

# Läget i länet

Bostadsmarknaden i Stockholms län 2024



Länsstyrelsen  
Stockholm



# Förord

Stockholmsregionen, som Sveriges huvudstadsregion och tillväxtmotor, har genomgått en betydande ekonomisk och befolkningsmässig utveckling de senaste åren. Sedan 2015 har befolkningen ökat med knappt 260 000 personer och under samma period har över 138 000 bostäder färdigställts. Samtidigt som bostadsutmaningen är fortsatt akut så präglades 2023 av lågkonjunktur och konkurser i byggsektorn, vilket påverkade byggandet starkt negativt. Läget på bostadsmarknaden riskerar nu att äventyra länets utveckling.

För att säkerställa en hållbar utveckling i länet krävs ett välplanerat och varierat bostadsbyggande med hög takt och jämn fördelning över tid. I en attraktiv storstadsregion måste bostadsförsörjningen fungera effektivt. Tillgängliga och attraktiva bostäder är avgörande för att locka utvecklingsinriktade företag, innovativa forskare, duktiga entreprenörer och studenter till regionen.

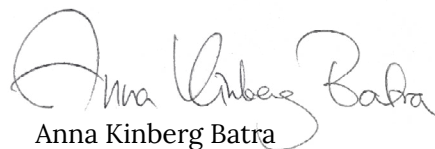
I en tid präglad av ekonomisk osäkerhet är bostadsförsörjningen av särskild vikt, liksom frågan om vilka bostäder som byggs. Många nyproducerade bostäder är för dyra för breda grupper och flera olika bostadsstorlekar behövs för att lösa den breda befolkningens bostadsbehov. Därför måste vi även bättre följa utvecklingen i det befintliga beståndet, där det finns bostäder som kan efterfrågas av breda grupper. En hållbar bostadsförsörjning förutsätter att alla inkomstgruppers behov tillgodoses.

Bostadsfrågan är tvärsektoriell och berör flera samhällsområden. På Länsstyrelsen gör vi vårt yttersta för att förbättra situationen och har identifierat tre avgörande områden där bostadsfrågan är central: tillväxt, hållbarhet och säkerhet. För att säkerställa att bostadsförsörjningen inte längre uppfattas som länets sårbara punkt behöver vi samverka med kommuner, regionala aktörer och byggbranschen.

För att Stockholm ska behålla sin plats som en attraktiv region i Europa vill jag särskilt lyfta följande iakttagelser om bostadsmarknadsläget:

- Ett högt, jämnt och varierat bostadsbyggande tryggar den regionala tillväxten. Människor med den kompetens som Stockholms arbetsmarknad behöver måste kunna bo här, gärna med familj.
- Våra bostadsområden och stadsdelar ska vara ekologiskt och socialt hållbara.
- Regionen blir en säkrare och tryggare plats om alla har någonstans att bo.

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



Anna Kinberg Batra  
Landshövding

## Läget i länet – Bostadsmarknaden i Stockholms län 2024

Rapporten *Läget i länet – Bostadsmarknaden i Stockholms län 2024* vänder sig till regeringen och riksdagen och aktörer såsom kommuner, byggföretag och andra som intresserar sig för bostadsmarknaden i ett bostadsförsörjningsperspektiv. Den är ett kunskapsunderlag till kommunerna och innehåller stöd och råd i arbetet med bostadsförsörjning. Rapporten är en analys av bostadsmarknaden 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.

All statistik tar avstamp 2015 och förhåller sig till 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 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 utgör 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. Enligt länsstyrelsernas regleringsbrev för 2023 ska Länsstyrelsen redogöra för hur kommunerna i det egna länet erbjuder råd, information och underlag för deras planering av bostadsförsörjningen enligt 3 § lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Rapporten utgör även en redovisning av detta uppdrag.

Foto omslag: Värmdö kommun

Utgivningsår: 2024

Rapportnummer: 2024:22

ISBN: 978-91-7937-306-1

För mer information kontakta  
avdelningen för samhällsbyggnad

Länsstyrelsen i Stockholm

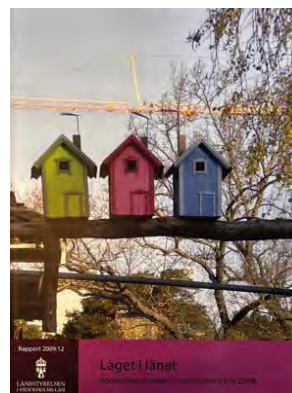
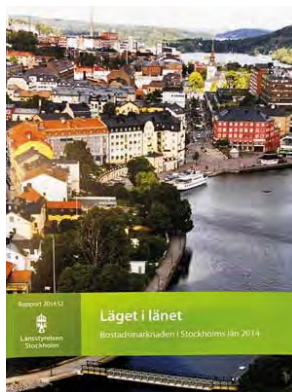
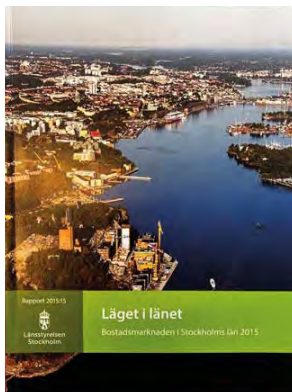
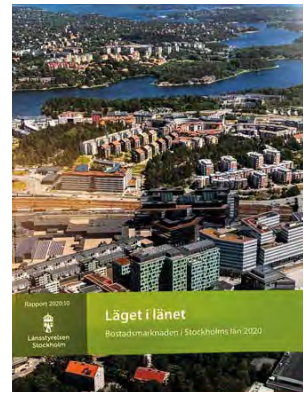
Telefon: 010-223 10 00

Länsstyrelsens rapporter finns på

[www.lansstyrelsen.se/stockholm/publikationer](http://www.lansstyrelsen.se/stockholm/publikationer)

# Innehåll

FÖRORD .....	3
ETT GEMENSAMT BOSTADSFÖRSÖRJNINGANSVAR - SAMMANFATTANDE IAKTTAGELSER.....	7
<b>1</b> STOCKHOLMSREGIONENS UTVECKLING ÄR BEROENDE AV ATT DET FINNS BOSTÄDER FÖR ALLA INKOMSTGRUPPER.....	13
<b>2</b> EN PERIOD AV LÅGT BOSTADSBYGGANDE VÄNTAR. BOSTADSBEHOVEN FORTSATT OLÖSTA.....	17
<b>3</b> BEHOV OCH EFTERFRÅGAN AV BOSTÄDER .....	37
<b>4</b> BOSTADSFÖRSÖRJNING ÄR MER ÄN BOSTADSBYGGANDE .....	57
<b>5</b> FAKTA OM LÄNETS Knappt 1,2 miljoner bostäder .....	63
<b>6</b> FRÅN IDÉ TILL FÄRDIG BOSTAD – OM PLANPROCESSEN.....	73
<b>7</b> BOSTADSFÖRSÖRJNING – OM KOMMUNERNAS OCH LÄNSSTYRELSESNAS ANSVAR.....	79
BILAGOR.....	92
KÄLLOR.....	101



*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.*

# Ett gemensamt bostadsförsörjningsansvar – sammanfattande iakttagelser

Stockholmsregionen fortsätter att växa, om än i ett långsammare tempo. År 2030 beräknas länet ha 2,6 miljoner invånare. I kampen om företag, forskning och kompetens konkurrerar länet både med omvärlden och övriga Sverige. Den fortsatta utvecklingen är helt beroende av tillgången till arbetskraft. För att klara såväl tillväxt- som hållbarhetsmål behöver huvudstadsregionen ha en välplanerad bostadsförsörjning som tillgodoser alla inkomstgruppers bostadsbehov.

Under flera år har länet haft ett stort tillskott av nybyggda bostäder och hushållens ekonomi har hållit efterfrågan på nyproduktion uppe. Förra året rasade påbörjandet av nya bostäder som en följd av det kärva ekonomiska läget. Både hushåll och byggbransch påverkas av en orolig omvärld.

Perioden 2015-2023 färdigställdes i genomsnitt 15 400 bostäder per år. I takt med att påbörjade bostäder färdigställs och ibland är svåra att sälja mörknar förutsättningarna för att sätta i gång nya projekt. För att hushåll ska återvända till ägd nyproduktion behöver realräntan fortsätta nedåt parallellt med att läget i omvärlden stabiliseras. Allt talar nu för ett bostadsbyggande långt under behoven under resten av 2020-talet.

## Kännbara konsekvenser

Bostadsförsörjningen har en fundamental betydelse för regionens tillväxt och trygghet. Om länet ska behålla sin attraktivitet som spännande plats för människor, idéer och företag måste bostadsfrågan få en långsiktig lösning. Nedgången innebär:

- ett lågt tillskott av nya bostäder under återstoden av 2020-talet
- att näringslivets och välfärdssektorns möjligheter att rekrytera rätt kompetens försvåras
- hårdare konkurrens om befintliga bostäder där de som redan har det svårt drabbas värst
- ökad risk för hemlöshet
- fortsatt utflyttning av arbetsför befolkning till angränsande län
- ökad arbetslöshet för byggnadsarbetare, platschefer, konsulter och arkitekter
- byggkonkurser.

Även om läget är svårbedömt tyder mycket på att konjunkturen når sin botten under 2024. Både inflationen och räntan är på väg ned och väntas stabiliseras på en lägre nivå. Handelskammarens beräkning av byggkrisens effekter på den regionala ekonomin ger att 30 000–50 000 arbetstillfällen är i fara beroende på hur lång krisen blir. Produktionsbortfallet beräknas till 30 miljarder kronor enbart i år.

## Lågt igångsättande

Antalet påbörjade bostäder har varierat kraftigt under det senaste decenniet. Mellan 2015 och 2023 påbörjades totalt 139 000 bostäder. År 2023 påbörjades 8 300 bostäder enligt inkomna startbesked till SCB, jämfört med 14 000

respektive 19 000 åren innan. Nedgången nu har varit både snabbare och djupare än tidigare och störst är den bland bostadsrätter.

Att ett bostadsbygge är påbörjat är samtidigt inte liktydigt med att ett fysiskt byggande har inletts. SCB mäter via startbesked, inte genom att en spade har satts i marken. Det är först om cirka två år, när statistiken för färdigställda bostäder redovisas, som den faktiska bilden av nedgången blir tydlig. Nu koncentrerar sig bostadsutvecklarna på att bygga klart och sälja eller hyra ut innan nya projekt startas.

Bostadsbyggandet förutsätter finansiering och påverkas av hushållens minskade konsumtionsutrymme. Vilken typ av finansiering som krävs beror på om det gäller bostadsrätter eller hyresrätter. För bostadsrätter måste bolagen sälja merparten av bostäderna innan bygget påbörjas. För hyresrätter handlar det om att hitta långsiktig finansiering, vanligen en hög sannolikhet för decennier av avkastning, för att våga bygga. Samtidigt får hyrorna inte bli för höga eftersom bostäderna då blir svåruthyrda.

Det är alltså finansieringsproblem som ligger bakom det senaste årets ras i byggandet. Nyproduktionsprojekt som tidigare var lönsamma är nu olönsamma. På flera håll i regionen går det inte att bygga även om marken var gratis och nybyggda bostäder rabatteras för att få dem sålda. Branschen präglas samtidigt av kraftiga kostnadsökningar. Med detta som bakgrund bedömer Länsstyrelsen att omkring 8 000 bostäder kommer att påbörjas både i år och nästkommande år.

## Åtgärder som underlättar bostadsbyggande

Länsstyrelserna har fått i uppdrag att redovisa vilka åtgärder som vidtagits i samverkan med kommunerna för att främja ett ökat bostadsbyggande där det finns underskott på

bostäder. Länsstyrelsen och länets kommuner samverkar för att underlätta bostadsbyggande på flera sätt. Länsstyrelsens planhandläggare arbetar med rådgivning och vägledning. Arbetet med tidiga dialoger i plan-, bygg- och bostadsförsörjningsfrågor är väletablerat och kombineras med samarbetsfora i nätverksform. Konferenser, seminarier och workshoppars i PBL- och bostadsförsörjningsfrågor arrangeras flera gånger om året. Länsstyrelsen genomför även planrelaterade kommunbesök i varje kommun minst en gång per år samt stöder kommuner och byggaktörer i att förstå lagkrav. Myndigheten bedriver utbildningar i PBL-frågor för förtroendevalda, högre tjänstemän och byggherrar. Internt på Länsstyrelsen pågår en översyn av handläggningstider. Sammantaget kortas ledtider vilket minskar kostnader för alla parter.

Flera av länets kommuner har vidtagit egna åtgärder för att underlätta byggandet vilka också gett resultat. Åtgärderna handlar om nya värderingar för markpriser, nya betalningsplaner, avsteg från kvalitetsprogram samt omvandlingar av bostadsrätter till hyresrätter i kombination med att nya avtal eller tomträtt införs.

I synnerhet kommuner med tillväxtambitioner bör se över sin verktygslåda. Vilken lokal bostadspolitik bedrivs som skapar förutsättningar för nyproduktion? När bostäder inte färdigställs som planerat uppstår problem som påverkar både privat och offentlig service. Markförsäljningar utgör en betydande del av kommunernas intäkter och färre bygginvesteringar innebär även minskade intäkter till kommunkassan.

När Länsstyrelsen 2023 undersökte länsbornas inställning till bostadsbyggande framgick att två tredjedelar gärna ser att det byggs fler bostäder i länet och en majoritet är även positiva till byggande i den egna kommunen. Allra mest positiva är de unga i åldrarna 18–30. Mot denna bakgrund är det anmärkningsvärt



Foto: Henrik Weston

att åtta av 26 kommuner saknar ett årligt mål för bostadstillskottet trots att det är ett lagkrav enligt bostadsförsörjningslagen (2000:1383).

## Många små bostäder byggs men få flyttkedjor

Förra året färdigställdes 17 200 bostäder, något under det demografiska bostadsbehovet om 20 000 bostäder per år enligt RUF 2050. Senast så många bostäder färdigställdes var 1973 då över 20 000 bostäder blev inflyttningsklara. För 2024 sjunker färdigställandet till cirka 12 000 bostäder och prognosen för nästkommande år är 9 000 inflyttningsklara bostäder, möjligen ännu lägre. Mycket talar för ett lågt färdigställande under återstoden av 2020-talet. Samtidigt tyder nya befolkningsprognoser från Region

Stockholm på att byggnadsbehovet kan skruvas ner framöver. Ett nytt bostadsbehov fastställs när regionplanen antas 2026.

En av länets största utmaningar är hur personer som saknar lång kötid, stora inkomster, besparingar eller kontakter ska kunna etablera sig på bostadsmarknaden. Bristen på billiga hyresrätter är ett växande problem. Så har det sett ut i flera år, men situationen förvärras nu i snabb takt. Nu adderas även hushållens höga skuldsättning som ett reellt problem. Kronofogden får in fler krav och betydligt högre skuldbelopp jämfört med tidigare. Ökningen i år är den största sedan 1990-talet och kommer enligt Kronofogdens bedömning att öka ytterligare.

Även om nyproduktion är välbehövlig har den visat sig ha begränsad effekt som generell lösning på bostadsbehoven. Av en studie från regionen från 2020 framgår att 30 procent av länets hushåll kan köpa en nybyggd bostadsrätt, 40 procent har råd med en ny hyresrätt och 10 procent har råd med ett nytt småhus. Sedan studien genomfördes har hushållens konsumtionsutrymme minskat, allt färre länsbor kan efterfråga nyproduktion.

Långa flyttkedjor skapas när stora bostäder byggs i centrala lägen. Då det mestadels byggts små bostäder har flyttkedjorna blivit få och korta. Av de 138 400 bostäder som färdigställdes perioden 2015–2023 var 63 procent i flerbostadshus ett eller två, endast 15 procent var fyror eller större. Trots att både kommuner och hushåll efterfrågar större bostäder är det svårt för byggherrarna att få kalkyler med många stora bostäder att gå ihop.

Byggandet styrs även av mål och åtaganden som tunnelbaneförhandlingen eller

Sverigeförhandlingen där det är antalet bostäder som räknas, inte lokala behov. Om kommunerna ska kunna fullfölja sina åtaganden enligt överenskommelserna behövs förändringar. Staten måste underlätta för kommunerna att nå målen, inte försvåra. Situationen kan jämföras med bostadspolitiken under 1950–60-talen när det fanns ett bostadspolitiskt övergripande mål – att bygga bort trångboddheten. Länsstyrelsen bedömer att läget är oroande. De färdigställda bostäderna löser inte bostadsbehoven utan riskerar i stället att bidra till ökade obalanser och trångboddhet.

## Ansvar för bostadsförsörjningen

Enligt bostadsförsörjningslagen ska varje kommun skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder.

Huvudansvaret för bostadsförsörjningen ligger hos kommunerna som ska ha bostadspolitiska



Foto: Henrik Weston

mål och använda de verktyg som finns. I flera av länets kommuner råder oenighet om bostadspolitikens utformning, inte minst avseende exploateringstakt och hur resurssvaga grupper ska stödjas. Situationen påverkar både den mellankommunala samverkan och företagens kompetensförsörjning. Föreställningen att bostadsbristen går att lösa med nyproduktion är utbredd – trots att kommunerna själva uppger att efterfrågan på (dyr) nyproduktion är låg.

En reellt förändrad bostadsförsörjning förutsätter att kommunerna i sin politiska vilja utformar en bostadspolitik som omfattar alla invånare och innehåller fler lösningar än nyproduktion. Flera kommuner rekommenderas öka sitt engagemang och sin förståelse för det befintliga beståndet. När bostadsbeståndet förändras påverkar det ofta även kommunens bostadspolitiska möjligheter. Renoveringar, bostadsrättsomvandlingar och försäljningar av kommunens eget bestånd minskar möjligheterna till politiskt inflytande samtidigt som antalet bostäder med överkomlig hyra minskar.

Bristen på billiga hyresbostäder utgör ett växande problem som varken bostadsrätter, äganderätter eller nya hyresrätter löser. Enligt Bostadsförmedlingen i Stockholm viker efterfrågan påtagligt när hyran för en normalstor trerummare överstiger 9 000 kronor per månad. Det ger en situation där kötiderna för bostäder med hyror som är överkomliga för breda grupper är långa och ökar parallellt med att nybyggda bostäder blir svårare att hyra ut. Därför kan en nybyggd fyrrummare i Täby förmedlas efter enbart sex dagars kötid.

Det övergripande ansvaret för bostadsförsörjningen ligger dock på regeringsnivå. Flera kommuner anser att staten måste engagera sig mer i frågan. Det är den nationella nivån som formulerar spelreglerna och det är staten som ger kommunen verktyg att agera utifrån. Länsstyrelsen välkomnar de åtgärder som föreslås i promemorian *Åtgärder för en bättre*

*bostadsförsörjning (LI2024/00083)* vilka föreslås träda i kraft i januari 2025. Förslagen innebär sänkta trösklar för framför allt barnfamiljer.

## Stockholmsregionens framtida bostadsförsörjning

Stockholmsregionen behöver en bostadsförsörjning som matchar behoven. Ett byggande på enbart marknadens villkor kommer inte att lösa bostadsförsörjningen för alla inkomstgrupper. Den övergripande frågan är hur välfungerande bostadsmarknader, där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven, ska skapas och finansieras. Frågan inkluderar såväl hushållens möjligheter att efterfråga bostäder, som bostadsutvecklarnas möjligheter att bygga bostäder som hushållen kan efterfråga. Idag bärs risken av enskilda hushåll, byggföretag, kreditgivare och kommuner. När ingen kan eller vill ta den risken faller byggandet.

Mot bakgrund av att så många stockholmare inte har råd med nyproduktion efterlyser Länsstyrelsen en bred diskussion om hur Stockholmsregionen ska bostadsförsörjas. Länsstyrelsen välkomnar reformer som ökar tillgången till byggbar mark och förenklar byggreglerna samt tydligare förtursregler och hyresgarantier till barnfamiljer, men anser att det inte är tillräckligt. Dagens situation går att förbättra men satsningarna måste vara långsiktiga. Regeringens arbete med regel-förenklingar och sänkta trösklar till bostadsmarknaden behöver fortsätta. Därutöver efterlyser både bransch och kommuner någon form av riskdelning mellan parterna samtidigt som en svensk modell med riktade bostäder behöver skapas. Boverkets idéskiss till inkluderande bostadsbyggande med statligt stöd är ett underlag för att komma vidare i frågan om överkomliga bostäder för bredare grupper.





# Stockholmsregionens utveckling är beroende av att det finns bostäder för alla inkomstgrupper

Stockholmsregionen är en av de snabbast växande regionerna i Europa. En tredjedel av Sveriges ekonomiska tillväxt skapas här och en fjärdedel av landets totala arbetsmarknad finns här.

Efter en längre period med hög tillväxt både här hemma och i omvärlden har förutsättningarna förändrats. Krig i vårt närområde och osäkra ekonomiska utsikter för såväl hushåll som företag innebär att möjligheterna för fortsatt tillväxt är oviss. Eskalerande bostadsbrist och kapacitetsbrister i transport- och elsystemen riskerar att förstärka ovissheten.

Stockholmsregionen har närmare 2,5 miljoner invånare. Även om befolkningstillväxten har växlat ned under senare år förväntas länet öka till 2,6 miljoner invånare 2030 och över 3 miljoner 2050. Att länet växer 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, flyttnettot med övriga riket har nu varit negativt sedan 2018. I en flyttstudie uppger var femte utflyttare bostadsskäl och hälften av dessa uppger att det specifikt handlar om bostadsekonomi. Ett negativt flyttnetto visar att attraktionskraften minskar. Långsiktigt är en sådan utveckling därför inte förenlig med bilden av, och ambitionen om, Stockholm som tillväxtmotor.

Den ekonomiska osäkerheten och en orolig omvärld gör att förutsättningarna för att bygga nya bostäder är dystra. 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.

## Stockholm som tillväxtmotor

Stockholms län har svarat för en mycket hög andel av Sverige totala sysselsättningstillväxt under det senaste decenniet. Det är dessutom få andra europeiska regioner som når upp till länets sysselsättningsnivå. Förklaringarna är bland annat hög utbildningsnivå, gynnsam demografisk profil och ett 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 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). Huvudstadsregionen svarar för närmare en tredjedel av landets bruttonationalprodukt (BNP), vilket är en klart högre andel än vad befolkningsandelen motiverar. Den regionala ekonomin har blivit alltmer betydelsefull för Sverige som helhet över tid. På kort sikt är det däremot osäkert om regionen lever upp till det som förväntas av en tillväxtmotor.

## Osäkra framtidsutsikter

Under 2000-talet har huvudstadsregionens ekonomi vuxit varje år fram till pandemin när BRP minskade för första gången. Sedan slutet av 2022 har länet befunnit sig i en lågkonjunktur och framtidsutsikterna är dämpade. Arbetsmarknaden visade visserligen länge på stor motståndskraft men bedöms försvagas under 2024. Ekonomiska prognoser visar även negativa regionala tillväxttal för 2024.

Den svaga konjunkturen i näringslivet visar sig bland annat genom en mycket hög konkursnivå. Under första kvartalet 2024 har antalet konkurser i näringslivet som helhet ökat kraftigt. Antalet konkurser inom byggindustrin ligger exempelvis på sin högsta nivå under hela 2000-talet och är dubbelt så hög som genomsnittet under det senaste decenniet. Samtidigt mer än fördubblades antalet personer berörda av varsel inom byggindustrin under 2023. Inledningen av 2024 visar att den negativa utvecklingen fortsätter. Byggnadsarbetare kan lämna näringen och söka sig till andra mer välmående yrken och näringsgrenar. När konjunkturen väl vänder upp kan byggindustrin därför få svårt att växla upp i den takt som efterfrågas.

Detta sker samtidigt som länet står inför en bostadssocial 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. 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.

Stockholms Handelskammare har räknat på byggkrisen effekter på den regionala ekonomin. Siffrorna visar att 30 000–50 000 arbetstillfällen kan påverkas av nedgången jämfört med om bostadsinvesteringarna hade varit i linje med bostadsbehoven. Produktionsbortfallet beräknas till 30 miljarder kronor enbart i år.<sup>1</sup>

## Infrastrukturen är avgörande för Stockholms växande

En modern storstadsregion växer med kollektivtrafiken. Behovet av infrastruktur-satsningar återspeglas i RUFSS 2050 (Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen) och i länstransportplanen (Länsplan för regional transportinfrastruktur i Stockholms län 2022–2033). Stora infrastruktursatsningar ger också resultat, endast åtta av länets kommuner uppger i *Bostadsmarknadsenkäten 2024* att svag infrastruktur och osäkerhet kring framtida satsningar hör till de främsta faktorerna som begränsar bostadsbyggandet. På sidan 28 beskrivs mer ingående faktorerna som kommunerna anser begränsar bostadsbyggandet.

<sup>1</sup> Handelskammaren delar in beräkningarna i två scenarier där bostadsinvesteringarna förväntas resultera i 3 000–6 000 bostäder per år beroende på hur djup och lång krisen blir. I det mildare scenariot är investeringarna tillbaka på 2022-års nivå år 2030 vilket motsvarar omkring 14 000 bostäder per år.



Foto: Länsstyrelsen

## **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 infrastruktur-utbyggnader samtidigt som berörda kommuner åtar sig att själva eller genom annan entreprenör bygga bostäder. Utbyggnaderna ska resultera i nästan 180 000 bostäder fram till år 2035, varav 42 800 eller knappt 25 procent färdigställda per

den sista december 2023. 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.

## **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.



Flyttning  
2024

Här bygger vi  
148 hyresrätter

Kameret Läckameran är en del av Stockholms stads  
satsning för att snabbt och effektivt få fram nya bostäder.

# 2

## En period av lågt bostadsbyggande väntar. Bostadsbehoven 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. Antalet påbörjade lägenheter har varierat kraftigt under det senaste decenniet. Mellan 2015 och 2023 påbörjades totalt 139 000 bostäder. Förra året påbörjades 8 300 bostäder jämfört med 14 000 respektive 19 000 åren innan. I år bedömer Länsstyrelsen att 8 000 bostäder påbörjas. Även nästa år bedöms 8 000 bostäder påbörjas.

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 minskar bostadsinvesteringarna. Där är vi nu. Även om botten bedöms vara nådd riskerar förloppet att bli långvarigt och konsekvenserna för den regionala tillväxten beräknas bli kännbara.

### Länsstyrelsen bedömer att 8 000 bostäder påbörjas i år

Det aktuella marknadsläget tillsammans med ett stort bostadsrättsutbud på andrahandsmarknaden har stor betydelse för utvecklingen. Ett problem för nyproduktion med konceptet köp på ritning är att tidsperioden är lång från det att kunden tecknar avtal fram till inflyttning. Det innebär att marknaden för ägd nyproduktion är mer utsatt än den för begagnade bostäder när hushållens ekonomi försämras. Under våren har priserna på andrahandsmarknaden ökat något men för att marknaden för nyproducerade bostadsrätter och småhus ska ta fart krävs fortsatta räntesänkningar parallellt med ett förbättrat omvärldsläge.

Länsstyrelsen bedömer att cirka 8 000 bostäder påbörjas i år. Även nästa år väntas 8 000 bostäder påbörjas. Preliminära uppgifter för årets första kvartal visar att drygt 2 500 bostäder påbörjades.

### 8 300 bostäder påbörjades 2023

Antalet påbörjade bostäder har de senaste åren legat kring 13 000 bostäder årligen, undantaget 2021 då knappt 19 000 bostäder påbörjades. Förra året minskade byggstarterna till 8 300 enligt inkomna startbesked till SCB, 7 800 genom nyproduktion och knappt 500 genom ombyggnation.

Byggbranschen påverkas av nedgången där varsel och konkurser nu ökar. Branschen är en betydande näring i länet som sysselsätter över 60 000 personer. Handelskammaren har räknat på krisens effekter på sysselsättningen. Uppemot 30 000 arbetstillfällen kan gå förlorade beroende på hur långvarig krisen blir.

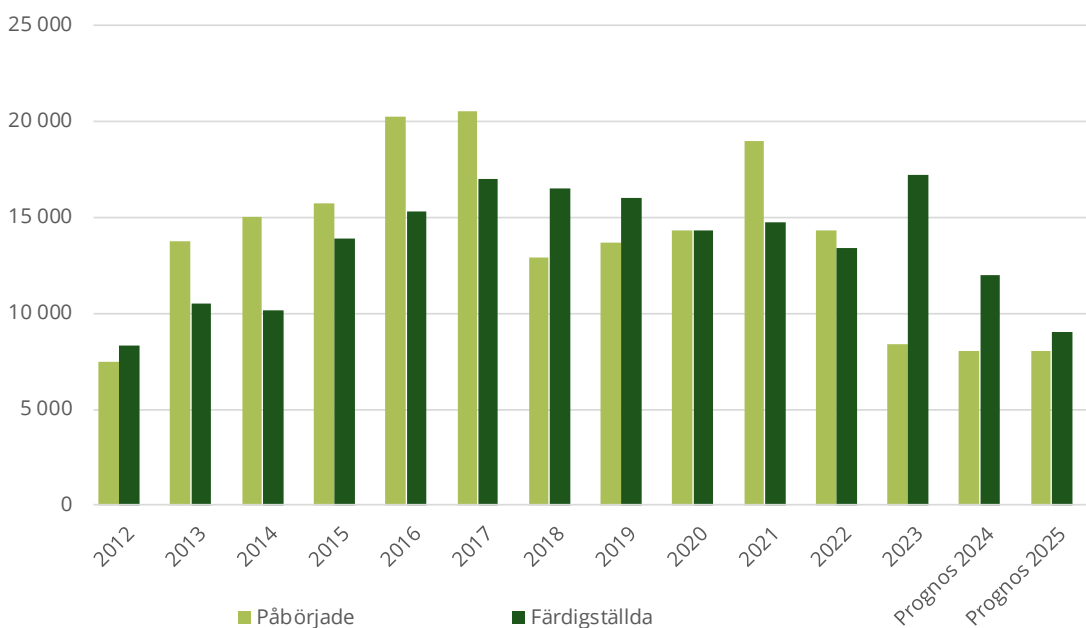
## Stora skillnader på bostadsbyggandet

Flest bostäder i nyproduktion påbörjades förra året i Stockholms stad där knappt 2 800 påbörjades följt av 570 i Nacka, 560 i Järfälla och omkring 300 i Haninge, Norrtälje och Solna. Av dessa påbörjades 56 procent som hyresrätter, 34 procent som bostadsrätter och 10 procent som äganderätter. 1100 småhus påbörjades.

## SCBs statistik för påbörjade bostäder brister

SCB mäter datum för påbörjade bostäder med kommunens startbesked. Någon spade har alltså inte satts i marken. Ett bygglov som fått startbesked ska påbörjas inom två år från den dag lovet vunnit laga kraft.

En kommun i länet där SCB redovisar att 230 bostadsrätter påbörjats under 2023 redogör för Länsstyrelsen att bostäderna fått startbesked, men inte påbörjats under 2023 på grund av ökade kostnader.<sup>2</sup> Att mäta på detta sätt riskerar att försena nödvändiga insatser på nationell, regional och lokal nivå eftersom det är först om cirka två år, när statistiken för färdigställda bostäder redovisas, som den faktiska bilden av bostadsbyggandet blir tydlig.



Påbörjade respektive färdigställda bostäder inkluderat ombyggnationer 2012–2023 i Stockholms län.  
Källa: SCB och Länsstyrelsen.

<sup>2</sup> 120 av dessa har dock på påbörjats våren 2024.

Med anledning av detta välkomnar Länsstyrelsen SCBs översyn av bygglovsstatistiken med syftet att få till ett mer effektivt sätt för SCB att beräkna uppgifterna. SCB och Boverket samverkar även i ett Boverksuppdrag som handlar om att förbättra prognoser och scenarier för bostadsbyggande. En viktig fråga i det arbetet är hur SCB kan fånga påbörjade bostäder bättre.

Länsstyrelsen menar att en bostad bör räknas som påbörjad när gjutning av källargolv eller bottenplatta för källarlösa hus, källarmurar eller grundplattor påbörjats och att påbörjandet intygas av kontrollansvarig. SCB tillämpar en sådan definition men påbörjandet intygas inte av kontrollansvarig. Påbörjandet intygas med ett startbesked från kommunen. Boverkets påbörjandedefinition för investeringsstöden för hyresbostäder eller bostäder till studerande intygas genom intyg från kontrollansvarig.<sup>3</sup>

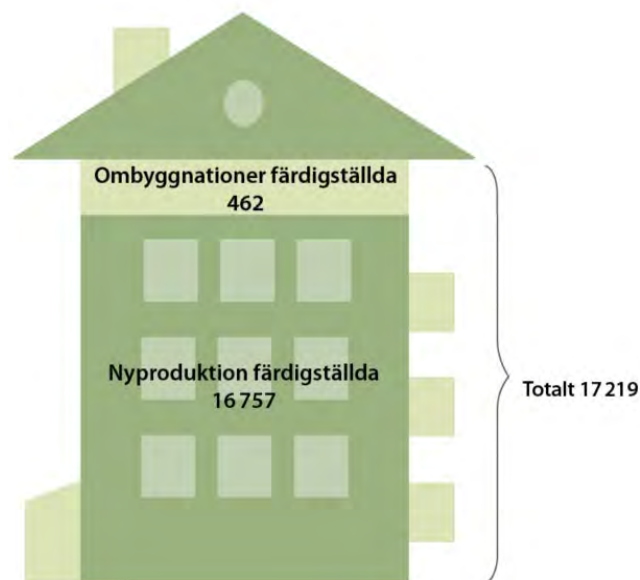
## Högsta antalet färdigställda bostäder på 50 år

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 17200 bostäder. Drygt 180 av dessa var småhus. Beståndet ökade genom att drygt 16 750 färdigställdes genom nybyggnation och drygt 450 genom ombyggnation.<sup>4</sup> Vi får gå tillbaka ända till 1973 för att hitta ett år då fler bostäder blev inflyttningsklara. 1973 färdigställdes 20 200 bostäder.

<sup>3</sup> Boverkets författningssamling: BFS 2016:17 HYBO 1

<sup>4</sup> Därutöver omvandlas 500-1000 fritidshus varje år till permanentbostäder.



Figuren visar fördelningen av tillskottet av bostäder 2023. Källa: SCB.

Länsstyrelsen noterar att antalet färdigställda bostäder genom ombyggnation minskar; från 1700 år 2017 till 460 bostäder förra året. Att bygga om i stället för att riva är fördelaktigt av flera skäl:

- 1. Kostnadseffektivitet:** Det kan vara billigare att bygga om jämfört med att riva och bygga nytt. Det är mindre resurskrävande och mindre tidskrävande än att bygga från grunden.
- 2. Miljövänligt:** Det är mer miljövänligt än att riva och bygga nytt. Det sparar resurser som används för att producera nya byggnads-material och minskar mängden avfall
- 3. Kontinuitet i stadsdelen:** Genom att bevara och bygga om i stället för att riva, bevaras kontinuiteten. Det kan bidra till att skapa och upprätthålla en känsla av samhörighet och gemenskap.

## Många 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.<sup>5</sup> Regionen har även studerat hur många nya bostäder per år som hushållen kan och vill efterfråga. Studien som genomfördes 2020 visar att efterfrågan ligger på 15 000 nya bostäder per år. 30 procent av hushållen kan köpa en nybyggd bostadsrätt, 40 procent har råd med en ny hyresrätt och 10 procent har råd med ett nytt småhus.<sup>6</sup> Att så många länsbor inte kan efterfråga nyproduktion är bekymmersamt. Regionens resultat överensstämmer med Länsstyrelsens medborgarundersökning. Den visar att nästan en femtedel av hushållen upplever sig trångbodda och att 40 procent anser att månadskostnaden för boendet inte är godtagbar. Läs mer om medborgarundersökningen på sidan 68.

## 138 400 bostäder färdigställdes 2015–2023

Länsstyrelsen har studerat bostadstillskottet mellan 2015–2023. Tillskottet utgörs av färdigställda nyproducerade bostäder och ombyggnationer.

### 15 400 bostäder per år tillkom 2015–2023

Cirka 15 400 bostäder tillkom per år 2015–2023, se tabell till höger. Det totala tillskottet uppgick till 138 400 fördelat på 129 000 i nyproduktion

5 Det årliga tillskottet för perioden 2015–2030 delas in i tre scenarier, Låg 14 550 bostäder, Bas 21 700 bostäder och Hög 22 600 bostäder. För perioden 2030–2050 är behovet 15 000 bostäder om året.

6 Studien är på väg att uppdateras eftersom hushållens köpkraft minskat sedan dess.

och 9 400 i ombyggnation. Det är något flera än vad hushållen kan och vill efterfråga, se stycket ovan. Det är en av anledningarna till att det finns osålda bostäder i länet som nu rabatteras för att bli sålda. En liknande situation hade vi åren 2018–2019. I bilaga 1 redovisas tillskottet år för år kommunvis. I bilaga 2 redovisas hustyp och upplåtelseform.

*Tillskott av bostäder i Stockholms län 2015–2023. Se bilaga 1 för fördelningen kommun för kommun uppdelat på färdigställda bostäder i nyproduktion respektive ombyggnation. Källa: SCB och Region Stockholm.*

Kommuner	Totalt tillskott under perioden 2015–2023	Snitt under perioden 2015–2023	Årligt behov enligt RUF5 2050 2015–2030
Botkyrka	3657	407	650
Danderyd	459	51	300
Ekerö	1081	121	200
Haninge	7368	819	700
Huddinge	4446	494	1050
Järfälla	8828	981	1000
Lidingö	1472	164	200
Nacka	8658	962	1200
Norrtälje	2621	291	600
Nykvarn	1282	142	100
Nynäshamn	1499	166	200
Salem	750	83	100
Sigtuna	3194	355	400
Sollentuna	4905	545	650
Solna	6370	708	800
Stockholm	48282	5365	7500
Sundbyberg	6281	698	1000
Södertälje	4126	458	800
Tyresö	2596	288	300
Täby	6486	721	950
Upplands-Bro	2813	313	300
Upplands Väsby	3283	365	350
Vallentuna	1503	162	400
Vaxholm	834	93	100
Värmdö	2284	254	500
Österåker	3301	367	350
<b>Länet</b>	<b>138379</b>	<b>15375</b>	<b>20700</b>

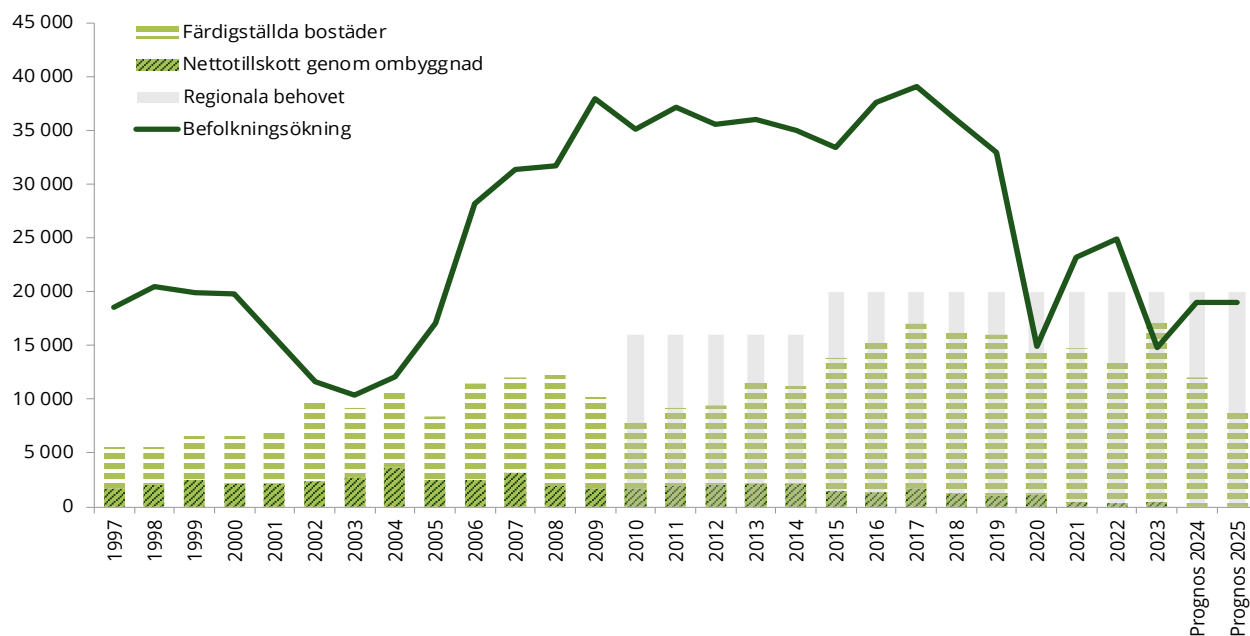
## De färdigställda bostäderna löser inte bostadsbehoven

Bostadstillskottet för perioden 1995–2023 illustreras i diagrammet nedan. Tillskottet består av nyproduktion samt ombyggnation.<sup>7</sup> Det demografiska bostadsbehovet är inlagt som grått och grön linje visar befolkningsökningen.

Det demografiska bostadsbehovet enligt RUF 2050 nås med 20 000 nya bostäder i snitt varje år, eller ungefär 600 bostäder om året per 1000 nya invånare med år 2015 som startpunkt.<sup>8</sup> Mellan 2015–2023 ökade befolkningen med 257 000 personer, eller 28 500 per år. Under samma period färdigställdes knappt 15 400 bostäder per år, eller 540 bostäder per 1000

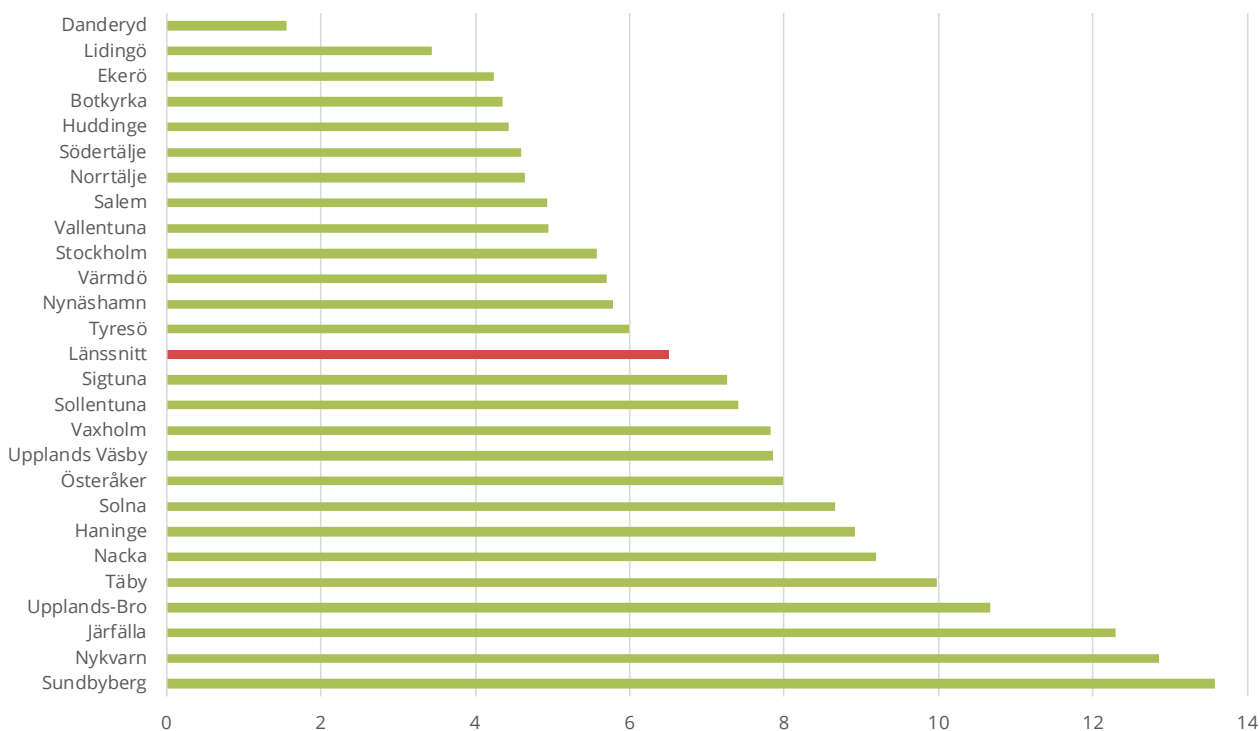
nya invånare. Godkända siffror i volym, men tillskottet svarar inte mot behoven i form av storlek, kostnad och upplåtelseform (läs mer om tillskottet på sidan 22). Som regionen visat saknas det hushåll som vill eller kan efterfråga 20 000 nya bostäder om året, de kan efterfråga 15 000 bostäder. Det behövs förändrade villkor, förändrade bostadsbidrag eller någon form av byggstöd för att fler ska kunna flytta in i nyproduktion.

Nya befolkningsprognoser från regionen pekar mot att bostadsbyggnadsbehovet skruvas ner framöver eftersom befolkningsökningen väntas avta. Prognoser fram till 2033 visar på en genomsnittlig befolkningsökning på drygt



Tillskottet av bostäder och befolkningsökningen i Stockholms län åren 1995 till 2023. Prognos för 2024 och 2025. Källa: SCB, regionen och Länsstyrelsen

- 7 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.
- 8 RUF 2050 antogs av regionfullmäktige 2019 under en period av mycket stark befolkningstillväxt. En ny regionplan beräknas antas 2026. Prognoserna framåt tyder på en väsentligt lägre befolkningsökning. Med detta följer ett lägre byggbehov.



Genomsnittligt tillskott i antal bostäder åren 2015–2023 per tusen invånare. Det vill säga färdigställda bostäder genom nyproduktion och ombyggnation. Källa: SCB.

19 000 personer per år. Det motsvarar ett årligt demografiskt bostadsbehov om cirka 11 000–14 000 bostäder per år fram till 2033.<sup>9</sup> Därutöver behövs det bostäder för dem som inte har möjlighet att efterfråga nyproduktion. Mått för dessa hushåll har utvecklats av Boverket och finns beskrivet på sidan 40.

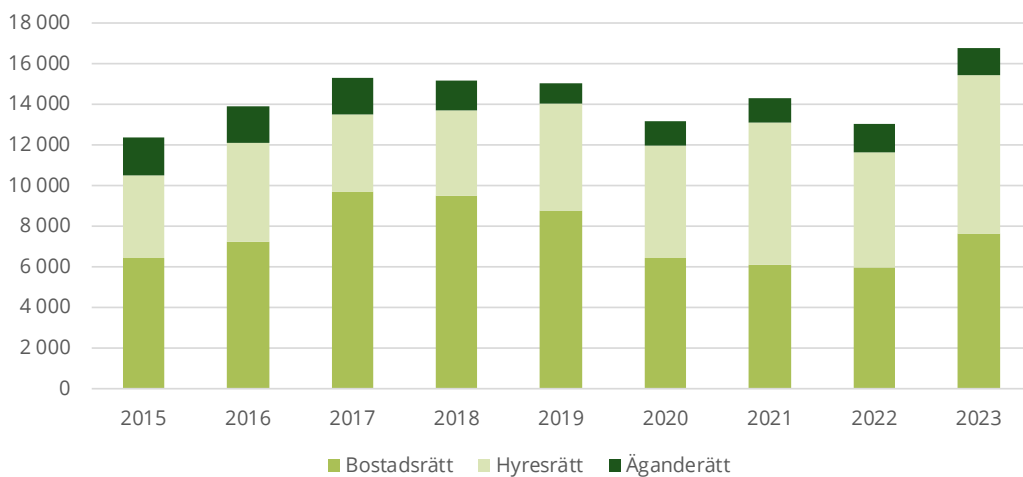
Det genomsnittliga tillskottet av inflyttningsklara bostäder per 1 000 invånare 2015–2023 visas i diagrammet ovan. I snitt tillkom 6,5 bostäder per 1 000 invånare, flest i Sundbyberg, Nykvarn och Järfälla. I Danderyd tillkom endast 1,6 bostäder per 1 000 invånare under perioden.

### Nya bostadsrätter dominerar – men hyresrätten ökar i antal

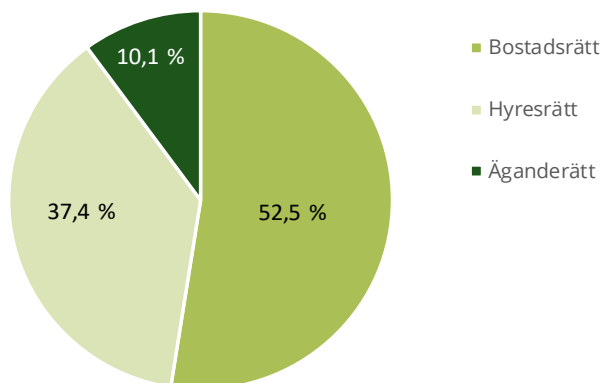
De färdigställda bostädernas upplåtelseform 2015–2023 visas i tabellen och cirkeldiagrammet till höger. Totalt färdigställdes 129 000 bostäder genom nyproduktion (ombyggnationer ingår inte i statistiken). Drygt 60 procent är bostäder som kräver en kapitalinsats, det vill säga bostads- eller äganderätter. 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.

<sup>9</sup> Mellan 2010–2019 ökade länets befolkning med 357 700 personer (35 700 i genomsnitt) medan bostadstillskottet ökade med 128 500 (12 850 per år i genomsnitt eller 360 bostäder per 1 000 nya invånare). Statistiskt sett hade det behövts 21 000 nya bostäder per år under 2010-talet för att lösa det demografiska bostadsbehovet.

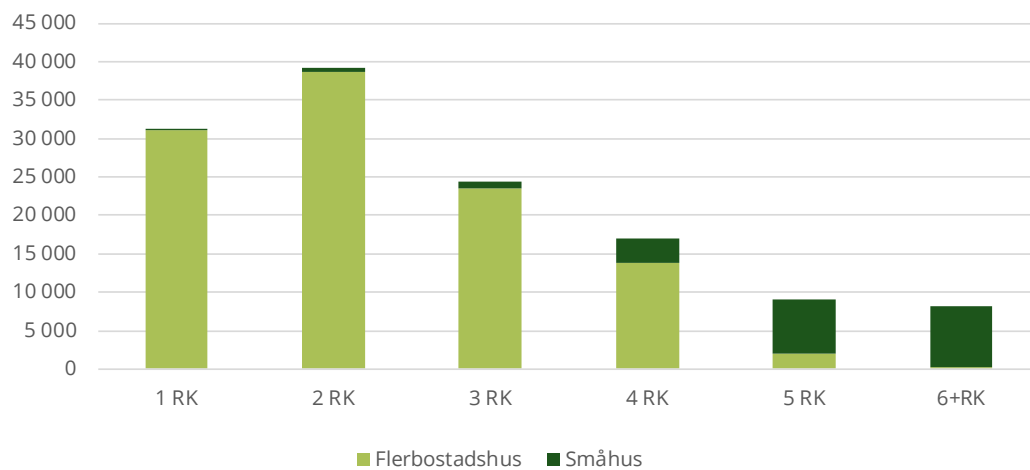
## En period av lågt bostadsbyggande väntar. Bostadsbehoven fortsatt olösta.



Upplåtelseform färdigställda bostäder 2015–2023, Stockholms län. Källa SCB.



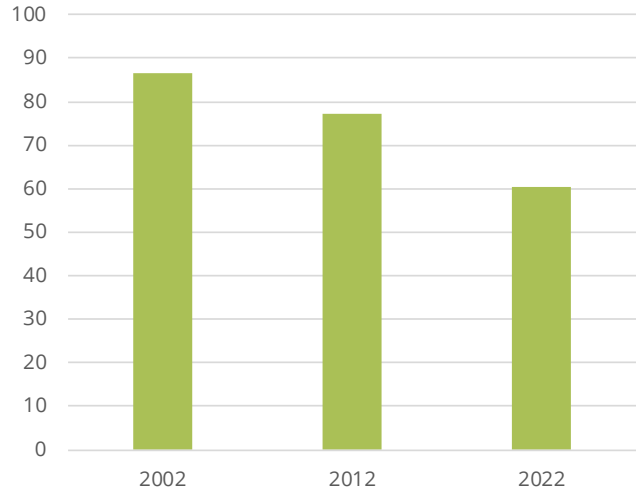
Upplåtelseform i procent färdigställda bostäder 2015–2023, Stockholms län. Källa SCB



Färdigställda nybyggda bostäder fördelat på antal rum åren 2015–2023. Källa: SCB



Foto: Ragnar Wernstedt



Bostadsarea per lägenhet i nybyggda flerbostadshus i Stockholms län år 2002, 2012 och 2022. Källa SCB.

## Över 60 procent av alla färdigställda bostäder i flerbostadshus är ett eller två rum – trots stort behov av större bostäder

Av alla färdigställda bostäder i flerbostadshus sedan 2015 är 63 procent ett eller två rum (se tabell på föregående sida).<sup>10</sup> Det var följderna av trångboddheten under 1900-talets första hälft som ledde till att det byggdes 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 15). Bostäderna blir fler, men små. Därmed kan kommuner med avtal om antal bostäder i förhandlingar med staten uppnå sina åtaganden. Den främsta

<sup>10</sup> Ettorna och tvåornas andel av alla färdigställda bostäder är 54 procent.

anledningen är dock bostadsutvecklarens kalkyler som för att få kalkylen att gå ihop behöver klämma in så många bostäder som möjligt i sina projekt. Därutöver har mindre bostäder gynnats av investeringsstöden för hyresbostäder. För ytor över 70 kvadratmeter boarea har inget investeringsstöd beviljats. I Stockholms stad och Solna finns initiativ för att öka bostadstorlekarna. I Solna ska till exempel minst 25 procent av ett projekt innehålla 4 rum eller fler.

För 20 år sedan var genomsnittsytan för en nybyggd lägenhet 86 kvadratmeter, men steg för steg har ytan krympt till 60 kvadratmeter (hyresrätten 55,3 kvm och bostadsrätten 66 kvm). Onödiga ytor skalas bort. Lägenheten rymmer nu fler funktioner på mindre yta; ett skrivbord i hallen och klädkammaren blir sovrum med mera.

## Lägre bostadsbyggande innebär revideringar av prognoser

Prognoser behöver revideras när färre bostäder byggs. Försäljningar av byggrätter är en betydande del av en kommuns intäkt, en intäkt som nu bromsat in. Nedgången påverkar även befolkningsprognoser som ligger till grund för framtida investeringar i skolor och förskolor.

## Åtta kommuner saknar mål för bostadstillskottet

Av länets 26 kommuner har 18 kommuner kvantitativa mål för bostadstillskottet medan åtta kommuner inte längre har något politiskt beslutat kvantitativt mål trots att det är ett lagkrav enligt bostadsförsörjningslagen, se tabell till höger. Kommuner som saknar bostadsmål måste ta fram sådana till sina riktlinjer för bostadsförsörjningen.<sup>11</sup> Kommunernas mål för antalet bostäder tangerar ofta behoven enligt RUF 2050.

Även i grannlän planeras många nya bostäder. Kartan på nästa uppslag visar kommunernas mål för bostadsbyggandet i länet och i grannlän. Totalt skulle minst 100 000 bostäder kunna påbörjas i länet fram till 2030 givet andra ekonomiska förutsättningar.

*Regionens behov av årligt bostadstillskott och kommunernas mål. Kommuner som saknar mål kan dock ha andra åtaganden om antal bostäder.*

*Källa: Region Stockholm och länets kommuner. Insamlat av Länsstyrelsen 2024.*

Kommun	Regionens behov av årligt bostadstillskott till 2030 enligt RUF 2050	Kommunens mål för bostadstillskott till 2030, insamlat 2024
Botkyrka	650	650
Danderyd	300	100
Ekerö	200	Saknar mål
Haninge	700	750
Huddinge	1 050	975
Järfälla	1 000	1 000
Lidingö	200	Saknar mål
Nacka	1 200	800
Norrtälje	600	Saknar mål
Nykvarn	100	100
Nynäshamn	200	Saknar mål
Salem	100	Saknar mål
Sigtuna	400	166
Sollentuna	650	500
Solna	800	800
Stockholm	7 500	6 000
Sundbyberg	1 000	Saknar mål
Södertälje	800	Saknar mål
Tyresö	300	300
Täby	950	Saknar mål
Upplands Bro	300	400
Upplands Väsby	350	400
Vallentuna	400	400
Vaxholm	100	75
Värmdö	500	150-250
Österåker	350	300
<b>Summa</b>	<b>20 700</b>	<b>13 900</b>

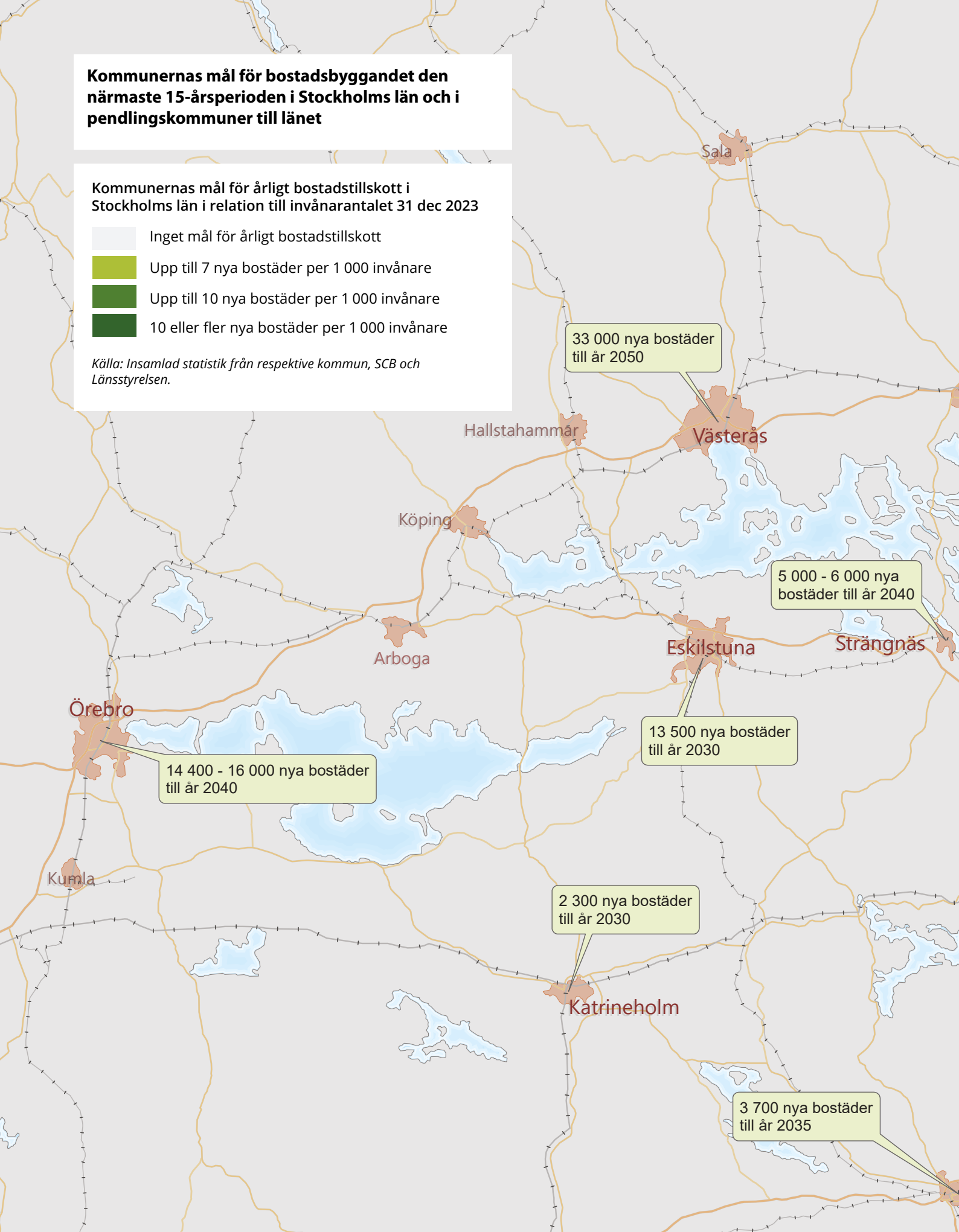
<sup>11</sup> Bostadsförsörjningslagen BFL (2000:1383) innehåller "ska-krav". Kommuner kan i princip komma fram till att det inte finns något bostadsbehov och att de därför inte behöver ha något mål för bostadsbyggande eller utveckling av bostadsbeståndet. En sådan slutsats baserad på en behovsanalys 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".

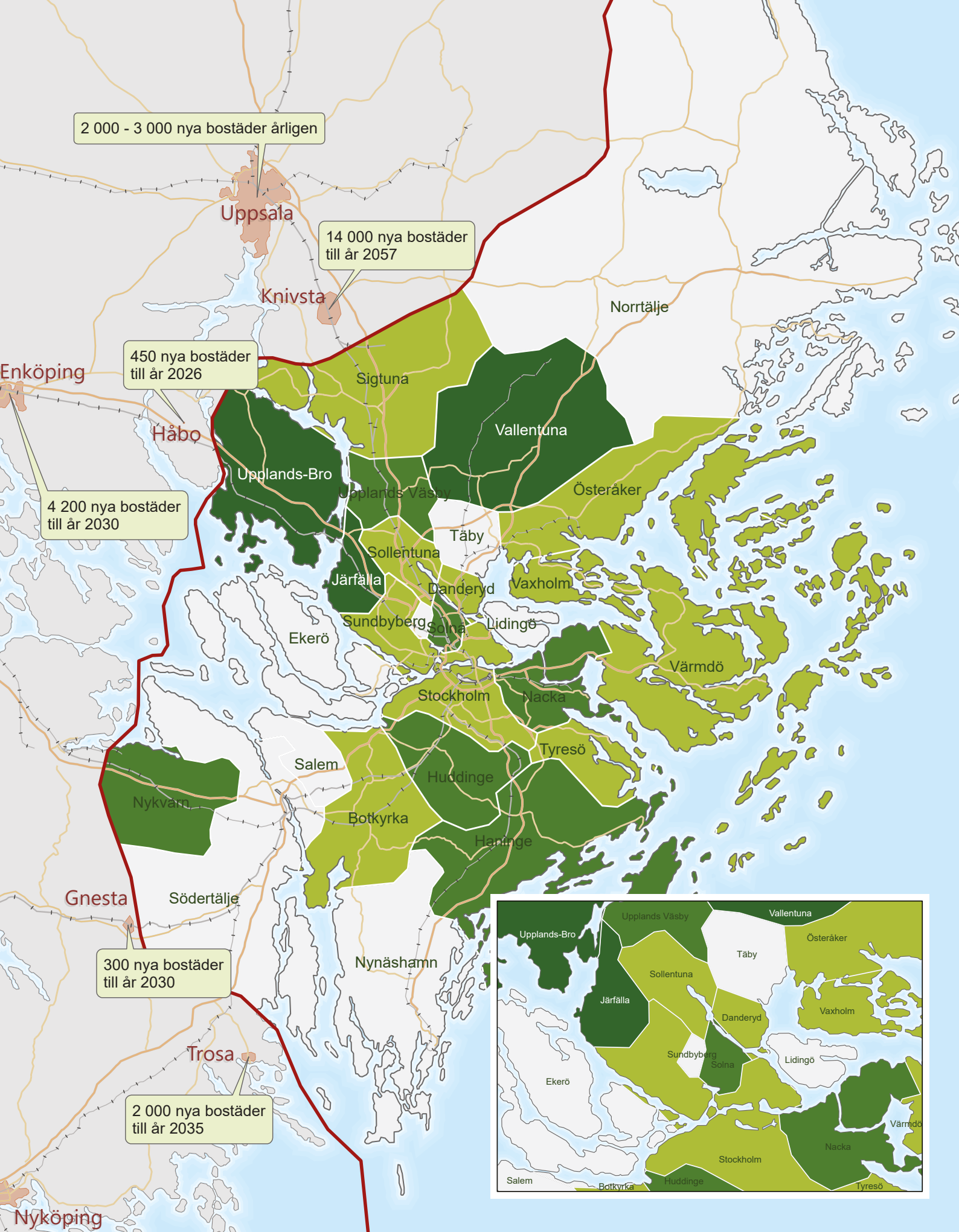
## Kommunernas mål för bostadsbyggandet den närmaste 15-årsperioden i Stockholms län och i pendlingskommuner till länet

Kommunernas mål för årligt bostadstillskott i Stockholms län i relation till invånarantalet 31 dec 2023

- Inget mål för årligt bostadstillskott
- Upp till 7 nya bostäder per 1 000 invånare
- Upp till 10 nya bostäder per 1 000 invånare
- 10 eller fler nya bostäder per 1 000 invånare

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





## Kommunernas planläggning av bostäder minskar i antal

Förra året inkom 16 300 bostäder till Länsstyrelsen för samråd, något färre än 2022 då 20 000 inkom. Plan- och byggprocessen tar ofta många år. Planen behöver därför utformas så att den står sig i förhållande till lagkrav och förändringar i omvärlden. Branschaktörer framhåller ofta vikten av att det finns en robusthet över tid i detaljplanerna.

I Bostadsmarknadsenkäten 2024 får kommunerna välja faktorer som enligt dem begränsar bostadsbyggandet. De vanligaste är kopplade till bostädernas finansiering såsom ”Höga produktionskostnader”, ”Svårigheter för byggherrar att få långivare/hårda lånevillkor” och ”Svårigheter för privatpersoner att få lån/hårda lånevillkor”. ”Överklagande av detaljplaner” och ”Konflikt i relation till allmänna och nationella intressen enligt PBL eller miljöbalken” ligger också i topp. I fri text angavs främst inflation och omvärldsläget som ytterligare faktorer.



Kommunernas bedömning av faktorer som påverkar bostadsbyggandet i Stockholms län 2020–2024.  
Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2024.



Foto: Länsstyrelsen Stockholm

## Åtgärder som har vidtagits i samverkan med kommunerna för att främja ett ökat bostadsbyggande

Länsstyrelsen har fått i uppdrag att redovisa vilka åtgärder som vidtagits i samverkan med kommunerna för att främja ett ökat bostadsbyggande där det finns underskott på bostäder. Länsstyrelsen konstaterar att byggandet påverkas av många faktorer i plan- och byggprocessens olika skeden. Vissa faktorer kopplas till detaljplaneprocessen och förutsättningarna att ta fram en detaljplan. Andra omständigheter kopplas till genomförandet av detaljplanen, det vill säga själva bostadsbyggandet, men den har Länsstyrelsen ingen rådighet över. Detaljplaneprocessen kan vi påverka och här pågår insatser som främjar bostadsbyggandet. Länsstyrelsen stödjer kommuner och byggaktörer att förstå lagkrav. Vi bedriver utbildningar för förtroendevalda, högre tjänstemän och byggherrar. Internt på Länsstyrelsen genomförs en översyn

av handläggningstider för detaljplaner. Sammantaget kortas ledtider vilket minskar kostnader för alla inblandade parter.

Många kommuner har vidtagit egna åtgärder som varierar från relativt omfattande till inga alls. Det är främst kommuner som har överenskommelser med staten om infrastruktur-satsningar, som exempelvis Stockholmsförhandlingen om utbyggd tunnelbana, som har åtgärder. Några exempel på åtgärder är

- nya värderingar för markpriser och nya betalningsplaner
- avsteg från kvalitetsprogram
- omvandlingar av bostadsrätt till hyresrätt i kombination med nya avtal eller att tomträtt införs
- etappvis utbyggnad (gäller främst större projekt)
- omprioritering av projekt
- anpassning av allmänplatsutbyggnad utifrån marknadssituationen
- att allmännyttan ges möjligheter att förvärva projekt från privat aktör.

Därutöver har kommunerna önskemål om någon form av statligt ekonomiskt stöd som hjälper kommun och byggaktör att få ihop kalkylen så att bostäder hushållen har råd att efterfråga kan byggas.

Under våren har Produktivitetskommissionen lämnat ett delbetänkande – *Goda möjligheter till ökat välstånd* (SOU 2024:29) – som bland annat innehåller avsnitt om bostäder och byggande. Kommissionen föreslår en översyn av bostadspolitiken med målsättningen att förbättra marknadsförutsättningarna för bostadsbyggande. Produktivitetskommissionen är varken den första eller den sista utredningen som föreslår en översyn av bostadspolitiken. I till exempel betänkandet *Sänk tröskeln till en god bostad* (SOU 2022:14) föreslår utredaren att det tillsätts en parlamentarisk kommitté som får i uppdrag att fördjupa diskussionen om hur bostadsmarknadens funktion kan förbättras och hur statens ansvar för bostadsförsörjningen kan stärkas.

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

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. Idag bärs risken av enskilda hushåll, byggföretag, kreditgivare och kommuner vilket påverkar vad som byggs och hur mycket som byggs.

Det finns brister i finansieringsmodellen vid nyproduktion av framför allt det ägda beståndet. Få hushåll både kan och vill investera i en bostad på ritning. Även hyresrättsbyggare har problem med finansieringen. Hyresbyggandet bromsas även av skyhöga nyproduktionshyror. Byggkostnaderna för alla typer av upplåtelse-

former har dessutom ökat påtagligt. Drygt 60 procent av allt som byggts sedan 2015 utgörs av bostadsrätter och äganderätter, boendeformer som kräver kapital och som ökat hushållens risker och skulder. När hushållens riskmedvetenhet avtar minskar byggandet.

Ett efterfrågestyrt byggande följer räntebanans utveckling. När räntan är låg ökar låneutrymmet. Låga räntor var under 2010-talet den starkaste drivkraften för bostadsinvesteringar. Tabellen nedan visar antalet påbörjade bostäder i länet i relation till ränteutvecklingen 2008–2023.

*Antal påbörjade bostäder inklusive ombyggnationer i Stockholms län samt realräntan i oktober varje år. Källa Riksbanken och SCB.*

År	Antal påbörjade bostäder	Styrränta i oktober
2008	6 500	4,75%
2009	5 500	0,25
2010	9 000	0,25
2011	8 700	2
2012	6 500	1,25
2013	12 200	1
2014	13 400	0,25
2015	15 700	-0,35
2016	20 000	-0,5
2017	20 000	-0,5
2018 <sup>12</sup>	12 900	-0,5
2019	13 600	-0,25
2020	14 300	0
2021	19 000	0
2022	14 300	1,75
2023	8 300	4

12 Att påbörjandet sjönk så kraftigt 2018–2019 beror på att många högt prissatta bostadsrätter färdigställdes 2017–2018. Även hyresrätterna fick mycket höga hyror. Många stockholmare hade inte möjlighet att köpa eller hyra det som byggdes. Det ledde till återköp och outhyrda lägenheter. 2024 har länets byggaktörer hamnat i samma situation med osålda bostäder. 2018 infördes även det andra amorteringskravet som ytterligare minskade efterfrågan.

Flera bostadsutvecklare menar att styrräntan behöver landa kring 2,5 procent för att kunderna ska återvända till nyproduktion. Räntan är således viktig men det allra viktigaste för hushållen är oron för arbetslöshet och trygghet. En trygg och säker omvärld är av fundamental betydelse för att hushållen ska våga investera i nya bostäder, särskilt i en bostad som är inflyttningsklar först om två år.

## 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.<sup>13</sup> En försäljningsgrad på minst 70–80 procent av bostäderna är vanligt innan bygget påbörjas. Om byggarna inte når upp till säljkraven blir det ingen byggstart. Där är vi nu.

För att uppnå finansierarens säljkrav ska alltså en viss andel av bostäderna vara sålda före byggstart 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.

Ett annat problem är bankernas lånelöften enligt KALP som bara gäller en kortare tid.<sup>14</sup> Det skapar ingen stabilitet för vare sig kund eller

bostadsbyggare eftersom ingen vet hur köparens situation ser ut vid tillträdet av bostaden. I orostider påverkar detta nyproduktionen betydligt mer än successionsmarknaden.

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”. 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.

## Antalet påbörjade bostadsrätter minskade stort

Konjunkturoron pressar bostadsrättsbyggandet. Bostadsutvecklarna koncentrerar sig nu på att sälja färdigställda bostäder (genom prissänkningar) innan nya projekt dras i gång. Enligt SCB påbörjades förra året drygt 2 600 bostadsrätter jämfört med 6 000 under 2022.<sup>15</sup>

Den svenska finansieringsmodellen genom 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 köparna eftersom värdet är osäkert när bostaden är klar. För att minska risken för nybildade bostadsrättsföreningar genomförs nu utköp av osålda bostäder. Men helt stopp är det inte. Projekt startas trots allt i attraktiva lägen. Husen byggs alltså på spekulation och finansieras mestadels av byggherren själv.

13 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.

14 Långgivaren gör en kalkyl för att se om hushållet har tillräcklig återbetalningsförmåga för det lån som söks. Kalkylen kallas för KALP – kvar att leva på.

15 Siffran 2 600 påbörjade bostadsrätter är förmodligen en överskattning. Läs mer på sidan 18 om SCBs mätmetod.

Bostadsutvecklarna utvecklar också sina affärsmodeller, ett exempel är hyrköp som tillämpas av allt fler eller så lockar man med avgiftsfria månader eller räntegarantier. Det är trots allt enklare att sälja en bostad som är inflyttningsklar än en på ritning.

### 300 äganderätter i flerfamiljshus färdigställdes förra året

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 knappt 1700 ägarlägenheter. Även om konjunkturnedgången minskat intresset för ägarlägenheter så finns det bostadsutvecklare som bedömer att upplåtelseformen kan överta bostadsrättens roll. I år bedöms 75 ägarlägenheter påbörjas i en kommun, Sigtuna. Förra året färdigställdes knappt 300 äganderätter i hela länet parallellt som drygt 100 påbörjades.

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).

### Småhusbyggandet sjunker till låga nivåer

Många länsinvånarens drömboende är ett småhus. En dröm som blivit allt svårare att förverkliga på grund av huspriserna. Många hushåll har därför flyttat till ett eget hus i något av grannlänerna där priserna är lägre.

Flera kommuner rapporterar till Länsstyrelsen att intresset för att bygga nya småhus är litet. Förra året färdigställdes 1600 småhus, 400 färre än 2022. Samtidigt påbörjades knappt 1100 småhus. Boverket har tagit fram ett underlag för ökat småhusbyggande.<sup>16</sup> Underlaget visar att det främsta hindret är hushållens minskade köpkraft. Ett mer generellt hinder för småhusbyggande är den intressekonflikt som kan uppstå mellan attraktiv mark för småhus och jordbruksmark eller mark nära vatten som omfattas av strandskyddet. Boverkets underlag ligger till grund för ett regeringsuppdrag som pågår mellan maj i år till början av 2027 där orsakerna till småhusens låga andel ska analyseras. Uppdraget ska även arbeta för att de parter som bedöms ha möjlighet att bidra till ett ökat småhusbyggande också gör det.<sup>17</sup>

### Kommuner och byggare för diskussioner om markpris och byggtakt

Merparten av länets kommuner har stora markinnehav och bygggrätter fördelas genom markanvisningar. Frågan är hur kommunerna agerar när markvärden och bostadspriser nu sjunker. Inte ens om marken var gratis skulle det gå att räkna hem nya hyres- och bostadsrättshus i delar av Stockholms län, visar en rapport från Evidens.

Det finns dock kommuner som vidtagit åtgärder för att hålla upp byggandet. Det handlar om prissänkningar på bygggrätter eller sänkta kvalitetskrav. Samtidigt är kommunerna

16 Uppdrag att ta fram underlag för ökat småhusbyggande, Dnr: LI2023/03156. Boverket har samlat in och sammanställt ett underlag som beskriver det svenska småhusbeståndet och förutsättningarna för att bygga småhus i Sverige, vilket publicerats i Boverkets rapport 2024:3.

17 Uppdrag att verka för ökat småhusbyggande genom en ny egnahemsrörelse, LI2024/01020, LI2023/03027, LI2023/00337. Landshövdingen Stefan Attefall har tillsatts som egnahemskommissionär för att öka småhusbyggandet.



Foto: Henrik Weston

beroende av markförsäljningar för att finansiera egna kommunala investeringar. Läs mer om kommunernas egna åtgärder på sidan 29.

### **Hyresrättsbyggandet faller mindre än övriga upplåtelseformer**

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 hyresrättens attraktivitet ökat. Det främsta skälet är att man upplevs ha kontroll över boendekostnaden. Förra året färdigställdes drygt 7800 hyresrätter, 2200 fler än 2022.

Länsstyrelsen bedömer att årets hyresrättsbyggande ligger på samma nivå som 2023 då 4 000 hyresrätter påbörjades. I flera kommuner pågår omvandlingar av bostadsrättsprojekt till hyresrätter. Omvandlingarna omfattas dock av svårigheter eftersom marken för bostadsrätter är dyrare än för hyresrätter. Markpriserförhandlingar är känsliga då intäkten är en viktig del av kommunens budget. Byggs för många hyresrätter minskar intäkterna. Flera hyresrättsbyggare upplever detta som ett problem, de känner sig inte välkomna i alla kommuner. Å andra sidan, nås ingen överenskommelse kring markpris blir det inga bostäder alls byggda.

## Svårare att förmedla nybyggda bostäder – hyrorna är höga

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.<sup>18</sup> Bostadsförmedlingen i Stockholm uppger att efterfrågan påtagligt viker när hyran för en normalstor trerummare överstiger 9 000 kronor per månad. Situationen påverkar nyproduktionen extra tydligt då snitthyran är nästan 50 procent högre i nyproduktion än i äldre bestånd. Andra faktorer spelar också in när det kommer till svårigheter att hyra ut nyproduktion som läge, rumsstorlek och planlösning.<sup>19</sup>

SCB har studerat 2022-års hyror för nyproducerade bostäder i länet. De högsta hyrorna finns i hus med *individuell förhandling* där snitthyran är 2 376 kronor per kvadratmeter följt av *förhandlad bruksvärdeshyra* 2 213 kronor per kvadratmeter och *presumtionshyra* 2 206 kronor per kvadratmeter. De lägsta hyrorna finns i *presumtionshyra med investeringsstöd* där hyran är 1 716 kronor per kvadratmeter.

18 Hyran i en ny lägenhet har de senaste åren oftast bestämts genom presumtionshyra (17 projekt 2022). Utgångspunkten för presumtionshyra är att hyresvärden vill täcka produktionskostnaderna för fastigheten. Förr sattes hyran oftast enligt bruksvärdessystemet (4 projekt 2022). 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 (4 projekt 2022).

19 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 som finns som ger tillräcklig avkastning.

I en dom från 2022 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 har skapat en osäkerhet inom branschen om lönsamheten för hyreshusprojekt. Med anledning av detta har en utredning tillsatts som ska se över reglerna om ändring av presumtionshyror (presenteras senast den 3 mars 2025). En bostadsutvecklare som verkar i länet uppger att presumtionshyror för nyproducerade hyresrätter gått upp med 20–25 procent jämfört med 2022. Presumtionshyra i nyproduktion gagnas av en situation med inflation vilket innebär att nyproduktion överkompenseras för inflationen. Samtidigt medger bostadsutvecklaren att man har hög omflyttning; folk flyttar när de hittar något billigare. Men kötiden är väsentligt kortare vilket är positivt för hushåll med god ekonomi.

## Utbetalningar för 840 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. Sista ansökningsdag till länsstyrelsen var den 31 december 2021. Stödet är utformat så att bostäderna ska påbörjas inom ett år efter att beslut har fattats och färdigställas inom två år. Under 2023 fattades beslut om utbetalning till 20 projekt i 11 av länets kommuner vilket resulterat i 840 hyresrätter och kooperativa hyresrätter.

## Produktionskostnaden ökade med 24 procent 2012–2022

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, entreprenad-arbeten och moms. Utöver byggherrens egna kostnader samt moms delas den totala produktionskostnaden upp i

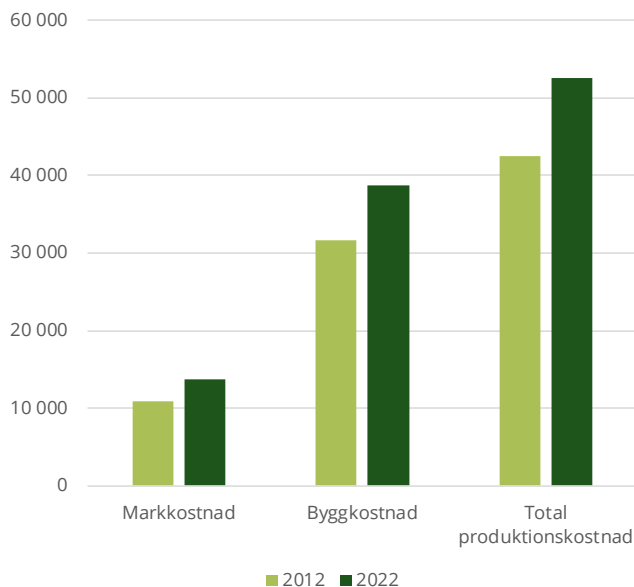
- byggkostnad
- markkostnad.

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.

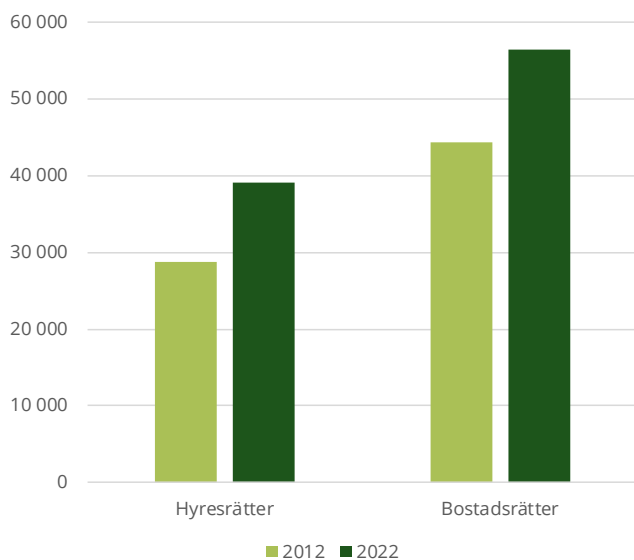
Produktionskostnaden för flerbostadshus i Stockholmsregionen ökade med 24 procent 2012–2022, enligt SCB, se diagram ovan till höger. Tre fjärdedelar av produktionskostnaden 2022 bestod av byggkostnader, resten var markkostnader.

### Även upplåtelseformen påverkar kostnaden

Den totala produktionskostnaden är betydligt högre för bostadsrätter jämfört med hyresrätter, se diagram nedan till höger. Det förklaras främst av att priset för bostadsrättsmark i storstadsområden är betydligt högre än priset för hyresrättsmark (16 200 kronor per kvadratmeter respektive 6 400 kronor per kvadratmeter).



Produktionskostnad – pris per kvadratmeter för ordinärt flerbostadshus i Stockholms län 2012–2022. Källa SCB.



Total produktionskostnad per lägenhetsarea i storstadsregionerna 2012–2022. Källa SCB.



Torbjörn Kloockares Gata  
21-25

Foto: Nanny Andersson Sahlin

## 3

## Behov och efterfrågan av bostäder

Länets befolkning ökar – men i väsentligt långsammare tempo än tidigare år. För sjätte året i rad är nettoutflyttningen till övriga Sverige negativ – drygt 2 500 fler flyttade ut än in. Flyttlassen går främst till angränsande län.

Även om färdigställandet av nybyggda bostäder ligger på höga nivåer 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.

### Väsentligt lägre tempo i befolkningsökningen

Förra året ökade folkmängden med 14 800 personer, 10 000 färre än 2022. Det är den lägsta ökningen på 20 år. Födelseöverskottet var 9 700 och flyttnettot drygt 4 000 där nettoinvandringen var 6 600 och inrikes flyttnetto -2 500.<sup>20</sup> Många länsbor – främst barnfamiljer – lämnar länet på grund av boendekostnaderna. De söker större boende till rimligare kostnad, ofta i angränsande län. Länet har nu närmare 2,5 miljoner invånare.

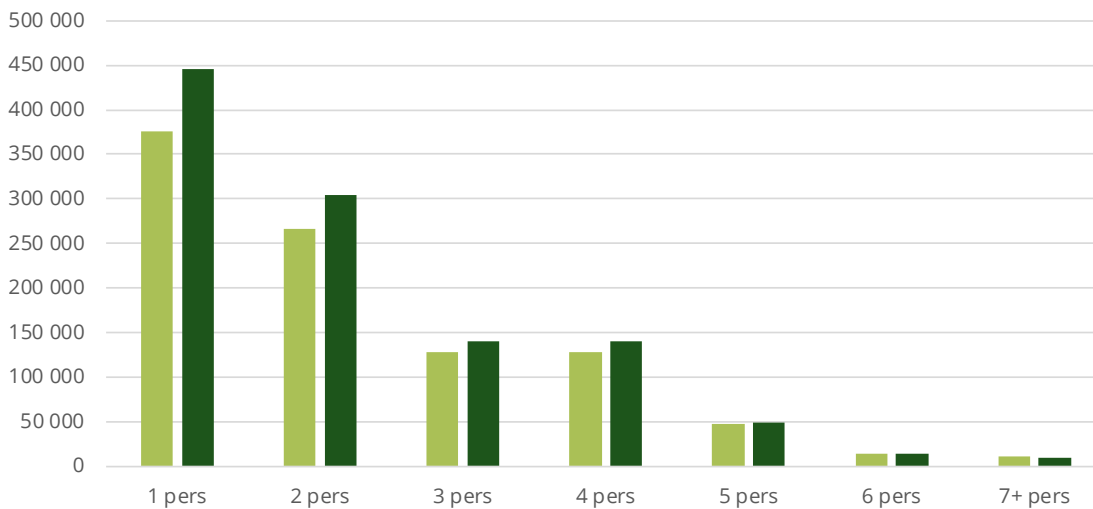
<sup>20</sup> Justeringspost: + 1 000 personer. Justeringsposten är den del av folkökningen som inte kan förklaras av födelseöverskott och invandringsöverskott under perioden.

### 40 procent av alla hushåll består av en person

Länets knappt 2,5 miljoner invånare är fördelade på 1,1 miljoner hushåll eller i genomsnitt 2,2 personer per bostad. Av hushållen är 40 procent enpersonshushåll. Tabellen på nästa sida visar fördelningen. Det kan noteras att särskilt hushåll med en eller två personer har ökat stort sedan 2015, från 640 000 till 750 200. Antalet hushåll med 7 eller fler personer har under samma period minskat från 11 100 till 9 500.

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 Danderyd, Ekerö och Täby. Botkyrka är den kommun i länet med minst boendeyta per person.

## Befolkningsökningen **per vecka** i Stockholmsregionen



Antal hushåll i Stockholms län efter hushållsstorlek, 2015 (ljusgrön) och 2023 (mörkgrön). Källa: SCB.

## Trots ett högt bostadsbyggande saknas det bostäder till överkomlig kostnad

Trots att tillskottet av nya bostäder legat på höga nivåer under flera år 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 Nynäshamn uppger i *Bostadsmarknadsenkäten 2024* att det är underskott på bostäder i kommunen som helhet. 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 minska trångboddhet, segregation och öka tryggheten

I så kallade utsatta områden är trångboddhet och segregation utbredd. Många områden upplevs även som otrygga. Situationen går att förbättra genom bostadskarriär i den egna stadsdelen, men då måste det finnas andra lägenhetsstorlekar och upplåtelseformer att flytta till. I dag lämnar många en utsatt stadsdel när ekonomin förbättras. Om vi menar allvar med att minska segregationen och öka tryggheten så måste politiken genom åtgärder möjliggöra detta. Nu krockar planerarens vision med bostadsutvecklarens och kommunens kalkyler trots att trygghetsfrågor ligger högt upp på den politiska dagordningen. Ett tryggt bostadsområde är även viktigt för hushåll som är på väg att flytta. En rapport från Mäklarsamfundet visar att trygghetsfrågorna påverkar hushållens prioriteringar vid flytt. Den egenskap som rankas högst är att området är tryggt. Det gäller alla grupper, i olika livsfaser, men viktigast är den för äldre och barnfamiljer.

### 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.

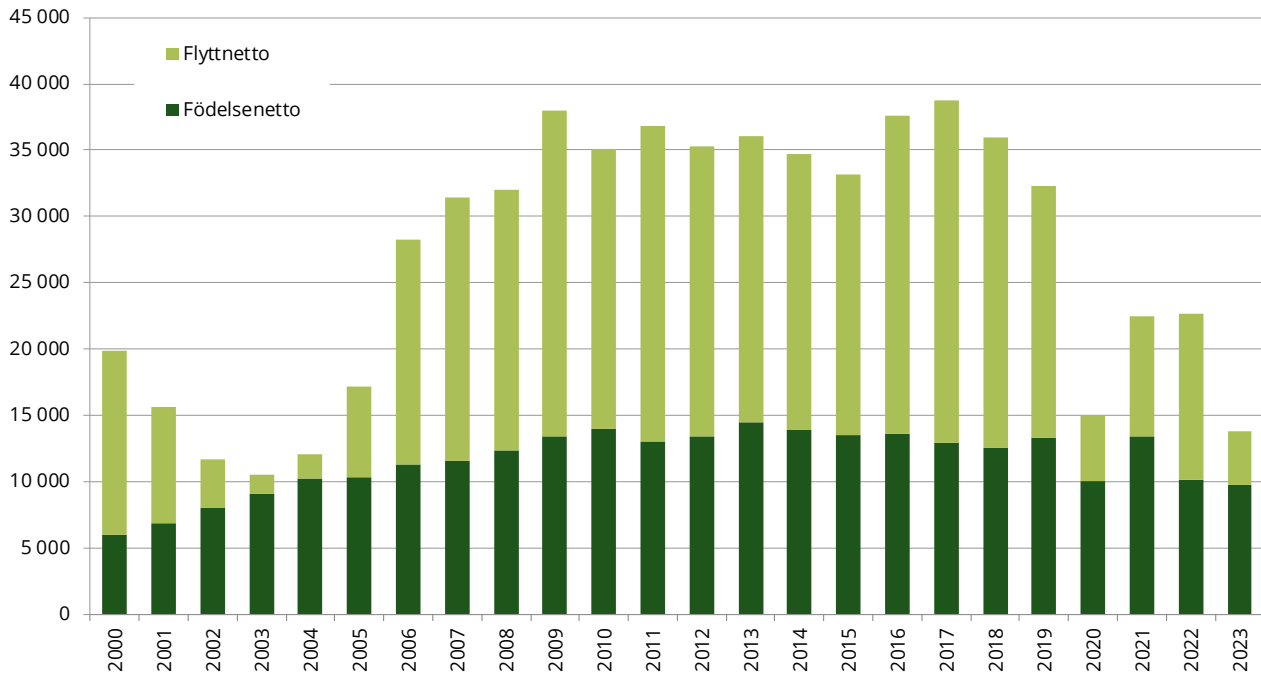
**Bostadsbehov** uttrycker en bedömning av vad hushåll anser sig behöva av utrymme, standard (pris/hyra) men också särskilda behov i form av tillgänglighet.

**Bostadsefterfrågan** uttrycker hushållens betalningsförmåga.

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

Rätten till en lämplig bostad är stadgad i FNs konvention om de mänskliga rättigheterna (artikel 25), formuleras som mål i Agenda 2030 och nämns i EUs 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



Befolkningsökning i Stockholms län 2000–2023. Källa SCB.

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.

## Bostadsbristen ska beräknas och redovisas i kommunernas riktlinjer för bostadsförsörjningen

Enligt bostadsförsörjningslagen ska kommunerna beräkna bostadsbristen och redovisa den i kommunernas riktlinjer för bostadsförsörjningen enligt en modell från Boverket. Vad som är en rimlig bostad definieras enligt behovsbaserade kriterier som exempelvis antalet trångbodda hushåll och antalet hushåll med ansträngd boendeekonomi. Riktlinjerna får därmed en tydligare koppling till bostadsbristen i den egna kommunen. Beräkningarna ska dock inte ses som det faktiska måttet på kommunens bostadsbrist.

De indikerar att det finns hushåll i kommunen som inte har en ändamålsenlig bostad eller en tillfredsställande boendesituation. Före 1988 skilde Bostadsstyrelsen<sup>21</sup> på "marknadsbrist" och "behovsbrist" samt behovet av bostäder för den icke köpkraftiga efterfrågan. Boverkets beräkningar är förknippade med det sistnämnda, det vill säga behovsbrist.

Boverkets senaste beräkningar visar att de allra flesta av länets 1,1 miljoner hushåll har en godtagbar boendesituation, men att 12 procent av hushållen är trångbodda, att 5 procent har en inkomst som inte täcker baskonsumtion och att drygt 20 procent har en ansträngd boendeekonomi enligt KALP "kvar att leva på".<sup>22</sup> Läs mer om bostadsförsörjningslagen och kommunernas bostadsförsörjningsansvar i kapitel 7.

*Boverkets beräkningar av bostadsbristen i Stockholms län 2023. Boverket har totalt sju mått för att beräkna bostadsbrist, i tabellen visas två, andelen hushåll med ansträngd boendeekonomi enligt KALP och andelen trångbodda hushåll. Siffrorna är från 2021. Källa: Boverket 2023.*

Bedömning av bostadsbrist – Boverkets statistik	Andel hushåll med ansträngd boendeekonomi (KALP) %	Andel trångbodda hushåll %
Botkyrka	30,3	18,9
Danderyd	14,1	7
Ekerö	15	7,2
Haninge	22,7	15,2
Huddinge	24,1	15,2
Järfälla	21,7	13,7
Lidingö	16,7	9,3
Nacka	16,1	12,1
Norrtälje	26,7	8,1
Nykvarn	14,6	7,2
Nynäshamn	26,5	10,5
Salem	17,9	8,9
Sigtuna	26,4	17
Sollentuna	19,1	11,2
Solna	21,9	15,2
Stockholm	22,9	17,9
Sundbyberg	20,1	17,5
Södertälje	31,8	16,3
Tyresö	17,9	11,4
Täby	14,1	6,7
Upplands-Bro	23,1	12,7
Upplands Väsby	23,3	13,6
Vallentuna	16,3	7,2
Vaxholm	15,5	8,2
Värmdö	16,6	12,4
Österåker	16,1	7,7
<b>Totalt i länet</b>	<b>20,4</b>	<b>11,8</b>

21 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.

22 Definition KALP: Hushållet har en inkomst som inte räcker till att täcka en baskonsumtion beräknad utifrån genomsnittshyror på orten och kvar att leva på (KALP), en kalkyl utifrån ett genomsnitt av bankernas kalkyler. Definition trångboddhet: Hushållet är trångbott om det inte har sovrum utöver vardagsrum och kök eller kokvrå. Två barn kan dela sovrum men med stigande ålder och personlig integritet behöver barn över 11 år eget rum. Vuxna som inte är sambor delar inte rum. För de hushåll där rum saknas (främst småhus) används boendeyta per person. Har hushållet mindre än 20 kvadratmeter per person räknas hushållet som trångbott.

## Fortsatt svårt för ungdomar, något bättre för studenter

Jämfört med landet i övrigt har länet en ung befolkning, nästan hälften är under 35 år. I *Bostadsmarknadsenkäten 2024* uppger 15 kommuner att de har särskilda ungdomsbostäder och 11 kommuner att de har särskilda studentbostäder. Ungdomsbostäderna utgör tillsammans cirka 3 000 bostäder. Kontrakten är ofta tidsbegränsade men ibland kan det också vara ett förstahandskontrakt. För ett tidsbegränsat kontrakt behåller hyresgästen kötiden hos Bostadsförmedlingen för att på sikt få möjlighet till en bostad i det ordinarie beståndet. Enligt SCB finns drygt 23 400 studentbostäder i länet, men det är svårt att avgöra om det verkligen är studenter som bor i dessa bostäder, då det saknas heltäckande kontroller.

Nästan alla kommuner uppger att det är underskott på bostadsmarknaden för ungdomar. För studenter är situationen något bättre då 14 kommuner uppger att det är underskott för studenter. Tre kommuner uppger att det finns ett överskott av studentbostäder. Läget för de lediga studentbostäderna upplevs inte som attraktivt och hyrorna upplevs som för höga. Om de lediga bostäderna inte hyrs ut till studenter kan de hyras ut som ungdomsbostäder.

### Länet är en säkrare och tryggare plats om alla har en bostad som svarar mot behoven

Trots att många små lägenheter och många studentbostäder byggts under flera år så är det svårt att få en första bostad. Fler unga bor kvar hemma här (34 procent) än i övriga landet (24 procent). Att bo kvar hemma längre än önskat kan leda till trångboddhet hos familjer med flera barn. Att bo trångt skapar både stress och konflikter. Trångboddheten är vanligast i utsatta

områden. En studie från regionen visar att unga som lever i trångboddhet i större utsträckning lever sitt liv utanför hemmet. Ungdomarna – särskilt om de bor i utsatta områden – kan hamna i kriminalitet med allt vad det innebär för individen och för tryggheten i stadsdelen och i samhället i stort.

### Inga eller avsevärt färre bostäder kommer att påbörjas för ungdomar och studenter

Trots den påtagliga bristen på bostäder för ungdomar planeras inga ungdomsbostäder att påbörjas under vare sig 2024 eller 2025. Under året och nästa år planeras 720 studentbostäder att påbörjas, vilket är väsentligt färre än föregående tvåårsperiod.

### Särskilt uppdrag till Jämställdhetsmyndigheten att analysera förutsättningar för unga kvinnor och män

Jämställdhetsmyndigheten har fått ett särskilt regeringsuppdrag att analysera bostadsmarknaden från ett jämställdhetsperspektiv med ett särskilt fokus på unga kvinnors och mäns ekonomiska förutsättningar att etablera sig på arbets- och bostadsmarknaden. Andra frågor är hur tillgången till hyresrätter påverkar kvinnor och män, bland annat möjligheter att flytta för att ta ett arbete och för våldsutsatta att lämna en våldsam relation. I analysen ska ett regionalt perspektiv på bostadsmarknaden ingå. Länsstyrelserna bistår med kunskap genom expertgruppen för bostadsförsörjning. Uppdraget ska slutrapporteras senast 31 maj 2025.

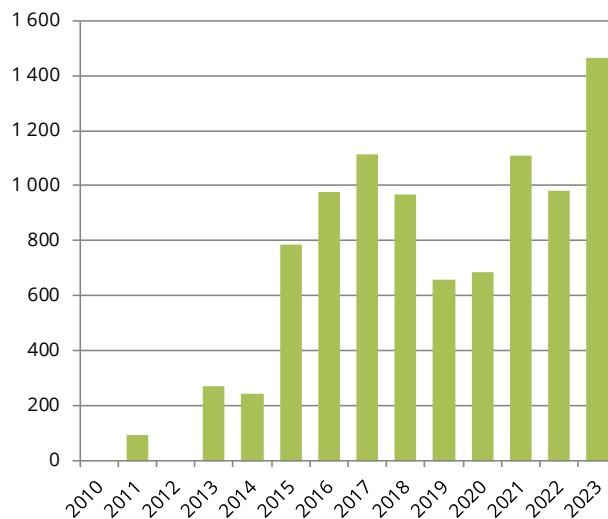


Foto: Ragnar Wernstedt

## Svårt att bedöma om framtida behov av studentbostäder

En studie från SSCO<sup>23</sup> visar att många studenter har en ansträngd ekonomi. Orsaken är bland annat höga boendekostnader. Studien konstaterar även att det saknas information om hur många studenter som eventuellt väljer bort Stockholm som studieort på grund av bostadssituationen. Bristen på kunskap om studenters boendesituation gör det svårt att veta hur behovet och efterfrågan på studentbostäder faktiskt ser ut idag och i framtiden. En annan orsak är att studenters bostadssituation är så pass tätt knuten till hur bostadsmarknaden ser ut i övrigt.

23 SSCO – Stockholms studentkårer. SSCO verkar för en bättre studentstad med fokus på boende, ekonomi och hälsa.



Färdigställda studentbostäder i Stockholms län 2010–2023. Källa: SCB.

### Nyare former av delat boende

De senaste åren har så kallade "co-livings" etablerats som boendeform. "Co-livings" innebär att de boende delar ett större hus eller lägenhet och får service så som städning med mera inkluderat i hyran. Konceptet riktar sig främst till en yngre målgrupp men är dyrt. Vilket nu även har bekräftats av hyresnämnden som avgjort ett ärende och ger den före detta hyresgästen rätt. 7 000 kronor för ett rum på 7 kvadratmeter i Haninge är för mycket anser hyresnämnden. Företaget har överklagat domen till hovrätten.

### Nyanlända personer har en utsatt boendesituation

Nyanlända personer som beviljats uppehållstillstånd som flyktingar eller av andra skyddsskäl har generellt en utsatt bostadssituation. Som nya på bostadsmarknaden möter många liknande utmaningar som unga i form av kort tid i bostadskö och lägre inkomster och sparkapital. Avsaknad av kontaktnät och diskriminering kan ytterligare försvåra inträdet på bostadsmarknaden. Ensamstående föräldrar med barn är en särskilt utsatt grupp. Oro över bostadssituationen, trångboddhet och upprepade flyttar påverkar etableringen på arbetsmarknaden och i samhällslivet. Barns uppväxtvillkor påverkas också vid skolbyten och uppbrott från vänner och fritidsaktiviteter. Likaså försämras samhällets förutsättningar till kontinuitet i förebyggande insatser och lokal samverkan.

### Nyanlända personer omfattas av kommunens bostadsförsörjningsansvar

Nyanlända personer som är folkbokförda omfattas av kommunernas bostadsförsörjningsansvar på samma sätt som övriga kommuninvånare. Bland nyanlända finns både personer som på egen hand bosatt sig i en kommun

(självbosatta) och nyanlända som anvisats en kommun enligt bosättningslagen. För anvisade har kommunen ett direkt ansvar att erbjuda en bostad i kommunen.

Under den senaste femårsperioden (2019–2023) har sammantaget mer än 16 000 nyanlända personer blivit kommunmottagna i länet, varav cirka 6 500 barn. Många har inte kunnat bo kvar, bland annat på grund av bostadsbrist och att många kommuner tillämpar tidsbegränsade bostadskontrakt till anvisade nyanlända.

### Olika slags boendelösningar till anvisade nyanlända

Enligt *Bostadsmarknadsenkäten 2024* bedömer de flesta av länets kommuner att möjligheterna att erbjuda bostad till anvisade nyanlända är goda, vilket bland annat i många fall är tidsbegränsade. Kommunerna arbetar på olika sätt för att säkerställa att det finns bostäder för mottagandet. Av länets kommuner anger 18 att de har regelbundna samarbeten eller behovsstyrda kontakter med allmännyttan, medan 11 av kommunerna har motsvarande samarbeten eller kontakter med privata fastighetsägare. Hälften av kommunerna har egna bostadsrätter och/eller småhus som hyrs ut med förstahands- eller andrahandskontrakt. Cirka en fjärdedel har bostäder med tidsbegränsade bygglov. Enstaka kommuner använder lokaler som har byggts om till bostäder, hyr eller förmedlar bostäder från privatpersoner, eller erbjuder korridorboende med delade kök och gemensamma ytor.

Länsstyrelsernas *Lägesbilder* visar att trångboddhet är relativt vanligt även om kommuner försöker ta hänsyn till familjestorlek och särskilda behov när de erbjuder boende till anvisade. Även förutsättningar att ta hänsyn till områdets socioekonomiska förutsättningar varierar, bland annat beroende på var det finns lediga lägenheter.

## Vanligt med tidsbegränsade kontrakt till anvisade nyanlända

I länet är det vanligt att kommunerna erbjuder tidsbegränsade bostadskontrakt till anvisade nyanlända. Kontraktens längd kan variera mellan två och fem år och är i många fall för korta för att nyanlända därefter ska hitta en trygg bostad på länets ansträngda bostadsmarknad. Några kommuner erbjuder tidsbegränsade kontrakt till dess att nyanlända har etablerat sig på kommunens bostadsmarknad. En del kommuner erbjuder barnfamiljer en längre kontraktstid än ensamhushåll. Tre kommuner ger i de flesta fall anvisade barnfamiljer möjlighet till tillsvidarekontrakt. Arbetssätten i länet skiljer sig från landet som helhet där en majoritet av kommunerna erbjuder tillsvidarekontrakt till anvisade nyanlända.

Tidsbegränsade bostadskontrakt resulterar i att kommuner tidigt börjar arbeta med bostadsvägledning och bland annat uppmanar hushåll att ställa sig i bostadsköer i andra kommuner och län. Även trångboddhet och bristande kvalitet i boendet kan påverka nyanländas benägenhet att flytta. Tillgång till lokala etableringsinsatser och civilsamhällets engagemang kan å andra sidan skapa möjligheter att bo kvar i kommunen.

Regeringen har gett en särskild utredare i uppdrag att föreslå ett nytt system för bosättning för vissa nyanlända, vilket ska ge kommunerna ett större inflytande över mottagandet och samtidigt skapa goda förutsättningar för ett likvärdigt, enhetligt och flexibelt mottagande. Uppdraget ska redovisas senast den 31 mars 2025.

## Underskott på bostadsmarknaden för självbosatta nyanlända

Kommunernas riktlinjer för bostadsförsörjningen ska grundas i en analys av vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden, vilket förutsätter kunskap om både



Foto: Henrik Weston

anvisade och självbosatta nyanländas bostadsbehov. I *Bostadsmarknadsenkäten 2024* bedömer de flesta kommuner att det råder underskott på bostadsmarknaden för självbosatta nyanlända. Knappt hälften uppger att de erbjuder bostadsrelaterad service, verksamhet eller information till självbosatta personer. Enligt länsstyrelsernas *Lägesbilder* varierar kommunernas kunskap om självbosattas bostadsbehov. I många kommuner får självbosatta inte ta del av kommunens insatser till nyanlända på lika villkor som anvisade, vilket kan påverka vilken kunskap kommunen har om livsvillkor och bostadsbehov.

## Kommunen ansvarar för boende till ensamkommande barn

Kommunerna ansvarar för boende till ensamkommande barn, vilket ofta sker genom så kallade familjehem. Kommunens ansvar omfattar alla ensamkommande barn oavsett om barnen

har uppehållstillstånd, är asylsökande eller har beviljats skydd enligt massflyktsdirektivet. Det varierar hur aktivt kommuner stöttar ungdomar i att hitta bostad efter avslutad placering.

### Kommunen ansvarar för boende till skyddsbehövande från Ukraina

Kommunerna ordnar boende till skyddsbehövande som omfattas av massflyktsdirektivet efter anvisning från Migrationsverket. Våren 2024 ansvarade länets kommuner sammantaget för boende till cirka 3 000 personer. Skyddsbehövande kan, liksom asylsökande, välja att ordna eget boende (EBO). Totalt är cirka 14 500 skyddsbehövande från Ukraina registrerade i länet. Det råder en ovisshet kring vad som kommer att ske när massflyktsdirektivet löper ut i mars 2025, vilket påverkar kommunernas förutsättningar att upprätthålla beredskap i mottagandet. I en lagrådsremiss föreslår regeringen att skyddsbehövande ska få möjlighet till folkbokföring tidigare än vad nuvarande reglering medger och Regeringskansliet ser över delar av bosättningsregelverket.

### Områdesbegränsningar för asylsökande

Kommuner som har områden med sociala och ekonomiska utmaningar kan begränsa möjligheten till eget boende för personer som omfattas av lagen om mottagande av asylsökande. 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 dagarsättning från Migrationsverket.

### Äldre är en utsatt grupp på bostadsmarknaden

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 med eller utan hemtjänst eller andra insatser. Även om en flytt sker är de vanligen inom det ordinarie bostadsbeståndet. För åldersgruppen 80+ blir det ofta svårare att sköta hushållet i samma utsträckning som tidigare och därför uppstår behov av att flytta till en annan bostad. För många som vill flytta till en mindre eller bättre anpassad bostad finns ofta hinder, till exempel är boendekostnaderna ofta högre i ett nytt boende. Det råder även brist på vissa hustyper och bostadsstorlekar som motsvarar äldres behov. Var bostaden är placerad blir viktigt för att äldre ska kunna utträta ärenden som att handla, uppsöka läkarvård, motionera och ha ett socialt liv. Tillgången på bostäder för äldre är ojämlik i länet och i vilken kommun som invånaren är skriven i blir avgörande för möjligheten att få sitt bostadsbehov tillgodosett. Kötiderna för anpassade bostäder kan vara upp mot 10 år för en hyrd bostad. Höga inkomstkrav gör att pensionen inte alltid räcker till, varken till en hyresrätt eller för att

#### 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 bistandsprövning 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.

leva upp till bankernas inkomstkrav för att få köpa en anpassad bostadsrätt.

Äldre personer är den del av befolkningen som har svårast att påverka sin inkomst. Boendekostnaden är för de flesta den största månadsutgiften. Det finns möjlighet att söka stöd genom bostadstillägg hos Pensionsmyndigheten. Trots det missar så många som upp emot var fjärde pensionär som är berättigad till stödet att ansöka om det enligt fackförbundet SACOs pensionsexpert. Bostadstillägget är en del av det allmänna pensionssystemets grundskydd, men till skillnad från garantipensionen är bostadstillägget behovsprövat. Individen måste alltså själv ansöka för att få rätt till förmånen.

### Antalet skuldsatta äldre ökar

Antalet skuldsatta äldre har blivit allt fler och är den åldersgrupp som ökat mest under 2023 enligt Kronofogden. Orsakerna till det är inte entydiga men gemensam nämnare är

äldres lägre inkomster i kombination med inflation och ökade levnadsomkostnader samtidigt som äldre generellt har en ökad risk för sjukdomar och sjukhusvistelser som kan leda till att räkningar missas och därmed betalningsanmärkningar. Många hyresvärdar har hyresvillkor där de inte godkänner hyresgäster med betalningsanmärkningar. Det gäller både privata och allmännyttiga bostadsbolag. Av de allmännyttiga bolagen är det 16 av 20 bolag som inte godkänner betalningsanmärkningar. Samtidigt larmar flera kommuner om att gruppen äldre kan behöva särskilda insatser då de riskerar att hamna i kläm mellan förvaltningar, bolag och myndigheter.

### Underskott av seniorbostäder i hälften av länets kommuner

Hälften av länets kommuner bedömer att det är underskott på seniorbostäder i kommunen, men endast två kommuner bedömer att de kommer påbörja byggnation av seniorbostäder under året, var av totalt 55 bostäder. En orsak



Foto: Nanny Andersson Sahlin

till att det inte byggs fler är att nyproducerade bostäder oavsett upplåtelseform ofta är för dyra för målgruppen. Seniorbostäder finns som både hyresrätter och bostadsrätter och det är svårt för kommunerna att möta upp behovet av anpassade bostäder med lägre hyra. Fler efterfrågar seniorbostäder i hyresrätt än i bostadsrätt men kötiderna är långa. En kommun uppger att det är 10 års väntetid för en seniorbostad.

### **Brist på trygghetsbostäder**

Det är endast en kommun som har uppgett att de har boendeformen biståndsbedömda trygghetsbostäder. En annan kommun uppger att det finns biståndsbedömning för servicehus.

Knappt hälften av länets kommuner uppger att de har trygghetsbostäder utan biståndsbedömning. Det finns dock ett antal kommuner som uppger att det finns en politisk vilja att etablera och utöka både biståndsbedömda och icke-biståndsbedömda trygghetsbostäder på sikt. Under 2025 planerar två kommuner att påbörja byggandet av icke-biståndsbedömda trygghetsbostäder med totalt 115 bostäder.

### **Det planeras för särskilda bostäder för äldre, men fler behövs**

Särskilt boende för äldre (SÄBO) drivs i både privat och kommunal regi. Kommunerna uppger i *Bostadsmarknadsenkäten 2024* att drygt 7800 bostäder/platser finns i särskilt boende för äldre, med kommunen som utförare. Knappt 6500 bostäder/platser finns i särskilt boende för äldre som köps in av kommunen av exempelvis privata utförare enligt lagen om valfrihetssystem (LOV). Att upphandla platser kan ge kommunerna en ökad flexibilitet när behov av platser uppstår, men det finns också kommuner som uppger att det hade varit mer ekonomiskt fördelaktigt att bygga fler boenden själva då det i längden blir kostnadsdrivande att hyra in sig hos privata bolag.

Hälften av kommunerna uppger i *Bostadsmarknadsenkäten 2024* att det är underskott på biståndsbedömda boendeplatser. Elva av länets kommuner uppger att de kommer att påbörja byggande av särskilt boende för äldre under detta år och nästa. Totalt planeras det för 982 bostäder/platser, vilket är något fler än under föregående tvåårsperiod.

De kommuner som anger ett underskott av platser i särskilt boende för äldre uppger att de på sikt planerar för egen byggnation eller i samverkan med privata aktörer. Trots åtgärder kan hälften av länets kommuner inte bedöma om behovet av bostäder är täckt om 5 år.

### **Stort intresse för stöd till äldre bostäder, fler ansökningar 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 2023 beviljades stöd till nybyggnation och ombyggnationer av hyresrätter och kooperativa hyresrätter för äldre motsvarande 534 bostäder i länet vilket är en ökning i förhållande till året innan. 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, vilken är den vanligaste åtgärden.

### **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



Foto: Nanny Andersson Sahlin

flytta till ett anpassat eget boende, trots att omsorgsbehoven ofta är kända sedan länge. Bostäderna drivs i både kommunal regi och av privata vårdbolag eller stiftelser. I länet som helhet är kommunerna med några få undantag de dominerande utförarna i samtliga boendeformer för personer med funktionsnedsättning.

I *Bostadsmarknadsenkäten 2024* uppger 18 kommuner att det är underskott av bostäder för personer med funktionsnedsättning som behöver särskilt anpassat boende. Flera kommuner beskriver att processen är mycket långsam för att utöka antalet platser. För att motverka underskottet arbetar kommunerna på olika sätt för att få fram ytterligare bostäder. Det finns exempel på aktiv dialog med bostadsexploatörer kring behovet av fler bostäder för personer med funktionsnedsättning. Detaljplaner som kan möjliggöra bostäder för personer med funktionsnedsättning föreslås prioriteras i en kommuns planarbete och kommunen undersöker löpande möjligheterna att hyra in bostäder eller omvandla exempelvis före detta förskolor. En kommun har flyttat beställar-

### 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, gruppboende och annan särskilt anpassad bostad

Servicebostad och gruppboende 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 gruppboende har större behov av tillsyn och omvårdnad.

ansvaret för nybyggnation till en centralare plats i organisationen vilket förväntas leda till ökad samordning, mer likvärdig och effektivare process. Flera kommuner gör årliga behovsprognoser/boendeplaner som underlag för den samlade planeringen. En annan vanlig metod är att samarbeta med privata aktörer för att planera nyproduktion av bostäder och placering i befintliga bostäder.

I år och nästa år väntas 110 bostäder för personer med funktionsnedsättning att byggas i sex av länets kommuner, det är nästan en halvering av antalet jämfört med föregående tvåårsperiod och riskerar att öka på det befintliga underskottet ytterligare. Flera kommuner ger uttryck för att tillskottet av nya bostäder inte sker i den utsträckning som behövs sett till det prognosticerade behovet. 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.

## Hemlösheten behöver tacklas som ett bostadsproblem

Länsstyrelsen har haft ett flertal hemlöshetsuppdrag de senaste åren. Inom ramen för den nationella hemlöshetsstrategin 2022–2026 har länsstyrelserna ett uppdrag att stödja kommunerna i deras vråknings- och hemlöshetsförebyggande arbete. Den viktigaste erfarenheten från tidigare och nuvarande uppdrag är att hemlösheten behöver tacklas som ett bostadsproblem och inte enbart som ett individuellt problem. Vilket framgår av de framgångsfaktorer som Socialstyrelsen har identifierat i rapporten *Förebygga och motverka hemlöshet* från 2021.

### Socialstyrelsens hemlöshetskartläggning visar att nästan var fjärde hemlös finns i Stockholms län

Socialstyrelsens kartläggning visar att drygt 6 600 personer lever i hemlöshet i länet där andelen kvinnor är drygt 30 procent. Av Sveriges alla hemlösa finns en fjärdedel i länet. På nationell nivå har storstäderna större utmaningar med akut hemlöshet. I länet utgör den gruppen drygt 1 200 personer. Antalet människor med en boendelösning i en försöks- eller träningslägenhet har ökat drastiskt sedan den förra kartläggningen genomfördes 2017, till 4 000 personer. För att få bättre träffsäkerhet rekommenderar Socialstyrelsen att kommuner regelbundet genomför lokala kartläggningar. Stockholms stad räknar hur många människor som befinner sig i en hemlöshetsituation vartannat år. Enligt den senaste räkningen från 2022 befann sig drygt 2 500 personer i någon hemlöshetsituation (enligt Socialstyrelsens räkning 2023 är det knappt 2 700). 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 nästa sida. 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. Enligt Socialstyrelsen har många av dessa 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 2024.



Foto: Henrik Weston

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 2024* är det vanligast med sociala kontrakt, det vill säga att kommunen hyr ut andrahandslägenheter 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 i kapitel 7).

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 allmännytt.

### 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.

### Socialstyrelsens 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
- Kommunera 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!



Foto: Henrik Weston

När kommunernas insatser inte räcker blir civilsamhällets insatser viktiga. Stockholms Stadsmission bygger ett hyreshus i Farsta som blir inflyttningsklart nu i juni. Huset har 41 överkomligt prissatta hyreslägenheter för både ensamhushåll och familjer, som förmedlas av Stockholms Stadsmissions Bobyrå och av Bostadsförmedlingen i Stockholm.

### 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 strategin 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 arbetar tillsammans för att nå målen

Som en del i hemlöshetsstrategin stödjer länsstyrelserna 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 hårbärgen 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 stödinsatser. *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 2024* i elva kommuner. *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**

Länsstyrelsen arbetar med att på olika sätt ge stöd till kommunerna i deras arbete med att förebygga avhysningar av barnfamiljer. Nuvarande uppdrag innebär att stödja kommunerna i deras arbete med att förebygga och motverka avhysningar utifrån Socialstyrelsens framgångsfaktorer som beskrivs på sid 49. 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 2024* att de har någon form av avhysningsförebyggande arbete i kommunen. 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.

### **Antalet vräkningar ökar i snabb takt – Länsstyrelsen är bekymrad**

Länsstyrelsen noterar att 573 avhysningar har verkställts under 2023, vilket är 12 procent fler än året innan. Dock har det skett en minskning av antalet barn som drabbats av avhysning, 117 barn drabbades genom att en eller båda vårdnadshavarna vräkts, vilket är 20 barn färre än 2022. 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.

Länsstyrelsen är, den formella minskningen till trots, bekymrad över att så många barn berörs av avhysningar. Barnfamiljer och särskilt ensamstående kvinnor med barn drabbas hårt när hushållens ekonomi försvagas. I promemorian *Åtgärder för en bättre bostadsförsörjning (LI2024/00083)* föreslås att det ska bli obligatoriskt för kommuner att under vissa förutsättningar tillhandahålla hyresgarantier till barnfamiljer. Syftet är att underlätta för barnfamiljer som saknar egen bostad att kunna få tillträde till en sådan. Länsstyrelsen ser det som positivt men inte tillräckligt.

## Förekomst av social dumpning kan vara svårt att bekräfta

Social dumpning ökar ojämlikheten mellan kommuner och riskerar att leda till ökad segregation. Flyttarna går vanligtvis från socioekonomiskt starka kommuner till kommuner med socioekonomiska utmaningar, ofta landsbygdskommuner men även kommuner i storstadsregionerna. Personer kan gå från att ha sysselsättning till att bli bidragsberoende. Barn tvingas lämna skola, förskola och aktiviteter.

En dryg tredjedel av länets kommuner uppger i *Bostadsmarknadsenkäten 2024* att de arbetar med att hitta boendelösningar i andra kommuner för hushåll i behov av bostad. Ytterligare några kommuner ger rådgivning och stöd till hushåll om bostadsköer i andra kommuner. Det gäller särskilt när den egna bostadsförsörjningen inte kan möta invånarnas varierade bostadsbehov. Bostadsvägledning sker inom olika delar av kommunens verksamhet. Det är till exempel vanligt att nyanlända hushåll som har anvisats till kommunen enligt bosättningslagen med tidsbegränsade bostadskontrakt behöver hjälp med att hitta en annan bostad när kontraktstiden löper ut.

Hushåll med känd social problematik, nyanlända, strukturellt hemlösa och våldsutsatta kvinnor och andra personer i skyddat boende är grupper som utsätts för så kallad social dumpning. Den i förtid avslutade utredningen *Motverka social dumpning* (2022) konstaterade att fenomenet är mer vanligt förekommande än utredningen först trodde. Socialtjänst och skola i den mottagande kommunen får sällan kännedom om flytten, något som också uppmärksammats i länsstyrelsens rapport *Aktiv medverkan till bosättning i annan kommun* från 2021. Att mottagande kommun inte aviseras om ett hushålls flytt bidrar till att social dumpning



Foto: Ragnar Wernstedt

### 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.

blir svårare att bekräfta. En annan försvårande faktor är den gråzon som finns avseende när stöd till en stadigvarande bostad övergår till att aktivt medverka till att hushåll flyttar till en annan kommun mot dess uttryckliga vilja. Detta blir särskilt angeläget då såväl hushåll som kommunens tjänstepersoner uppfattar att alternativen är få eller inga.

## Behov av stadigvarande boende för våldsutsatta av största vikt

Boendesituationen är central i arbetet med mäns våld mot kvinnor och våld i nära relationer. En trygg bostad är avgörande för att skapa en trygg och fungerande vardag. I de fall då våldsutsatta personer tvingas fly från sina hem 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. Under 2020 fanns det enligt Socialstyrelsen 26 skyddade boenden i länet. Tillgången på skyddade boenden upplevs av kommuner och kvinnojourer vara god. Sedan april i år är placering på skyddat boende en insats enligt socialtjänstlagen, vilket det tidigare inte varit. Samtidigt infördes krav på tillstånd från Inspektionen för vård och omsorg (IVO) för dem som driver skyddat boende.

Regeringen gav 2023 Socialstyrelsen i uppdrag att fördela statsbidrag till kommunerna för att stärka arbetet med långsiktiga lösningar av 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. Statsbidraget har även fördelats för 2024. Av länets kommuner har 15 sökt och fått statsbidrag av Socialstyrelsen för att stärka arbetet med stadigvarande boende för våldsutsatta. Länsstyrelsen håller i ett nätverk för dessa kommuner för att stärka erfarenhetsutbyte och samordning.

I *Bostadsmarknadsenkäten 2024* 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. Av länets kommuner uppger sju att de samverkar med andra kommuner jämfört med 14 kommuner 2023.



Foto: Ragnar Wernstedt

I regeringens beslutade proposition *Åtgärder för tryggare bostadsområden* (Prop. 2023/24:112) ges utökade möjligheter för fastighetsägare att säga upp hyresgäster som begår brott. Det ansvar som hyresgästen har för personer som bor eller vistas i lägenheten ska även gälla att se till att dessa personer inte begår brott som skapar otrygghet för andra boende. Förutsättningarna förbättrar även för en hyresgäst som utsatts för våld av en närstående att behålla lägenheten vid en uppsägning. Dessutom förstärks möjligheter för en hyresgäst eller medboende maka eller sambo som utsatts för våld av en närstående att överta ett hyreskontrakt.



fonden

30

Foto: Henrik Weston

## 4

## Bostadsförsörjning är mer än bostadsbyggande

Allt fler hushåll efterfrågar ett mer varierat bostadsutbud med lägre priser och hyror. 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. Flera kommuner menar att staten behöver kliva fram och ta ett större ansvar. Även Boverket anser att det behövs en ny social boendeform i Sverige. En boendeform som utgår från människors behov till en hyra som hushåll har möjlighet att efterfråga.

### Bristen på billiga hyresrätter utgör ett växande problem

I Sverige är det främst kommunernas allmännyttan 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 bostadsmarknaden. En växande andel av befolkningen hamnar utanför en bostadsmarknad som i allt större utsträckning endast fungerar för hushåll med höga stabila inkomster. I *Bostadsmarknadsenkäten 2024* uppger alla kommuner utom en att det finns hinder i kommunen som innebär att personer inte får

sina bostadsbehov tillgodosedda. Det handlar bland annat om höga krav för att erhålla hyreskontrakt, att ekonomiska stöd till hushåll inte godkänns som inkomst eller att personer saknar ekonomiska förutsättningar att köpa en bostad. Kommunerna uppger även att det saknas bostäder av viss hustyp, storlek eller på rätt ställe utifrån aktuella bostadsbehov.

### Bostadspolitiska förändringar under 1990-talet på statlig, regional och kommunal nivå

Flera stora förändringar av finansieringsystemen 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.



Foto: Henrik Weston

I Stockholms stads bostadsförsörjningsprogram för åren 1993–97 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 samhällsligt 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 avvecklade regeringen även lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. 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). 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 skapade 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. Kommunerna var också medlemmar i Kommunalförbundet för Stor-Stockholms bostadsförmedling (KSB) som i princip förmedlade alla nyproducerade lägenheter.

I Stockholms stads bostadsförsörjningsprogram från 1993 beskrivs den planerade avvecklingen av planeringsnämnden 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. 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 bostadsförsörjningsfrågor. Regionen har som uppgift att ta fram kunskapsunderlag och att stå för regionplaneringen. En ny regionplan ska antas 2026. I den finns stora möjligheter att peka på bostadsförsörjningens roll i den regionala utvecklingen.

## Att förbättra för hushåll som har svårt att skaffa sig en bostad på marknadens villkor

På 1930-talet tillsatte regeringen en bostadsocial utredning<sup>24</sup> 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. Detta gäller inte bostadspolitikerna de senaste 30 åren. Politiken har i stället handlat om generella finansiella frågor och lagar och regler. Bostadspolitikerna har tappat bort dem den ska hjälpa – människorna.

<sup>24</sup> Bostadssociala utredningen var en svensk statlig kommitté 1933-1947, vars syfte var att kartlägga landets bostadsförhållanden och utarbeta riktlinjer för bostadspolitikerna. 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.

### Lokalt initiativ från Stadsmissionen i Stockholm

I Farsta i södra Stockholm har Stadsmissionen byggt en fastighet med socialt hållbara bostäder med inflyttning i juni i år. Bostäderna ska vara överkomligt prissatta och gå till personer som har svårt att efterfråga en bostad på egen hand. En grupp forskare på KTH studerar om det är möjligt att skala upp Stadsmissionens modell. Upplåtelseformen är en kooperativ hyresförening som grund, där föreningen blockförhyr lägenheterna från fastighetsägaren, och ansvarar för förvaltningen av hyreshuset. Det innovativa ligger i att det ger möjligheten att sätta differentierade hyror. Något som inte hade varit möjligt i ett vanligt hyreshus.

### Inkluderande bostadsbyggande med statligt stöd – en modell från Boverket

Boverket menar att en del av lösningen är ekonomiskt överkomliga bostäder riktade till hushåll med lägre inkomster enligt en modell som passar svensk bostadsmarknad. Boverkets modell innebär att kommunen anvisar mark för inkluderande bostadsbyggande, med krav på att en viss andel av lägenheterna ska ha lägre hyra och fördelas med förtur efter kriterier som kommunen fastställer. Intresserade byggaktörer tar fram koncept som inkluderar lägenheter med lägre hyra och staten möter upp med ett stöd, som kompenserar byggherren för minskade intäkter från de lägenheter som har lägre hyra.

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. Många kommuner rapporterar till Länsstyrelsen att frågan blivit för stor för den enskilda kommunen att lösa. Visserligen föreslås ändringar i bostadsförsörjningslagen som stärker kommunernas

verktygslåda, men det är inte tillräckligt. Staten behöver kliva in och ta ett större ansvar för en hållbar bostadsförsörjning.

### 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 ställa sig i bostadskö och stå där, oavsett bostadsbehov, så länge den årliga avgiften avläggs. I andra länder måste det finnas ett bostadsbehov för att få ställa sig i kön 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.

### 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 deklARATIONER. 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 EU:s arbete och konstaterar att bostadsfrågorna kommer upp i allt fler sammanhang. Vid det belgiska ordförandeskapet i mars i år arrangerades ett bostadsmöte för EUs bostadsministrar. På mötet antogs deklarationen *Affordable, decent and sustainable housing for all – Liege declaration for housing accessibility in the European Union*.<sup>25</sup> Deklarationen undertecknades av EUs bostadsministrar förutom Sveriges och sex andra nationers ministrar.<sup>26</sup>

## 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 medfinansierare av kommunala insatser för att minska bostadsbristen. Ingen regering har dock valt att gå vidare med detta förslag.

## Åtgärder för en bättre 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). Några av betänkandets förslag finns i promemorian *Åtgärder för en bättre bostadsförsörjning* (LI2024/00083). Åtgärderna som främst riktar sig till barnfamiljer välkomnas av Länsstyrelsen (läs mer om förslagen på sidan 80). Många fler har dock svårt att etablera sig på bostadsmarknaden. Till och med personer som borde kunna lösa sitt boende själva påverkas av situationen.

Mot denna bakgrund är det naturligt att Boverket adresserar frågan om hur svaga grupper kan bostadsförsörjas genom idéskissen ovan. Situationen går att förbättra. Länsstyrelsen understryker dock att satsningarna måste vara kloka, långsiktiga och kostnadseffektiva. En sådan lösning bör även innefatta bostäder i det befintliga beståndet.

25 Deklarationen i sammanfattning: EUs bostadsministrar – med respekt för subsidiaritetsprincipen – kräver ett europeiskt nytt avtal för billiga och sociala bostäder. Avtalet ska stödja policyer som ökar tillgången till överkomliga, anständiga och hållbara bostäder för alla baserad på en styrning på flera nivåer och utbyte av bästa praxis och framgångsrika erfarenheter från medlemsländerna med stöd av de europeiska institutionerna.

26 Sverige skrev inte under på grund av Sveriges budgetrestriktiva hållning gentemot EU, det vill säga att EUs utgifter inte ska utökas. Deklarationen innehåller skrivningar om EU-finansiering.





## Fakta om länets knappt 1,2 miljoner bostäder

I länet finns nästan 1,2 miljoner bostäder fördelat på 42 procent bostadsrätter, 36 procent hyresrätter och 22 procent 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 1970-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

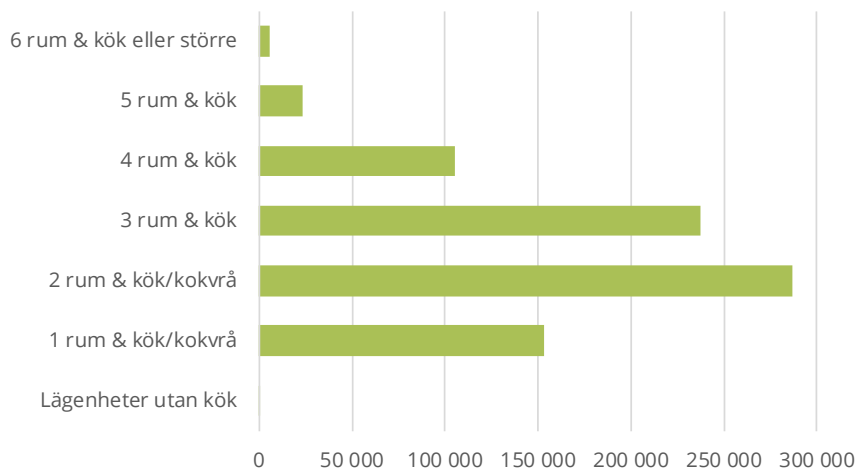
Av länets knappt 1,2 miljoner bostäder är skillnaden mellan olika upplåtelseformer stor kommunerna emellan, se kartor på nästa uppslag. I Täby utgörs flerbostadshusbeståndet av 85 procent bostadsrätter. Andra kommuner med många bostadsrätter är Danderyd, Nacka och Vallentuna där omkring 80 procent av bostäderna i flerbostadshus är bostadsrätter. Många hyresrätter i flerbostadshus återfinns i Södertälje med 70 procent följt av Botkyrka och Nynäshamn med omkring 60 procent. Högst andel småhus finns i Ekerö, Österåker och Värmdö. Särskilda bostäder såsom studentbostäder, äldreboenden eller bostäder för funktionsnedsatta utgör knappt 5 procent av länets totala bestånd. Av alla bostäder i flerbostadshus är 55 procent ettor eller tvåor,

knappt 17 procent är fyror eller större. Noterbart är att 630 bostäder saknar kök eller kokvrå vilket är 180 fler än förra året.

Kommunerna svarar i *Bostadsmarknadsenkäten 2024* att efterfrågan på större bostäder i flerbostadshus är fortsatt stor, särskilt stora bostäder med rimliga boendekostnader. Hyresrättens attraktivitet har stärkts de senaste åren, främst på grund av att boendeformen i orostider anses som säker och att kostnaderna är överblickbara trots stora hyresökningar. Bostadsrätten och småhuset är dock de populäraste boendeformerna även om intresset för sådan nyproduktion drastiskt minskat på grund av hushållens minskade köpkraft.

Diagrammet på sidan 65 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. Under 2010-talet byggdes över 105 000 bostäder.

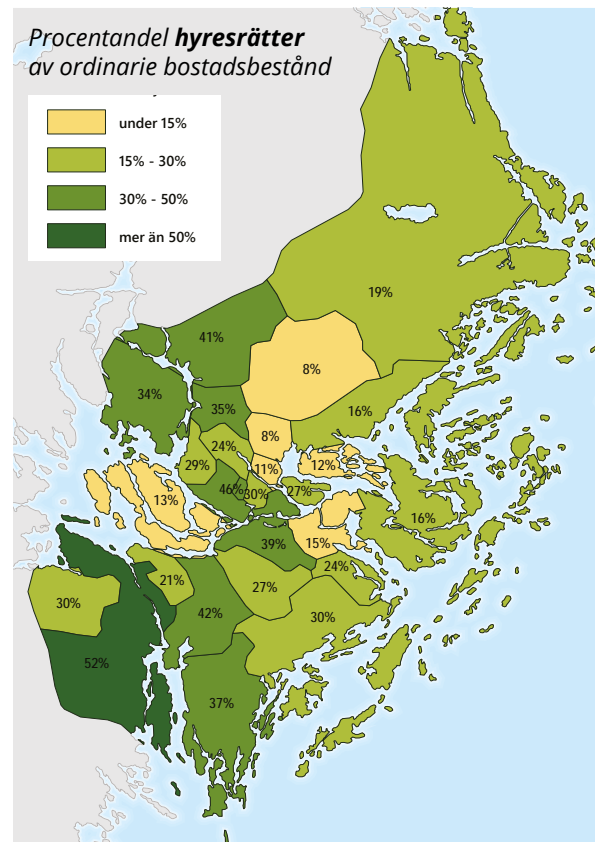
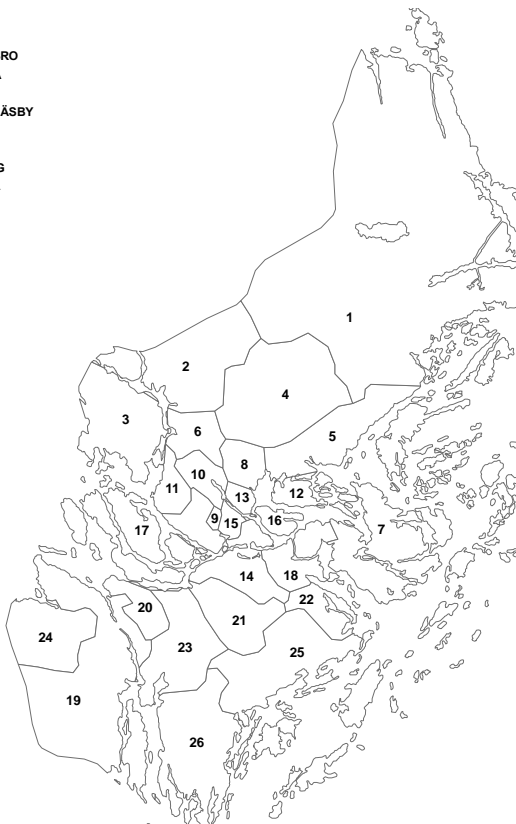
Antal lägenheter i flerbostadshus efter antal rum i Stockholms län 2024. Det finns över 810 000 bostäder i flerbostadshus. 632 lägenheter saknar kök eller kokvrå. Källa: SCB.



**Antal bostäder i länets kommuner fördelade på upplåtelseform 2024. Uppgifterna gäller bostäder i ordinarie bestånd, specialbostäder ingår inte.**

Källa SCB.

- 1 : NORRTÄLJE
- 2 : SIGTUNA
- 3 : UPPLANDS-BRO
- 4 : VALLENTUNA
- 5 : ÖSTERÅKER
- 6 : UPPLANDS VÄSBY
- 7 : VÄRMÖ
- 8 : TÄBY
- 9 : SUNDBYBERG
- 10 : SOLLENTUNA
- 11 : JÄRFÄLLA
- 12 : VAXHOLM
- 13 : DANDERYD
- 14 : STOCKHOLM
- 15 : SOLNA
- 16 : LIDINGÖ
- 17 : EKERÖ
- 18 : NACKA
- 19 : SÖDERTÄLJE
- 20 : SALEM
- 21 : HUDDINGE
- 22 : TYRESÖ
- 23 : BOTKYRKA
- 24 : NYKVARN
- 25 : HANINGE
- 26 : NYNÄSHAMN





## Sedan 1990 har bostadsbeståndet ökat med 350 000 bostäder

Sedan 1990 har bostadsbeståndet ökat med 350 000 bostäder till knappt 1,2 miljoner. Hyresrätterna har minskat från 60 procent till 36 procent, bostadsrätterna har ökat från 17 procent till 42 procent medan äganderätten (oftast småhus) ligger kvar på en nivå kring 22 procent. I äganderätter ingår även 1700 bostäder i flerbostadshus. Se cirkeldiagram på nästa sida.

Bostadsrätterna har ökat eftersom många hyresbostäder ombildats till bostadsrätter parallellt som fler bostadsrätter än hyresrätter har byggts. Ombildningarna av hyresrätter till bostadsrätter har skett i alla kommuner men framför allt i Stockholms stad. Diagrammet nedan till vänster visar samma uppgifter men i antal bostäder. I siffrorna ingår 57 000 specialbostäder, merparten hyresrätter.<sup>27</sup>

Bostädernas fördelning efter bostadstyp visas i bilden nedan till höger. Knappt 800 000 bostäder finns i flerbostadshus, 290 000 i småhus och 57 000 i hus byggda som specialbostäder, det vill säga studentbostäder eller bostäder för äldre eller funktionsnedsatta.

## Renoveringar får konsekvenser

Ett attraktivt bostadsbestånd måste underhållas, men upprustningar där standarden höjs innebär samtidigt höga hyresnivåer. Därför är det viktigt att fastighetsägare involverar boende och strävar efter att så många som möjligt kan bo kvar efter upprustningen. Det förekommer många så kallade konceptrenoveringar. Sådana renoveringar innehåller standardhöjningar

i bostaden som hyresgästen ofta inte vill ha. Fastighetsägaren kan då höja hyran kraftigt utan att göra grundläggande investeringar som stambyte, fönsterrenovering eller nya energisystem.

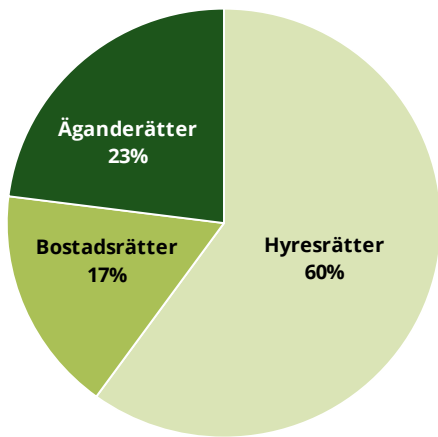
Två exempel på fastighetsbolag som gör det möjligt för hyresgästen själv att välja nivå på renovering, och därmed hyrespåslaget, är SigtunaHem och Botkyrkabyggen. SigtunaHem har nyligen avslutat renoveringar av sina 2 000 bostäder som byggdes under miljonprogrammet. Renoveringarna har genomförts enligt bolagets koncept – mini-midi-maxi – som gett hyresgästerna möjlighet att påverka hyran genom att välja nivå på renoveringen. 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

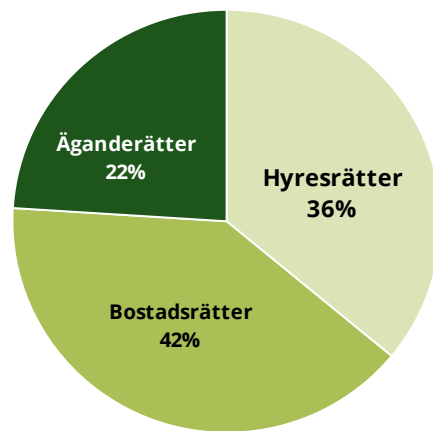
Det förekommer att fastighetsägare hyr ut vanliga hyresbostäder till företag som sedan hyr ut bostaden i andra hand. Oftast är det 5-6 bostäder i en fastighet, men det förekommer även att hela fastigheter omvandlas till lägenhetshotell. Hyresgästföreningen region Stockholm har studerat fenomenet och beskriver en explosionsartad utveckling. Hyresgästföreningen bedömer att det finns minst 10 000 hotelllägenheter i länet. Att driva hotell innebär helt andra regler, bland annat när det gäller brandsäkerhet. För hotell krävs även tillstånd från Polisen.

---

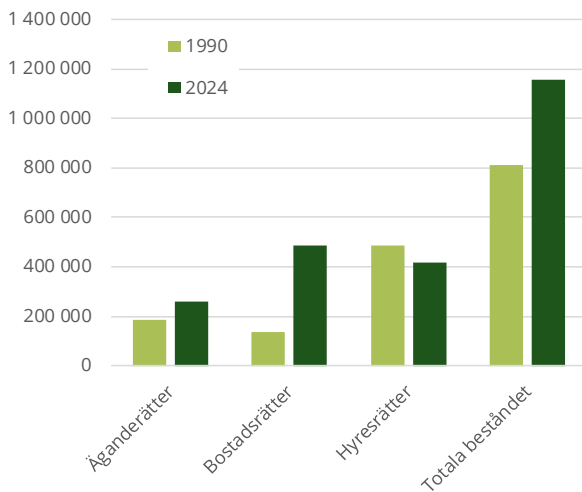
<sup>27</sup> Det finns totalt cirka 400 000 hyresrätter. 350 000 är vanliga hyresrätter, 57 000 är specialbostäder med upplåtelseformen hyresrätt.



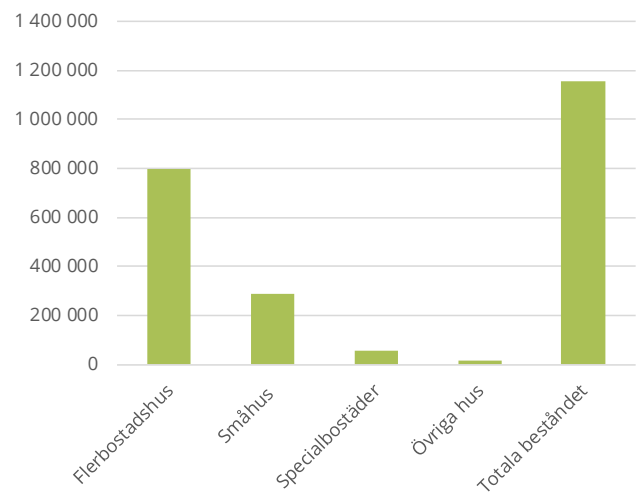
Upplåtelseformer i Stockholms län 1990.  
Källa: SCB.



Upplåtelseformer i Stockholms län 2024.  
Källa: SCB.



Upplåtelseformer i antal bostäder i Stockholms län 1990 respektive 2024. Källa SCB.



Antal bostäder i Stockholms län efter hustyp 2024. "Övriga hus" avser byggnader som inte huvudsakligen är avsedda för bostadsändamål men ändå innehåller vanliga bostadslägenheter. Källa SCB.

En särskild utredare har kartlagt andrahandsmarknaden och då med särskilt fokus på näringslivets behov (SOU 2023:65). Utredaren menar att lagstiftaren bör titta på hur näringslivets bostadsbehov för en kortare tid kan lösas. Länsstyrelsen delar den slutsatsen. Näringslivets behov av boende (som inte är hotell) 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. Positiva rörlighetseffekter vid nyproduktion av centralt belägna stora hyresrätter har varit särskilt betydande i Stockholm visar forskningen. För att rörligheten ska öka måste alltså fler stora bostäder byggas. Att länets flyttkedjor är så pass korta beror följaktligen på att det mestadels byggts mindre lägenheter. Sedan 2015 har ettor och tvåor stått för 63 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 samhällseliga 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 politiken önskar det, det är förändrade behov som styr.

## Många upplever att boendekostnaden inte är godtagbar

Länsstyrelsens medborgarundersökning från 2023 visar att knappt 40 procent anser att bostadskostnaden är för hög. Äldre länsbor med svensk bakgrund finner bostadskostnaden godtagbar i större utsträckning än yngre och länsbor med utländsk bakgrund. Äldre är minst benägna att flytta från sitt område. Bland de som är 65 år eller äldre önskar endast två 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 5 procent av de som är 65 år eller äldre anser sig trångbodda jämfört med 26 procent bland unga.

En majoritet är för ett ökat bostadsbyggande, 70 procent av de yngre jämfört med drygt 50 procent av de äldre välkomnar fler bostäder i



Foto: Henrik Weston

länet som helhet. Färre än hälften av de äldre välkomnar ett ökat byggande i hemkommunen. När det gäller det egna närområdet minskar andelen till 30 procent. I villahushåll eller radhus är motståndet mot bostadsbyggnad i det egna närområdet högt.

### **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 krympt. Det innebär svårigheter med att byta bostad när behoven förändras.

## Antalet personer som bor i andra hand eller som inneboende ökar

Det är betydligt lättare att hitta en bostad i andra hand än ett eget förstahandskontrakt, men det är betydligt dyrare. De höga hyrorna, i kombination med att de som bor i andrahand ofta har låg inkomst, innebär att ekonomin blir ansträngd.

Det är inte lätt att uppskatta hur stor länets andrahandsmarknad är, men i Länsstyrelsens medborgarundersökning svarar 4 procent av alla personer mellan 18–85 år att de bor i andra hand och 6,5 procent att de är inneboende. Det motsvarar knappt 80 000 personer i åldrarna 18–85 som bor i andra hand och ytterligare 130 000 som är inneboende. Antalet personer har ökat jämfört med 2021 då motsvarande siffror var 64 000 respektive 102 000. Bland yngre (18–30 år) är siffrorna högre, 8 procent bor i andra hand och 20 procent är inneboende. Mörkertalet är dock stort. Enkäten når endast folkbokförda personer.



Foto: Nanny Andersson Sahlin

## Bostadsmarknaden kvicknar till

Bostadssäljarna i Stockholm förväntar sig lika mycket betalt nu som när priserna var som högst. Det har lett till en rekordlåg omsättning och ett stort utbud. Med räntesänkningar och stabiliserad inflation beräknas priserna för begagnade bostäder nu vända uppåt medan inflyttningsklar nyproduktion är mer svårsåld. Det stora utbudet av osålda bostäder väntas bidra till att hålla tillbaka priserna något.

Mäklarsamfundet har undersökt om det är enklare eller svårare för förstagångsköpare i Stockholm att köpa sin första bostad. Studien visar att nästan 40 procent av hushållen som klarade ett bostadsköp 2021 inte längre kan genomföra köpet och få lika mycket pengar över till annat. Samma studie visar även att barnfamiljer mer sällan bor i småhus, samtidigt som andelen ensamboende pensionärer i småhus ökat kraftigt.

## Ökande räntekostnader pressar bolånetagare

Hushållen utmanas av höga priser och bolåneräntor. Någon amorteringspaus är dock inte aktuell, i stället utreds riskerna med skuldsättningen.<sup>28</sup> Samtidigt uppger Finansinspektionen (FI) i sin senaste bolånerapport att antalet nya bolånetagare var färre än tidigare år. Bostadsköparna köpte också billigare bostäder och lånade mindre pengar. Den totala utlåningen till hushållen har stannat av, trots detta är hushållens skuldsättning fortsatt hög.

<sup>28</sup> Utredningen – som ska vara klar den 31 oktober 2024 – ska utreda hur låntagarbaserade makrotillsynsåtgärder såsom bolånetak och amorteringskrav har fungerat hittills, och hur de kan utformas framöver för att hantera makroekonomiska risker och konsumentskydd på ett ändamålsenligt sätt (Dir.2023:53).

## Hyresrättens attraktivitet stärks i orostider

Under flera år har hyreshöjningarna stannat på ett par procent årligen, men inte de senaste åren. För 2024 har höjningarna i länet landat på omkring 5 procent. Trots detta stärks hyresrättens attraktivitet, främst på grund av att boendeformen anses som säker och att kostnaderna ändå är överblickbara.

### Snabbare hyresökning hos privata fastighetsägare än hos allmännyttan

Medelhyran i en lägenhet i Storstockholm ökar mer hos privata fastighetsägare än hos allmännyttiga bostadsföretag. Mellan 2016 och 2023 ökade privatvärdarna medelhyran med 26 procent, från 7420 kronor per månad till 9380 kronor per månad, enligt SCB. Hos allmännyttan ökade medelhyran med 21 procent, från 6580 kronor per månad till 7980 kronor per månad.<sup>29</sup>



Foto: Henrik Weston

<sup>29</sup> Medelhyran i hyreslägenhet som är 70 kvadratmeter stor. Medelhyran för en motsvarande lägenhet producerad 2021 eller därefter är ännu högre; 13090 i det privata beståndet respektive 12740 i allmännyttan.



# 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 rådgivning och vägledning till kommunerna inom ramen för *Tidig planeringsdialog* lämnar Länsstyrelsen synpunkter under samråd och granskning. Länsstyrelsen utövar också tillsyn över antagna 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 ofta lång och innehåller mer än bara planprocessen enligt plan- och bygglagen. Planer som möjliggör nya bostäder innehåller ofta även andra ändamål, till exempel skolor, arbetsplatser och offentliga ytor och omfattar frågor som berör investeringar, exploateringsavtal och miljötillstånd. Från idé till att planprocess påbörjas kan det gå flera år. Likaså kan färdigställandet av en bostad efter det att planprocessen är klar dröja åtskilliga år på grund av marknadsförutsättningar.

Processen från en idé till en färdig bostad innehåller något förenklat

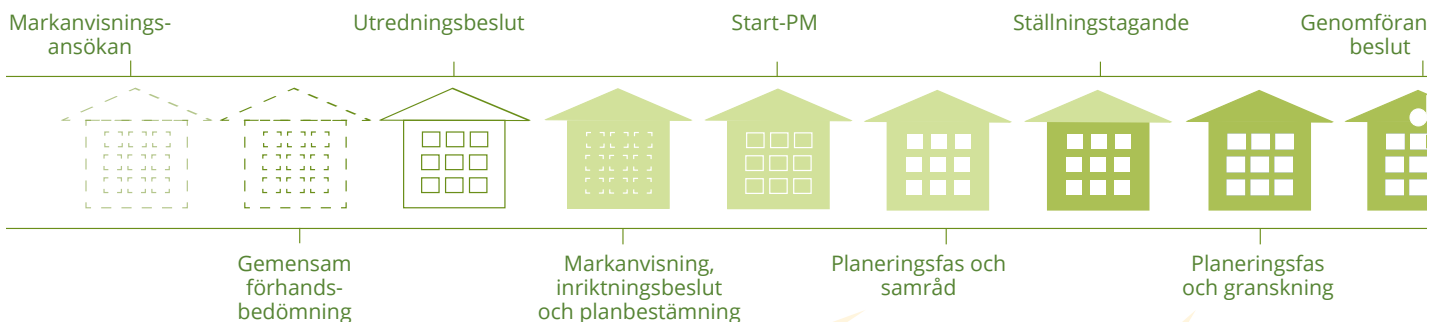
- idé, antingen kommunens eller byggaktörens
- marktilldelning/planförfrågan
- plan- och bygglovsprocess enligt plan- och bygglagen (detaljplan, bygglov)
- eventuellt överklagande (detaljplan, bygglov)
- genomförande.

Länsstyrelsen lämnar yttranden i planprocessen och fattar beslut vid överklaganden av bygg-, mark- och rivningslov. Illustrationen på nästa sida visar antal plan- och bygglovsärenden som inkom till Länsstyrelsen 2023 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 2023 samt genomsnittlig handläggningstid för dessa ärenden.

**Detaljplaner för samråd**  
(inklusive programsamråd)  
Avslutade ärenden: 171  
Genomsnittlig tid på Länsstyrelsen: 48 dagar

**Detaljplaner för granskning**  
Avslutade ärenden: 126  
Genomsnittlig tid på Länsstyrelsen: 34 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 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, och sedan minskat till 16 000 år 2023.

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 ställer

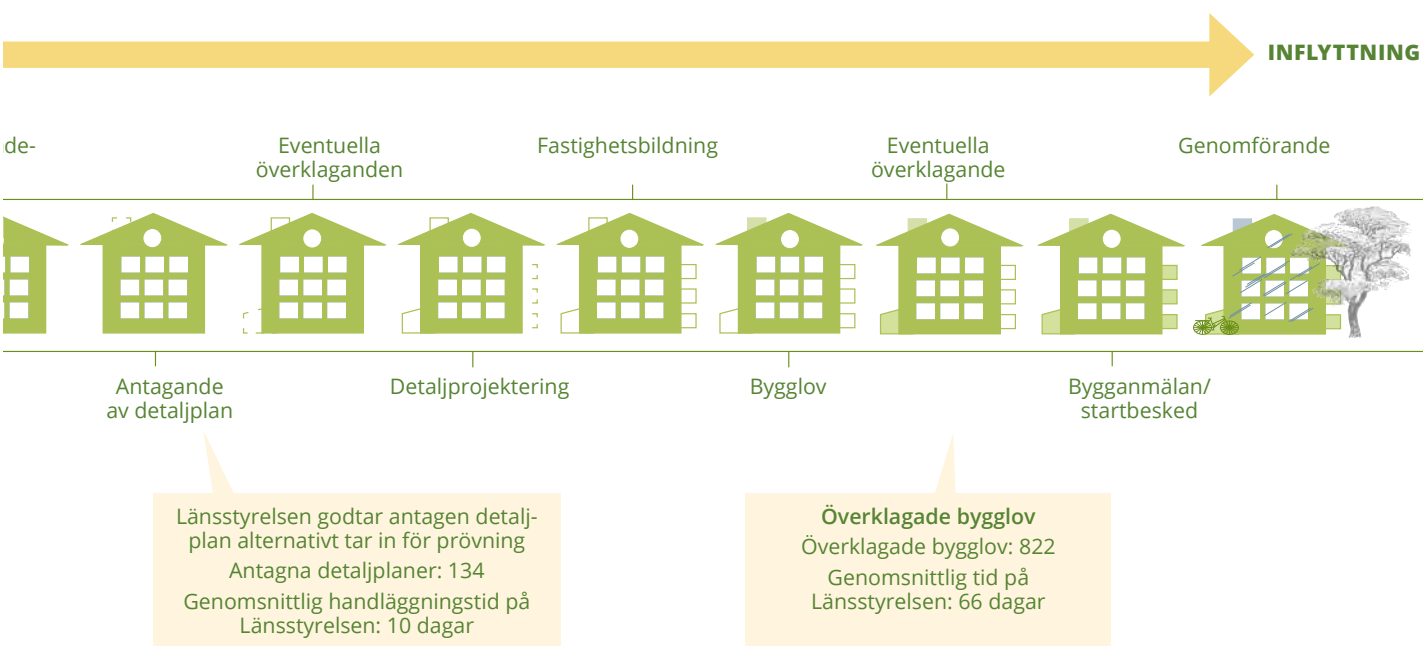


Foto: Länsstyrelsen Stockholm

höga kompetens- och samverkanskrav på alla aktörer som vill bygga ihop en vacker, hälsosam och välfungerande huvudstad i en unik skärgårdsmiljö.

### **Handläggningstider för detaljplaner och bygglov**

Den genomsnittliga handläggningstiden för detaljplaner på samråd har varit 48 dagar under 2023, och 34 dagar för granskning. Kontroll av antagna detaljplaner har i snitt tagit 10 dagar. Genomsnittlig handläggningstid för överklagade bygglov var 80 dagar under förra året.

### **Tidig planeringsdialog**

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

## **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 cirkulärt byggande är centralt i det fortsatta arbetet**

Bostadens kvalitet och den fysiska miljön har stor betydelse för folkhälsa och välmående. Regeringen understryker i propositionen *Politik för gestaltad livsmiljö* att det ansvar för bostadsbyggande som åligger länsstyrelserna inbegriper ett ansvar för kvalitet i arkitektur och gestaltning. 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.

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.

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 placering av höga hus, trafikbuller och stadsmiljöns betydelse för folkhälsan genom handläggning, rådgivning och seminarier.

De flesta kommunerna i länet har eller håller på att ta fram arkitekturpolicier som ett stöd i arbetet med gestaltad livsmiljö, 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. Intresset och samverkan i länet

för cirkulär planering och byggande har ökat men det planeras och byggs förhållandevis få bostäder genom ombyggnation i länet. Antalet färdigställda bostäder i ombyggnation minskade från 1700 år 2017 till förra årets 460. Att bygga om lokaler och vindar till bostäder och att återbruka köksskåp och annan inredning när lägenheter renoveras blir sällan billigare – men ger stora klimatfördelar.



Foto: Nanny Andersson Sahlén



Foto: Henrik Weston



## Bostadsförsörjning – om kommunernas och länsstyrelsernas ansvar

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.

I syfte att skapa bättre förutsättningar för att samordna kommunala bostadsförsörjningsåtgärder föreslår regeringen att bostadsförsörjningslagen ändras. Ändringarna innebär bland annat att kommunerna ska redogöra för behovet av tillskott av bostäder i kommunen. Det ska även framgå hur kommunens markanvisningar följer kommunens handlingsplan för bostadsförsörjningen. Samtidigt tydliggör regeringen länsstyrelsernas ansvar. Även fortsättningsvis föreslås att länsstyrelserna ska uppmärksamma kommunerna på behovet av samordning mellan kommuner i frågor om bostadsförsörjning och verka för att sådan samordning kommer till stånd.

### **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 (2000:1383) samt i plan- och bygglagen (PBL). Enligt bostadsförsörjningslagen ska varje kommun planera för bostadsförsörjningen i syfte att skapa förutsättning 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

### 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 preciseras innehållet i riktlinjerna och hur processen att ta fram dem ska gå till.

### Bostadsförsörjningslagen föreslås ändras i januari 2025

Regeringen föreslår i promemorian *Åtgärder för en bättre bostadsförsörjning* att bostadsförsörjningslagen ändras den 1 januari 2025. Lagändringen innebär att riktlinjer för bostadsförsörjningen ändras till handlingsplan för bostadsförsörjningen. Därutöver föreslås att

- det blir obligatoriskt för kommuner att tillhandahålla hyresgarantier till barnfamiljer
- en kommunal bostadsförmedling får reservera lägenheter för olika kategorier av sökande i kön eller använda ett förturssystem
- Boverket ska beräkna bostadsbyggnadsbehovet
- kommuner ska bedöma och dokumentera behovet av bostadstillskott i handlingsplanen för bostadsförsörjning
- kommuners åtgärder för bostadsförsörjningen ska samordnas med andra kommuner
- det ska framgå hur kommuners markanvisningar följer kommunens handlingsplan för bostadsförsörjningen.

### 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. Till exempel så antogs inga riktlinjer i 13 kommuner under förra mandatperioden.

I samband med Länsstyrelsens insamlande av byggmål (se sidan 25) till denna rapport noterar vi att allt fler kommuner inte har något kvantitativt mål. I arbetet med riktlinjer för bostadsförsörjningen 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. Med anledning av detta välkomnas lagskärpningen. Från och med januari 2025 föreslår regeringen att kommunen ska redovisa behovet av tillskott av bostäder i kommunen.

## 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 en egen metodik för arbetet; *Stockholmsmodellen för bostadsförsörjning*. Den innebär att vi och regionen träffar en kommun *innan* arbetet påbörjas och diskuterar lagkrav, tipsar om kunskapsunderlag och ger goda exempel. Riktlinjerna antas av kommunfullmäktige. Innan detta sker ska Länsstyrelsen och regionen ges tillfälle att yttra sig över förslaget.

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	
Nykvarn	x			x
Nynäshamn		x		
Salem		x		
Sigtuna			x	
Sollentuna			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

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. Under innevarande mandatperiod har Länsstyrelsen yttrat sig över sju kommuners förslag. Fyra av dessa har antagits av kommunfullmäktige, se föregående sida.

### Kommunernas verktyg för bostadsförsörjningen

Kommunen ska 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. Arbetet ska ske i samarbete med kommunens bostadsbolag och med privata fastighetsägare. Socialförvaltningen eller den förvaltning som ansvarar för svaga grupper ska delta i arbetet.

### Effektivare användning av verktygen för bostadsförsörjningen

Är kommunernas verktyg tillräckligt kraftfulla, används de på rätt sätt eller behövs ytterligare? 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.

*Kommunens verktyg för bostadsförsörjningen.*





Foto: Mostphotos.com

Det finns utvecklingspotential i hur de 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 kommunala befogenheter kan kommunerna lämna bostadsbidrag eller bostadstillägg till större belopp än vad som följer av statliga bidragsregler (kommunalt

bostadsbidrag).<sup>30</sup> 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. Till skillnad mot sociala kontrakt får hyresgästerna här

30 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.

ett förstahandskontrakt. För det tredje kan bostadsförmedlingens förturssystem användas effektivare genom att bostäderna förmedlas efter fler kriterier än kötid.

### **Förturer, sociala kontrakt och hyresgarantier**

Enligt *Bostadsmarknadsenkäten 2024* arbetar sju kommuner med någon form av förturssystem, oftast för personer med funktionsnedsättning eller för personer med sociala eller medicinska skäl. Totalt förmedlades 47 bostäder genom förtur. Personer i behov av skyddat boende och hemlösa får förtur i några kommuner. Hushåll som av ekonomiska skäl behöver flytta till en billigare bostad kan också få förtur i en kommun. 22 kommuner kompletterar den ordinarie bostadsmarknaden med att själva hyra ut bostäder i andra hand, så kallade sociala kontrakt. Dessa uppgår till drygt 3200, merparten hyresrätter. 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 klienten. Därutöver finns 3000 bostäder som på annat sätt hyrs ut till personer som av olika skäl inte blir godkända som hyresgäster men som inte tillhör en grupp som kan ha rätt till en biståndsbedömd bostad. Stockholms stad har till exempel över 2000 hotellhemsbostäder i stiftelsen SHIS. Nyanlända ingår 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. Fem kommuner erbjuder hyresgarantier.

I den föreslagna ändringen av bostadsförsörjningslagen finns förtydliganden om förturer kopplade till behov. Även systemet

med hyresgarantier föreslås ändras. Det blir i så fall obligatoriskt för kommuner att under vissa förutsättningar tillhandahålla hyresgarantier till barnfamiljer.

### **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. Bebyggelsestruktur, grönstruktur, infrastruktur, teknisk försörjning och bostadsförsörjning är viktiga regionala planeringsfrågor som behandlas i översiktsplanerna. Länsstyrelsen ser regionplanen RUF5 2050 som vägledande för mellan-kommunal samordning gällande mark- och vattenanvändning. Kartan till höger visar aktuellt översiktsplaneläge våren 2024.<sup>31</sup>

### **Bostadsbehoven ska analyseras genom förvaltningsövergripande samverkan**

I arbetet med bostadsförsörjningen ska bostadsbehoven i kommunen beskrivas. För att det ska fungera krävs intern samverkan mellan socialförvaltning, kommunala bostadsbolag, fastighetskontor och den förvaltning som ansvarar för bostadsförsörjningen, ofta ett stadsbyggnadskontor eller en samhällsbyggnadsförvaltning. Samverkan sker i alla kommuner enligt *Bostadsmarknadsenkäten 2024*.

### **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

---

31 Huddinges översiktsplan antagen 2023 är överklagad.

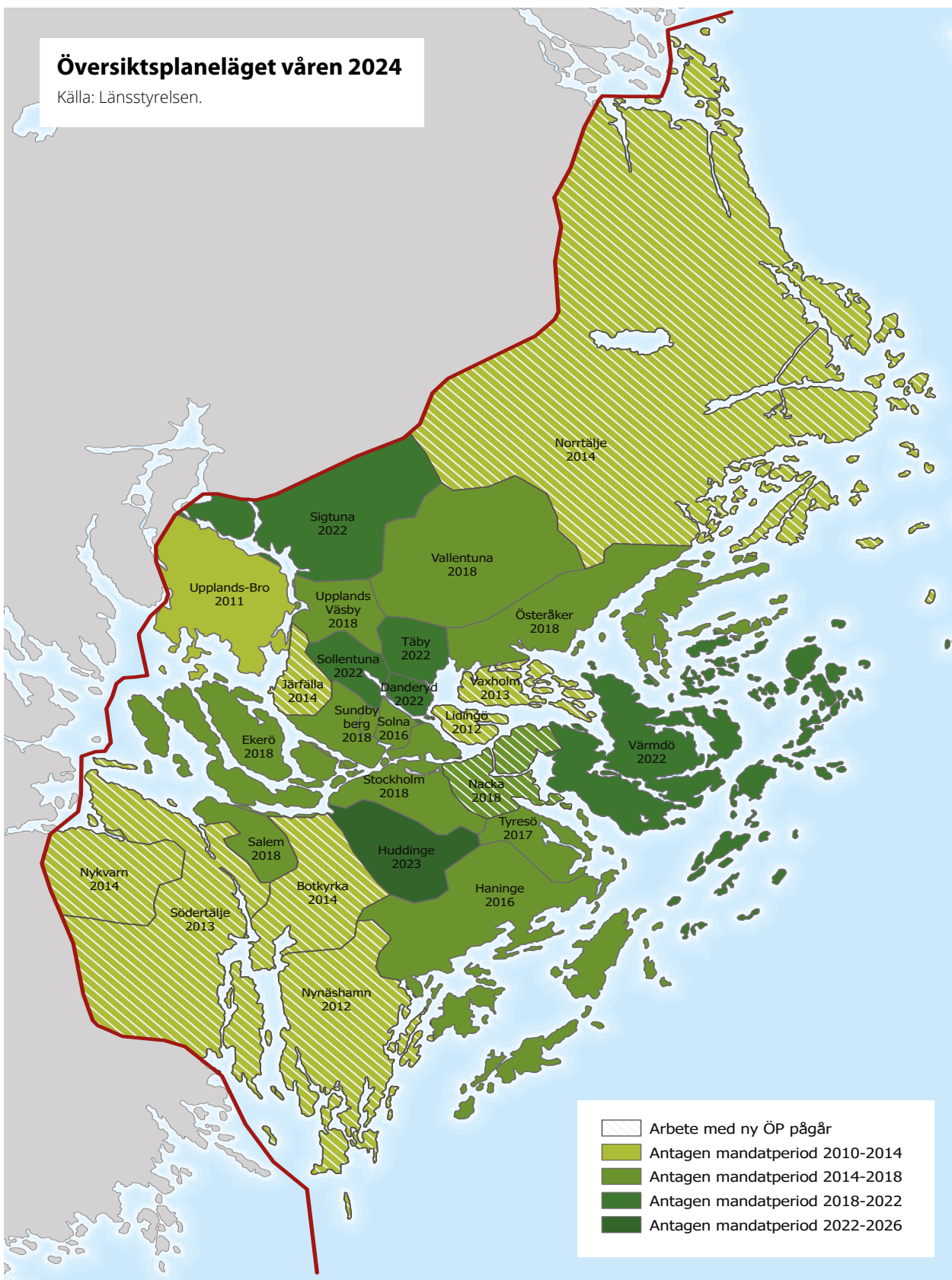




Foto: Länsstyrelsen Stockholm

för bebyggande. I promemorian *Åtgärder för en bättre bostadsförsörjning* (se sidan 80) föreslås att kommuner ska ange hur markriktlinjerna följer handlingsplanen för bostadsförsörjningen. Kommunernas markägande varierar, från mindre än 5 procent till över 80 procent. Merparten av kommunerna har egen mark för bostadsbyggande. Hälften av kommunerna har under de senaste två åren styrt upplåtelseformen i samband med markanvisning.

### **Bostadsförsörjningen är den stora nyttan med allmännyttan**

Ett eget bostadsföretag ger kommunen möjligheter att agera lokalt för att stärka utvecklingen och förverkliga bostadspolitiska mål. Det finns 25 allmännyttiga kommunala bostadsföretag eller stiftelser med drygt 160 000 bostäder i

20 kommuner.<sup>32</sup> I Danderyd, Lidingö, Nacka, Salem, Täby och Vaxholm finns ingen allmännyttan. Här saknas alltså det mest inflytelserika verktyget i bostadsförsörjningsarbetet.

Enligt allbolagen (lag 2010:879 om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag) ska bolagens verksamhet bedrivas utifrån affärsmässiga principer. Det finns dock 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* gruppers behov. Det är alltså bostadsförsörjningen som är den stora nyttan med allmännyttan.

<sup>32</sup> 145 000 bostäder ingår i ordinarie bestånd, 15 000 är specialbostäder till exempel äldreboende eller studentbostäder.

I ägardirektiv ställer kommunen krav på hur allmännyttan ska arbeta, vilka uthyrningsregler som gäller, nybyggnadstakt med mera. Enligt *Bostadsmarknadsenkäten 2024* färdigställdes 1100 bostäder förra året genom nyproduktion eller ombyggnation. Allmännyttan kan även öka beståndet genom att köpa fastigheter och förra året köptes 180 bostäder. Inga allmännyttiga hyreslägenheter ombildades till bostadsrätter. Allmännyttan kan även sälja fastigheter till privata fastighetsägare för fortsatt uthyrning. Förra året såldes 45 bostäder till privata fastighetsägare för fortsatt uthyrning. Beståndet minskade också genom att 36 bostäder revs. Försörjningsstöd som inkomst godkänns av allmännyttan i sex 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.

För att underlätta för trångbodda hushåll har Svenska Bostäder i Stockholms stad öronmärkt ett antal större bostäder till barnfamiljer som bor trångt. Länsstyrelsen välkomnar initiativet som är ett bra exempel på hur allmännyttan kan användas som ett verktyg i bostadsförsörjningen.

### **Socialt ansvar som bostadsbolag**

En studie från Malmö universitet visar att resurssvaga har svårt 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. Allmännyttan dämpar alltså de sociala kontraktens utbredning.

För att öka kunskapen om hur länets allmännyttiga bostadsbolag styrs utifrån det sociala hållbarhetsperspektivet har Länsstyrelsen samlat in ägardirektiv och uthyrningspolicyer.

Den viktigaste förutsättningen för ett tydligt ägardirektiv är att kommunen preciserar syftet med verksamheten. Insamlingen visar att nästan alla kommuner anger att bolagen ska arbeta med sociala frågor. Vissa kommuner har mer detaljerade beskrivningar medan andra kommuner har mindre utvecklade anvisningar. Ett par kommuner saknar helt eller nästan helt anvisningar från kommunen (åtminstone utifrån ägardirektiven) för hur arbetet med sociala frågor bör bedrivas. Flera kommuner anger att bolagen ska verka för att erbjuda bra bostäder till rimliga hyror. Även trygghetsfrågor förekommer flitigt, men vilka metoder som ska användas är upp till bolagen själva.

Fler än hälften av bolagen ställer krav i sin uthyrningspolicy om trångboddhet. Bolagen beskriver också varför de gör det, vanligen för att förhindra osunda boendeförhållanden. Alla bolags uthyrningspolicyer beskriver vilka ekonomiska krav som ställs för att få hyra en bostad. Vanligast är att hyresgästen har ett bestämt nettobelopp kvar varje månad efter att hyran är betald. Även krav på hur hög inkomst som hyresgästen måste ha i förhållande till årshyran förekommer. För studerande och pensionärer kan dock undantag göras. Det är endast sex kommuner som godkänner försörjningsstöd som inkomst, vilket är anmärkningsvärt lågt. Om tillfälliga inkomst-källor som försörjningsstöd eller bostadsbidrag inte räknas som inkomst leder det till att en stor grupp människor blir utestängda från den ordinarie bostadsmarknaden. Rimliga krav underlättar inträdet på bostadsmarknaden.

Privata bostadsbolag har vanligen strängare krav än allmännyttan, ofta 3,5 gånger årshyran. Privata bolag tillämpar även andra tillträdeskrav som 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). Därutöver är

både privata fastighetsägare och allmännyttan ofta engagerade i platsen där de verkar. Bolagen deltar i olika samverkansformer som exempelvis trygghetsvandringar, de arbetar med arbetsmarknadsåtgärder och de samverkar med lokala föreningar. Långsiktigt ägande och löpande investeringar är en förutsättning för god kvalitet och nöjda hyresgäster oavsett om bolaget är privat eller ägs av en kommun.

### **En bostadsförmedling är ett viktigt bostadspolitiskt verktyg**

Enligt bostadsförsörjningslagen ska kommunen ordna bostadsförmedling om det behövs för att främja bostadsförsörjningen. I *Bostadsmarknadsenkäten 2024* uppger 15 kommuner att deras allmännyttiga bostadsbolag har en egen bostadskö. Det finns två kommunala bostadsförmedlingar, Bostadsförmedlingen i Stockholm AB och Sigtuna Bostadsförmedling. Flera kommuner samarbetar med Stockholms bostadsförmedling. Även privata fastighetsägare är anslutna till bostadsförmedlingarna.

I Bostadsförmedlingen Stockholms kö står drygt 800 000 personer. Förra året förmedlades 20 700 bostäder. Av dessa var endast 4,5 procent fyrrummare eller större. Den genomsnittliga kötiden var 9 år. I Stockholms stad var den längre, 12,5 år. I Nynäshamn, Södertälje och Österåker är kötiden betydligt kortare.

Nyproducerade bostäder har en kortare kötid vilket beror på avsevärt högre hyror. Särskilt korta är kötiderna när många nyproducerade bostäder förmedlas i samma område. Förra året förmedlades knappt 1400 bostäder med en kötid kortare än 1 år, merparten nyproducerade. Efterfrågan avtar påtagligt när hyran för en normalstor trerummare överstiger 9000 kronor per månad. Parallellt med långa kötider till bostäder med rimliga hyror är nybyggda bostäder svårare att hyra ut. Det illustreras med att en nybyggd fyrrummare i Täby förmedlades

efter sex dagars kötid. Stora bostäder i äldre bestånd har den längsta kötiden. Antalet aktiva kunder är drygt 100 000, det vill säga personerna gör minst fem intresseanmälningar om året. Övriga ser kön som en försäkring inför förändrade bostadsbehov. Sigtunas Bostadsförmedling förmedlade 630 bostäder 2023. 15 300 personer står i Sigtunas Bostadsförmedlings kö.

I promemorian *Åtgärder för en bättre bostadsförsörjning* förtydligas de kommunala bostadsförmedlingarnas bostadsförsörjningsansvar. I januari 2025 tydliggörs de kommunala bostadsförmedlingarnas möjligheter att fördela lägenheter genom ett förturssystem enligt §10 i bostadsförsörjningslagen. Länsstyrelsen välkomnar åtgärden. Bostadsförmedlingen bör först och främst vara till för dem som inte har en bostad eller för dem som inte har en bostad som svarar mot behoven.

### **Behovet av regional samverkan ökar**

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

### **Samverkan med regionala parter och med näringslivet**

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, regionen, Trafikverket och byggföretag.

Den regionala utvecklingsplanen RUF 2050 är ett uttryck för samverkan och den utgör ett gemensamt underlag för regionens utveckling.

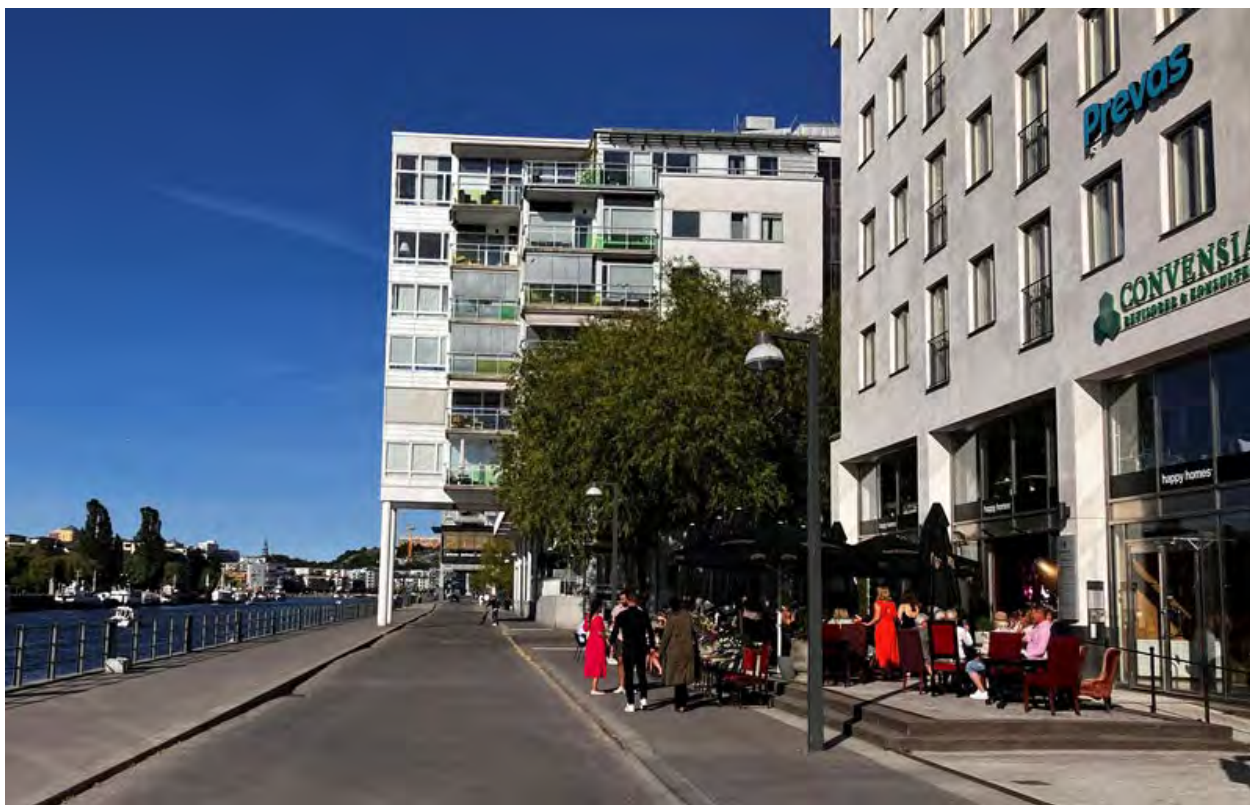


Foto: Henrik Weston

Utöver samverkan med Länsstyrelsen, regionen, Trafikverket och kommunförbundet Storsthlm sker samverkan dels konkret i gemensamma fördjupningar av översiktsplaner när exploatering sker vid kommungränserna, dels i formaliserade samverkansprojekt i olika konstellationer där även näringslivet ingår, 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 områden som elförsörjning, regionala cykelstråk och utbyggnaden av tunnelbanan samt till sociala frågor, bland annat hemlöshet och våld i nära relation ofta i samarbete med civilsamhällesorganisationer som Stadsmissionen.

## 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 2024* exempel på planeringsunderlag som vänder sig till kommuner, byggföretag och andra regionala aktörer. Underlagen belyser bostadsförsörjningens utmaningar i ett regionalt perspektiv och pekar på behovet av samverkan både inom regionen och med andra parter för att Stockholm ska behålla tätpositionen som en attraktiv region i Europa. För att utveckla arbetet med bostadsförsörjningen pågår ett kontinuerligt arbete mellan länsstyrelserna och Boverket, liksom Socialstyrelsen, Kronofogden och Jämställdhetsmyndigheten inom ramen för respektive myndighets uppdrag.

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 sådan samordning kommer till stånd. I promemorian *Åtgärder för en bättre bostadsförsörjning* tydliggörs att det är länsstyrelserna som har detta samordningsuppdrag. Frågan har tidigare varit under diskussion för en flytt till regionerna. Läs mer om hur vi stödjer kommunerna i bostadsförsörjningsfrågor på sidan 81 där vi beskriver hur vi ger råd och stöd enligt vår modell, *Stockholmsmodellen för bostadsförsörjning*. Vi yttrar oss också om boendeplaneringen i kommunernas förslag till översiktsplaner och fördjupningar av översiktsplaner.

### 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* som är en del av länsstyrelsernas *Samhällsbyggnadsnätverk*. I expertgruppen sitter representanter från flera länsstyrelser. Länsstyrelsen i Stockholm har en samordnande roll. En ansvarig chef från någon länsstyrelse är även knuten till expertgruppen. För närvarande innehar länsarkitekten i Västerbotten uppdraget.

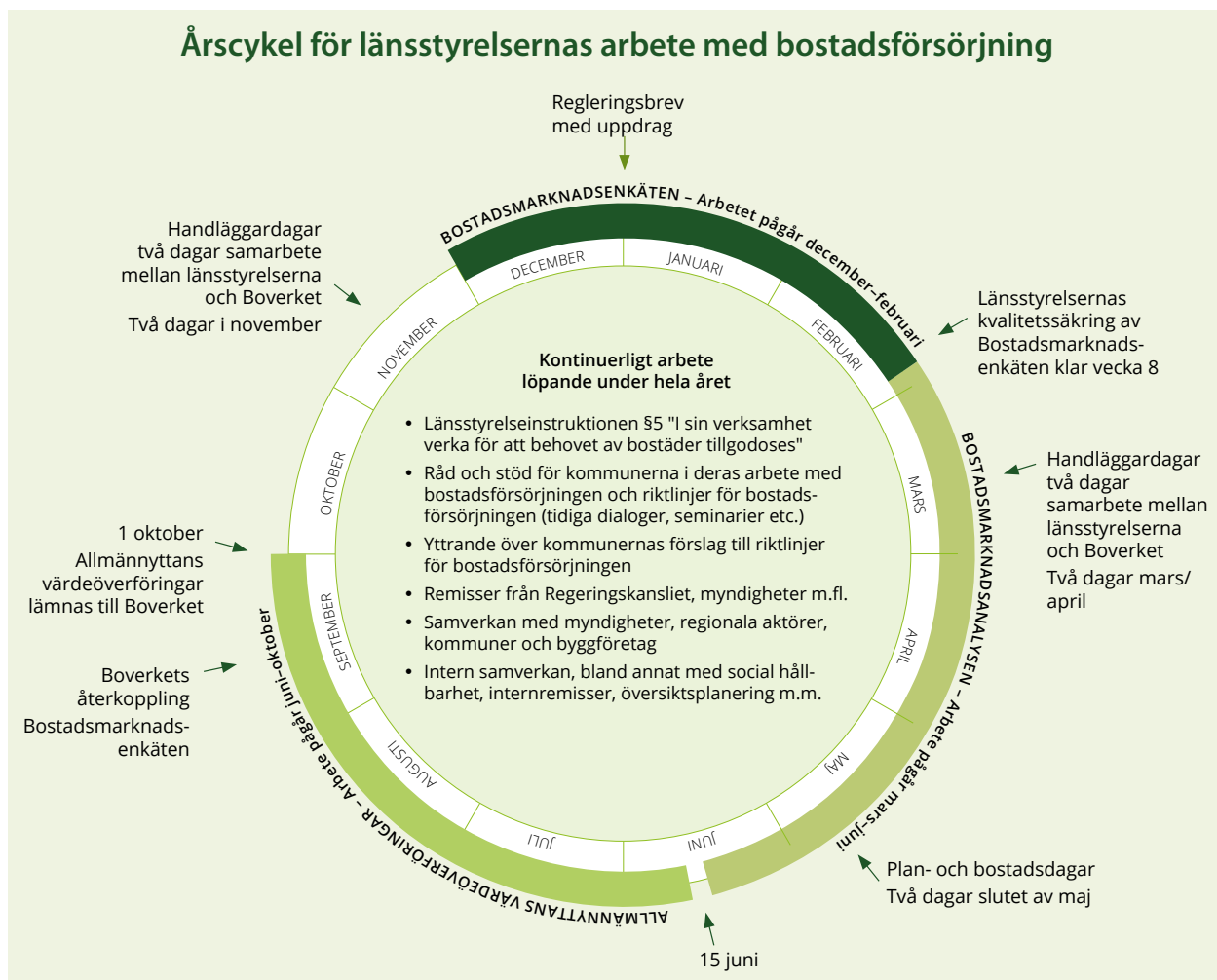
Länsstyrelsernas arbete beskrivs i årshjulet till höger. I länsstyrelsernas regleringsbrev finns vanligen en eller ett par uppdrag som rör bostadsförsörjning. I år liksom förra året har länsstyrelserna fått i uppdrag att redovisa vilka åtgärder som har vidtagits i samverkan med kommunerna för att främja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

### Kommunerna erbjuds råd information och underlag

Enligt länsstyrelsernas regleringsbrev för 2023 ska vi redogöra för hur vi erbjuder ”kommunerna i det egna länet råd, information och underlag för deras planering av bostadsförsörjningen enligt 3 § lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar.” Redovisningen ska ske i 2024 års bostadsmarknadsanalys, det vill säga denna rapport, som i sig är en del av Länsstyrelsens arbete med att erbjuda kommunerna information och underlag för deras planering av bostadsförsörjningen. Hela rapporten, men i synnerhet kap 7 *Bostadsförsörjning – om kommunernas och länsstyrelsernas ansvar* kan därmed ses som en avrapportering av 2023 års regleringsbrevsuppdrag.

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 regeringsuppdrag direkt från ansvarigt 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. Läs mer om Länsstyrelsens arbete med nationell hemlöshetsstrategi på sidan 50.

Utöver detta har Länsstyrelsen och Stockholms universitet ett samarbete i form av ett praktikprogram under tio 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 sextonde 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 seminarier främst riktade till hand-

läggare på länets kommuner men i många fall är även representanter från näringslivet och civilsamhället välkomna. Vid önskemål erbjuder vi även kunskapshöjande insatser till förtroendevalda i kommunala nämnder. Det finns också 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 2015–2023.

Kommuner	Färdig- ställda nybyggda bostäder 2015	Om- vandlade lokaler och vindar 2015	Färdig- ställda nybyggda bostäder 2016	Om- vandlade lokaler och vindar 2016	Färdig- ställda nybyggda bostäder 2017	Om- vandlade lokaler och vindar 2017	Färdig- ställda nybyggda bostäder 2018	Om- vandlade lokaler och vindar 2018	Färdig- ställda nybyggda bostäder 2019	Om- vandlade lokaler och vindar 2019	Färdig- ställda nybyggda bostäder 2020	Om- vandlade lokaler och vindar 2020
Botkyrka	214	1	519	4	632	3	443	0	950	0	302	15
Danderyd	12	0	38	0	119	0	16	0	14	0	5	0
Ekerö	38	0	151	0	137	0	358	0	53	2	68	0
Haninge	891	6	630	134	777	0	352	16	2	0	1338	1
Huddinge	380	0	864	0	651	0	997	0	360	0	241	0
Järfälla	831	16	793	7	878	42	1000	105	612	11	900	0
Lidingö	242	23	119	2	99	82	10	4	230	104	18	12
Nacka	448	69	790	145	803	220	869	138	970	158	1115	268
Norrställe	172	0	273	0	482	0	352	0	301	4	175	0
Nykvarn	109	0	114	0	57	18	154	0	37	1	65	0
Nynäshamn	43	0	159	12	50	0	36	53	123	3	95	113
Salem	123	0	44	0	23	0	78	0	10	22	151	0
Sigtuna	276	25	441	69	248	27	46	2	155	3	674	1
Sollentuna	731	10	117	8	307	9	252	10	578	6	551	1
Solna	121	34	1402	26	632	29	695	13	1083	25	395	67
Stockholm	4926	1203	4022	943	5140	1167	5523	457	5529	487	4212	602
Sundbyberg	565	86	943	4	584	105	1080	91	727	0	200	2
Södertälje	263	16	331	3	219	3	745	134	650	116	312	17
Tyresö	262	0	342	0	262	0	12	0	709	0	390	12
Täby	197	2	633	24	639	3	660	0	498	0	751	54
Upplands-Bro	250	0	402	0	784	0	141	0	69	0	387	0
Upplands Väsby	388	0	243	0	414	7	359	0	457	0	319	0
Vallentuna	172	0	100	0	94	6	270	0	210	1	107	0
Vaxholm	37	46	100	15	40	3	64	50	109	5	11	11
Värmdö	240	0	81	0	750	0	433	219	102	22	38	0
Österåker	421	0	268	2	474	0	231	0	526	0	316	0
Länet	12352	1537	13919	1398	15295	1724	15176	1292	15064	970	13136	1176
<b>Totalt per år</b>	<b>13889</b>		<b>15317</b>		<b>17019</b>		<b>16468</b>		<b>16034</b>		<b>14312</b>	

Kommuner	Färdig- ställda nybyggda bostäder 2021	Om- vandlade lokaler och vindar 2021	Färdig- ställda nybyggda bostäder 2022	Om- vandlade lokaler och vindar 2022	Färdig- ställda nybyggda bostäder 2023	Om- vandlade lokaler och vindar 2023	Totalt tillskott under perioden 2015-2023	Snitt under perioden 2015-2023	Årligt be- hov enligt RUF5 2050 2015-2030
Botkyrka	313	3	93		165		3657	407	650
Danderyd	0	0	218		34	3	459	51	300
Ekerö	132	0	45		96	1	1081	121	200
Haninge	721	0	986	12	1495	7	7368	819	700
Huddinge	334	1	291	18	308	1	4446	494	1050
Järfälla	867	14	1440	10	1300	2	8828	981	1000
Lidingö	297	6	156	1	66	1	1472	164	200
Nacka	675	0	916	71	1003		8658	962	1200
Norrtälje	472	0	260	3	119	8	2621	291	600
Nykvarn	105	0	157	19	446		1282	142	100
Nynäshamn	478	0	95	4	229	6	1499	166	200
Salem	128	0	25		146		750	83	100
Sigtuna	291	0	531		405		3194	355	400
Sollentuna	507	44	856		915	3	4905	545	650
Solna	815	69	435	14	320	195	6370	708	800
Stockholm	4679	278	3556	125	5239	194	48282	5365	7500
Sundbyberg	548	0	268	6	1057	15	6281	698	1000
Södertälje	492	14	286	26	487	12	4126	458	800
Tyresö	133	0	237	2	230	5	2596	288	300
Täby	730	0	740	15	1535	5	6486	721	950
Upplands-Bro	189	0	488	9	94		2813	313	300
Upplands Väsby	613	0	263		219	1	3283	365	350
Vallentuna	166	0	171	2	201	3	1503	162	400
Vaxholm	99	0	163	3	78		834	93	100
Värmdö	88	26	10	1	274		2284	254	500
Österåker	414	0	348	5	296		3301	367	350
Länets	14286	455	13034	346	16757	462	138379	15375	20700
<b>Totalt per år</b>	<b>14741</b>		<b>13380</b>		<b>17219</b>		<b>138379</b>	<b>15375</b>	<b>20700</b>

# Bilaga 2

**Tabell 2: Färdigställda lägenheter i nybyggda hus i Stockholms län efter kommun, hustyp, upplåtelseform och år. Färdigställda ombyggnationer ingår inte i statistiken.**

Källa: SCB

Kommun	Bostadstyp	Upplåtelseform	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Totalt	
0114 Upplands Väsby	flerbostadshus	hyresrätt	222	241	64	6	169	92	316	128	167	1405	
		bostadsrätt	41	65	213	216	162	159	210	28	0	1094	
		äganderätt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	småhus	hyresrätt	0	0	0	0	25	0	0	0	0	0	25
		bostadsrätt	44	67	70	114	96	57	75	63	49	635	
		äganderätt	81	29	67	23	5	11	12	44	3	275	
0115 Vallentuna	flerbostadshus	hyresrätt	0	0	0	157	157	12	136	6	36	504	
		bostadsrätt	0	0	0	27	0	50	0	90	98	265	
		äganderätt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	småhus	hyresrätt	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	2
		bostadsrätt	16	0	2	25	1	16	0	26	6	92	
		äganderätt	156	98	92	61	52	29	30	49	61	628	
0117 Österåker	flerbostadshus	hyresrätt	72	0	94	0	134	115	54	12	0	481	
		bostadsrätt	231	47	183	63	141	81	76	44	74	940	
		äganderätt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	småhus	hyresrätt	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	1
		bostadsrätt	6	10	59	39	102	19	125	193	72	625	
		äganderätt	112	211	138	128	149	101	159	99	150	1247	
0120 Värmdö	flerbostadshus	hyresrätt	0	0	0	138	0	0	0	0	132	270	
		bostadsrätt	165	0	562	211	73	0	64	74	107	1256	
		äganderätt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	småhus	hyresrätt	0	0	24	2	2	0	0	0	0	0	28
		bostadsrätt	0	10	50	12	0	4	4	21	0	101	
		äganderätt	75	71	114	70	27	34	20	68	35	514	
0123 Järfälla	flerbostadshus	hyresrätt	333	159	172	110	121	534	535	752	746	3462	
		bostadsrätt	447	574	582	850	464	358	302	651	400	4628	
		äganderätt	0	0	0	0	0	0	0	0	73	73	
	småhus	hyresrätt	0	0	0	0	8	0	0	0	0	0	8
		bostadsrätt	14	32	83	23	4	0	17	25	63	261	
		äganderätt	37	28	41	17	15	8	13	12	18	189	
0125 Ekerö	flerbostadshus	hyresrätt	0	6	63	79	0	0	0	0	0	148	
		bostadsrätt	0	0	0	137	0	0	35	0	0	172	
		äganderätt	0	0	0	0	0	0	1	2	1	4	
	småhus	hyresrätt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	24	24
		bostadsrätt	0	0	9	0	0	19	41	0	28	97	
		äganderätt	38	145	65	142	53	49	55	43	43	633	
0126 Huddinge	flerbostadshus	hyresrätt	0	493	0	217	58	62	90	6	0	926	
		bostadsrätt	203	260	424	583	204	16	86	104	152	2032	
		äganderätt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	småhus	hyresrätt	0	0	4	1	2	0	0	0	1	8	
		bostadsrätt	51	30	63	51	39	80	92	88	72	566	
		äganderätt	126	81	160	145	57	83	66	93	83	894	

Kommun	Bostadstyp	Upplåtelseform	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Totalt	
0127 Botkyrka	flerbostadshus	hyresrätt	0	189	269	261	352	212	163	0	136	1582	
		bostadsrätt	116	241	248	89	540	0	21	20	16	1291	
		äganderätt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	småhus	hyresrätt	0	0	0	0	0	0	2	0	6	0	8
		bostadsrätt	4	18	0	49	0	55	29	1	0	0	156
		äganderätt	94	71	115	44	58	33	100	66	13	594	
0128 Salem	flerbostadshus	hyresrätt	54	0	0	0	0	62	108	0	0	224	
		bostadsrätt	0	15	0	73	0	72	0	0	0	128	288
		äganderätt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	småhus	hyresrätt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		bostadsrätt	37	15	11	0	2	10	12	9	3	99	
		äganderätt	32	14	12	5	8	7	8	16	15	117	
0136 Haninge	flerbostadshus	hyresrätt	514	285	309	229	0	469	474	436	1014	3730	
		bostadsrätt	130	0	274	57	0	565	36	413	436	1911	
		äganderätt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	småhus	hyresrätt	40	0	0	0	0	0	0	0	0	0	40
		bostadsrätt	83	88	77	50	1	186	135	59	4	683	
		äganderätt	124	257	117	16	1	118	76	78	41	828	
0138 Tyresö	flerbostadshus	hyresrätt	6	76	214	0	493	227	121	126	6	1269	
		bostadsrätt	212	187	0	0	176	83	0	67	190	915	
		äganderätt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	småhus	hyresrätt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		bostadsrätt	8	48	24	0	6	55	0	6	7	154	
		äganderätt	36	31	24	12	34	25	12	38	27	239	
0139 Upplands-Bro	flerbostadshus	hyresrätt	159	133	180	0	0	281	175	432	16	1376	
		bostadsrätt	0	0	463	81	54	76	0	0	0	674	
		äganderätt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	småhus	hyresrätt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		bostadsrätt	0	68	97	20	0	0	0	0	54	239	
		äganderätt	91	42	44	40	15	30	14	56	24	356	
0140 Nykvarn	flerbostadshus	hyresrätt	72	0	0	43	0	14	46	145	324	644	
		bostadsrätt	0	54	0	42	0	0	0	0	40	136	
		äganderätt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	småhus	hyresrätt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		bostadsrätt	0	0	30	8	0	24	8	0	67	137	
		äganderätt	37	60	27	61	37	27	51	12	15	327	
0160 Täby	flerbostadshus	hyresrätt	62	12	6	92	44	312	41	211	669	1449	
		bostadsrätt	74	424	528	523	320	344	601	468	817	4099	
		äganderätt	0	0	0	0	99	0	0	0	0	99	
	småhus	hyresrätt	0	0	0	0	0	12	0	0	0	12	
		bostadsrätt	0	122	24	7	3	42	24	18	14	254	
		äganderätt	61	75	81	38	32	41	64	43	35	470	

Kommun	Bostadstyp	Upplåtelseform	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Totalt	
0162 Danderyd	flerbostadshus	hyresrätt	0	17	0	0	0	0	0	0	0	17	
		bostadsrätt	0	8	99	0	0	0	0	194	24	325	
		äganderätt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	småhus	hyresrätt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		bostadsrätt	1	0	0	0	2	0	0	0	0	0	3
		äganderätt	11	13	20	16	12	5	0	24	10	111	
0163 Sollentuna	flerbostadshus	hyresrätt	392	54	0	4	120	118	259	136	278	1361	
		bostadsrätt	318	34	235	166	358	272	142	643	610	2778	
		äganderätt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	småhus	hyresrätt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		bostadsrätt	0	0	48	31	42	112	51	40	5	329	
		äganderätt	21	29	24	51	58	49	55	37	22	346	
0180 Stockholm	flerbostadshus	hyresrätt	1452	1955	1943	2142	2347	2053	3317	1945	2838	19992	
		bostadsrätt	3180	1944	2886	3191	3035	2115	1270	1306	2174	21101	
		äganderätt	0	0	0	0	0	0	0	184	166	350	
	småhus	hyresrätt	0	0	14	0	0	0	0	0	0	15	29
		bostadsrätt	180	81	158	85	116	27	65	96	24	832	
		äganderätt	114	42	139	105	31	17	27	25	22	522	
0181 Södertälje	flerbostadshus	hyresrätt	0	9	0	313	407	55	303	157	144	1388	
		bostadsrätt	52	126	70	201	126	120	98	63	208	1064	
		äganderätt	0	4	0	0	0	0	0	0	0	4	
	småhus	hyresrätt	0	0	2	0	0	0	0	0	0	0	2
		bostadsrätt	78	19	16	117	39	36	27	21	47	400	
		äganderätt	133	173	131	114	78	101	64	45	88	927	
0182 Nacka	flerbostadshus	hyresrätt	135	194	72	144	388	258	80	368	220	1859	
		bostadsrätt	25	440	613	509	462	686	463	376	599	4173	
		äganderätt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	småhus	hyresrätt	0	0	0	2	0	0	7	0	0	9	
		bostadsrätt	21	80	15	72	40	59	27	34	50	398	
		äganderätt	267	76	103	142	80	112	98	138	134	1150	
0183 Sundbyberg	flerbostadshus	hyresrätt	141	381	60	256	76	135	267	192	787	2295	
		bostadsrätt	387	539	488	722	644	65	279	75	270	3469	
		äganderätt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	småhus	hyresrätt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		bostadsrätt	6	13	14	71	4	0	0	0	0	108	
		äganderätt	31	10	22	31	3	0	2	1	0	100	
0184 Solna	flerbostadshus	hyresrätt	0	183	248	1	77	150	322	70	34	1085	
		bostadsrätt	104	1151	384	694	458	158	459	316	286	4010	
		äganderätt	0	0	0	0	487	0	0	0	0	487	
	småhus	hyresrätt	0	0	0	0	0	0	0	0	8	0	8
		bostadsrätt	17	47	0	0	56	0	34	15	0	169	
		äganderätt	0	21	0	0	5	87	0	26	0	139	
0186 Lidingö	flerbostadshus	hyresrätt	146	0	0	0	80	0	0	74	0	300	
		bostadsrätt	92	51	84	0	141	0	183	0	48	599	
		äganderätt	0	36	0	0	0	0	101	58	0	195	
	småhus	hyresrätt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		bostadsrätt	1	3	4	0	0	4	0	15	0	27	
		äganderätt	3	29	11	10	9	14	13	9	18	116	

Kommun	Bostadstyp	Upplåtelseform	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Totalt	
0187 Vaxholm	flerbostadshus	hyresrätt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
		bostadsrätt	8	86	0	54	101	0	0	0	0	58	307
		äganderätt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	småhus	hyresrätt	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	1
		bostadsrätt	6	0	17	0	0	0	0	91	0	9	123
		äganderätt	23	14	23	10	8	11	8	8	9	11	117
0188 Norrtälje	flerbostadshus	hyresrätt	35	88	43	32	8	13	80	164	0	463	
		bostadsrätt	88	90	319	167	209	75	330	54	0	1332	
		äganderätt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	småhus	hyresrätt	0	0	0	0	8	6	0	0	0	0	14
		bostadsrätt	0	0	0	43	0	0	8	0	20	71	
		äganderätt	49	95	120	110	76	81	54	42	99	726	
0191 Sigtuna	flerbostadshus	hyresrätt	211	235	28	0	66	337	110	273	93	1353	
		bostadsrätt	0	140	164	0	67	170	30	81	157	809	
		äganderätt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	småhus	hyresrätt	0	0	0	0	0	14	0	0	6	20	
		bostadsrätt	0	22	0	6	0	84	72	96	115	395	
		äganderätt	65	44	56	40	22	69	79	81	34	490	
0192 Nynäshamn	flerbostadshus	hyresrätt	28	134	0	0	94	3	0	0	157	416	
		bostadsrätt	0	0	0	0	0	0	465	60	0	525	
		äganderätt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	småhus	hyresrätt	0	0	0	0	0	16	0	0	0	16	
		bostadsrätt	0	0	12	14	0	53	0	7	2	88	
		äganderätt	15	25	38	22	29	23	13	28	70	263	
<b>Totalt per år</b>													
			12352	13919	15295	15176	15064	13136	14286	13034	16757	129019	

# Bilaga 3

## Halvvägs i arbetet med nationell hemlöshetsstrategi 2022–2026

### Situationen allt svårare för redan utsatta hushåll

Det ekonomiska omvärldsläget med höga livsmedelspriser, boendekostnader, hög inflation och varsel på arbetsmarknaden har påverkat hushållen i hög grad. Särskilt bekymmersamt är det för hushåll som redan innan denna situation levde med små ekonomiska marginaler, vilket också märks i det ökade inflödet av ärenden till Kronofogden som har fått in fler krav och betydligt högre skuldbelopp jämfört med tidigare år. Det är den största ökningen sedan 1990-talet och kommer troligen att fortsätta öka ytterligare enligt Kronofogden. Det handlar om räkningar till inkassobolag och banker, men också kostnader för boende och el. Socialstyrelsen redovisar i *Förebygga och motverka hemlöshet (2021)* att den vanligaste orsaken till att hyresvärdar ansöker om avhysning är obetalda hyror och hyresskulder. Utvecklingen med fler vräkningar och stora utmaningar på bostadsmarknaden gör att Länsstyrelsen i Stockholm ser ett behov av att den nationella hemlöshetsstrategin, som i dagsläget sträcker sig fram till 2026 förlängs eller blir permanent. Det krävs en fortlöpande nationell strategi för att förebygga och motverka hemlöshet i såväl Stockholms län som landet i helhet.

Trots att regeringen bland annat genom nationell hemlöshetsstrategi uttrycker en vilja att verka för färre vräkningar finns det förslag som riskerar att leda till det motsatta.

I propositionen *Åtgärder för tryggare bostadsområden* som trädde i kraft den 31 maj i år finns förslag som gör det lättare för hyresvärdar att vräka hyresgäster som har begått brott som skapar otrygghet i bostadsområdet. Hyresgästens ansvar ska även omfatta barn och andra personer som bor eller vistas i lägenheten. Länsstyrelsen ser en risk att det kan drabba anhöriga till de kriminella som inte själva gjort något olagligt.

### Nationell samverkan i uppdraget

Länsstyrelserna har haft en nationell samverkan och en kontinuerlig dialog om myndigheternas uppdrag i nationell hemlöshetsstrategi vid handläggarträffar och seminarier. Boverket, Socialstyrelsen, Landsbygds- och infrastrukturdepartementet och forskare inom området har bjudits in för att höja kunskapen och underlätta samverkan. Samverkan har också skett mellan olika sakområden med relaterade uppdrag inom länsstyrelserna som har en tät dialog med civilsamhällets organisationer. Erfarenhetsutbyte sker också vid regelbundna avstämningar med de nationella myndigheterna med uppdrag i strategin, Kronofogden och Socialstyrelsen. Länsstyrelserna representeras av handläggare vid länsstyrelserna i Stockholm, Västra Götaland och Västernorrland samt ansvariga chefer från länsstyrelserna i Västerbotten och Skåne. Under det gångna året har ett större gemensamt digitalt seminarium genomförts.

### Länsstyrelsegemensam folder om att motverka hemlöshet

Länsstyrelserna i Stockholm, Västra Götaland och Skåne har tagit fram en gemensam folder med titeln *Att motverka hemlöshet – Vad kan en kommun göra?* som finns på alla länsstyrelsernas webbplats. Foldern sammanfattar det offentligas ansvar ur olika perspektiv och är riktad till kommunerna. Den innehåller bland annat en lista med länkar över kommunala



verktyg som kan användas i arbetet med bostadsförsörjning och i det vräknings- och hemlöshetsförebyggande arbetet och har stämts av med Socialstyrelsen, Kronofogden och Boverket.

## Länsstyrelsen i Stockholms hantering av uppdraget

Länsstyrelsen i Stockholm bidrar till målen i nationell hemlöshetsstrategi genom att bistå kommuner i deras arbete med att motverka hemlöshet och att arbeta förebyggande mot avhysningar. Länsstyrelsens uppdrag handlar mer specifikt om att stödja kunskaps- och metodutveckling, erfarenhetsutbyte och samverkan på lokal och regional nivå. I samarbete med kommuner, myndigheter, bostadsföretag och civilsamhällesorganisationer vill vi identifiera och föra en dialog om arbetssätt, metoder och lärande exempel. Länsstyrelsen ger också stöd till kommunernas arbete med att identifiera och stötta grupper som har svårt att komma in på bostadsmarknaden, till exempel genom den årliga bostadsmarknadsanalysen samt i stödet till kommuner i samband med framtagande av riktlinjer för bostadsförsörjning.

På Länsstyrelsen Stockholm samarbetar flera uppdrag och enheter på avdelningarna för samhällsbyggnad och hållbar tillväxt i genomförandet av hemlöshetsuppdraget. Vi har lagt en grund för att bistå kommunerna med sektorsövergripande samverkan mellan 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 har aktiviteter genomförts i arbetet med att motverka hemlöshet.

## Regionala aktiviteter genomförda i Stockholms län

Länsstyrelsen i Stockholm har under året genomfört följande aktiviteter.

### Kartläggning

- Kartlagt vilka i kommunerna som arbetar med frågor om hemlöshet samt vräkningsförebyggande arbete samt inhämtat behov av kunskaps- och erfarenhetsutbyte.

### Dialogmöten

Länsstyrelsen har utöver kontinuerliga dialoger med kommuner inom ordinarie arbete med bostadsförsörjning genomfört följande dialoger i detta uppdrag:

- Med relevanta uppdrag på myndigheten i syfte att nyttja synergier mellan uppdrag och synliggöra hemlöshetsfrågan i fler fora och nätverk.

- Med Sociala Missionen, Sveriges stadsmissioner samt lokala civilsamhällsorganisationer/nätverk för kunskapsutbyte.
- Med Sveriges Allmännyttan och Heimstaden om frågor som rör vräkningsförebyggande arbete, sociala kontrakt och lokal samverkan.

### Seminarier och träffar

- Tagit fram filmade föreläsningar med Socialstyrelsen om den nationella hemlöshetskartläggningen och med forskarna Martin Grander om kommunens bostadsförsörjningsansvar och Tim Holappa om rätten till bostad och kommunernas juridiska ansvar. Publicering sker våren 2024.
- Arrangerat nätverksträff för kommunernas handläggare inom bostadsförsörjning och vid tillfället informerat om uppdraget och vad Länsstyrelsen kan bidra med.
- Arrangerat digitala seminarier med fokus på Socialstyrelsens hemlöshetskartläggning, Bostaden som rättighet och kommunernas juridiska ansvar samt Hemlöshet, barnrätt och bosättningslagen. Inbjudan har gått ut brett men det är huvudsakligen handläggare från kommunernas socialförvaltningar som har deltagit.

### Bidragit med erfarenheter och kompetens

- Bistått Boverket i arbetet med att kvalitetssäkra och utveckla formuleringarna av de frågor som relaterar till Hemlöshet och socialt utsatta grupper i *Bostadsmarknadsenkäten 2024*.
- Bidragit till framtagande av en uppdaterad folder om hemlöshetsförebyggande arbete.
- Deltagit i en nationell expertgrupp kopplad till Socialstyrelsens uppdrag om stadigvarande boende för våldsutsatta.
- Deltagit i en referensgrupp för forskningsprojektet "Grindvakt för de önskade? En kunskapsöversikt kring länken mellan kommunal bostadspolitik och bosättningen av socialt utsatta grupper".

# Källor

Agenda 2030 och de globala målen för hållbar utveckling.

Boverket (2024). Uppdrag att ta fram underlag för ökat småhusbyggande (Rapport 2024:3).

Boverkets författningssamling 2016:17 HYBO1. Boverkets föreskrifter och allmänna råd om statligt investeringsstöd för hyresbostäder och bostäder för studerande.

European Commission. European Pillar of Social Rights.

European Union, Belgian presidency (2024). Affordable, decent and sustainable housing for all - Liege declaration for housing accessibility in the European Union.

Evidens & Byggföretagen (2023). Åtgärder för ökat bostadsbyggande : potential för olika reformförslag.

Finansdepartementet (2022). Regleringsbrev för budgetåret 2023 avseende länsstyrelserna.

Finansinspektionen (2024). Den svenska bolånemarknaden.

Grander, Martin & Frisch, Morten (2022). Social bostadsförsörjning i kommuner utan allmännytta.

Stockholms Handelskammare (2024) Notan för byggkrisen.

Kommittédirektiv 2022:56. Motverka social dumpning.

Kommittédirektiv 2023:53. Översyn av låntagarbaserade makrotillsynsåtgärder.

Kommittédirektiv 2023:62. Fler vägar till att äga sitt boende.

Kommittédirektiv 2023:92. Enklare privatuthyrning och ändring av presumtionshyror.

Kommittédirektiv 2024:22. Ett nytt system för bosättning för vissa nyanlända.

Landsbygds- och infrastrukturdepartementet (2023). Uppdrag att ta fram underlag för ökat småhusbyggande.

Landsbygds- och infrastrukturdepartementet (2024). Åtgärder för en bättre bostadsförsörjning.

Lind, Hans (2020). Den politiska viljan att bygga mer saknas. Bostadspolitik.se, 26 februari.

Länsstyrelsen Stockholm (2023). Läget i länet : bostadsmarknaden i Stockholms län 2023 (Rapport 2023:17).

Länsstyrelsen Stockholm (2023). Medborgarundersökning i Stockholms län 2023.

Länsstyrelsen Stockholm (2024). Bostadsmarknadsenkäten 2024 (Fakta 2024:3).

Länsstyrelsen Västernorrland (2024). Lägesbilder : Länsstyrelsens åiterrapportering av uppdrag 3.B.17 enligt regleringsbrevet 2023.

Länsstyrelsen Östergötland (2021). Slutredovisning : uppdrag att motverka aktiv medverkan till bosättning i annan kommun.

Länsstyrelserna (2022). Att motverka hemlöshet : vad kan en kommun göra?

OECD (2011). To move or not to move : what drives residential mobility rates in the OECD?

Promemoria Åtgärder för en bättre bostadsförsörjning, Landsbygds- och infrastrukturdepartementet LI2024/00083

Prop. 2009/10:185. Allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag och reformerade hyressättningsregler.

Prop. 2017/18:110: Politik för gestaltad livsmiljö.

Prop. 2023/24:112. Åtgärder för tryggare bostadsområden.

Regeringen (2024). Utkast till lagrådsremiss. Förbättrade levnadsvillkor för utlänningar med tillfälligt skydd.

Regeringskansliet (2022). Regeringens strategi för att motverka hemlöshet 2022-2026.

Region Stockholm (2018). Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen : RUF 2050.

Region Stockholm (2020). Efterfrågan på nya bostäder i Stockholmsregionen : en skattning av vad hushållen kan och vill efterfråga.

Region Stockholm (2021). Länsplan för regional transportinfrastruktur i Stockholms län 2022-2033.

Region Stockholm (2022). Flyttstudie 2022.

SCB. Statistikdatabasen.

SFS 1975:152. Kungörelse om beslutad ny regeringsform.

SFS 1993:387. Lag om stöd och service till vissa funktionshindrade.

SFS 1994:137. Lag om mottagande av asylsökande m.fl.

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 2010:900. Plan- och bygglag.

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.

Socialstyrelsen (2021). Förebygga och motverka hemlöshet.

Socialstyrelsens författningssamling 2013:1. Ekonomiskt bistånd.

SOU 1945:64. Bostadssociala utredningen : slutbetänkande. D.1.

SOU 1947:26. Bostadssociala utredningen : slutbetänkande. D. 2.

SOU 2018:35. Ett gemensamt bostadsförsörjningsansvar : slutbetänkande.

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

SOU 2023:65. Bättre information om hyresbostäder : kartläggning av andrahandsmarknaden och ett förbättrat lägenhetsregister.

SOU 2024:29. Goda möjligheter till ökat välstånd.

SSCO, Stockholms studentkårer (2024). Stockholms studentbudget 2024.

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

Stockholms stad (1993). Kommunstyrelsens utlåtanden 1993:35. Stockholms stads bostadsförsörjningsprogram för åren 1993-1997.

Svea hovrätt (2022). Rätt till hyresändringar för viss nyproduktion. Mål ÖH 14593-20, ÖH 1854-21.

Sverigeförhandlingen.

Trafikverket. Stockholmsförhandlingen.



Stockholmsregionen fortsätter att växa, om än i ett långsammare tempo. År 2030 beräknas länet ha 2,6 miljoner invånare. I kampen om företag, forskning och kompetens konkurrerar länet både med omvärlden och övriga Sverige. Den fortsatta utvecklingen är helt beroende av tillgången till arbetskraft. För att klara såväl tillväxt- som hållbarhetsmål behöver huvudstadsregionen ha en välplanerad bostadsförsörjning som tillgodoser alla inkomstgruppers bostadsbehov.

Under flera år har länet haft ett stort tillskott av nybyggda bostäder och hushållens ekonomi har hållit efterfrågan på nyproduktion uppe. Förra året rasade påbörjandet av nya bostäder som en följd av det kärva ekonomiska läget. Både hushåll och byggbransch påverkas av en orolig omvärld.

Perioden 2015–2023 färdigställdes i genomsnitt 15 400 bostäder per år. I takt med att påbörjade bostäder färdigställs och ibland är svåra att sälja mörknar förutsättningarna för att sätta i gång

nya projekt. För att hushåll ska återvända till ägd nyproduktion behöver realräntan fortsätta nedåt parallellt med att läget i omvärlden stabiliseras. Allt talar nu för ett bostadsbyggande under behoven under resten av 2020-talet.

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

Rapporten *Läget i länet – Bostadsmarknaden i Stockholms i Stockholms län 2024* vänder sig till kommuner, byggföretag och andra som intresserar sig för bostadsförsörjningens betydelse för regionens utveckling. Samtidigt utgör den 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](http://www.lansstyrelsen.se/stockholm/publikationer)