



Rapport 2018:9



Länsstyrelsen
Stockholm

Läget i länet

Bostadsmarknaden i Stockholms län 2018



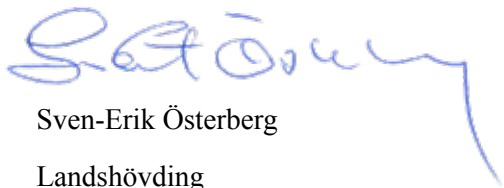
Förord

Stockholms län präglas av en stark utveckling. Det gäller ekonomiskt men också befolkningsmässigt. En väl fungerande bostadsmarknad är av avgörande betydelse för länets fortsatta tillväxt. De tre senaste åren har befolkningen ökat med över 110 000 personer. För Stockholms län gäller det att förbereda för en befolkningsökning på upp till en halv miljon personer fram till 2030. Det ställer krav på hur infrastruktur, bostäder, näringsliv och grönområden ska samordnas för att länet fortsatt ska vara attraktivt.

Det positiva är att länets kommuner arbetar intensivt med bostadsbyggandet. Det har resulterat i ett kraftigt ökat byggande. De tre senaste åren har över 56 000 bostäder påbörjats i vårt län. Det innebär att många nya bostäder blir inflyttningsklara de kommande åren. Men nu minskar bostadsbyggandet. Endast 2 400 bostäder påbörjades första kvartalet i år jämfört med det dubbla samma kvartal föregående år. Det manar till eftertanke om vilken typ av bostäder som vi i länet behöver för att klara bostadsförsörjningen för alla som vill bo här.

Det är min förhoppning att denna rapport ska utgöra ett konstruktivt underlag för ett samtal om vilka krav länets tillväxt ställer på bostadsförsörjning, nyproduktion av bostäder men också på hur vi ska hantera det befintliga beståndet.

Stockholm juni 2018



Sven-Erik Österberg
Landshövding

Läget i länet – Bostadsmarknaden i Stockholms län 2018

Rapporten *Läget i länet – Bostadsmarknaden i Stockholms län 2018* vänder sig till regeringen och riksdagen och aktörer, såsom kommuner, byggföretag och andra som intresserar sig för bostadsmarknadens utveckling i ett regionalt perspektiv. Rapporten är en årlig redovisning till Boverket och regeringen i enlighet med länsstyrelsernas uppdrag i förordningen (2011:1160) om regionala bostadsmarknadsanalyser.

Rapporten inleds med några sammanfattade iakttagelser. Tillsammans med innehållsförteckningen ger de en bild av läget i länet. Det första kapitlet beskriver Stockholmsregionens förutsättningar för hållbar utveckling. Därefter kommer ett avsnitt om bostadsbyggande och bostadstillskott. Det följs av två avsnitt om befolkningens behov av bostäder och av bostadsbeståndet. Rapporten avslutas med ett kapitel om kommunernas och Länsstyrelsens arbete med bostadsförsörjningsfrågor.

Många uppgifter om situationen i kommunerna är hämtade från Boverkets och Länsstyrelsens Bostadsmarknadsenkät 2018. En annan kunskapskälla är samtal med tjänstemän i kommunerna och företrädare för bygg- och bostadsbranschen.

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

Foto omslag: Lennart Johansson, Stockholms stad

Utgivningsår: 2018

ISBN: 978-91-7281-816-3

För mer information kontakta
avdelningen för samhällsbyggnad

Länsstyrelsen i Stockholm
Telefon: 010-223 10 00

lansstyrelsen.se/stockholm

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

Innehåll

FÖRORD	3
SAMMANFATTANDE IAKTTAGELSER	6
1 STOCKHOLM – EN PLATS FÖR HÅLLBAR TILLVÄXT	9
Stockholmsregionen är Skandinavien ekonomiska motor	9
På väg mot en mer hållbar och ekonomiskt stark region	9
Människor påverkas av den fysiska miljön	10
Bostäders höga energiförbrukning ska minskas	10
Klimatförändringarna inverkar på samhällsplaneringen	11
Infrastrukturen avgörande för Stockholms växande	11
Samverkan med akademi och näringsliv	13
2 TILLSKOTTET AV BOSTÄDER	15
20 400 bostäder påbörjades 2017	15
Bostadsbeståndet ökade 2017 med 17 800 bostäder	16
Bostadsbehovet i länet	16
Bostadstillskottet i länet för perioden 2015–2017	17
Bostadsbyggandet minskar 2018–2019	22
Bostadsförsörjning är mer än bostadsbyggande	24
Från idé till färdig bostad	26
3 BEHOV OCH EFTERFRÅGAN AV BOSTÄDER	31
Befolkningen fortsätter att öka	31
Brist på bostäder i alla kommuner	32
Stöd till hyres- och studentbostäder – 3,2 miljarder kronor	34
Allt fler unga saknar egen bostad	34
Fortsatt högt byggande av studentbostäder	37
Mottagandet av nyanlända till länets kommuner kulminerade under förra året	38
Antalet äldre ökar och fler tillgängliga bostäder behövs	40
Underskott på bostäder för personer med funktionsnedsättning	42
Hemlöshet – en fråga om bostäder	42
Skyddat boende och barnrättsperspektivet för barn i skyddat boende	43
4 BOSTADSBESTÅNDET	45
En miljon bostäder i länet	45
Andelen hyresrätter har minskat	48
När byggandet går ner blir rörligheten på bostadsmarknaden viktig	50
Andrahandsmarknaden är ett viktigt komplement	50
Bostadspriserna viker ner	50
Hur ska hyrorna sättas i framtiden?	51
5 BOSTADSFÖRSÖRJNING	53
Bostadsförsörjningslagen	53
God planeringsberedskap – kommunernas verktyg för bostadsförsörjning	53
Åtgärder för att underlätta inträdet på bostadsmarknaden	57
Länsstyrelsens roll i bostadsförsörjningslagen	60
Länsstyrelsen har granskat kommunernas riktlinjer för bostadsförsörjningen	62
KÄLLOR	64
BILAGOR	65

Sammanfattande iakttagelser

Stockholmsregionen är en av de huvudstadsregioner som växer snabbast

De tre senaste åren har länets befolkning ökat med 110 000 personer. Befolkningsökningen väntas fortsätta och 2030 kan länet ha över 2,8 miljoner invånare. För att klara bostadsförsörjningen för så många nya invånare behöver länet ha ett hållbart byggande som är högt och jämnt över tid och som är varierat till pris, storlek och upplåtelseform.

Att länet växer är ett uttryck för att Stockholm är en attraktiv region att bo och verka i. Men den starka befolkningstillväxten sätter press på befintlig infrastruktur, bostäder och vårt välfärdssystem. Tillväxttakten måste hanteras på ett sätt som stärker huvudstadsregionen, annars riskerar den att underminera länets attraktivitet. Det innebär att nya bostäder behöver byggas för alla inkomstgrupper.

Bostadsbyggandet minskar samtidigt som rekordmånga bostäder blir inflyttningsklara

De senaste åren har bostadsbyggandet ökat kraftigt. Mellan 2015–2017 påbörjades 56 400 bostäder i länet, 20 000 fler än föregående treårsperiod. De kommande åren bedöms bostadsbyggandet emellertid minska. Länsstyrelsen uppskattar att ungefär 13 000 bostäder årligen påbörjas i år och nästa år. Bedömningen grundar sig på en osäker marknadssituation till följd av ett rekordhøgt utbud av nyproducerade bostadsrätter i kombination med åtstramningar på lånesidan. En försiktig bedömning är att det kan bli ännu färre bostäder som påbörjas.

Samtidigt färdigställs många nya bostäder. Förra året blev 17 800 bostäder inflyttningsklara. I år och nästa år bedöms ytterligare totalt 40 000 bli inflyttningsklara. Det är i grunden positivt. Men de nya bostäderna är dyra att köpa och dyra att hyra.

Läget är nu så allvarligt att det nästan blivit omöjligt för hushåll med små inkomster och kort kötid att etablera sig på bostadsmarknaden. Vi har hamnat i ett läge där det planerats fram för många bostäder i samma segment. Bakgrunden till den uppkomna situationen är den höga befolkningstillväxten, skyhöga bostadspriser och ett otillräckligt utbud av hyresrätter med rimlig hyra. Situationen på bostadsmarknaden påverkar även företagens tillväxtmöjligheter. Många företag menar att bostadsbristen hämmar deras verksamhet, vilket kan leda till att de väljer att växa i andra städer. Men en besvärlig situation på bostadsmarknaden kan också öppna upp för nya innovativa lösningar. Här är en bred samverkan mellan länets aktörer av avgörande betydelse för att vi ska komma till rätta med bostadsmarknadens utmaningar.

Behovet av bostäder är likväl mycket stort. Bedömningen som görs i den nya utvecklingsplanen för länet – RUFS 2050 – är att det behövs ett bostadstillskott om drygt 20 000 bostäder per år fram till 2030 för att täcka det demografiska behovet. Länsstyrelsen delar den bedömningen. Däremot behöver bostäderna vara mer varierade än idag. Det innebär att kunskapen om vilken typ av bostäder som behöver tillkomma på lokal nivå behöver förbättras.

Underskott på bostäder i länets alla kommuner

Även om många nya bostäder färdigställs uppger länets samtliga kommuner att de har underskott av bostäder, och de allra flesta kommuner bedömer att underskottet kvarstår om tre år.

Mer än en fjärdedel av länets befolkning i åldersgruppen 18–30 år upplever sig trångboddade medan knappt 6 procent uppger detsamma i åldersgruppen 65–85 år. Den upplevda trångboddheten är dubbelt så hög bland utomeuropeiskt födda jämfört med personer födda i Sverige.

Läget är särskilt svårt för unga. Stockholm är den storstadsregion i landet där andelen unga vuxna med egen bostad är lägst. Det råder även underskott på bostäder för studenter, även om antalet studentbostäder ökat kraftigt de senaste

åren. Sveriges förenade studentkårer menar att bostadsbristen hindrar studenter från att etablera sig vid landets största utbildningscentrum.

Sedan mars 2016 är kommunerna skyldiga att ta emot anvisade nyanlända personer för bosättning enligt bostättningslagen. Länsstyrelsen noterar att det finns många kommuner som uppfattar sitt ansvar under bostättningslagen för nyanlända som begränsat till etableringsperioden eller en kortare tidsperiod. Det förekommer att anvisade nyanlända erbjuds genomgångsbostad med uppmaningen att så snart som möjligt ordna egen bostad. Även om tillfälliga bostadslösningar kan vara nödvändiga under en period, bör strävan vara att på sikt skapa bostadslösningar som ger förutsättningar för en god etablering och integration.

Samtidigt som antalet äldre personer ökar, så har antalet platser på äldreboenden successivt minskat. Om det är brist på äldreboenden finns det risk för inlåsningseffekter för de som behöver flytta eftersom det inte finns några alternativ. Länsstyrelsen noterar också att det är brister i planeringen av bostäder för funktionsnedsatta.

Länsstyrelserna har haft ett flertal uppdrag sedan 2012 om att stödja landets kommuner i arbetet med att motverka hemlöshet och underlätta inträdet på bostadsmarknaden. Det går att minska hemlösheten genom att arbeta strukturerat i det vräkningsförebyggande arbetet och att inträdet på bostadsmarknaden underlättas genom att rimliga krav ställs på de som vill hyra en bostad.

Bostadsförsörjning är mer än bostadsbyggande

Länsstyrelsens bedömning är att de satsningar som lanserats hittills på lokal och nationell nivå för att få fram billigare bostäder inte är tillräckliga. Ett marknadsorienterat byggande klarar inte av att lösa bostadsförsörjningsfrågan. Om vi strävar efter att alla ska kunna bo i en rimlig bostad är det angeläget att hitta lösningar för de som inte har råd eller möjlighet att köpa eller hyra en nyproducerad bostad. Nu kan också effekterna skönjas av bolånetak och amorteringskrav. De nya finansiella kraven

skapar utestängningseffekter på bostadsmarknaden. Exempelvis utestängs stora grupper hushåll som saknar finansiellt sparande.

Planeringssystemet i Sverige är unikt på så sätt att kommunerna har ett stort ansvar för bostadsplaneringen. Det innebär bland annat att kommunerna ska planera för bostadsförsörjningen och redovisa detta i antagna riktlinjer. Länsstyrelsen har en viktig roll i att ge råd, stöd och information till kommunerna i bostadsförsörjningsfrågor.

Kommunerna disponerar över flera olika verktyg för sitt bostadsförsörjningsarbete. Det är dock inte alltid hela verktygslådan finns att tillgå i den enskilda kommunen. Några kommuner äger till exempel för lite mark för bostadsbyggande och några saknar en allmännytta. Några kommuner tar ett större ansvar för hushåll med svag ekonomi. För att bostadsförsörjningsarbetet i kommunen ska bli verkningsfullt finns det emellertid ett antal förutsättningar som behöver vara uppfyllda. Dessa är

- att det finns en politisk vilja i kommunen att arbeta med bostadsförsörjning
- att det finns kompetens och resurser liksom att arbetet med riktlinjer för bostadsförsörjning sker förvaltningsövergripande och i nära dialog med den politiska ledningen.

Länsstyrelsen kan konstatera att det skett en kvalitetsförbättring i kommunernas arbete med riktlinjer för bostadsförsörjningen. En bidragande orsak till höjningen är Länsstyrelsens nya arbetssätt. Vi kallar metoden för *Stockholmsmodellen för bostadsförsörjning*. Modellen innehåller flera steg vars syfte är att få kommunernas riktlinjer att nå upp till lagkraven.



1

Stockholm – En plats för hållbar tillväxt

Stockholmsregionen är en av de huvudstadsregioner som växer snabbast i Europa. Tillväxttakten visar inga tecken på att avta, men hotas av fortsatt bostadsbrist och kapacitetsbrister i transportsystemet.

Länets kommuner arbetar intensivt med bostadsbyggande och det har resulterat i ett skyhögt byggande. Nu viker byggandet ner och då är det särskilt viktigt att diskutera hur bostäder, infrastruktur, näringsliv och grönområden samordnas för att länet fortsatt ska vara attraktivt.

Stockholmsregionen är Skandinavien ekonomiska motor

Stockholmsregionen har drygt 2,3 miljoner invånare – eller 3,3 miljoner om angränsande län räknas in. Med förväntad befolkningsökning har länet 2,8 miljoner invånare 2030 och 3,4 miljoner 2050. Att länet fortsätter att öka är ett tecken på att många ser en möjlighet till ett bättre liv i Stockholms län.

I ett europeiskt perspektiv är det inte många regioner som kan mäta sig med Stockholm. Näringslivet har en tyngdpunkt i den privata tjänstesektorn som sysselsätter omkring två tredjedelar av arbetskraften. Trots globalisering har kunskaps- och kreativitetsbaserade näringar fortfarande en stark geografisk förankring. Det kräver god tillgång till bostäder, ett bra utbildningssystem, och en infrastruktur som svarar mot växande behov.

Samtidigt som näringslivet i Stockholmsregionen utvecklas starkt står länet inför en bostadssocial utmaning. De nyproducerade bostäderna är dyra och lämnar de bostadssociala problemen olösta. Den besvärliga bostadssituationen får konsekvenser även

för näringslivet. Om företagen har svårt att rekrytera rätt kompetens till följd av en svår bostadssituation kan det leda till att företagen utvecklar sin verksamhet på andra platser.

På väg mot en mer hållbar och ekonomiskt stark region

Hur vi bygger våra nya bostäder är avgörande för arbetet mot en mer hållbar och ekonomiskt stark region. Samhällsplaneringen i regionen behöver möjliggöra ett högt och jämnt bostadsbyggande samtidigt som den snabba bebyggelseutvecklingen inte får riskera regionens unika värden. En väl sammanhållen bebyggelsestruktur med god tillgång till kollektivtrafik och service och skolor är en bra utgångspunkt. Det ger förutsättningar att hantera flera av de utmaningar samhället står inför, så som att begränsa vår klimatpåverkan och verka för en resurseffektiv utveckling. I en tid när fokus ligger på att bygga många bostäder i snabb takt är det relevant att kontinuerligt utvärdera genomförda projekt för att utveckla kvaliteten och hitta innovativa lösningar i kommande bebyggelseområden.

Ny regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen

Landstinget har tagit fram en ny regional utvecklingsplan, RUFS 2050, som antogs av landstingsfullmäktige i juni 2018. Planen, som är vägledande för fortsatt planering, bygger på den sedan tidigare etablerade principen om en flerkärnig region. Ny bebyggelse ska i första hand lokaliseras till kollektivtrafiknära lägen och de gröna kilarnas funktioner och kvaliteter ska bevaras. Andra viktiga ställningstaganden berör bland annat minskad klimatpåverkan, ökad social sammanhållning och ett bostadsbyggande som möter det demografiska bostadsbehovet. Även landsbygdens särskilda förutsättningar för utveckling beskrivs i planen, och så kallade landsbygdsnoder pekas ut dit ny bebyggelse och service ska prioriteras.

Människor påverkas av den fysiska miljön

Klyftan blir allt större mellan de rikaste och de fattigaste bostadsområdena i länet och segregationen hämmar utvecklingen eftersom den leder till att människors fulla potential inte tillvaratas.

De socioekonomiska skillnaderna mellan olika stadsdelar sammanfaller ofta med en etnisk segregation där till exempel hushåll med svensk bakgrund oftare än andra bor i stadsdelar med en stor andel småhus och bostadsrätter. Nyproduktion av bostäder måste i större utsträckning användas som ett verktyg för att öka integrationen. Genom att komplettera med det som saknas i en stadsdel skapas ett bredare utbud av bostäder som möjliggör en bostadskarriär i den egna stadsdelen.

Bostäders höga energiförbrukning ska minskas

För första gången har Sverige nu en klimatlag som innebär att varje regering har en skyldighet att föra en klimatpolitik som utgår från de klimatmål som riksdagen har antagit. Bostäder är en av de utpekade sektorer där utsläppen senast 2030 ska vara minst 63 procent lägre än utsläppen 1990, och minst 75 procent lägre 2040.



Foto: Christina Fagergren

Utsläppen från bostäder omfattar uppvärmning av byggnader och varmvatten i bostäder liksom de utsläpp som nyproduktion och renoveringar ger upphov till.

Både ur ett miljömässigt och ur ett fastighetsekonomiskt perspektiv är det viktigt att finna lösningar så att energiförbrukningen kan minskas. Boverket och Energimyndigheten har tagit fram en nationell strategi för energieffektivare byggnader. Strategin avser både bostadshus och lokaler och innehåller bland annat förslag om styrmedel för att öka renoveringstakten.

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

En annan problematik vid upprustningar i hyresrättsbeståndet är att resurssvaga hushåll kan tvingas flytta på grund av att hyrorna blir för höga efter det att standarden höjts. Det är viktigt att involvera de boende i utvecklingen av bostadsområdena och att sträva efter att så många som möjligt kan bo kvar efter det att ett hyreshus rustats upp. Läs mer om renovering och energieffektivisering på sidan 48.

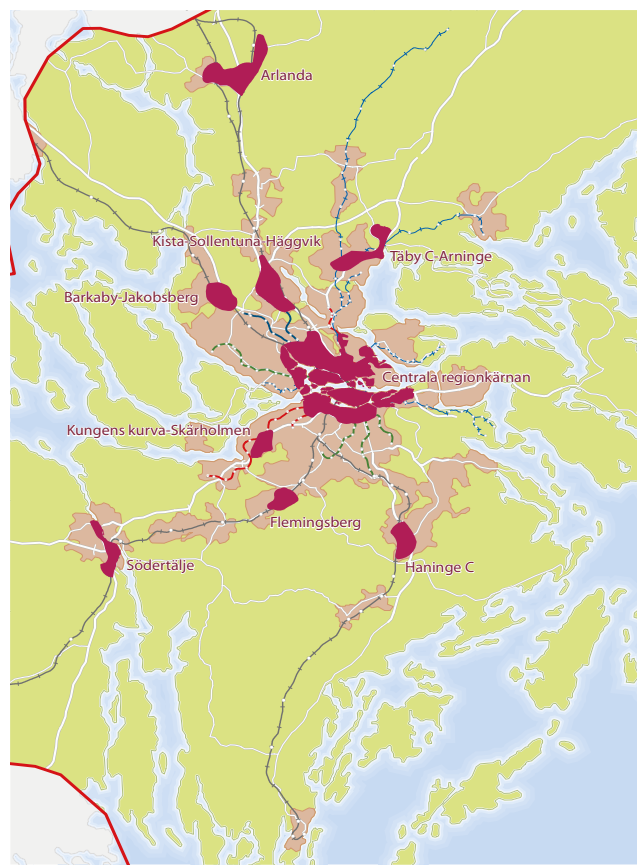
Klimatförändringarna inverkar på samhällsplaneringen

I länets handlingsplan för klimatanpassning som tagits fram av Länsstyrelsen har vatten pekats ut som den största utmaningen att hantera då länet omges av Mälaren och Östersjön. Om de vattendrag som avrinner till Mälaren och Östersjön påverkas av ett förändrat klimat kan det få stora konsekvenser för bebyggelse i strandnära lägen eller för bebyggelse i närheten av vattenförsörjningsområden.

Klimatförändringarna innebär att vissa vattendrag får en betydligt högre vattenvolym under vintrarna och mindre under somrarna. Havet kommer också att stiga och landhöjningen att stanna av. Därför behöver anpassningar göras i både den befintliga bebyggelsestrukturen och när oexploaterad mark bebyggs. En sammanhållen och välplanerad grön- och blåstruktur gör regionen mer förberedd att klara ett varmare och blötare klimat.

Infrastrukturen avgörande för Stockholms växande

För att möta den ökade befolkningen och samtidigt klara uppsatta klimatmål behöver fler resa kollektivt, cykla och gå. Kollektivtrafiken är även en central faktor för att uppnå jämställdhet, både i transportsystemet och i samhället i stort. Behovet av satsningar avspeglas i RUFS ambition att skapa en flerkärnig och tät bebyggelsestruktur och i länstransportplanen för regional transportinfrastruktur perioden 2014–2025. Regeringen har gett Länsstyrelsen uppdrag att ta fram en ny länstransportplan för åren 2018–2029. I planen beskriver Länsstyrelsen vilka effekter investeringarna väntas ge på förutsättningarna för bostadsbyggandet.



Bilden visar de regionala stadskärnorna i Stockholms län

Statliga förhandlingar för utbyggd kollektivtrafik och ökat bostadsbyggande

En utbyggd och kapacitetsstark järnväg ökar pendlingsmöjligheterna i länet och i östra Mellansverige. Citybanan invigdes förra året, men fler investeringar krävs för full effekt av utbyggnaden. Andra projekt av betydelse för bostadsbyggandet är utbyggnaden av tunnelbanesystemet. Åtgärderna i 2013 års Stockholmsförhandling beräknas leda till 78 000 nya bostäder fram till 2030. Andra projekt av betydelse för bostadsbyggandet är utbyggnaden av tunnelbanan till Nacka centrum, Arenastaden i Solna samt till Barkarby station i Järfälla. Totalt två mil tunnelbana med elva stationer. Utbyggnaden påbörjas i år och bedöms vara klar 2026.



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

I slutet av förra året överlämnades Sverigeförhandlingens slutrapport till regeringen. Den innehåller avtal om ytterligare utbyggd kollektivtrafik i Stockholm. En ny tunnelbanelinje ska byggas mellan Fridhemsplan och Älvsjö, Spårväg syd byggs mellan Flemingsberg och Älvsjö, Roslagsbanan förlängs till city samt en ny tunnelbanestation byggs i Hagalund. Totalt genererar dessa utbyggnader ytterligare drygt 100 000 bostäder.

Andra infrastrukturinvesteringar som påverkar bostadsbyggandet

Andra satsningar av betydelse för bostadsbyggandet är fyrspårsutbyggnaden av Mälarmälarbanan samt den nya pendeltågsstationen Vega i Haninge kommun. Det

pågår även flera stombussatsningar. Stombussstråken sträcker sig över flera kommungränser och syftar till att säkerställa att vägarna används effektivt för att möjliggöra snabbare resor och högre kapacitet.

Flera vägprojekt är på gång eller delvis klara, exempelvis Norra länken, som är en viktig pusselbit i utbyggnaden av Hagastaden och Norra Djurgårdsstaden. Förbifart Stockholm håller på att byggas.

Under de senaste åren har antalet resor med cykel ökat. För att främja utvecklingen har en regional cykelplan tagits fram för att skapa ett sammanhängande stommät för cykeltrafiken. I länstransportplanen 2014–2025 har anslaget till cykel fördubblats jämfört med föregående plan. I förslaget till länstransportplan 2018–2029 har det årliga anslaget



Foto: Christina Fagergren

till cykel ökat ytterligare. I syfte att stötta länets kommuner i arbetet med de regionala cykelstråken inrättades 2016 ett regionalt cykelkansli. Det är landstinget, Trafikverket och Länsstyrelsen som har gått samman i denna satsning.

Samverkan med akademi och näringsliv

Sedan 2016 leder KTH regionalfondsprojektet *Grön BoStad Stockholm*. Delprojekt leds av Länsstyrelsen, IVL Svenska Miljöinstitutet och Sustainable innovation. Projektets ambition är att bidra till en koldioxidsnålare ekonomi, minskad segregation och ökad tillväxt för små och medelstora företag. Projektet fokuserar på hållbar stadsutveckling och innefattar allt från nyproduktion till renoveringar,

ombyggnation och tillfälliga bostäder. Det pågår flera projekt inom dessa områden som inte känner till varandra. *Grön BoStads* ambition är att få dessa projekt att utbyta erfarenheter med varandra. Inom *Grön BoStad* finns bra förutsättningar eftersom akademien, näringslivet och den offentliga sektorn är representerade.

En av utmaningarna är att miljöteknik i bostadsbyggandet och sociala frågor setts som två separata områden. Nu ska dessa frågor föras ihop. Förhoppningen är att projektet på 3–5 år har gjort bostadsbyggandet grönare, smartare och långsiktigare. Målet är dessutom att skapa fler arbetstillfällen i små och medelstora företag verksamma inom sektorn.





Tillskottet av bostäder

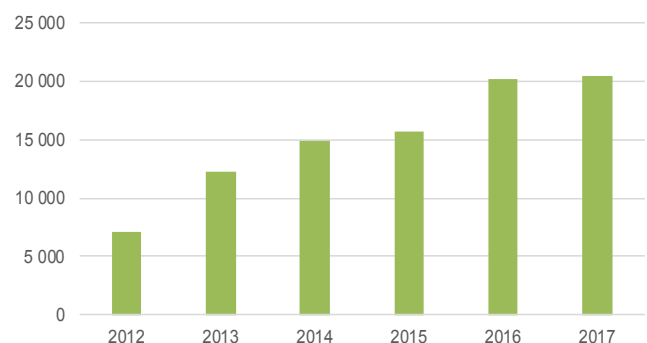
De senaste åren har bostadsbyggandet ökat kraftig i länet. Mellan 2015–2017 påbörjades 56 400 bostäder. De kommande åren bedöms bostadsbyggandet minska. Länsstyrelsen uppskattar att ungefär 13 000 bostäder årligen påbörjas i år och nästa år. Bostadsbyggandet går ner eftersom många bostadsrättsbyggare senarelägger flera projekt.

Samtidigt färdigställs många bostäder. Förra året blev 17 800 bostäder inflyttningsklara och i år och nästa år bedöms ytterligare 20 000 bostäder per år bli inflyttningsklara. De nya bostäderna är emellertid dyra. Att utbudet inte matchar efterfrågan innebär att vi till slut hamnat i ett läge där det planerats fram för många bostäder i samma segment. Hushållen efterfrågar ett mer varierat utbud med lägre priser och lägre hyror. Ett hållbart byggande som är högt och jämnt över tid behöver vara varierat till pris, storlek och upplåtelseform.

Kommunerna planerar emellertid för fullt. Kommunernas översiktsplaner visar på en tydlig vilja att planera för fler bostäder och antalet bostäder i planer som inkom till Länsstyrelsen under 2017 var 36 000. Kommunerna har därmed en god planberedskap för att kunna bygga bostäder.

20 400 bostäder påbörjades 2017

Inte sedan miljonprogrammets rekordår kring 1970 har det påbörjats så många bostäder som de senaste åren (en bostad definieras som påbörjad när bottenplattan gjutits). Under föregående år påbörjades över 19 000 genom nyproduktion, enligt siffror från Statistiska centralbyrån (SCB). Därutöver påbörjades drygt 1 400 genom ombyggnationer av lokaler och vindar. Det innebär totalt 20 400 bostäder, en liten ökning jämfört med 2016 då drygt 20 000 påbörjades. De tre senaste åren påbörjades 56 400 bostäder i länet, 20 000 fler jämfört med föregående treårsperiod.



Påbörjade nya bostäder i nyproduktion inkluderat ombyggnationer 2012–2017 i Stockholms län. Källa: SCB och Länsstyrelsen.

Stora skillnader på bostadsbyggandet i regionen

I Sverige som helhet påbörjades förra året drygt 66 000 bostäder, inkluderat ombyggnationer. Knappt en tredjedel påbörjades i Stockholms län. Färdigställandet låg på drygt 54 400 inflyttningsklara bostäder inkluderat ombyggnationer.

I Stockholms stad påbörjades 7 600 bostäder, där ombyggnationerna stod för nästan 500. I övriga länet påbörjades 11 800. 1 500 i Nacka och 1 300 i Sundbyberg. I Botkyrka, Järfälla och Södertälje påbörjades runt 1 000. I övriga kommuner påbörjades färre än 1 000 bostäder.

Bostadsbeståndet ökade 2017 med 17 800 bostäder

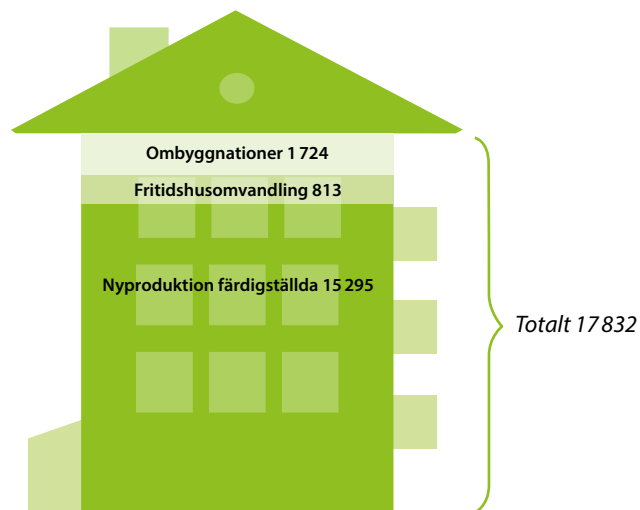
Bostadsbeståndet ökar genom att nyproducerade bostäder blir inflyttningsklara, genom att lokaler och vindar byggts om till bostäder och genom att fritidshus tas i bruk som permanentbostäder, så kallade fritidshusomvandlingar. I genomsnitt ökar det totala bostadsbeståndet med ungefär 1 procent per år.

Förra året ökade bostadsbeståndet med 17 800 bostäder, drygt 1 500 fler än 2016. Beståndet ökade genom att 15 300 färdigställdes genom nybyggnation, 1 700 genom ombyggnation och drygt 800 genom att fritidshus omvandlades till permanentbostäder. I år och nästa år bedömer Länsstyrelsen att beståndet ökar med 20 000 bostäder per år.

Bostadsbehovet i länet

Boverket har analyserat byggbehovet i Sverige för åren 2017–2020. I analysen konstateras att byggbehovet bör ligga kring 80 000 bostäder per år för att räcka till den växande befolkningen. För perioden 2020–2030 är behovet något lägre. Boverket definierar byggbehov som nyproduktion plus ombyggnation.

Landstinget har utifrån befolkningsframskrivningar beräknat regionens demografiska behov av bostäder för perioden 2015–2050, fördelat per kommun. Behovet är framtaget i samråd med länets kommuner. Enligt bedömningen bör tillskottet vara 20 700 inflyttningsklara bostäder årligen perioden 2015–2030 och 15 000 bostäder årligen perioden 2030–2050.



Figuren visar fördelningen av tillskottet av bostäder 2017.

Källa: SCB och Länsstyrelsen

Det tidigare demografiska behovet låg på 16 000 inflyttningsklara bostäder per år.

Länsstyrelsen delar den bedömningen. Däremot behöver bostäderna vara mer varierade än idag. Ett hållbart byggande som är högt och jämnt över tid behöver vara varierat till pris, storlek och upplåtelseform. Det innebär att kunskapen om bostadsbehovet och vilken typ av bostäder som behöver komma till på lokal nivå behöver förbättras.

Om inte bostadsmarknadens aktörer förmår att producera bostäder i olika segment så kommer bostadsbristen att bli än mer akut – särskilt för ekonomiskt svaga hushåll. Det kan få konsekvenser för näringslivet som flyttar till platser där kompetensen finns. Det kan också leda till att den sociala sammanhållningen, tryggheten och tilliten till den svenska modellen minskar.

Kommunerna har med sitt bostadsförsörjningsansvar en viktig roll för utvecklingen på bostadsmarknaden. Regeringen tillsatte därför en utredning om kommunal planering för bostäder som blev klar i maj i år. I slutbetänkandet föreslås en ny lag om bostadsförsörjning där bland annat Boverket får i uppdrag att beskriva och kvantifiera bostadsbristen på nationell- och länsnivå. Länsstyrelserna, regionerna och kommunerna ges olika roller och förväntas bidra till bilden av bostadsbristens omfattning, och vad som är effektiva åtgärder.

Genomsnittligt tillskott av bostäder i Stockholms län åren 2015–2017. Siffrorna för kommunernas genomsnittliga tillskott är avrundade. Korrekta tal finns i bilagan.

Källa: Länsstyrelsen, SCB, Landstinget och länets kommuner.

	Färdigställda nybyggda bostäder	Fritidshus som ombildats till permanent- bostäder	Lokaler och vindar som blivit bostäder	Snitt per år för 2015–2017	Regionala behovet per år enligt RUF5 2050
	Snitt per år 2015–2017				
Botkyrka	455	11	3	469	650
Danderyd	56	2	0	58	300
Ekerö	108	50	0	158	200
Haninge	766	43	47	856	700
Huddinge	631	49	0	680	1 050
Järfälla	834	1	22	857	1000
Lidingö	153	2	30	185	200
Nacka	680	126	144	877	1 200
Norrtälje	309	216	0	525	600
Nykvarn	93	18	6	117	100
Nynäshamn	84	59	4	147	200
Salem	63	2	0	65	100
Sigtuna	322	20	40	382	400
Sollentuna	385	3	9	397	650
Solna	718	0	29	747	800
Stockholm	4 696	1	1 104	5 735	7 500
Sundbyberg	697	0	65	762	1 000
Södertälje	271	40	7	318	800
Tyresö	289	12	0	301	300
Täby	489	4	10	503	950
Upplands-Bro	426	8	0	434	300
Upplands Väsby	401	10	2	413	350
Vallentuna	122	7	2	131	400
Vaxholm	59	25	21	105	100
Värmdö	357	127	0	484	500
Österåker	388	75	1	464	350
Länet	13 852	911	1 553	16 343	20 700

Bostadstillskottet i länet för perioden 2015–2017

Länsstyrelsen har studerat hur många bostäder som tillkommit i länet under perioden 2015–2017. Bostadstillskottet består av färdigställda nyproducerade bostäder samt ombyggnationer och fritidshusomvandlingar.

Bostadstillskottet i länets kommuner 2015–2017

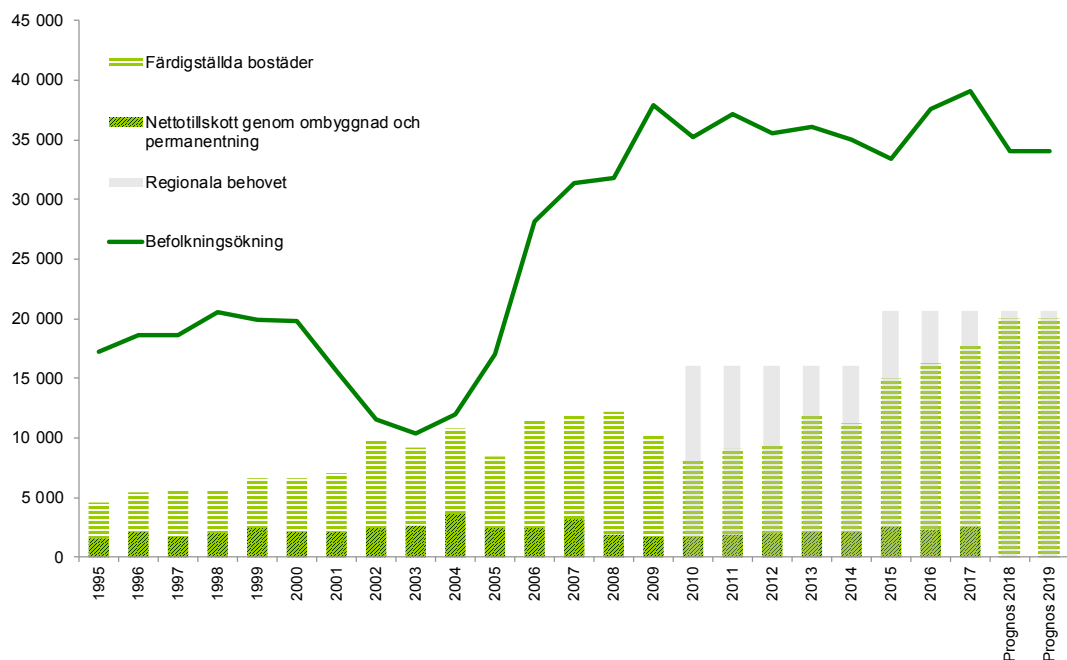
Totalt tillkom knappt 16 340 bostäder per år 2015–2017, se tabell ovan. Tio kommuner når sitt demografiska behov, eller till och med överträffar behovet. Det totala tillskottet för perioden var drygt 49 000 bostäder. I rapportens bilaga redovisas bostadstillskottet år för år kommunvis för perioden 2015–2017.

Befolkningsökning, bostadstillskott och bostadsbehov

Diagrammet överst på nästa sida visar befolkningsökningen och tillskottet av inflyttningsklara bostäder 1995–2017. Tillskottet av bostäder omfattas av nyproduktion samt de bostäder som kommer till genom fritidshusomvandlingar och att lokaler och vindar byggts om. Landstingets framräknade bostadsbehov på 20 700 bostäder är inlagt som grått i tabellen. Länets bostadstillskott har ökat för varje år sedan 2010 bortsett från en mindre nedgång 2014.

Det ökade glappet mellan befolkningsökningen och bostadsbyggandet är en förklaring till dagens stora bostadsbrist. De senaste tio åren har länets befolkning ökat med 360 000 personer. Under samma

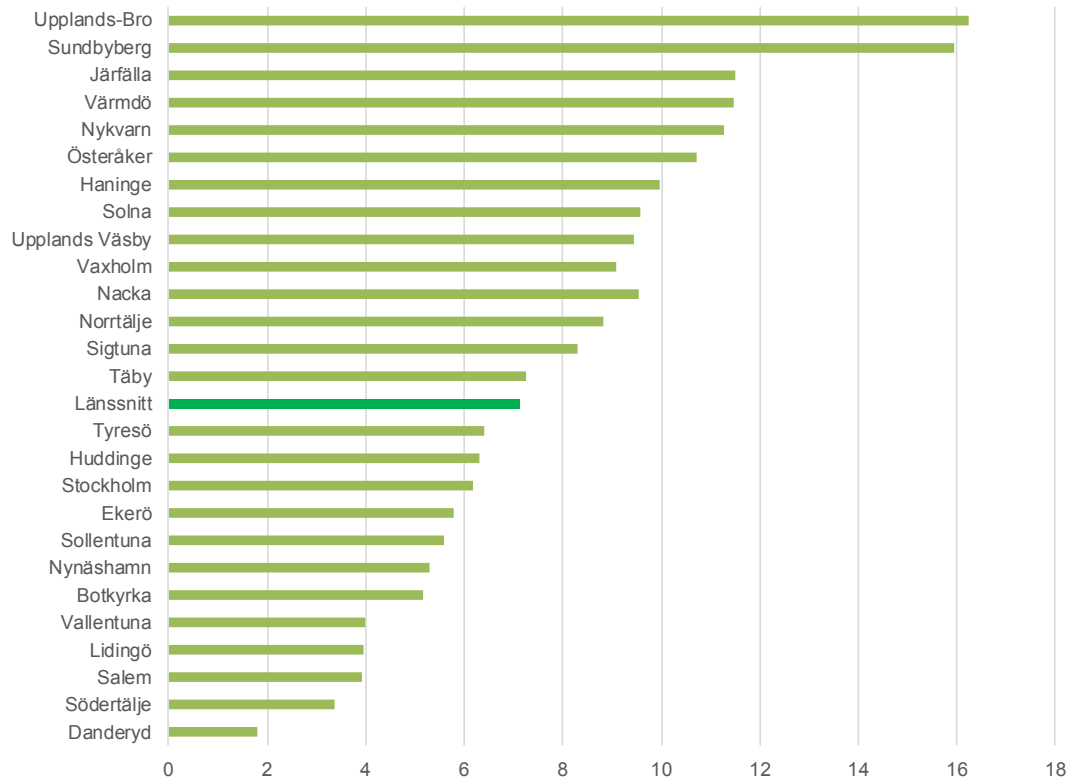
Tillskottet av bostäder



Tillskottet av bostäder och befolkningsökningen i Stockholms län åren 1995 till 2017. Prognos för 2018 och 2019.
Källa: SCB, Landstinget och Länsstyrelsen

Tillskottet av bostäder och befolkningsökningen i Stockholms län åren 1995 till 2017. Prognos för 2018 och 2019.

Källa: SCB, Landstinget och Länsstyrelsen



Genomsnittligt tillskott i antal bostäder åren 2015–2017 per tusen invånare. Det vill säga färdigställda bostäder genom nyproduktion, ombyggnation samt genom omvandling av fritidshus.

Källa: SCB, Länsstyrelsen och länets kommuner

period tillkom 120 000 bostäder. Antalet bostäder skulle behövt vara omkring 200 000 för att matcha det demografiska behovet. Prognosen för 2018 och 2019 är att beståndet ökar med ungefär 20 000 bostäder per år. Det innebär i så fall att vi i år och nästa år når bostadsbehovet räknat i antal bostäder.

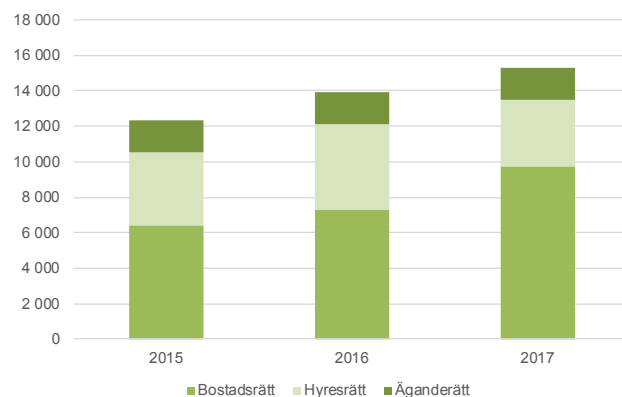
Diagrammet nedan på sidan 18 visar det genomsnittliga tillskottet av inflyttningsklara bostäder i länets kommuner per 1 000 invånare under 2015–2017. I snitt tillkom 7,1 bostäder per 1 000 invånare under perioden, flest i Upplands-Bro och Sundbyberg.

Nya bostadsrätter dominerar

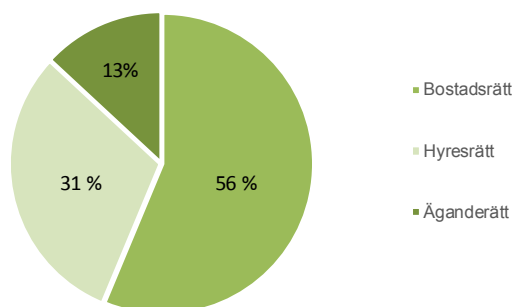
Tabellen och cirkeldiagrammet till höger visar de färdigställda bostädernas upplåtelseform åren 2015–2017. Totalt färdigställdes 41 500 bostäder genom nyproduktion (fritidshusomvandlingar och ombyggnationer ingår inte i statistiken). Bostadsrätter har varit den dominerande upplåtelseformen. Hälften av bostäderna var lägenheter om två eller tre rum och kök (se diagram nedan till höger).

Kommunernas mål motsvarar eller överträffar det regionala behovet fram till 2030

Länsstyrelsen konstaterar att nästan alla kommuner har mål som motsvarar det regionala demografiska behovet enligt RUF5 2050. Kommunernas sammanlagda mål är nu strax under 22 000 bostäder per år och ligger i linje med det demografiska behovet, se tabell på sidan 22. Totalt kan bostadsbeståndet öka med ungefär 260 000 bostäder till och med 2030. Det planeras också för många nya bostäder i grannlänerna till Stockholms län. Kartan på nästa uppslag visar kommunernas mål för bostadsbyggandet i Stockholm län och i pendlingskommuner till länet.

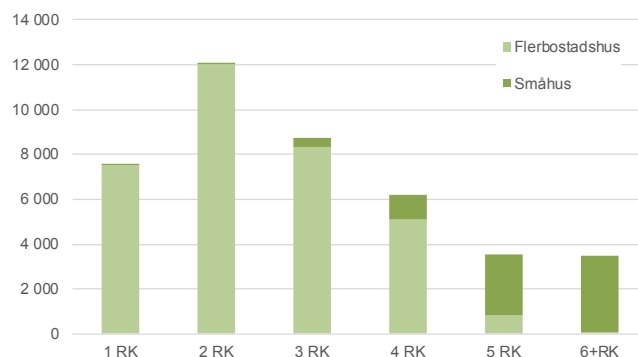


Upplåtelseform färdigställda bostäder 2015–2017, Stockholms län.
Källa SCB och Länsstyrelsen



Upplåtelseform i procent för färdigställda bostäder åren 2015–2017 i Stockholms län.

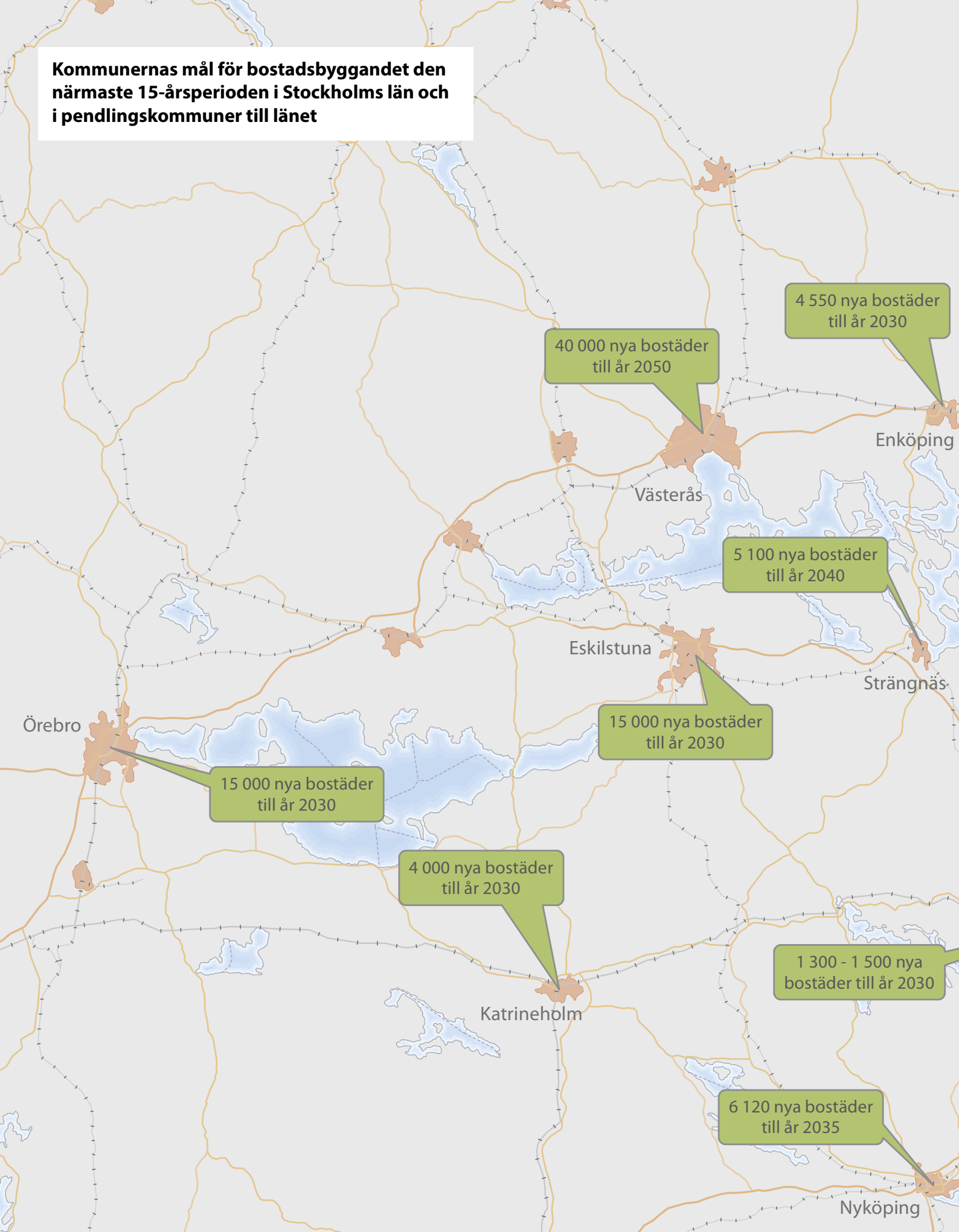
Källa SCB och Länsstyrelsen



Färdigställda nybyggda bostäder fördelat på lägenhetstyp åren 2015–2017.

Källa: SCB och Länsstyrelsen

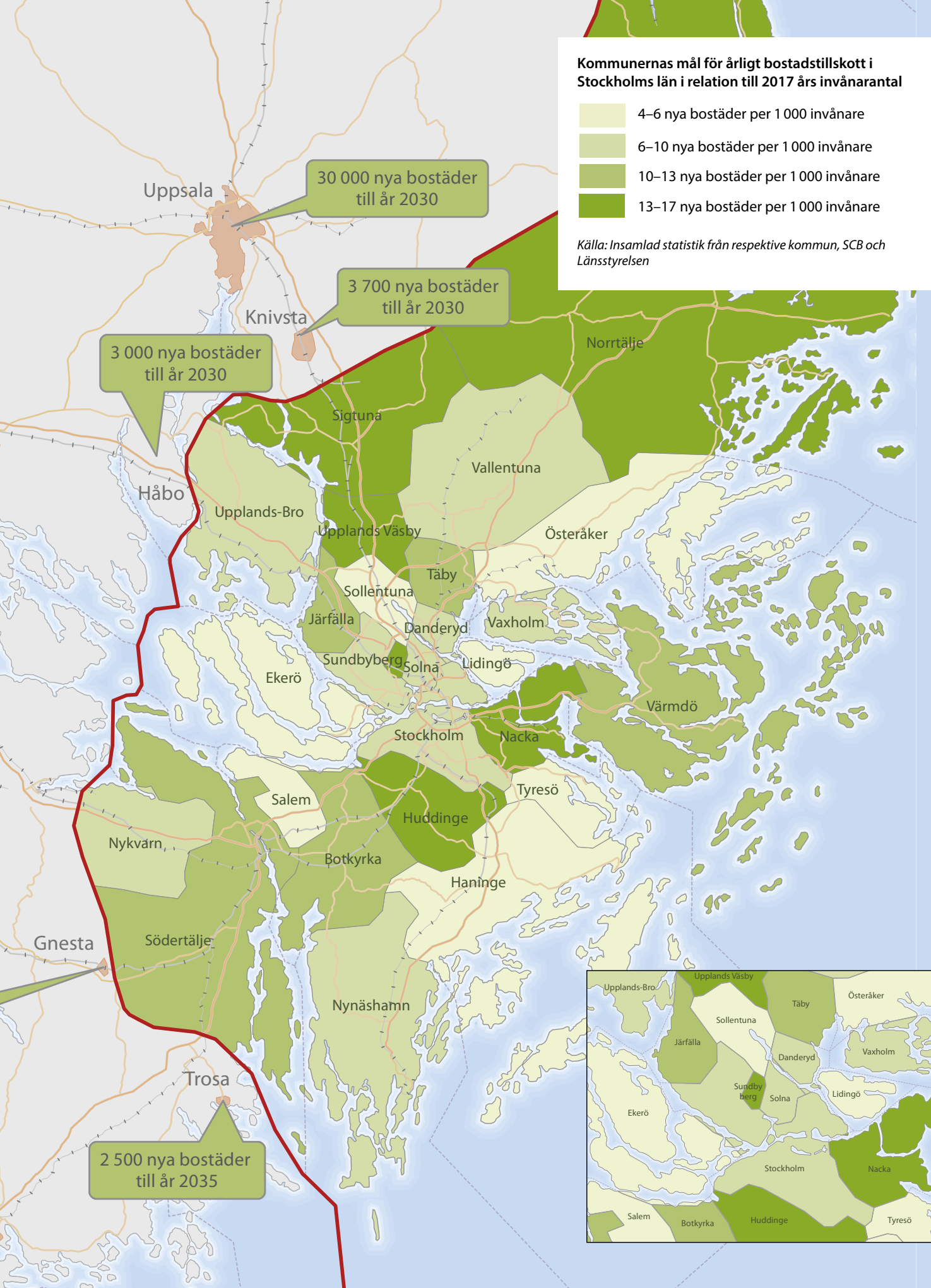
Kommunernas mål för bostadsbyggandet den närmaste 15-årsperioden i Stockholms län och i pendlingskommuner till länet



Kommunernas mål för årligt bostadstillskott i Stockholms län i relation till 2017 års invånarantal

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

Källa: Insamlad statistik från respektive kommun, SCB och Länsstyrelsen



Tabellen visar regionens behov av årligt bostadstillskott och kommunernas mål.

Källa: Landstinget, kommunala verksamhetsplaner och översiktsplaner. Insamlat av Länsstyrelsen 2018.

	Regionens behov av årligt bostadstillskott till 2030 enligt RUF 2050	Kommunens mål för bostadstillskott till 2030, insamlat 2018
Botkyrka	650	1 000
Danderyd	300	250
Ekerö	200	140
Haninge	700	600
Huddinge	1 050	1700
Järfälla	1 000	1 000
Lidingö	200	211
Nacka	1 200	1 400
Norrälje	600	1 000
Nykvarn	100	80–120
Nynäshamn	200	260
Salem	100	100
Sigtuna	400	750
Sollentuna	650	500
Solna	800	800
Stockholm	7 500	7 000
Sundbyberg	1 000	800
Södertälje	800	1 100
Tyresö	300	300
Täby	950	900
Upplands Väsby	350	400
Upplands-Bro	300	400
Vallentuna	400	300
Vaxholm	100	100
Värmdö	500	500
Österåker	350	300
Summa	20 700	21 891–21 931



Fot o: Christina Fagergren

Bostadsbyggandet minskar 2018–2019

I *Bostadsmarknadsenkäten* bedömer kommunerna att 22 200 bostäder påbörjas i år och 26 500 nästa år. Både i år och nästa år bedömer kommunerna att bostadsrätterna dominerar. Hyresrätterna utgör ungefär 40 procent.

Länsstyrelsens erfarenhet är att kommunerna överskattar påbörjandet med ungefär 30 procent. Länsstyrelsen har också diskuterat kommunernas uppskattning med företrädare för branschen, där många bostadsutvecklare nu ser över sina byggstarter sedan efterfrågan på bostadsrätter avstannat. Det leder fram till en samlad bedömning som innebär att det kommer att påbörjas färre bostäder, och då framför allt färre bostadsrätter.

Länsstyrelsen bedömer att 26 000 bostäder påbörjas i år och nästa år

Länsstyrelsen bedömer att byggandet minskar till 13 000 påbörjade bostäder både i år och nästa år. Det är en kraftig nedgång jämfört med de två senaste årens skyhöga nivåer. Bostadsrättsbyggandet minskar stort jämfört med 2017, medan hyresrättsbyggandet bedöms öka något. Äganderätterna bedöms minska något. Uppskattningen grundar sig på den osäkra marknadssituationen till följd av ett rekordhøgt utbud av nyproducerade bostadsrätter i kombination med åtstramningar på lånesidan. En försiktig bedömning är att det kan bli ännu färre bostäder som påbörjas i år och nästa år.

Preliminära uppgifter för årets första kvartal visar att 2 400 bostäder påbörjades i länet, vilket är en halvering jämfört med motsvarande period 2017.

Hur ska bostäderna finansieras?

Kommuner bygger inte bostäder, med undantag för produktionen genom de kommunala bostadsbolagen, men de är ansvariga för den planering som krävs för att marknaden ska kunna bygga.

Bostadsmarknaden har genomgått stora strukturella förändringar under de senaste decennierna. Sverige har likt många andra länder avvecklat en bostadspolitik som kännetecknades av statliga subventioner

och regleringar. I ett sådant system tar staten en ekonomisk risk i förhållande till marknaden. Den risken tas idag i stället av kommuner, byggföretag, kreditgivare och bostadsköpare vilket påverkar vad som byggs och hur mycket som byggs. En stor del av det som byggts de senaste åren är bostadsrätter och äganderätter, boendeformer som kräver kapitalinsats av hushållen, vilket ökat hushållens skulder.

Bostadsrättsbyggandet går nu ner på grund av finansieringsproblem hos både hushåll och bostadsbolag. Den stora utmaningen för politiken blir att hitta hållbara finansieringslösningar till alla de bostäder som behöver tillkomma i Stockholm och Sverige.

Så fungerar marknaden för nya bostadsrätter

Den svenska nyproduktionen av bostadsrätter bygger i liten utsträckning på spekulation. Det framhålls ofta som en positiv aspekt för stabiliteten. Men det innebär också att utbudet hela tiden ligger under efterfrågan för att prisnivån ska hållas uppe. I Sverige har bygg- och bostadsbolag en hög försäljningsgrad av aktuella projekt innan nyproduktion påbörjas. Det är krav som kommer från finansiärerna bakom projekten. En försäljningsgrad på minst 60 procent är vanligt för bostadsrätter, ibland ska 75–80 procent vara försålda innan spaden sätts i jorden. Som köpare bokar du alltså en bostad som är inflyttningsklar först om cirka två år.

Det som nu sker i Stockholmsregionen är att många hushåll avvaktar med att köpa en bostad som är inflyttningsklar först om två år. De vet ju inte vad de får för bostaden de nu bor i när den ska ut på marknaden. Detta i kombination med stramare finansiella krav på hushållen gör att många som ändå vill köpa får nej av sin bank. För att minska risken för bostadsköpare samarbetar flera byggare med banker för att hitta en produkt som medger att kunder kan få bolånemedgivande i samband med bindande förhandsavtal. Tanken är att bostadsköpare inte ska behöva ta hela risken för en produkt som levereras först ett par år senare.

Kvartalsrapporterna under det första kvartalet i år från byggbolagen visar på en kraftig nedgång för försäljningen av nya bostäder. För noterade

byggbolag har försäljningen fallit 70–90 procent jämfört med samma kvartal förra året. För att få igång försäljningen erbjuder många aktörer olika former av rabatter till den som köper en ny bostad. I exempelvis Nykvarn har priset på nyproducerade parhus sänkts med 1 miljon kronor. I Gustavsberg på Värmdö kan den som köper en lägenhet kostnadsfritt få välja tillval på upp till 160 000 kronor. Andra byggare erbjuder hyrköp. Unga upp till 35 år får hyra lägenhet med option att köpa inom fem år. Några byggare kommer också sänka försäljningsgraden till 50 procent eftersom det är lättare att sälja en bostad som är färdig än en som är inflyttningsklar först om två år.

Hyresrättsbyggandet bedöms öka något

Byggandet av hyresrätter och studentbostäder kan öka. Det finns flera bostadsutvecklare som bygger både hyresrätter och bostadsrätter där bostadsrättsprojekt nu ombildas till hyresrätter. Det kan emellertid vara svårt att omvandla bostadsrättsprojekt till hyresrätter eftersom prisskillnaden på mark är stor mellan upplåtelseformerna (och Stockholms stad tillämpar till exempel tomträttsinstitutet för hyresrätter). Det pågår diskussioner mellan bolag och kommuner där förhoppningen är att hitta lösningar som innebär att hyresrättsbyggandet får ett uppsving. Men det finns också stora problem vad gäller kostnadsutvecklingen på entreprenader som kan få byggare att senarelägga pågående och planerade arbeten.

Investeringarna i byggbranschen bedöms minska

Högkonjunkturen i svensk ekonomi svalnar i år till följd av en svag utveckling för bruttoinvesteringarna. Sveriges Byggindustrier menar att det är bygginvesteringarnas hastiga inbromsning som dämpar tillväxten i ekonomin.

Antalet sysselsatta inom länets byggsektor har ökat från 55 000 personer 2009 till knappt 70 000 förra året. De senaste åren har bristen på arbetskraft varit en hämsko för länets byggbolag. Avkylningen kan ha vissa positiva effekter på kompetensförsörjningen till byggbranschen. Nästa år kommer länet att vara nere på 2015 års nivå då de första tecknen på kompetensbrist började märkas.



Foto: Nanny Andersson Sahlin

Högt tryck i kommunernas planläggning av bostäder

Kommunerna i länet har en god planeringsberedskap för ett högt och jämnt bostadsbyggande. Förra året inkom det planer till Länsstyrelsen med över 36 000 bostäder. Hur en detaljplan tas fram varierar mellan kommunerna. Oftast finns en extern intressent med från start i detaljplanarbetet. Men det förekommer också att detaljplaner initieras utan extern intressent. Eftersom planeringen kan ta många år behöver planen utformas så att den står sig i förhållande till förändringar i omvärlden. Byggarna framhåller därför ofta vikten av att det finns en flexibilitet i detaljplanerna.

I *Bostadsmarknadsenkäten* ombads kommunerna att utifrån förutbestämda alternativ välja faktorer som enligt deras bedömning begränsar bostadsbyggandet. Ett antal faktorer valdes inte ut av någon kommun i länet: Svag andrahandsmarknad för bostäder, Svag inkomstutveckling för hushållen, Vikande befolkningsunderlag samt Det finns inga begränsande faktorer för bostadsbyggande i kommunen.

Det var också elva kommuner som angav alternativet ”Annan orsak”. Faktorer som då nämndes var bland annat: Brist på resurser både i form av byggmaterial och personal samt planarkitekter i kommunen och brist på kommunägd mark tillgänglig för planläggning

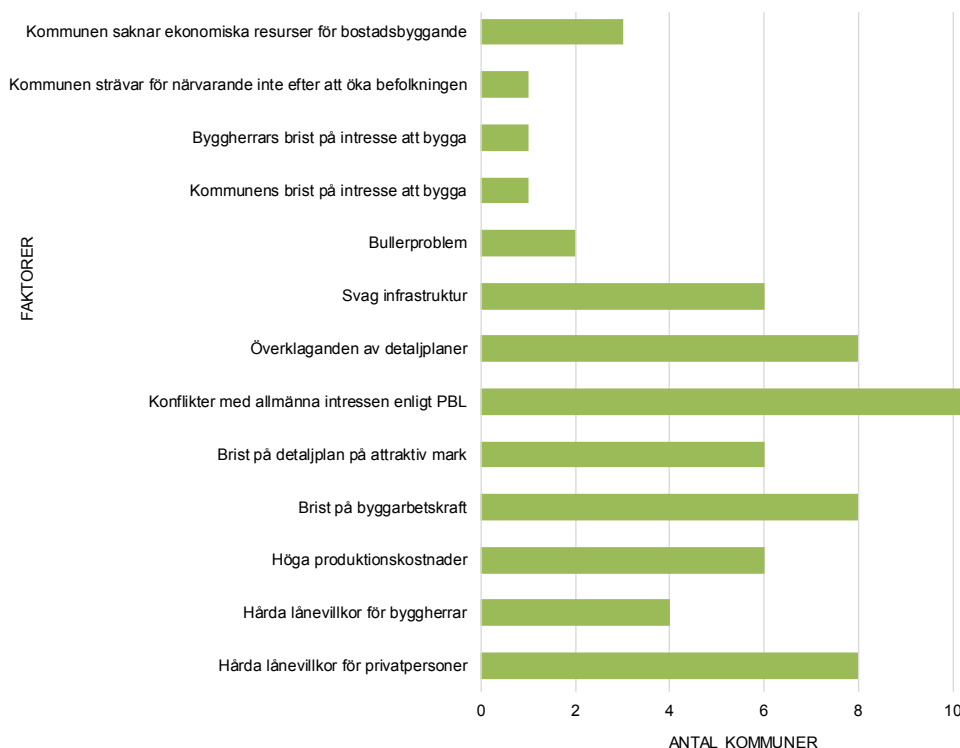
Bostadsförsörjning är mer än bostadsbyggande

Rekordmånga bostäder har påbörjats de senaste åren vilket är positivt. Men de nyproducerade bostäderna är både dyra att köpa och dyra att hyra. Länets hushåll däremot efterfrågar ett mer varierat utbud med lägre priser och hyror. Att utbudet inte matchar efterfrågan innebär att vi till slut hamnar i ett läge där det planerats fram för många bostäder i samma segment. Ett hållbart bostadsbyggande behöver vara högt och jämnt över tid och vara varierat till pris, storlek och upplåtelseform.

Behovet av bostäder är likväl mycket stort. Bedömningen som görs i den nya utvecklingsplanen för länet – RUFS 2050 – är att det behövs ett bostadstillskott om drygt 20 000 bostäder per år fram till 2030 för att täcka det demografiska behovet. Länsstyrelsen delar den bedömningen. Men för att svara mot efterfrågan och behovet behöver bostäderna vara mer varierade än idag. Det innebär att kunskapen om vilken typ av bostäder som behöver tillkomma på lokal nivå behöver förbättras.

Alla invånare har inte samma förutsättningar vad gäller tillträde till bostadsmarknaden. Hinder med att få bostadslån eller hyreskontrakt på grund av höjda amorteringskrav och hyresvärdarnas höga inkomstkrav gör att många hamnar utanför den ordinarie bostadsmarknaden. De hänvisas i stället till en otrygg andrahandsmarknad. Konsekvenserna blir en ökad bostadsbrist som leder till trångboddhet och i värsta fall hemlöshet. Men den bostadssociala utmaningen är inte enbart en fråga om människor med sociala problem eller låga inkomster. Det har nu gått så långt att den bostadssociala utmaningen även påverkar de som borde ha råd att ordna sitt eget boende.

Åren efter finanskrisen 2008 sjönk bostadsbyggandet och många byggföretag minskade sin personal. Det är först de senaste åren som återhämtningen skett. Nu minskar bostadsrättsbyggandet igen. Följderna kan bli permitteringar som även drabbar andra branscher så som arkitekter och konsulter. Och av erfarenheterna från finanskrisen vet vi att det tar många år för företagen att bygga upp en organisation inriktad på ett högt bostadsbyggande. Men en besvärlig situation



Kommunernas bedömning av faktorer som påverkar bostadsbyggandet.

Källa: Bostadsmarknadsenkäten i Stockholms län, 2018.

kan också öppna upp för nya innovativa lösningar. Här är en bred samverkan mellan länets olika aktörer avgörande för att vi ska komma till rätta med utmaningarna på bostadsmarknaden.

Utblick mot några länder i Europa

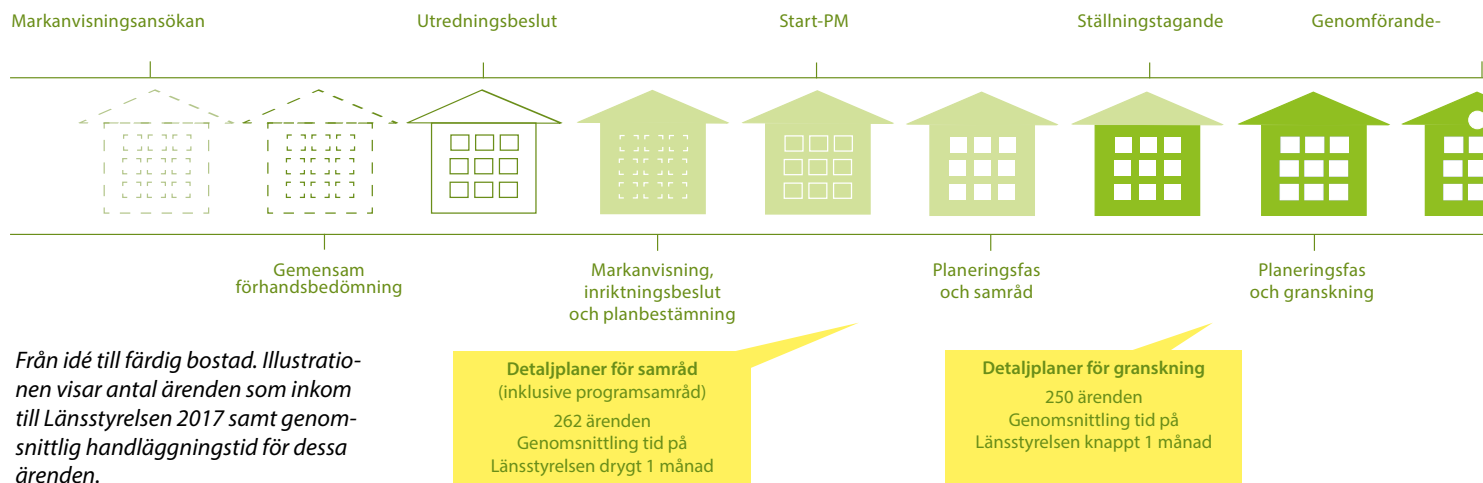
Boverket har studerat hur den sociala bostadsmarknaden ser ut i sex europeiska länder. Den sociala sektorn består ofta av statligt subventionerade bostäder, reserverade för hushåll med begränsade inkomster och förvaltade av aktörer med ett allmännyttigt syfte. Studien visar att i Nederländerna är sektorn i stort sett självfinansierad, att varken Danmark eller England har några inkomstgränser för de boende och att de sociala bostäderna i Tyskland ofta förvaltas av kommersiella fastighetsägare.

Sett över hela Europa är det vanligt att det finns ett inkomsttak för vilka som får flytta in i en bostad i den sociala sektorn, men målgruppen kan ändå omfatta

medelinkomsttagare. I Nederländerna omfattas 45 procent av hushållen, i Frankrike två tredjedelar och i Österrike har upp till 80 procent av hushållen möjlighet att söka bostad inom den sociala sektorn.

En annan iakttagelse är att de studerade länderna alla har en förhållandevis omfattande reglering av bostadsmarknaden och då inte enbart den sociala sektorn utan det gäller även förutsättningarna för den övriga hyresmarknaden. Åtminstone fyra av länderna har någon form av reglering av hyressättningen i det privata beståndet. Bilden av ”social housing” som stigmatiserat boende i städernas utkanter kommer också på skam. I Österrike och Nederländerna, där man erbjuder subventionerade bostäder till rimliga priser för en bred grupp av befolkningen, har den sociala sektorn aldrig betraktats som en lågstatuslösning för fattiga; tvärtom utgör den en integrerad och ansedd del av bostadsmarknaden.

IDE



Från idé till färdig bostad. Illustrationen visar antal ärenden som inkom till Länsstyrelsen 2017 samt genomsnittlig handläggningstid för dessa ärenden.

Källa: Länsstyrelsen.
Illustration: Emma Franzén

Från idé till färdig bostad

Processen från en idé till en färdig bostad kan ta tid och innehåller något förenklat:

- Idé, antingen kommunens eller byggherrens.
- Marktilldelning/planförfrågan.
- Planprocess enligt plan- och bygglagen inklusive bygglov.
- Eventuellt överklagande.
- Genomförande.

Sveriges Kommuner och Landsting (SKL) har sammanställt kommunernas handläggningstider för detaljplaner. Jämförelsen visar att mediantiden för att ta fram en detaljplan från planuppdrag till antagande i länets kommuner är cirka två år. Från samrådsstart till antagande är mediantiden cirka ett år.

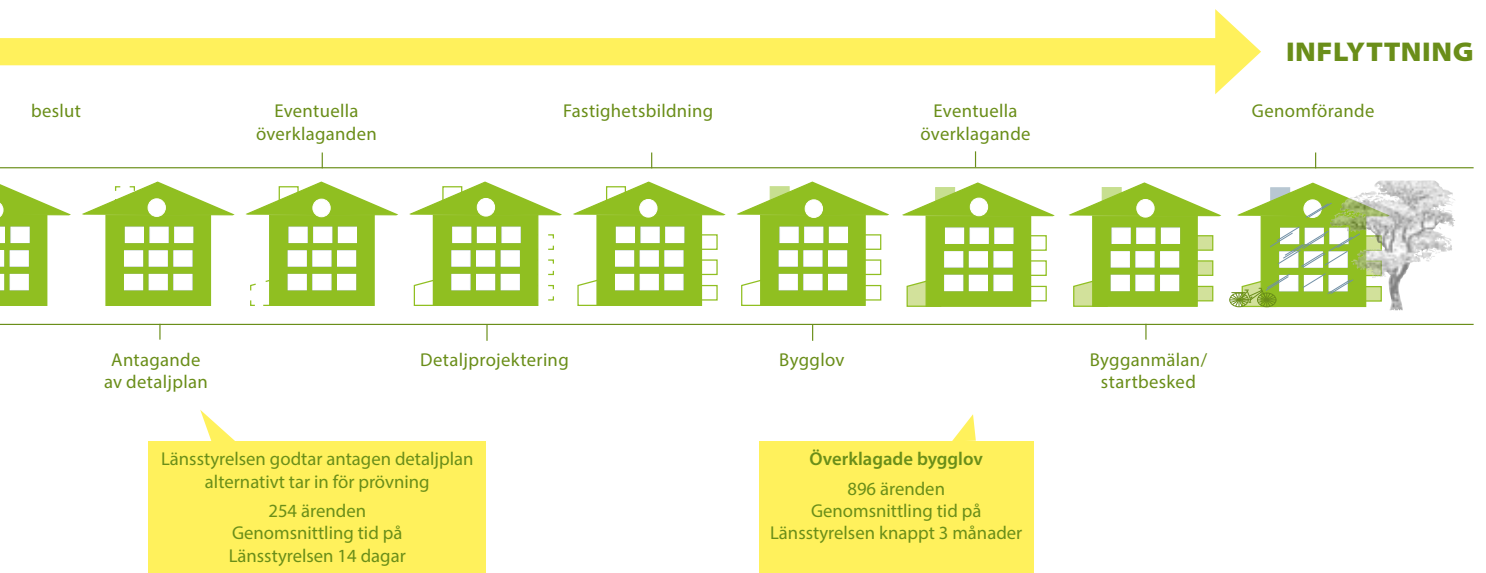
Länsstyrelsen deltar i planprocessen enligt plan- och bygglagen och vid överklaganden av bygg-, mark- och rivningslov. Illustrationen ovan visar antal ärenden som inkom till Länsstyrelsen 2017 samt genomsnittlig handläggningstid för dessa ärenden. Länsstyrelsen har arbetat med digitala beslut sedan 2016. Lagakraftvunna detaljplaner skickas direkt till Lantmäteriets digitala arkiv.

Sedan 2016 kan berörda överklaga alla detaljplaner direkt till mark- och miljödomstolen, istället för till länsstyrelsen. Mark- och miljödomstolens beslut kan i sin tur överklagas till Mark- och miljööverdomstolen. Om det bedöms vara av vikt för rättstillämpningen kan mark- och miljööverdomstolen i vissa fall ge möjlighet att överklaga även till Högsta domstolen. Prövningstillstånd krävs både till Mark- och miljööverdomstolen och till Högsta domstolen. I genomsnitt överklagas en fjärdedel av alla detaljplaner i länet och mindre än fem procent av kommunernas bygglovsbeslut överklagas.

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

Länsstyrelsens handläggningstider minskar

Länsstyrelsen har arbetat aktivt för att korta handläggningstiderna för detaljplaner och bygglov under de senaste åren. År 2012 var den genomsnittliga



handläggningstiden för detaljplaner på samråd 66 dagar att jämföra med 39 dagar under 2017, detta trots planernas ökade komplexitet och storlek. Genomsnittstiden för granskningsärenden har under samma period minskat från 47 dagar till 29 dagar.

Regeringen har sedan 2013 satt upp mål för länsstyrelsernas handläggningstider för överklagade ärenden enligt plan- och bygglagen i syfte att korta handläggningstiderna. Arbetet har haft god effekt och Länsstyrelsen i Stockholm har de senaste åren nått de mål på handläggningstider som satts upp. Nytt för i år är att länsstyrelserna ska prioritera handläggning av överklagade bygglov för bostäder.

Mer komplexa detaljplaner

Förra året inkom närmre 800 detaljplaner till Länsstyrelsen relativt jämnt fördelat mellan detaljplaner på samråd, granskning och för antagande. Antalet detaljplaner som inkommer till Länsstyrelsen har legat på ungefär samma nivå 800–1 000 ärenden ett antal år, men detaljplanerna har generellt blivit betydligt större och mer komplexa än tidigare. Antalet möjliga bostäder i detaljplaner som inkom till Länsstyrelsen på samråd var exempelvis 10 000 stycken 2012, 54 000 år 2016 och 36 000 år 2017. Många

planärenden innehåller miljö-, risk- och hälsofrågor såsom buller, mark- och vattenföroreningar och risker för olyckor, översvämning, ras, skred och/eller erosion.

Tidig planeringsdialog

Länsstyrelsens främsta uppdrag i detaljplane-processen är reglerad till fem sakområden 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.

Under 2017 har vi tillämpat och vidareutvecklat en metod för tidig planeringsdialog med länets alla kommuner utöver Stockholms stad där detta arbets-sätt pågått sedan 2015. Kommundialoger pågår kontinuerligt i form av kompetenshöjande insatser, kommunmöten, planstöds möten och enskilda projekt.



SKL och länsstyrelserna har arbetat fram ett gemensamt inspirationsmaterial för en bättre samverkan mellan kommun och länsstyrelse. Samverkan i tidiga dialoger bidrar till en hållbar samhällsplanering och ett effektivare bostadsbyggande.

I denna process möter Länsstyrelsen med den sakkompetens som finns på myndigheten med fokus på de statliga ingripandegrunderna. Länsstyrelsen ser att många frågor idag löses i varje enskild detaljplan, när de skulle kunna lösas på en mer övergripande nivå, till exempel i kommunens översiktliga planer, strategiska dokument och program. Det kan till exempel handla om risker vid transporter för farligt gods eller riksintressen för kommunikation. I kommunerna finns en stor efterfrågan att ta del av kunskap och råd för hur strategiska frågor kan hanteras i planeringen och mellan förvaltningarna, en fråga som Länsstyrelsen är lyhörd för och försöker möta upp med samlade kompetenser och utveckla former för med berörda kommuner och myndigheter.

Socialt medveten detaljplanering

Länsstyrelsen har kartlagt och analyserat kommunernas arbete med sociala aspekter i program och detaljplaner med syftet att möjliggöra nya bostäder och service. Uppdraget har bland annat gått ut på att

analysera förhållningssätt och trender i hanteringen av sociala aspekter och social hållbarhet i planläggning. Trots ambitiösa sociala målsättningar i RUFSS och översiktsplaner samt goda exempel i enskilda program och detaljplaner kan Länsstyrelsen konstatera att kommunerna oftast saknar strategier för att hantera sociala aspekter i sina detaljplaner. I planprogram ges vanligtvis mer utrymme åt sociala aspekter än i detaljplaner. De vanligaste aspekterna som berörs i detaljplanerna är trygghet, tillgänglighet och barnperspektivet. Integration, segregation och jämlikhet berörs sällan.

Länsstyrelsen ser att det finns stor förbättringspotential. Bland annat behöver kopplingen bli tydligare till hur detaljplanerna förhåller sig till sociala målsättningar i översiktsplaner och kommunövergripande dokument och om planförslaget kan anses medverka till att dessa målsättningar uppfylls. Vi ser också att frågan om brottsförebyggande arbete sällan lyfts men med fördel kan utredas och lyftas mer i kommande planer.



Foto: Mostphotos



3

Behov och efterfrågan av bostäder

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

Även om byggandet har legat på rekordnivåer de senaste åren så svarar inte nyproduktionen mot de behov som finns. Efterfrågan på hyresbostäder med låg hyra är mycket stor. Försämrade boendesituationer för resurssvaga hushåll får konsekvenser, särskilt för familjer med barn. Men den bostadssociala utmaningen är inte enbart en fråga för resurssvaga hushåll. Den bostadssociala utmaningen sträcker sig även till de som borde ha råd och möjlighet att ordna sitt eget boende.

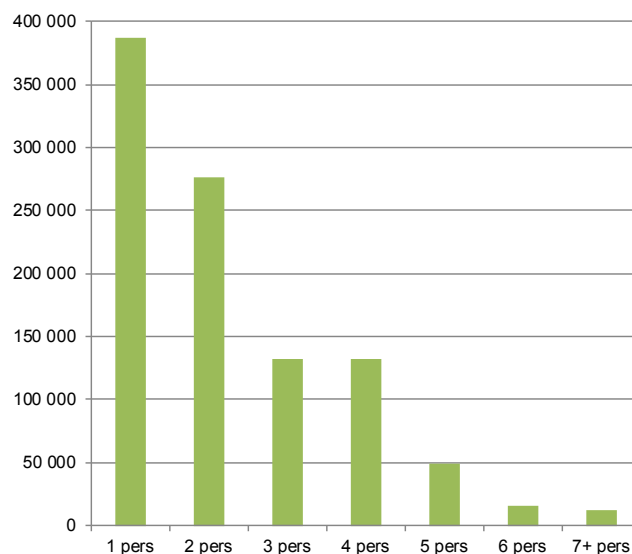
Befolkningen fortsätter att öka

Under 2017 ökade befolkningen i länet med 39 000 personer. I länet bor nu drygt 2,3 miljoner människor och landstingets prognoser visar att befolkningsökningen kommer att vara fortsatt kraftig med en genomsnittlig årlig ökning på över 37 000 personer fram till 2023.

De tre senaste åren har länets befolkning ökat med 110 000 invånare. Befolkningsökningen har under de senaste åren till största del bestått av nettoinflyttning från andra länder och av ett födelseöverskott. Förra årets födelseöverskott var 13 000 personer och länets flyttnetto knappt 26 000 personer, varav 22 000 bestod av inflyttade från utlandet. Likt tidigare år är det personer i åldrarna 20–34 år som flyttar mest. Se diagram sidan 35.

Stor andel enpersonshushåll

Länets drygt 2,3 miljoner människor är fördelade på strax över miljonen hushåll. Det bor alltså i genomsnitt drygt två personer per bostad. Närmare 40 procent av hushållen i länet är enpersonshushåll, flest andel av enpersonshushåll finns i Stockholm, Sundbyberg och Solna.



Antal hushåll i Stockholms län efter hushållsstorlek, 2017.

Källa: SCB och Länsstyrelsen

Befolkningsökningen per dag i Stockholmsregionen



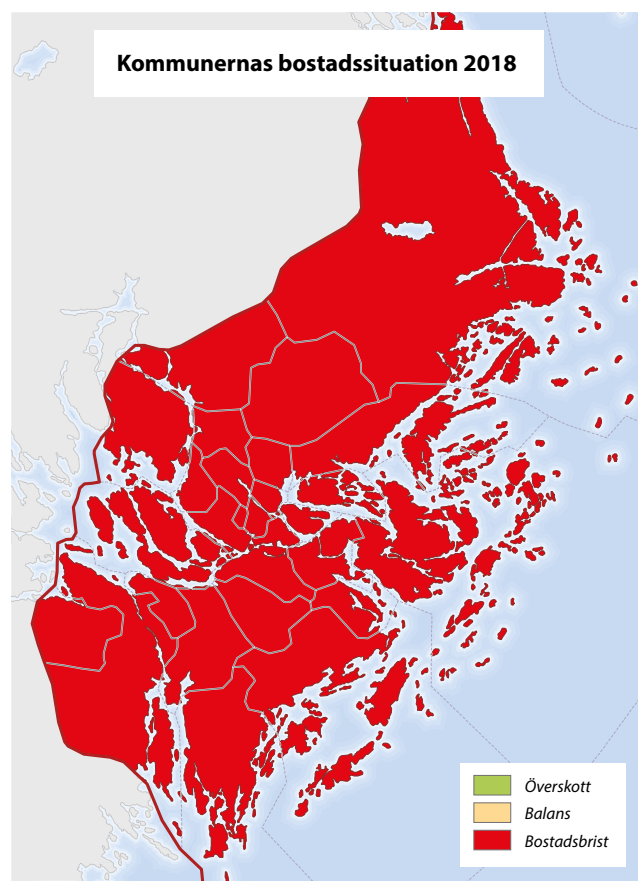
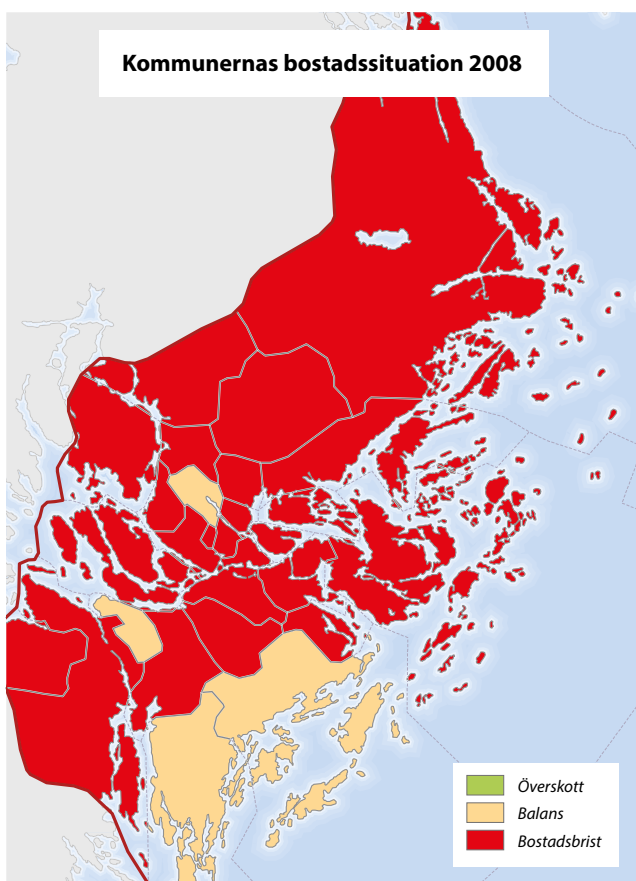
Bilden visar antal personer som Stockholms län ökade med per dag under 2017. Illustration: Christina Fagergren.

Var femte person upplever sig trångbodd

Enligt Boverkets definition är ett hushåll trångbott om det finns fler än en boende per rum med kök och vardagsrum oräknat. Om det finns ett sammanboende par i hushållet reduceras rumskravet med ett rum. Hushåll som per definition är trångbodda upplever sig däremot inte alltid som trångbodda. Andra faktorer kan spela in, som läget eller standarden på bostaden. Strax över 25 procent i åldersgruppen 18–30 år upplever sig trångbodda medan knappt 6 procent uppger detsamma i åldersgruppen 65–85 år enligt Länsstyrelsens medborgarundersökning från 2017. Den upplevda trångboddheten är dubbelt så hög bland utomeuropeiskt födda (29 procent) jämfört med personer födda i Sverige (14 procent).

Brist på bostäder i alla kommuner

De senaste årens kraftiga befolkningsökning innebär att det är stor efterfrågan på bostäder i hela länet. Alla kommuner uppger i *Bostadsmarknadsenkäten* att det i kommunen som helhet är underskott på bostäder. De allra flesta kommuner bedömer att underskottet kvarstår om tre år. Tre kommuner tror dock att det om tre år kan vara balans på bostadsmarknaden i hela eller delar av kommunen tack vare den höga utbyggnadstakten. Flera kommuner beskriver det som särskilt svårt att bedöma balansen på bostadsmarknaden just nu. Det planeras för många nya bostäder men det är svårt att bedöma om projekten kommer starta som planerat då färre personer än tidigare tecknar sig för nyproduktion.



Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2008 och 2018.

Problematiken med att det är en relativt liten grupp som har råd att flytta in i nyproduktion lyfts fram av flera kommuner som en orsak till att det troligen fortsatt kommer att vara obalans på bostadsmarknaden.

Hur behov och efterfrågan ser ut varierar mellan hushåll. Att andelen hyresrätter minskat med en fjärdedel sedan 1990, samtidigt som kraven för att få ett bostadslån ökat är faktorer som försvårar inträdet på bostadsmarknaden. Det samma gäller kostnaderna för nyproducerade bostäder som gör det svårt för människor att bosätta sig i de lägenheter som byggs.

Stora familjer har svårt att ta sig ur trångboddhet i det nuvarande beståndet, där även bristfälliga flyttkedjor

utgör en del av problematiken. Bostadsbristen påverkar främst hushåll med låga inkomster och då särskilt ungdomar, barnfamiljer och nyanlända. Enligt kommunernas bedömning är behovet i dagsläget störst av små hyresrätter, mellanstora och stora bostadsrätter. För äganderätter syns en ökad efterfrågan av större bostäder med fyra rum eller större.

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

Rätten till en lämplig bostad är en mänsklig rättighet som regleras i FNs konventioner och formuleras i mål som Agenda 2030. 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”. Vidare regleras kommunernas bostadsförsörjningsansvar i bostadsförsörjningslagen som omfattar alla invånare. Kommunen har dessutom ett särskilt ansvar för vissa grupper enligt socialtjänstlagen och lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade. Lagarna reglerar att kommunen ska tillhandahålla boende med service och omvårdnad för äldre samt bostäder med särskild service till personer med funktionsnedsättning. Kommunerna ansvarar också för att det finns boende för nyanlända med uppehållstillstånd som anvisats plats i en kommun.

Stöd till hyres- och studentbostäder – 3,2 miljarder kronor

År 2016 inrättade regeringen ett investeringsstöd för att öka byggnationen av hyres- och studentlägenheter där det finns ett tak för hyresnivån. I årets budget har regeringen avsatt 3,2 miljarder kronor i investeringsstöd för detta ändamål. För 2019–2020 är samma summa avsatta årligen. Stöden kan ges för ny-, till- eller ombyggnad till bostäder i flerbostadshus och småhus så länge upplåtelseformen är hyresrätt. För ombyggnad krävs att byggnaden inte har använts till bostäder under de senaste åtta åren. Stödet handläggs av Länsstyrelsen.

Sedan stödet infördes för två år sedan har bara 11 hyresprojekt fått statligt investeringsstöd i länet. De flesta i ytterkanterna och inte ett enda i Stockholms stad. För att öka intresset för stödet i storstäderna höjs nu maxgränsen för vad bostadsbolagen får ta ut i hyra för att få maximalt stöd till 1 550 kronor per kvadratmeter. Dessutom införs en påbyggnadsbonus som innebär att den som bygger nya hyresbostäder och studentbostäder genom att utöka antalet våningsplan i en befintlig byggnad kan få en bonus utöver grundstödet. Ändringarna trädde i kraft den 1 maj i år.

Byggbonus till kommunerna har fått effekt

Regeringen har också inrättat ett statsbidrag för kommuner som bygger bostäder. Bidraget är på totalt 1,39 miljarder för 2018 och därefter 1,3 miljarder 2019 och 2020. Statsbidraget är utformat så att kommuner har rätt att söka stöd för varje bostad som omfattas av ett startbesked från byggnadsnämnden.

För att få ta del av bonusen ska kommunerna bland annat ha antagit riktlinjer för bostadsförsörjningen under innevarande eller föregående mandatperiod. Byggbonusen är oberoende av storleken på eller typ av bostad. Sista ansökningsdag är den 1 oktober. Förra året fick 24 kommuner i länet dela på nästan 471 miljoner kronor.

Allt fler unga saknar egen bostad

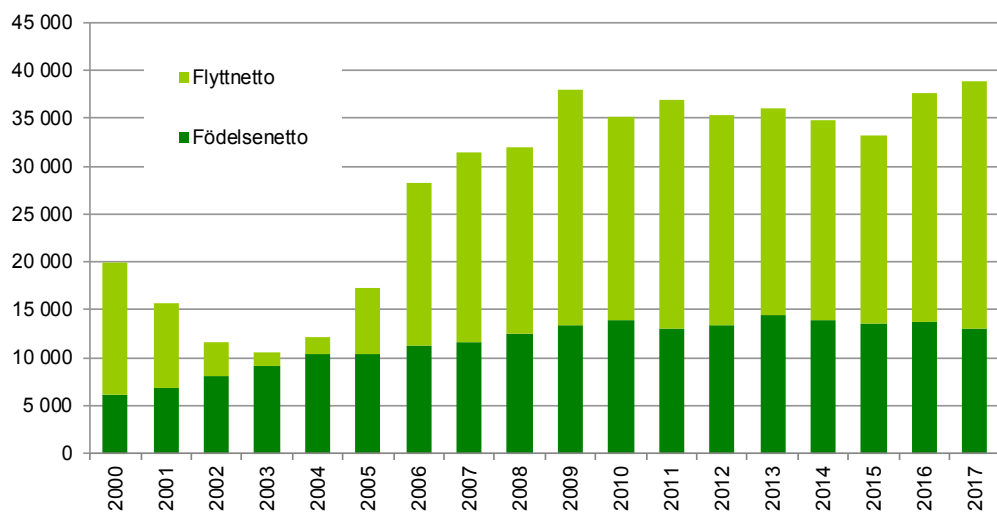
Länet har en ung befolkning jämfört med landet i övrigt. Nästan hälften av befolkningen är under 35 år. I *Bostadsmarknadsenkäten* uppger länets alla kommuner att de har ett underskott på bostäder för ungdomar mellan 19 och 25 år. Kommunerna uppger att underskottet främst beror på att det finns för få små lediga lägenheter. Ett annat skäl som uppges är att de lediga bostäder som finns är för dyra för ungdomar att efterfråga.

Allt fler unga tvingas söka sig till andrahandsmarknaden, ofta med korta och osäkra kontrakt, eller bor kvar hemma hos sina föräldrar. Stockholm är den storstadsregion där andelen unga vuxna med egen bostad är lägst. Bristen på hyresrätter, särskilt de med lägre hyror, gör att fler hänvisas till bostäder som kräver en kapitalinsats. För att sänka tröskeln för unga att kunna efterfråga en bostad som kräver kapitalinsats har flera aktörer lyft behovet av någon form av statligt stöd till bostadsparande, något som finns i många andra länder.

Unga är debutanter på bostadsmarknaden, och har ofta litet eller inget sparat kapital, låga inkomster och i högre utsträckning osäkra anställningsformer. Flera rapporter har visat att det blivit allt svårare för ungdomar att köpa en bostad. Högre inkomstkrav, behov av större kapitalinsatser, bolånetak och amorteringskrav är några av anledningarna till att unga har svårt att etablera sig på bostadsmarknaden. Förra årets Ungdomsbarometer visar samma dystra bild. Den visar att allt fler ser det som mycket svårt eller omöjligt att kunna skaffa sig ett eget boende. Dessutom visade barometern på ökade socioekonomiska klyftor. De som vuxit upp med sämre ekonomiska förhållanden flyttar senare och är mindre nöjda med sitt boende, vilket kan ses som ett tecken på att ungdomssverige dras allt längre isär.

Befolkningsökningen i Stockholms län åren 2000 till 2017.

Källa: SCB



Inflyttningsnetto i Stockholms län åren 2000 till 2017.

Källa: SCB

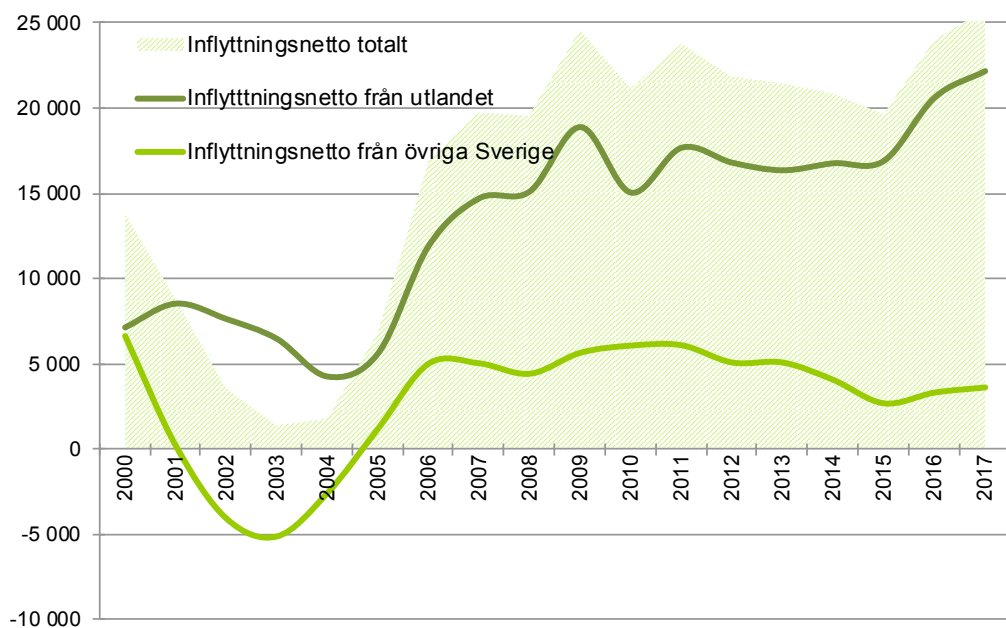




Foto: Mostphotos

Särskilda bostäder för unga

I länet finns drygt 2 400 särskilda ungdomsbostäder och i flertalet kommuner pågår insatser för att underlätta för ungdomar att skaffa sig en egen bostad. Under 2018 planeras strax över 500 nya ungdomsbostäder att påbörjas. För 2019 är siffran något lägre.

För att underlätta inträdet på hyresmarknaden finns det bland annat för unga ett statligt bidrag för kommunala hyresgarantier som kommunerna kan söka. Läs mer om kommunala hyresgarantier på sidan 58.

Satsningar för att fler ska få möjlighet till en första bostad

Flera kommuner arbetar med riktade insatser för att underlätta för unga att komma in på bostadsmarknaden. Exempelvis genom att öronmärka små hyresbostäder som endast förmedlas till personer i bostadskön som är mellan 18 och 25 år eller att större bostäder hyrs ut med kompiskontrakt.

Flera kommuner låter ungdomar ställa sig i bostadskö före 18 års ålder. Väsbyhem i Upplands Väsby låter de som är folkbokförda i kommunen få ställa

sig i bostadskö från 16 års ålder. Roslagsbostäder i Norrtälje erbjuder möjlighet att ställa sig i kö från 15-årsdagen för att kunna samla fler kö-dagar.

Sigtuna har planer på att ta fram ett särskilt strategiskt program med syfte att underlätta ungas etablering på bostadsmarknaden. Riksbyggen har påbörjat ett försök i Järfälla med så kallade *hyrköp* av lägenheter som riktar sig till personer upp till 35 år som vill köpa en bostadsrätt men som inte kan leva upp till de skärpta bolånekraven. Försöket går ut på att hyresgästen får hyra en lägenhet och samtidigt får option på att köpa inom fem år. Då räknar Riksbyggen upp priset endast med inflationen oavsett hur marknaden har utvecklats. Skulle hyresgästen efter fem år ännu inte ha möjlighet att köpa lägenheten får de bo kvar i hyresrätten.

Jagvillhabostad.nu driver tillsammans med det allmännyttiga bostadsföretaget Svenska Bostäder projektet *Snabba hus*. Konceptet innebär att bygga mobila bostäder för unga vuxna på ”väntande tomter”. Det är tomter som väntar på detaljplanering eller av annan anledning inte används. Bostäderna prefabriceras på en fabrik och transporteras till

byggplatsen med lastbil där de sedan monteras på plats vilket gör byggnationstiden betydligt kortare. De mobila bostäderna får tidsbegränsade bygglov och flyttas sedan vidare till andra platser där det förbereds för bebyggelse. Den maximala tiden för tidsbegränsade bygglov är nu 10+5 år.

De första 280 *Snabba hus* lägenheterna stod klara 2016 i Västberga i Stockholms stad. Under 2018 är det planerad byggstart för ytterligare två områden. I Norra Ängby planeras för 127 lägenheter och i Råcksta planeras för 250 lägenheter. Alla bostäder utom tre är 31–33 kvadratmeter stora med en månads-hyra omkring 5 000 kronor. Målet är att bygga totalt 1 000 bostäder i Stockholm under de närmsta åren.

Fortsatt högt byggande av studentbostäder

Enligt *Bostadsmarknadsenkäten* bedömer kommunerna att nästan 2 200 studentbostäder kommer att påbörjas under året och under 2019 knappt 1 700.

Om länet ska växa som kunskapsregion och attrahera både inhemska och utländska studenter och forskare, är en god tillgång till student- och forskarbostäder av stor vikt. I *Bostadsmarknadsenkäten* uppger nästan alla kommuner att det är underskott på studentbostäder. Den största anledningen är att det generellt finns få lediga bostäder.

Enligt Sveriges förenade studentkårers bostadsrapport 2017 studerar nästan en fjärdedel av Sveriges alla högskolestudenter i Stockholms län. Här finns över 93 000 studenter samt 5 800 doktorander fördelade på 18 universitet och högskolor. Utöver detta finns en stor andel av yrkeshögskoleutbildningarna placerade i länet.

Enligt SCB finns det 17 000 studentbostäder i länet. Det är långtifrån tillräckligt och Sveriges förenade studentkårer menar att bostadsbristen hindrar studenter från att etablera sig vid landets största utbildningscentrum. Bristen på studentbostäder gör det svårt för Stockholm att bli en kunskapsregion i världsklass.

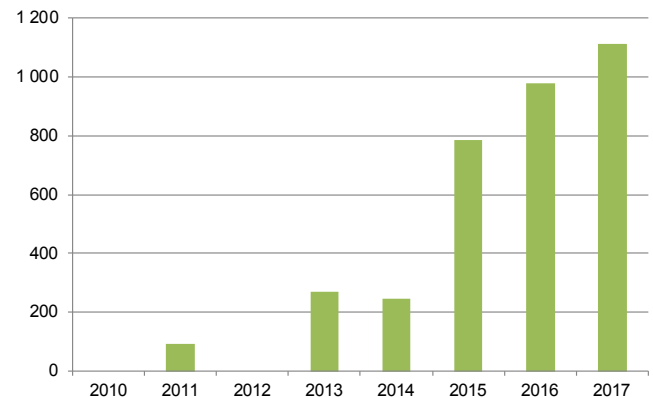
Det finns två stora bostadsköer för studentbostäder i Stockholm. Stiftelsen Stockholms Studentbostäder (SSSB) har cirka 8 000 studentbostäder, där den

genomsnittliga kötiden för ett korridorsrum är över 300 dagar och 3–4 år för en studentlägenhet. Stockholms stads bostadsförmedling AB förmedlar årligen cirka 2 000 studentbostäder med en genomsnittlig kötid på cirka 5 år. Kostnaden för en studentbostad i Stockholm varierar kraftigt. I äldre bestånd finns exempelvis korridorsrum från cirka 2 700 kr/månad. Samtidigt finns nyproducerade studentlägenheter för över 10 000 kr/månad.

För att hantera den akuta bristen på studentbostäder i länet driver SSCO sedan 2011 *Akademisk kvart*, andrahandsförmedling för studenter. De lägenheter som förmedlas genom Akademisk kvart har ett hyres-tak för att säkerställa rimliga hyror. Förmedlingen finansieras av Stockholms stads bostadsförmedling och de fem största lärosätena i Stockholm.

Studentbostadsåret 2017, rekord för antalet inflyttningsklara studentbostäder

Under året som gick genomfördes Studentbostadsåret 2017. Studentbostadsåret var slutfasen av projektet *Sthlm6000+*. Sthlm6000+ var ett regionalt projekt som startade 2013. Målen var bland annat att satsningen skulle resultera i 6 000 inflyttningsklara studentbostäder till och med 2017 samt en förbättrad studentbostadsmarknad med färre bostadsköer och enklare regler för uthyrning. Projektet drevs av flera aktörer, bland annat nio kommuner, flera bygg- och bostadsföretag samt regionala aktörer i form av Länsstyrelsen och landstinget.



Färdigställda studentbostäder i Stockholms län 2010–2017

Källa: SCB och Länsstyrelsen.

Drygt 1 100 studentbostäder blev inflyttningsklara under 2017. Under projektperioden 2013–2017 har 3 400 studentbostäder färdigställts i Stockholmsregionen enligt SCB. Det högt ställda bostadsmålet, totalt 6 000 inflyttningsklara bostäder, beräknas att nås i år. Projektets slutrapport visar att studentbostadsbyggandet fortsätter vara högt även efter 2019.

Länsstyrelsen har bidragit till Sthlm6000+ genom att prioritera överklaganden av studentbostäder och stärka den tidiga dialogen i plan- och byggärenden med byggherrar och kommuner. Det har resulterat i en snabbare planprocess för studentbostäder inom projektet.

Mottagandet av nyanlända till länets kommuner kulminerade under förra året

Sedan mars 2016 är kommunerna skyldiga att ta emot nyanlända för bosättning enligt den så kallade bosättningslagen. Bosättningslagen innebär att alla kommuner gemensamt delar på ansvaret för att ta emot och ordna bostäder till nyanlända som beviljats uppehållstillstånd.

Hur många nyanlända som kommunen är skyldig att ta emot styrs av kommunal som Länsstyrelsen beslutar om. Kommuntalen utgår i sin tur från regeringens beslut om länstal, det vill säga hur många nyanlända som ska anvisas till respektive län under året. Fördelningen baseras på kommunernas arbetsmarknadsförutsättningar, sammantagna mottagande av nyanlända och ensamkommande barn samt omfattningen av asylsökande som vistas i kommunen.

Förutom nyanlända som tas emot genom bosättningslagen väljer många att ordna sitt eget boende, så kallade självbosatta. En nyanländ, som efter beviljat

uppehållstillstånd antingen bosätts eller självbosätter sig i en kommun, kallas för kommunmottagen. Utöver de nyanlända personer som anvisas till en kommun eller som på egen hand bosätter sig i en kommun tillkommer anhöriginvandrare, det vill säga familjemedlemmar eller nära släktingar till personer som beviljats uppehållstillstånd i Sverige.

Förra året tog länets kommuner emot ett högre antal nyanlända (anvisade och självbosatta) jämfört med tidigare år, knappt 6 per 1 000 invånare, bland annat till följd av det stora antalet personer som sökte asyl i Sverige 2015. Länets andel av det totala antalet nyanlända i Sverige hamnade 2017 på 19 procent, en ökning med 4 procent från 2016. Länets mottagande är lägre än genomsnittet för Sverige som ligger på knappt 7 nyanlända per 1 000 invånare. Av de kommunmottagana var 60 procent män. Drygt 40 procent var barn under 18 år.

Med stöd av bosättningslagen ska drygt 4 900 nyanlända med uppehållstillstånd anvisas till länet under 2018, vilket är en minskning med knappt 2 000 jämfört med förra året. Därtill beräknar Migrationsverket att cirka 4 500 nyanlända med uppehållstillstånd bosätter sig själva i länet under året.

En intention med bosättningslagen är att utjämna mottagandet mellan kommuner och län. De fem kommuner i länet med lägst andel kommunmottagna nyanlända per 1 000 invånare 2015 har samtliga ökat sitt mottagande markant 2017, se mittendiagrammet på nästa sida. Samma enhetliga mönster gäller inte för de fem kommuner med högst mottagande per 1 000 invånare 2015. Det beror framför allt på att många nyanlända fortsatt att bosätta sig på egen hand i de kommunerna.

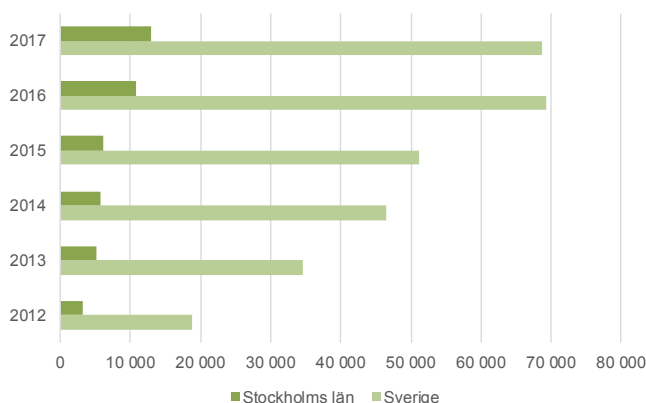
Fakta:

Som nyanländ kommunmottagen räknas de utländska medborgare som beviljats uppehållstillstånd i Sverige som flyktingar, skyddsbehövande, med synnerligen ömmande omständigheter eller som anhöriga och har bosatt sig och folkbokförts i en kommun.

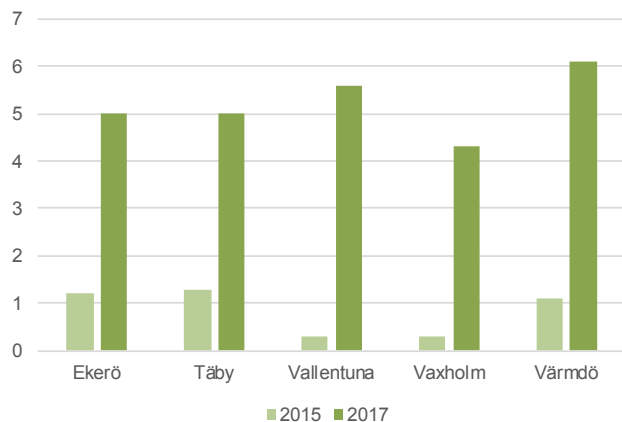


Foto: Nanny Andersson Sahlén

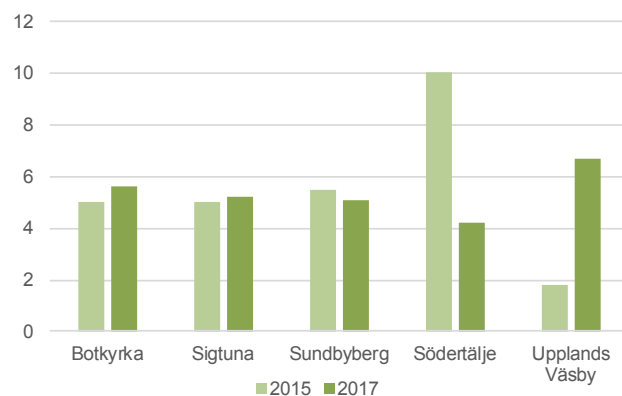
Antal nyanlända kommunmottagna i Sverige och Stockholms län, 2012–2017.



Fem kommuner med **lägst** andel mottagna per 1 000 inv. 2015 jämfört med 2017.



Fem kommuner med **högst** andel mottagna per 1 000 inv. 2015 jämfört med 2017.



Många kommuner erbjuder tidsbegränsade boendekontrakt för kommunanvisade

I *Bostadsmarknadsenkäten* bedömer 24 av länets kommuner att bostadsmarknadsläget för nyanlända är i obalans. Förutom bostadsbristen uppger kommunerna ett underskott på hyreslägenheter i allmänhet och då särskilt lägenheter med rimlig hyresnivå. En tredjedel av kommunerna uppger även att hyresvärdar ställer höga krav på inkomst eller anställning och några kommuner anger att etableringsersättning inte godkänns som inkomst. Majoriteten av kommunerna samarbetar med sitt allmännyttiga bostadsföretag och/eller med privata fastighetsägare. 16 kommuner uppger även att de blockhyr fastigheter och en dryg tredjedel har byggt om lokaler till bostäder. Tillkommer gör bostäder genom nybyggnationer med tillfälliga bygglov, inköp av bostadsrätter, genom upphandlade platser på hotell och vandrarhem och olika former av inhyrning av privatpersoners bostäder. På längre sikt tillkommer bostäder även genom mark- och exploateringsavtal vid nyproduktion.

Det finns inte någon tidsgräns för kommunens ansvar för bosättning av nyanlända. Bosättningslagen preciserar inte heller krav på typ av boende utan det är upp till kommunen att avgöra hur skyldigheten ska fullgöras i varje enskilt fall.

I skrivande stund uppfattar merparten av kommunerna sitt ansvar enligt bosättningslagen som begränsat till etableringsprogrammets tidslängd, det vill säga under två år. Ett fåtal kommuner erbjuder kontrakt längre än två år och upp till fem år. Ytterligare exempel finns på kommuner som erbjuder kontrakt som löper månadsvis fram till dess att personerna funnit ett eget boende. En kommun erbjuder alla barnfamiljer permanenta kontrakt i allmännyttan och en kommun har utformat en ”boendekedja” från tillfälliga boendelösningar initialt med slutmålet permanenta kontrakt, för vilka barnfamiljer prioriteras.

De första nyanlända som omfattas av bosättningslagen togs emot 2016. 17 av länets kommuner uppger i *Bostadsmarknadsenkäten* att de tidsbegränsade lösningar som har erbjudits nu upphör och att hushållen hänvisas till den ordinarie bostadsmarknaden. Det innebär att hushåll i de kommuner

som erbjuder tvåårskontrakt nu sägs upp. Fortfarande råder dock oklarhet över definitivt tillvägagångssätt, där en behovsprövning i vissa fall kan komma att göras vilket innebär att en del kontrakt kan förlängas ytterligare en tid eller till dess att en annan lösning kan ordnas. Om hushållen står helt utan bostadslösning träder kommunernas bostadssociala ansvar in och en prövning enligt socialtjänstlagen görs. Detta kan i sin tur innebära akutboendelösningar i vandrarhemsliknande boenden.

Kommunernas boendelösningar försvårar integrationen

I de lägesbilder Länsstyrelsen regelbundet sammanställer till regeringen uppger merparten av kommunerna att boendelösningar för anvisade delvis eller i låg grad ger goda förutsättningar för etablering och integration. Tidsbegränsade kontrakt resulterar i en osäker boendesituation för de hushåll som inte lyckas ordna ett stabilt boende på egen hand. I sin tur riskerar vidareflyttar och hemlöshet öka bland tidigare anvisade nyanlända. En del kommuner kommenterar att den svarta bostadsmarknaden riskerar att öka ytterligare.

Självbosatta oftare trångbodda

Många asylsökande och nyanlända som fått uppehållstillstånd väljer att ordna sitt eget boende. De flyttar ofta in hos släktingar och bekanta. Av de nyanlända som kommunerna tog emot 2017 bestod drygt 40 procent av självbosatta. Trångboddhet är vanligt och boendelösningarna är sällan hållbara över tid. I *Bostadsmarknadsenkäten* och i lägesbilderna framkommer det att självbosatta i regel inte omfattas av kommunernas arbete med bosättning av nyanlända. Det förekommer inte heller specifika insatser för bostadsförsörjning, utan självbosatta hänvisas vid behov av bostad till kommunernas socialtjänst varefter en individuell prövning enligt socialtjänstlagen görs. Stockholms län är också det län i Sverige som flest nyanlända självbosätter sig i. Inom länet sker också vidareflyttar.

I betänkandet *Ett ordnat mottagande – gemensamt ansvar för snabb etablering eller återvändande* diskuteras de här frågorna. Utredningen föreslår bland annat att möjligheterna till eget boende

begränsas genom en social prövning. Utredningen är för närvarande på remiss och det återstår att se om förslaget genomdrivs.

Behovet av långsiktighet med bostäder för nyanlända

Även om tillfälliga lösningar kan vara nödvändiga under en tid behöver kommunerna i sin långsiktiga planering för bostadsförsörjningen ta hänsyn till hela gruppen nyanlända, det vill säga anvisade, självbosatta och ensamkommande barn, och skapa bostadslösningar som ger förutsättningar för en god etablering och integration. Kommunernas bostadsförsörjningsansvar handlar om att alla människor ska ges förutsättningar att leva i goda bostäder. Det är kommunernas ansvar att planera för detta i riktlinjer för bostadsförsörjningen. Läs mer om kommunernas bostadsförsörjningsansvar på sidan 53.

Antalet äldre ökar och fler tillgängliga bostäder behövs

Under den kommande tioårsperioden kommer gruppen 65 år och äldre att öka både i antal och i andel av befolkningen. Äldre är en grupp som i större utsträckning har behov av anpassade bostäder. De flesta äldre bor i det ordinarie bostadsbeståndet och i många fall skulle bostaden behöva tillgänglighetsanpassas. Bristande tillgänglighet kan göra att en person behöver flytta till ett särskilt boende alltför tidigt eller får behov av hemtjänst som annars inte skulle behövas. Det drabbar den enskilde personen genom lägre livskvalitet samtidigt som det medför stora samhällskostnader.

Många äldre som är vid god hälsa önskar bo kvar i sitt eget hem så länge som möjligt. Kvarboendeprincipen, som grundar sig på att den enskilde ska få resurser, till exempel hemtjänst, för att kunna bo kvar hemma så länge som möjligt har länge varit den officiella policyn. För de som vill flytta finns ofta hinder. Boendekostnaderna kan exempelvis bli högre i ett nytt boende. Det kan vara långa väntetider eller särskilda krav för att ställa sig i kö till seniorboenden. Det är långt ifrån alla som har möjlighet att ta lån för att köpa en bostadsrätt eller klarar inkomstkraven för en hyresrätt.



Foto: Mostphotos

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 biståndsprovning och beslut från kommunen för att få bo i särskilt boende.

Samtidigt som antalet äldre ökar, så minskar antalet platser på äldreboendena och kraven för att få en plats kan vara höga. I *Bostadsmarknadsenkäten* uppger drygt hälften av länets kommuner att de har ett underskott av boende för äldre. Äldre som lever ensamma kan känna sig isolerade i sitt boende och vill flytta till någon form av äldreboende för trygghet och samvaro. Myndigheten Vårdanalys beskriver i en studie från 2015 att de flesta äldre vill bo i någon form av äldreboende när de behöver hjälp mer än två gånger om dagen. Vid brist på särskilda boenden för äldre finns det risk för inlåsningsseffekt för de som vill flytta, men som inte har möjlighet till detta, eftersom inga alternativ finns.

För de kommande två åren planeras det enligt *Bostadsmarknadsenkäten* för sammanlagt strax över 2 200 bostäder för målgruppen äldre i länets kommuner. Av dem är nästan hälften bostäder i särskilda boenden för äldre.

Seniorbostäder är en boendeform för äldre som har ökat markant de senaste åren och som det planeras för i stor skala även kommande år. Majoriteten av dessa är bostadsrätter.

Särskilt boende är den boendeform för äldre som är i behov av särskilt stöd. Antalet platser i särskilt boende har minskat de senaste åren. I årets *Bostadsmarknadsenkät* uppger 14 av länets kommuner att de har brist på platser i särskilt boende och vissa kommuner tvingas köpa platser i andra kommuner. Under detta år och nästa bedömer kommunerna att det sammanlagt kommer att byggas knappt 1 000 bostäder i särskilt boende. Majoriteten av dessa byggs av privata byggherrar vilket skiljer sig åt från övriga landet där det främst är kommuner som bygger den typen av bostäder.

Regeringen föreslår att det från april 2019 ska inrättas en ny särskild boendeform, så kallat biståndsbedömt trygghetsboende. Boendeformen riktar sig till äldre som främst behöver stöd och hjälp i boendet samt lättåtkomlig service.

Höjt utgiftstak för att underlätta efterfrågan på lämpligt boende

För pensionärer med låg inkomst är bostadskostnaden ofta den största månadsutgiften. Från första januari 2018 har utgiftstaket i bostadstillägget höjts. För att det fortsatt ska vara lönsamt för den som vill flytta till ett billigare boende ersätts bostadskostnaden i intervallet 5 000–5 600 kronor med 70 procent.

För att de som får särskilt bostadstillägg och äldre-försörjningsstöd också ska få ta del av förbättringen höjdes även dessa förmåner i motsvarande grad. Regeringens ambition är att höjningarna ska göra det möjligt för pensionärer med låg inkomst att efterfråga en lämpligare bostad, vilket i många fall rör sig om ensamstående kvinnor med låg pension. Fler lösningar för goda bostäder för äldre behövs – oavsett om det gäller att kunna bo kvar efter en renovering eller att flytta till en annan bostad.

Flest ansökningar i landet om stöd till äldre bostäder

Regeringen har sedan januari 2017 inrättat ett nytt stöd för att stimulera ombyggnation och nybyggnation av bostäder för äldre på den ordinarie bostadsmarknaden. Stödet ges för ny- eller ombyggnad av särskilda boendeformer för äldre, av hyresrätter för äldre på den ordinarie bostadsmarknaden samt för anpassning av gemensamma lokaler i hyres- eller bostadsrättshus. Länsstyrelserna ansvarar för handläggning och beslutar om stöd. Länsstyrelsen i Stockholms län har hittills fått in flest ansökningar i landet vilket gör att nuvarande medel inte räcker till för alla som söker stöd till ombyggnation eller nybyggnation av bostäder för äldre.

Underskott på bostäder för personer med funktionsnedsättning

Kommunerna har ett ansvar att tillhandahålla bostäder med särskild service till personer med funktionsnedsättning. Om en kommun inte kan erbjuda en bostad med särskild service enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade kan sanktionsavgifter utdömas.

I *Bostadsmarknadsenkäten* uppger 20 av länets kommuner att de har underskott på grupp bostäder för personer med funktionsnedsättning. 16 kommuner har underskott på servicebostäder. Under detta år förväntas knappt 100 sådana bostäder att påbörjas i länet. Det är inte tillräckligt eftersom 19 av länets kommuner bedömer att bristen kvarstår om två år. Till de båda boendeformerna finns en fast personalgrupp

knuten. Personer som bor i en grupp bostad har emellertid större behov av tillsyn och omvårdnad.

För att uppmärksamma problematiken med kommunernas bristande planering av bostäder för funktionsnedsatta arrangerar Länsstyrelsen ett seminarium i höst om frågan. Seminariet arrangeras bland annat tillsammans med Socialstyrelsen.

Hemlöshet – en fråga om bostäder

Länsstyrelserna har haft ett flertal hemlöshetsuppdrag sedan 2012. Erfarenheterna från sex års arbete är att hemlösheten behöver tacklas som ett bostadsproblem och inte enbart som ett individuellt problem.

Enligt Socialstyrelsens räkning från 2017 fanns det drygt 7 200 hemlösa i länet, varav drygt 3 100 personer hade en långsiktig boendelösning i en försöks- eller träningslägenhet. En långsiktig boendelösning innebär att socialförvaltningen står för kontraktet.

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

I kommunernas arbete med att planera för bostadsförsörjningen har frågan om att förebygga hemlöshet inte alltid funnits på agendan. Länsstyrelsen saknar ett ”rättighetsorienterat arbetssätt” hos många kommuner. Istället har frågorna huvudsakligen kommit att betraktas som individuella problem och socialtjänsten har fått ta ett stort ansvar.

I och med att bostadsmarknaden blivit allt hårdare i länet så har vissa kommuner börjat hänvisa hemlösa till andra delar av Sverige. Om inte flytterbudandet accepteras kan den hemlöse bli av med sitt stöd från kommunen.

Socialstyrelsens definition av hemlöshet

Situation 1 – Akut hemlöshet – exempelvis härberge/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.

Metoder för att motverka hemlöshet

Det är emellertid många av länets kommuner som arbetar bra med att motverka hemlöshet. För personer som levt som hemlösa under en längre tid och som står mycket långt från bostadsmarknaden finns konceptet *Bostad först*. Konceptet utgår från en amerikansk modell – *housing first* – som bygger på principen att erbjuda den hemlöse en egen permanent bostad i kombination med anpassade stödinsatser. *Bostad först* har lett till att flera personer som levt i långt hemlöshet nu har en egen bostad. Erfarenheterna är goda. Beräkningar visar på stora ekonomiska besparingar jämfört med om personerna varit placerade på tillfälliga boenden. Till detta kommer den förhöjda livskvaliteten. *Bostad först* är ett komplement till ”boendetrappan” som innebär att en hemlös måste uppfylla en rad kriterier, som att vara drog- och skuldfri, innan det kan bli aktuellt med en egen bostad. *Bostad först* finns i Danderyd, Järfälla, Sollentuna, Stockholms stad, Täby och Upplands Väsby.

Andra metoder för att minska hemlösheten är att arbeta strukturerat i det vräkningsförebyggande arbetet och att inträdet på bostadsmarknaden underlättas genom att rimliga krav ställs på de som vill hyra en bostad. Vikten av att ha kontroll på antal vräkningar och på hur de kan förebyggas, särskilt när det gäller barnfamiljer är grundläggande för att minska hemlösheten. Inträdet på bostadsmarknaden kan underlättas genom att bostadsbolagen tar

ett bostadssocialt ansvar. Haningebostäder och Stockholms stads allmännyttiga har till exempel tagit bort inkomstkravet, istället ska ett bestämt belopp finnas kvar när hyran är betald. Bolagen godkänner även olika bidrag som inkomst. Om tillfälliga inkomstkällor som försörjningsstöd och bostadsbidrag inte räknas som inkomst leder det till att en stor grupp människor blir utestängda från den ordinarie bostadsmarknaden. Kommunen tvingas då hitta andra lösningar och nyttan med det allmännyttiga bolaget kan ifrågasättas. Läs mer om hur kommunerna arbetar för att underlätta inträdet på bostadsmarknaden på sidan 57.

Skyddat boende och barnrättsperspektivet för barn i skyddat boende

Det finns närmare 300 platser i skyddat boende i länet. De flesta platserna erbjuds av icke vinstdrivande organisationer. Under det senaste året har även flera privata initiativ tagits för att bygga upp skyddat boende. Trots att antalet platser ökar är det fortfarande svårt att finna skyddade boenden för personer med särskilda behov i länet.

Många boenden erbjuder stöd till både den våldsutsatta kvinnan och till medföljande barn. Det saknas dock reglering i lag kring att barnen ska erbjudas eget stöd i det skyddade boendet. Att driva ett skyddat boende kräver idag heller inte något tillstånd. På nationell nivå har regeringen uppmärksammat behov att stärka barnrättsperspektivet för barn i skyddat boende och tillsatte en utredning, som blev klar strax efter årsskiftet. Utredningen heter *Ett fönster av möjligheter – stärkt barnrättsperspektiv för barn i skyddat boende*. Den lägger fram förslag på kraftfulla åtgärder för att stärka barns behov vid vistelsen i skyddat boende.



4

Bostadsbeståndet

I länet finns över en miljon bostäder fördelat på 40 procent bostadsrätter, 36 procent hyresrätter och en knapp fjärdedel äganderätter. I början av 1990-talet var hyresrätten den dominerande upplåtelseformen, men idag är bostadsrätten vanligast.

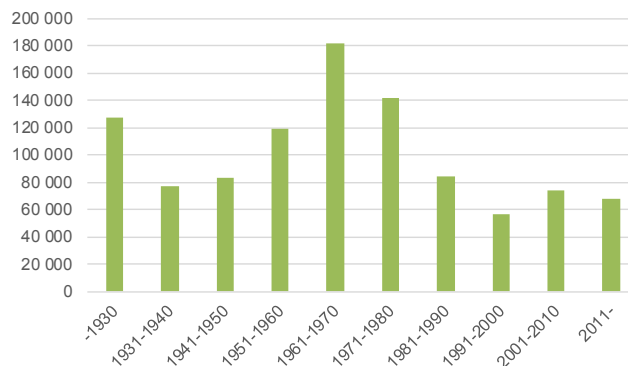
Att nya bostäder tillförs beståndet är avgörande, men det finns också skäl att tro att länets bostadsbestånd skulle kunna utnyttjas bättre. Det talas därför om att rörligheten behöver förbättras och att vi behöver flytta oftare. Men faktum är att rörligheten är hög i Sverige jämfört med andra OECD-länder. Det är enbart på Island som befolkningen flyttar oftare än i Sverige.

Efter många års uppgång vänder nu bostadspriserna nedåt. Nedgången kommer hastigare än väntat. Det finns ändå en ömsesidig förståelse av att det som hänt skapar en sundare bostadsmarknad.

En miljon bostäder i länet

Länets bostadsbestånd ökade förra året med över 17 800 bostäder. Av länets drygt en miljon bostäder är skillnaden mellan olika upplåtelseformer stor kommunerna emellan, se nästa uppslag. I exempelvis Vallentuna utgörs flerbostadshusbeståndet av över 90 procent bostadsrätter, mest i hela landet. Andra kommuner med många bostadsrätter är Danderyd med drygt 80 procent och Nacka med 75 procent. Botkyrka, Södertälje och Sigtuna har flest hyresrätter. Här pendlar andelen hyresrätter mellan 40–54 procent. Flest andel småhus finns i Norrtälje, Ekerö och Vallentuna. Knappt 5 procent av länets bestånd utgörs av särskilda bostäder, såsom studentbostäder eller äldreboenden. Knappt hälften av bostadsbeståndet består av tvåor och treor. Det är också tvåor och treor som byggs mest de senaste åren. För att kunna tillgodose hushållens olika behov behöver det finnas en blandning av bostäder i länets alla kommuner.

Diagrammet nedan visar under vilken tidsperiod som länets bostäder är byggda. Nästan hälften av beståndet byggdes mellan 1951–1980.



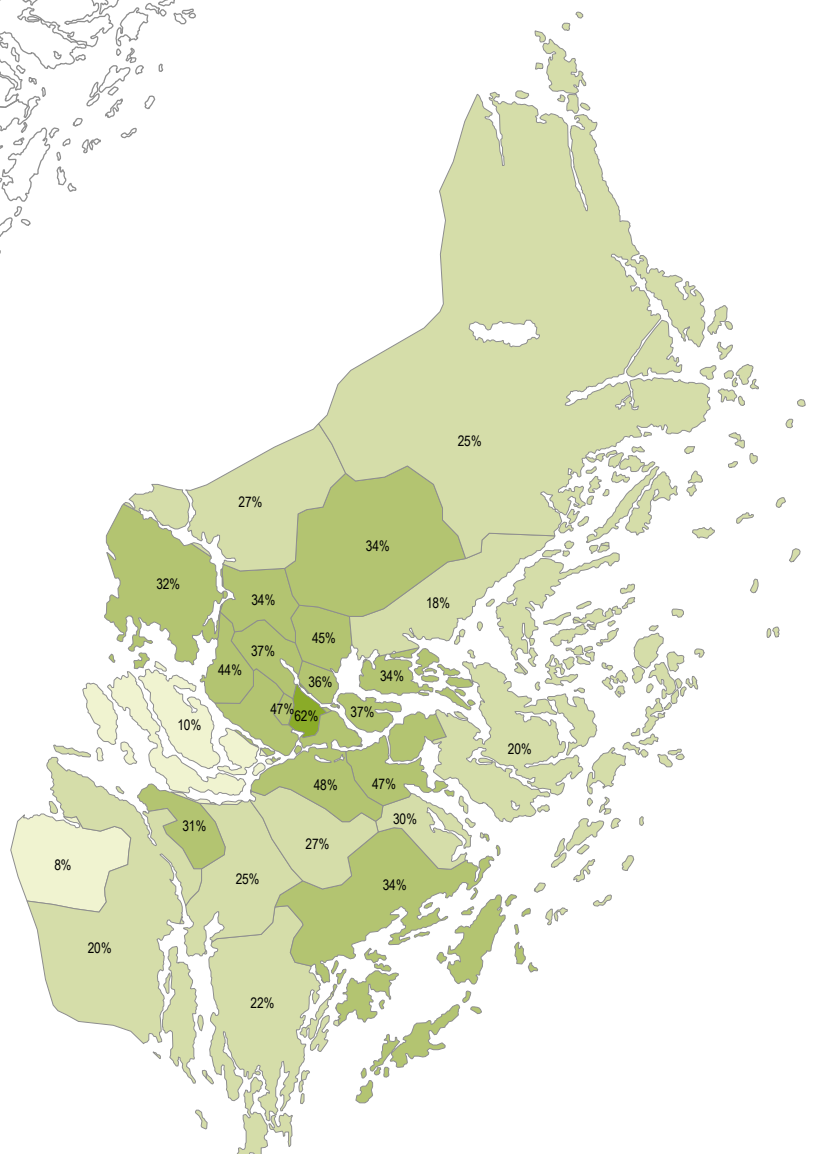
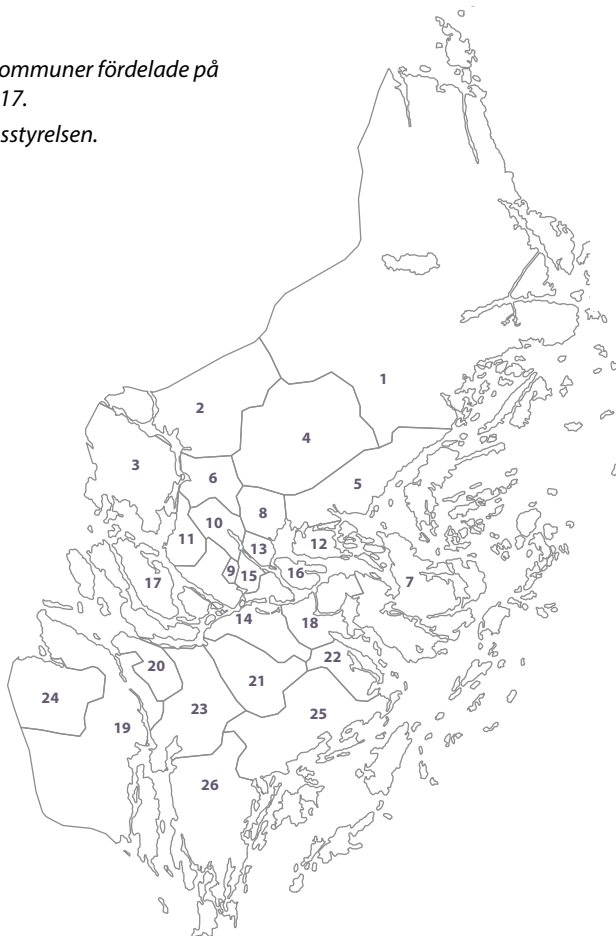
Antal bostäder efter byggnadsår i Stockholm län.

Källa: SCB och Länsstyrelsen

Bostäder i länets kommuner fördelade på upplåtelseform 2017.

Källa: SCB och Länsstyrelsen.

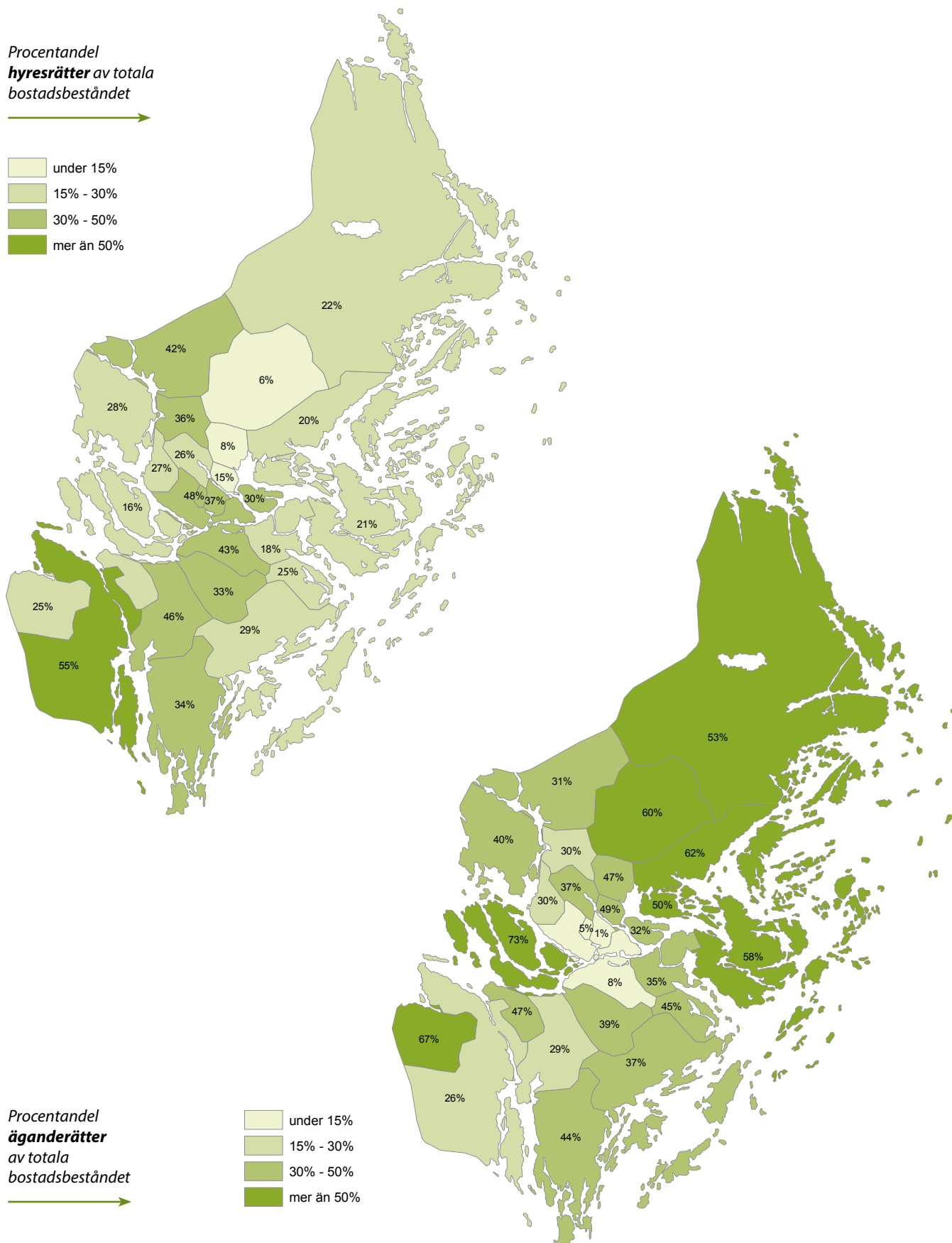
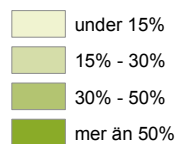
- 1 : NORRTÄLJE
- 2 : SIGTUNA
- 3 : UPPLANDS-BRO
- 4 : VALLENTUNA
- 5 : ÖSTERÅKER
- 6 : UPPLANDS VÄSBY
- 7 : VÄRMDÖ
- 8 : TÄBY
- 9 : SUNDBYBERG
- 10 : SOLLENTUNA
- 11 : JÄRFÄLLA
- 12 : VAXHOLM
- 13 : DANDERYD
- 14 : STOCKHOLM
- 15 : SOLNA
- 16 : LIDINGÖ
- 17 : EKERÖ
- 18 : NACKA
- 19 : SÖDERTÄLJE
- 20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



Procentandel
bostadsrätter
av totala
bostadsbeståndet

- under 15%
- 15% - 30%
- 30% - 50%
- mer än 50%

Procentandel
hyresrätter av totala
bostadsbeståndet



Stöd för renovering och energieffektivisering i vissa bostadsområden

För renovering och energieffektivisering av hyresbostäder i vissa bostadsområden finns det sedan ett par år tillbaka möjlighet för fastighetsägare att få stöd. Under året har regeringen lättat på kraven om fastigheternas energiprestanda, stödet omfattar nu samtliga byggnader med hyresbostäder i bostadsområden med socioekonomiska utmaningar. En viss del av stödet går till hyresrabatt för att de boende ska ges möjlighet att bo kvar även efter att renoveringar har genomförts. Ansökan görs hos länsstyrelsen i det län där byggnaden finns. I skrivande stund har en ansökan beviljats av Länsstyrelsen i Stockholms län.

Andelen hyresrätter har minskat

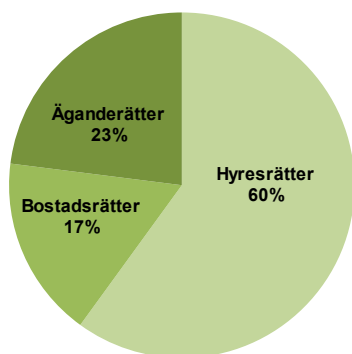
Sedan millennieskiftet har drygt 120 000 hyresrätter omvandlats till bostadsrätter. 50 000 bostäder från allmännyttans bestånd och 70 000 bostäder från det privata beståndet. I början av 1990-talet var hyresrätten den dominerande upplåtelseformen. Idag har

andelen hyresrätter minskat och bostadsrätten är nu vanligast. Andelen äganderätter ligger på en stabil nivå. Se diagram nedan.

Hyresrätternas andel minskar eftersom många hyresrätter ombildats till bostadsrätter. Ombildningarna har skett i alla kommuner men framförallt i Stockholms stad. Det har också byggts fler bostadsrätter än hyresrätter sedan mitten av 1990-talet. Problemet är att det ökande antalet bostadsrätter inte leder till att den del av befolkningen som har det minsta ekonomiska utrymmet får någon hjälp. De kan inte efterfråga något ägt boende.

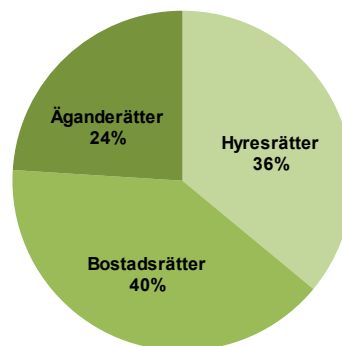
Förändringar i allmännyttans bestånd

Enligt *Bostadsmarknadsenkäten* färdigställdes förra året drygt 2 200 bostäder i allmännyttans bestånd genom nyproduktion. Samtidigt ombildades knappt 800 allmännyttiga hyreslägenheter till bostadsrätter. Under många år har allmännyttan även sålt delar av sitt bestånd till privata fastighetsägare för fortsatt uthyrning. Förra året såldes knappt 100 bostäder till privata fastighetsägare för fortsatt uthyrning.



Upplåtelseformer i Stockholms län 1990.

Källa: SCB



Upplåtelseformer i Stockholms län 2017.

Källa: SCB



Foto: Christina Fagergren

När byggandet går ner blir rörligheten på bostadsmarknaden viktig

Det befintliga beståndet kan utnyttjas mer effektivt om det är lätt att flytta mellan olika boenden. Men för att de som vill flytta ska kunna hitta en ny bostad krävs en viss vakansgrad på bostadsmarknaden. Rörligheten påverkas också av hur flyttkedjor fungerar. Studier av flyttkedjor visar att de flesta flyttar sker inom närområdet och till samma upplåtelseform. Generellt ger stora nyproducerade bostäder längre flyttkedjor än små nyproducerade bostäder. För att öka rörligheten kan det därför vara bra att bygga stora bostäder. Men för att tillgodose bostadsbehovet för en särskild grupp, exempelvis ungdomar, kan det vara lämpligt att bygga små bostäder just för målgruppen unga.

Regeringen vill öka rörligheten på bostadsmarknaden och då särskilt i det ägda beståndet. Från och med 2017 gäller nya skatteregler när en bostad säljs. Taket för uppskovsbelopp har slopats för försäljningar under perioden 21 juni 2016–20 juni 2020.

Förvaltare av hyresbostäder strävar ofta efter att ha en så låg rörlighet som möjligt i beståndet. En hög omflyttning i ett bostadsområde kan innebära att hyresgästerna inte är lika varsamma om bostäderna vilket leder till kostsamma renoveringar för fastighetsägaren. Låg rörlighet skapar också en större trygghet i ett bostadsområde.

Rörligheten är hög i Sverige jämfört med i andra OECD-länder

Enligt en OECD-studie från 2011 (någon nyare studie finns inte) så är rörligheten i Sverige hög. Inom OECD-länderna är det bara i Australien och på Island som invånarna flyttar oftare än i Sverige. Enligt studien så hade drygt 20 procent av svenskarna flyttat en gång under den studerade perioden. I Italien, Nederländerna och Tyskland låg flyttningarna kring 10 procent för samma period.

Andrahandsmarknaden är ett viktigt komplement

Det går betydligt fortare att hitta en bostad att hyra i andra hand än att få ett eget förstahandskontrakt. Det är svårt att uppskatta hur stor länets andrahandsmarknad är, men enligt Länsstyrelsens medborgarundersökning från 2017 bor strax över 65 000 personer i åldern 18 till 85 år i andra hand och ytterligare 90 000 bor inneboende.

År 2013 blev det mer fördelaktigt för bostadsrättsinnehavare att hyra ut sin bostad. Det har lett till att andrahandshyrorna ökat kraftigt. Svenska Dagbladet har undersökt andrahandshyrorna i Stockholm och funnit att skillnaden mellan förstahands- och andrahandshyror är stor. Studien visar att den som hyr en bostadsrättsetta i andra hand betalar 40 000 kronor mer om året, jämfört med en likvärdig bostad med förstahandskontrakt. Undersökningen gjordes i oktober förra året.

Boverket har studerat andrahandsmarknaden, och de konstaterar att andrahandshyrorna ökade kraftigt för samtliga lägenhetstyper och regioner. Boverkets studie visar även att marknaden är oreglerad. Det saknas kontrollfunktioner rörande försäljning av tjänster som är kopplade till förmedling av andrahandsuthyrning. Många hyresgäster uppger också att de stött på oseriösa hyresvärdar och bedragare. En förbättrad institutionell struktur på andrahandsmarknaden kan minska riskerna och kostnaderna vid andrahandsuthyrning, och därmed troligen öka andrahandsuthyrningen.

Bostadspriserna viker ner

Enligt Svensk Mäklarstatistik AB minskade bostadsrättspriserna i länet under den senaste 12-månadersperioden (april 2017 – april 2018) med drygt 9 procent. Småhusen minskade med 7 procent. I landet som helhet minskade bostadsrättspriserna med 7 procent medan småhusen var oförändrade.

Amorteringskrav och boräntor som har nått sin nedre gräns i kombination med ett stort utbud av nyproducerade bostäder är faktorer som gjort att prisutvecklingen avstannat. I förlängningen leder nedgången till en sundare bostadsmarknad.



Foto: Nanny Andersson Sahlin

Bolånetaket har ändrat hushållens beteenden

Införandet av bolånetaket 2010 markerar ett paradigmskifte för finansieringen av bostäder. I stället för lånade pengar ska bostäderna i större utsträckning finansieras med eget kapital. Bolånetaket har följts av amorteringskrav. De nya finansiella kraven skapar utestängningseffekter på bostadsmarknaden. Exempelvis utestängs stora grupper hushåll som saknar finansiellt sparande.

Trots detta skriver Finansinspektionen i sin senaste bolånerapport att hushållens skulder fortsätter att öka. Många nya bolånetagare har stora skulder i förhållande till sin inkomst och till bostadens värde. Finansinspektionen lyfter också fram hur bostadsrättsföreningars skulder ökar risken för hushållen. Finansinspektionen har även studerat bolånetakets effekter. Utvärderingen tyder på att bolånetaket har ändrat hushållens beteenden. Hushåll med nya bolån lånar mindre än vad de skulle ha gjort om inte bolånetaket införts. Dessa hushåll köper dessutom billigare bostäder.

Den första mars i år infördes ett nytt amorteringskrav. Effekterna är påtagliga. Ännu fler hushåll har svårt att genomföra bostadsköp. Det nya kravet påverkar främst yngre förstagångs köpare och singelhushåll.

Under de senaste två åren har bankerna successivt ökat sina krav på bolånetagarna i takt med att regleringarna har ökat. Effekterna är också påtagliga på bostadsbyggandet som nu minskar till följd av bland annat finansieringsproblem hos både hushåll och bostadsbolag.

Hur ska hyrorna sättas i framtiden?

I december förra året presenterade Hyresgästföreningen ett nytt oberoende forsknings- och kunskapsprojekt kallat "Hyreskommissionen" som leds av Stefan Attefall. Målet är att kunna utveckla modellen med förhandlade hyror, och bland annat se över dagens hyressättning.

Det finns också stora utmaningar för hyresrätten. Inte minst utifrån att den i dagsläget är skattemässigt missgynnad och inte får verka under rättvisa ekonomiska villkor, vilket gör hyresrätten till det dyrare boendevalternativet.

Inom Regeringskansliet bereds flera utredningar som berör hyresrätten. De handlar om allt från presumtionshyror, svarta hyreskontrakt och andrahandsupplåtelse, till besittningsskydd och hyresgästinflytande vid renoveringar.



4

Bostadsförsörjning

Planeringssystemet i Sverige är unikt på så sätt att kommunerna har ett stort ansvar för bostadsplaneringen. 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.

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

Länsstyrelsen har en viktig roll i att ge råd, stöd och information till kommunerna i deras arbete med bostadsförsörjningen. Kommunerna ska beskriva sitt arbete i riktlinjer för bostadsförsörjningen som antas av kommunfullmäktige.

En lärdom av de senaste årens arbete med riktlinjer för bostadsförsörjningen är att tydlig kommunikation från Länsstyrelsen är avgörande. Det har resulterat i att Länsstyrelsen tagit fram en modell för hur vi stödjer kommunerna i deras arbete med riktlinjer för bostadsförsörjningen.

Bostadsförsörjningslagen

Planeringssystemet i Sverige är unikt på så sätt att kommunerna har ett stort ansvar för bostadsplaneringen. Staten har delegerat ansvaret och endast bibehållit rollen att fördela stöd och bidrag och att ta fram kunskaps- och planeringsunderlag.

Bostadsförsörjningsplaneringens två primära underlag är dels länsstyrelsens årliga bostadsmarknadsanalys, det vill säga den här rapporten, dels kommunernas planeringsunderlag *Riktlinjer för bostadsförsörjning*.

Enligt bostadsförsörjningslagen ska varje kommun planera för bostadsförsörjningen i syfte att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder. Riktlinjerna ska antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod. Kommunernas

ansvar för bostadsförsörjningsfrågorna preciseras i lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar samt i plan- och bygglagen (PBL). I lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar preciseras innehållet i riktlinjerna och hur processen att ta fram dem ska gå till. Kommunen ska också redovisa med vilka insatser målen ska nås.

God planeringsberedskap – kommunernas verktyg för bostadsförsörjning

Kommunerna disponerar en rikt utrustad verktygslåda. Det är dock inte alltid hela verktygslådan finns att tillgå i den enskilda kommunen. Några kommuner har till exempel lite egen mark för bostadsbyggande och några saknar en allmännytta.



Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (2000:1383) samt plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap 3 § innehåller, något förenklat, följande delar:

Kommunen ska med riktlinjer planera för bostadsförsörjningen i syfte att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder.

Riktlinjer för bostadsförsörjningen ska antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod.

Riktlinjerna ska grundas på en analys av den demografiska utvecklingen, av efterfrågan på bostäder, bostadsbehovet för särskilda grupper och marknadsförutsättningar. De ska innehålla:

Kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet

Kommunens planerade insatser för att nå uppsatta mål

Hur kommunen tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen

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

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

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

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

Några kommuner tar ett större ansvar för hushåll med svag ekonomi eftersom grannkommuner har en liten andel hyresrätter. De kommunala verktygen utnyttjas mycket olika.

Det finns emellertid ett antal förutsättningar som behöver vara uppfyllda i kommunen för att åstadkomma ett så bra arbete som möjligt med bostadsförsörjningsfrågorna. Dessa är:

- att det finns en politisk vilja i kommunen att arbeta med bostadsförsörjning
- att det finns kompetens och resurser liksom att arbetet med riktlinjer för bostadsförsörjning sker förvaltningsövergripande och i nära dialog med den politiska ledningen.

God planeringsberedskap innebär att kommunen har en aktuell översiktsplan, aktuella riktlinjer för bostadsförsörjningen och för markanvisningar samt en resurs- och organisationsberedskap. I arbetet ingår även ett nära samarbete med socialförvaltningen eller den förvaltning som ansvarar för särskilda grupper och som arbetar med vräkningsförebyggande frågor.

Stockholmsmodellen för bostadsförsörjning – ett nytt sätt att stödja kommunerna i arbetet med riktlinjer för bostadsförsörjningen

Länsstyrelsen har tagit fram en modell för hur vi ska stödja kommunerna i deras arbete med riktlinjer för bostadsförsörjningen. Modellen kallas för *Stockholmsmodellen* för bostadsförsörjning och innebär att vi träffar en kommun *innan* arbetet med att ta fram nya riktlinjer påbörjas. På mötet förs en diskussion om vad riktlinjerna ska innehålla för att nå upp till lagkraven. Vi tipsar om goda exempel som ska inspirera kommunerna i deras arbete. Vi genomför även regelbundna seminarier specifikt kring riktlinjer, senast hösten 2017.

Enligt lagen ska kommunerna anta riktlinjer för bostadsförsörjningen en gång per mandatperiod. Innan riktlinjerna antas ska Länsstyrelsen ges tillfälle att yttra sig över kommunens arbete med bostadsförsörjningen.

Riktlinjerna ska numera redovisas i ett separat dokument som beslutas av kommunfullmäktige.

Kommunernas verktyg
för bostadsförsörjningen



De kan alltså inte beslutas som en del av översiktsplanen. Detta är en följd av den ändring i bostadsförsörjningslagen som trädde i kraft 2014 och beror på att riktlinjerna ska vara vägledande när kommunen i översiktsplaneringen tillämpar och bedömer det allmänna intresset, 2 kap 3 § 5 PBL, det vill säga bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet.

Däremot ska de delar av de antagna riktlinjerna som har betydelse för den fysiska planeringen vara underlag för de bedömningar som görs i översiktsplanen och som gäller bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet. Det går alltså inte att enbart lyfta in riktlinjerna i översiktsplanen.

Länsstyrelsen ser att kvaliteten på riktlinjerna höjts sedan *Stockholmsmodellen* infördes 2017. Merparten av länets kommuner har aktuella riktlinjer för bostadsförsörjningen antagna under denna eller förra mandatperioden. Det är betydligt fler än för några år sedan. I de kommuner som saknar aktuella riktlinjer

pågår ett arbete med att ta fram sådana. Läs mer om kommunernas riktlinjer för bostadsförsörjningen på sidan 62.

Aktuell översiktsplan finns i 20 kommuner

I 20 kommuner är översiktsplanen antagen under innevarande eller föregående mandatperiod. Resterande kommuner har översiktsplaner antagna under tidigare mandatperioder. I merparten av dessa kommuner pågår ett arbete med en ny översiktsplan.

I Stockholmsregionen är behovet av att samordna frågor om mark- och vattenanvändning stort, det gäller både mellan kommuner och på regional nivå. Bebyggelsestruktur, grönstruktur, infrastruktur, teknisk försörjning och bostadsförsörjning är viktiga regionala planeringsfrågor som behandlas i översiktsplanerna. Länsstyrelsen ser regionplanen RUFS som vägledande för mellankommunal samordning gällande mark- och vattenanvändning.



Sedan 2015 finns det en ny lag om riktlinjer för kommunala markanvisningar, (2014: 899). Med markanvisning avses en överenskommelse mellan en kommun och en byggherre som ger byggherren ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av kommunägd mark för bebyggande. Tydliga riktlinjer ökar transparensen och bidrar till att fler aktörer kommer in på marknaden. Enligt *Bostadsmarknadsenkäten* har 21 kommuner antagna riktlinjer enligt lagstiftningen. I övriga kommuner pågår ett arbete med att ta fram riktlinjer.

Omfattningen av det kommunala markägandet varierar; från mindre än 5 procent av kommunens area till över 80 procent. Alla kommuner har dock mark som är lämplig för bostadsbyggande. För att öka markinnehavet planerar 13 kommuner att köpa mer mark för bostadsbyggande. Att ha ett litet markinnehav är en hämmande faktor för en kommuns möjlighet att styra bebyggelseutvecklingen.

Allmännyttiga kommunala bostadsföretag finns i 21 kommuner

I länet finns 23 allmännyttiga kommunala bostadsföretag eller stiftelser fördelade på 21 kommuner. Danderyd, Nacka, Salem, Täby och Vaxholm saknar allmännyttiga bostadsföretag.

Lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag (allbolagen) säger bland annat att bolagens verksamhet ska bedrivas utifrån affärsmässiga principer. Det finns emellertid 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.

Lagen gör det även möjligt för bolagen att föra över hela föregående års överskott till kommunen, så länge pengarna används till att främja åtgärder för integration och social sammanhållning eller åtgärder som tillgodoser bostadsbehovet för personer som kommunen har ett särskilt ansvar för. År 2016 använde sig två kommuner av möjligheten att föra över pengar till bostadssociala ändamål.

Med ägardirektiv kan en kommun ställa krav på hur det allmännyttiga bolaget ska arbeta med till exempel nybyggnation och uthyrningsregler. Enligt *Bostadsmarknadsenkäten* färdigställde allmännyttan nästan 2 200 hyresrätter 2017. Och över 6 000 hyresrätter bedöms påbörjas i allmännyttan i år och nästa år.

Organisation och resurser i kommunerna

För att analysera bostadsbehovet för olika grupper krävs en förvaltningsövergripande samverkan mellan socialförvaltningen, kommunala bostadsbolag, fastighetskontoret och den förvaltning som ansvarar för att ta fram riktlinjer för bostadsförsörjning, ofta stadsbyggnadskontoret. Enligt *Bostadsmarknadsenkäten* samverkar merparten av länets kommuner över förvaltningsgränserna.

Åtgärder för att underlätta inträdet på bostadsmarknaden

Rätten till en lämplig bostad är en mänsklig rättighet som regleras i FNs konventioner och formuleras i mål som Agenda 2030. 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”.

Länets kommuner arbetar på olika sätt för att få fram bostäder till de som inte blir godkända som hyresgäster på den ordinarie bostadsmarknaden eller som har särskilda behov. Enligt *Bostadsmarknadsenkäten* arbetar 15 kommuner med förturssystem, bland annat för personer med funktionshinder eller för personer med sociala eller medicinska skäl.

Alla kommuner kompletterar den ordinarie bostadsmarknaden med att själva hyra ut bostäder i andra hand, så kallade sociala kontrakt. För de flesta kommuner är målet att hushållen efter en tid ska ta över hyreskontraktet. Bostäderna får kommunerna in via avtal med allmännyttiga och privata bostadsbolag. Kommuner utan ett allmännyttigt bolag upplever svårigheter med att få fram lägenheter för bostadssociala ändamål. En lösning som många då tillämpar är att köpa bostadsrätter för uthyrning i andrahand. I dessa fall är det inte möjligt för hyresgästen att överta kontraktet. Ett par kommuner har

också egna fastigheter med bostäder som hyrs ut i andra hand. I dessa bostäder är det inte heller möjligt att överta kontraktet. Enligt *Bostadsmarknadsenkäten* finns det drygt 7 200 sociala kontrakt där merparten eller 90 procent hyrs ut som hyresrätter. Resten finns i bostadsrätter, särskilda fastigheter, villor, paviljonger eller hos privatpersoner som en del av bostaden.

För att underlätta inträdet på bostadsmarknaden finns det ett statligt bidrag för kommunala hyresgarantier. En kommunal hyresgaranti innebär att kommunen går i borgen för en hyresgäst som har tillräckligt god ekonomi men som ändå har svårt att få en hyresrätt. Enligt *Bostadsmarknadsenkäten* är det fem kommuner som använder den möjligheten och ytterligare två som kan tänka sig att använda garantier i framtiden.

Länsstyrelsen, SABO och Fastighetsägarna Stockholm konstaterar att bostadsbolagens uthyrningspolicy med bland annat inkomstkrav behöver moderniseras för att bättre spegla arbetsmarknadens förändrade villkor. Det innebär exempelvis att projektanställningar eller liknande ska gälla som godkänd inkomst. En fast inkomst är ingen garanti för punktliga hyresinbetalningar. Det är också anmärkningsvärt att många bolag inte accepterar försörjningsstöd eller bostadsbidrag när inkomsten ska beräknas. Läs mer om hur kommunerna arbetar med att underlätta inträdet på bostadsmarknaden på sidan 42.

Bostadsbidraget är en fördelningspolitisk förmån för hushåll med låga inkomster. Riksrevisionen har haft i uppdrag att granska hur väl bostadsbidraget fungerat. Granskningen visar att bidraget har betydelse för de med allra lägst inkomst, men att bidraget inte hängt med i löneutvecklingen. Mest negativ har utvecklingen varit för sammanboende med barn där cirka hälften av hushållen med bostadsbidrag även har ekonomiskt bistånd.

Försäkringskassan har lämnat en skrivelse till regeringen där ett moderniserat bostadsbidrag föreslås. Syftet är just att åtgärda de brister som finns i nuvarande konstruktion. Tidigare har sökande bland annat fått uppskatta sin inkomst, som senare kontrolleras. Nu ska bidraget baseras på historisk inkomst. Det nya bidraget föreslås börja gälla från och med 1 januari 2020.

Förmedling av bostäder

Enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska kommunen ordna bostadsförmedling om det behövs för att främja bostadsförsörjningen. I en region som Stockholm med gemensam arbets- och bostadsmarknad finns många fördelar med en regional samordning kring förmedlingen av bostäder.

I *Bostadsmarknadsenkäten* svarade 15 kommuner att deras allmännyttiga bostadsbolag har en egen bostadskö. I länet finns en kommunal bostadsförmedling, Bostadsförmedlingen i Stockholm AB. Sju kommuner uppger att deras kommunala bostadsföretag samarbetar med Stockholms bostadsförmedling. Många privata fastighetsägare är också anslutna till bostadsförmedlingen.

Sammanlagt förmedlade Bostadsförmedlingen i Stockholm 11 650 bostäder under 2017. Knappt 600 000 personer stod i slutet av 2017 i bostadsförmedlingens kö. I takt med att antalet köande ökar har också kötiden för att få en bostad ökat. Idag ligger den genomsnittliga tiden för att få en bostad genom bostadsförmedlingen på 10 år. I Stockholms innerstad är kötiden längst, 16 år. I Sigtuna och Södertälje är kötiden kortast, 5 år. Nyproducerade bostäder har en kortare kötid, vilket beror på betydligt högre hyror.

Typhus med lägre hyror

För att pressa byggkostnader och på så sätt minska hyrorna har SABO tagit fram typhus som de allmännyttiga bostadsföretag som är medlemmar i SABO kan köpa. SABO-huset säljs nyckelfärdigt till ett fast pris. I Tyresö uppför det allmännyttiga bolaget länets första SABO-hus. Runt 6 000 blir hyran för en tvåa. Inget annat nybyggnadsprojekt har så låga hyror. Stockholms stad har tagit fram ett typhus i liknande syfte, Stockholmshuset. Fram till 2020 räknar Stockholms stad och det kommunala bostadsbolaget Stockholmshem att påbörja mellan 3 500–5 000 Stockholmshus på olika platser i staden. Rågsved är först ut där de första husen påbörjades i slutet av förra året.



Foto: Christina Fagergren

Ökad regional samverkan

Bostadsförsörjning är ett kommunalt ansvar, men på senare år har behovet av en ökad mellankommunal och regional samverkan i frågan blivit ännu tydligare.

Många kommuner samverkar

Samtliga kommuner samverkar i mellankommunala frågor. Den regionala utvecklingsplanen RUFS 2050 är ett uttryck för samverkan och den utgör ett gemensamt underlag för regionens utveckling. Utöver arbetet med RUFS sker kommunernas samverkan dels konkret i gemensamma fördjupningar av översiktsplaner när exploatering sker vid kommungränserna, dels i formaliserade samverkansprojekt i olika konstellationer. Ett exempel är Stockholms och Solnas samarbete kring Hagastaden.

Det finns även samverkan mellan kommuner inom geografiskt avgränsade områden. Till exempel ska Södertörns åtta kommuner skapa förutsättningar

för 100 000 bostäder fram till 2030 om prioriterade infrastruktursatsningar kommer på plats.

Kommunerna samarbetar också i det som kallas för *Södertörnsmodellen*. Modellen går ut på att skapa strategier och lösningar för hållbara städer och samhällen. Sex kommuner i nordöstra Stockholm har en gemensam vision för 100 000 nya invånare till 2040. Genom 2013 års Stockholmsöverenskommelse om tunnelbaneutbyggnaden sker en samverkan mellan flera kommuner och statliga aktörer som möjliggör nya bostäder. Även Sverigeförhandlingen för bättre kollektivtrafik och ökat bostadsbyggande är ett viktigt samarbete som även berör andra delar av landet.

I nio av länets kommuner pågår även ett samarbete för att förbättra effektiviteten i stadsbyggnadsprocessen. Samarbetet kallas *Stadsbyggnadsbenchen*. Genom benchmarking och goda exempel ska kommunerna bli bättre och effektivare i sina stadsbyggnadsprocesser.

Länsstyrelsens roll i bostadsförsörjningslagen

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

Enligt lagen ska länsstyrelserna ges tillfälle att yttra sig över kommunernas planering för bostadsförsörjningen. Länsstyrelsen ska också uppmärksamma kommunerna på behov av samordning mellan kommuner i frågor om bostadsförsörjning samt se till att en sådan samordning kommer till stånd.

Länsstyrelsen yttrar sig också kring boendeplaneringen i kommunernas förslag till översiktsplaner och fördjupningar av översiktsplaner.

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

Länsstyrelsernas arbete med bostadsförsörjning

Förra året gjordes en ändring i länsstyrelsens instruktion. I instruktionen står nu under myndighetens sektorsövergripande ansvarsområde att länsstyrelsen i sin verksamhet ska verka för att behovet av bostäder tillgodoses.

Årshjulet på nästa sida beskriver länsstyrelsernas arbete med bostadsförsörjning. I länsstyrelsernas regleringsbrev finns vanligen en eller ett par uppdrag som rör bostadsförsörjning. I år har länsstyrelserna haft i uppdrag att samla in och analysera kommunernas riktlinjer för bostadsförsörjning. Tyngdpunkten 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. För närvarande deltar Länsstyrelsen exempelvis i regionalfondsprojektet Grön Bostad tillsammans med KTH, IVL Svenska Miljöinstitutet och Sustainable Innovation (läs mer om Grön Bostad på sidan 13). Länsstyrelserna kan också få särskilda uppdrag direkt från ansvarigt departement. Ett sådant uppdrag var *Hemlöshetsuppdraget* som pågick mellan 2012–2016. Länsstyrelserna fick därefter två liknande uppdrag, varav det sista slutrapporterades januari 2018.

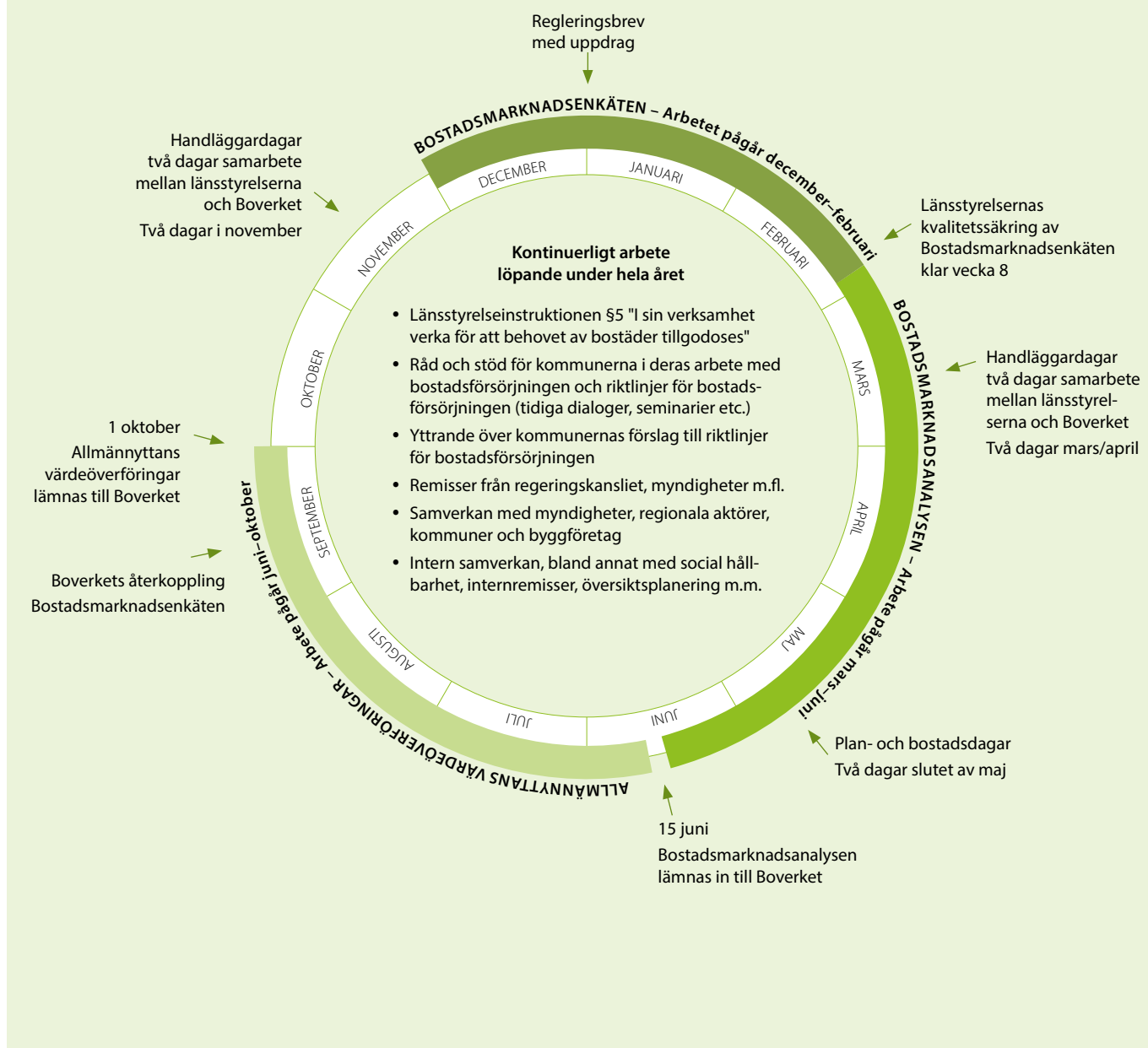
Därutöver har Länsstyrelsen och Stockholms universitet ett samarbete i form av ett praktikprogram. Praktikprogrammet marknadsför samhällsplanering som arbetsfält och ger studenterna en förståelse för hur bostadsförsörjningen och planprocessen hänger ihop i länet. I år arrangerades praktikprogrammet för tionde året.

Nätverksträffar

Länsstyrelsen träffar regelbundet kommunerna för samråd om aktuella och specifika plan- och byggfrågor och tidiga dialoger. Länsstyrelsen driver också nätverk för länets stadsbyggnadschefer och för bygg- och bostadsföretag i Stockholmsregionen. Nätverken träffas två gånger per år och en kommun eller ett byggföretag står vanligen som värd för träffarna.

Länsstyrelsens egna seminarieverksamhet består vanligen av riktade seminarier. I år har vi bland annat genomfört ett om bostadsmarknadsenkäten och bostäder för nyanlända. Senare i år genomför vi ett seminarium om bostäder för funktionsnedsatta. Vi arrangerar också bredare seminarier i samarbete med landstinget. Ett sådant seminarium arrangerades förra året där särskilda grupper utgjorde temat.

Årscykel för länsstyrelsernas arbete med bostadsförsörjning



Därtill blir Länsstyrelsen regelbundet inbjuden till regionala konferenser för att berätta om läget i länet på bostadsmarknaden.

Därutöver finns det i länet ett miljö- och samhällsbyggnadsråd. Rådet är en samverkans- och förankringsarena som syftar till att bidra till regionens attraktionskraft och stödja en fungerande bostadsförsörjning med fortsatt god miljö kvalitet. De som deltar i rådet är personer på kommundirektörsnivå eller annan högre chefsnivå.

Länsstyrelsen har granskat kommunernas riktlinjer för bostadsförsörjningen

Utöver länsstyrelseförordningen styrs länsstyrelsernas arbete genom uppdrag i regleringsbrev. I årets regleringsbrev har länsstyrelserna fått i uppdrag att granska kommunernas riktlinjer för bostadsförsörjningen. Länsstyrelsen har särskilt tittat på hur kommunerna beaktar relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen. Granskningen genomfördes i början av året och slutredovisades i mars i år.

Totalt har 20 av länets kommuner antagit riktlinjer för bostadsförsörjningen under innevarande mandatperiod. I de kommuner som saknar antagna riktlinjer pågår ett arbete med att ta fram nya riktlinjer.

Nationella mål

Länsstyrelsen bedömer att 15 av de 20 kommunerna helt eller delvis lever upp till lagkraven om att ta hänsyn till nationella mål, planer och program. För att kommunernas riktlinjer ska anses vara godkända gör Länsstyrelsen bedömningen att de ska beskriva hur hänsyn tas till det övergripande nationella målet för samhällsplanering och primärt dess delmål för bostadsmarknad och byggande.

Regionala mål

Beträffande regionala mål är det 19 kommuner vars riktlinjer helt eller delvis lever upp till lagkraven. Utgångspunkt för granskningen har varit att riktlinjerna ska ta hänsyn till relevanta delar av den regionala utvecklingsplanen för Stockholms län, RUFS, för att anses beaktas på ett tillfredsställande sätt. Samtliga kommuner som helt eller delvis beaktar regionala mål, planer och program förhåller sig till landstingets samlade bedömning av länets bostadsbehov.

Länets kommuner bedriver ett bra bostadsförsörjningsarbete

Länsstyrelsen kan konstatera att det skett en markant kvalitetsförbättring i kommunernas arbete med riktlinjer för bostadsförsörjningen. I majoriteten av riktlinjerna har hänsyn tagits till regionala och nationella mål. Riktlinjerna baseras också på en analys av befolkningen. Länsstyrelsen ser även att merparten av riktlinjerna har bra beskrivningar av arbetet med bostäder för särskilda grupper.

En bidragande orsak till kvalitetshöjningen är Länsstyrelsens nya arbetssätt. Vi kallar metoden för *Stockholmsmodellen för bostadsförsörjning*. Modellen innehåller flera steg vars syfte är att få kommunernas riktlinjer att nå upp till lagkraven (läs mer om modellen på sidan 54).

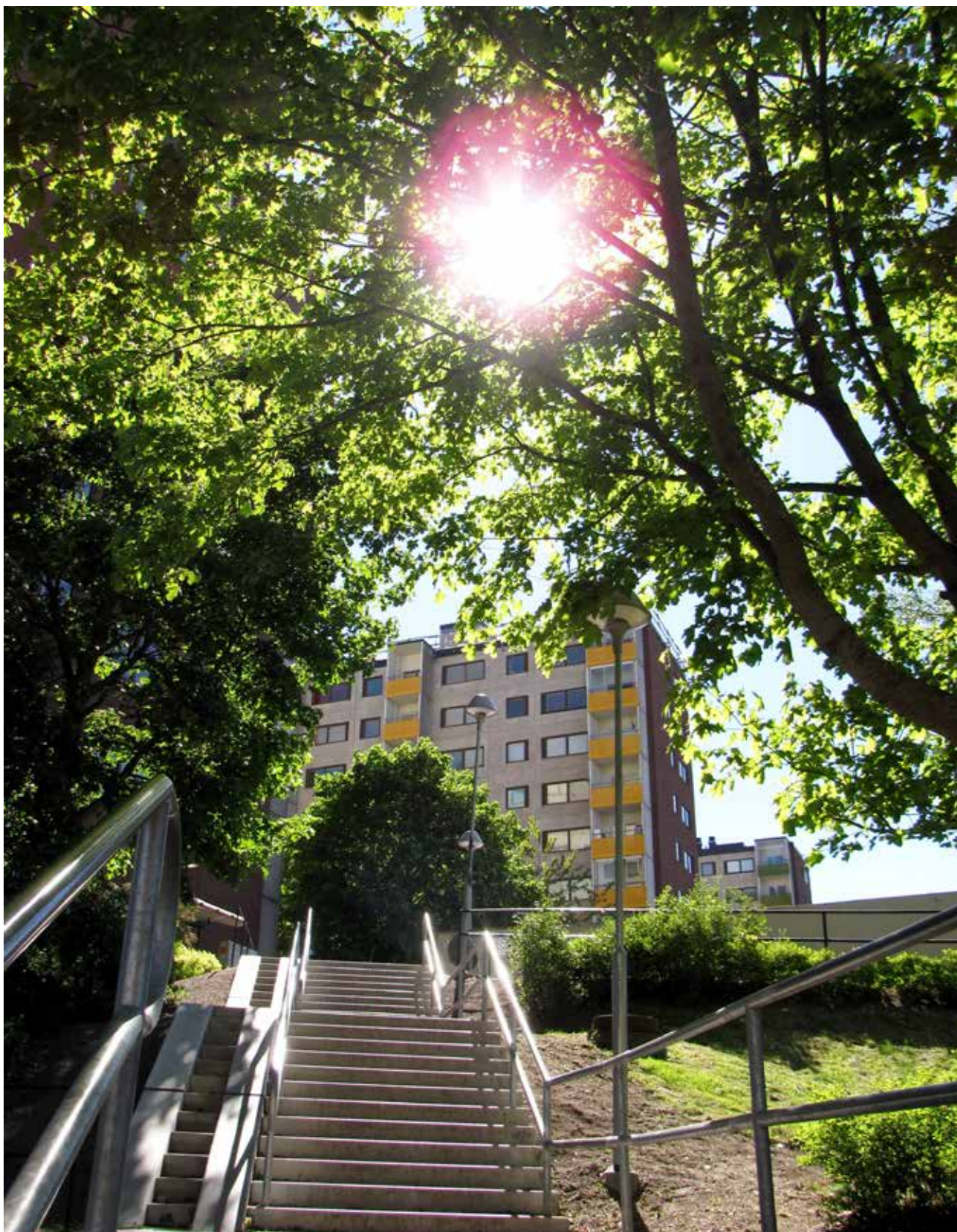


Foto: Christina Fagergren

Tryckta källor

Andrahandsmarknaden: hyror, utbud och institutioner. Boverket, 2015

Ansvarsfull uthyrning av bostäder. SABO, 2015

Befolkningens värdering av alternativa former för äldreomsorg. Vårdanalys, 2015.

Beräkning av demografiskt bostadsbehov i Stockholms län. Landstinget 2017

Bolånetaket har dämpat hushållen skulder. Finansinspektionen, 2018

Bostadsbidraget ur ett fördelnings- och arbetsmarknads-perspektiv. Riksrevisionen, 2017

Bostadsförsörjning borde vara valfråga. Fastighetstidningen nr 3, 2018

Bostadsförsörjning är mer än bostadsbyggande. Länsstyrelserna, 2018

Bostadsmarknadsenkäten. Länsstyrelsen i Stockholms län, 2007–2018

Boverkets indikatorer – Analys av utvecklingen på bygg- och bostadsmarknaden med byggprognos. Boverket, 2018

Den svenska bolånemarknaden 2018. Finansinspektionen, 2018

Den sociala bostadssektorn i Europa – Jämförelser mellan sex EU-länder. Boverket, 2016

Det var bättre förr – Ungas förutsättningar på bostadsmarknaden 2005–2015. HSB, 2017

En metod för bedömning av bostadsbyggnadsbehovet. Boverket, 2016

En ny social bostadspolitik. Fastighetsägarna, 2018

Etableringshinder på bostadsmarknaden. Boverket 2014

Ett fönster av möjligheter – stärkt barnrättsperspektiv för barn i skyddat boende. SOU 2017:112.

Ett gemensamt bostadsförsörjningsansvar. SOU 2018:35

Ett ordnat mottagande – gemensamt ansvar för snabb etablering eller återvändande. SOU 2018:22

Ett robust samhälle - regional handlingsplan för klimat-anpassning i Stockholms län. Länsstyrelsen Stockholm, 2014

Förslag till Länsplan för regional transportinfrastruktur i Stockholms län 2018–2029. Länsstyrelsen Stockholm, 2017

Hemlöshet 2017 – Omfattning och karaktär. Socialstyrelsen, 2017

Hyra i andra hand kostar 40 000 mer per år. SvD 25 oktober, 2017

Konjunkturbarometern. Konjunkturinstitutet, 2018

Kungörelse om beslutad ny regeringsform. SFS 1974:152

Lag om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag. SFS 2010:879

Lag om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. SFS 2000:1383

Lag om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning. SFS 2016:38

Lag om riktlinjer för kommunala markanvisningar. SFS 2014:899

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

Länsplan för regional transportinfrastruktur i Stockholms län 2014-2025. Länsstyrelsen Stockholm, 2014

Plan- och bygglag. SFS 2010:900

SFS Bostadsrapport 2017. Sveriges förenade studentkårer, 2017

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

Socialtjänstlag. SFS 2001:453

Sthlm6000+ - slutrapport. 2017. http://sthlm6000.se/site-content/uploads/2017/slutrapport_sthlm6000_171206-webb.pdf

Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen – RUFS 2050. Landstinget & Länsstyrelsen, 2050

Stockholm 2018 – full fart framåt. Länsstyrelsen, 2018

Tidig dialog ökar bostadsbyggandet – Samverkan mellan kommun och länsstyrelse. SKL och länsstyrelserna, 2017

To Move or not to Move: What Drives Residential Mobility Rates in the OECD? OECD, 2011.

Muntliga och otryckta källor

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

Statistik från Boverket, SCB, Sveriges byggindustrier, Bostadsförmedlingen i Stockholm AB, maklarstatistik.se

Bilagor

TABELL 1: Tillskottet av bostäder i Stockholms läns kommuner åren 2015–2017

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

TABELL 1: Tillskottet av bostäder i Stockholms läns kommuner åren 2015–2017

Kommuner	Färdigställda nybyggda bostäder	Fritidshus- omvandling	Omvandlade lokaler och vindar	Färdigställda nybyggda bostäder	Fritidshus- omvandling	Omvandlade lokaler och vindar
	2015			2016		
Botkyrka	214	15	1	519	10	4
Danderyd	12	2	0	38	0	0
Ekerö	38	50	0	151	50	0
Haninge	891	68	6	630	34	134
Huddinge	380	56	0	864	56	0
Järfälla	831	1	16	793	1	7
Lidingö	242	5	23	119	0	2
Nacka	448	112	69	790	133	145
Norrtälje	172	200	0	273	200	0
Nykvarn	109	20	0	114	20	0
Nynäshamn	43	77	0	159	50	12
Salem	123	5	0	44	0	0
Sigtuna	276	20	25	441	20	69
Sollentuna	731	5	10	117	5	8
Solna	121	0	34	1 402	0	26
Stockholm	4 926	1	1 203	4 022	1	943
Sundbyberg	565	0	86	943	0	4
Södertälje	263	50	16	331	50	3
Tyresö	262	13	0	342	13	0
Täby	197	2	2	633	5	24
Upplands-Bro	250	3	0	402	12	0
Upplands Väsby	388	30	0	243	0	0
Vallentuna	172	10	0	100	5	0
Vaxholm	37	30	46	100	30	15
Värmdö	240	150	0	81	150	0
Österåker	421	78	0	268	78	2
Länet	12 352	1 070	1 537	13 919	923	1 398
Totalt per år	14 959			16 240		

Färdigställda nybyggda bostäder	Fritidshus- omvandling	Omvandlade lokaler och vindar	Totalt tillskott under perioden	Snitt per år under perioden	Behov per år enligt RUF 2050	Kommuner
2017			2015–2017	2015–2017	2015–2030	
632	10	3	1 408	469	650	Botkyrka
119	5	0	176	58	300	Danderyd
137	50	0	476	158	200	Ekerö
777	27	0	2 567	856	700	Haninge
651	35	0	2 057	680	1 050	Huddinge
878	1	42	2 570	857	1 000	Järfälla
99	1	82	573	185	200	Lidingö
803	133	220	2 853	951	1 200	Nacka
482	250	0	1 577	525	600	Norrtälje
57	15	18	353	117	100	Nykvarn
50	50	0	441	147	200	Nynäshamn
23	0	0	195	65	100	Salem
248	20	27	1 146	382	400	Sigtuna
307	0	9	1 192	397	650	Sollentuna
632	0	29	2 244	748	800	Solna
5 140	1	1 167	17 404	5 801	7 500	Stockholm
584	0	105	2 287	762	1 000	Sundbyberg
219	20	3	955	318	800	Södertälje
262	10	0	902	301	300	Tyresö
639	5	3	1 510	503	950	Täby
784	10	0	1 461	434	300	Upplands-Bro
414	0	7	1 082	413	350	Upplands Väsby
94	5	6	392	131	400	Vallentuna
40	15	3	316	105	100	Vaxholm
750	80	0	1 451	484	500	Värmdö
474	70	0	1 391	464	350	Österåker
15 295	813	1 724	49 031	16 343	20 700	Länet
17 832			49 031	16 343	20 700	Totalt per år

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

Färdigställda lägenheter i nybyggda hus efter kommun, hustyp, upplåtelseform och år						
Kommun	Bostadstyp	Upplåtelseform	2015	2016	2017	Totalt
0114 Upplands Väsby	flerbostadshus	hyresrätt	222	241	64	527
		bostadsrätt	41	65	213	319
		äganderätt	0	0	0	0
	småhus	hyresrätt	0	0	0	0
		bostadsrätt	44	67	70	181
		äganderätt	81	29	67	177
0115 Vallentuna	flerbostadshus	hyresrätt	0	0	0	0
		bostadsrätt	0	0	0	0
		äganderätt	0	0	0	0
	småhus	hyresrätt	0	2	0	2
		bostadsrätt	16	0	2	18
		äganderätt	156	98	92	346
0117 Österåker	flerbostadshus	hyresrätt	72	0	94	166
		bostadsrätt	231	47	183	461
		äganderätt	0	0	0	0
	småhus	hyresrätt	0	0	0	0
		bostadsrätt	6	10	59	75
		äganderätt	112	211	138	461
0120 Värmdö	flerbostadshus	hyresrätt	0	0	0	0
		bostadsrätt	165	0	562	727
		äganderätt	0	0	0	0
	småhus	hyresrätt	0	0	24	24
		bostadsrätt	0	10	50	60
		äganderätt	75	71	114	260
0123 Järfälla	flerbostadshus	hyresrätt	333	159	172	664
		bostadsrätt	447	574	582	1 603
		äganderätt	0	0	0	0
	småhus	hyresrätt	0	0	0	0
		bostadsrätt	14	32	83	129
		äganderätt	37	28	41	106
0125 Ekerö	flerbostadshus	hyresrätt	0	6	63	69
		bostadsrätt	0	0	0	0
		äganderätt	0	0	0	0
	småhus	hyresrätt	0	0	0	0
		bostadsrätt	0	0	9	9
		äganderätt	38	145	65	248
0126 Huddinge	flerbostadshus	hyresrätt	0	493	0	493
		bostadsrätt	203	260	424	887
		äganderätt	0	0	0	0
	småhus	hyresrätt	0	0	4	4
		bostadsrätt	51	30	63	144
		äganderätt	126	81	160	367
0127 Botkyrka	flerbostadshus	hyresrätt	0	189	269	458
		bostadsrätt	116	241	248	605
		äganderätt	0	0	0	0
	småhus	hyresrätt	0	0	0	0
		bostadsrätt	4	18	0	22
		äganderätt	94	71	115	280
0128 Salem	flerbostadshus	hyresrätt	54	0	0	54
		bostadsrätt	0	15	0	15
		äganderätt	0	0	0	0
	småhus	hyresrätt	0	0	0	0
		bostadsrätt	37	15	11	63
		äganderätt	32	14	12	58

Kommun	Bostadstyp	Upplåtelseform	2015	2016	2017	Totalt
0136 Haninge	flerbostadshus	hyresrätt	514	285	309	1 108
		bostadsrätt	130	0	274	404
		äganderätt	0	0	0	0
	småhus	hyresrätt	40	0	0	40
		bostadsrätt	83	88	77	248
		äganderätt	124	257	117	498
0138 Tyresö	flerbostadshus	hyresrätt	6	76	214	296
		bostadsrätt	212	187	0	399
		äganderätt	0	0	0	0
	småhus	hyresrätt	0	0	0	0
		bostadsrätt	8	48	24	80
		äganderätt	36	31	24	91
0139 Upplands-Bro	flerbostadshus	hyresrätt	159	133	180	472
		bostadsrätt	0	0	463	463
		äganderätt	0	0	0	0
	småhus	hyresrätt	0	0	0	0
		bostadsrätt	0	68	97	165
		äganderätt	91	42	44	177
0140 Nykvarn	flerbostadshus	hyresrätt	72	0	0	72
		bostadsrätt	0	54	0	54
		äganderätt	0	0	0	0
	småhus	hyresrätt	0	0	0	0
		bostadsrätt	0	0	30	30
		äganderätt	37	60	27	124
0160 Täby	flerbostadshus	hyresrätt	62	12	6	80
		bostadsrätt	74	424	528	1 026
		äganderätt	0	0	0	0
	småhus	hyresrätt	0	0	0	0
		bostadsrätt	0	122	24	146
		äganderätt	61	75	81	217
0162 Danderyd	flerbostadshus	hyresrätt	0	17	0	17
		bostadsrätt	0	8	99	107
		äganderätt	0	0	0	0
	småhus	hyresrätt	0	0	0	0
		bostadsrätt	1	0	0	1
		äganderätt	11	13	20	44
0163 Sollentuna	flerbostadshus	hyresrätt	392	54	0	446
		bostadsrätt	318	34	235	587
		äganderätt	0	0	0	0
	småhus	hyresrätt	0	0	0	0
		bostadsrätt	0	0	48	48
		äganderätt	21	29	24	74
0180 Stockholm	flerbostadshus	hyresrätt	1 452	1 955	1 943	5 350
		bostadsrätt	3 180	1 944	2 886	8 010
		äganderätt	0	0	0	0
	småhus	hyresrätt	0	0	14	14
		bostadsrätt	180	81	158	419
		äganderätt	114	42	139	295
0181 Södertälje	flerbostadshus	hyresrätt	0	9	0	9
		bostadsrätt	52	126	70	248
		äganderätt	0	4	0	4
	småhus	hyresrätt	0	0	2	2
		bostadsrätt	78	19	16	113
		äganderätt	133	173	131	437

Kommun	Bostadstyp	Upplåtelseform	2015	2016	2017	Totalt
0182 Nacka	flerbostadshus	hyresrätt	135	194	72	401
		bostadsrätt	25	440	613	1 078
		äganderätt	0	0	0	0
	småhus	hyresrätt	0	0	0	0
		bostadsrätt	21	80	15	116
0183 Sundbyberg	flerbostadshus	äganderätt	267	76	103	446
		hyresrätt	141	381	60	582
		bostadsrätt	387	539	488	1 414
	småhus	äganderätt	0	0	0	0
		hyresrätt	0	0	0	0
0184 Solna	flerbostadshus	bostadsrätt	6	13	14	33
		äganderätt	31	10	22	63
		hyresrätt	0	183	248	431
	småhus	bostadsrätt	104	1 151	384	1 639
		äganderätt	0	0	0	0
0186 Lidingö	flerbostadshus	hyresrätt	0	0	0	0
		bostadsrätt	17	47	0	64
		äganderätt	0	21	0	21
	småhus	hyresrätt	146	0	0	146
		bostadsrätt	92	51	84	227
0187 Vaxholm	flerbostadshus	äganderätt	0	36	0	36
		hyresrätt	0	0	0	0
		bostadsrätt	1	3	4	8
	småhus	äganderätt	3	29	11	43
		hyresrätt	0	0	0	0
0188 Norrtälje	flerbostadshus	bostadsrätt	8	86	0	94
		äganderätt	0	0	0	0
		hyresrätt	0	0	0	0
	småhus	bostadsrätt	6	0	17	23
		äganderätt	23	14	23	60
0191 Sigtuna	flerbostadshus	hyresrätt	35	88	43	166
		bostadsrätt	88	90	319	497
		äganderätt	0	0	0	0
	småhus	hyresrätt	0	0	0	0
		bostadsrätt	0	0	0	0
0192 Nynäshamn	flerbostadshus	äganderätt	49	95	120	264
		hyresrätt	211	235	28	474
		bostadsrätt	0	140	164	304
	småhus	äganderätt	0	0	0	0
		hyresrätt	0	0	0	0
0192 Nynäshamn	flerbostadshus	bostadsrätt	0	22	0	22
		äganderätt	65	44	56	165
		hyresrätt	28	134	0	162
	småhus	bostadsrätt	0	0	0	0
		äganderätt	0	0	0	0
0192 Nynäshamn	flerbostadshus	bostadsrätt	0	0	12	12
		äganderätt	15	25	38	78
		hyresrätt	0	0	0	0
	småhus	bostadsrätt	0	0	0	0
		äganderätt	0	0	0	0
		Totalt	12 352	13 919	15 295	41 566

En väl fungerande bostadsmarknad är av avgörande betydelse för regionens fortsatta utveckling. Att växa med 30 000 till 40 000 invånare varje år ställer höga krav på ett högt och jämnt bostadsbyggande som är varierat till pris, storlek och upplåtelseform.

De senaste åren har bostadsbyggandet ökat kraftig i länet. Mellan 2015–2017 påbörjades 56 400 bostäder. De kommande åren bedöms bostadsbyggandet minska. Länsstyrelsen uppskattar att ungefär 13 000 bostäder årligen påbörjas i år och nästa år. Bostadsbyggandet går ner eftersom många bostadsrättsbyggare senarelägger flera projekt.

Samtidigt färdigställs många bostäder. Förra året blev 17 800 bostäder inflyttningsklara och i år och nästa år bedöms ytterligare 20 000 bostäder per år bli inflyttningsklara.

Rapporten **Läget i länet – Bostadsmarknaden i Stockholms län 2018** vänder sig till kommuner, byggföretag och andra som intresserar sig för bostadsbyggandets betydelse för regionens utveckling. Samtidigt utgör rapporten en årlig redovisning till regeringen och Boverket.

*Mer information kan du få av Länsstyrelsens
avdelning för samhällsbyggnad
Telefon: 010-223 10 00
Länsstyrelsen rapporter finns på
www.lansstyrelsen.se/stockholm/publikationer*