ombyggnation. Källa: SCB, Länsstyrelsen och länets kommuner.

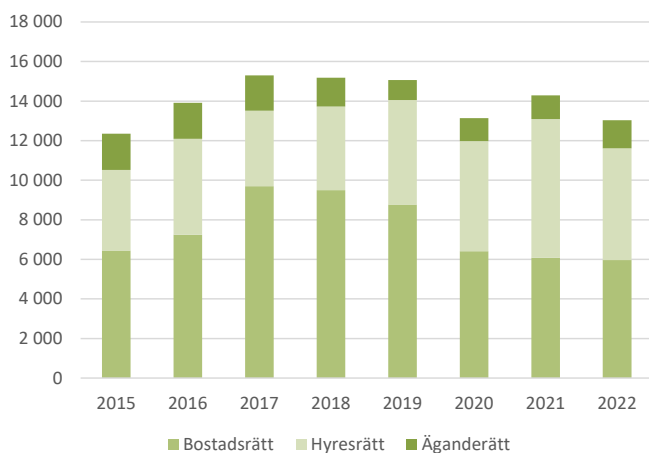
Nya bostadsrätter dominerar

De färdigställda bostädernas upplåtelseform 2015–2022 visas i tabellen och cirkeldiagrammet på nästa sida. Totalt färdigställdes 112 200 bostäder genom nyproduktion (ombyggnationer ingår inte i statistiken). Knappt två tredjedelar är bostäder som kräver en kapitalinsats, det vill säga bostads- eller äganderätter. De senaste åren har fler hyresrätter än tidigare färdigställts. Efterfrågan på nyproducerade hyresrätter är dock begränsad eftersom hyran är mycket högre än i befintliga hyresrätter. Byggs för många kan vi få ett överskott som leder till tomma bostäder.

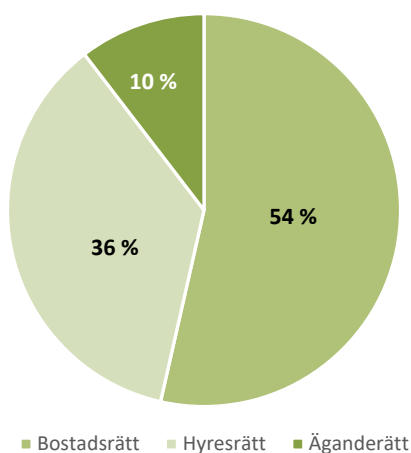
Över hälften av alla färdigställda bostäder är ett- eller tvåor – trots stort behov av större bostäder

54 procent av alla färdigställda bostäder sedan 2015 är ett- eller tvåor (se diagram på nästa sida).⁶ Det var följderna av trångboddheten under 1900-talets första hälft som ledde till att vi byggde större och bättre bostäder. Den kunskapen har nu gått förlorad eller av marknadsskäl inte gått att uppfylla. Ett annat skäl är de bostadsåtaganden genom Sverigeförhandlingen och Stockholmsförhandlingen som flera kommuner har (läs om förhandlingarna på sidan 13). Bostäderna blir fler, men små. Därmed kan kommuner med avtal om antal bostäder i förhandlingar med staten uppnå sina åtaganden. Ytterligare en anledning är bostadsutvecklarens kalkyler. För att kalkylen ska gå

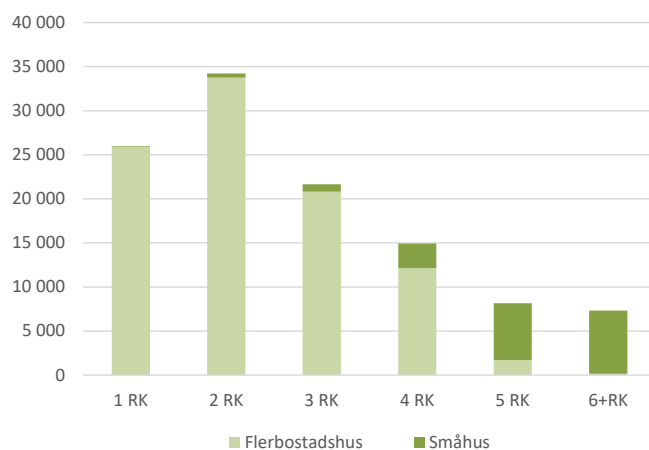
⁶ Gäller alla färdigställda bostäder. 63 procent var ett- eller tvåor i flerbostadshusen



Upplåtelseform färdigställda bostäder 2015–2022, Stockholms län. Källa: SCB och Länsstyrelsen.



Upplåtelseform i procent för färdigställda bostäder 2015–2022, Stockholms län. Källa: SCB och Länsstyrelsen.



Färdigställda nybyggda bostäder fördelat på lägenhetstyp åren 2015–2022. Källa: SCB och Länsstyrelsen.

ihop behöver bostadsutvecklaren klämma in så många bostäder som möjligt i projekten. I *Bostadsmarknadsenkäten 2023* uppger en kommun att man gärna ser större lägenheter för att få i gång flyttkedjor men att byggarna helst bygger små lägenheter på grund av marknadsförutsättningarna. Därutöver har mindre bostäder gynnats av investeringsstöden för hyresbostäder. För ytor över 70 kvadratmeter boarea har inget investeringsstöd beviljats.

För 20 år sedan var en tre rummare 80–85 kvadratmeter, men steg för steg har ytan krympt till 70–75 kvadratmeter, ibland mindre. Onödiga ytor skalas bort. Lägenheten ska rymma fler funktioner på mindre yta; ett skrivbord i hallen och klädkammaren blir sovrum.

Minskat bostadsbyggande innebär att prognoser behöver revideras

Ett minskat bostadsbyggande innebär att kommunernas prognoser behöver revideras. Försäljning av byggrätter är en betydande del av kommunens intäkter, en intäkt som nu avstannar. Nedgången i bostadsbyggandet påverkar befolkningsprognoser som ligger till grund för framtida investeringar. Allt måste nu revideras.

Drygt 150 000 möjliga bostäder fram till 2030

Trots konjunkturedgången kvarstår kommunernas bostadsmål och merparten har mål som motsvarar de demografiska behoven enligt RUF5 2050. Några kommuner har sänkta mål och fyra kommuner har inte längre något politiskt beslutat kvantitativt mål, se tabell på nästa sida. Kommuner som saknar bostadsmål måste dock ta fram sådana i sina riktlinjer för bostadsförsörjningen

Regionens behov av årligt bostadstillskott och kommunernas mål.
Källa: Region Stockholm och länets kommuner. Insamlat av Länsstyrelsen 2023.

Kommun	Regionens behov av årligt bostadstillskott till 2030 enligt RUF5 2050	Kommunens mål för bostadstillskott till 2030, insamlat 2023
Botkyrka	650	650
Danderyd	300	Saknar mål
Ekerö	200	200
Haninge	700	750
Huddinge	1 050	975
Järfälla	1 000	1 000
Lidingö	200	Saknar mål
Nacka	1 200	1 200
Norrälje	600	1 000
Nykvarn	100	100
Nynäshamn	200	150
Salem	100	Saknar mål
Sigtuna	400	400
Sollentuna	650	500
Solna	800	800
Stockholm	7 500	10 000
Sundbyberg	1 000	Saknar mål
Södertälje	800	1 000
Tyresö	300	300
Täby	950	750
Upplands-Bro	300	400
Upplands Väsby	350	400
Vallentuna	400	400
Vaxholm	100	75
Värmdö	500	200
Österåker	350	350
Summa	20 700	21 600

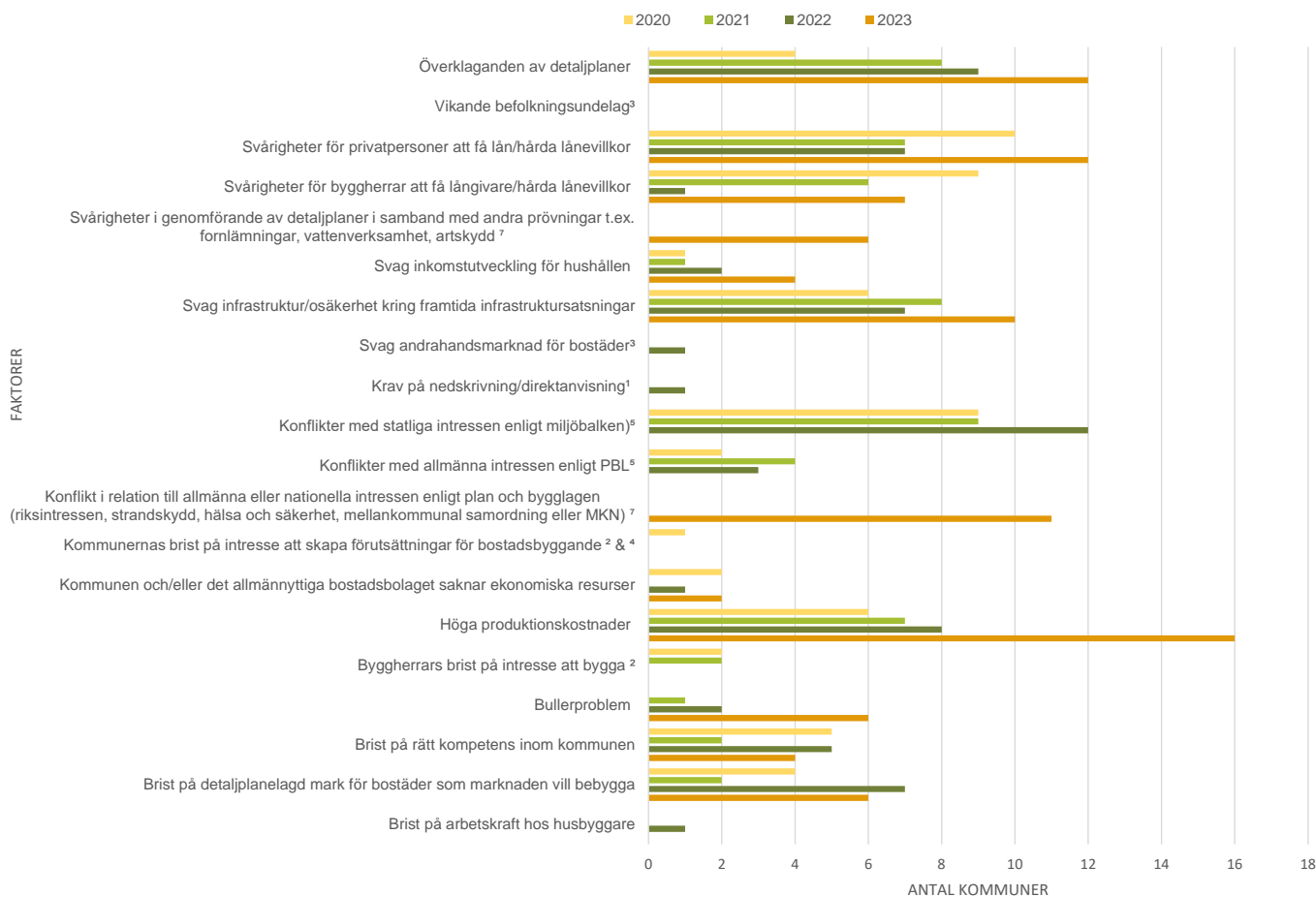
för innevarande mandatperiod.⁷ Även i grannlänerna planeras många nya bostäder. Kartan på nästa uppslag visar kommunernas mål för bostadsbyggandet och i grannlänerna.

Kommunernas planläggning av bostäder fortsätter

Det inkom 20 000 bostäder till Länsstyrelsen för samråd förra året, en liten ökning jämfört med 2021. Hur en detaljplan tas fram varierar mellan kommunerna. Ofta finns en extern intressent med från start. Det förekommer också att detaljplaner initieras utan extern intressent. Planering tar ofta många år. Planen behöver därför utformas så att den står sig i förhållande till förändringar i omvärlden. Byggarna framhåller ofta vikten av att det finns en flexibilitet i detaljplanerna.

I *Bostadsmarknadsenkäten 2023* får kommunerna välja faktorer som enligt dem begränsar bostadsbyggandet. Det vanligaste hindret är ”Höga produktionskostnader”, som fördubblats sedan förra året. Även ”Svårigheter för byggherrar att få långivare/hårda lånevillkor” och ”Svårigheter för privatpersoner att få lån/hårda lånevillkor” har ökat och är tecken på att lågkonjunkturen nu märks. Andra faktorer är ”Svag infrastruktur” och ”Svag inkomstutveckling för hushållen” liksom faktorer kopplade till PBL (plan- och bygglagen) som ”Bullerproblem” och ”Överklagande i detaljplaner”. I fri text angavs exempelvis ”Marknadsläge, vikande konjunktur”, ”Politiska beslut”, ”Brist på byggbar mark”, ”Länsstyrelsens handläggningstider” och ”vikande efterfrågan på nyproducerade bostäder”. Det finns ett antal faktorer som inte ses som begränsande för bostadsbyggandet som ”Svag andrahandsmarknad för bostäder”, ”Vikande befolkningsunderlag”,

⁷ Bostadsförsörjningslagen BFL (2000:1383) innehåller ”ska-krav”. Kommuner kan i princip komma fram till att det inte finns något bostadsbehov och att de därför inte behöver ha något mål för bostadsbyggande eller utveckling av bostadsbeståndet. En sådan slutsats baserad på en behovsanalys är dock inte realistisk för en kommun i Stockholmsregionen. Enligt 5 § BFL kan regeringen begära in uppgifter om kommunens bostadsförsörjningsplanering och enligt 6 § BFL förelägga kommunen att komma in med uppgifter om ”hur kommunen har tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen”.



Kommunernas bedömning av faktorer som påverkar bostadsbyggandet i Stockholms län 2020–2023.
Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2023.

”Brist på arbetskraft hos byggherrar” och ”Krav på nedskrivning/direktanvisning”. Endast Ekerö uppger att det inte finns några begränsningar för bostadsbyggandet.

Uppdrag att redovisa vilka åtgärder som har vidtagits i samverkan med kommunerna för att främja ett ökat bostadsbyggande

Krisen har synliggjort brister i finansieringsmodellen vid nyproduktion av framför allt det ägda beståndet. Få hushåll kan eller vill investera i en bostad på ritning när värdet är osäkert vid färdigställandet. Men även hyresrättsbyggare har svårt med finansieringen. Därför faller byggandet även där.

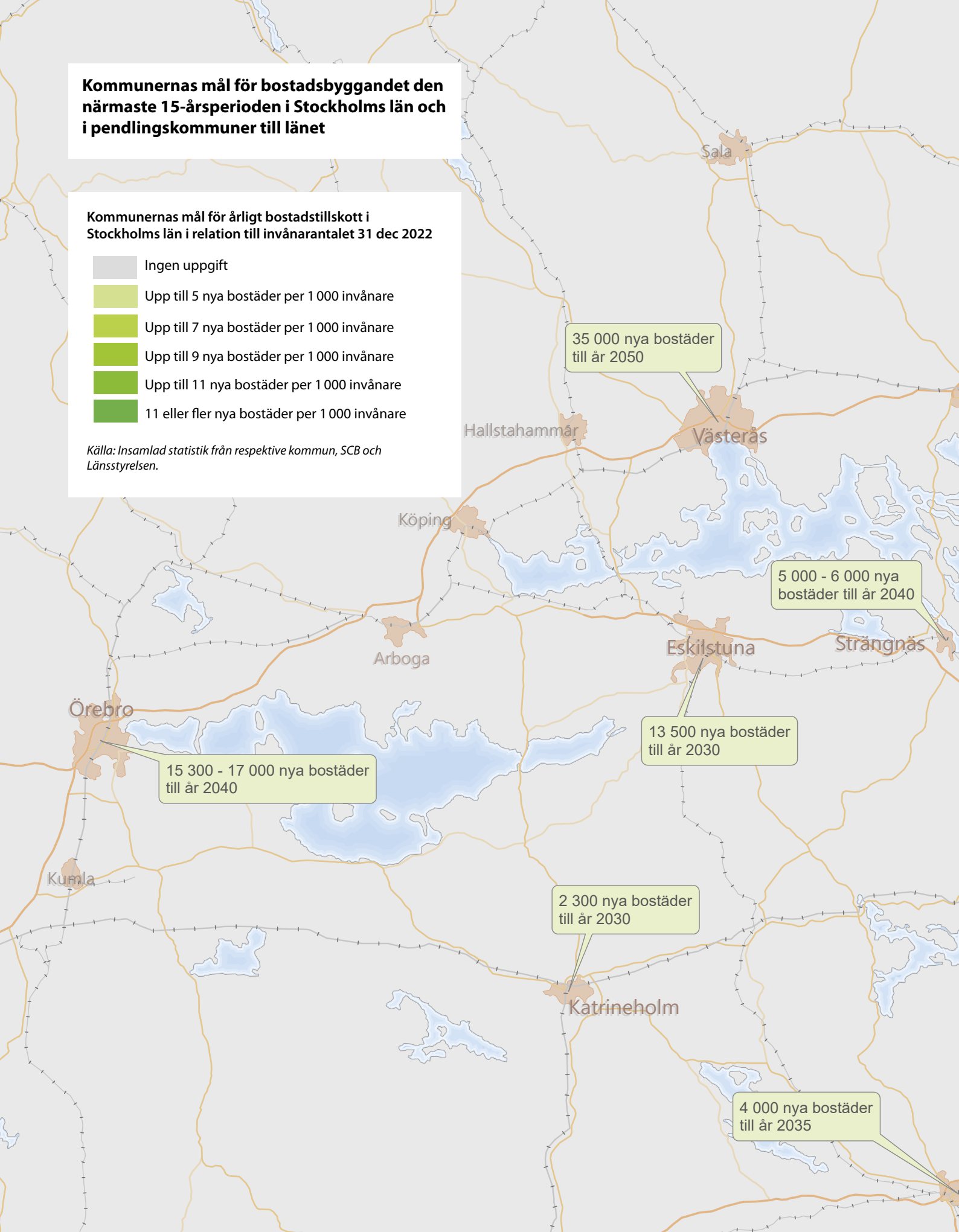
Länsstyrelserna har fått i uppdrag att redovisa vilka åtgärder som har vidtagits i samverkan med kommunerna för att främja ett ökat bostadsbyggande där det finns underskott på bostäder. Uppdraget ska redovisas vid årsskiftet men redan nu kan vi berätta att rutiner ses över och att krisen diskuteras på kommunmöten men även på större arrangemang och branschträffar. I merparten av länets kommuner förs det avtalsdiskussioner mellan byggherre och kommun som framför allt handlar om gestaltning, materialval och markpris. I dagsläget har inga avtal omförhandlats, kommunerna menar att byggherren vunnit en tävling på vissa premisser och att detta än så länge gäller. Den allmänna uppfattningen i kommunerna är att de inte kan rädda en hel bransch på grund av avsaknaden av en handlingskraftig nationell bostadspolitik.

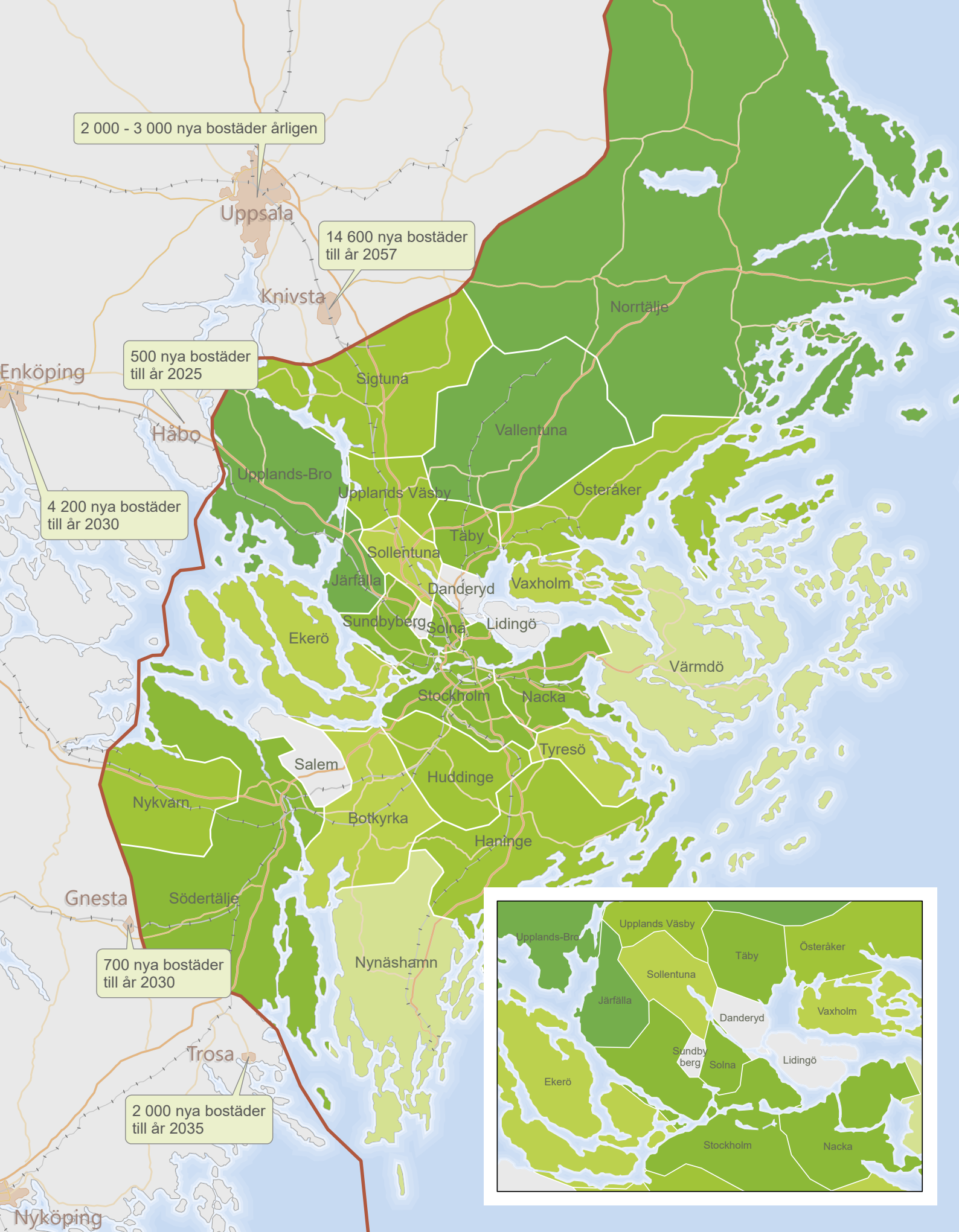
Kommunernas mål för bostadsbyggandet den närmaste 15-årsperioden i Stockholms län och i pendlingskommuner till länet

Kommunernas mål för årligt bostadstillskott i Stockholms län i relation till invånarantalet 31 dec 2022

- Ingen uppgift
- Upp till 5 nya bostäder per 1 000 invånare
- Upp till 7 nya bostäder per 1 000 invånare
- Upp till 9 nya bostäder per 1 000 invånare
- Upp till 11 nya bostäder per 1 000 invånare
- 11 eller fler nya bostäder per 1 000 invånare

Källa: Insamlad statistik från respektive kommun, SCB och Länsstyrelsen.





Länsstyrelsen arbetar således intensivt utifrån tillväxtperspektivet med att stödja kommunerna, regionen och Trafikverket och branschaktörerna med hållbar samhällsplanering som främjar nationella mål och genomförande av pågående regeringsuppdrag. I arbetet utvecklar vi testpiloter i syfte att minska konflikter i detaljplanering med riksintressen kommunikation, få samsyn kring hänsyn till artskydd och naturvärden samt trafik- och flygbuller.

Vem ska betala? – om byggandet av bostadsrätter, äganderätter och hyresrätter

Bostadsmarknaden har genomgått stora strukturella förändringar under de senaste decennierna. Sverige har avvecklat en bostadspolitik som kännetecknades av statliga subventioner och regleringar. I ett sådant system tar staten en ekonomisk risk i förhållande till marknaden. Den risken tas nu av hushåll, byggföretag, kreditgivare och kommuner vilket påverkar vad som byggs och hur mycket som byggs. Men när ingen längre är villig att ta den risken faller bostadsbyggandet. Tiden med billigt kapital är historia.

Nyproduktionen av bostadsrätter – att sälja på ritning

I Sverige har bostadsutvecklarna varit skickliga på att inte bygga på spekulation. Det har framhållits som positivt för stabiliteten, men har inneburit att utbudet hela tiden legat under efterfrågan för att hålla prisnivån uppe. I Sverige kräver finansierarna en hög försäljningsgrad innan byggnadskreditiv ges.⁸ En försäljningsgrad på minst 70–80 procent av bostäderna är vanligt innan bygget påbörjas.

För att uppnå finansierarens säljkrav och minska risken att bostadsprojekt blir olönsamma ska alltså en viss andel av bostäderna vara sålda före byggstart. Säljkraven innebär att bostäderna påbörjas när en viss

andel av bostäderna sålts genom förhandsavtal med hushållen. Det innebär att hushållen ingår ett avtal om att betala ett förutbestämt pris för bostaden tidigt i processen. Att ta sig ur ett sådant avtal har varit nästan omöjligt, exempelvis vid en försening.

Många köpare av nyproducerade bostadsrätter har fått besked om att månadsavgiften höjts kraftigt. Höga räntor och höga byggkostnader ligger bakom höjningarna. Bostadsrättslagen ger förhandstecknare rätt att frånträda avtalet om ”de avgifter som skall betalas för bostadsrätten är väsentligt högre än som angavs i förhandsavtalet”. Än så länge saknas rättspraxis om vad ”väsentligt högre avgifter” innebär och vad som ska räknas som ”avgifter”. Nu riktas blickarna mot Västmanlands läns tingsrätt där frågan om vad som egentligen är en väsentlig höjning prövas. Allt det här sammantaget leder till att viljan att köpa på ritning är som bortblåst. Skulle det värsta hända och bolag som bygger bostäder går i konkurs kan köparen förlora sin handpenning.

Påbörjandet av bostadsrätter minskade förra året

Konjunkturoron pressar bostadsrättsbyggandet och det är oklart när vändningen kommer, men mycket talar för att svackan blir långvarig. Bostadsrättsutvecklarna koncentrerar sig nu på att sälja allt som färdigställs innan nya projekt dras i gång samtidigt som man planerar och förbereder sig för nyproduktion längre fram. Förra året påbörjades drygt 6 000 bostadsrätter jämfört med 8 000 under 2021.

Den svenska finansieringsmodellen vid nyproduktion av bostadsrätter (köp på ritning) är problematisk. Modellen hackar när priserna står still, eller går ner. Projekt försenas och skjuts framåt i tid. Modellen bygger på stigande priser och att kunderna tror på fortsatt prisökning. När priserna faller försvinner kunderna eftersom värdet är osäkert när bostaden är klar. För att minska risken för nybildade bostadsrättsföreningar förbereder sig många bolag för utköp av osålda bostäder.

Kriget i Europa skapar stor osäkerhet och påverkar investeringsviljan i nya bostäder parallellt som annan konsumtion påverkas. Många bostadsutvecklare försöker utveckla sina affärsmodeller, ett exempel

⁸ Ett byggnadskreditiv är ett lån som används när man bygger nya bostäder eller bygger om befintliga bostäder. En bank som ställt ut ett byggnadskreditiv betalar löpande en bostadsutvecklarens fakturor för produktionskostnader, vilket gör att det lånade beloppet växer under tiden bostäderna färdigställs. När bostäderna är färdiga läggs en del av byggnadskreditivet om till ett vanligt lån till bostadsrättsföreningen med säkerhet i fastigheten.



Foto: Henrik Weston

är hyrköp som tillämpas av allt fler eller lockar med avgiftsfria månader eller räntegarantier.

Men helt stopp är det inte. I särskilt attraktiva lägen kan bostadsrätter finansieras av byggherren själv, eller genom *joint venture*. Joint venture – eller samriskprojekt – innebär ett samarbete där företag går samman i ett gemensamt aktiebolag för att finansiera och färdigställa ett bostadsprojekt. Det förekommer även att kraven sänks på hur många bostäder som ska vara sålda innan bygget påbörjas. Det är trots allt enklare att sälja en bostad som är inflyttningsklar än en bostad på ritning.

Äganderätter i flerfamiljshus bromsar in

Att köpa en lägenhet med äganderätt innebär att en fastighet köps. Ägaren blir lagfaren ägare till fastigheten. I en ägarlägenhet förekommer inga gemensamma lån, dock ägs delar av huset gemensamt av de boende som tak, fasad, trapphus och hiss. Dessa

förvaltas av en samfällighetsförening. Äganderätt i flerfamiljshus är en upplåtelseform som haft medvind de senaste åren. Än så länge finns drygt 1 300 ägarlägenheter, men fler planeras i Järfälla, Solna, Sigtuna och Täby. I Stockholms stad har den nya majoriteten satt stopp för nya ägarlägenheter. Även om konjunkturedgången minskat intresset för ägarlägenheter så finns det bostadsutvecklare som bedömer att upplåtelseformen kan överta bostadsrättens roll. Förra året påbörjades 280 ägarlägenheter jämfört med 476 året dessförinnan.

Regeringen har gett en utredare i uppdrag att föreslå en utvidgning av systemet med ägarlägenheter som handlar om hur hyreslägenheter i flerbostadshus ska kunna omvandlas till ägarlägenheter. Utredningen ska redovisas senast den 2 december 2024. Utredaren ska även titta på hur en lagreglerad modell med hyrköp kan utformas (Dir. 2023:62).

Efterfrågan på att bygga småhus är "stendöd"

Många länsinvånarens drömboende är ett småhus, men kommunernas planering har inte hängt med, därav de senaste årens skenande priser. Många hushåll har därför valt att flytta till eget hus i något av grannlänerna där priserna är lägre. Nu rapporterar flera kommuner till Länsstyrelsen att intresset för nya småhus är "stendött". Förändringen av hushållens köpkraft är den främsta orsaken, inte förändrade drömmar. Förra året färdigställdes 2 000 småhus, lika många som 2021. I år beräknas nyproduktionen falla dramatiskt.

Kommuner och byggare för diskussioner om markpris och byggtakt

Merparten av länets kommuner har stora markinnehav och byggrätter fördelas genom markanvisningar. Frågan är hur kommunerna agerar när markvärdena och bostadspriserna sjunker, sänks priserna? Förmodligen kommer de flesta kommuner i huvudsak förlänga tiderna i markanvisningarna än att sänka markpriserna.

I flera kommuner pågår en diskussion mellan byggare och kommun om mer flexibla planer där exempelvis upplåtelseformen bestäms i ett senare skede. Det pågår även samtal om att omvandla köpt mark för bostadsrätter till hyresrätter, se nästa avsnitt. Diskussioner kring markpris är känsliga eftersom intäkterna går rätt in i den kommunala budgeten. Byggs för många hyresrätter minskar intäkterna. Flera hyresrättsbyggare upplever detta som ett problem, de känner sig inte välkomna i alla kommuner.

Hyresrättsbyggandet bedöms falla kraftigt

Hyresrätter byggs av både allmännyttiga bolag och av privata fastighetsägare. Det finns dock en stor skillnad; privata fastighetsägare har inget bostadsförsörjningsansvar och uthyrningskraven är ofta hårdare. Under krisen har många blivit mer positivt inställda till att hyra sin bostad. Det främsta skälet är att man har kontroll över boendekostnaden. Förra året färdigställdes 5 600 hyresrätter jämfört med 7 000 år 2021.

I förra årets Länsstyrelserapport berättade vi om ett ökat nationellt och internationellt intresse för hyresrätten som investeringsobjekt. Nu har intresset

avsvannat eftersom perioden med billigt kapital är historia. Den samlade effekten av detta är att byggandet av hyresrätter faller i minst samma omfattning som byggandet av bostadsrätter och småhus. Vissa kommuner med allmännyttiga bolag försöker få bolaget att fungera som ankarbyggare eller som draglok, men även det har visat sig svårt eftersom den egna kalkylen inte går ihop.

I tidigare konjunkturfällor har det varit möjligt att omvandla bostadsrättsprojekt till hyresrätter. Omvandlingarna omfattas dock av svårigheter då mark för bostadsrätter är avsevärt dyrare än mark för hyresrätter. Nu menar flera kommuner att ingånget markavtal gäller för omvandlingar. Risken med ett sådant förhållningssätt är dock att inga bostäder alls blir byggda. Därför kan nedgången i byggande leda till betydande problem i flera kommuners ekonomi.

I nybyggda hyreshus brottas bostadsbolag med stora omflyttningar. För att inte hamna där skulle det vara fördelaktigare om bolagen strävade efter att inte förhandla fram för höga hyror.⁹ Många hushåll har inte råd med nyproduktionshyra. Efterfrågan på nya hyresrätter är således begränsad. Hyran i en ny lägenhet har de senaste åren oftast bestämts genom presumtionshyra (nyproduktionshyra). Utgångspunkten för presumtionshyra är att hyresvärden vill täcka produktionskostnaderna för fastigheten. Förr sattes hyran oftast enligt bruksvärdessystemet. Hyressättningen inom detta system baseras på ett antal bruksvärdesfaktorer, som exempelvis fastighetens och lägenhetens standard och läge. Hyressättning kan också ske genom en direkt överenskommelse mellan hyresgäst och hyresvärd – så kallad direktförhandling. Presumtionshyra leder normalt till mycket höga hyror. I en dom från förra året landade hovrätten i att presumtionshyran endast får höjas hälften så mycket som den årliga procentuella höjningen av bruksvärderade hyror och med maximalt tre procent per år. Domen är

⁹ Vad är egentligen marknadsmässigt avkastningskrav? Avkastningen på en investering ska sättas som den säkra räntan plus risktillägg (som är olika högt beroende på var fastigheten byggs). Den risk som finns är primärt vakansgrad och för stor rörlighet. Båda dessa risker ökar ju högre hyran är. Professorn i fastighetsekonomi Hans Lind menar att den kloke investeraren räknar med olika risker och hyror för att se vilka alternativ det finns som ger tillräcklig avkastning.

prejudicerande för framtida tvister som kan uppstå kring höjningar av presumtionshyror.

Utbetalningar för 1 250 bostäder av det numera slopade stödet till hyres- och studentbostäder

År 2016 infördes investeringsstöd för att öka byggandet av hyres- och studentlägenheter med ett tak för hyresnivån. Riksdagen beslutade i samband med omröstningen om budgeten för 2022, att avveckla investeringsstödet efter årsskiftet 2021/22. Det innebär att sista ansökningsdag till länsstyrelsen var den 31 december 2021. Under 2022 har det fattats beslut om stöd till 30 projekt i 8 av länets kommuner vilket genererar 1 250 lägenheter i hyresrätter och kooperativa hyresrätter.

Stödet är utformat så att bostäderna ska påbörjas inom ett år efter att beslut har fattats och färdigställas inom två år. Undantag är möjliga vid särskilda skäl, sådant som ligger utanför bolagens kontroll. Undantag har beviljats på grund av materialbrist och brist på entreprenörer som har uppstått som en konsekvens av Rysslands invasion i Ukraina.

Produktionskostnaden ökade med 35 procent 2011–2021

Produktionskostnaden är den totala kostnaden för ett byggprojekt efter att alla led i byggprocessen är inräknade; markförvärv, projektering, kommunala avgifter, kontroll, besiktning, garantier, försäkringar, kreditivränta, entreprenadarbeten och moms. Utöver byggherrens egna kostnader samt moms delas den totala produktionskostnaden upp i

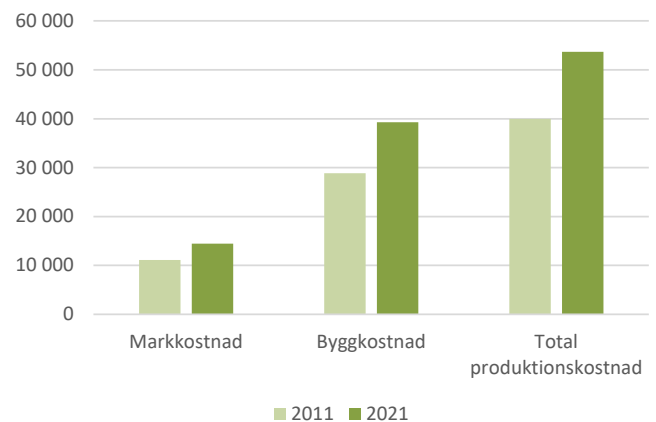
- byggkostnad
- markkostnad.

I byggkostnaden ingår kostnader som är förknippade med själva uppförandet av byggnaden, till exempel material och löner. I markkostnaden ingår köpeskilling, markarbeten, anslutningsavgift för VA, fastighetsbildning, lagfart, detaljplan, geologiska utredningar, kommunala avgifter och eventuella rivningskostnader.

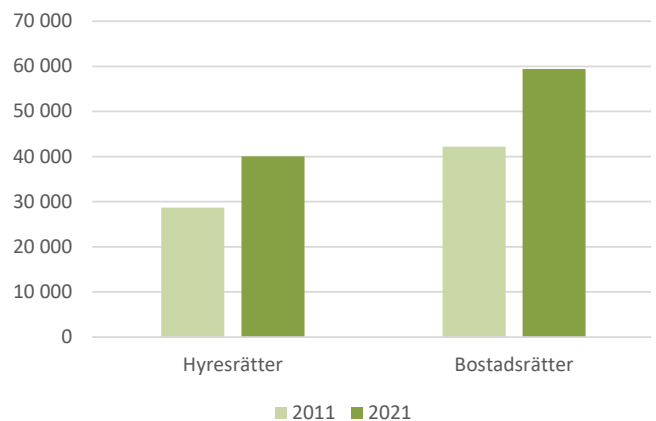
Produktionskostnaden för flerbostadshus i Stockholmsregionen ökade med 35 procent 2011–2021, enligt SCB, se diagram nedan. Knappt tre fjärdedelar av produktionskostnaden 2021 bestod av byggkostnader, resten var markkostnader.

Även upplåtelseformen påverkar kostnaden

Den totala produktionskostnaden är betydligt högre för bostadsrätter jämfört med hyresrätter, se diagram nedan. Det förklaras främst av att priset för bostadsrättsmark i storstadsområden är betydligt högre än priset för hyresrättsmark (16 000 kronor per kvadratmeter respektive 7 300 kronor per kvadratmeter).



Total produktionskostnad per lägenhetsarea i storstadsregionerna 2011–2021. Källa SCB och Länsstyrelsen



Produktionskostnad – pris per kvm för ordinärt flerbostadshus i Stockholms län 2011–2021. Källa SCB och Länsstyrelsen



3

Behov och efterfrågan av bostäder

Länets befolkning ökar – men i långsammare tempo. För femte året i rad är nettoutflyttningen till övriga Sverige negativt – drygt 4 700 fler flyttade ut än in. Flyttlassen går främst till angränsande län.

Även om byggandet legat på höga nivåer under några år så svarar inte nyproduktionen mot de behov som finns. Efterfrågan på hyresbostäder med låg hyra är mycket stor. Försämrade boendesituationer för resurssvaga hushåll får konsekvenser, särskilt för familjer med barn. Men problemen på bostadsmarknaden är inte enbart en fråga för människor med låga inkomster. Situationen påverkar även de som borde ha råd att ordna sitt eget boende.

Befolkningen fortsätter att öka – men tempot är långsammare

Förra året ökade folkmängden med knappt 25 000 personer, 1 600 fler än 2021. Födelseöverskottet var 10 150 och flyttnettot knappt 12 500, där utrikes flyttnetto var 17 200 och inrikes flyttnetto -4 750.¹⁰ Utflyttarna är främst unga som ska studera på annan ort eller personer i familjebildande ålder som söker större boende till rimligare kostnad. Flyttarna går oftast till Sörmland, Uppsala eller Västmanland. I länet bor nu drygt 2,4 miljoner människor.

70 procent av alla hushåll består av en eller två personer

Länets drygt 2,4 miljoner människor är fördelade på 1,1 miljoner hushåll eller i genomsnitt 2,2 personer per bostad. 40 procent av hushållen är enpersonshushåll. Tabellen på nästa sida visar

fördelningen. Notera särskilt hur hushåll med en eller två personer ökat sedan 2015, från 640 000 till 735 000. Antalet hushåll med 7 eller fler personer har under samma period minskat från 11 100 till 10 400.

Invånarna i Stockholms län blir fler och bor på mindre yta

Ett hushåll anses trångbott om det finns fler än en boende per rum med kök och vardagsrum oräknat (norm 3). Om det finns ett sammanboende par i hushållet reduceras rumskravet med ett rum. Hushåll som per definition är trångbodda upplever sig däremot inte alltid som trångbodda. Andra faktorer kan spela in, som läget eller standarden på bostaden.

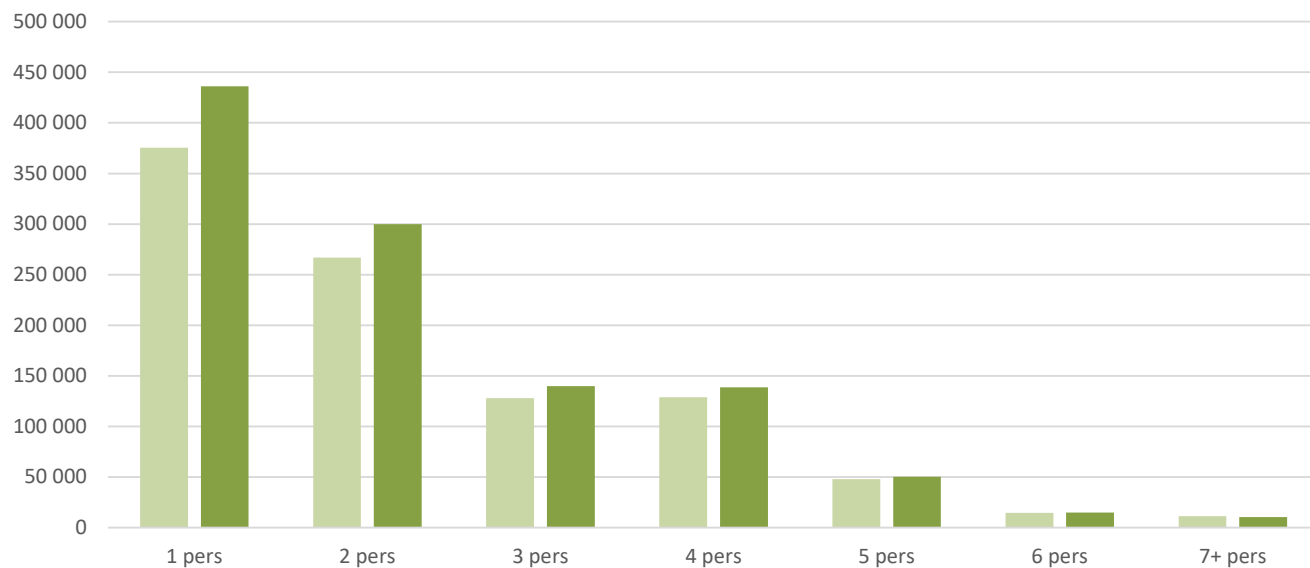
I länet har Stockholm och Sundbyberg med förhållandevis tät bebyggelse och större andel flerbostadshus fler trångbodda i jämförelse med kommuner med större andel småhus, som exempelvis Ekerö, Norrtälje och Täby. Botkyrka är den kommun i länet med minst boendeyta per person.

¹⁰ Justeringspost: +2250 personer. Justeringsposten är den del av folkökningen som inte kan förklaras av födelseöverskott och invandringsöverskott under perioden.

Befolkningsökningen per vecka i Stockholmsregionen



Bilden visar antal personer som Stockholms län ökade med per vecka under 2022. Illustration: Christina Fagergren.



Antal hushåll i Stockholms län efter hushållsstorlek, 2015 (ljusgrön) och 2022 (mörkgrön). Källa: SCB och Länsstyrelsen.

Bostadsbristen ska beräknas och redovisas i kommunernas riktlinjer för bostadsförsörjningen

Boverket har tagit fram en modell för hur bostadsbristen ska beräknas varje år på nationell, regional och lokal nivå. Vad som är en rimlig bostad definieras enligt behovsbaserade kriterier som exempelvis antalet trångbodda hushåll och antalet hushåll med ansträngd boendeekonomi.¹¹

Från och med den 1 oktober 2022 ska Boverkets beräkningar på lokal nivå ligga till grund för uppgifterna i kommunernas riktlinjer för bostadsförsörjningen. Riktlinjerna får nu en tydligare koppling till bostadsbristen i den egna kommunen. Indikatorerna ska dock inte ses som det faktiska måttet på kommunens bostadsbrist. Beräkningarna indikerar om det finns hushåll i kommunen som inte har en ändamålsenlig bostad eller en tillfredsställande boendesituation. Före 1988 skilde Bostadsstyrelsen¹² på ”marknadsbrist” och ”behovsbrist” samt behovet av bostäder för den icke köpkraftiga efterfrågan. Boverkets nya indikatorer är förknippade med det sistnämnda, det vill säga behovsbrist.

Den senaste Boverksberäkningen visar att de allra flesta av länets drygt 1 miljon hushåll har en godtagbar boendesituation, men att drygt 15 procent av hushållen är trångbodda (161 000) och att 5,4 procent (56 000) har en inkomst som inte täcker baskonsumtion och att 23 procent (239 000) har en ansträngd boendeekonomi enligt KALP ”kvar att leva på”. Uppgifterna baseras på statistik från 2020. Läs mer om bostadsförsörjningslagen och kommunernas bostadsförsörjningsansvar i kapitel 7.

11 I modellen har Boverket inte valt norm 3, utan i stället Socialstyrelsens definition: ”För att ett hushåll inte ska anses trångbott bör det, utom för ensamstående utan barn, ha sovrum utöver vardagsrum och kök eller kokvrå. Två barn bör kunna dela sovrum. Med beaktande av stigande ålder och personlig integritet, bör barn emellertid inte behöva dela sovrum. Vuxna som inte är sambor bör inte behöva dela sovrum.”

12 Bostadsstyrelsen var en central förvaltningsmyndighet med syfte att främja landets bostadsförsörjning. Bostadsstyrelsen skapades den 1 juli 1948 efter förslag från den Bostadssociala utredningen. Bostadsstyrelsen uppgick 1988 tillsammans med Statens planverk i Boverket.

Trots ett högt bostadsbyggande saknas det bostäder till överkomlig kostnad

Trots ett intensivt bostadsbyggande har många länsbor svårt att hitta en egen bostad. En växande grupp hushåll har varken råd att köpa ett boende eller bo i nybyggda hyresbostäder. Alla kommuner utom Nykvarn och Upplands Väsby uppger i *Bostadsmarknadsenkäten 2023* att det är underskott på bostäder i kommunen som helhet.¹³ Flera kommuner ger uttryck för att det framför allt finns ett stort behov av prisrimliga bostäder i alla storleksklasser som är möjliga att hyra för människor med lägre betalningsförmåga.

Åtgärder kan möjliggöra bostadskarriär och minska trångboddhet och segregation

I så kallade utsatta områden är trångboddhet och segregation utbrett. Situationen går att förbättra genom bostadskarriär i den egna stadsdelen, men då måste det finnas andra upplåtelseformer och lägenhetsstorlekar att flytta till. I dag lämnar många en utsatt stadsdel när ekonomin förbättras. Om vi menar allvar med att minska segregationen så måste politiken genom åtgärder möjliggöra detta. Nu krockar planerarens vision med bostadsutvecklarens och kommunens kalkyler.

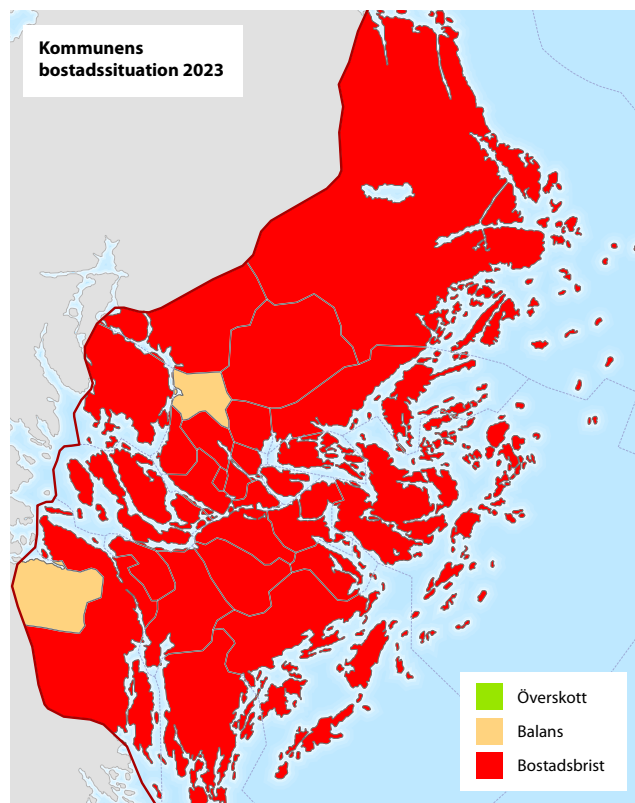
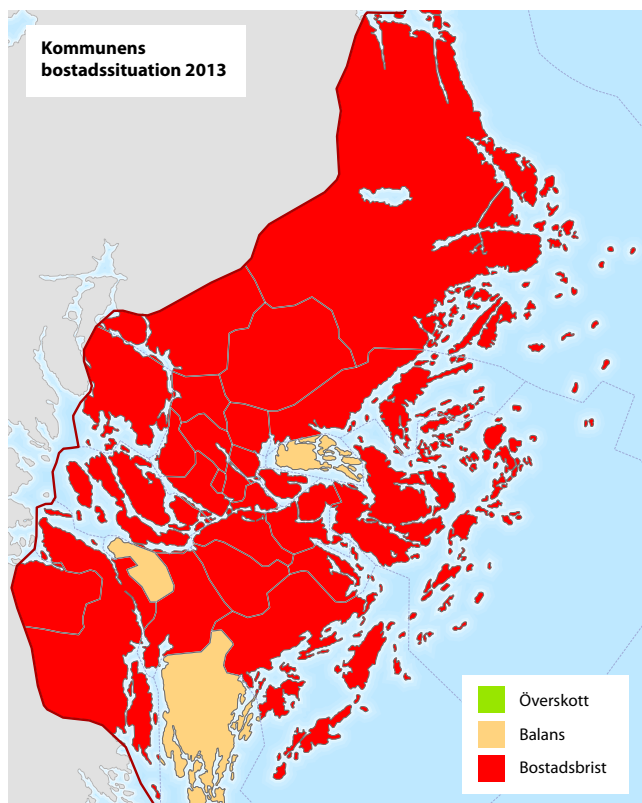
Faktaruta – bostadsbehov och bostadsefterfrågan

Behov och efterfrågan är olika begrepp som inte ska blandas ihop. Att det finns ett ökat behov av bostäder betyder inte att det kan byggas x antal bostäder.

Bostadsbehov uttrycker en bedömning av vad hushåll anser sig behöva av utrymme, standard (pris/hyra) men också särskilda behov i form av tillgänglighet.

Bostadsefterfrågan uttrycker ett hushålls betalningsförmåga.

13 Upplands Väsby uppger i Bostadsmarknadsenkäten att ”det är komplext för en kommun som är en del av en region att utge balans eller obalans. Även om det uppfattas som att det finns en regional brist på bostäder så menar kommunen att vi uppfyller vår del för att hantera en obalans. Det kan för närvarande finnas en viss brist på projekt som omfattar småhusbebyggelse utifrån planerade projekt.”



Bostadsmarknadsenkäten 2013 och 2023. Källa: Länsstyrelsen

Rätten till en lämplig bostad, en mänsklig rättighet enligt konventioner, förordningar och lagar

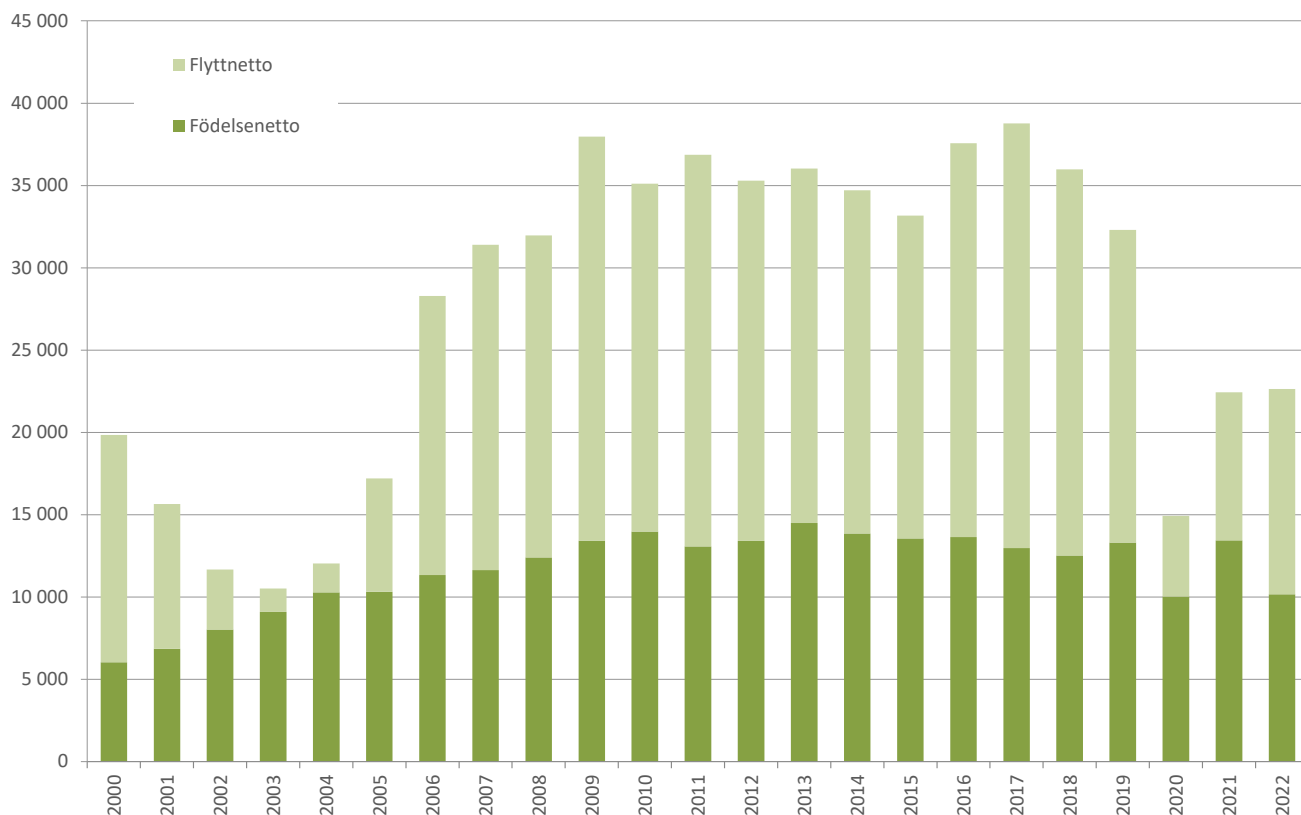
Rätten till en lämplig bostad är en mänsklig rättighet som regleras i FN:s konventioner, formuleras som mål i Agenda 2030 och nämns i EU:s sociala pelare. I Sveriges regeringsform uttrycks att ”Det skall särskilt åligga det allmänna att trygga rätten till arbete, bostad och utbildning samt att verka för social omsorg och trygghet och för en god levnadsmiljö”. Kommunernas ansvar regleras i bostadsförsörjningslagen som omfattar alla invånare. Läs mer om bostadsförsörjningslagen i kapitel 7.

För vissa grupper har kommunen ett särskilt ansvar enligt socialtjänstlagen och lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade. Lagarna reglerar att kommunen ska tillhandahålla boende med service och omvårdnad för äldre samt bostäder med särskild service till personer med funktionsnedsättning. Om

en kommun inte kan erbjuda en bostad enligt dessa lagar kan sanktionsavgifter utdömas. Kommunerna ansvarar också för att det finns boende för nyanlända med uppehållstillstånd som anvisats kommunen.

Statskontoret har i en uppmärksam rapport från 2020 kartlagt hur kommuner aktivt medverkar till att personer som behöver ekonomiskt bistånd för att lösa sin bostadssituation flyttar till en annan kommun, ofta en fattigare kommun långt från hemorten. Enligt myndigheten är den viktigaste faktorn bakom problemet den tilltagande bostadsbristen. Rapporten visar att många kommuner kräver att den som får försörjningsstöd måste söka bostad utanför kommunen. Socialstyrelsen tydliggör i sina allmänna råd att kommuner inte har rätt att ställa detta krav för fortsatt försörjningsstöd.

Länsstyrelsen menar att det blir problematiskt att utkräva ett enskilt ansvar eller hävda att fattiga och hemlösa ska bära ansvaret för konsekvenserna



Befolkningsökning i Stockholms län 2000–2022. Källa SCB.

av övergripande samhällsproblem, som bristen på bostäder till överkomliga kostnader.

Många unga saknar egen bostad, det finns för få överkomliga lägenheter

Jämfört med landet i övrigt har länet en ung befolkning, nästan hälften är under 35 år. I *Bostadsmarknadsenkäten 2023* uppger en majoritet av länets kommuner att de har underskott på bostäder för ungdomar mellan 19 och 25 år. Underskottet beror på att det finns för få lediga hyreslägenheter. Andra skäl som uppges är att de lediga bostäder som finns är för dyra att köpa eller hyra liksom att kötiden för hyresrätter är lång. Trots att produktionen av små lägenheter varit stor under flera år anger flera kommuner att det finns för få små lediga lägenheter. Bristen på hyresrätter gör att fler hänvisas till bostäder som kräver kapitalinsats eller till osäkra andrahandsboenden. Unga har ofta litet eller inget

sparkapital, låga inkomster och i hög utsträckning osäkra anställningsformer.

Flera insatser för unga men bara två kommuner påbörjar särskilda ungdomsbostäder

I cirka hälften av länets kommuner finns det särskilda ungdomsbostäder och en majoritet av kommunerna ger uttryck för att det pågår insatser för att underlätta för ungdomar att skaffa sig en egen bostad. De vanligaste insatserna enligt *Bostadsmarknadsenkäten 2023* är precis som tidigare år generellt bostadsbyggande eller ändring av bostäder. Några av de större kommunerna har bostadsbolag som ger förtur för ungdomar eller att en viss procent av fastighetsbolagets uthyrning går till 18–25-åringar. Ett flertal fastighetsägare anslutna till Stockholms bostadsförmedling har valt att reservera mindre lägenheter med en lägre hyra för unga. Ungdomsbostäder finns både i det ordinarie beståndet och i bostäder med tidsbegränsade bygglov.

Det finns olika kontrakt för ungdomsbostäder. Ofta är det tidsbegränsat men ibland kan det också vara ett förstahandskontrakt. För ett tidsbegränsat kontrakt behåller hyresgästen kötiden. Så kallade kompiskontrakt ger möjlighet för unga mellan 18 till 25 år att dela lägenhet och kontrakt. I denna kontraktsform ingår inget besittningsskydd men hyresgästerna behåller sin tid i bostadskön. Ett kompiskontrakt gäller under fyra år. För att få en rättvis fördelning av bostäder till sökande i olika åldrar fördelas bolagens ungdomsbostäder enligt ett rullande schema. Den första lägenheten förmedlas till en 18-åring, nästa till en 19-åring och så vidare. På så sätt reserveras lika många ungdomsbostäder till 18-åringar som till 25-åringar. Under detta år och nästa planeras det att påbörjas drygt 70 särskilda ungdomsbostäder i två av länets kommuner.

Flera bostadsutvecklare erbjuder delat boende

De senaste åren har det tillkommit så kallade ”co-livings”, det vill säga större kollektiv där de boende delar ett större hus eller lägenhet och får service så som städning med mera inkluderat i hyran. Allt fler bostadsutvecklare har fått upp ögonen för detta koncept som är lukrativt jämfört med om fastigheten hyrts ut som vanliga hyresrätter. Tidigare var det främst i centrala lägen som denna boendeform etablerades, men det är nu även på gång längre ut längs pendelstråket.

Modellen kan passa vissa under en kortare period, men att bo på detta sätt medför många problem utöver att det egna rummet kan vara så pass litet som 7 kvadratmeter. Det är dyrt, med en hyra upp emot 11 000 för några få kvadrat och regelstyrt. Konceptet är så nytt att det inte finns ett tydligt lagrum utformat för delningsboende. Konceptet är närmast att likna vid de lägenhetshotell som har etablerats på flera adresser i Stockholm (läs mer om lägenhetshotell på sidan 60).

Svår situation för länets studenter, färre studentbostäder planeras att påbörjas

Enligt *Bostadsmarknadsenkäten 2023* bedömer kommunerna att 590 hyresbostäder för studenter kan påbörjas under året och 1 065 under nästa år. Om länet fortsatt ska växa som kunskapsregion och

attrahera studenter och forskare, är god tillgång till student- och forskarbostäder av stor vikt. Enligt Sveriges förenade studentkårer (SFS) finns närmare 100 000 studenter samt mer än 5 000 doktorander i länet fördelade på 18 universitet och högskolor. Det betyder att nästan en fjärdedel av Sveriges alla högskolestudenter studerar i länet. Utöver det har länet en stor andel yrkeshögskoleutbildningar.

Lång väntan på studentboende

Det finns drygt 20 500 studentbostäder i länet, långt ifrån tillräckligt. 12 av länets kommuner uttrycker i *Bostadsmarknadsenkäten 2023* att det är underskott på studentbostäder. Det är färre än förra året, 6 kommuner uppger balans, flera kommuner menar att frågan inte är aktuell och en kommun har överskott. Trots det menar SFS att det åter har blivit svårare att hitta en studentbostad efter pandemin. För att öka kunskapen om bostadsmarknaden för studenter arbetar Region Stockholm med en fördjupad analys.

Hyrona för Stockholms studentbostäder varierar beroende på om det är ett äldre korridorsrum eller en nyproducerad lägenhet. Enligt SFS har många studenter inte råd med nyproduktion med hyror upp till 7 000 kronor per månad. En tredjedel av alla studenter betalar mer än 5 000 kronor i hyra vilket är mer än halva studiemedlet. Trots att många studenter har rätt till bostadsbidrag är det få som ansöker av rädsla för att bli återbetalningsskyldiga. SFS menar att om inte hyran är anpassad till studenternas ekonomi så spelar det ingen roll hur mycket som byggs. Flera av länets kommuner bekräftar att studentbostäder med högre hyror är svåra att hyra ut. Då kan bostäderna i stället hyras ut som ungdomslägenheter. Frågan är då om det verkligen råder brist på riktade bostäder för studenter eller om bristen snarare handlar om en brist på bostäder som är ekonomiskt möjliga att efterfråga för studenter.

Enligt SFS får Stockholmsstudenten vänta i ett år för korridorsrum och fem år för ett eget kontrakt på en studentlägenhet via bostadsförmedlingen. Bristen på bostäder och de höga hyresnivåerna i nyproduktion gör att fler studenter bor kvar hemma eller väljer att studera i andra delar av landet där det är lättare att få en egen bostad. För att hantera den akuta bristen på studentbostäder driver SSCO (Stockholms

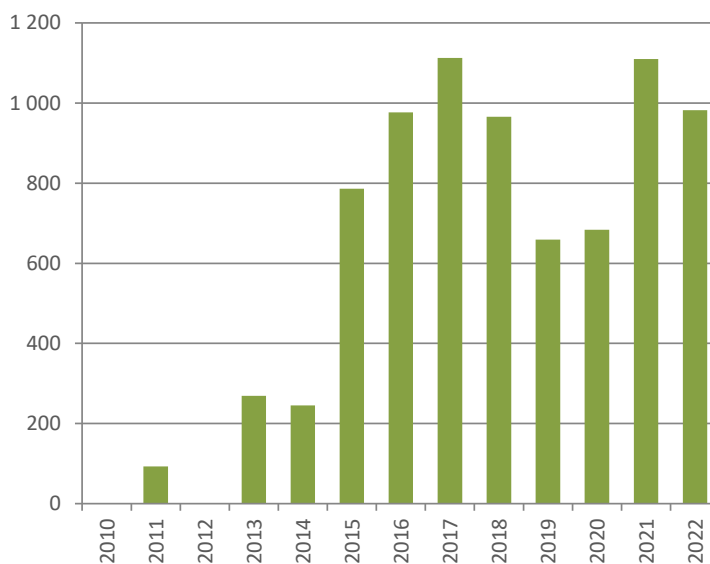


Foto: Henrik Weston

studentkårer) Akademisk kvart, en andrahandsförmedling för studenter. De lägenheter som förmedlas genom Akademisk kvart har ett hyrestak för att säkerställa rimliga hyror.

Regeringen vill föreslå lättnader i byggkraven för studentbostäder

Med syfte att sänka byggkostnaderna och få till stånd ett ökat byggande av studentbostäder har regeringen gett Boverket i uppdrag att utreda och föreslå lättnader i byggkraven avseende bland annat tillgänglighet, reglerna för dags- och solljus samt skydd mot buller. Uppdraget ska redovisas till Landsbyggs- och infrastrukturdepartementet senast den 30 april 2024.



Färdigställda studentbostäder i Stockholms län 2010–2022.

Källa: SCB och Länsstyrelsen.

Svårt för nyanlända att komma in på bostadsmarknaden

Nyanlända personer är nya på bostadsmarknaden och har generellt liknande utmaningar som unga i form av kort tid i bostadskö och lägre inkomster och sparkapital. Utmaningarna leder ofta till upprepade flyttar, trångboddhet och en otrygg boendesituation, vilket påverkar förutsättningarna för etablering på arbetsmarknaden och i samhällslivet.

Nyanlända personer omfattas av kommuners bostadsförsörjningsansvar

Nyanlända personer som beviljats uppehållstillstånd ligger till grund för folkbokföring, det vill säga bosättning. Kommunerna har ett bostadsförsörjningsansvar för nyanlända på samma sätt som för övriga invånare. Nyanlända omfattar självbosatta personer som på egen hand bosätter sig i en kommun och nyanlända som anvisas en kommun enligt bostättningslagen. För anvisade nyanlända – som är kvotflyktingar eller mottagna från Migrationsverkets anläggningsboenden – har kommunen ett direkt ansvar att erbjuda en bostad i kommunen. Kommuner ansvarar också för boende till ensamkommande barn, vilket bland annat kan ske genom familjehem eller hem för vård och boende (HVB-hem). Ansvaret omfattar även asylsökande och skyddsbehövande ensamkommande barn enligt massflyktsdirektivet.

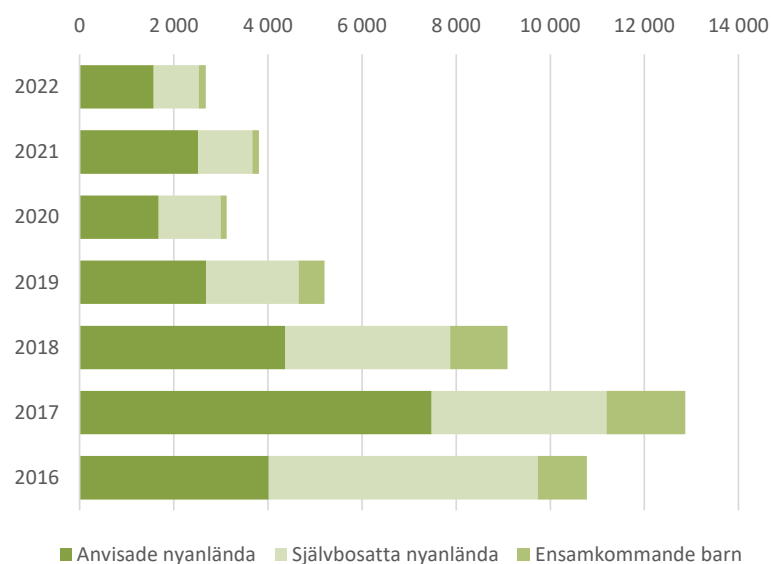
Mottagandet av nyanlända minskar

I år förväntas 830 nyanlända anvisas till länet, en minskning eftersom antalet kvotflyktingar till Sverige förväntas minska. Under 2022 tog länets kommuner emot cirka 2 700 nyanlända. Självbosättningen ökar däremot något och skattas till cirka 1 100 personer utifrån tidigare bosättningsmönster.

Under åren 2016–2022 har uppemot 50 000 nyanlända personer blivit nya kommuninvånare i länet. Cirka 40 procent är barn. Fördelningen kvinnor och män har varit relativt jämn. Alla har inte kunnat bo kvar här, bland annat på grund av bostadsbrist och tillämpningen av tidsbegränsade bostadskontrakt. Med ett minskat mottagande av nyanlända kan det finnas nya möjligheter att ompröva arbetssätt och arbeta för en långsiktig och hållbar bosättning.

Många olika bostadslösningar till anvisade nyanlända

Enligt *Bostadsmarknadsenkäten 2023* bedömer de flesta av kommunerna att möjligheterna att erbjuda bostad till anvisade nyanlända är goda. Bostäderna är dock i många fall tillfälliga och inte alltid lämpliga utifrån familjestorlek. Kommunerna arbetar på olika sätt för att säkerställa att det finns bostäder för mottagandet. 18 av 26 kommuner har antingen regelbundna samarbeten eller behovsstyrda kontakter



Antal kommunmottagna nyanlända till Stockholms län 2016–2022, fördelat på anvisade nyanlända, självbosatta nyanlända, ensamkommande barn.

Källa: Migrationsverket och Länsstyrelsen.

med allmännyttan, medan hälften av kommunerna har motsvarande samarbeten och kontakter med privata fastighetsägare. 11 kommuner har egna bostadsrätter och/eller småhus som hyrs ut med förstahands- eller andrahandskontrakt. Lika många kommuner har bostäder med tidsbegränsade bygglov. Några kommuner använder lokaler som har byggts om till bostäder, hyr eller förmedlar bostäder från privatpersoner, eller erbjuder korridorboende med delade kök och gemensamma ytor.

Mottagandet omfördelas till kommuner med sämre socioekonomiska förutsättningar

De flesta nyanlända som anvisas till länet enligt bosättningslagen tas emot i kommuner med goda socioekonomiska förutsättningar. Många flyttar dock från den kommun där de först blev mottagna. I landet som helhet erbjuder en majoritet av kommunerna tillsvidarekontrakt till anvisade nyanlända. I vårt län är det däremot vanligt att kontrakt upphör efter en specificerad tid och att nyanlända hänvisas till ordinarie bostadsmarknad. Kontraktens längd kan variera mellan två och fem år. Botkyrka och Huddinge särskiljer sig genom att ge anvisade barnfamiljer möjlighet till tillsvidarekontrakt. Det finns ytterligare kommuner som erbjuder barnfamiljer en längre kontraktstid än ensamhushåll, men kontrakten kan ändå vara för korta för att en etablering på bostadsmarknaden ska vara möjlig. Länsstyrelsen framhåller vikten av ett helhetsperspektiv på mottagandet av nyanlända som även beaktar barns rättigheter och vikten av jämlika uppväxtvillkor.

Länsstyrelsens rapport *Bostad eller arbete?*

Om bosättningslagen och flyttmönster ur ett socioekonomiskt perspektiv följde upp nyanländas flyttmönster tre år efter mottagandet 2017. På länsnivå hade i snitt 40 procent flyttat, men statistiken visade stora variationer kommunerna emellan. En del flyttar inom länet, medan merparten flyttar till andra län. Oavsett vart flyttarna går sker en generell omfördelning i mottagandet från kommuner med goda socioekonomiska förutsättningar till kommuner med sämre socioekonomiska förutsättningar. Anvisade nyanlända som några år efter mottagandet bor i en kommun med sämre förutsättningar har

en sämre anknytning till arbetsmarknaden. Det finns olika skäl till flyttarna. Utmaningarna på bostadsmarknaden påverkar liksom tidslängden på de bostadskontrakt som erbjuds. Tidsbegränsade kontrakt resulterar i att kommuner tidigt börjar arbeta med bostadsvägledning och bland annat uppmanar hushåll att ställa sig i bostadsköer i andra kommuner. Trångboddhet och andra kvalitetsaspekter i boendet kan också påverka benägenheten att flytta. Tillgång till lokala etableringsinsatser och civilsamhällets engagemang kan å andra sidan skapa möjligheter att bo kvar.

Underskott på bostadsmarknaden för självbosatta nyanlända

Utifrån bostadsförsörjningslagens ambition om att skapa förutsättningar för alla att leva i goda bostäder är det angeläget att kunskap om både anvisade och självbosatta nyanländas bostadsbehov synliggörs i den analys som ligger till grund för kommuners riktlinjer för bostadsförsörjningen.

I *Bostadsmarknadsenkäten 2023* bedömer de flesta kommuner att det råder underskott på bostadsmarknaden för självbosatta nyanlända. 10 kommuner uppger att de erbjuder bostadsrelaterad service, verksamhet eller information till självbosatta personer. Förra årets bostadsmarknadsenkät visar att kommunernas kunskap om självbosattas bostadsbehov varierar och ibland är beroende av att självbosatta själva söker stöd. Nästan hälften av kommunerna uppger att självbosatta nyanlända inte får ta del av kommunens insatser till nyanlända på lika villkor som anvisade, vilket kan påverka vilken kunskap kommuner har om självbosatta nyanländas bostadsbehov.

Kommuner ansvarar även för boende till skyddsbehövande från Ukraina

Skyddshövande från Ukraina omfattas av massflyktsdirektivet. Det tidsbegränsade uppehållstillståndet ger utifrån nuvarande regelverk inte rätt till folkbokföring och inte heller möjlighet till kommunanvisning enligt bosättningslagen. Migrationsverket kan ändå anvisa kommuner att ordna boende till skyddsbehövande enligt massflyktsdirektivet. Länets kommuner ansvarar för att erbjuda boende till sammantaget

drygt 3 500 personer. Skyddsbehövande kan också, liksom asylsökande, välja att ordna eget boende (EBO).

Kommuner som har områden med sociala och ekonomiska utmaningar kan begränsa möjligheten till eget boende, så kallade områdesbegränsningar. I Botkyrka, Huddinge, Järfälla, Stockholm och Södertälje finns områden med socioekonomiska utmaningar där det som huvudregel inte går att bo i eget boende med bibehållen dagersättning från Migrationsverket.

Antalet äldre ökar, det ställer krav på kommunernas bostadsplanering

Personer som är 80 år eller äldre utgör en allt större del av länets befolkning. De flesta äldre bor kvar i det ordinarie bostadsbeståndet. I många fall behöver bostaden tillgänglighetsanpassas för att den äldre ska kunna bo kvar och klara sig själv. Det kan handla om brister i utformningen av badrum eller husets entré. Många äldre vill bo kvar hemma så länge som möjligt.

För de som vill flytta till en mindre eller mer anpassad bostad finns ofta hinder, till exempel är boendekostnaderna högre i ett nytt boende. Väntetiderna är också långa och det finns särskilda krav för att ställa sig i kö till seniorboenden. Att få lån hos banker och bolåneinstitut har blivit allt svårare för pensionärer. Det är långt ifrån alla som har möjlighet att ta lån till en bostadsrätt eller som klarar av inkomstkraven för en lägenhet som kan kosta upp emot 13 000 kronor i månaden. Äldre flyttar mer sällan än yngre, men det går att se att 40-talisterna flyttar oftare jämfört med tidigare pensionärsgupper, vilket ställer krav på kommunernas planering.

Stor variation i länet på tillgång till särskilda bostäder för äldre

I länets kommuner bedrivs särskilt boende för äldre i både privat och kommunal regi. Flera kommuner uppger att de upphandlar särskilda boendeformer för äldre enligt LOV (lagen om valfrihetssystem) vilket kan ge utmaningar att planera och bedöma kommunens nyttjandegrad liksom det totala antalet

platser. Samtidigt ger LOV en ökad flexibilitet då behov av platser uppstår. Andelen personer som har fått insatsen särskilt boende för äldre har enligt Socialstyrelsen successivt minskat i landet som helhet. Det behöver inte innebära något problem i sig om äldre får den vård och omsorg som de behöver genom andra insatser i hemmet.

Enligt *Bostadsmarknadsenkäten 2023* bedömer hälften av länets kommuner att det råder balans på platser i särskilt boende för äldre. Betydligt fler kommuner än de senaste två åren bedömer att det är underskott på platser i förhållande till behovet och färre kommuner uppger att de har ett överskott av platser. Flera kommuner uppger att de ser att behovet av platser kommer att öka då andelen äldre ökar i relation till kommunens övriga befolkning. Några kommuner löser behovet genom att köpa in platser i andra kommuner samtidigt som det planeras för nya bostäder i både privat och offentlig regi. En kommun uppger att det råder brist på tomtmark att bygga på. Efterfrågan på denna boendeform har enligt flera kommuner ökat efter en nedgång i samband med pandemin. En klar majoritet av de bostäder som planeras att tillkomma under detta år och nästa utgörs av platser i särskilt boende för äldre.

Under detta år och nästa bedömer kommunerna att det sammanlagt kommer att påbörjas 870 bostäder i bostadsbedömda boendeformer (särskilt boende och bostadsbedömd trygghetsboende). Det är en mycket kraftig ökning jämfört med föregående år som kan ha påverkats av pandemins konsekvenser. Det är en blandning av offentliga och privata byggherrar vilket skiljer sig åt från övriga landet där det främst är kommuner som bygger. Lidingö har som enda kommun inrättat boendeformen bostadsbedömd trygghetsboende. Ytterligare tre kommuner uttrycker att det finns en ambition att bygga denna typ av bostäder inom de närmsta åren.

Underskott av seniorbostäder i flera kommuner, men kostnaderna för bostäder är ofta höga

Många av länets kommuner har underskott av seniorbostäder men det är mycket få som planeras att påbörjas. Seniorbostäderna är både hyresrätter och bostadsrätter. Majoriteten av länets seniorbostäder



Foto: Henrik Weston

är bostadsrätter. Många äldre kan inte efterfråga dessa bostäder på grund av bankernas krav för bostadslån. Flera kommuner vittnar om långa köer till trygghetsboenden i hyresrätt, men att många tackar nej till erbjudanden eftersom hyrorna är för höga.

Att äldre är en utsatt grupp på bostadsmarknaden vittnar även Kronofogden om. Kognitiva nedsättningar kan bland annat leda till en oförmåga att betala räkningar, även om det finns ekonomiska medel. En annan konsekvens kan vara att hyresgästen inte längre klarar av att sköta sin bostad så att sanitära olägenheter uppstår. Det förekommer även att äldre med låga pensioner inte klarar av hyreshöjningar i samband med renoveringar. De riskerar i så fall att avhyllas från sin bostad. För de med låg inkomst är bostadskostnaden den största månadsutgiften. För dem är det möjligt att söka bostadstillägg. Trots det missar många möjligheten att söka bostadstillägg.

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.

Biståndsbedömt trygghetsboende

Behovsprövad boendeform för äldre människor som känner att det inte är tryggt att bo kvar i sina egna hem men som inte har behov av vård dygnet runt.

Stort intresse för stöd till äldreboende men färre ansökningar har kunnat beviljas

Länsstyrelserna ansvarar för handläggning och fattar beslut gällande det stöd som finns för att stimulera ombyggnation och nybyggnation av bostäder för äldre på den ordinarie bostadsmarknaden.

Under 2022 beviljades stöd till nybyggnation av och ombyggnationer av hyresrätter och kooperativa hyresrätter för äldre motsvarande 314 bostäder i länet vilket är betydligt färre än året innan. Det beror på att utbetalningar till färdigställda projekt måste göras innan nya ansökningar kan beviljas.

Ett antal bostadsrätter har även fått del av ett mindre stöd, max 200 000 kronor, för anpassning av gemensamma utrymmen som exempelvis installation eller modernisering av hiss.

Fortsatt underskott på bostäder för personer med funktionsnedsättning

Kommunerna har ett ansvar enligt LSS – lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade – att tillhandahålla bostäder med särskild service till personer med funktionsnedsättning. Väntetiderna är ofta långa för personer som vill flytta till ett anpassat eget boende, trots att omsorgsbehoven ofta är kända sedan länge.

I *Bostadsmarknadsenkäten 2023* uppger 16 kommuner att de har underskott på gruppboendestäder för personer med funktionsnedsättning och i 11 kommuner är det underskott på serviceboendestäder. Det är marginellt bättre jämfört med förra året. Flera kommuner beskriver att processen är mycket långsam för att utöka antalet platser. För att motverka underskottet samverkar flera kommuner med olika privata aktörer för att planera nyproduktion av bostäder och placering i befintliga bostäder. Det kan då hända att personer tvingas flytta till en annan

Bostäder för personer med funktionsnedsättning

Bostad med särskild service för vuxna eller annan särskilt anpassad bostad är en insats enligt LSS. Insatsen inkluderar tre former av bostäder:

Servicebostad, gruppboendestad och annan särskilt anpassad bostad

Servicebostad och gruppboendestad är en form av "bostäder med särskild service" där fast bemanning ingår, vilket inte gäller för boendeformen "annan särskilt anpassad bostad". Personer som bor i en gruppboendestad har större behov av tillsyn och omvårdnad.

För samtliga boendeformer gäller att bostaden ska vara fullvärdig, att den är den enskildes privata och permanenta hem och att den inte ska ha en institutionell prägel. Omvårdnad ges utifrån individuella behov.



Foto: Mostphotos.com

kommun för att få en bostad. Två av länets större kommuner gör årliga behovsprognoser/boendeplaner som underlag för samtal med fastighetsägare och för att driva nyproduktionsprojekt effektivare.

I år och nästa år väntas strax över 200 bostäder för personer med funktionsnedsättning att byggas. Det är något fler än under föregående tvåårsperiod men motsvarar inte det behov som finns. Att det finns platser i anpassade bostäder är avgörande för att unga vuxna med funktionsnedsättning ska kunna flytta till eget boende i hemkommunen. I dagsläget kan vi se att fler än de som önskar tvingas bo kvar hemma eller flytta till en annan kommun på grund av bristen på lämpligt boende.

Socialstyrelsens lägesrapport *Insatser och stöd till personer med funktionsnedsättning* bekräftar bilden, bara drygt hälften av landets kommuner uppger att de fullt ut kan tillgodose behoven av boende för vuxna enligt LSS. Den vanligaste orsaken är brist på boenden. Bristen påverkar också tiden för verkställighet av beslut. Mindre än hälften av de kommuner som uppger brist planerar att bygga i kapp under de närmaste åren. Socialstyrelsen befarar därför att utmaningarna kommer att kvarstå över tid.

Hemlösheten behöver tacklas som ett bostadsproblem

Länsstyrelsen har haft ett flertal hemlöshetsuppdrag de senaste åren, så även i år. Den viktigaste erfarenheten från dessa uppdrag är att hemlösheten behöver tacklas som ett bostadsproblem och inte enbart som ett individuellt problem.

Länsstyrelsens nuvarande uppdrag innebär att vi ska stödja kommunerna i deras arbete med att förebygga och motverka avhysningar utifrån de framgångsfaktorer som Socialstyrelsen har identifierat i rapporten *Förebygga och motverka hemlöshet*.

Socialstyrelsen hemlöshetskartläggning är från 2017 – en ny är på gång

Socialstyrelsen genomför en ny hemlöshetskartläggning under 2023, den senaste genomfördes 2017. Då fanns det drygt 7 200 hemlösa i länet, varav

Socialstyrelsens definition av hemlöshet

Situation 1: Akut hemlöshet – exempelvis härbärge/ uteliggare.

Situation 2: Intagen eller inskriven på institution/ fängelse och utskrivning är planerad 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.

drygt 3 100 hade en boendelösning i en försöks- eller träningslägenhet. Stockholms stad räknar sina hemlösa vartannat år. Enligt den senaste räkningen från 2022 var drygt 2 500 hemlösa, en ökning med 200 personer jämfört med föregående kartläggning. Mörkertalet anses dock vara stort i bägge studierna.

Enligt socialtjänstlagen är det den kommun som en person bor och vistas i som ansvarar för att ge personen stöd. När det handlar om en person i hemlöshet, som inte är fast bosatt någonstans, kan det uppstå svårigheter var personen ska söka stöd. Med anledning av detta har Storsthlm tagit fram en överenskommelse mellan länets alla kommuner som hanterar kommunernas ansvar för hemlösa som rör sig mellan kommunerna. Överenskommelsen ska förhindra att personer inte får stöd och hjälp från socialtjänsten på grund av att kommuner är oense om ansvarsfördelningen.

Den strukturella hemlösheten ökar även hos hushåll med arbete

För att motverka hemlöshet behöver kommunerna arbeta brett utifrån Socialstyrelsens framgångsfaktorer, se till höger. Eftersom orsakerna till hemlöshet varierar behöver arbetet med att motverka hemlöshet utgå från individernas förutsättningar. Den klassiska gruppen hemlösa – missbrukare och personer med psykisk sjukdom – är fortfarande stor, men hemlösheten ökar framför allt bland barnfamiljer och då särskilt ensamstående kvinnor med barn. Dessa grupper kommer inte in på den ordinarie bostadsmarknaden på grund av låg inkomst eller kort kötid. De kan också ha betalningsanmärkningar. Denna grupp kallas för strukturellt hemlösa och är en ökande grupp hushåll som sällan syns i statistiken. Många av dessa har arbeten, men inte tillräckligt god ekonomi eller kötid för att lösa situationen på egen hand. Socialtjänsterna vittnar om ökad arbetsbelastning med allt fler som ber om hjälp att hitta en bostad, men strukturellt hemlösa omfattas sällan av de insatser som finns tillgängliga enligt socialtjänstlagen.

För barnfamiljer med låga inkomster som är berättigade till bostadsbidrag har regeringen föreslagit att det tillfälliga tilläggsbidraget ska förlängas till och med 31 december 2023. Regeringen har också föreslagit att tilläggsbidraget höjs från och med 1 juli 2023, från 25 procent till 40 procent av bostadsbidragsbeloppet. Anledningen är de kraftiga prisuppgångar som har skett det senaste året.

Majoriteten av kommunerna bedriver någon form av särskilda bostadslösningar för människor som inte på egen hand lyckas få en bostad och som omfattas av socialtjänstlagen. Enligt *Bostadsmarknadsenkäten 2023* är det vanligast med sociala kontrakt, det vill säga att kommunen hyr ut andrahandslägenhet till personer enligt SoL 4 kap. 1 § och 2 § som inte blivit godkända på den ordinarie bostadsmarknaden. En andrahandsuthyrning där socialförvaltningen står för kontraktet kan normalt aldrig vara längre än 4 år. Därefter ses bostaden inte längre som tillfällig och hyresgästen ska få möjlighet att överta kontraktet eller sägas upp (läs mer om kommunernas åtgärder på sidan 78).

Framgångsfaktorer för att förebygga och motverka hemlöshet:

- Bedriv arbetet med att förebygga avhysningar brett i kommunen, på uppdrag av samtliga berörda nämnder
- Utse personal med särskilt ansvar, ha en tydlig väg in och klargör former för samarbete
- Ta fram och använd rutiner, checklistor och skriftlig avsiktsförklaring för arbetet med att förebygga avhysningar
- Socialtjänsten (utsedd funktion) tar personlig kontakt efter information om obetald hyra, störning eller liknande från hyresvärd
- Informera enskilda om möjligheten att söka ekonomiskt bistånd för hyresskuld och arbeta för att reglera hyresskulden
- Kommunicera med hyresbolag om att inte skicka till inkasso direkt utan sköta påminnelser själva
- Medgivande från den enskilde
- Arbeta aktivt med budget- och skuldrådgivning och indirekt stöd
- Uppmärksamma barn!

Källa: "Förebygga och motverka hemlöshet" Socialstyrelsen, 2021.

Flera kommuner har inrättat boendelotsar för att ge stöd till kommuninvånare som inte på egen hand lyckas hitta en bostad. Stockholms stad har inom ramen för SHIS Bostäder, som är stadens bostadssociala resurs, totalt 4 200 lägenheter i ett femtiotal fastigheter. Lägenheterna förmedlas som genomgångsbostäder med korttidskontrakt på socialtjänstens förfrågan. Flera kommuner arbetar på liknande sätt, och det gäller särskilt de som saknar en allmännytta.

När kommunernas insatser inte räcker blir civilsamhällets insatser viktiga. Stockholms stadsmission har under året startat bygget av ett hyreshus i Farsta, som planeras vara inflyttningsklart om två år. Huset kommer att bestå av 41 överkomligt prissatta hyreslägenheter för både ensamhushåll och familjer, som förmedlas av Stockholms Stadsmissions Bobyrå.

Nationell hemlöshetsstrategi ska motverka hemlöshet

Den förra regeringen beslutade om en nationell hemlöshetsstrategi med satsningar för att motverka hemlöshet under åren 2022–2026. Syftet med en hemlöshetsstrategi är att minska antalet vuxna och barn som befinner sig i hemlöshet och att förebygga att människor blir hemlösa.

I strategin anges fyra mål för att motverka hemlöshet:

Mål 1. Hemlöshet ska förebyggas.

Mål 2. Ingen ska bo eller leva på gatan.

Mål 3. Bostad först bör införas nationellt.

Mål 4. Det sociala perspektivet i samhällsplaneringen ska stärkas.

Länsstyrelserna och Socialstyrelsen ges uppdrag kopplade till målen

Som en del i hemlöshetsstrategin har länsstyrelserna fått i uppdrag att stödja kommunerna i deras arbete med att motverka hemlöshet. Regeringen ser att länsstyrelserna är en viktig aktör på den regionala nivån. Socialstyrelsens del är att analysera hur kommunernas akuta boendelösningar används för att kunna föreslå åtgärder så att akutboenden som härbärgen inte blir långvariga och återkommande.

Socialstyrelsen är även ett nationellt stöd vid implementering av insatsen *Bostad först*. *Bostad först* har visats sig vara mycket effektiv för personer som varit hemlösa under en längre tid och som står mycket långt från bostadsmarknaden. Konceptet utgår från en amerikansk modell – *housing first* – som bygger på principen att erbjuda den hemlöse en egen bostad i kombination med anpassade stödsatser. *Bostad först* har lett till att flera personer som levt i lång hemlöshet nu har en egen bostad. Beräkningar visar på stora ekonomiska besparingar i kommunen jämfört med om personerna varit placerade på tillfälliga boenden. Till detta kommer den förhöjda livskvaliteten. Genom ett riktat flerårigt statsbidrag till kommunerna är förhoppningen att fler kommuner ska använda metoden. Varianter av

Bostad först finns enligt *Bostadsmarknadsenkäten 2023* i nio av länets kommuner och planeras att införas i ytterligare två kommuner under 2023. *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.

Systematiskt arbete för att förebygga avhysningar kräver kontinuitet

Sedan ett par år har Länsstyrelsen arbetat med att på olika sätt ge stöd till kommunerna i deras arbete med att förebygga avhysningar av barnfamiljer.¹⁴ Uppdraget i 2022 års regleringsbrev innebar att stödja kommunerna i deras arbete med att förebygga och motverka avhysningar utifrån Socialstyrelsens framgångsfaktorer som beskrivs på föregående sida. De samlade erfarenheterna visar att ett systematiskt arbetssätt med rutiner för samarbete är avgörande för att minska risken för avhysning, särskilt för barnfamiljer. Samarbete mellan hyresvärd och socialtjänst är grundläggande för att minska den hemlöshet som orsakas genom avhysningar.

Alla kommuner i länet utom en uppger i *Bostadsmarknadsenkäten 2023* att de har någon form av avhysningsförebyggande arbete i kommunen och en kommun har inte besvarat frågan. Majoriteten av kommunerna beskriver att de har ett aktivt arbete med uppsökande verksamhet som riktar sig till både vuxna och familjer med barn som riskerar avhysning, liksom fastlagda rutiner med ansvariga personer i kommunen som arbetar med vräkningsförebyggande åtgärder. Hyresrådgivning sker i samverkan mellan kommunen och hyresvärdar. Flera kommuner har ett nära samarbete med Kronofogden och inkassobolag för att fånga upp människor med skulder. Länsstyrelsen kommer att kontakta kommuner som svarat att de inte har något aktivt arbete med uppsökande verksamhet för att se hur de kan komma vidare i arbetet.

¹⁴ Se bilaga för Länsstyrelsens redovisning av 2022 års regleringsbrevsuppdrag.

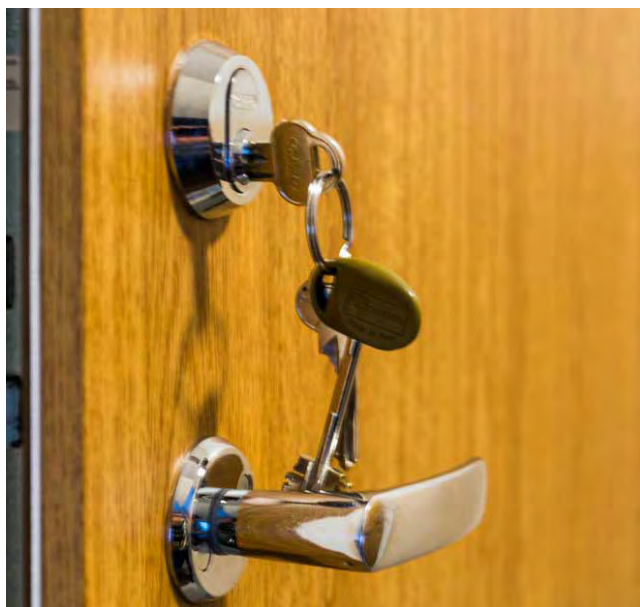


Foto: Mostphotos.com

Antalet barn som berörs av vräkning ökar – Länsstyrelsen är bekymrad

Länsstyrelsen noterar att 511 avhysningar har verkställts under 2022, vilket är något färre än året dessförinnan. Dock har det skett en kraftig ökning av antalet barn som drabbats av avhysning, 139 barn drabbades genom att en eller båda vårdnadshavarna vräkts, vilket är nästan 40 barn fler än året innan. Samtidigt är mörkertalet stort och konsekvenserna för barn är lika stora om familjen väljer att flytta innan en formell avhysning sker. Det samma gäller vid vräkningsliknande situationer för familjer som hyrt i andra hand eller varit inneboende. En kommun uttrycker att det är svårt för socialtjänsten att nå barnfamiljer som blivit hemlösa till följd av vräkning från olovligt kontrakt, eftersom hyresvärdens informationsskyldighet till socialnämnden begränsas till kontraktsinnehavaren. Den kommunen vill öka kunskapen om möjligheten för bostadsbolag att använda sig av orosanmälan. Länsstyrelsen är bekymrad över att så många barn berörs av avhysningar. Barnfamiljer och särskilt ensamstående kvinnor med barn drabbas hårt när hushållens ekonomi försvagas. Ytterligare riktade insatser kan behövas för att motverka att situationen eskalerar.

Social dumpning

Kommunalt agerande som syftar till att personer som är i behov av kommunala stödinsatser ska flytta till en annan kommun, utan att personen själv uttryckt en tydlig vilja att flytta.

Social dumpning bottnar i bristen på bostäder till överkomlig kostnad

I *Bostadsmarknadsenkäten 2023* anger 11 av länets kommuner att de förra året tog emot hushåll som utsatts för social dumpning. Hushållen tillhör flera, delvis överlappande, grupper: nyanlända, hemlösa, hushåll med känd social problematik, våldsutsatta kvinnor och andra personer i skyddat boende. Hushållen kommer både från kommuner i länet och från andra län. Det varierar om hushållens tidigare kommun haft kontakt med den nya kommunen för överlämning innan flytt.

14 kommuner redovisar att socialtjänsten försöker hitta boendelösningar i andra kommuner för hushåll i behov av kommunala stödinsatser. I flera kommuner är det inte socialtjänsten som ansvarar för bostadsvägledningen och det faktiska antalet är förmodligen större. Kommunerna hänvisar till bostadsbrist i kommunen eller till att det sker på hushållets initiativ. Länsstyrelsernas slutsats från regeringsuppdraget om aktiv medverkan till bosättning i annan kommun (2021) är att fenomenet bottnar i att det inte finns tillräckligt med bostäder som dessa grupper har en möjlighet att efterfråga.

Landets kommuner upplever sammantaget att fenomenet främst sker mellan kommuner över länsgränserna. Länsstyrelsen konstaterar att länets kommuner lägger stora resurser på stöd och vägledning till hushållen. Stödet varierar men det är vanligt att hushåll uppmanas och får hjälp att ställa sig i bostadsköer i hela Sverige. Det uppstår en gråzon mellan vad som uppfattas som att kommuner stöttar hushåll att hitta en egen permanent bostad och att aktivt medverka till att hushåll flyttar från kommunen. Både tjänstepersoner och hushåll hamnar i en svår situation där valen uppfattas som ringa.

I regel upplevs flyttar inom länet mindre problematiska då länets arbetsmarknad är gemensam. Kommunerna har genom Storsthlm antagit en överenskommelse om ärendeansvar för personer i hemlöshet (läs mer på sidan 43).

Utredningen Motverka social dumpning avslutades i förtid förra året, men den särskilde utredarens sammanfattande observationer ökar kunskapen på området. Bristen på bostäder till överkomlig kostnad är en starkt bidragande orsak till social dumpning. Utredaren konstaterar att vissa kommuner inte ser det som sitt ansvar att tillhandahålla bostäder för alla sina invånare. Det finns oseriösa hyresvärdar som marknadsför sig mot storstädernas socialtjänster. Socialtjänst och skola i den mottagande kommunen får sällan kännedom om flytten. Två år är i många fall för kort tid för etablering av personer som kommit till Sverige. Flyttarna går vanligtvis från socioekonomiskt starka kommuner till kommuner med socioekonomiska utmaningar, ofta landsbygdskommuner men även kommuner i storstadsregionerna. Social dumpning kan därmed öka ojämlikheten mellan kommuner och riskerar leda till ökad segregation. Social dumpning påverkar också arbetsmarknadsförutsättningarna, försvårar integrationen och får negativa konsekvenser för redan utsatta personer, såsom barn och våldsutsatta. Familjer rycks upp ur sina sammanhang. Ibland innebär flytten att personer går från att ha sysselsättning till att bli bidragsberoende.

Skyddat boende – en del av uppbrottsprocessen, men vad händer sen?

Boendesituationen är central i arbetet med mäns våld mot kvinnor och våld i nära relationer. En trygg bostad är avgörande för att skapa en fungerande vardag. I de fall då utsatta personer tvingas fly från sina hem på grund av våld och placeras i skyddade boenden, är det i många fall så att den våldsutövande personen bor kvar i bostaden även om möjligheten till kontaktförbud i gemensam bostad finns. Enligt Socialstyrelsen finns det 26 skyddade boenden i länet. Tillgången på boende upplevs av kommuner och kvinnojourer vara god. Dock kan vissa behov vara svårare att tillgodose, exempelvis om den våldsutsatta har missbruksproblem, psykisk funktionsnedsättning, psykisk sjukdom eller är äldre.

Regeringen har gett Socialstyrelsen i uppdrag att fördela statsbidrag till kommunerna för att under 2023 stärka arbetet med att hjälpa våldsutsatta att ordna långsiktiga lösningar på våldsutsattas boendesituation. Statsbidraget tar avstamp i den kartläggning av kommuners insatser för att hjälpa våldsutsatta personer efter vistelse i skyddat boende som länsstyrelserna genomförde 2021–2022.

I *Bostadsmarknadsenkäten 2023* ställs frågan om det sker samverkan med andra kommuner när det gäller kvinnor som utsatts för våld av närstående och på grund av hotbild behöver flytta till annan kommun. 14 av länets kommuner uppger att de samverkar med andra kommuner. Länsstyrelsens samlade bedömning är att situationen för våldsutsatta och deras barn behöver tas hänsyn till i kommunernas planering för bostadsförsörjning i högre utsträckning än idag.



Foto: Henrik Weston

4

Bostadsförsörjning är mer än bostadsbyggande

Många hushåll efterfrågar ett mer varierat bostadsutbud med lägre priser och hyror. Under flera år har bostäder planerats och byggts i samma dyra segment och nuvarande utbud matchar inte efterfrågan. Dyrare bostäder behövs också, men en hållbar bostadsförsörjning måste i större utsträckning vara varierad till pris, storlek och upplåtelseform. Alla inkomstgruppers bostadsbehov behöver tillgodoses.

Långsiktiga lokala bostadsförsörjningsåtgärder kräver att det finns ett brett samförstånd. I den enskilda kommunen innebär det svårigheter att få fram lösningar som gör skillnad för hushållen. Nu menar flera kommuner att staten behöver kliva fram och ta ett större ansvar.

Bostadspolitiken har tappat bort dem den ska hjälpa – människorna

Under 2000-talet har många hushåll fått det bättre, men det är även många som inte hängt med. De kan inte lösa sin bostadssituation på marknadens villkor. Hinder med att få bostadslån eller hyreskontrakt innebär att allt fler hamnar utanför den ordinarie bostadsmarknaden. I stället hänvisas de till en dyr och otrygg andrahandsmarknad.

På 1930-talet tillsatte regeringen en bostadssocial utredning¹⁵ som fick svara på frågor om hur hushållen bodde, hur de ville bo och vilka hindren var för ett bättre boende. Liknande upplägg finns när företag ska introducera en ny vara eller tjänst och inleder med kundanalys och undersökningar av folks behov.

15 Bostadssociala utredningen var en svensk statlig kommitté 1933–1947, vars syfte var att kartlägga landets bostadsförhållanden och utarbeta riktlinjer för bostadspolitiken. Utredningens slutbetänkande blev grund för den bostadspolitik som kom efter andra världskriget och som i stora drag gällde fram till 1991 då Bostadsdepartementet lades ner. Den låg bland annat bakom tillkomsten av allmännyttan, barnrikehusen, Bostadsstyrelsen, de statliga lånebidragen och bostadsförsörjningslagen.

Detta gäller inte bostadspolitiken de senaste 25 åren. Politiken har i stället handlat om generella finansiella frågor och lagar och regler. Bostadspolitiken har tappat bort dem den ska hjälpa – människorna.

Bristen på billiga hyresrätter utgör ett växande problem

I Sverige är det främst kommunernas allmännytta som erbjuder bostäder med överkomlig hyra – oavsett inkomst, ålder och hushållstyp. Bristen på billiga hyresbostäder utgör dock ett växande problem. Genom renoveringar, bostadsrättsomvandlingar och försäljningar har andelen bostäder med rimlig hyra minskat. Nya bostäder får höga hyror eller uppförs som bostads- eller äganderätter. Inkomstkrav, kreditrestriktioner, bolånetak och amorteringskrav stänger ute många från nyproduktion. En växande andel av befolkningen hamnar utanför en bostadsmarknad som i allt större utsträckning endast fungerar för hushåll med höga stabila inkomster.



Foto: Henrik Weston

1990-talets bostadspolitiska förändringar ligger som ett raster över situation idag

Flera stora förändringar av finansieringssystemen på bostadsmarknaden genomfördes i början av 1990-talet, bland annat avskaffades de statliga bostadslånen. Hushåll, fastighetsbolag och banker skulle fortsättningsvis svara för finansieringen och risken. Förändringarna genomfördes för att minska statens kostnader.

I Stockholms stads bostadsförsörjningsprogram för åren 1993–1997 uttrycks en oro över förändringarna. Staden skriver: ”Omställningen kan förväntas leda till ett mer specialiserat byggande på marknadsmässiga grunder. Man bygger för speciella grupper på ett sådant sätt att dessa grupper dels kan förväntas efterfråga den byggda produkten, dels har råd att betala vad den kostar utan generellt samhälleligt ekonomiskt stöd i någon större omfattning.”

Staden fortsätter: ”Kommuner med ambitioner att profilera sig bostadspolitiskt måste i högre utsträckning än tidigare, när man i stor utsträckning kunde förlita sig på statliga normer, aktivera sig i bostadsförsörjningen och använda de styrmedel man har tillgång till. En mer efterfrågestyrd bostadsmarknad leder till att skiktningstendenserna ökar som en följd av att alla på grund av olika ekonomiska resurser inte kan betala lika mycket för sitt boende. Vi kan få en förstärkt boendesegregation. Får marknaden verka fritt talar internationella erfarenheter för att vi kan få en uppdelning av befolkningen med fattiga för sig, rika för sig.”

Utöver förändringarna i finansieringssystemen genomfördes andra förändringar som påverkade bostadsförsörjningen. Regeringen avvecklade lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar och därmed även kommunernas skyldighet att upprätta bostadsförsörjningsprogram. Regeringens

möjligheter att förelägga kommunerna att upprätta bostadsförmedlingar avskaffades också. Upphävandet av bostadsförsörjningslagen ledde till en snabb avveckling av kommunernas bostadsförmedlingar (Stockholms stad behöll dock sin). Bostadsförmedlingarna minskade till totalt nio i hela landet. Kommunernas bostadsförsörjningsarbete blev nu väldigt varierande, vilket bidrog till att en ny bostadsförsörjningslag utformades som trädde i kraft 2001. Regeringen tydliggjorde att det var kommunerna som hade bostadsförsörjningsansvaret.

Storstockholms planeringsnämnd avvecklas 1993

Länets kommuner hade bildat Storstockholms planeringsnämnd 1957 för att med regionplanen som grund främja en ändamålsenlig och planmässig utbyggnad av Storstockholm, särskilt i fråga om bostadsförsörjningen.

Storstockholms planeringsnämnd antog årligen ett gemensamt bostadsbyggnadsprogram för länets kommuner. Det gemensamma programmet avsåg de 23 kommunerna som ingick i Storstockholms bostadsförsörjningsområde. Samma kommuner var också medlemmar i Kommunalförbundet för Stor-Stockholms bostadsförmedling (KSB) som i princip förmedlade alla nyproducerade lägenheter. Bostadsbyggnadsprogrammet innebar en rullande femårsplanering av bostadsbyggandet i Storstockholm.

I Stockholms stads bostadsförsörjningsprogram från 1993 beskrivs den planerade avvecklingen på följande sätt: ”Stockholmsregionen är en sammanhängande bostadsmarknad. Kommunerna samverkar i Storstockholms planeringsnämnd, som har som en av sina uppgifter att samordna planeringen av bostadsbyggandet i regionen.” Staden menade att förändringen, inte minst inom Bostadsförmedlingen där varje kommun hade ett eget kontor som ansvarade för förmedlingen inom sitt område, skulle leda till ”en försämrad bostadsförsörjning för invånarna”. Stadens oro hörsammades aldrig. Översynen ledde till att planeringsnämnden avvecklades 1993.

Länet saknar ett övergripande bostadsförsörjningsansvar

Länsstyrelsen menar inte att det var bättre förr. Det statliga finansieringssystemet var ekonomiskt ansträngt och inget att återvända till. Problemet är att systemet inte ersatts. Kommunerna ansvarar var för sig men det finns ingen funktion som har ett övergripande bostadsförsörjningsansvar. Storstockholms planeringsnämnd (1957–1993) hade ett övergripande bostadsförsörjningsansvar på den tiden bostadsförsörjning var likställt med bostadsbyggande och bostadsförmedling.

Länsstyrelsen har en utpekad roll i bostadsförsörjningslagen och i förordningen om regionala bostadsmarknadsanalyser (2011:1160). Till Länsstyrelsens uppgifter hör att årligen, i form av föreliggande rapport, sammanfatta läget och beskriva utmaningar. Rapporten fungerar även som underlag till samordning enligt bostadsförsörjningslagen. Vidare erbjuder Länsstyrelsen löpande kommunerna stöd och råd i bostadsförsörjningsarbetet. Regionen har som uppgift att ta fram kunskapsunderlag och att stå för regionplaneringen. En ny regionplan beräknas vara klar 2026. I den finns stora möjligheter att peka på bostadsförsörjningens roll i den regionala utvecklingen.

Hur kan förutsättningarna förbättras för hushåll som har svårt att skaffa sig en bostad på marknadens villkor?

Ett flertal kommuner lyfter i sina riktlinjer för bostadsförsörjningen frågan om ansvarsfördelningen. En kommun skriver: ”vi råder inte ensamma över bostadsbyggandet och bostadsförsörjningen. Region och stat har en mycket viktig roll och behöver ta ett större ansvar för en mer jämlik bostadsförsörjning.” En annan kommun skriver: ”idag är bostadsmarknaden i obalans och kommunens uppfattning är att staten behöver ta större ansvar generellt för en mer fungerande bostadsmarknad såväl som att skapa fler verktyg för kommunen i arbetet med bostadsförsörjningsansvaret.” Ytterligare en kommun skriver: ”bostadsmarknaden behöver reformeras för att framtida generationer ska ha en större möjlighet att ha råd med en bostad som är

skälig för situationen man befinner sig i. Idag är många av kommunens unga vuxna i en situation med trångboddhet, lång pendling eller otrygg andrahandshyra.”

Boverket menar att en del av lösningen kan vara ekonomiskt överkomliga bostäder riktade till hushåll med lägre inkomster enligt en modell som passar svensk bostadsmarknad. Grundtanken i Sverige har hittills varit att staten och kommunerna gemensamt ska se till att det byggs så mycket att hushåll med lägre inkomster kan hitta en billig bostad på den öppna marknaden. Det förefaller osannolikt att detta är effektivare än att insatserna riktas.

Europeisk utblick

Bostäder till hushåll med lägre inkomster erbjuds i merparten av Europas länder. Det handlar oftast om statligt subventionerade bostäder, reserverade för hushåll med begränsade inkomster och förvaltade av aktörer med ett allmännyttigt syfte. Sett över hela Europa är det vanligt att det finns ett inkomsttak för vilka som får flytta in i en subventionerad bostad, men även medelinkomsttagare kan omfattas. Genom att välkomna både låg- och medelinkomsttagare undviks problem som stigmatisering.

I Stockholm kan man stå i bostadskö och stå där, oavsett bostadsbehov, så länge den årliga avgiften avläggs. I andra länder anmäls intresse för att få en lägenhet, men det måste även finnas ett bostadsbehov som exempelvis trångboddhet eller att hushållet har behov av en särskilt tillgänglighetsanpassad bostad. Om hushållet redan har en bostad som uppfyller ett normativt definierat behov så är det inte möjligt att få en bostad.

Ett land som ofta nämns i det här sammanhanget är Finland med sina ARA-finansierade bostäder.¹⁶ ARA-

¹⁶ Behovet av boende till skäligt pris ökar eftersom boendekostnaderna i Finland orsakar problem i synnerhet för låginkomsttagare och grupper med särskilda behov. Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet (ARA) lyder under Miljöministeriet. ARA ansvarar för utförandet av finska statens bostadspolitik. ARA beviljar understöd, bidrag och borgen för boende och byggande samt styr och övervakar användningen av ARA-bostadsbeståndet. ARA deltar också i projekt som ansluter sig till utvecklingen av boendet och sakkunskap på bostadsmarknaden. Det finns totalt 375 000 ARA-finansierade bostäder i Finland.

bostäder började byggas i slutet av 1940-talet och ägs oftast av kommuner. Enligt bestämmelserna ska de som är i mest behov av en bostad, är minst bemedlade och med de lägsta inkomsterna prioriteras. Hyrorna ska hållas skäliga enligt självkostnadsprincipen. För det övriga beståndet finns ett generöst bostadsbidragssystem som låginkomsttagare kan ta del av oavsett om man bor i allmännyttan, i privat hyresbostad eller en självägd bostad. Ett brett bostadsbidrag behövs eftersom den reguljära bostadsmarknaden avreglerats.

Överkomliga bostäder och hemlöshet enligt EU-kommissionen

Enligt EU har tillgången till boende en avgörande betydelse för att människor ska kunna förverkliga sig och bidra till samhället. EU:s skrivningar om boende och stöd för hemlösa formuleras i icke-bindande deklarerationer. Arbetet delas in i tre punkter:

- Subventionerade bostäder och bostadsbidrag ska finnas för dem som behöver det.
- Utsatta människor har rätt till lämplig hjälp och skydd mot avhysning.
- Hemlösa ska erbjudas lämpligt boende och lämpliga tjänster för att främja social inkludering.

Boverket följer EUs arbete och konstaterar att bostadsfrågorna kommer upp i allt fler sammanhang trots att bostadspolitik inte är ett av EUs kompetensområden. Förra året samlades bostadsministrarna i Nice och skrev under deklarerationen ”Providing affordable, sustainable, decent and resilient housing which contributes to the quality of life”, där man kom överens om att samarbeta kring de här frågorna. Under det tjeckiska ordförandeskapet anordnades ett brett bostadsmöte. Under det svenska ordförandeskapet arrangerades en hemlöshetskonferens av Socialdepartementet, men inget informellt bostadsministermöte, tjänstemannamöte eller någon större konferens inom bostadsområdet.



Foto: Henrik Weston

Utredningen Ett gemensamt bostadsförsörjningsansvar

I betänkandet *Ett gemensamt bostadsförsörjningsansvar* (SOU 2018:35) från 2018 konstaterade man att staten behöver bli en synligare aktör i arbetet för att minska bostadsbristen. Utredningen presenterade ett förslag där länsstyrelserna skulle få en lagreglerad uppgift att som statens företrädare gå in som medfinansiär av kommunala insatser för att minska bostadsbristen. Ingen regering har dock valt att gå vidare med detta förslag.

En hållbar bostadsförsörjning

För att komma framåt i bostadsförsörjningsfrågan tillsattes en ny utredning 2020 vars slutsatser presenterades i betänkandet *Sänk tröskeln till en god bostad* (SOU 2022:14). Här finns förslag som Länsstyrelsen bedömer kan göra skillnad, bland annat om förturer samt att hyresvärdars tillträdeskrav ska regleras och att insatser behöver riktas. Men frågan

handlar inte bara om fattiga och hemlösa. Även personer som borde kunna lösa sitt boende själva påverkas av situationen i Stockholm som exempelvis poliser och sjukvårdspersonal. När de inte kan bo här för att de inte har råd uppstår problem.

Länsstyrelsen bedömer att situationen går att förbättra men understryker att satsningarna måste vara långsiktiga. Först och främst behöver trösklarna sänkas till både det ägda och hyrda beståndet. Därför välkomnar Länsstyrelsen regeringens utredning (Dir. 2023:53) som ska analysera hur låntagarbaserade åtgärder såsom bolånetak och amorteringskrav har fungerat, och hur de kan utformas framöver för att hantera risker på ett ändamålsenligt sätt. Därutöver pekar det mesta mot att en svensk modell med riktade bostäder behöver skapas. En sådan modell relaterar till FN:s globala mål i Agenda 2030 (delmål 11.1 Säkra bostäder till överkomlig kostnad) och till EU:s sociala pelare om rättigheter för boende och hemlösa.



↑
↓
P
Avgift
7-19
(11-17)
Taxa 3
Månd
0-6
Bående
50

Herrgårdsgatan
4-2



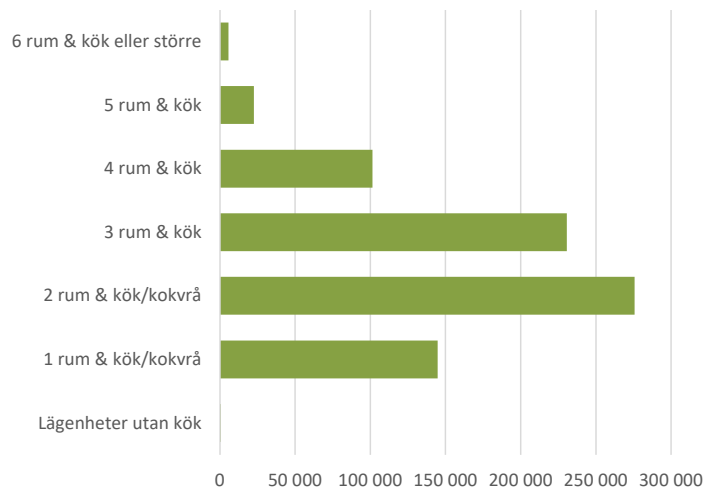
Fakta om länets drygt 1,1 miljoner bostäder

I länet finns lite mer än 1,1 miljoner bostäder fördelat på drygt 40 procent bostadsrätter, 35 procent hyresrätter och en knapp fjärdedel äganderätter. I början av 1990-talet var hyresrätten den dominerande upplåtelseformen, men idag är bostadsrätten vanligast.

En tredjedel av länets bostäder byggdes under 1960- och 70-talen och många av dessa har ännu inte renoverats. I den här delen av beståndet finns bostäder med lägre hyra. I takt med att bostäderna renoveras – eller omvandlas till bostadsrätter – blir de billiga bostäderna färre för varje år som går.

För att kunna tillgodose olika behov behöver det finnas en blandning av bostäder

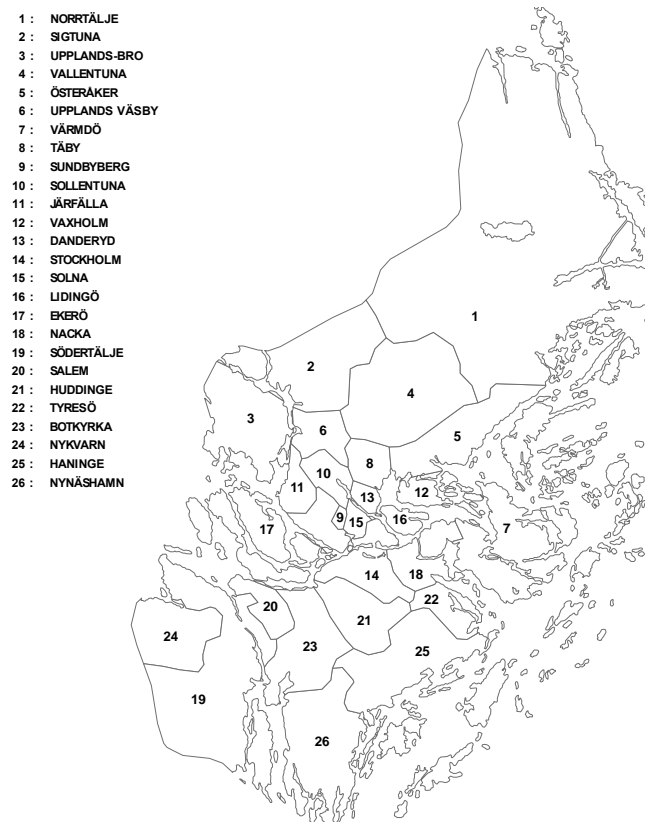
Av länets drygt 1,1 miljoner bostäder är skillnaden mellan olika upplåtelseformer stor kommunerna emellan, se karta nästa sida. I Täby utgörs flerbostadshusbeståndet av knappt 90 procent bostadsrätter. Andra kommuner med många bostadsrätter är Danderyd, Nacka och Vallentuna där omkring 80 procent av bostäderna i flerbostadshus är bostadsrätter. Många hyresrätter i flerbostadshusbeståndet återfinns i Södertälje med 70 procent följt av Botkyrka och Nynäshamn med omkring 60 procent. Högst andel småhus finns i Ekerö, Norrtälje och Vallentuna. Särskilda bostäder, såsom studentbostäder, äldreboenden eller bostäder för funktionsnedsatta utgör knappt 5 procent av länets totala bestånd. Över hälften av alla bostäder i flerbostadshus är ett- eller tvåor, endast 17 procent är fyror eller större.



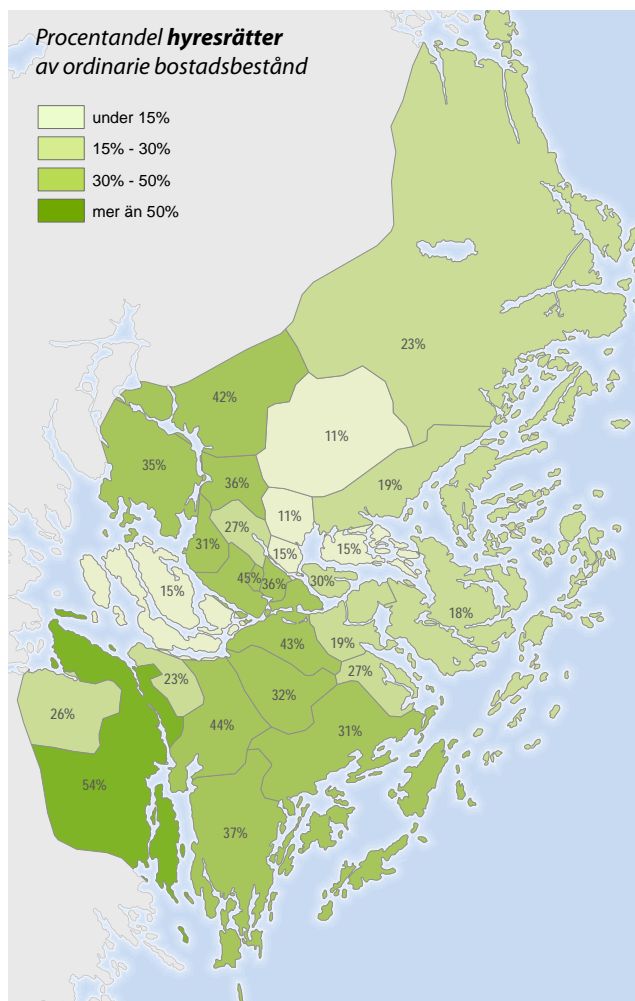
Antal lägenheter i flerbostadshus efter antal rum i Stockholms län 2023. Det finns totalt knappt 800 000 bostäder i flerbostadshus. 450 lägenheter saknar kök eller kokvrå. Källa: SCB och Länsstyrelsen.

Antal bostäder i länets kommuner fördelade på upplåtelseform 2023. Uppgifterna gäller bostäder i det ordinarie beståndet, specialbostäder ingår inte.

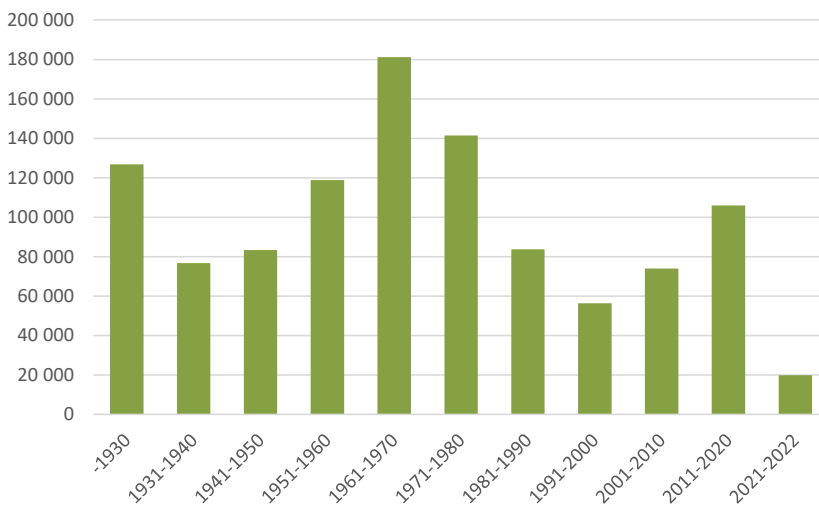
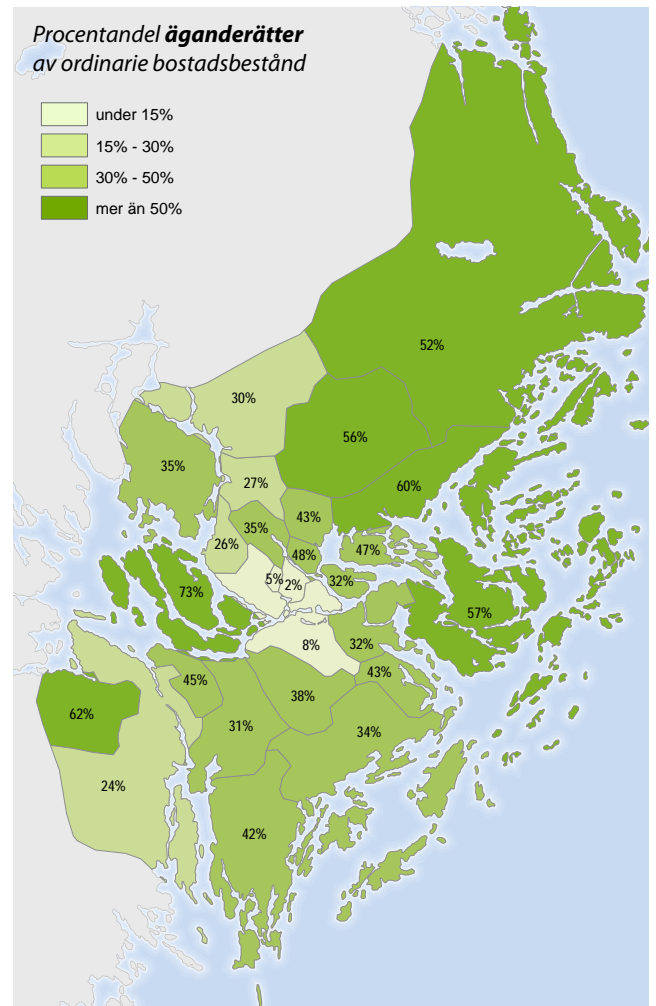
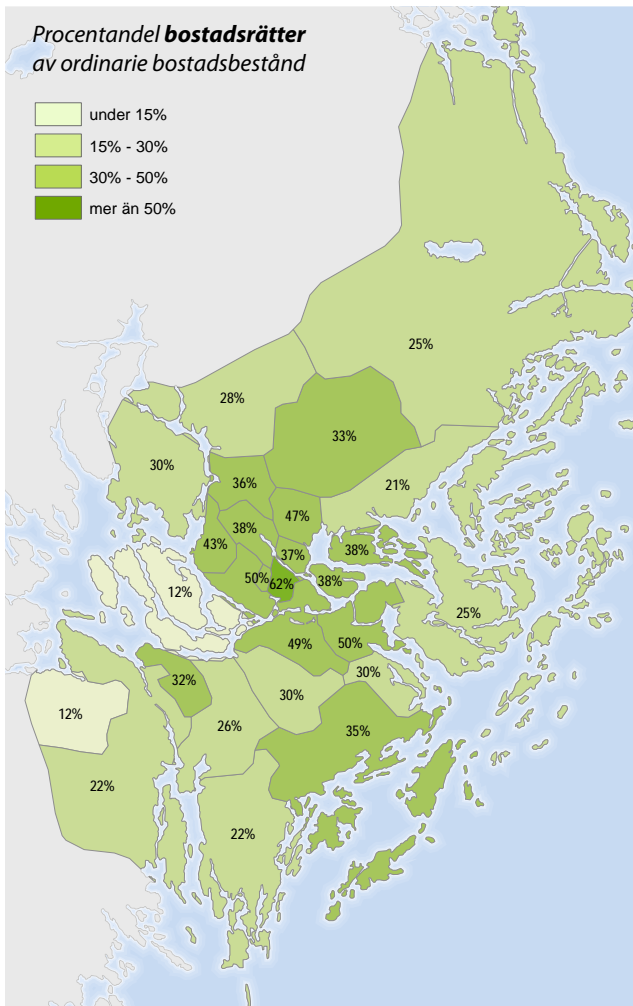
Källa SCB och Länsstyrelsen.



En samlad bedömning av fördelningen av bostadsbeståndet och av kommunernas svar i *Bostadsmarknadsenkäten 2023* visar att efterfrågan på större bostäder i flerbostadshus är fortsatt stor, särskilt stora bostäder med rimliga boendekostnader. På kort sikt bedöms hyresrättens attraktivitet stärkas, främst på grund av att boendeformen i orostider anses som säker och att kostnaderna är överblickbara. Bostadsrätten och småhuset är dock de populäraste boendeformerna även om intresset för sådan nyproduktion drastiskt minskat på grund av det ekonomiska läget.



Bilden till höger visar byggnadsperioden för bostäderna i länet. Hälften av beståndet byggdes mellan 1951–1980. Dessa bostäder är i behov av upprustningar, om sådana inte redan skett.



Antal bostäder efter byggnadsperiod i Stockholm län. Källa: SCB och Länsstyrelsen.



Foto: Nanny Andersson Sahlin

Sedan 1990 har bostadsbeståndet ökat med 330 000 bostäder

Sedan 1990 har länets bostadsbestånd ökat med 330 000 bostäder till drygt 1,1 miljoner. Under samma period har hyresrättens andel minskat från 60 procent till 36 procent, bostadsrätten ökat från 17 procent till 41 procent medan äganderätten (småhus) ligger kvar på en nivå kring 23 procent. I äganderätter ingår även drygt 1 300 bostäder i flerbostadshus. Se diagram på nästa sida.

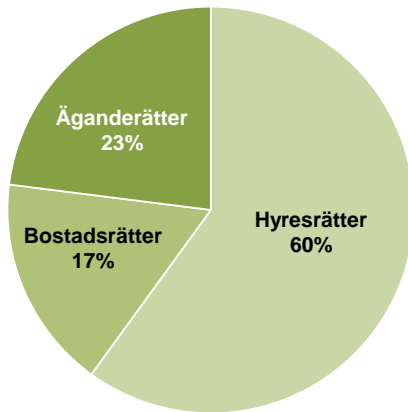
Bostadsrätterna har ökat eftersom många hyresbostäder ombildats till bostadsrätter. Ombildningarna har skett i alla kommuner men framför allt i Stockholms stad. Sedan 1990 har även många bostadsrätter tillkommit genom nyproduktion. Diagrammet på nästa sidavisar samma uppgifter

men i antal bostäder. I siffrorna ingår 55 000 specialbostäder, merparten hyresrätter.

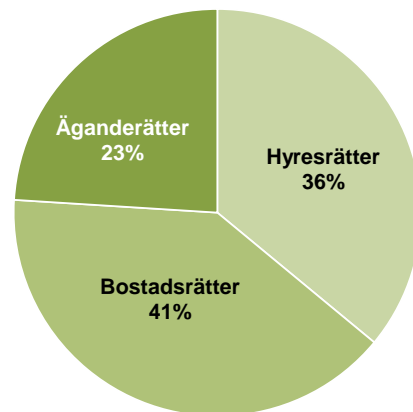
Bostädernas fördelning efter bostadstyp visas i bilden på nästa sida. 780 000 bostäder finns i flerbostadshus, 285 000 i småhus och 55 000 i hus byggda som specialbostäder, det vill säga studentbostäder eller bostäder för äldre eller funktionsnedsatta.

Renoveringar får konsekvenser

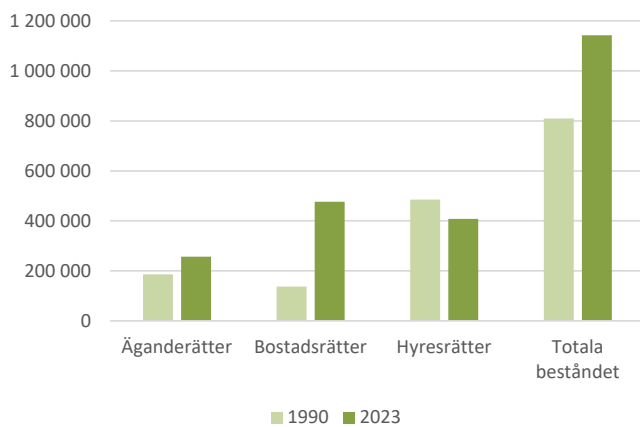
För att bostadsbeståndet ska vara fortsatt attraktivt måste det underhållas. När upprustningar och standardhöjningar sker i hyresrättsbeståndet leder det ofta till höga hyresnivåer. Därför är det viktigt att fastighetsägare involverar boende och strävar efter att så många som möjligt kan bo kvar efter en upprustning. Det förekommer många så kallade



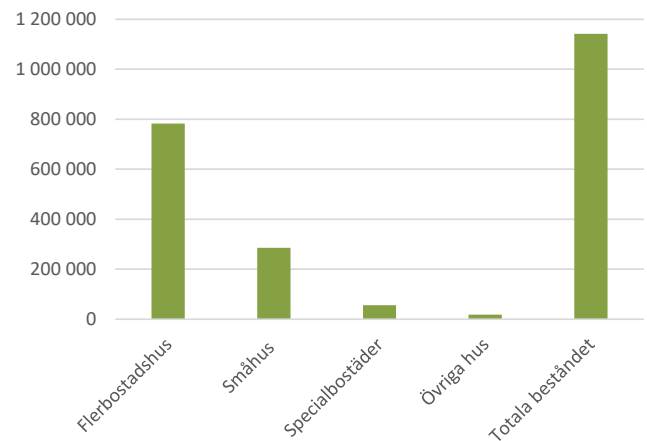
Upplåtelseformer i Stockholms län 1990.
Källa: SCB och Länsstyrelsen.



Upplåtelseformer i Stockholms län 2023.
Källa: SCB och Länsstyrelsen.



Upplåtelseformer i Stockholms län 1990 respektive 2023.
Källa: SCB och Länsstyrelsen.



Antal bostäder i Stockholms län efter hustyp 2023. Övriga hus avser byggnader som inte huvudsakligen är avsedda för bostadsändamål men ändå innehåller vanliga bostadslägenheter.
Källa: SCB och Länsstyrelsen.

konceptrenoveringar. En sådan renovering innehåller standardhöjningar i bostaden som hyresgästen ofta inte vill ha. På så sätt kan fastighetsägaren höja hyran kraftigt utan att göra grundläggande investeringar som stambyte, renovering av tak och fasad, fönsterbyten och nya energisystem.

I *Bostadsmarknadsenkäten 2023* uppger kommunernas allmännytta att i de fall en renovering genomförts efter 2018 bor ungefär 80 procent kvar efter genomförd renovering. Men det finns kommuner som uppger att endast 40 respektive 60 procent bor kvar efter slutförd renovering.

Två exempel på fastighetsbolag som gör det möjligt för hyresgästen själv att välja nivå på renovering, och därmed hyrespåslaget, är SigtunaHem och Botkyrkabyggen. SigtunaHem har tre olika standarder som hyresgästen kan välja mellan och hos Botkyrkabyggen tillämpas en princip om behovsanpassat lägenhetsunderhåll där hyresgästen erbjuds möjlighet att justera standarden genom olika tillval. I Stockholms stad har de tre allmännyttiga bolagen fått ändrade renoveringsdirektiv. Nu ska hyresgästerna ges ”reellt inflytande över grad av standardhöjning utöver lägsta godtagbara standard i samband med upprustning, i syfte att stärka livscykelperspektivet, värna kulturhistoriskt klassade värden och säkra hyresgästernas möjlighet att bo kvar även efter upprustning”.

Vanliga hyresrätter omvandlas till lägenhetshotell

Det förekommer att fastighetsägare hyr ut vanliga hyresbostäder till företag som sedan hyr ut bostaden i andra hand. Oftast är det 5–6 bostäder i en fastighet, men det förekommer även att hela fastigheter omvandlas till lägenhetshotell. Hyresgästföreningen region Stockholm har studerat fenomenet och beskriver en nästan explosionsartad utveckling sedan 2015. Hyresgästföreningen bedömer att det finns minst 10 000 hotellägenheter i länet. Att driva hotell innebär helt andra regler, bland annat när det gäller brandsäkerhet. För hotell krävs även tillstånd från Polisen. Länsstyrelsen är medveten om att näringslivet efterlyser andra former av boenden än regelrätta hotell för kunder och medarbetare som

är här på längre kontrakt, men den frågan måste lösas på annat sätt än att hyresrätter omvandlas till korttidsbostäder. Om ett hus är byggt för bostadsändamål är det viktigt att lägenheterna hyrs ut som permanentbostäder.

Nyproduktion av större bostäder ger högre rörlighet än nyproduktion av små bostäder

Det befintliga bostadsbeståndet utnyttjas bättre om det är lätt att flytta mellan olika boenden. Studier av flyttkedjor visar att nyproduktion av större bostäder ger högre rörlighet än nyproduktion av små bostäder. Studierna stödjer inte idén om att flyttkedjor tillgängliggör bostäder för socioekonomiskt svaga grupper. Däremot ökar rörligheten för socioekonomiskt starka hushåll när nya bostäder byggs. Byggandet av stora bostäder i centrala lägen ger längre flyttkedjor än små. De positiva rörlighetseffekterna vid nyproduktion av centrala stora hyresrätter har varit särskilt betydande i Stockholm. För att rörligheten ska öka måste alltså stora bostäder byggas. Att länets flyttkedjor är så pass korta beror följaktligen på att det mestadels byggts mindre lägenheter. Sedan 2015 har ett och tvåor stått för över 60 procent av all nyproduktion i flerbostadshus. Knappt 15 procent var 4 rum eller större. Studierna visar det som Länsstyrelsen framfört under en längre tid. Nyproduktion och flyttkedjor löser inte bostadsförsörjningen för svaga grupper, den behöver säkras genom andra samhälleliga åtgärder

OECD har i en studie jämfört rörligheten länderna emellan. Undersökningen visar att rörligheten i Sverige är hög jämfört med andra OECD-länder. Det har bland annat att göra med att svenskar strävar efter en boendekarriär – första bostaden är oftast en etta, därefter en tvåa eller trea och så vidare till ett småhus. Utanför Skandinavien bor många i den första bostaden livet igenom, eftersom de flyttar hemifrån först i samband med giftermål. Under hela 2000-talet har rörligheten i Sverige legat stabilt på omkring 15 procent, och nivån kvarstår trots stora förändringar som reavinstbeskattning, avskaffad fastighetsskatt och införd privatuthyrningslag. Den typen av reformer påverkar alltså inte rörligheten, även om



Foto: Henrik Weston

politiken önskar det, det är behoven som styr (i den mån hushåll har möjlighet att välja, alla har inte det).

Många upplever sig trångbodda samtidigt som boendekostnaden inte anses godtagbar

Länsstyrelsens medborgarundersökning visar att äldre är minst benägna att flytta från sitt område. Bland de som är 65 år eller äldre önskar endast en av tio flytta. Bland unga mellan 18-30 år vill drygt var tredje flytta från sitt område. Länsbor med utländsk bakgrund vill byta område i större utsträckning än de med svensk bakgrund. Samma undersökning visar att nästan en femtedel upplever sig trångbodda. Även när det gäller trångboddhet skiljer äldre länsbor ut sig.

Endast 6 procent av de som är 65 år eller äldre anser sig trångbodda jämfört med 25 procent bland unga. Var tredje länsbo anser att bostadskostnaden inte är godtagbar. Äldre och länsbor med svensk bakgrund finner kostnaden godtagbar i större utsträckning än yngre och länsbor med utländsk bakgrund. De som bor i lägenhet i flerfamiljshus är i större utsträckning positiva till bostadsbyggande i närområdet jämfört med personer som bor i villa eller radhus. Detsamma gäller att de som hyr sitt boende är mer positiva till byggande i närområdet jämfört med de som äger sin bostad.



Foto: Nanny Andersson Sahlin

Låg rörlighet eftersträvas av förvaltare av hyreshus

I många bostadsområden är rörligheten hög, för hög menar många. Förvaltare av hyresbostäder strävar efter att ha en så låg rörlighet som möjligt i beståndet. En hög omflyttning i ett bostadsområde innebär att hyresgästerna inte är lika varsamma om bostäderna vilket medför kostsamma renoveringar. Låg rörlighet ökar också tryggheten i ett bostadsområde. Rörligheten i hyresbeståndet har på senare år minskat på grund av att beståndet blivit mindre. Det gör det svårt att byta bostad när hushållet växer eller krymper.

Antalet personer som bor i andra hand ökar

Det är betydligt lättare att hitta en bostad i andra hand än ett eget förstahandskontrakt, men det är avsevärt dyrare. Blocket driver en andrahandsförmedling av bostäder. Enligt Blockets senaste hyresrapport för årets första kvartal ligger medianhyran för en etta i länet på 10 000 kronor per månad. Medianhyran för ett hus är 15 000 kronor per månad. Blocket redovisar en explosionsartad ökning av annonser med nästan 80 procent på ett år i Stockholm. I spåren av ekonomisk kris, ränteökningar och inflation ser allt fler ett behov att hyra ut hela eller delar av sin bostad. Särskilt stor är ökningen för bostadsrättsägare. Att ekonomin är en drivande faktor är tydligt. I en undersökning som Blocket genomfört med

bostadsrättsägare svarade 60 procent att uthyrning är en förutsättning för att kunna ha kvar sin bostadsrätt eller att det är ett viktigt tillskott till privatekonomin. Om boendekostnaderna fortsätter att öka kommer förmodligen utbudet av bostäder för uthyrning att göra det. Men det finns en risk att hyra ut av privatekonomiska skäl. Om bostadsrättsföreningen inte godkänner fortsatt uthyrning får man problem.

Villapriserna har backat betydligt snabbare än bostadsrättspriserna

Medelpriset för en villa är 6,7 miljoner kronor. För de flesta länsbor kan drömmen om ett eget hus inte bli annat än en dröm. Trots prisnedgången är småhuspriserna mycket höga och en del av förklaringen till utflyttningen till grannlän.

Villapriserna har backat betydligt snabbare än bostadsrättspriserna. Eftersom villorna är så dyra handlar det ofta om miljonbelopp. Uppvärmningskostnader påverkar villor mer än lägenheter i flerbostadshus, men villorna har också högre lån och därmed också högre kapitalkostnader. Stora omslag i ekonomin är svåra att förutse, just för att hushåll vant sig vid ständigt ökande priser. Nu handlar det om betalningsförmåga, det är inte en psykologisk faktor utan ett faktum i form av ökade kostnader på fler områden än själva boendet. Därför backar priserna.

Ökande räntekostnader pressar bolånetagare

Hushållen utmanas av höga priser och stigande bolåneräntor. Någon amorteringspaus är dock inte aktuell, i stället ska riskerna med skuldsättningen utredas, se sidan 53. Swedbanks Boindex från mars i år visar att en bostadsköpare behöver lägga i genomsnitt drygt 30 procent av sin disponibla inkomst på boendet. I länet är boendeutgifterna ännu högre. Utvecklingen innebär att många framöver kan få problem med att betala för boendet. Samtidigt uppger Finansinspektionen (FI) i sin senaste bolånerapport att den stora majoriteten av nya bolånetagare fortfarande har goda marginaler i sin privatekonomi.

Hyresrättens attraktivitet stärks i orostider

Under tio års tid har hyreshöjningarna stannat på ett par procent årligen, men inte i år. För 2023 har höjningarna landat på drygt 4 procent i länet. Trots detta stärks hyresrättens attraktivitet, främst på grund av att boendeformen anses som säker och att kostnaderna ändå är överblickbara.

Förra året tecknades ett avtal om hur hyrorna ska sättas; trepartsöverenskommelsen mellan Hyresgästföreningen, Sveriges Allmännyttan och Fastighetsägarna. Överenskommelsen omfattar rekommendationer och tydliggör vilka faktorer som bör ligga till grund för hyresutvecklingen.

Snabbare hyresökning hos privata fastighetsägare än hos allmännyttan

Medelhyran i en trerumslägenhet i Storstockholm ökar mer hos privata fastighetsägare än hos allmännyttiga bostadsföretag. Mellan 2016 och 2022 ökade privatvärdarna medelhyran med 23 procent, från 7 700 kronor per månad till 9 500 kronor per månad, enligt SCB. Hos allmännyttan ökade medelhyran med 12 procent, från 6 950 kronor per månad till 7 800 kronor per månad.



Foto: Nanny Andersson Sahlin

6

Från idé till färdig bostad – om planprocessen

Länsstyrelsen har i detaljplaneprocessen ansvar för att företräda och samordna statens intressen och ta fram planeringsunderlag. I samband med kommunens detaljplanearbete bevakas särskilt riksintressen, miljökvalitetsnormer, strandskydd, regional samordning samt frågor som rör hälsa och säkerhet. Utöver detta har Länsstyrelsen tillsyn över detaljplaner och kan i vissa fall överpröva kommunens beslut att anta, ändra eller upphäva detaljplaner.

Länsstyrelsens roll i planprocessen

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

Processen från en idé till en färdig bostad innehåller något förenklat

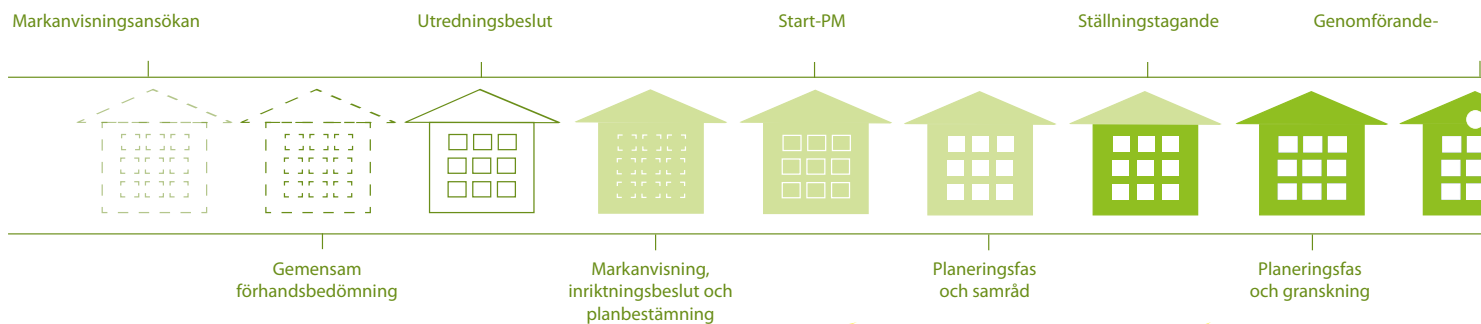
- idé, antingen kommunens eller byggherrens
- marktilldelning/planförfrågan
- plan- och bygglovsprocess enligt plan- och bygglagen (detaljplan, bygglov)
- eventuellt överklagande (detaljplan, bygglov)
- genomförande.

Länsstyrelsen deltar i planprocessen och vid överklaganden av bygg-, mark- och rivningslov. Illustrationen på nästa sida visar antal plan- och bygglovsärenden som inkom till Länsstyrelsen 2022 samt genomsnittlig handläggningstid för dessa ärenden.

Länsstyrelsen har enligt plan- och bygglagen skyldighet att kontrollera samtliga detaljplaner vid samråd, granskning och antagande och vid behov överpröva och upphäva kommunala detaljplaner i frågor som gäller riksintressen, hälsa och säkerhet, strandskydd, mellankommunal samordning och miljökvalitetsnormer. De flesta detaljplaner följer lagkrav och ytterst få kommunala beslut behöver upphävas efter antagande.

Kommunala beslut om antagna detaljplaner kan överklagas av berörda sakägare och organisationer till mark- och miljödomstolen. 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.

IDE



Från idé till färdig bostad. Illustrationen visar antal plan- och bygglovärenden som inkom till Länsstyrelsen 2022 samt genomsnittlig handläggningstid för dessa ärenden.

Detaljplaner för samråd (inklusive programsamråd)

Avslutade ärenden: 194
Genomsnittlig tid på Länsstyrelsen: 47 dagar

Detaljplaner för granskning

Avslutade ärenden: 148
Genomsnittlig tid på Länsstyrelsen: 38 dagar

Källa: Länsstyrelsen.

Illustration: Emma Franzén

Länsstyrelsens roll i planprocessen

Länsstyrelsens uppdrag i planprocessen är reglerad till fem områden enligt plan- och bygglagen, så kallade statliga ingripandegrunder. Dessa omfattar

- att riksintressen tillgodoses
- att mellankommunala frågor samordnas på ett lämpligt sätt
- att miljö kvalitetsnormer följs
- att strandskyddslagstiftningen följs
- att bebyggelsen är lämplig med hänsyn till människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Mer komplexa och större detaljplaner

Planberedskap för nya bostäder är ett viktigt verktyg i kommunernas bostadsförsörjning som bidrar till det regionala målet om 20 000 nya bostäder per år. Antalet möjliga bostäder i detaljplaner som inkom

på samråd har ökat från 10 000 år 2012 till 54 000 fyra år senare, och sen successivt minskat till cirka 38 000 år 2018, 30 000 år 2019 och hållit en jämnare takt med cirka 20 000 under åren 2020–2022, vilket svarar bra mot det demografiska regionala bostadsbehovet. Många planer i kollektivtrafiknära lägen där merparten av nya bostäder och service planeras och byggs innebär anpassning, utformning och gestaltning utifrån miljö-, risk- och hälsoaspekter såsom buller, mark- och vattenföroreningar samt risker för olyckor, översvämning och geotekniska risker. Fokus på klimatanpassning, grön infrastruktur, sociala aspekter, kultur- och naturmiljö och gestaltad livsmiljö har ökat de senaste åren kopplat till de globala hållbarhetsmålen och regeringens strategi för hållbara städer. Detta är positivt men ställer ständigt höga kompetens- och samverkanskrav på alla aktörer som vill bygga ihop en vacker, hälsosam och attraktiv huvudstad i en unik skärgårdsmiljö.



Handläggningstider för detaljplaner och bygglov

Den genomsnittliga handläggningstiden för detaljplaner har varit 47 dagar 2022. Genomsnittstiden för granskningsärenden har under samma period varit 38 jämfört med 32 dagar under 2021. Bakomliggande faktorer kan vara resursbehov inom vissa sakområden i samband med att komplexiteten i planerna ökat och att yttre omständigheter har påverkat möjligheten att driva samtliga ärenden i tid vid arbetstoppar över sommar- och juledigheter. Genomsnittlig handläggningstid för överklagade bygglov har kortats från 80 dagar 2021 till 66 dagar förra året.

Tidig planeringsdialog

Tidig planeringsdialog syftar till att utveckla Länsstyrelsens rådgivande och vägledande roll till kommunerna när det gäller fysisk planering med särskilt fokus på detaljplaner, i samarbetet med

berörda statliga och regionala myndigheter vid behov. Stockholmsmodellen för tidig planeringsdialog bygger på flera delar: kunskapshöjande insatser, kommunmöten, planstödmöten och enskilda projektmöten. Kunskapshöjande insatser har genomförts i samarbete med kommuner, Boverket med flera. Samtliga av länets kommuner har erbjudits tider för kommunmöten och många kommuner har deltagit i planstödmöten. Vi har också genomfört särskilda rådgivnings- och samordningsinsatser i komplicerade och komplexa projekt i form av enskilda projektmöten som exempelvis tunnelbaneutbyggnad till Älvsjö, Arlandastaden, överdäckningar av Centralstationen, Hagastaden, Flemingsberg och Mötesplats Nacka.



Foto: Henrik Weston

Fysisk planering ska ta hänsyn till effekter av ett förändrat klimat

Ett klimat i förändring medför stora utmaningar för vårt samhälle. Hur sårbara vi är beror på hur förberett samhället och den fysiska miljön är för att möta och anpassa sig till nya förutsättningar. I vårt län leder ett förändrat klimat till framför allt högre temperaturer, ökad nederbörd, stigande nivå i Östersjön och förändrade flöden i vattendrag samt ökade risker för ras, skred och erosion. Både befintlig och planerad bebyggelse behöver anpassas till förändringarna för att minska samhällets sårbarhet. Den fysiska planeringen är ett viktigt verktyg, bland annat för att den ger möjlighet att ställa krav på att klimatanpassning sker i planering och byggande.

En god bostadsarkitektur och boendemiljö är central i det fortsatta arbetet

Bostadens kvalitet och den fysiska miljön har stor betydelse för folkhälsa och välmående. Sverige har ett ambitiöst nationellt mål för arkitektur, form och design som ska bidra till ett hållbart, jämlikt och mindre segregerat samhälle med omsorgsfullt gestaltade livsmiljöer, där alla ges goda förutsättningar att påverka utvecklingen av den gemensamma miljön. Regeringen understryker i proposition *Politik för gestaltad livsmiljö* att det ansvar för bostadsbyggande som åligger länsstyrelserna inbegriper ett ansvar för kvalitet i arkitektur och gestaltning.

De flesta kommuner i länet har eller håller på att ta fram arkitekturpolicyer som ett stöd i arbetet med gestaltad livsmiljö och 17 av 26 kommuner har stadsarkitektrollen, vilket är positivt för främjande arbete och samverkan i länet för god bebyggd miljö och gestaltad livsmiljö. Men det finns utmaningar i att ställa krav gällande hållbarhetsmål och att kvalitet inte ska underställas kortsiktiga ekonomiska överväganden, samt att det offentliga ska agera förebildligt. De senaste åren märker Länsstyrelsen att folkhälsa fått större genomslag i den kommunala fysiska planeringen och att till exempel barnperspektivet och satsning på gång- och cykelvägar har ökat i kommunernas planering. Vi ser också att trygghet blivit en fråga som ofta lyfts i samband med detaljplaneringen vilket är positivt, likväl fåtal men goda exempel bland kommuner som arbetar medvetet med att stärka kopplingen mellan bostadsförsörjning, översiktsplanering och detaljplanering såsom Botkyrka kommun och Stockholms stad.

Samtidigt märker vi en tendens till att allt fler små bostäder planerats och byggts under de senaste åren, vilket kan medföra risker för trångboddhet och hälsa på sikt. En ytterligare hälsofråga handlar om att många bostäder planeras och byggs i bullerutsatta lägen. Några av de risker som finns med buller är sömnstörning, koncentrations-svårigheter, sämre inlärningsförmåga och en ökad risk för hjärt- och kärlsjukdomar. Barn är extra känsliga. Särskilt utsatta är socioekonomiskt svaga eller människor med en lägre utbildningsnivå.

Länsstyrelsen ser att det går att bygga kvalitativ arkitektur och skapa boendemiljöer vid förtätning och komplettering i bullerutsatta lägen. Det ställer dock högre krav på rätt val av typologier, placering och utformning av bebyggelsen, gemensamma ytor, mötesplatser och utemiljöer. Vikten av god bostadsarkitektur och en hälsosam boendemiljö är central i det fortsatta arbetet. Här har Länsstyrelsen bistått kommunerna genom att bidra till ökad kunskap om gestaltad livsmiljö, utformning och



Foto: Nanny Andersson Sahlin

placering av höga hus, trafikbuller och stadsmiljöns betydelse för folkhälsan genom handläggning, rådgivning och seminarier. Vi har även bidragit i nationella och regionala dialoger med kommunerna, länsstyrelserna, Boverket, Trafikverket och regionen kopplat till Rådet för hållbara städer. Våra och kommunernas sektorsövergripande samarbeten kring arkitekturpolicyer, barnperspektiv och sociala värdeskapande analyser i fysisk planering har också bidragit till bättre genomslag av det nationella målet gestaltad livsmiljö och synergier med miljömålet God bebyggd miljö som vänt från negativt till neutralt.



7

Bostadsförsörjning – om verktygen och hur de kan användas

Enligt bostadsförsörjningslagen ska varje kommun 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 i länet.

Ett antal förutsättningar behöver vara uppfyllda i kommunen för att åstadkomma ett bra arbete med bostadsförsörjningsfrågorna. Dessa är att det finns kompetens och resurser att arbeta med bostadsförsörjning och att arbetet sker förvaltningsövergripande och i nära dialog med den politiska ledningen.

Länsstyrelsens bild är att det råder oenighet i många kommuner om hur bostadsförsörjningen ska bedrivas. Politiken har svårt att komma överens i frågor som exploateringstakt eller hur svaga hushåll ska stödjas. Denna oenighet blev särskilt synlig förra mandatperioden i samband med kommunernas arbete med nya riktlinjer för bostadsförsörjningen.

Kommunerna ansvarar för bostadsförsörjningen

Planeringssystemet i Sverige är unikt på så sätt att kommunerna har det stora ansvaret för bostadsförsörjningen. Det innebär att de ska planera för bostadsförsörjningen och främja genomförandet av de åtgärder som behövs för att klara bostadsförsörjningen för alla invånare. Staten har följaktligen delegerat ansvaret och endast behållit rollen att fördela stöd och bidrag, att ta fram kunskaps- och planeringsunderlag och att stå för regelverket.

Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar

Kommunernas ansvar för bostadsförsörjningen preciseras i lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (bostadsförsörjningslagen) samt i plan- och bygglagen (PBL). Enligt bostadsförsörjningslagen ska varje kommun planera för bostadsförsörjningen i syfte att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder. Arbetet ska dokumenteras i riktlinjer för bostadsförsörjningen som antas av kommunfullmäktige en gång varje mandatperiod. I bostadsförsörjningslagen preciseras innehållet i riktlinjerna och hur processen att ta fram dem ska gå till.

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 och för att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs.

Riktlinjer för bostadsförsörjningen ska antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod.

Riktlinjerna ska särskilt grundas på en analys av vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden. Analysen ska genomföras med stöd av ett underlag som Boverket förser kommunen med. Kommunen får även använda ytterligare underlag som den bedömer behövs för analysen. De ska minst 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.

Uppgifterna ska särskilt grundas på en analys av

1. den demografiska utvecklingen
2. marknadsförutsättningarna
3. vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden.

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

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

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

Bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet är ett allmänt intresse enligt PBL där kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen ska vara vägledande i tillämpningen. Om det saknas riktlinjer får regeringen förelägga kommunen att anta sådana.

Bostadsförsörjningslagen ändrades den 1 oktober 2022

Förra året ändrades bostadsförsörjningslagen. Riktlinjerna ska nu grundas på en analys av vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden, se faktarutan till vänster. Äldre föreskrifter gäller för riktlinjer som antogs före den 1 oktober 2022.

Ökad oenighet i många kommuner om den lokala bostadspolitikens utformning

Länsstyrelsens bild är att det råder oenighet i många kommuner i frågor om exploateringstakt och hur svaga hushåll ska stödjas. Oenigheten har blivit särskilt synlig i samband med kommunernas arbete med riktlinjer för bostadsförsörjningen. Oenigheten har resulterat i urvattnade riktlinjer eller att arbetet helt enkelt avbrutits. I 14 kommuner antogs inga riktlinjer under förra mandatperioden. I samband med Länsstyrelsens insamlande av volymmål (se sidan 22) till denna rapport noterar vi att flera kommuner inte har något mål, vilket är ett lagkrav enligt bostadsförsörjningslagen, BFL (2000:1383). I arbetet med riktlinjer kan kommunen i princip komma fram till att det inte finns något bostadsbehov och att de därför inte behöver ha något mål för bostadsbyggande eller utveckling av bostadsbeståndet. En sådan slutsats som baseras på en behovsanalys enligt punkterna i 2 § är dock inte realistiskt för en Stockholmskommun. Enligt 5 § BFL kan regeringen begära in uppgifter om kommunens bostadsförsörjningsplanering och enligt 6 § BFL förelägga kommunen att komma in med uppgifter om ”hur kommunen har tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen”.

Kommuner påpekar att statens ansvar måste förtydligas

Det är flera kommuner som i sina riktlinjer påpekar att statens ansvar måste förtydligas. Några exempel:

Haninge kommun

”Det är svårt att fullt ut uppfylla kommunens bostadsförsörjningsansvar med det begränsade antal verktyg som finns till förfogande. Särskilt svårt är det

med stigande mark, bygg- och bostadspriser. Kommunen menar att staten behöver ta ett större ansvar samtidigt som kommunerna behöver ges ett större handlingsutrymme. Kommunerna behöver fler verktyg och dessa behöver stöttas upp av statliga reformer, såväl finansiellt som ändrad reglering.”

Vallentuna kommun

”Det är framför allt på nationell nivå som spelreglerna för bostadsmarknaden utformas. Nationella krav, intressen och mål sätter ramen för hur bostadsmarknaden fungerar. Det är också staten som ger kommunen verktyg att agera utifrån de behov som finns. Idag är bostadsmarknaden i obalans och kommunens uppfattning är att staten behöver ta större ansvar generellt för en mer fungerande bostadsmarknad såväl som att skapa fler verktyg för kommunen i arbetet med bostadsförsörjningsansvaret.”

Det övergripande ansvaret för bostadsförsörjningen ligger således på regeringsnivå. Det är regeringen som utformar spelreglerna.

Stockholmsmodellen för bostadsförsörjning

Länsstyrelserna har en utpekad roll i bostadsförsörjningslagen. Vi ska ge kommunerna råd, information och underlag i arbetet med bostadsförsörjningen. I Stockholm har Länsstyrelsen tagit fram en arbetsmodell; *Stockholmsmodellen för bostadsförsörjning*. Modellen innebär att vi och regionen träffar en kommun innan arbetet påbörjas för att diskutera lagkrav, tipsa om kunskapsunderlag och ge goda exempel.

Riktlinjerna ska antas av kommunfullmäktige. Innan detta sker ska Länsstyrelsen och regionen ges tillfälle att yttra sig över förslaget. Riktlinjerna ska vara vägledande när kommunen i översiktsplaneringen tillämpar och bedömer det allmänna intresset, 2 kap. 3 § p. 5 PBL, det vill säga bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet. Lagändringen innebär att

Riktlinjer för bostadsförsörjningen och antagen mandatperiod.
Källa: Länsstyrelsen.

Kommun	2014–2018	2018–2022	2022–2026	Arbete pågår
Botkyrka		x		
Danderyd				x
Ekerö		x		
Haninge		x		
Huddinge		x		
Järfälla		x		
Lidingö	x			x
Nacka			x	
Norrtälje	x			x
Nykvarn	x			x
Nynäshamn		x		
Salem		x		
Sigtuna			x	
Sollentuna	x			x
Solna		x		
Stockholm		x		
Sundbyberg	x			x
Södertälje	x			x
Tyresö	x			
Täby		x		
Upplands-Bro	x			
Upplands Väsby	x			x
Vallentuna		x		
Vaxholm		x		
Värmdö		x		
Österåker	x			x

den analys som ska ligga till grund för uppgifterna i riktlinjerna kopplas till lokala bostadsbehov. Nu ska uppgifterna om vilkas bostadsbehov som inte tillgodoses grundas på material från Boverket (läs mer om Boverkets underlag på sidan 33).

Kommunernas verktyg för bostadsförsörjningen

För att bostadsförsörjningen ska fungera fullt ut behöver kommunen ha bostadspolitiska mål och nyttja de verktyg som finns. Kommunen behöver säkerställa

- att det finns kompetens och resurser att arbeta med bostadsförsörjning
- att arbetet sker förvaltningsövergripande
- att arbetet sker i nära dialog med den politiska ledningen.

God planeringsberedskap

God planeringsberedskap innebär att kommunen har en aktuell översiktsplan, aktuella riktlinjer för bostadsförsörjningen och för markanvisningar samt en resurs- och organisationsberedskap.

Kommunens verktyg för bostadsförsörjningen.



Arbetet behöver ske i samarbete med kommunens bostadsbolag och med privata fastighetsägare. Socialförvaltningen eller den förvaltning som ansvarar för utsatta hushåll ska delta i arbetet.

Effektivare användning av verktygen för bostadsförsörjningen

Är kommunernas verktyg tillräckligt kraftfulla, används de på rätt sätt eller behövs ytterligare verktyg? I dagsläget används verktygen olika och tolkningsutrymmet är stort gällande hur de används och vilka som används. Några kommuner har till exempel lite mark för bostadsbyggande och några saknar en allmännytta. Några använder sig av kommunala hyresgarantier, andra inte.

Länsstyrelsen menar att det finns utvecklingspotential i hur verktygen används. Många kommuner saknar möjligen kunskap (och vilja?) om vilka befogenheter kommunen faktiskt har. Det finns tre verktyg som på kort tid skulle kunna förbättra situationen.

För det *första* kan kommuner lämna bidrag för boendekostnader vid sidan av det stöd som ska ges i enlighet med socialtjänstlagen. Med stöd av bestämmelserna i lagen 2009:47 om vissa



Foto: Olof Holdar

kommunala befogenheter kan kommunerna lämna bostadsbidrag eller bostadstillägg till större belopp än vad som följer av statliga bidragsregler (kommunalt bostadsbidrag).¹⁷ Enligt samma lag får kommuner också ställa säkerhet för att ett avtal om hyra av en bostadslägenhet fullgörs i syfte att enskilda hushåll ska få en permanentbostad med hyresrätt som är förenad med rätt till förlängning, om det enskilda hushållets behov av en sådan bostad inte kan tillgodoses på annat sätt (kommunal hyresgaranti). För det *andra* kan kommuner med stöd i kommunallagen bygga bostäder i egen regi och på så sätt öka utbudet av bostäder med hyror anpassade

efter hushållens betalningskraft. Nyköpings kommun är en av få kommuner i landet som byggt fastigheter på detta sätt. Till skillnad mot sociala kontrakt får hyresgästerna här ett förstahandskontrakt. För det *tredje* kan bostadsförmedlingens förturssystem användas effektivare genom att bostäderna förmedlas efter fler kriterier än kötid. I den bostadssociala utredningen (SOU 2022:14) som presenterades förra året finns förslag som tydliggör bostadsförmedlingarnas förtursarbete. Redan i dag medger bostadsförsörjningslagen att ”förmedling efter kötid inte ska hindra att ett begränsat antal lägenheter som är tillgängliga för kön fördelas enligt ett förturssystem.”

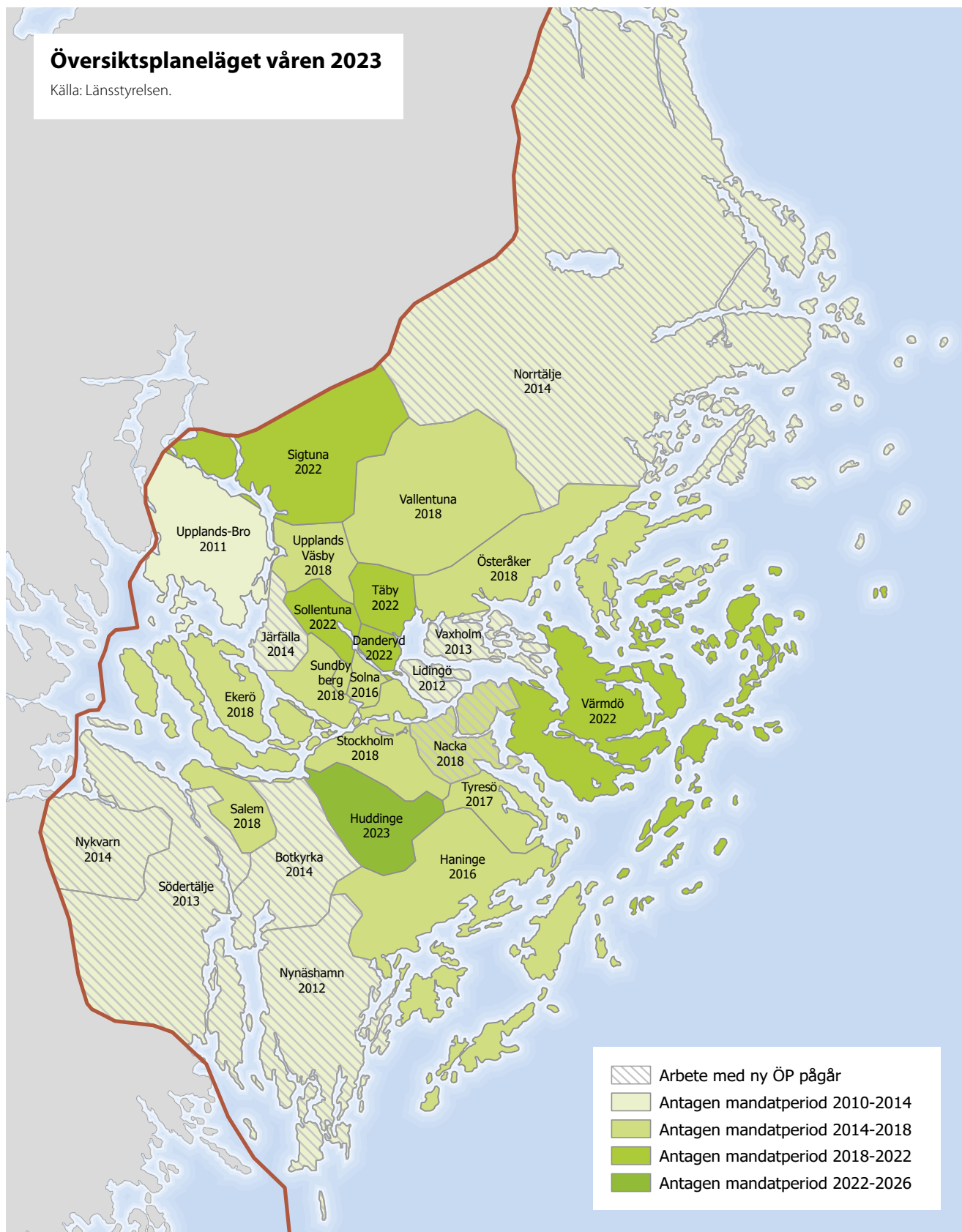
¹⁷ Många kommuner använder kommunalt bostadsbidrag för att ge bostadsbidrag till personer med funktionsnedsättning enligt bestämmelserna i lagen 2009:47. Men lagen medger även att kommunen ger bostadsbidrag till andra personer som av olika anledningar har svårt att betala sin hyra. Kommuner kan även använda sig av 4 kap. 2 § SoL för bistånd (borgensåtagande) i de fall ett hushåll med försörjningsstöd möter en hyresvärd som inte godtar försörjningsstöd som inkomst.

Aktuell översiktsplan finns i merparten av kommunerna

I Stockholmsregionen är behovet av att samordna frågor om mark- och vattenanvändning stort, det gäller både mellan kommuner och på regional nivå.

Översiktspaneläget våren 2023

Källa: Länsstyrelsen.



Bebyggelsestruktur, grönstruktur, infrastruktur, teknisk försörjning och bostadsförsörjning är viktiga regionala planeringsfrågor som behandlas i översiktsplanerna. Länsstyrelsen ser regionplanen RUF5 2050 som vägledande för mellankommunal samordning gällande mark- och vattenanvändning. Kartan till vänster visar aktuellt översiktsplanläge våren 2023.

Tydliga riktlinjer för markanvisningar ökar transparensen

Kommunernas arbete med markfrågor styrs bland annat av lagen 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.

Kommunernas markägande varierar, från mindre än 5 procent till över 80 procent. Alla kommuner har dock mark som är lämplig för bostadsbyggande. Att ha ett litet markinnehav hämmar möjligheterna att styra bebyggelseutvecklingen.

Bostadsförsörjningen är den stora nyttan med allmännyttan

Ett eget bostadsföretag ger kommunen möjligheter att agera lokalt för att stärka utvecklingen. Det finns 24 allmännyttiga kommunala bostadsföretag eller stiftelser med drygt 160 000 bostäder i 20 kommuner.¹⁸ Historiskt sett har allmännyttan varit det viktigaste instrumentet för att förverkliga bostadspolitiska mål. I Danderyd, Lidingö, Nacka, Salem, Täby och Vaxholm finns ingen allmännytta. De saknar alltså det mest inflytelserika verktyget i bostadsförsörjningsarbetet.

Allmännyttans betydelse har förändrats i och med att allbolagen ändrades 2011 (lag 2010:879 om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag).

18 145 000 bostäder ingår i ordinarie bestånd, 15 000 är specialbostäder till exempel äldreboende eller studentbostäder.

Allbolagen *säger* visserligen att bolagens verksamhet ska bedrivas utifrån affärsmässiga principer, men det finns ingen konflikt mellan affärsnytta och samhällsansvar så länge arbetet bedrivs långsiktigt. Enligt förarbetena till allbolagen ingår det i det allmänna uppdraget att inte bara stå för bostadsförsörjning med upplåtelseformen hyresrätt, utan även att tillgodose *olika* grupperns behov. Det är alltså bostadsförsörjningen som är den stora nyttan med allmännyttan.

I ägardirektiv ställer kommunen krav på hur allmännyttan ska arbeta, vilka uthyrningsregler som gäller, nybyggnadstakt med mera. Enligt *Bostadsmarknadsenkäten 2023* färdigställdes drygt 1 600 bostäder förra året genom nyproduktion eller ombyggnation. Allmännyttan kan även öka beståndet genom att köpa fastigheter och förra året köptes 3 bostäder. Samtidigt minskade beståndet genom att knappt 700 allmännyttiga hyreslägenheter ombildades till bostadsrätter. Allmännyttan säljer även fastigheter till privata fastighetsägare för fortsatt uthyrning. Förra året såldes 50 bostäder till privata fastighetsägare för fortsatt uthyrning. Därutöver minskade allmännyttans bestånd genom att 75 bostäder revs. Försörjningsstöd som inkomst godkänns av tio allmännyttiga bolag i åtta kommuner. Om tillfälliga inkomstkällor som försörjningsstöd och bostadsbidrag inte räknas som inkomst utestängs många från bostadsmarknaden. Kommunen tvingas hitta andra lösningar och nyttan med det allmännyttiga bolaget kan ifrågasättas.



Bostadsbehoven analyseras genom förvaltningsövergripande samverkan

I arbetet med bostadsförsörjningen ska kommunen analysera bostadsbehoven. För att det ska fungera krävs en samverkan mellan socialförvaltningen, kommunala bostadsbolag, fastighetskontoret och den förvaltning som ansvarar för bostadsförsörjningen, ofta ett stadsbyggnadskontor eller en samhällsbyggnadsförvaltning samt med Länsstyrelsen, Regionen, grannkommuner, frivilligorganisationer och privata bostadsbolag. Samverkan sker i alla kommuner enligt *Bostadsmarknadsenkäten 2023*.

Åtgärder för att underlätta inträdet på bostadsmarknaden

För att bostadsförsörjningen ska fungera fullt ut krävs det att kommunerna har bostadspolitiska mål och nyttjar verktygen som står till buds. De kan användas olika och tolkningsutrymmet är stort gällande hur och vilka som används.

Enligt *Bostadsmarknadsenkäten 2023* arbetar sex kommuner med någon form av förturssystem, oftast för personer med funktionsnedsättning eller för personer med sociala eller medicinska skäl. Totalt fick 60 personer förtur i länet förra året. Personer i behov av skyddat boende och hemlösa får förtur i några kommuner. Personer som fått arbete i kommunen har fått förtur i en kommun. Hushåll som av ekonomiska skäl behöver flytta till en billigare bostad kan också få förtur i en kommun. Merparten av kommunerna kompletterar den ordinarie bostadsmarknaden med att själva hyra ut bostäder i andra hand, så kallade sociala kontrakt. Målet är att hushållen efter en tid ska överta kontraktet. Kommunerna får in bostäderna via avtal med allmännyttiga och privata bostadsbolag. Kommuner som saknar ett eget bostadsbolag menar att det är svårt att få fram tillräckligt med hyreslägenheter för bostadssociala ändamål. Bostadsrätter kan då köpas in, men dessa är inte möjliga att överta för hyresgästen. Det förekommer även att kommuner har egna fastigheter med bostäder som hyrs ut i andra hand. Dessa bostäder kan inte heller övertas av hyresgästen. Det finns drygt 3 400 sociala kontrakt, merparten hyresrätter. Därutöver hyrs 3 000 bostäder ut på annat sätt till personer som av olika skäl inte blir godkända som hyresgäster och som inte tillhör

en grupp som kan ha rätt till en biståndsbedömd bostad. Stockholms stad har till exempel över 2 000 hotellhemsbostäder i stiftelsen SHIS. Bostäder för nyanlända inkluderas inte i siffran.

Kommunerna har även befogenheten att ställa säkerhet för att ett avtal om att hyra en bostadslägenhet fullgörs, en så kallad kommunal hyresgaranti. Enligt *Bostadsmarknadsenkäten 2023* erbjuder fem kommuner hyresgarantier. Hyresgarantin innebär att kommunen går i borgen för en hyresgäst som har tillräckligt god ekonomi men som ändå har svårt att få ett hyreskontrakt.

På lokal nivå är bostadsförmedlingen tillsammans med allmännyttan de främsta bostadspolitiska verktygen

Enligt bostadsförsörjningslagen ska kommunen ordna bostadsförmedling om det behövs för att främja bostadsförsörjningen. I *Bostadsmarknadsenkäten 2023* uppger 16 kommuner att deras allmännyttiga bostadsbolag har en egen bostadskö. Det finns två kommunala bostadsförmedlingar, Bostadsförmedlingen i Stockholm AB och Sigtuna Bostadsförmedling. Två kommuner uppger att de överväger att inrätta en egen kommunal bostadsförmedling. Flera kommuner uppger att deras kommunala bostadsföretag samarbetar med Stockholms bostadsförmedling. Även privata fastighetsägare är anslutna till bostadsförmedlingarna. En kommun uppger att de inte har någon service för den som söker bostad i kommunen.

Endast 6 procent av Bostadsförmedlingens förmedlade lägenheter var fyror eller större

Omkring 770 000 personer står i Bostadsförmedlingen i Stockholms kö. Bostadsförmedlingen förmedlade 19 500 bostäder under 2022 där 1 300 eller 6 procent var fyror eller större. Att så få stora bostäder förmedlas är ett problem. Den genomsnittliga kötiden för en bostad genom bostadsförmedlingen är 9 år. I Stockholms stad var den 12 år. I kommuner som Nynäshamn, Södertälje och Upplands Väsby är kötiden betydligt kortare. Nyproducerade bostäder har den kortaste kötiden och det beror på avsevärt högre hyror. Särskilt korta kan kötiderna vara när många nyproducerade bostäder förmedlas i samma område.



Foto: Henrik Weston

Under 2022 förmedlades knappt 1 200 bostäder med en kötid kortare än 1 år, merparten nyproducerade. Den kortaste kötiden fanns i Sigtuna, 15 dagar. Större bostäder i äldre bestånd har den längsta kötiden. Antalet aktiva kunder är knappt 92 000, det vill säga personerna gör minst fem intresseanmälningar om året. Resten ser kön som en försäkring inför framtida hushållsförändringar. Sigtunas Bostadsförmedling förmedlade 840 bostäder 2022. Drygt 16 000 personer står i Sigtunas Bostadsförmedlings kö.

Stockholms bostadsförmedling fungerar så här: man registrerar sig och anmäler intresse för en utannonserad bostad och står i kön för den aktuella bostaden. Den med längst kötid som uppfyller

fastighetsägarens villkor får skriva kontrakt. Sigtunas förmedling fungerar på liknande sätt. Länsstyrelsen menar att inträdet på bostadsmarknaden skulle underlättas om förmedlingarna arbetade mer behovsanpassat och förmedlade fler bostäder efter behov i stället för efter kötid. Bostadsförmedlingen borde först och främst vara till för dem som inte har en bostad eller för dem som inte har en bostad som svarar mot behoven.

Bostadsförmedlingen var fram till 1993 en del av Storstockholms planeringsnämnd (läs mer om Stockholms planeringsnämnd och Bostadsförmedlingen på sidan 51). Bostadsförmedlingen var gemensam och det fanns

lokala kontor i varje kommun. Bostadsförmedlingen har arbetat med förturer efter behov, fram till 1993 fick trångbodda förtur enligt en trångbarhetsnorm. Om två personer bodde på 30 kvadratmeter eller mindre uppfylldes normen vilket innebar förtur till en större bostad inom tre månader. Efter 1993 gäller endast kötid, för förtur krävs starka medicinska eller sociala skäl.

Socialt ansvar som bostadsbolag – oavsett om det är allmännyttigt eller privat

En rapport från Malmö universitet visar att det är svårt för resurssvaga att hitta boende i kommuner utan allmännytta. I kommuner med få hyresrätter är andelen sociala kontrakt per capita nästan dubbelt så stor som i kommuner med allmännytta. I kommuner som saknar en allmännytta blir de sociala kontrakten vanligare som en bostadslösning för hushåll med låga inkomster. En allmännytta dämpar alltså de sociala kontraktens utbredning.

Med rimliga krav kan inträdet på bostadsmarknaden underlättas, därför sänktes inkomstkraven 2015 hos de kommunala bostadsbolagen i Stockholms stad. Flera bolag har följt efter sedan dess, men många bolag ställer fortfarande orimliga krav. Är det till exempel rimligt att personer som har en projektanställning inte godkänns som hyresgäst? Tillsvidareanställning med fast inkomst är ingen garanti för punktliga hyresbetalningar. Bolagen måste bli bättre på att acceptera bostadsbidrag och försörjningsstöd som inkomst. Är det rimligt att personer som växelvis har barnen hos sig med hänsyn till att bostaden är för liten inte godkänns? Förändrade familjemönster måste avspeglas i uthyrningskraven. Är det rimligt att neka en person som inte kan lämna boendereferenser?

Merparten av allmännyttan har ekonomiska krav, enligt *Bostadsmarknadsenkäten 2023*. Den vanligaste metoden är att ett bestämt nettobelopp ska vara kvar efter att hyran är betald varje månad. Det finns även bolag som har krav på hur hög inkomsten ska vara i förhållande till årshyran, vanligtvis 3 gånger årshyran. Sex bolag godkänner försörjningsstöd från den egna kommunen, vilket är anmärkningsvärt lågt. Om tillfälliga inkomstkällor inte räknas som inkomst

stängs en stor grupp ute från bostadsmarknaden. Kommunen tvingas hitta andra lösningar och nyttan med det allmännyttiga bolaget kan ifrågasättas.

Privata bostadsbolag har vanligtvis strängare krav än allmännyttan, vanligen 3,5 gånger årshyran. Andra regler utöver god ekonomi genom fast inkomst eller pension är exempelvis goda referenser från tidigare hyresvärd, inga betalningsanmärkningar eller oreglerade skulder och att hushållet inte är för stort i förhållande till antal rum (max fyra personer i en trea är en tumregel).

Behovet av regional samverkan ökar

Frågan om att planera och bygga bostäder för alla grupper är en svår uppgift för den enskilda kommunen att lösa. Även om bostadsförsörjningen är ett kommunalt ansvar, har behovet ökat för mellankommunal, regional och statlig samverkan.

Alla kommuner samverkar med Länsstyrelsen, regionen och Trafikverket

För att bostadsförsörjningen ska fungera fullt ut behövs en organisation i kommunen som säkerställer att alla betydelsefulla frågor lyfts fram. Utöver bred kompetens är det nödvändigt med samverkan, dels mellan kommuner och med regionala aktörer som Länsstyrelsen och regionen.

Den regionala utvecklingsplanen RUF 2050 är ett uttryck för samverkan och den utgör ett gemensamt underlag för regionens utveckling. Utöver samverkan med Länsstyrelsen, regionen och Trafikverket sker samverkan dels konkret i gemensamma fördjupningar av översiktsplaner när exploatering sker vid kommungränserna, dels i formaliserade samverkansprojekt i olika konstellationer, till exempel kring Arlanda, Stockholms och Solnas samarbete kring Hagastaden, Huddinges och Botkyrkas samarbete kring Flemingsberg och Huddinges och Stockholms samarbete kring Kungens kurva och Skärholmen. Samverkan sker även inom fler områden i allt från elförsörjning, regionala cykelstråk och utbyggnaden av tunnelbanan till sociala frågor, bland annat hemlöshet och våld i nära relation.

I tio av länets kommuner pågår ett samarbete för att förbättra effektiviteten i stadsbyggnadsprocessen. Samarbetet kallas *Stadsbyggnadsbenchen*. Genom benchmarking och goda exempel ska kommunerna bli bättre och effektivare i sina stadsbyggnadsprocesser. Samarbetet har resulterat i gemensamma forum och temadagar och plattformar kring stadsbyggnadsprocessen.

Länsstyrelsens roll i bostadsförsörjningen

Länsstyrelsen har en utpekad roll i bostadsförsörjningslagen. Länsstyrelsen ska ge kommunerna råd, information och underlag för deras arbete med bostadsförsörjningen. Den här rapporten om läget på bostadsmarknaden är tillsammans med *Bostadsmarknadsenkäten 2023* exempel på information som vänder sig till kommuner, byggföretag och andra aktörer. För att utveckla arbetet med bostadsförsörjningen pågår ett kontinuerligt arbete mellan länsstyrelserna och Boverket.

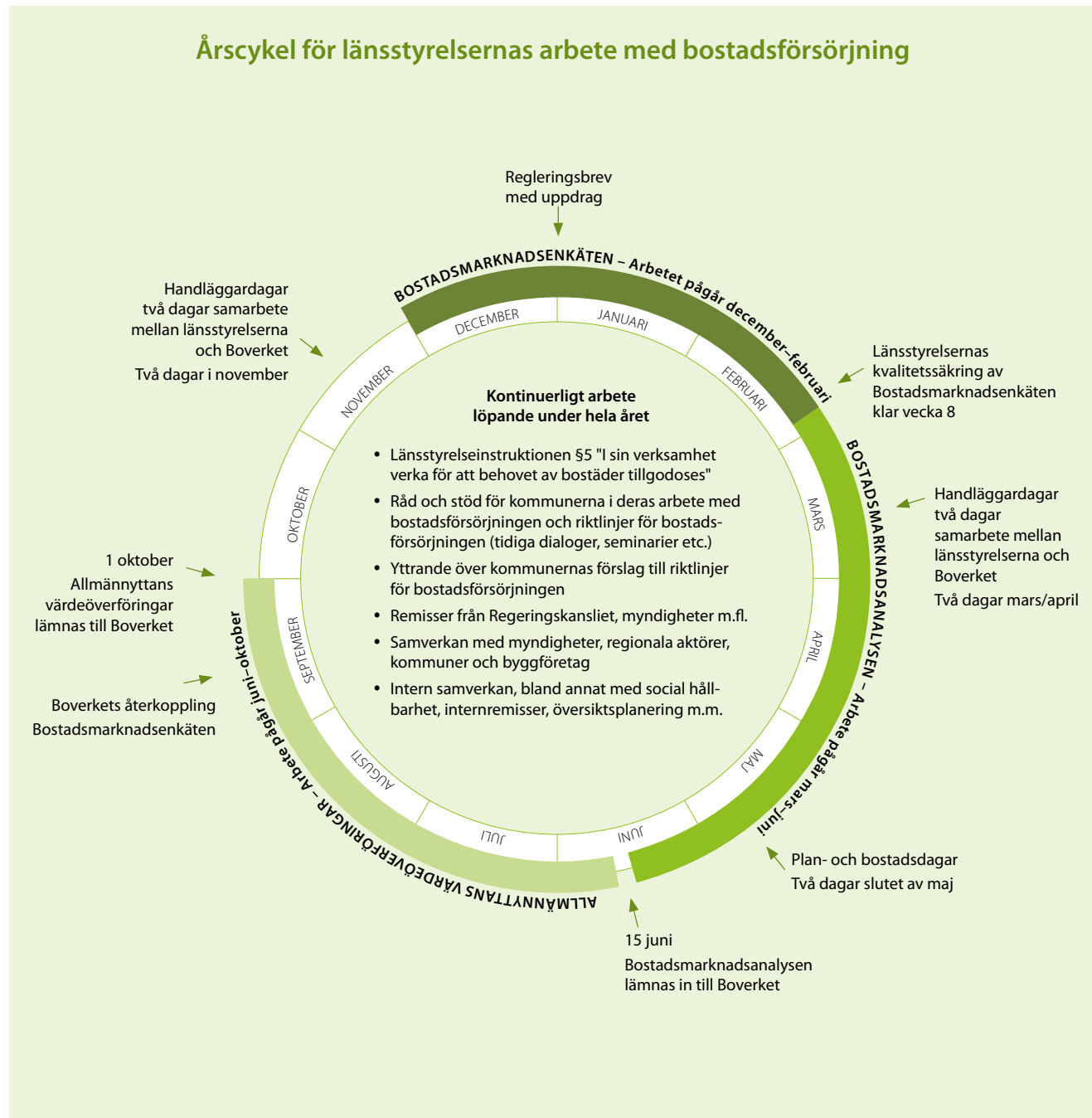
Enligt bostadsförsörjningslagen ska länsstyrelserna ges tillfälle att yttra sig över kommunernas planering för bostadsförsörjningen. Länsstyrelserna ska också uppmärksamma kommunerna på behov av samordning mellan kommuner i frågor om bostadsförsörjning samt se till att en sådan samordning kommer till stånd. Länsstyrelserna yttrar sig också kring boendeplaneringen i kommunernas förslag till översiktsplaner och fördjupningar av översiktsplaner.

Som ett stöd i kommunernas arbete med bostadsförsörjning bjuder Länsstyrelsen in kommunerna till seminarier. Seminarieverksamheten är ett bra tillfälle för samverkan där den egna kommunens erfarenheter sätts in i ett regionalt perspektiv. Läs mer om hur Länsstyrelsen stödjer kommunerna i bostadsförsörjningsfrågor på sidan 73 (avsnittet om Stockholmsmodellen).



Foto: Nanny Andersson Sahlin

Årscykel för länsstyrelsernas arbete med bostadsförsörjning



Länsstyrelsernas arbete med bostadsförsörjning

Enligt länsstyrelseinstruktionen ska länsstyrelsen i sin verksamhet verka för att behovet av bostäder tillgodoses. Länsstyrelsernas gemensamma arbete med bostadsförsörjning hålls ihop av *Expertgruppen bostadsförsörjning*. I expertgruppen sitter representanter från flera länsstyrelser. Länsstyrelsen i Stockholm har en samordnande roll.

Länsstyrelsernas arbete beskrivs i årshjulet till vänster. I länsstyrelsernas regleringsbrev finns vanligen en eller ett par uppdrag som rör bostadsförsörjning. I år har länsstyrelserna fått i uppdrag att redovisa vilka åtgärder som har vidtagits i samverkan med kommunerna för att främja ett ökat bostadsbyggande där det finns underskott på bostäder. Uppdraget ska redovisas i myndighetens årsredovisning.

År 2022 fick länsstyrelserna för tredje året i rad i uppdrag att stödja kommunerna i deras arbete med att motverka vräkningar av barnfamiljer. Förra årets regleringsbrevsuppdrag redovisas i huvudsak på sidorna 45–48 i denna rapport, men hela rapporten kan ses som en avrapportering. Tyngdpunkten i vår verksamhet ligger emellertid på återkommande uppdrag. Årligen samlar vi in och kvalitetssäkrar bostadsmarknadsenkäten och vi sammanställer en rapport om bostadsmarknaden i länet. Vi samlar också in de allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolagens värdeöverföringar föregående räkenskapsår där vi bedömer om värdeöverföringarna är i enlighet med vad som regleras i allbolagen. Därutöver pågår ett ständigt arbete med kommunbesök, remisser, nätverksträffar, seminariearrangemang och externa och interna samverkansprojekt. Länsstyrelserna kan också få särskilda uppdrag direkt från ansvariga departement. Vilket länsstyrelserna fick i nationell hemlöshetsstrategi där myndigheterna på regional

nivå ges i uppdrag att stärka stödet till kommuner i arbetet med att motverka hemlöshet och att arbeta förebyggande mot avhysningar. Uppdraget pågår 2022–2026.

Utöver detta har Länsstyrelsen och Stockholms universitet ett samarbete i form av ett praktikprogram under nio veckor. Praktikprogrammet marknadsför samhällsplanering som arbetsfält och ger studenterna en förståelse för hur bostadsförsörjningen och planprocessen hänger ihop i länet. I år arrangerades programmet för femtonde året i rad.

Nätverksträffar och seminarier

Länsstyrelsen träffar regelbundet kommunerna för samråd om aktuella och specifika plan- och byggfrågor och i tidiga dialoger kring riktlinjer för bostadsförsörjning. Länsstyrelsen och regionen driver även nätverk för stadsbyggnadschefer och för bygg- och bostadsföretag i Stockholmsregionen. Nätverken träffas två gånger per år.

Länsstyrelsens seminarieverksamhet består vanligen av riktade seminarier. Det finns även en regional bostadsgrupp med tjänstemän från regionen, Stockholms stad, Storsthlm, Sveriges Kommuner och Regioner (SKR) samt Länsstyrelsen. Gruppen träffas två gånger per år. Därutöver finns det i länet ett miljö- och samhällsbyggnadsråd. Rådet är en samverkans- och förankringsarena som syftar till att bidra till regionens attraktionskraft och att stödja en fungerande bostadsförsörjning med fortsatt god miljö kvalitet. De som deltar i rådet är personer på kommundirektörsnivå eller annan högre chefsnivå.

Bilaga 1

Tabell 1: Tillskottet av bostäder i Stockholms läns kommuner åren 2015–2022.

Kommuner	Färdigställda nybyggda bostäder	Omvandlade lokaler och vindar	Färdigställda nybyggda bostäder	Omvandlade lokaler och vindar	Färdigställda nybyggda bostäder	Omvandlade lokaler och vindar	Färdigställda nybyggda bostäder	Omvandlade lokaler och vindar	Färdigställda nybyggda bostäder	Omvandlade lokaler och vindar
	2015	2015	2016	2016	2017	2017	2018	2018	2019	2019
Botkyrka	214	1	519	4	632	3	443	0	950	0
Danderyd	12	0	38	0	119	0	16	0	14	0
Ekerö	38	0	151	0	137	0	358	0	53	2
Haninge	891	6	630	134	777	0	352	16	2	0
Huddinge	380	0	864	0	651	0	997	0	360	0
Järfälla	831	16	793	7	878	42	1000	105	612	11
Lidingö	242	23	119	2	99	82	10	4	230	104
Nacka	448	69	790	145	803	220	869	138	970	158
Norrköping	172	0	273	0	482	0	352	0	301	4
Nykvarn	109	0	114	0	57	18	154	0	37	1
Nynäshamn	43	0	159	12	50	0	36	53	123	3
Salem	123	0	44	0	23	0	78	0	10	22
Sigtuna	276	25	441	69	248	27	46	2	155	3
Sollentuna	731	10	117	8	307	9	252	10	578	6
Solna	121	34	1402	26	632	29	695	13	1083	25
Stockholm	4926	1203	4022	943	5140	1167	5523	457	5529	487
Sundbyberg	565	86	943	4	584	105	1080	91	727	0
Södertälje	263	16	331	3	219	3	745	134	650	116
Tyresö	262	0	342	0	262	0	12	0	709	0
Täby	197	2	633	24	639	3	660	0	498	0
Upplands-Bro	250	0	402	0	784	0	141	0	69	0
Upplands Väsby	388	0	243	0	414	7	359	0	457	0
Vallentuna	172	0	100	0	94	6	270	0	210	1
Vaxholm	37	46	100	15	40	3	64	50	109	5
Värmdö	240	0	81	0	750	0	433	219	102	22
Österåker	421	0	268	2	474	0	231	0	526	0
Länet	12352	1537	13919	1398	15295	1724	15176	1292	15064	970
Totalt per år	13889		15317		17019		16468		16034	

Kommuner	Färdigställda nybyggda bostäder	Omvandlade lokaler och vindar	Färdigställda nybyggda bostäder	Omvandlade lokaler och vindar	Färdigställda nybyggda bostäder	Omvandlade lokaler och vindar	Totalt tillskott under perioden	Snitt under perioden	Årligt behov enligt RUF5 2050
	2020	2020	2021	2021	2022	2022	2015–2022	2015–2022	2015–2030
Botkyrka	302	15	313	3	93	0	3492	437	650
Danderyd	5	0	0	0	218	0	422	53	300
Ekerö	68	0	132	0	45	0	984	123	200
Haninge	1 338	1	721	0	986	12	5 866	733	700
Huddinge	241	0	334	1	291	18	4 137	517	1 050
Järfälla	900	0	867	14	1 440	10	7 526	941	1 000
Lidingö	18	12	297	6	156	1	1 405	176	200
Nacka	1 115	268	675	0	916	71	7 655	957	1 200
Norrtälje	175	0	472	0	260	3	2 494	312	600
Nykvarn	65	0	105	0	157	19	836	105	100
Nynäshamn	95	113	478	0	95	4	1 264	158	200
Salem	151	0	128	0	25	0	604	76	100
Sigtuna	674	1	291	0	531	0	2 789	349	400
Sollentuna	551	1	507	44	856	0	3 987	498	650
Solna	395	67	815	69	435	14	5 855	732	800
Stockholm	4 212	602	4 679	278	3 556	125	42 849	5 356	7 500
Sundbyberg	200	2	548	0	268	6	5 209	651	1 000
Södertälje	312	17	492	14	286	26	3 627	453	800
Tyresö	390	12	133	0	237	2	2 361	295	300
Täby	751	54	730	0	740	15	4 946	618	950
Upplands-Bro	387	0	189	0	488	9	2 719	340	300
Upplands Väsby	319	0	613	0	263	0	3 063	384	350
Vallentuna	107	0	166	0	171	2	1 299	162	400
Vaxholm	11	11	99	0	163	3	756	95	100
Värmdö	38	0	88	26	10	1	2 010	251	500
Österåker	316	0	414	0	348	5	3 005	376	350
Länet	13 136	1 176	14 286	455	13 034	346	121 160	15 148	20 700
Totalt per år	14 312		14 741		13 380		121 160	15 145	20 700

Bilaga 2

Tabell 2: Färdigställda lägenheter i nybyggda hus i Stockholms län efter kommun, hustyp, upplåtelseform och år.

Källa: SCB

Kommun	Bostadstyp	Upplåtelseform	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Totalt	
0114 Upplands Väsby	flerbostadshus	hyresrätt	222	241	64	6	169	92	316	128	1 238	
		bostadsrätt	41	65	213	216	162	159	210	28	1 094	
		äganderätt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	småhus	hyresrätt	0	0	0	0	25	0	0	0	0	25
		bostadsrätt	44	67	70	114	96	57	75	63	586	
		äganderätt	81	29	67	23	5	11	12	44	272	
0115 Vallentuna	flerbostadshus	hyresrätt	0	0	0	157	157	12	136	6	468	
		bostadsrätt	0	0	0	27	0	50	0	90	167	
		äganderätt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	småhus	hyresrätt	0	2	0	0	0	0	0	0	0	2
		bostadsrätt	16	0	2	25	1	16	0	26	86	
		äganderätt	156	98	92	61	52	29	30	49	567	
0117 Österåker	flerbostadshus	hyresrätt	72	0	94	0	134	115	54	12	481	
		bostadsrätt	231	47	183	63	141	81	76	44	866	
		äganderätt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	småhus	hyresrätt	0	0	0	1	0	0	0	0	0	1
		bostadsrätt	6	10	59	39	102	19	125	193	553	
		äganderätt	112	211	138	128	149	101	159	99	1 097	
0120 Värmdö	flerbostadshus	hyresrätt	0	0	0	138	0	0	0	0	138	
		bostadsrätt	165	0	562	211	73	0	64	74	1 149	
		äganderätt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	småhus	hyresrätt	0	0	24	2	2	0	0	0	0	28
		bostadsrätt	0	10	50	12	0	4	4	21	101	
		äganderätt	75	71	114	70	27	34	20	68	479	
0123 Järfälla	flerbostadshus	hyresrätt	333	159	172	110	121	534	535	752	2 716	
		bostadsrätt	447	574	582	850	464	358	302	651	4 228	
		äganderätt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	småhus	hyresrätt	0	0	0	0	8	0	0	0	0	8
		bostadsrätt	14	32	83	23	4	0	17	25	198	
		äganderätt	37	28	41	17	15	8	13	12	171	
0125 Ekerö	flerbostadshus	hyresrätt	0	6	63	79	0	0	0	0	148	
		bostadsrätt	0	0	0	137	0	0	35	0	172	
		äganderätt	0	0	0	0	0	0	1	2	3	
	småhus	hyresrätt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		bostadsrätt	0	0	9	0	0	19	41	0	69	
		äganderätt	38	145	65	142	53	49	55	43	590	
0126 Huddinge	flerbostadshus	hyresrätt	0	493	0	217	58	62	90	6	926	
		bostadsrätt	203	260	424	583	204	16	86	104	1 880	
		äganderätt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	småhus	hyresrätt	0	0	4	1	2	0	0	0	0	7
		bostadsrätt	51	30	63	51	39	80	92	88	494	
		äganderätt	126	81	160	145	57	83	66	93	811	
0127 Botkyrka	flerbostadshus	hyresrätt	0	189	269	261	352	212	163	0	1 446	
		bostadsrätt	116	241	248	89	540	0	21	20	1 275	
		äganderätt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	småhus	hyresrätt	0	0	0	0	0	2	0	6	8	
		bostadsrätt	4	18	0	49	0	55	29	1	156	
		äganderätt	94	71	115	44	58	33	100	66	581	

Kommun	Bostadstyp	Upplåtelseform	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Totalt
0128 Salem	flerbostadshus	hyresrätt	54	0	0	0	0	62	108	0	224
		bostadsrätt	0	15	0	73	0	72	0	0	160
		äganderätt	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	småhus	hyresrätt	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		bostadsrätt	37	15	11	0	2	10	12	9	96
		äganderätt	32	14	12	5	8	7	8	16	102
0136 Haninge	flerbostadshus	hyresrätt	514	285	309	229	0	469	474	436	2716
		bostadsrätt	130	0	274	57	0	565	36	413	1475
		äganderätt	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	småhus	hyresrätt	40	0	0	0	0	0	0	0	40
		bostadsrätt	83	88	77	50	1	186	135	59	679
		äganderätt	124	257	117	16	1	118	76	78	787
0138 Tyresö	flerbostadshus	hyresrätt	6	76	214	0	493	227	121	126	1263
		bostadsrätt	212	187	0	0	176	83	0	67	725
		äganderätt	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	småhus	hyresrätt	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		bostadsrätt	8	48	24	0	6	55	0	6	147
		äganderätt	36	31	24	12	34	25	12	38	212
0139 Upplands-Bro	flerbostadshus	hyresrätt	159	133	180	0	0	281	175	432	1360
		bostadsrätt	0	0	463	81	54	76	0	0	674
		äganderätt	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	småhus	hyresrätt	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		bostadsrätt	0	68	97	20	0	0	0	0	185
		äganderätt	91	42	44	40	15	30	14	56	332
0140 Nykvarn	flerbostadshus	hyresrätt	72	0	0	43	0	14	46	145	320
		bostadsrätt	0	54	0	42	0	0	0	0	96
		äganderätt	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	småhus	hyresrätt	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		bostadsrätt	0	0	30	8	0	24	8	0	70
		äganderätt	37	60	27	61	37	27	51	12	312
0160 Täby	flerbostadshus	hyresrätt	62	12	6	92	44	312	41	211	780
		bostadsrätt	74	424	528	523	320	344	601	468	3282
		äganderätt	0	0	0	0	99	0	0	0	99
	småhus	hyresrätt	0	0	0	0	0	12	0	0	12
		bostadsrätt	0	122	24	7	3	42	24	18	240
		äganderätt	61	75	81	38	32	41	64	43	435
0162 Danderyd	flerbostadshus	hyresrätt	0	17	0	0	0	0	0	0	17
		bostadsrätt	0	8	99	0	0	0	0	194	301
		äganderätt	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	småhus	hyresrätt	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		bostadsrätt	1	0	0	0	2	0	0	0	3
		äganderätt	11	13	20	16	12	5	0	24	101
0163 Sollentuna	flerbostadshus	hyresrätt	392	54	0	4	120	118	259	136	1083
		bostadsrätt	318	34	235	166	358	272	142	643	2168
		äganderätt	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	småhus	hyresrätt	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		bostadsrätt	0	0	48	31	42	112	51	40	324
		äganderätt	21	29	24	51	58	49	55	37	324
0180 Stockholm	flerbostadshus	hyresrätt	1 452	1 955	1 943	2 142	2 347	2 053	3 317	1 945	17 154
		bostadsrätt	3 180	1 944	2 886	3 191	3 035	2 115	1 270	1 306	18 927
		äganderätt	0	0	0	0	0	0	0	184	184
	småhus	hyresrätt	0	0	14	0	0	0	0	0	14
		bostadsrätt	180	81	158	85	116	27	65	96	808
		äganderätt	114	42	139	105	31	17	27	25	500

Kommun	Bostadstyp	Upplåtelseform	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Totalt
0181 Södertälje	flerbostadshus	hyresrätt	0	9	0	313	407	55	303	157	1 244
		bostadsrätt	52	126	70	201	126	120	98	63	856
		äganderätt	0	4	0	0	0	0	0	0	0
	småhus	hyresrätt	0	0	2	0	0	0	0	0	2
		bostadsrätt	78	19	16	117	39	36	27	21	353
		äganderätt	133	173	131	114	78	101	64	45	839
0182 Nacka	flerbostadshus	hyresrätt	135	194	72	144	388	258	80	368	1 639
		bostadsrätt	25	440	613	509	462	686	463	376	3 574
		äganderätt	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	småhus	hyresrätt	0	0	0	2	0	0	7	0	9
		bostadsrätt	21	80	15	72	40	59	27	34	348
		äganderätt	267	76	103	142	80	112	98	138	1 016
0183 Sundbyberg	flerbostadshus	hyresrätt	141	381	60	256	76	135	267	192	1 508
		bostadsrätt	387	539	488	722	644	65	279	75	3 199
		äganderätt	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	småhus	hyresrätt	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		bostadsrätt	6	13	14	71	4	0	0	0	108
		äganderätt	31	10	22	31	3	0	2	1	100
0184 Solna	flerbostadshus	hyresrätt	0	183	248	1	77	150	322	70	1 051
		bostadsrätt	104	1 151	384	694	458	158	459	316	3 724
		äganderätt	0	0	0	0	487	0	0	0	487
	småhus	hyresrätt	0	0	0	0	0	0	0	8	8
		bostadsrätt	17	47	0	0	56	0	34	15	169
		äganderätt	0	21	0	0	5	87	0	26	139
0186 Lidingö	flerbostadshus	hyresrätt	146	0	0	0	80	0	0	74	300
		bostadsrätt	92	51	84	0	141	0	183	0	551
		äganderätt	0	36	0	0	0	0	101	58	195
	småhus	hyresrätt	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		bostadsrätt	1	3	4	0	0	4	0	15	27
		äganderätt	3	29	11	10	9	14	13	9	98
0187 Vaxholm	flerbostadshus	hyresrätt	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		bostadsrätt	8	86	0	54	101	0	0	0	249
		äganderätt	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	småhus	hyresrätt	0	0	0	0	0	0	0	1	1
		bostadsrätt	6	0	17	0	0	0	91	0	114
		äganderätt	23	14	23	10	8	11	8	9	106
0188 Norrtälje	flerbostadshus	hyresrätt	35	88	43	32	8	13	80	164	463
		bostadsrätt	88	90	319	167	209	75	330	54	1 332
		äganderätt	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	småhus	hyresrätt	0	0	0	0	8	6	0	0	14
		bostadsrätt	0	0	0	43	0	0	8	0	51
		äganderätt	49	95	120	110	76	81	54	42	627
0191 Sigtuna	flerbostadshus	hyresrätt	211	235	28	0	66	337	110	273	1 260
		bostadsrätt	0	140	164	0	67	170	30	81	652
		äganderätt	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	småhus	hyresrätt	0	0	0	0	0	14	0	0	14
		bostadsrätt	0	22	0	6	0	84	72	96	280
		äganderätt	65	44	56	40	22	69	79	81	456
0192 Nynäshamn	flerbostadshus	hyresrätt	28	134	0	0	94	3	0	0	259
		bostadsrätt	0	0	0	0	0	0	465	60	525
		äganderätt	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	småhus	hyresrätt	0	0	0	0	0	16	0	0	16
		bostadsrätt	0	0	12	14	0	53	0	7	86
		äganderätt	15	25	38	22	29	23	13	28	193
Totalt per år			12 352	13 919	15 295	15 176	15 064	13 136	14 286	13 034	112 262

Bilaga 3

Regleringsbrevsuppdrag RB B10 2022 och nationell hemlöshetsstrategi

Länsstyrelsernas hantering av uppdraget

Länsstyrelserna fick i 2022 års regleringsbrev i uppdrag att stödja kommunerna i deras arbete med att förebygga och motverka avhysningar utifrån de framgångsfaktorer som Socialstyrelsen identifierat i rapporten *Motverka och förebygga hemlöshet* (2021-9-7582). Länsstyrelserna har haft varierande resurser att arbeta med uppdraget och händelser i vår omvärld har kommit att påverka förutsättningarna. De uppdrag som länsstyrelserna har fått i regleringsbreven under 2020, 2021 samt 2022 har bäring på länsstyrelsernas uppdrag i den nationella hemlöshetsstrategin. Aktiviteter som har genomförts tenderar att överlappa arbetet med regleringsbrevsuppdraget B10 2022 och fortsätter vidare i uppdragen inom hemlöshetsstrategin.

Kommunernas resurser påverkar arbetet

Det förebyggande arbetet kräver både resurser och prioriteringar, något som flertalet kommuner uppger att det inte alltid finns utrymme till. Avgörande för kommunernas möjlighet att arbeta strukturerat utifrån Socialstyrelsens framgångsfaktorer är att det finns resurser och tålamod för att bära det förebyggande uppdraget långsiktigt. Länsstyrelsen i Stockholms län arbetar därför systematiskt i de kommunkontakter vi har för att uppmärksamma kommunerna på vikten av vräkningsförebyggande arbete som en del av kommunens arbete med bostadsförsörjning. Vi betonar därför att kommunens vräkningsförebyggande arbete bör nämnas i kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning.

Det ekonomiska läget är särskilt oroande för hushåll med svagare ekonomi

Det ekonomiska omvärldsläget med stigande livsmedelspriser, räntehöjningar och ökad inflation påverkar hushållen i hög grad. Särskilt bekymmersamt är det för hushåll som redan innan denna situation levde med små ekonomiska marginaler. Socialstyrelsen redovisar i ”Förebygga och motverka hemlöshet” (2021) att den vanligaste orsaken till att hyresvärdar ansöker om avhysning är obetalda hyror och hyresskuld är grund för avhysning i merparten av fallen. Utvecklingen under kommande år blir därför särskilt viktigt att följa och flertalet kommuner lyfter en oro över att antalet hushåll som riskerar att avhysas ökar.

Nationell samverkan

Länsstyrelserna har haft en nationell samverkan och en kontinuerlig dialog om uppdraget vid handläggartäffar och seminarier. Samverkan och erfarenhetsutbyte har också skett externt då länsstyrelserna har representerats av Länsstyrelsen i Stockholm, tillsammans med Kronofogdemyndigheten, Socialstyrelsen, Boverket, Finansdepartementet/Landsbyggs- och infrastrukturdepartementet och Sveriges Allmännyttan. Länsstyrelsen Stockholm har även inlett en dialog med Stadsmissionen. Samverkan har också genomförts inom länsstyrelserna mellan olika sakområden med relaterade uppdrag.

Sorteringsmall för att hitta kommuner med liknande förutsättningar

För att möjliggöra länsövergripande samverkan och dialogmöten med kommuner från olika län som har liknande förutsättningar har vi tagit fram en mall för att jämföra olika kommuner. Mallen har spridits till alla länsstyrelser och syftar till att bidra med stöd i det fortsatta arbetet. Underlag i mallen är

Socialstyrelsens Sorteringsnyckeln¹⁹, Socialstyrelsens Öppna jämförelser av socialtjänst och kommunal hälso- och sjukvård 2022²⁰ och Boverkets öppna data Bedömning av bostadsbrist.²¹ Länsstyrelsen i Stockholm planerar att genomföra dialogmöten utifrån denna modell under hösten 2023.

Nationellt seminarium

I samverkan med Kronofogdemyndigheten och Socialstyrelsen har länsstyrelserna representerat av Stockholms län arrangerat ett nationellt webinarium med deltagande från myndigheter, kommuner, bostadsbolag och civilsamhälle från hela landet. Webbinariet lyfte upp olika perspektiv på kommunernas arbete med att förebygga och motverka hemlöshet med både en historisk tillbakablick, Socialstyrelsens framgångsfaktorer, aktuell forskning samt råd och stöd i arbetet framåt. Särskilt belyste det barnets rätt till boende och barnets särskilda sårbarhet i en otrygg boendesituation.

Regionala aktiviteter genomförda i Stockholms län

Länsstyrelsen bjöd i samband med förändringen av bostadsförsörjningslagen in representanter från kommunernas samhällsbyggnads- och socialförvaltningar till gemensam nätverksträff för att informera om den förändrade bostadsförsörjningslagen, samt behovet av samverkan mellan

förvaltningarna i arbetet med bostadsförsörjning. Vidare diskuterades vikten av att bedriva vräkningsförebyggande arbete och innehållet i nationell hemlöshetsstrategi.

I Länsstyrelsens dialoger med kommunerna i samband med tidig planeringsdialog och inför framtagande av riktlinjer för bostadsförsörjning samt yttrande över de samma har Länsstyrelsen påtalat vikten av att vräkningsförebyggande arbete finns med som en självklar del av kommunernas arbete med bostadsförsörjning.

Därutöver presenterade Länsstyrelsen Socialstyrelsens framgångsfaktorer vid ett seminarium för kommunernas handläggare inom området mäns våld mot kvinnor med fokus på våldsutsatta kvinnors behov av långvarig bostad efter skyddat boende.

För att kunna anta ett långsiktigt och myndighetsintegrerat perspektiv på uppdrag i nationell hemlöshetsstrategi har Länsstyrelsen Stockholm tillsatt en intern ”tvärgrupp”. Gruppen består av

följande sakområden med tillhörande uppdrag: Bostadsförsörjning, Översiktsplanering/plan, Integration, Folkhälsa/prevention, Mänskliga rättigheter, inkluderat skyddet mot diskriminering (rasism, romsk inkludering, äldre personer), Barnrätt, Funktionshinder, Jämställdhetsintegrering, Mäns våld mot kvinnor (våldsutsatta kvinnors behov av långvarig bostad efter skyddat boende), Brottsförebyggande föräldraskapsstöd i utsatta områden och Agenda 2030. Med utgångspunkt i denna grupp och dess uppdrag kommer aktiviteter att genomföras för att bistå kommunerna genom att stödja kunskaps- och metodutveckling i kommunerna samt främja erfarenhetsutbyte om effektiva metoder och goda exempel i arbetet med att motverka hemlöshet.

19 I Socialstyrelsens öppna jämförelser finns det med en socioekonomisk sorteringsnyckel, graderad från 1-8. Den socioekonomiska sorteringsnyckeln har tagits fram från Statistiska centralbyråns, (SCB) register. Nyckeln är primärt ett mått på kommuners och stadsdelars relativa socioekonomiska status och mäter avståndet till den kommun som har högst socioekonomisk status. Nyckeln baseras på invånarnas arbetsmarknadsanknytning och inkomst vilka samvarierar med ekonomiskt bistånd. Sorteringsnyckeln kan således tolkas som en indikation på behov av ekonomiskt bistånd i en kommun eller stadsdel jämfört med övriga kommuner eller stadsdelar. Socioekonomisk sorteringsnyckel kan användas för att hitta kommuner med liknande socioekonomiska förutsättningar. De framräknade värdena har rangordnats och delats in i åtta grupper (1–8), där grupp 1 indikerar relativt låg risk och grupp 8 indikerar relativt hög risk för behov av ekonomiskt bistånd, jämfört med kommuner och stadsdelar i stort.

20 Öppna jämförelser av att motverka hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden, hämtad 2022-12-08.

21 <https://www.boverket.se/sv/om-boverket/publicerat-av-boverket/oppna-data/bedomning-av-bostadsbrist/>

Källförteckning

Agenda 2030 och de globala målen för hållbar utveckling.

ARA: finansierings- och utvecklingscentralen för boendet (2023) [Finland]

Arbetsmarknadsdepartementet (2022). *Uppdrag till Socialstyrelsen att stärka kommunernas arbete med att hjälpa våldsutsatta att ordna stadigvarande boende 2022–2025.*

Boverket (2007). *Bostadspolitiken – svensk politik för boende, planering och byggande under 130 år.*

Boverket (2016). *Den sociala bostadssektorn i Europa: jämförelser mellan sex EU-länder.*

Boverket (2018). *EU och bostadspolitiken 2017: rättsutveckling och samarbete inom EU av betydelse för svensk bostadspolitik.*

Boverket (2020). *Mått på bostadsbristen – förslag på hur återkommande bedömningar ska utföras (Rapport 2020:21).*

Boverket (2021). *Risk för diskriminering och hinder för etablering på bostadsmarknaden (Rapport 2021:9).*

Europaparlamentets och rådets direktiv 2001/55/EG av den 20 juli 2001 om miniminormer för att ge tillfälligt skydd vid massiv tillströmning av fördrivna personer och om åtgärder för att främja en balans mellan medlemsstaternas insatser för att ta emot dessa personer och bära följderna av detta (EUT L 212/12, 7.8.2001). [Massflyktsdirektivet].

European Commission. *European Pillar of Social Rights.*

Finansdepartementet (2021). *Regleringsbrev för budgetåret 2022 avseende länsstyrelserna.*

Finansinspektionen (2023). *Den svenska bolånemarknaden – rapport 28 mars 2023.*

Flyttkedjor och rörlighet på bostadsmarknaden (2021). Bofrämjandet & Evidens.

Granath Hansson, Anna (2020). *En social bostadssektor i Sverige?* Stockholm: Fores

Grander, Martin & Frisch, Morten (2022). *Social bostadsförsörjning i kommuner utan allmännyttan - en analys av privatägd hyresrätt och den sekundära bostadsmarknaden i kommuner som saknar allmännyttiga bostäder (Studier i boende och välfärd 2022:2).* Malmö universitet.

Hemlös 2021 – tema: är kommunernas arbete mot hemlöshet effektivt? Stockholm: Sveriges stadsmissioner, 2021.

Hyresrapporten – en kartläggning av hyror och utbud på andrahandsmarknaden från Blocket och Qasa (2023).

Informal conference of EU ministers responsible for housing declaration of the ministers. Nice, 8 March 2022.

Kollaps för bostadsbyggandet (2023). Stockholm: Veidekke.

Kommittédirektiv 2022:56. *Motverka social dumpning.*

Kommittédirektiv 2023:53. *Översyn av låntagarbaserade makrotillsynsåtgärder.*

Konjunkturinstitutet (2023). *Konjunkturbarometern.*

Landsbyggs- och infrastrukturdepartementet (2023). *Uppdrag att föreslå lättnader på byggkraven för studentbostäder.*

Lisbon declaration on the European platform on combatting homelessness (2021). Conference combatting homelessness – a priority of our social Europe, Lisbon 21th of June.

Lägenhetshotell: hur bostäder blir hotellägenheter (2021). Hyresgästföreningen region Stockholm.

Länsstyrelsen Stockholm (2013).

Bostadsmarknadsenkäten Stockholms län 2013 (Rapport 2013:7).

- Länsstyrelsen Stockholm (2020). *Bostad sist? – Om bosättningslagen och nyanländas boendesituation i Stockholms län* (Rapport 2020:4).
- Länsstyrelsen Stockholm (2021). *Insatser för att hjälpa våldsutsatta personer med eller utan barn att ordna stadigvarande boende – kartläggning i Stockholms län*. Dnr 106-39417-2021
- Länsstyrelsen Stockholm (2022). *Bostad eller arbete – om bosättningslagen och flyttmönster ur ett socioekonomiskt perspektiv* (Rapport 2022:18).
- Länsstyrelsen Stockholm (2022). *Bostadsmarknadsenkäten 2022* (Fakta 2022:3).
- Länsstyrelsen Stockholm (2022). *Läget i länet: bostadsmarknaden i Stockholms län 2022* (Rapport 2022:15).
- Länsstyrelsen Stockholm (2023). *Bostadsmarknadsenkäten 2023*. (Fakta 2023:6).
- Löfgren, Helena (2021). *Det legitima ägandet – politiska konstruktioner av allmännyttans privatisering i Stockholms stad 1990–2015*. Diss. Stockholm: Södertörns högskola.
- Nytan med allmännyttan* (2015). Red. Tapio Salonen. Stockholm: Liber.
- OBOS Lärarindex: *Allt färre bostäder i storstäder tillgängliga för samhällsbärande yrkesgrupper* (2023).
- OECD (2011). *To move or not to move: what drives residential mobility rates in the OECD?*
- Prop. 2017/18:110. *Politik för gestaltad livsmiljö*.
- Regeringskansliet (2011). *FNs konventioner om mänskliga rättigheter*.
- Region Stockholm (2020). *Efterfrågan på nya bostäder i Stockholmsregionen – en skattning av vad hushållen kan och vill efterfråga*.
- Region Stockholm (2022). *Flyttstudie 2022*.
- Region Stockholm (2022). *Länsplan för regional transportinfrastruktur i Stockholms län 2022–2033*.
- SFS 1974:152. *Kungörelse om beslutad ny regeringsform*.
- SFS 1991:614. *Bostadsrättslag*.
- SFS 1993:387. *Lag om stöd och service till vissa funktionshindrade*.
- SFS 2000:1383. *Lag om kommunernas bostadsförsörjningsansvar*.
- SFS 2001:453. *Socialtjänstlag*.
- SFS 2008:962. *Lag om valfrihetssystem*.
- SFS 2009:47. *Lag om vissa kommunala befogenheter*.
- SFS 2010:879. *Lag om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag*.
- SFS 2011:1160. *Förordning om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar*.
- SFS 2014:899. *Lag om riktlinjer för kommunala markanvisningar*.
- SFS 2016:38. *Lag om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning*.
- SFS 2017:725. *Kommunallag*.
- SFS 2017:868. *Förordning med länsstyrelseinstruktion*.
- Socialdepartementet (2022). *Regeringens strategi för att motverka hemlöshet 2022–2026*.
- Socialstyrelsen (2017). *Hemlöshet 2017: omfattning och karaktär*.
- Socialstyrelsen (2020). *Insatser och stöd till personer med funktionsnedsättning – lägesrapport 2020*.
- Socialstyrelsen (2021). *Förebygga och motverka hemlöshet: analys och förslag för fortsatt arbete inom socialtjänsten*.
- Socialstyrelsen (2022). *Öppna jämförelser av att motverka hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden*.
- Socialstyrelsen (2023). *Öppna jämförelser av socialtjänst och kommunal hälso- och sjukvård*.
- Socialstyrelsens författningssamling 2013:1. *Ekonomiskt bistånd*.
- SOU 1945:64. *Bostadssociala utredningen: slutbetänkande*. D.1.
- SOU 1947:26. *Bostadssociala utredningen: slutbetänkande*. D. 2.

SOU 2017:107. *Slutrapport från Sverigeförhandlingen – infrastruktur och bostäder, ett gemensamt samhällsbygge.*

SOU 2018:35. *Ett gemensamt bostadsförsörjningsansvar – slutbetänkande.*

SOU 2021:14. *Boende på (o)lika villkor – merkostnader i bostad med särskild service för vuxna enligt LSS.*

SOU 2022:12. *Startlån till förstagångsköpare av bostad.*

SOU 2022:14. *Sänk tröskeln till en god bostad.*

Statskontoret (2020). *Aktiv medverkan till bosättning i annan kommun : en kartläggning (2020:19).*

Stockholms Handelskammare (2021). *Riv bostadsmarknadens barriärer – en rapport om hur unga samt samhällsnödvändiga yrkesgrupper stängs ute från bostadsmarknaden.*

Stockholms Handelskammare (2022). *Europas bästa huvudstad? – En kartläggning av Stockholms konkurrenskraft gentemot 26 europeiska huvudstäder och vad som krävs för att Sveriges huvudstad ska toppa listan.*

Stockholms läns landsting (2018). *Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen: RUF5 2050.*

Stockholms stad (1993). *Bostäder i Stockholm – Stockholms stads riktlinjer för bostadsförsörjningen 1993–97.*

Stockholms stad (2022). *Kartläggning – personer i hemlöshet i Stockholms stad. 2022.*

Stockholmsförhandlingen.

Storsthlm (2020). *Överenskommelse mellan kommunerna i Stockholms län om ärendeansvar för hemlösa.*

Swedbank *Boindex kvartal 4 2022 (2023).*

Sveriges Allmännyttan (2022). *Sveriges Allmännyttan, Fastighetsägarna Sverige och Hyresgästföreningen överens om hyresförhandlingarna.*

Så bryter vi boendesegregationen (2023).
Stockholm: HSB, Evidens och Veidekke.

Så kan domen om Östermalmslägenheten förändra hyresmarknaden (2022). Hem & Hyra, 29 december.

Tillträdeskrav vid uthyrning av bostäder – en vägledning från Fastighetsägarna och SABO (2018).

Muntliga och otryckta källor

Samtal med företrädare för länets kommuner, Boverket och bygg- och bostadsbolag, Region Stockholm, Kronofogdemyndigheten samt sakansvariga på Länsstyrelsen i Stockholms län. Underlag från Boverket, SCB, Byggföretagen, Länsstyrelsernas återrapportering av regleringsbrevsuppdrag, Bostadsförmedlingen i Stockholm AB, Kronofogdemyndigheten, maklarstatistik.se, bostadsspolitik.se, Migrationsverket, Myndigheten för ungdoms- och civilsamhällesfrågor samt Länsstyrelsens medborgarundersökning 2021.

Det senaste decenniet har länets befolkning vuxit med över 300 000 invånare, och tillväxten kommer att fortsätta. År 2030 beräknas Stockholm ha 2,6 miljoner invånare. I en tid präglad av osäkerheter är bostadsfrågan särskilt viktig. Många oroar sig för hushållets ekonomi, men också för samhällsutvecklingen i stort.

Under flera år har länet haft ett tillskott av nybyggda bostäder i nivå med hushållens ekonomiska möjligheter att efterfråga nyproduktion. Nu faller påbörjandet. Tusentals färre byggstarter väntas bli en följd av det kärva ekonomiska läget med höga räntor och inflation. Konjunkturedgången påverkar både hushållsekonomin och möjligheten att investera i nya bostäder. Förutsättningarna för bostadsbyggande har sällan varit dystrare.

En av länets största utmaningar är hur personer som saknar lång kötid, stora inkomster, besparingar eller kontakter ska kunna etablera sig på bostadsmarknaden. Nu trängs många ut på en osäker och ofta dyr andrahandsmarknad. Bristen på billiga hyresrätter är ett växande problem. Så har det sett ut i flera år, men sedan förra årets *Läget i länet*-rapport har situationen försämrats ytterligare. Nu adderas även hushållens höga skuldsättning som ett reellt problem.

Rapporten *Läget i länet – Bostadsmarknaden i Stockholms län 2023* vänder sig till kommuner, byggföretag och andra som intresserar sig för bostadsförsörjningens betydelse för regionens utveckling. Samtidigt utgör rapporten en årlig rapportering 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