



Rapport 2019:13



Länsstyrelsen
Stockholm

Läget i länet

Bostadsmarknaden i Stockholms län 2019



Förord

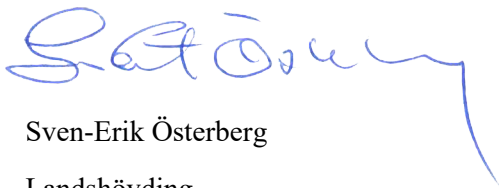
För en region som Stockholms med en arbetsmarknad i framkant och snabb inflyttning är bostadsförsörjningen av stor betydelse. Efter att ovanligt många nya bostäder påbörjats under några år föll bostadsbyggandet förra året. Nu bedöms byggandet dämpas ytterligare. Nedgången slår framför allt mot bostadsrätter och äganderätter. Nedgången får också följdverkningar på hela ekonomin eftersom byggbranschen är en betydande näring i Stockholmsregionen.

Följderna blir att många människor får problem med att få tag i en egen bostad. Om inte samhället förmår att komma till rätta med bostadsförsörjningen kan det leda till att den sociala sammanhållningen, tryggheten och tilliten till den svenska modellen minskar.

Planeringssystemet i Sverige är unikt på så sätt att kommunerna har ett stort ansvar för bostadsförsörjningen. Staten har delegerat ansvaret och endast behållit rollen att fördela stöd och bidrag och att ta fram kunskaps- och planeringsunderlag. Det väcker funderingar om allas roller inom ramen för bostadsförsörjningsansvaret.

Min förhoppning är att denna rapport ska utgöra ett konstruktivt underlag till ett samtal om ansvaret för bostadsförsörjningen och hur byggandet kan bli mer varierat. Jag är övertygad om att vi med gemensamma krafter kan vända utvecklingen. Alla ska ha någonstans att bo.

Stockholm juni 2019



Sven-Erik Österberg

Landshövding

Läget i länet – Bostadsmarknaden i Stockholms län 2019

Rapporten *Läget i länet – Bostadsmarknaden i Stockholms län 2019* 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 sammanfattande iakttagelser. Tillsammans med innehållsförteckningen ger de en bild av läget i länet. Det första kapitlet beskriver Stockholmsregionens tillväxtförutsättningar. Därefter kommer ett avsnitt om befolkningens behov av bostäder. Det följs av två avsnitt om bostadsbyggande och bostadstillskott 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 2019. 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 Martin Lindmarker.

Foto omslag: Mostphotos

Utgivningsår: 2019

ISBN: 978-91-7281-912-2

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

	SAMMANFATTANDE IAKTTAGELSER	7
	Stockholmsregionen – en av Europas snabbast växande regioner	7
	Bostadsbyggandet minskar efter några år av rekordhøgt byggande	
	– samtidigt blir många bostäder inflyttningsklara	7
	Underskott på bostäder i länets alla kommuner	8
	Bostadsförsörjning är mer än bostadsbyggande	8
1	STOCKHOLM – EN AV EUROPAS SNABBAST VÄXANDE REGIONER	11
	Stockholmsregionen är Skandinaviens ekonomiska motor	11
	Infrastrukturen är avgörande för Stockholms växande	12
2	BEHOV OCH EFTERFRÅGAN AV BOSTÄDER	15
	Befolkningen fortsätter att öka.....	15
	Byggandet matchar inte behoven – bostadsbrist i alla kommuner	16
	Rätten till en lämplig bostad – en mänsklig rättighet enligt konventioner, förfordningar och lagar.....	18
	Stöd till hyres- och studentbostäder har gett effekt och fortsätter att göra det	19
	Allt fler unga saknar egen bostad	19
	Fortsatt høgt byggande av studentbostäder	20
	Möjligheter till långsiktighet och hållbarhet i mottagandet av nyanlända	22
	Antalet äldre ökar och fler tillgängliga bostäder behövs	24
	Underskott på bostäder för personer med funktionsnedsättning	26
	Hemlöshet – en fråga om bostäder	27
	Skyddat boende behövs för fler grupper	28
3	TILLSKOTTET AV BOSTÄDER	31
	Nyproduktion för dyr för många	31
	Kraftig minskning av antalet påbörjade bostäder 2018	31
	Fortsatt stor ökning av antalet färdigställda bostäder	32
	Om bostadsbehov och bostadsbyggande	32
	De senaste årens høga bostadsbyggande ger nu resultat	33
	Bostadsbyggandet fortsätter minska 2019–2020	37
	Bostadsförsörjning är mer än bostadsbyggande	43
	Från idé till färdig bostad	48
4	BOSTADSBESTÅNDET	53
	Drygt en miljon bostäder i länet	53
	På 28 år har bostadsbeståndet ökat med 270 000 bostäder	57
	Invånarna i Stockholms län blir fler och bor på mindre yta.....	57
	När byggandet går ner blir rörligheten på bostadsmarknaden viktig	58
	Bostad i andra hand – lösning eller fälla?	58
	Osäkert läge för bostadspriserna	59
	Hur ska hyrorna sättas i framtiden?	59
5	BOSTADSFÖRSÖRJNING	61
	Bostadsförsörjningslagen	61
	God planeringsberedskap – kommunernas verktyg för bostadsförsörjningen	62
	Åtgärder för att underlätta inträdet på bostadsmarknaden	66
	Ökad regional samverkan	68
	Länsstyrelsens roll i bostadsförsörjningslagen	69
	Samverkan med akademi och näringsliv för hållbarare bostäder	71
	KÄLLOR	72
	BILAGOR	73

Sammanfattande iakttagelser

Stockholmsregionen – en av Europas snabbast växande regioner

De tre senaste åren har länets befolkning ökat med över 110 000 personer. Befolkningsökningen väntas fortsätta och 2030 kan länet ha 2,8 miljoner invånare. För att klara bostadsförsörjningen för så många nya invånare behöver länet ha ett välplanerat byggande som har hög takt, är 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 leva i. För att länet ska kunna behålla sin attraktivitet krävs det att bostadsfrågan kan lösas för alla grupper i samhället. Tillväxttakten måste hanteras på ett sätt som stärker huvudstadsregionen, annars riskerar den att underminera länets dragningskraft. Det innebär att det ska finnas bostäder för alla inkomstgrupper.

När nu byggandet viker ner så är det särskilt viktigt att diskutera hur kommunernas arbete med bostadsförsörjningen kan bli bättre och effektivare. Frågor som måste lyftas är om kommunernas verktyg är tillräckligt kraftfulla, om de används på rätt sätt eller om det behövs ytterligare verktyg för att klara av bostadsförsörjningen. Det är också viktigt att analysera vilka följdverkningar nedgången får på hela ekonomin. I Stockholmsregionen är byggbranschen en betydande näring som sysselsätter över 65 000 personer.

Bostadsbyggandet minskar efter några år av rekordhögt byggande – samtidigt blir många bostäder inflyttningsklara

Bostadsbyggandet har ökat kraftigt. Den senaste fyra-årsperioden påbörjades 70 000 bostäder i länet, 25 000 fler än föregående period. Nu minskar bostadsbyggandet. Länsstyrelsen uppskattar att ungefär 10 000 bostäder påbörjas i år. Det är framför allt bostadsrättsbyggandet som viker eftersom många hushåll inte är beredda att ta risken att köpa på ritning

och att det är svårt att finansiera köp längre in i framtiden.

Samtidigt som antalet påbörjande bostäder minskar färdigställs rekordmånga. Förra året blev drygt 17 000 bostäder inflyttningsklara och i år och nästa år bedöms ytterligare 12 000 bostäder om året bli inflyttningsklara. Det är i grunden positivt, men bostäderna är dyra att köpa och dyra att hyra, så dyra att många stockholmare inte har råd eller möjlighet att flytta in i de nya bostäderna. Därför finns det för första gången på många år tomma bostäder i länet.

Sedan förra årets rapport från Länsstyrelsen har en dåligt fungerande bostadsmarknad blivit ännu sämre – och de som får betala är hushållen med sämst ekonomi. För hushåll utan lång kötid eller stora besparingar är läget nu så allvarligt att det nästan blivit omöjligt att etablera sig på bostadsmarknaden. Hushållen tvingas istället ut på en osäker andrahandsmarknad. Vi har hamnat i ett läge där det planerats för många bostäder i samma segment. Bakgrunden till den uppkomna situationen är hög befolkningstillväxt, skyhöga bostadspriser följt av bolånetak och höjda amorteringskrav och ett otillräckligt utbud av hyresrätter med rimlig hyra.

Situationen på bostadsmarknaden påverkar även näringslivets tillväxtmöjligheter. Många företag är måna om att fortsätta växa i Stockholm. Men som en konsekvens av bostadsbristen finns risken att delar av företagets verksamheter växer i andra regioner snarare än i Stockholm.

Men en besvärlig situation på bostadsmarknaden kan också öppna för nya innovativa lösningar. Det är uppenbart att det inte går att arbeta på samma sätt som tidigare. Det behövs nya satsningar, arbetsmetoder och reformer från branschen, kommunerna och regeringen för att lösa knutarna. Här är en bred samverkan av avgörande betydelse för att vi ska komma till rätta med bostadsmarknadens utmaningar.

Underskott på bostäder i länets alla kommuner

Trots att det för första gången på många år finns tomma bostäder i länet så uppger samtliga kommuner att de har underskott på bostäder. Problematiken med att det är en relativt liten grupp som har råd att flytta in i nyproduktion menar kommunerna är den främsta orsaken till att det även fortsättningsvis kommer vara obalans på bostadsmarknaden.

Mer än en fjärdedel av länets befolkning i åldersgruppen 18–30 år upplever sig trångbodda 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.

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.

Sedan 2016 är kommunerna skyldiga att ta emot anvisade nyanlända personer för bosättning enligt bostättningslagen. Bosättningslagen syftar till att bidra till en snabbare etablering genom ett gemensamt ansvar och en mer proportionerlig fördelning av mottagandet. Bosättningslagen ger ett lagligt stöd för att erbjuda anvisade nyanlända permanenta och långsiktiga bostadslösningar, men ger också utrymme att erbjuda tillfälliga lösningar. Majoriteten av länets kommuner uppger att de erbjuder tidsbegränsade bostadskontrakt till nyanlända som anvisas och länet särskiljer sig från landet som helhet genom den höga andelen tidsbegränsade kontrakt. Länets bostadsmarknad är liksom tidigare år ansträngd. Kommunerna har dock upparbetat effektiva rutiner för mottagandet liksom intern organisation för att löpande få fram fler bostäder. Då mottagandet minskade under förra året och förväntas minska ytterligare under detta och kommande år kan det

finnas ökade möjligheter till långsiktighet och hållbarhet i mottagandet framöver.

För att få en fungerande bostadsmarknad för äldre behöver kommunerna ha en god planering för att täcka bostadsbehoven. Investeringsstödet för byggande av äldre bostäder har bidragit till att det byggs olika typer av bostäder i flera av länets kommuner. Bostäderna är emellertid dyra. Många äldre har inte möjlighet att flytta in i de nya bostäderna. Då uteblir önskvärda flyttkedjor och inlåsnings effekterna kvarstår.

Länsstyrelsen noterar att det finns brister i kommunernas planering av bostäder för funktionsnedsatta. Trots att det byggs för denna målgrupp motsvarar utbudet av bostäder inte den efterfrågan som finns, vilket får negativa konsekvenser för de enskilda individerna.

Länsstyrelserna har haft flera uppdrag om att stödja landets kommuner i arbetet med att motverka hemlöshet och underlätta inträdet på bostadsmarknaden. Det går att minska hemlösheten 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 på lokal och nationell nivå för att få fram billigare bostäder inte är tillräckliga. Ett marknadsorienterat byggande klarar inte av att lösa bostadsförsörjningsfrågan för hushåll med lägre inkomster. 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 som saknar finansiellt sparande.

Frågan om att planera och bygga bostäder för alla grupper är en svår – om inte omöjlig uppgift – för den enskilda kommunen att lösa. Kommuner och branschen klarar av att planera och bygga bostäder för hushåll med stabila inkomster, men de verktyg som kommunen har till förfogande räcker inte för att lösa allas inträde på bostadsmarknaden. De bostadssociala verktygen bostadsbidrag, bostadstillägg, bostadsanpassningsbidrag, försörjningsstöd, sociala kontrakt och sociala förturer bottnar i 1947-års bostadssociala proposition och är inte tillräckligt kraftfulla på dagens bostadsmarknad i Stockholms län. De allmännyttiga bolagen tar ett stort bostadsförsörjningsansvar men bristen på billigare hyresbostäder gör att de inte kan lyckas i sitt uppdrag fullt ut.

Tillsammans med bostadsforskare och aktörer i och omkring fastighetsbranschen menar Länsstyrelsen att vi nu behöver hitta en svensk modell som omfattar alla. Det relaterar även till FNs globala mål i Agenda 2030 och till EUs sociala pelare om rättigheter för boende och hemlösa. Vi behöver diskutera nya lösningar som inte bara omfattar åtgärder riktade till akut hemlösa. Många med lägre inkomster behöver hjälp på bostadsmarknaden. Det här bör göras inom ramen för en bostadssocial utredning som får god tid på sig. Länsstyrelsen diskuterar gärna formerna och inriktningen för en sådan utredning med Regeringskansliet. På kort sikt behöver kommunerna reformera bostadsförsörjningsarbetet, bland annat hur man arbetar med förturer. Det är rimligt att lägenheter med lägre hyra förmedlas till hushåll utifrån behov, snarare än utifrån kötid.

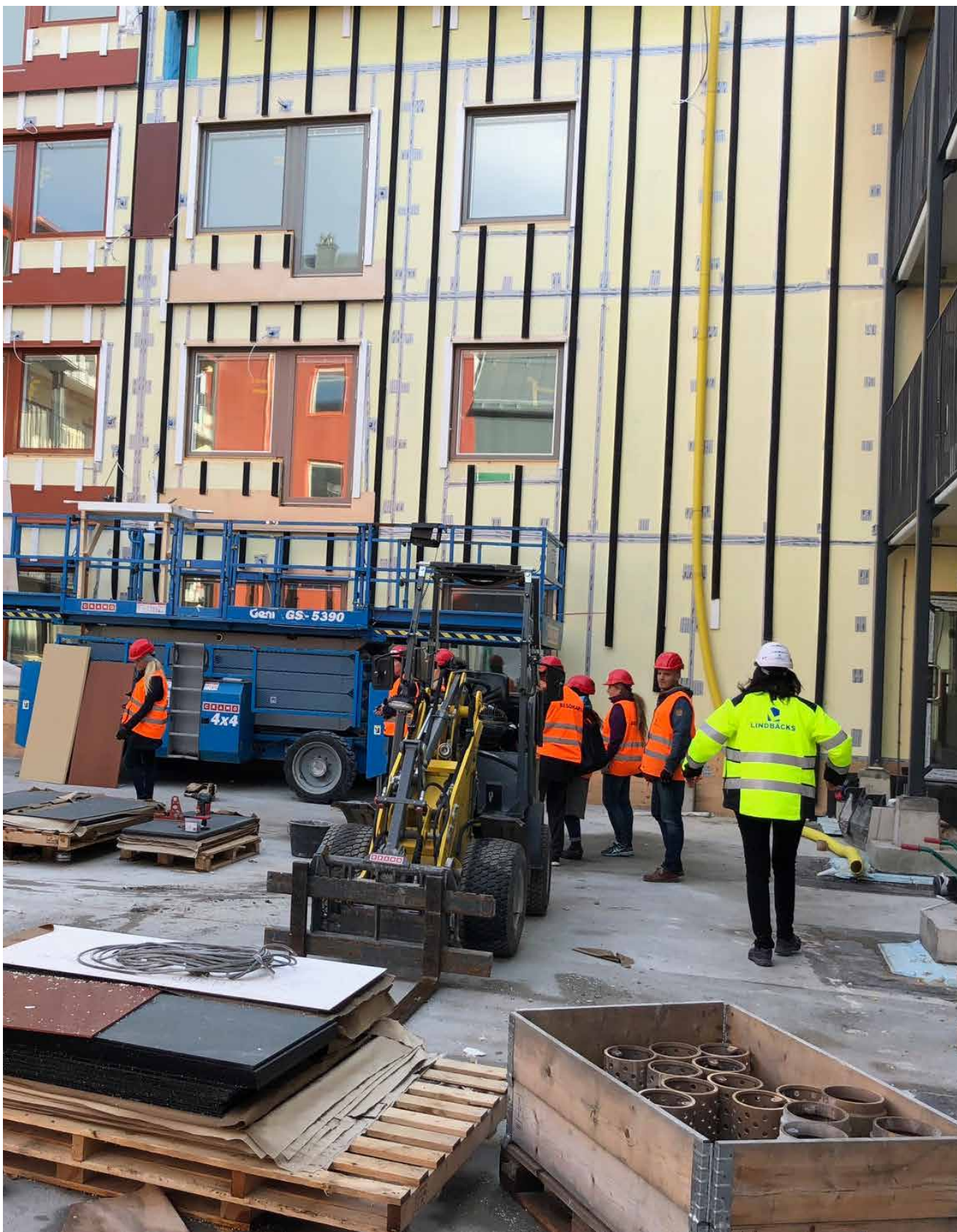


Foto: Nanny Andersson Sahlin





Stockholm – en av Europas snabbast växande regioner

Stockholmsregionen är en av de regioner som växer snabbast i Europa. Men det finns tecken på att tillväxttakten börjar avta, och då är det viktigt att nedgången inte förstärks av fortsatt bostadsbrist och kapacitetsbrister i transportsystemet.

Länets kommuner arbetar intensivt med bostadsbyggande, och det har resulterat i ett skyhögt byggande. När byggandet nu viker är det särskilt viktigt att framhålla att bostadsförsörjning är mycket mer än bostadsbyggande. Bostadsförsörjning handlar om att tillgodose alla inkomstgruppers bostadsbehov.

Stockholmsregionen är Skandinavien ekonomiska motor

Stockholmsregionen har drygt 2,3 miljoner invånare. Med förväntad befolkningsökning har länet 2,8 miljoner invånare 2030 och 3,4 miljoner 2050. Att länet fortsätter att växa 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 där omkring två tredjedelar av arbetskraften sysselsätts. 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 de växande behoven.

Den ekonomiska utvecklingen i Stockholmsregionen har utvecklats positivt under flera år. Nu förväntas näringslivet gå in i en lugnare fas. Detta sker samtidigt som länet står inför en bostadssocial utmaning. Det stora utbudet av nyproducerade dyra bostäder är inte möjliga att köpa för flertalet stockholmare. Målgruppen som har råd med ständigt stigande bostadspriser är mindre än vad som allmänt trots – det är inte bostadsbrist för alla grupper.

Alltså lämnas de bostadssociala problemen olösta. Den besvärliga bostadssituationen får konsekvenser även för näringslivet. Att personal som flyttar till Stockholm för arbete förväntas att köpa dyra bostadsrätter på grund av bristen av tillgängliga hyresrätter är inte hållbart i längden. Följderna av en sådan utveckling kan bli att företagen utvecklar sin verksamhet på andra platser.

Människor påverkas av den fysiska miljön

Klyftan är stor 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 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.



Utbyggnaden av tunnelbanan skapar förutsättningar för ett ökat bostadsbyggande. Källa: Förvaltning för utbyggd tunnelbana

Infrastrukturen är avgörande för Stockholms växande

En modern storstadsregion växer med kollektivtrafiken som bärande idé. Behovet av satsningar avspeglas i RUF 2050 (Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen) och i länstransportplanen (Länsplan för regional transportinfrastruktur i Stockholms län) för perioden 2018–2029. I länstransportplanen beskrivs vilka effekter investeringarna väntas ge för bostadsbyggandet.

Statliga förhandlingar för utbyggd kollektivtrafik och ökat bostadsbyggande

Av stor betydelse för bostadsbyggandet är utbyggnaden av tunnelbanesystemet genom Stockholmsförhandlingen som beräknas leda till 78 000 nya

bostäder fram till 2030. Utbyggnaden bedöms vara klar 2026.

På längre sikt finns Sverigeförhandlingen med avtal om ytterligare utbyggd kollektivtrafik i länet. En ny tunnelbanelinje ska byggas mellan Fridhemsplan och Älvsjö, Spårväg syd byggs mellan Flemingsberg och Älvsjö, Roslagsbanan förlängs till city samt en ny tunnelbanestation i Hagalund. Totalt genererar utbyggnaderna ytterligare 100 000 bostäder.

Det senaste året har marknadsförutsättningarna för nya bostäder drastiskt förändrats. För att berörda kommuner ska kunna fullfölja sina åtaganden enligt överenskommelserna krävs det åtgärder. Kommunerna och branschen uttrycker behov av att staten underlättar för dem, så de kan bibehålla ett högt och jämnt bostadsbyggande.

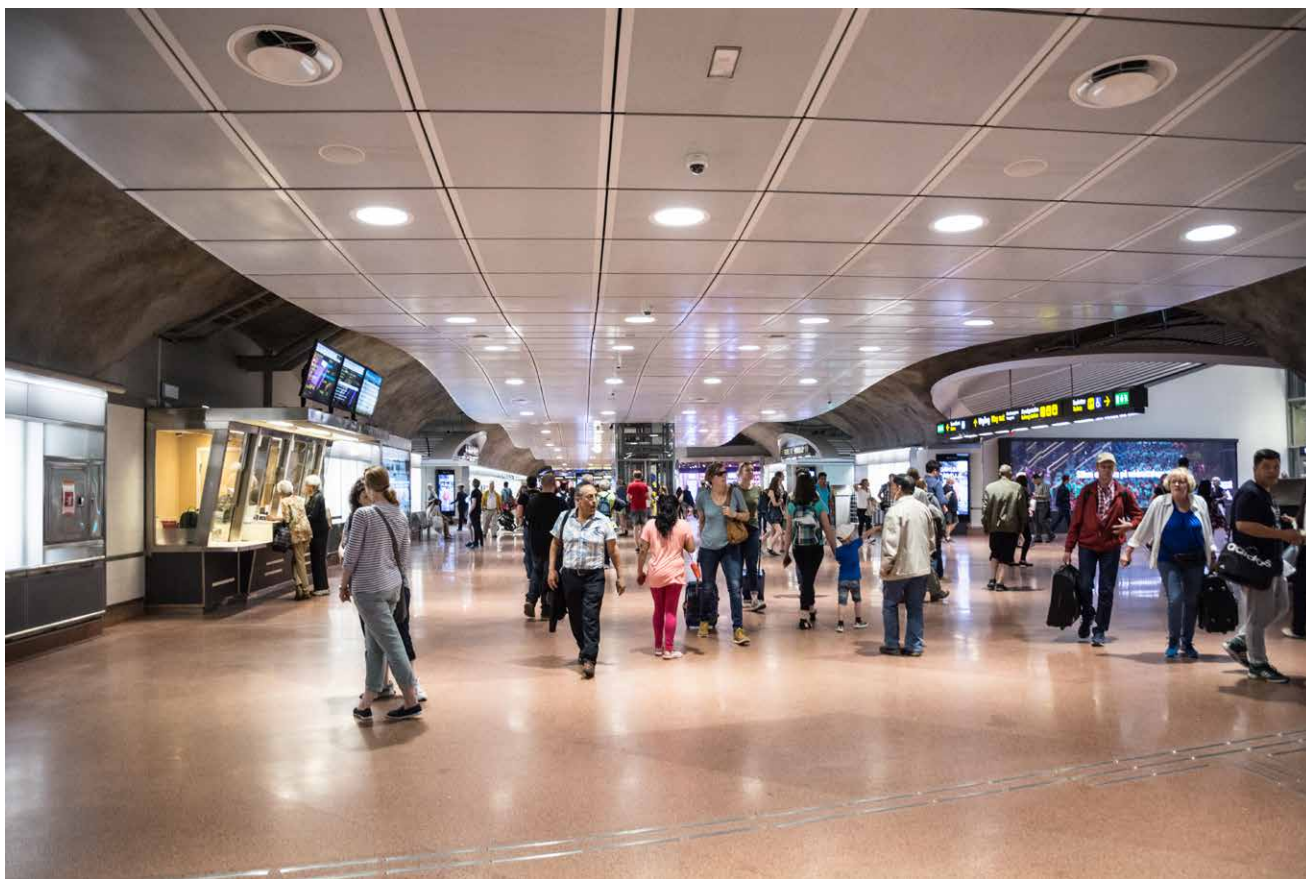


Foto: Mostphotos

Andra infrastrukturinvesteringar som påverkar bostadsbyggandet

En utbyggd och kapacitetsstark järnväg ökar pendlingsmöjligheterna i hela östra Mellansverige. Citybanan invigdes 2017, men fler investeringar krävs för full effekt av utbyggnaden. Andra satsningar av betydelse för bostadsbyggandet är Mälärbanan samt den nya pendeltågsstationen Vega i Haninge kommun. Det pågår även satsningar på stombussar. Stombussstråken sträcker sig över flera kommungränser och syftar till att säkerställa snabbare resor och högre kapacitet.

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



2

Behov och efterfrågan av bostäder

Länets befolkning ökar kraftigt tack vare ett högt barnafödande och ett positivt flyttnetto 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. Bostäderna som nu färdigställs matchar inte efterfrågan så för första gången på många år finns tomma bostäder i länet. 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 människor med låga inkomster. Den påverkar även de som borde ha råd att ordna sitt eget boende.

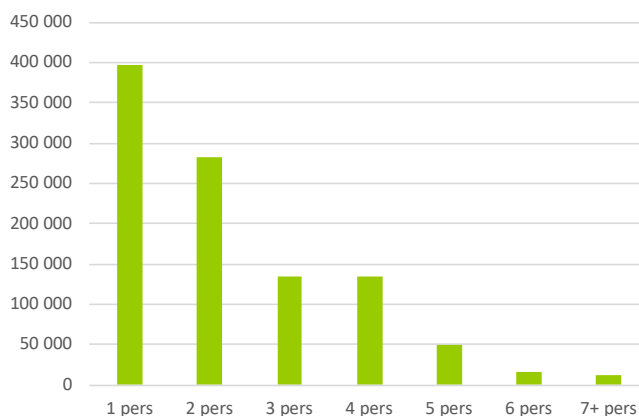
Befolkningen fortsätter att öka

Folkmängden i länet ökade med 36 000 under 2018. I länet bor nu drygt 2,3 miljoner människor och regionens prognoser visar att befolkningsökningen blir fortsatt kraftig med en genomsnittlig årlig ökning kring 34 000 personer fram till 2027.

De tre senaste åren har länets befolkning ökat med drygt 112 000 personer. Befolkningsökningen har under de senaste åren till största delen bestått av födelseöverskott och nettoinflyttning från andra länder (se figur sida 16). Förra årets födelseöverskott var 12 500 personer och flyttnettot 23 400 personer, varav 23 200 bestod av inflyttade från utlandet. Gentemot övriga Sverige hade länet ett negativt flyttnetto, 200 personer fler flyttade ut än in. Det är troligt att situationen på bostadsmarknaden har del i det. Likt tidigare år är det personer i åldrarna 20–34 år som flyttar mest.

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, störst andel av enpersonshushåll finns i Stockholm, Sundbyberg och Solna.



Antal hushåll i Stockholms län efter hushållsstorlek, 2018.
Källa: SCB och Länsstyrelsen

Befolkningsökningen **per vecka** i Stockholmsregionen



Bilden visar antal personer som Stockholms län ökade med per vecka under 2018. Illustration: Christina Fagergren

Trångboddheten har ökat

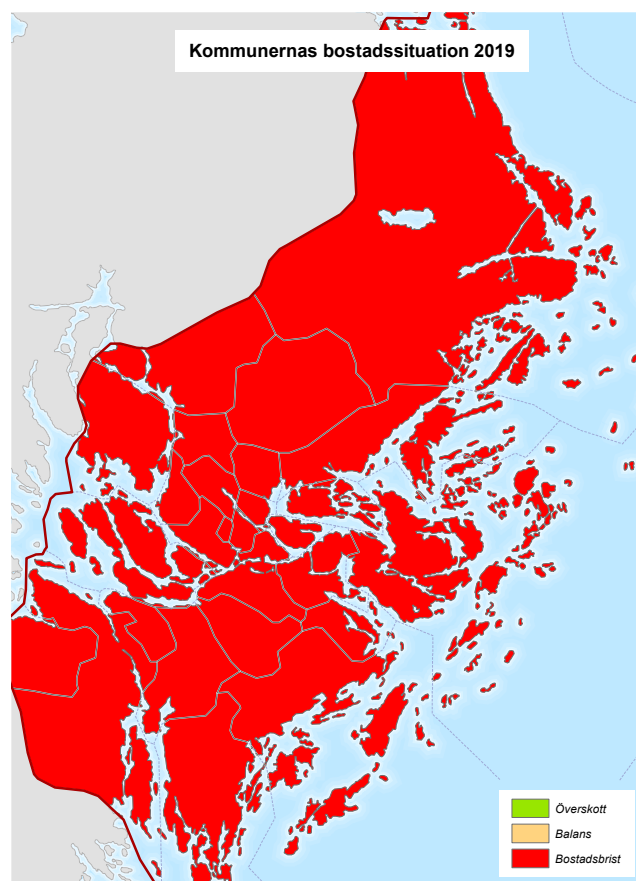
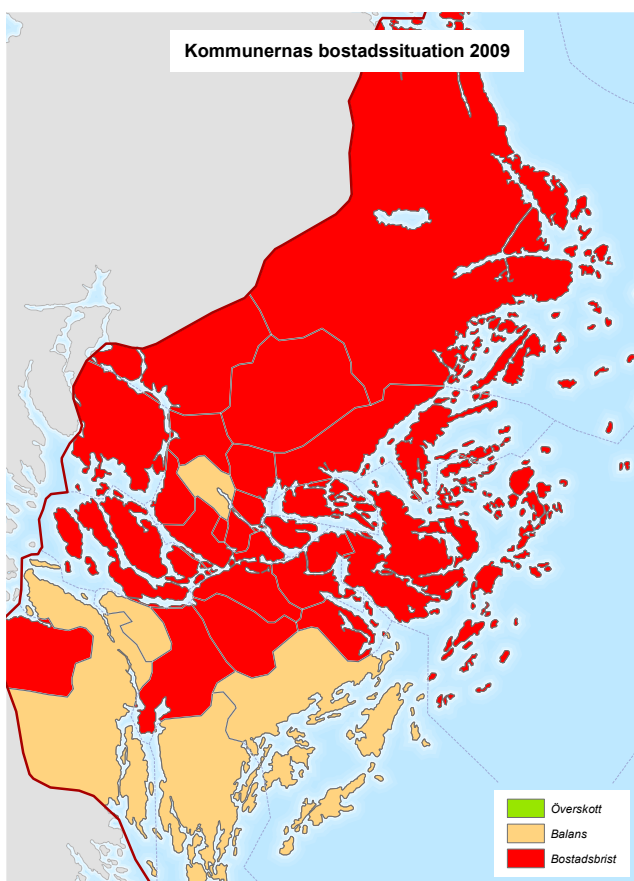
Enligt Boverkets definition är ett hushåll trångbott om det finns fler än en boende per rum med kök och vardagsrum räknat (norm 3). Om det finns ett sammanboende par i hushållet reduceras rumskravet med ett rum. Hushåll som per definition är trångbodda upplever sig däremot inte alltid som trångbodda.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

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).

Enligt Riksrevisionens rapport om trångboddhet från i år beskrivs som väntat att trångboddheten är högst för individer med lägst inkomst. Där har trångboddheten som helhet ökat kraftigt sedan 1980-talet från 24 till 38 procent 2017. För individer med högst inkomst har trångboddheten minskat från 5 till 4 procent sedan 1980-talet. Vidare beskrivs att nästan hälften av befolkningen som är ensamstående med barn var trångbodda 2017.

Byggandet matchar inte behoven – bostadsbrist i alla kommuner

Länets kommuner arbetar intensivt med bostadsbyggande och det har resulterat i ett skyhögt byggande. Tyvärr så har bostadstillskottet inte påverkat bostadsförsörjningen nämnvärt. Bostäderna



Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2009 och 2019

som nu färdigställs matchar inte efterfrågan så för första gången på många år finns nu tomma bostäder i länet. Därför uppger alla kommuner i *Bostadsmarknadsenkäten* att det i kommunen som helhet är underskott på bostäder.

De allra flesta kommuner bedömer att underskottet kvarstår om tre år. En kommun tror dock att det om tre år kan vara balans på bostadsmarknaden i hela eller delar av kommunen om påbörjandet av nya bostäder får fart igen. Enligt kommunerna är behovet i dagsläget störst för små hyresrätter, mellanstora och stora bostadsrätter. För småhus syns en ökad efterfrågan av större bostäder med fyra rum eller mer. Det planeras för många nya bostäder men det är tveksamt om projekten verkligen kommer att starta som planerat. 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 fortsatt kommer att vara obalans på bostadsmarknaden.

LO har undersökt möjligheterna att hyra eller köpa ett boende för ett antal typhushåll i Sverige. Hushållens boendesituation analyserades med hjälp av officiell statistik över inkomster, hyror, priser, kötider och officiella riktlinjer över bostadsbehov. Resultaten visar att boendesituationen är problematisk för många grupper. Att flytta för arbete eller på grund av nya familjeomständigheter är svårt för merparten av hushållen, även för sammanboende med normala inkomster. Värst är situationen för ensamhushåll som möts av långa kötider till hyresrätter eller avslag från bank.

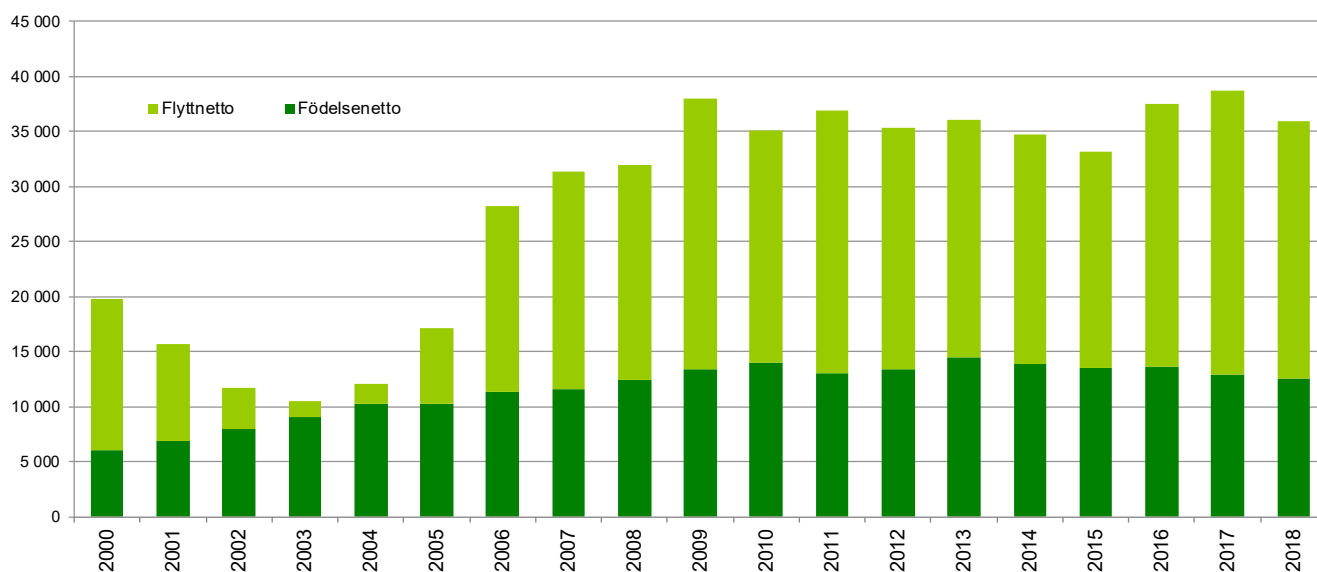
Bostadsbristen påverkar främst hushåll med låga inkomster och då särskilt ungdomar, barnfamiljer och nyanlända. Stora familjer har svårt att ta sig ur en trångboddhetssituation i det nuvarande beståndet, där även bristfälliga flyttkedjor utgör en del av problematiken. Befintlig forskning om flyttkedjor stöder inte heller idén om att nya bostäder skapar flyttkedjor för låginkomsthushåll.

Bostadsbristen leder också till att grupper som redan har svårare att ta sig in på bostadsmarknaden får ännu svårare, bland annat på grund av diskriminering. I särskilt utsatta områden har Polisen identifierat parallella samhällsstrukturer och en typ av parallella välfärdssystem. Personer riskerar att utnyttjas eller luras när behovet av bostäder gör att personer tar större risker. Personer kan luras att lägga flera månadshyror i pant eller i förskottsbetalning som de sedan inte får tillbaka. Det händer att lägenheter inte ens existerar. Lägg därtill marknaden med försäljning av förstahandskontrakt.

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

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

För vissa grupper har kommunen dessutom ett särskilt ansvar enligt socialtjänstlagen och lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade. Lagarna reglerar att kommunen ska tillhandahålla boende med service och omvårdnad för äldre samt bostäder med särskild service till personer med funktionsnedsättning. Om en kommun inte kan erbjuda en bostad enligt dessa lagar kan sanktionsavgifter utdömas. Kommunerna ansvarar också för att det finns boende för nyanlända med uppehållstillstånd som anvisats plats i kommunen.



Befolkningsökning i Stockholms län 2000–2018. Källa SCB och Länsstyrelsen.

Stöd till hyres- och studentbostäder har gett effekt och fortsätter att göra det

Sedan 2016 finns investeringsstöd för att öka byggandet av hyres- och studentlägenheter med ett tak för hyresnivån. Hösten 2018 märktes ett markant uppsving av antalet ansökningar i länet. Vissa av dessa ansökningar gällde projekt som styrts om från bostadsrätter till hyresrätter. Under 2018 beviljades totalt 20 ärenden vilket genererar 951 hyreslägenheter. För studentbostäder var det fyra ärenden som beviljades vilket leder till 558 studentlägenheter. Stöden har gått till både privata fastighetsägare och allmännyttiga bolag i flera av länets kommuner, bland annat i Norrtälje och Nynäshamn. Under året beräknas regeringen fastslå hur investeringsstöden fortsatt kommer att vara utformade.

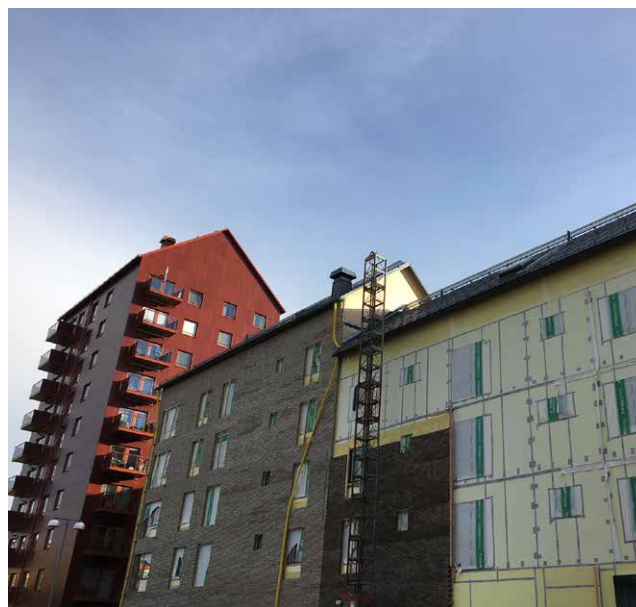


Foto: Nanny Andersson Sahlin

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 utom en att de har underskott på bostäder för ungdomar mellan 19 och 25 år. Underskottet beror på få lediga lägenheter och framförallt få små lediga lägenheter. Ett annat skäl som uppges är att de lediga bostäder som finns är för dyra att köpa eller hyra.

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 i Sverige där andelen unga vuxna med egen bostad är lägst. Bristen på hyresrätter gör att fler hänvisas till bostäder som kräver en kapitalinsats. För att sänka tröskeln för unga att köpa en bostad har flera aktörer lyft behovet av någon form av statligt stöd till bostapande, något som finns i många andra länder.

Unga har ofta litet eller inget sparat kapital, låga inkomster och i högre utsträckning osäkra anställningsformer. Utifrån denna problematik har Svenskt Näringsliv gjort en kartläggning hur frågan hanteras i andra länder. Det har resulterat i tre bostadspolitiska instrument riktade mot unga vuxna på den ägda marknaden som de menar behöver utredas och

som kan underlätta bostadsmarknaden för unga. Det första instrumentet är *Förmånligt bostadssparande*, detta finns bland annat i Norge där man genom subventioner motiverar unga att tidigt börja spara till en kontantinsats. Det andra instrumentet är *Hyrköp* som redan finns i liten skala i Sverige. Bland annat ett försök i Järfälla 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. Skulle hyresgästen efter fem år ännu inte ha möjlighet att köpa bostaden får denne bo kvar i hyresrätten. Det tredje bostadspolitiska instrumentet är *Löneväxling* av pension mot bostadssparande som man ser stor potential i men som också behöver utredas.

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. De vanligaste insatserna är generellt bostadsbyggande och nyproduktion eller ändring av bostäder för ungdomar. Under 2019 planeras lite drygt 150 nya ungdomsbostäder att påbörjas. För 2020 är siffran ännu lägre.

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 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 kön före 18 års ålder. Roslagsbostäder i Norrtälje erbjuder möjlighet att ställa sig i kö från 15-årsdagen för att samla fler ködagar. Sigtuna Hem i Sigtuna har sänkt gränsen och låter nu folkbokförda ungdomar ställa sig i kön från 16 års ålder istället för 18 och Väsbyhem i Upplands Väsby låter också ungdomar från 16 år ställa sig i kön. Väsbyhem omvandlar dessutom 30 vanliga smålägenheter per år till ungdomslägenheter, när en sådan sedan hyrs så försvinner endast 2 år av kötiden, istället för alla år. Sigtuna Hem ger även bonuspoäng till ungdomar mellan 18 och 24 år i kön, samt att de har infört en ungdomsbonus som motsvarar 6 års kötid. Även i Sundbyberg får ungdomar fler poäng i den kommunala bostadskön och detta gäller ungdomar mellan 16 och 25 år som är folkbokförda i kommunen.

Jagvillhabostad.nu driver tillsammans med det allmännyttiga bostadsföretaget Svenska Bostäder projektet *Snabba hus*. Konceptet innebär att bygga mobila bostäder för unga vuxna på tomter som väntar på detaljplanering eller av annan anledning inte används. Bostäderna får tidsbegränsade bygglov och kan sedan flytta 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 Stockholm. I Räcksta byggs 247 lägenheter med inflyttning november 2019. I Norra Ängby finns ett bygglov för ytterligare 134 lägenheter som nyligen har överklagats.

Ökat intresse för delat boende

I spåren av bostadsbrist och höga boendekostnader har intresset ökat för att dela bostäder. Enligt undersökningar från Fastighetsägarna vill cirka hälften av unga vuxna i åldern 20–35 år bo tillsammans med

andra och runt 80 procent skulle kunna tänka sig att dela utrymmen som kök och vardagsrum.

På flera adresser i Stockholm har det tillkommit så kallade ”co-livings” det vill säga större kollektiv där de boende delar ett större hus eller lägenhet. Även bostadsutvecklarna har fått upp ögonen för detta koncept. Rikshem har exempelvis inlett ett samarbete med mindre bolag för att utveckla kollektivt boende på den svenska marknaden.

Fortsatt högt byggande av studentbostäder

Enligt *Bostadsmarknadsenkäten* bedömer kommunerna att nästan 1 500 studentbostäder kommer att påbörjas under året och drygt 1 100 under nästa år. 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 de flesta kommuner att det är underskott på studentbostäder. Den största anledningen är att det generellt finns få lediga bostäder.

Enligt Sveriges förenade studentkårers bostadsrapport 2018 studerar nästan en fjärdedel av Sveriges alla högskolestudenter i länet. Här finns över 90 000 studenter samt mer än 5 000 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. De senaste åren har antalet färdigställda studentbostäder ökat kraftigt. Nästan 4 000 bostäder blev inflyttningsklara 2015–2018.

Det finns två stora bostadsköer för studentbostäder. Stiftelsen Stockholms Studentbostäder (SSSB) har cirka 8 000 studentbostäder, där den genomsnittliga kötiden för ett korridorsrum är över 1 år och 3–4 år för en studentlägenhet. Bostadsförmedlingen i Stockholm förmedlar årligen cirka 2 000 studentbostäder med en genomsnittlig kötid på cirka 5 år. Kostnaden för en studentbostad i Stockholm

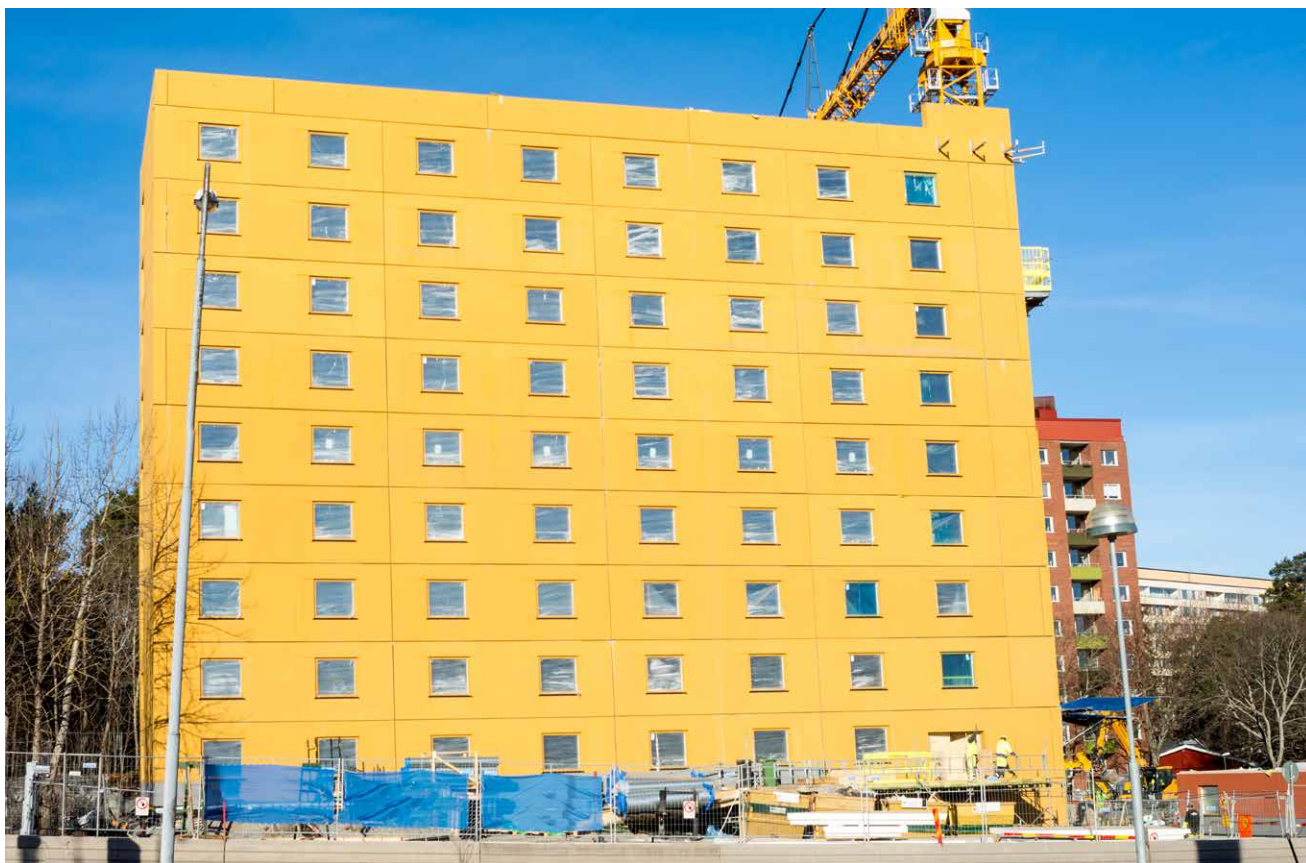
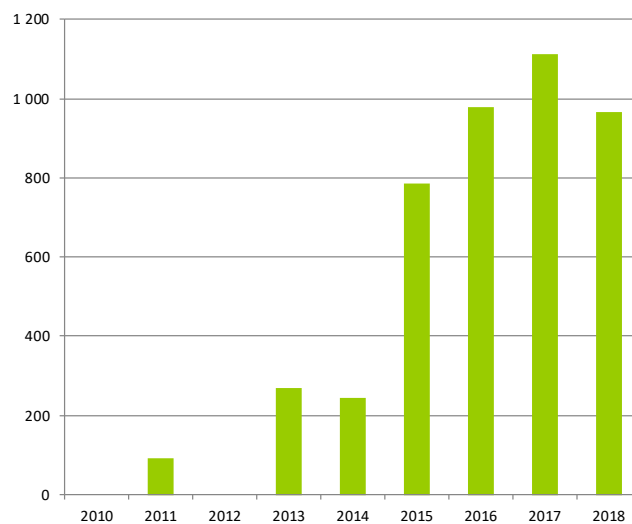


Foto: Mostphotos

varierar kraftigt. I äldre bestånd finns exempelvis korridorsrum från cirka 2 700 kronor per månad. Samtidigt finns nyproducerade studentlägenheter för över 10 000 kronor per månad.

För att hantera den akuta bristen på studentbostäder driver SSCO (Stockholms studentkårers centralorganisation) Akademisk kvart, en andrahandsförmedling för studenter. De lägenheter som förmedlas genom Akademisk kvart har ett hyrestak för att säkerställa rimliga hyror. Förmedlingen finansieras av Stockholms stads bostadsförmedling och de fem största lärosätena i Stockholm.

Andrahandslösningar så som Akademisk kvart kan dock endast ses som nödlösningar och även om det fortfarande byggs en hel del nya studentbostäder så räcker inte heller det. SSCO menar att det behövs fler åtgärder som exempelvis en förändring av bostadsbidraget som kan underlätta rent ekonomiskt för studenter.



Färdigställda studentbostäder i Stockholms län 2010–2018.
Källa: SCB och Länsstyrelsen

Möjligheter till långsiktighet och hållbarhet i mottagandet av nyanlända

Sedan 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 så kallade kommuntal 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.

Förutom nyanlända som tas emot genom bosättningslagen väljer många att bosätta sig på egen hand, 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 tidigare varit asylsökande, men som beviljats uppehållstillstånd i Sverige.

År 2018 tog länets kommuner emot ett lägre antal nyanlända (anvisade och självbosatta), jämfört med ”toppåret” 2016 och 2017. Antalet nyanlända som tas emot i kommunerna minskar för närvarande i hela landet, vilket hänger ihop med att antalet asylsökande till Sverige har minskat.

Med stöd av bosättningslagen ska närmare 3 000 nyanlända med uppehållstillstånd anvisas till länet under 2019. Migrationsverket bedömer utöver det att cirka 3 600 nyanlända med uppehållstillstånd själva kommer att bosätta sig i länet.

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.

Helhetssyn i bostadsförsörjningen

Kommuner behöver i sin långsiktiga planering för bostadsförsörjningen ta hänsyn till hela gruppen nyanlända, det vill säga anvisade, självbosatta och ensamkommande barn. När mottagandet successivt minskar kan det ge nya möjligheter till långsiktighet i arbetet.

Kommunernas bostadsförsörjningsansvar handlar om att alla människor ska ges förutsättningar att leva i goda bostäder. Det är kommunernas ansvar att planera för detta i enlighet med riktlinjer för bostadsförsörjningen. Läs mer om kommunernas bostadsförsörjningsansvar på sid 61.

Kommunerna uppger ett oförändrat bostadsmarknadsläge

I *Bostadsmarknadsenkäten* bedömer 20 av länets kommuner att bostadsmarknadsläget för nyanlända är i obalans. Precis som föregående år uppger kommunerna framförallt ett underskott på hyreslägenheter och då särskilt lägenheter med rimlig hyresnivå. Omkring två tredjedelar av kommunerna har ett regelbundet samarbete med sitt allmännyttiga bostadsföretag och/eller med privata fastighetsägare. Det är det vanligaste sättet att ordna bostäder för nyanlända som anvisas till Stockholms län.

Ett jämnare mottagande?

En intention med bosättningslagen är att utjämna mottagandet av nyanlända mellan kommuner och län. Det totala mottagandet av nyanlända 2018 jämfört med 2015, det vill säga året innan bosättningslagen trädde i kraft, visar att bosättningslagen har bidragit till ett jämnare mottagande mellan länets kommuner.

Det framgår inte hur vidareflyttar ser ut och därmed fördelningen mellan kommunerna några år efter mottagandet. Detta behöver tas i beaktande vid uppföljning och analys av bosättningslagens effekter på mottagande och etablering på arbetsmarknaden och i samhällslivet.

Tidsbegränsade kontrakt

Bosättningslagen syftar till att bidra till en snabbare etablering på arbetsmarknaden och i samhällslivet genom ett gemensamt ansvar och en mer proportion-



Foto: Christina Fagergren

nerlig fördelning av mottagandet. Bosättningslagen ger ett lagligt stöd för att erbjuda anvisade nyanlända permanenta och långsiktiga bostadslösningar, men ger också utrymme att erbjuda tillfälliga lösningar.

I förarbeten till bosättningslagen framgår att regeringens intention är att kommunerna i så stor utsträckning som möjligt bör erbjuda de nyanlända som omfattas av anvisningar permanenta bostäder. Samtidigt anför regeringen också att det inte kan uteslutas att kommuner kommer att bli tvungna att erbjuda tillfälliga bostäder för att kunna fullgöra sin skyldighet. För att inte begränsa den flexibilitet som är nödvändig för att kommunerna vid behov ska kunna erbjuda boenden av mer tillfällig karaktär, bedömer regeringen att det inte är lämpligt att i lagen reglera vilken typ av boende som avses. I början av året prövade Kammarrätten Lidingö stads beslut att säga upp bostadskontrakt för nyanlända som anvisats till staden. Kammarrätten konstaterar i sin dom att beslutet inte bryter mot bosättningslagen. Med hänsyn till hur lagen är utformad ställer inte bosättningslagen upp något hinder mot att en kommun erbjuder boenden som endast är tillfälliga till nyanlända som anvisas.

I *Bostadsmarknadsenkäten* uppger 23 av länets 26 kommuner att de erbjuder tidsbegränsade bostadskontrakt till nyanlända som anvisas. 19 kommuner uppger att kontrakten upphör efter en specificerad tid, varefter de nyanlända hänvisas till den ordinarie bostadsmarknaden i hela landet. De tidsbegränsade bostadskontrakten kan rimligen påverka hur fördelningen mellan kommuner och län ser ut några år efter första kommunmottagandet. Endast fyra kommuner i Stockholms län uppger att tidsbegränsade kontrakt erbjuds till dess att den nyanlända har en god möjlighet att etablera sig på bostadsmarknaden i den egna kommunen. Två kommuner erbjuder i regel permanenta kontrakt till barnfamiljer och en kommun hade förra året inte något mottagande på anvisning.

I de lägesbilder Länsstyrelsen regelbundet sammanställer till regeringen instämmer endast 4 procent av kommunerna med påståendet att de helt eller i hög grad erbjuder nyanlända anvisade permanenta bostäder. Detta kan jämföras med 40 procent av kommunerna i riket som helhet. Länet särskiljer sig därmed från landet genom den höga andelen tidsbegränsade bostadskontrakt.

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, särskilt med länets bostadsbrist och de långa kötiderna till hyresrättsmarknaden i åtanke. I sin tur riskerar vidareflyttar och hemlöshet att öka bland anvisade nyanlända, liksom uppbrott från pågående studier, arbete och nyanlända barns skolgång. Länets kommuner instämmer även i lägre grad än kommunerna i landet som helhet i påståendet huruvida boendelösningarna för anvisade nyanlända ger goda förutsättningar för etablering och integration. Endast en tredjedel av kommunerna instämmer helt eller i hög grad i jämförelse med knappt 60 procent av kommunerna i landet. Färre kommuner i länet än för riket uppger därtill att de arbetar aktivt för att skapa hållbara bostadslösningar för anvisade nyanlända.

Bostadsmarknaden i länet är liksom tidigare år ansträngd. Kommunerna har dock upparbetat effektiva rutiner för mottagande av anvisade liksom interna organisationer för att löpande få fram bostäder. Då mottagandet minskade under förra året och förväntas minska ytterligare under detta och kommande år kan det finnas ökade möjligheter till långsiktighet och hållbarhet i mottagandet framöver.

Oklar boendesituation för självbosatta

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 2018 bestod drygt 40 procent av självbosatta, precis som året innan. Trångboddhet är vanligt och boendelösningarna är sällan hållbara över tid. I *Bostadsmarknadsenkäten* svarar 17 kommuner nej på frågan om de gör några bostadsrelaterade insatser för nyanlända personer som själva bosatt sig i kommunen. De kommuner som har svarat ja uppger att de till exempel erbjuder stöd och information om hur man söker bostad. Några kommuner hänvisar även till insatser som vid behov kan erbjudas via socialtjänsten, såsom tak över huvudet-garanti och försökslägenhet till barnfamiljer. Länsstyrelsens lägesbild från hösten 2018 visar att de som bosatt sig själva i regel inte omfattas av kommunernas arbete med bostadsförsörjning för nyanlända.

Begränsning av asylsökandes möjligheter till egenbosättning

I betänkandet *Ett ordnat mottagande – gemensamt ansvar för snabb etablering eller återvändande* från 2018 diskuteras bland annat frågan om asylsökande som bosätter sig själva, så kallad egenbosättning. Många nyanlända som är självbosatta har bosatt sig redan under asyltiden. I januariavtalet föreslås att utredningens förslag om områdesbegränsning vid eget boende genomförs. Det innebär att kommunerna ges möjlighet att begränsa egenbosättning i områden med socioekonomiska utmaningar. En asylsökande som bosätter sig i ett av de angivna områdena mister enligt förslaget sin rätt till dagersättning.

Antalet äldre ökar och fler tillgängliga bostäder behövs

Personer som är 80 år eller äldre är den del av befolkningen i länet som ökar mest. 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. Det kan handla om brister i utformningen av badrum eller husets entré som gör 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 genom lägre livskvalitet samtidigt som det medför stora samhällskostnader.

Många äldre vill bo kvar i sin bostad så länge som möjligt. Kvarboendeprincipen, som grundar sig på att den enskilde ska få resurser, till exempel hemtjänst, för att kunna bo kvar 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 finnas 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. Generellt sett flyttar äldre mer sällan än yngre men det går att se att 40-talisterna har en ökad rörlighet i jämförelse med tidigare pensionärsgrupper.

Seniorbostäder

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

Trygghetsbostäder

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

Särskilt boende

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

Bistandsbedömt trygghetsboende

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

I *Bostadsmarknadsenkäten* uppger majoriteten av länets kommuner att de har ett underskott av särskilda boendeformer för äldre. Äldre som lever ensamma kan känna sig isolerade och vilja flytta till ett 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 finns det risk för inlåsningseffekter för de som vill flytta, men som inte har möjlighet till detta, eftersom inga alternativ finns. Samtidigt visar en enkätundersökning utförd av Äldrecentrum i Stockholms stad att många vill bo kvar i sin nuvarande bostad trots tilltagande vårdbehov. Många vill också flytta omgående trots att de trivs bra i sin bostad. Orsaken är då främst svårigheter att ta sig in och ut ur bostaden. Studien visar även att kvinnor i större utsträckning än män vill flytta. Vårdanalys studie beskriver äldres situation i hela landet medan Äldrecentrums studie utgår från äldres situation i Stockholms stad.

För de kommande två åren planeras det enligt *Bostadsmarknadsenkäten* för sammanlagt strax över 1 500 bostäder för målgruppen äldre, vilket är en minskning jämfört med föregående år. I enkäten

uppger 16 kommuner att de har brist på platser i särskilt boende och vissa kommuner tvingas köpa platser i andra kommuner.

Samtidigt finns det kommuner som på grund av överskott planerar att stänga boenden. Majoriteten av kommunerna bedömer trots dagens situation att behovet av platser i särskilda boenden för äldre kommer att vara täckt om två år. Om fem år förväntas situationen se ännu bättre ut då endast fem kommuner svarar att bristen kvarstår. En av kommunerna uttrycker stor osäkerhet då de flesta platser ägs av privata utförare som både säljer platser till kommunen och till andra kunder.

Under detta år och nästa bedömer kommunerna att det sammanlagt kommer att byggas knappt 1 000 bostäder i särskilt boende. Majoriteten byggs av privata byggherrar vilket skiljer sig åt från övriga landet där det främst är kommuner som bygger den typen av bostäder.

Seniorbostäder är en boendeform som ökat markant de senaste åren. Majoriteten av dessa är bostadsrätter. Men många äldre kan inte efterfråga dessa bostäder på grund av bankernas skärpta krav på bostadslån. De stängs alltså ute.

Bostäder för personer med funktionsnedsättning

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

Servicebostad, gruppboende och annan särskilt anpassad bostad

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

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



Foto: Mostphotos

Sedan april i år har kommunerna möjlighet att skapa biståndsbedömt trygghetsboende. Det är en behovsprövad boendeform för äldre som känner att det inte är tryggt att bo kvar i sina egna hem men som inte har behov av vård hela dygnet. I ett trygghetsboende ska äldre exempelvis kunna få hemtjänst och eventuellt hemsjukvård samt en möjlighet att bryta ofrivillig ensamhet genom gemensamma måltider och umgänge.

Många går miste om bidrag för att underlätta efterfrågan på lämpligt boende

För äldre med låg inkomst är bostadskostnaden ofta den största månadsutgiften. Trots det missar många möjligheten att ansöka om bostadstillägg. Äldre med lägre inkomst än 15 000 kronor efter skatt per månad och låg förmögenhet har möjlighet att ansöka om bostadstillägg för pensionärer. Dagens bostadstillägg ger ersättning för en boendekostnad på högst 5 600 kronor per månad. Taket höjdes från 5 000 kronor från och med 2018. Det var första gången sedan 2007 som taket höjdes. Regeringens ambition är att höjningen ska göra det möjligt för äldre med låg inkomst att flytta till en lämpligare bostad, vilket i många fall rör sig om ensamstående kvinnor med låg pension.

Stöd till äldreboenden

Sedan 2017 har det funnits ett stöd för att stimulera ombyggnation och nybyggnation av bostäder för äldre på den ordinarie bostadsmarknaden. Stödet har riktats mot 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 bostadsrättsbostäder. Länsstyrelserna ansvarar för handläggning och beslutar om stöd. Under 2018 beviljades åtta ansökningar om stöd för nybyggnation av bostäder för äldre i länet som ger 474 nya bostäder. Det är i dagsläget oklart hur investeringsstödet fortsättningsvis kommer att vara utformat.

Underskott på bostäder för personer med funktionsnedsättning

Kommunerna har ett ansvar att tillhandahålla bostäder med särskild service till personer med funktionsnedsättning. I *Bostadsmarknadsenkäten* uppger 18 kommuner att de har underskott på gruppboenden för personer med funktionsnedsättning. I 12 kommuner är det underskott på servicebostäder. Under detta år förväntas 123 bostäder för personer med funktionsnedsättning att byggas i länet. Det är

Socialstyrelsens definition av hemlöshet

- **Situation 1:** Akut hemlöshet – exempelvis härbärge/uteliggare
- **Situation 2:** Intagen eller inskriven på institution/fängelse och utskrivning är planerad inom tre månader men utan eget boende ordnat
- **Situation 3:** Långsiktig boendelösning – exempelvis socialt kontrakt/träningslägenhet
- **Situation 4:** Eget kortsiktigt boende – kortare än tre månader och att socialtjänsten känner till detta.

något fler än förra året men det är inte tillräckligt eftersom 18 kommuner bedömer att bristen kvarstår om två år.

För att uppmärksamma problematiken med kommunernas bristande planering av anpassade bostäder för funktionsnedsatta arrangerade Länsstyrelsen hösten 2018 ett seminarium om frågan. Seminariet genomfördes tillsammans med Socialstyrelsen, FUB och Autism- och Aspergerförbundet. Vid seminariet konstaterades att bristen på bostäder för funktionsnedsatta får negativa konsekvenser för de enskilda individerna och deras anhöriga. Där till beskrevs en trend att de bostäder som byggs tenderar att bli större enheter än tidigare. Det för med sig att boendet är svårare att integrera i bostadsområdet och därmed upplevs som en institutionell boendemiljö vilket strider mot Socialstyrelsens föreskrifter.

Hemlöshet – en fråga om bostäder

Länsstyrelserna har haft ett flertal hemlöshetsuppdrag de senaste åren. Den kanske viktigaste erfarenheten 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 bodde i en försöks- eller träningslägenhet. En sådan boendelösning innebär att socialförvaltningen står för kontraktet. Men en andrahandsuthyrning där socialförvaltningen står för kontraktet kan normalt aldrig vara längre än 4 år. Därefter ses bostaden inte längre som tillfällig och hyresgästen ska sägas upp eller få möjlighet att överta kontraktet. Stockholms stad genomför hemlöshetsräkningar vartannat år, den senaste 2018. Den visar att antalet personer som är hemlösa ligger kvar på en konstant nivå, drygt 2 400 personer. Kartläggningen visar också att andelen hemlösa kvinnor ökar.

Sedan 2013 finns det en överenskommelse mellan länets kommuner som hanterar kommunernas ansvar för hemlösa personer som rör sig mellan kommunerna. Överenskommelsen är på väg att revideras i år.

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, där många är barnfamiljer. Tidigare

var vräkningar vanligare bland barnfamiljer, medan huvudproblemet nu är själva inträdet på bostadsmarknaden – att överhuvudtaget hitta en egen bostad. För att motverka hemlöshet behöver kommunerna därför arbeta brett med frågan. Det görs genom ett strukturerat arbete för att förebygga vräkningar i kombination med moderniserade inkomstkrav och att utbudet av billiga bostäder blir fler.

I kommunernas arbete med 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 länets bostadsmarknad blivit allt hårdare så har vissa kommuner börjat hänvisa hemlösa till andra delar av Sverige. Om inte flytterbjudandet accepteras kan den hemlöse bli av med sitt stöd från kommunen.

Metoder för att motverka hemlöshet

Även om många av länets kommuners socialförvaltningar arbetar bra utifrån tillgängliga verktyg och metoder så behöver kommunerna bredda perspektivet till att omfatta fler förvaltningar än socialtjänsten. Hemlöshet handlar om bostäder och frågan måste lyftas och bli kommunövergripande. Bostadsforskare, men även flera kommuner, efterfrågar också nya kraftfulla bostadssociala verktyg. När så många inte längre kommer in på bostadsmarknaden genom rimlig kötid eller genom att köpa en bostad till rimligt pris, så behöver kommunerna nya och modernare verktyg. Läs mer om frågan på sid 62.

För personer som varit 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 lång hemlöshet nu har en egen bostad. Erfarenheterna är goda. Beräkningar visar på stora ekonomiska besparingar jämfört med om personerna varit placerade på tillfälliga boenden. Till detta

kommer den förhöjda livskvaliteten. *Bostad först* är ett komplement till ”boendetrappan” som innebär att en hemlös måste uppfylla en rad kriterier, som att vara drog- och skuldfri, innan det kan bli aktuellt med en egen bostad. *Bostad först* finns i Danderyd, Järfälla, Sollentuna, Stockholms stad, Täby och Upplands Väsby.

Andra metoder för att minska hemlösheten är att arbeta strukturerat med att förebygga vräkningar och att inträdet på bostadsmarknaden underlättas genom att rimliga krav ställs på dem 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. Stockholms stads allmännyttiga har till exempel tagit bort inkomstkravet, istället ska ett bestämt belopp finnas kvar när hyran är betald. Bolaget 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. Det finns exempel på allmännyttiga bolag i länet som har ett inkomstkrav som motsvarar 3,5 gånger årshyran. Där så är fallet kan hushåll som inte når upp till kraven tvingas ut på en osäker andrahandsmarknad eller tvingas att flytta till en annan kommun som har mer rimliga krav. Läs mer om hur kommunerna arbetar för att underlätta inträdet på bostadsmarknaden på sid 66.

Skyddat boende behövs för fler grupper

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 skyddat boende. Trots att antalet platser ökar är det fortfarande svårt att finna skyddade boenden för personer med särskilda behov i länet. Ett sätt att möta behoven kan vara att kommuner går samman för att skapa boenden för personer med särskilda behov.



Foto: Henrik Weston

Det är som regel de våldsutsatta som tvingas flytta när personer inte längre kan bo tillsammans. De våldsutsatta, som oftast är kvinnor som har medföljande barn, blir således dubbelt utsatta. Dels för att de utsätts för våldet, dels för att de dessutom tvingas flytta från sin hemmiljö och därmed förlora sitt hem. Botkyrka tillhör en av några få kommuner i Sverige som har en lägenhet med två boendeplatser för våldsutövare.





Tillskottet av bostäder

Mellan 2015 och 2018 påbörjades nästan 70 000 bostäder i länet. Byggandet har varit historiskt högt under den senaste fyraårsperioden, men förra året bröts trenden och bostadsbyggandet minskade. Nedgången kommer att fortsätta de närmaste åren. Länsstyrelsen uppskattar att ungefär 10 000 bostäder påbörjas i år jämfört med 12 900 förra året. Samtidigt färdigställs många bostäder. Förra året blev 17 000 inflyttningsklara och i år och nästa år bedöms ytterligare 12 000 per år bli inflyttningsklara.

Nyproduktion för dyr för många

Det är positivt att så många bostäder nu färdigställs. Baksidan är att de är för dyra för många stockholmare. De bostadssociala problemen lämnas olösta. Konsekvenserna blir ökad bostadsbrist som leder till ökad trångboddhet och i värsta fall hemlöshet. Det räcker därför inte att enbart bygga bostäder. En växande grupp har inte råd att bo i nyproduktion. De behöver istället tillträde till bostäder med en kostnad som matchar deras betalningsförmåga.

Osäkerheten på bostadsmarknaden har synliggjort brister i finansieringsmodellen vid nyproduktion av bostadsrätter. Problemet är framför allt att en mycket stor del av risken läggs på hushållen samtidigt som riskerna för branschen och framför allt för bankerna minskat. Men fler än bransch och banker brister i sina arbetssätt. Även kommunerna behöver se över rutiner och arbetssätt och hur man arbetar med bostadsförsörjning där bostadsbyggandet är en viktig hörnsten. Regeringen har också ett ansvar i att utforma en bostadspolitik som gör det möjligt för alla att ha någonstans att bo.

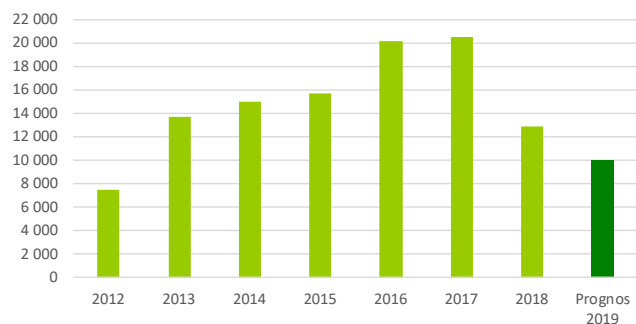
Kraftig minskning av antalet påbörjade bostäder 2018

Efter några år av mycket högt bostadsbyggande sjönk påbörjandet förra året till totalt 12 900 bostäder, en minskning med 37 procent jämfört med 2017. 12 400 påbörjades genom nyproduktion och drygt 500 genom ombyggnation av lokaler och vindar. De fyra senaste åren påbörjades nästan 70 000 bostäder i länet.

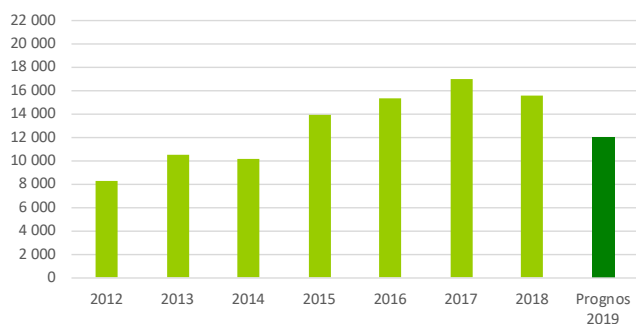
Stora skillnader på bostadsbyggandet i regionen

I Sverige som helhet påbörjades förra året drygt 53 000 bostäder, inkluderat ombyggnationer. Knappt en tredjedel av bostäderna påbörjades i Stockholms län.

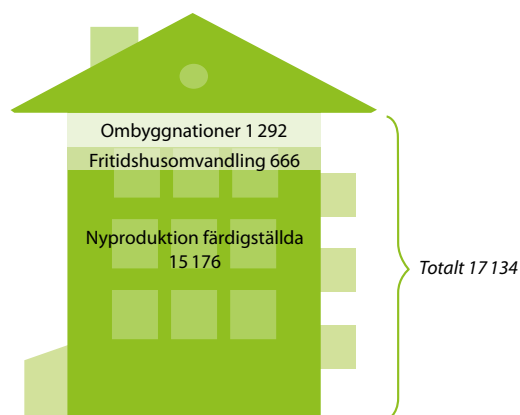
I Stockholms stad påbörjades 5 000 bostäder. I övriga länet påbörjades 7 900 varav 1 100 i Järfälla och 1 300 i Sundbyberg. I Botkyrka och Södertälje påbörjades runt 1 000. I övriga kommuner påbörjades färre än 1 000 bostäder. Fördelat på upplåtelseformer i länet mellan 2017 och 2018 minskade påbörjandet av hyresrätter med 7 procent och bostadsrätter med 50 procent. I Stockholms stad var nedgången för bostadsrätter ännu större, nästan 60 procent.



Påbörjade nya bostäder i nyproduktion inkluderat ombyggnationer 2012–2018 i Stockholms län. Källa: SCB och Länsstyrelsen



Färdigställda bostäder inkluderat ombyggnationer 2012–2018 i Stockholms län. Källa: SCB och Länsstyrelsen



Figuren visar fördelningen av tillskottet av bostäder 2018. Källa: SCB och Länsstyrelsen

Fortsatt stor ökning av antalet färdigställda bostäder

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

Förra året färdigställdes 17 100 bostäder, vilket är något färre än 2017. Beståndet ökade genom att knappt 15 200 färdigställdes genom nybyggnation, 1 300 genom ombyggnation och drygt 660 genom att fritidshus omvandlades till permanentbostäder. I år och nästa år bedömer Länsstyrelsen att bostadsbeståndet ökar med ungefär 12 000 bostäder per år.

Om bostadsbehov och bostadsbyggande

Boverket har analyserat byggbehovet i Sverige för åren 2018–2025 till dryga halvmiljonen bostäder. I analysen konstateras att det genomsnittliga byggbehovet bör ligga kring 90 000 bostäder per år inledningsvis och 50 000 bostäder åren därefter. Boverket definierar byggbehov som nyproduktion plus ombyggnation.

I RUFS 2050 har regionen beräknat länets demografiska behov av bostäder för perioden 2015–2050, fördelat per kommun. Tillskottet har räknats upp från föregående behov om 16 000 bostäder årligen till 20 700 bostäder årligen i bas-scenariot¹ för perioden 2015–2030 och 15 000 bostäder årligen för perioden 2030–2050.

Det finns en tydlig vilja i kommunerna att planera för fler bostäder, men kunskapen måste bli bättre om vilken typ av bostäder som behöver tillkomma på lokal nivå. Inom regionen kartlägger man länets bostadsbestånd på områdesnivå. När det är klart kan materialet bli ett värdefullt verktyg i den kommunala planeringen av bostadsförsörjningen.

¹ I RUFS 2050 delas det årliga tillskottet in i tre scenarier, Låg 14 550 bostäder, Bas 21 700 bostäder och Hög 22 600 bostäder.



Foto: Christina Fagergren

Ett välplanerat byggande över tid behöver vara varierat till pris, storlek och upplåtelseform. Om inte länets kommuner och bostadsmarknadens aktörer kan bygga annat än dyra bostäder kan det få följdverkningar för den sociala sammanhållningen, tryggheten och tilliten till den svenska modellen. Konsekvenserna kan också bli stora för näringslivet som väljer att flytta till platser där det finns både personal och bostäder. En sådan utveckling kan bli kännbar för Stockholmsregionen.

Kommunerna har med sitt ansvar för bostadsförsörjning en viktig roll för utvecklingen på bostadsmarknaden. Regeringen tillsatte därför en utredning om kommunal planering för bostäder som blev klar förra året. I slutbetänkandet får bland annat Boverket i uppdrag att beskriva och kvantifiera bostadsbristen på nationell nivå och länsnivå. Länsstyrelserna, regionerna och kommunerna ges olika roller och förväntas bidra till bilden av bostadsbristens omfattning, och vad som är effektiva åtgärder. Betänkandet bereds nu inom Finansdepartementet.

De senaste årens höga bostadsbyggande ger nu resultat

Länsstyrelsen har studerat hur många bostäder som tillkommit i länet under perioden 2015–2018. Bostadstillskottet består av färdigställda nyproducerade bostäder samt ombyggnationer och fritidshusomvandlingar.

Bostadstillskottet i länets kommuner 2015–2018

Totalt tillkom 16 500 bostäder per år 2015–2018, se tabell på nästa sida. Åtta kommuner når sitt genomsnittliga demografiska behov, eller överträffar det till och med. Det totala tillskottet för perioden var drygt 66 100 bostäder. Länsstyrelsen noterar att bostadstillskottet varit särskilt högt i Järfälla, Huddinge, Nacka, Stockholm, Solna och Österåker vars kommuner har avtal med staten för utbyggnaden av tunnelbanan genom Stockholmsöversenskommelsen och Roslagsbanan och Spårväg syd genom Sverigeförhandlingen (läs mer om överenskommelserna på sidan 12). I bilagan redovisas tillskottet år för år kommunvis.

Genomsnittligt tillskott av bostäder i Stockholms län 2015–2018. Siffrorna för kommunernas genomsnittliga tillskott är avrundade. Korrekta tal finns i bilagan. Källa: Länsstyrelsen, SCB, Region Stockholm och länets kommuner

Kommuner	Färdigställda nybyggda bostäder	Fritidshus som ombildats till permanentbostäder	Lokaler och vindar som blivit bostäder	"Snitt per år 2015–2018"	Regionala behovet per år enligt RUF5 2050
Snitt per år 2015–2018					
Botkyrka	452	11	2	465	650
Danderyd	46	2	0	48	300
Ekerö	171	39	0	210	200
Haninge	663	35	39	737	700
Huddinge	723	46	0	769	1 050
Järfälla	876	1	43	920	1 000
Lidingö	118	2	23	143	200
Nacka	728	127	143	998	1 200
Norrtälje	320	213	0	533	600
Nykvarn	109	14	5	128	100
Nynäshamn	72	57	16	145	200
Salem	67	1	0	68	100
Sigtuna	253	20	31	304	400
Sollentuna	352	3	9	364	650
Solna	713	0	26	739	800
Stockholm	4 903	1	943	5 847	7 500
Sundbyberg	793	0	72	865	1 000
Södertälje	390	34	39	463	800
Tyresö	220	12	0	232	300
Täby	532	4	7	543	950
Upplands-Bro	354	13	0	367	300
Upplands Väsby	391	8	2	401	350
Vallentuna	159	6	2	167	400
Vaxholm	60	20	29	109	100
Värmdö	376	115	55	546	500
Österåker	349	72	1	422	350
Länet	14 190	856	1 487	16 541	20 700

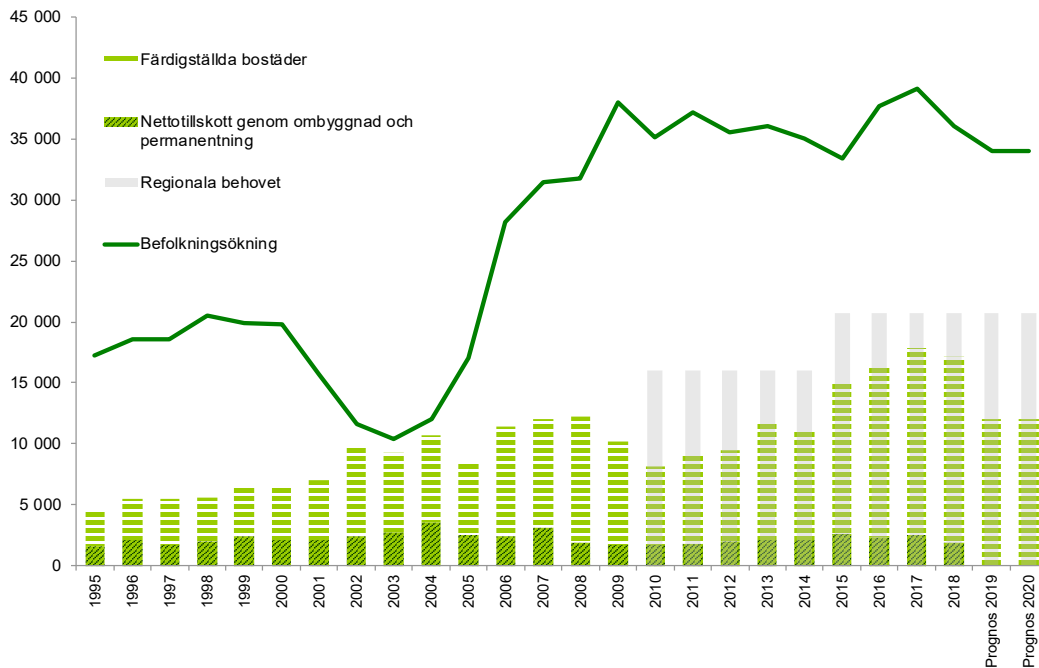
Befolkningsökning, bostadstillskott och bostadsbehov

För att kommunerna ska kunna ha ett fortsatt högt bostadsbyggande i linje med det regionala behovet enligt RUF5 2050 är det viktigt att staten skapar goda förutsättningar för ett högt och jämnt byggande. Både kommuner och branschen uttrycker stor oro när förutsättningarna ändras, exempelvis genom förändrade finansiella krav på hushållen vid bostadslån.

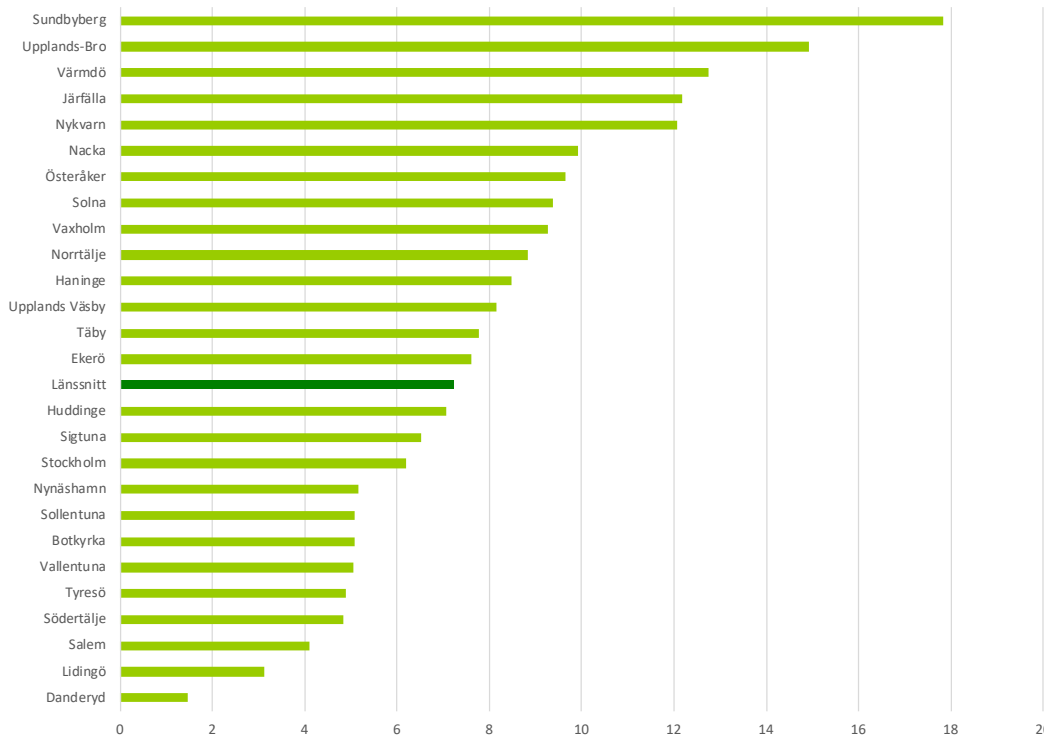
Diagrammet överst på nästa sida visar befolkningsökning och tillskottet av inflyttningsklara bostäder 1995–2018. Bostadstillskottet omfattas av nyproduktion samt de bostäder som kommer till genom fritidshusomvandling och att lokaler och vindar byggs

om. Regionens framräknade bostadsbehov på 20 700 bostäder är inlagt som grått i diagrammet.

Det ökade glappet mellan befolkningsökning och ett bostadsbyggande som inte svarar mot behoven är bakgrunden till bostadsbristen. I länet finns nu tomma bostäder trots bostadsbrist. Under den senaste tio-årsperioden har befolkningen ökat med 360 000 personer. Under samma period ökade beståndet med 125 000 bostäder. För att svara mot det demografiska behovet skulle ökningen behövt vara 200 000. Prognosen för 2019 och 2020 är att beståndet ökar med ungefär 12 000 bostäder per år. Det innebär i så fall att vi i år och nästa år hamnar en bra bit under bostadsbehovet räknat i antal bostäder.



Tillskottet av bostäder och befolkningsökningen i Stockholms län åren 1995 till 2018. Prognos för 2019 och 2020



Genomsnittligt tillskott i antal bostäder åren 2015–2018 per tusen invånare. Det vill säga färdigställda bostäder genom nyproduktion, ombyggnation samt genom omvandling av fritidshus. Källa: SCB, Länsstyrelsen och länets kommuner

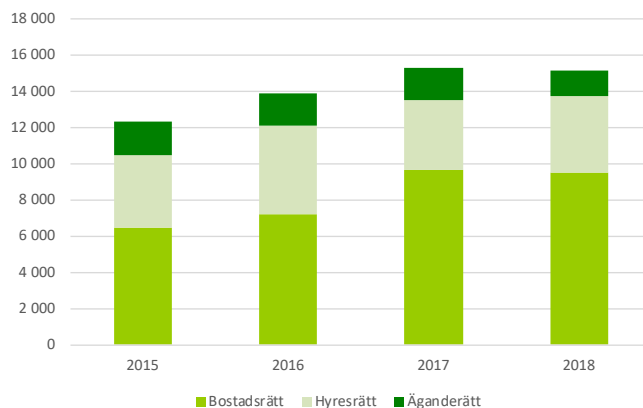
Diagrammet nederst på föregående sida visar det genomsnittliga tillskottet av inflyttningsklara bostäder i länets kommuner per 1 000 invånare under 2015–2018. I snitt tillkom 7,2 bostäder per 1 000 invånare under perioden, flest i Sundbyberg och Upplands-Bro.

Nya bostadsrätter dominerar – trots att det är billigare bostäder som behövs

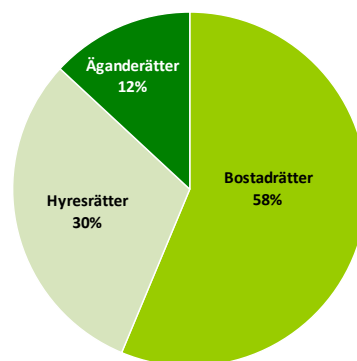
Tabellen och cirkeldiagrammet till höger visar de färdigställda bostädernas upplåtelseform 2015–2018. Totalt färdigställdes 56 700 bostäder genom nyproduktion (fritidshusomvandlingar och ombyggnationer ingår inte i statistiken). Tillskottet domineras av bostäder som kräver en kapitalinsats. Bostads- och äganderätter stod för 70 procent av alla färdigställda nybyggnationer. Hälften av bostäderna var lägenheter om två eller tre rum och kök (se diagram till höger).

Kommunernas mål motsvarar eller överträffar det regionala behovet fram till 2030

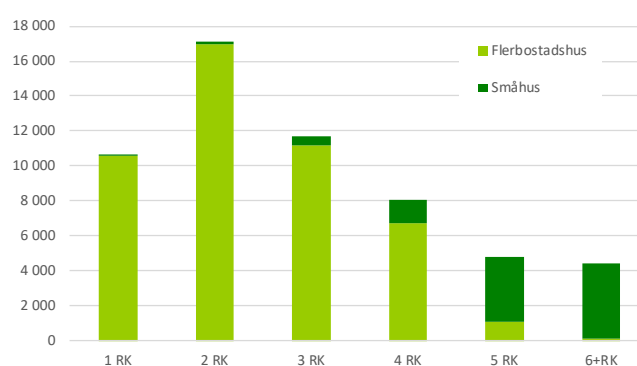
Länsstyrelsen konstaterar att nästan alla kommuner har mål som motsvarar det regionala demografiska behovet enligt RUF5 2050. Samtidigt saknar merparten av länets kommuner enligt *Bostadsmarknadsenkäten* en bedömning av hur stort bostadsbehovet för närvarande är mätt i antal bostäder. Endast åtta kommuner har en sådan bedömning. Kommunernas sammanlagda mål är nu 25 000 bostäder per år och ligger över det demografiska behovet, se tabell på nästa sida. Totalt kan bostadsbeståndet öka med nästan 300 000 bostäder till och med 2030. Det planeras också för många nya bostäder i grannlän till Stockholms län. Kartan på nästa uppslag visar kommunernas mål för bostadsbyggandet i Stockholm län och i pendlingskommuner till länet.



Upplåtelseform färdigställda bostäder 2015–2018, Stockholms län. Källa: SCB och Länsstyrelsen



Upplåtelseform i procent för färdigställda bostäder 2015–2018, Stockholms län. Källa: SCB och Länsstyrelsen



Färdigställda nybyggda bostäder fördelat på lägenhetstyp 2015–2018, Stockholms län. Källa: SCB och Länsstyrelsen

Regionens behov av årligt bostadstillskott enligt Bas-scenariot och kommunernas mål.

Källa: Region Stockholm, kommunala verksamhetsplaner och översiktsplaner. Insamlat av Länsstyrelsen 2019

Kommun	Regionens behov av årligt bostadstillskott till 2030 enligt RUF 2050	Kommunens mål för bostadstillskott till 2030, insamlat 2019
Botkyrka	650	1 000
Danderyd	300	250
Ekerö	200	140
Haninge	700	750
Huddinge	1 050	1 700
Järfälla	1 000	1 000
Lidingö	200	211
Nacka	1 200	1 400
Norrtälje	600	1 000
Nykvarn	100	80–120
Nynäshamn	200	260
Salem	100	100
Sigtuna	400	675
Sollentuna	650	500
Solna	800	800
Stockholm	7 500	10 000
Sundbyberg	1 000	1 000
Södertälje	800	1 000
Tyresö	300	300
Täby	950	900
Upplands Väsby	350	400
Upplands-Bro	300	400
Vallentuna	400	400
Vaxholm	100	100
Värmdö	500	480
Österåker	350	300
Summa	20 700	25 066

Bostadsbyggandet fortsätter minska 2019–2020

I *Bostadsmarknadsenkäten* får kommunerna bedöma hur många bostäder de tror kan påbörjas i år och nästa år. I årets enkät gör kommunerna en optimistisk bedömning och landar på 22 800 påbörjade i år och 28 000 nästa år. Länsstyrelsens uppfattning är att kommunernas svar ligger mer i linje med de egna målen för bostadstillskottet än att de utgör en bedömning av hur många bostäder som faktiskt kan påbörjas. Kommunerna har helt enkelt bortsett från marknadsläget. I samtal med kommunerna har merparten svarat att målen inte nås i år.

Länsstyrelsen bedömer att 10 000 bostäder påbörjas i år

Med hänsyn till bostadsmarknadsläget bedömer Länsstyrelsen att omkring 10 000 bostäder påbörjas i år och 9 000 nästa år, om ens det.

Både bostadsrättsbyggandet och hyresrättsbyggandet bedöms minska. Äganderätterna minskar något mindre. Preliminära uppgifter för årets första kvartal visar att drygt 4 000 bostäder påbörjades i länet. De höga siffrorna för kvartal 1 handlar om en eftersläpning från förra årets sista kvartal. Stockholms stad har till exempel meddelat att de påbörjar totalt 5 000 bostäder i år. Med eftersläpningen i åtanke landar länet således på ungefär 10 000 påbörjade bostäder för hela året 2019. Färre byggstarter under några år kan leda till en uppgång 2022–2023, om tilltron till bostadsmarknaden återvänder.

Hur ska bostäderna finansieras?

En stor utmaning för politiken framöver blir att hitta hållbara finansieringslösningar för alla de bostäder som behöver byggas i Stockholm och i Sverige.

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

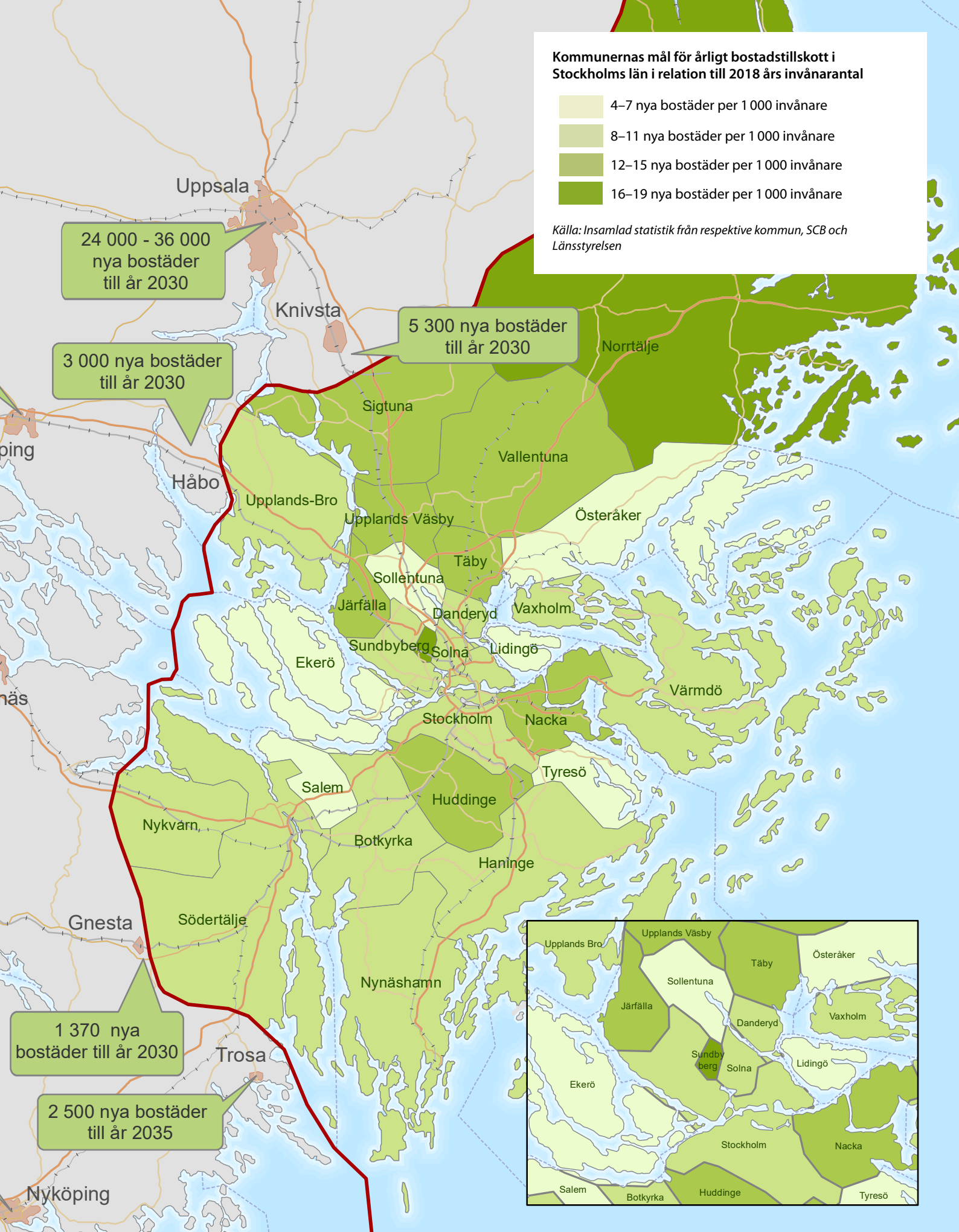
**Kommunernas mål för bostadsbyggandet den närmaste
15-årsperioden i Stockholms län och i pendlingskommuner
till länet**



**Kommunernas mål för årligt bostadstillskott i
Stockholms län i relation till 2018 års invånarantal**

- 4-7 nya bostäder per 1 000 invånare
- 8-11 nya bostäder per 1 000 invånare
- 12-15 nya bostäder per 1 000 invånare
- 16-19 nya bostäder per 1 000 invånare

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



Bostadsmarknaden har genomgått stora strukturella förändringar under de senaste decennierna. Sverige har avvecklat en bostadspolitik som kännetecknades av statliga subventioner och regleringar. I ett sådant system tar staten en ekonomisk risk i förhållande till marknaden. Den risken tas idag i stället av bostadsköpare, byggföretag, kreditgivare och kommuner vilket påverkar vad som byggs och hur mycket som byggs.

70 procent av det som byggs de fyra senaste åren utgörs av bostadsrätter och äganderätter, boendeformer som kräver kapitalinsats av hushållen och som ökat hushållens risker och skulder. Den ökade riskmedvetenheten hos hushållen bidrar nu till trögheten på bostadsmarknaden, särskilt när det gäller tecknandet av förhandsavtal på bostäder som ännu inte påbörjats.

Nya bostadsrätter – en marknad i gungning

Att bygga bostäder i Sverige är en tidskrävande process som involverar många aktörer. Under tiden ett bostadsprojekt färdigställs utsätts hushåll, bostadsutvecklare och banker för olika risker beroende på vilken fas projektet befinner sig i.

Den svenska nyproduktionen av bostadsrätter har fram tills nu inte byggt på spekulation. Det har framhållits som positivt för stabiliteten. Men det har också inneburit att utbudet hela tiden legat under efterfrågan för att prisnivån ska hållas uppe. I Sverige krävs en hög försäljningsgrad av aktuella projekt innan husen börjar byggas. Kraven kommer från finansierarna bakom projekten innan byggnadskreditiv ges². En försäljningsgrad på minst 60 procent är vanligt för bostadsrätter, men oftast ska 75–80 procent vara sålda innan spaden sätts i jorden.

För att uppnå finansierarens säljkrav och minska risken att bostadsprojekt blir olönsamma ska alltså en viss andel av bostäderna vara sålda före byggstart. Säljkraven innebär att bostäderna inte påbörjas förrän bostäderna sålts genom bindande förhandsavtal med hushållen. Det innebär att hushållen tidigt i bygg-

processen ingår ett bindande avtal om att betala ett förutbestämt pris för bostaden. Här tar hushållen såväl en prisrisk som en finansieringsrisk.

Prisfallet och osäkerheten på bostadsmarknaden synliggör de risker som hushållen utsätter sig för när de tecknar ett förhandsavtal. Följderna blir att många inte längre köper på ritning. Osäkerheten är särskilt stor för de som redan äger en belånad bostad i väntan på att tillträda en ny bostad. Prisfallet innebär att vinsten från försäljningen sannolikt blir lägre än vad hushållet hade räknat med. Dessutom har hushållet förmodligen tecknat sig för en bostad med ett högre pris än det rådande marknadspriset.

Skulle det värsta hända och bolaget som bygger bostäderna går i konkurs kan köparen förlora sin handpenning – i Stockholmsområdet ofta miljonbelopp. Det värsta scenariot är att köparen har slutbetalat sin bostadsrätt i en förening som byggs etappvis. Klarar sedan inte bostadsutvecklaren att bygga färdigt eller täcka upp för osålda lägenheter kan föreningen komma på obestånd så att de tidigt inflyttade köparna förlorar hela sitt bostadskapital men blir sittande med bostadslånen.

Att ta sig ur ett förhandsavtal för en försenad bostad är nästan omöjligt. Det pågår nu flera rättsfall där denna fråga prövas som framförallt har att göra med osäkerheterna kring tidpunkten för upplåtelse och inflyttning. En tvist gällande en nyproducerad bostad i Nacka har avgjorts, och dom har meddelats i målet. Ärendet gällde ett par som hade tecknat ett förhandsavtal om att köpa en bostad som inte blev inflyttningsklar i tid. Orsaken till förseningen var att markarbetena drog ut på tiden och att bygglovet försenades. Nacka tingsrätt har valt att gå på köparnas linje och meddelar i sin dom att bostadsrättsföreningen ska betala hela förskottet samt ränta på beloppet. Föreningen ska också ersätta köparna för rättegångskostnader.

I en annan dom dömer Stockholms tingsrätt att upplåtelse av bostadsrätter kan ske även utan att byggnaden finns. Ärendet gällde ett par som köpt en bostad i Solna. Man hänvisar till att det enda lagen kräver är en ekonomisk plan som är registrerad. Bostadsutvecklarnas föreningar har enligt domstolen en mycket stor frihet att lägga inflyttningen i en

² Ett byggnadskreditiv är ett lån som används när man bygger nya bostäder eller bygger om befintliga bostäder. En bank som ställt ut ett byggnadskreditiv betalar löpande en bostadsutvecklare fakturor för produktionskostnader, vilket gör att det lånade beloppet växer under tiden bostäderna färdigställs. När bostäderna är färdiga läggs en del av byggnadskreditivet om till ett vanligt lån till bostadsrättsföreningen med säkerhet i fastigheten.

obestämmd framtid. Man konstaterar att förhandsavtalet hos föreningen anger att inflyttningsdag meddelas senast sex månader före tillträdet. Tingsrätten noterar också att uppgifter i bokningsavtal om inflyttning inte gäller, eftersom bokningsavtalet skrivs med byggbolaget och inte med föreningen. Paret döms att betala bostadsutvecklarens rättegångskostnader. Målet kommer troligen att överklagas till Svea hovrätt.

Merparten av de bostadsrätter som nu påbörjas byggs av bolag som har möjlighet att självfinansiera bostäderna. De är inte beroende av lånat kapital och en viss bokningsgrad. En inflyttningsklar bostad är lättare att sälja än en bostad på ritning. Det troliga är att domen i Stockholms tingsrätt leder till ökade utmaningar för byggbolagen att sälja bostadsrätter på ritning.

Men en modell där bostäder säljs först efter färdigställande innebär i realiteten en stor omställning av det finansiella villkoren för nyproduktion i Sverige. Utan lånat kapital handlar det alltså om att företagen ska finansiera bostadsbyggandet med eget kapital. Om merparten av riskerna läggs på byggföretagen så innebär det förmodligen att bostadsbyggandet faller ännu mer.

Branschen försöker anpassa sig till det nya marknadsläget

Prisfallet och osäkerheten på bostadsmarknaden har synliggjort brister i finansieringsmodellen vid nyproduktion av bostadsrätter. Problemet är framför allt att en mycket stor del av risken har lagts på hushållen. När många hushåll sedan inte får lån i banken så finns det inte tillräckligt med köpare till de planerade bostäderna.

Bostadsutvecklarna behöver anpassa sina planerade projekt till det nuvarande marknadsläget. De behöver sänka sina avkastningskrav eller ställa om produktionen genom att bygga bostadsrätter till en lägre kostnad och därmed ett lägre pris. De som kan självfinansiera bostäderna gör det. De kan dessutom ställa om projekt till hyresrätter, där det är möjligt. Det är även möjligt att upplåtelseformen äganderätt i flerfamiljshus kan få ett uppsving. Än så länge finns det bara 80 ägarlägenheter i länet. Att köpa en lägenhet med äganderätt innebär att man köper sin



I bostadsrättskommitténs slutbetänkande från 1981 föreslogs åtgärder för att främja övergång från hyresrätt till bostadsrätt. Beslut togs 1982.

fastighet. Ägaren blir lagfaren ägare till fastigheten. Enligt *Bostadsmarknadsenkäten* planeras dock fler, 46 i år och 68 nästa år. Några kommuner har fått förfrågningar från bolag om att få tillstånd till att omvandla bostadsrättsprojekt till bostäder som hyrs ut till företag, så kallade företagsbostäder.

För att minska risken för nybildade bostadsrättsföreningar köper merparten av bostadsutvecklarna osålda bostäder i fastigheter som är inflyttningsklara i närtid. Ett bolag har också tagit till en spektakulär åtgärd, de har sänkt bokningsavgiften från 50 000 kronor till 1 krona. Handpenningen behöver enligt kampanjen inte betalas förrän sex månader före inflyttning vilket kan bli tidigast 2022.

Bolagen märker att yteffektiva bostäder i infillprojekt tas emot bättre av marknaden än bostäder i större områden där flera utvecklare bygger. Det är viktigt att utgå från ett bra läge och anpassa produkten för just den platsen.

Kommunerna behöver förändra rutiner och arbetssätt

I länets kommuner sker nu förhandlingar mellan kommun och bolag som framför allt rör markpriset. Det pågår också diskussioner om att bolagen ska kunna dela upp betalningen för köpt mark som egentligen ska ske när marken tillträds. Diskussioner pågår även om att omvandla köpt bostadsrättsmark till hyresrätter, se nästa avsnitt. Diskussioner kring markpris är emellertid känsliga eftersom intäkterna utgör en del av den kommunala budgeten. Kommuner som har lite egen mark för bostadsbyggande har i ett sådant läge litet handlingsutrymme att påverka byggtakten. Med detta sagt menar vi att det inte är enbart branschen som behöver se över sina arbets-sätt. Även kommunerna behöver se över rutiner och arbetssätt och hur man arbetar med bostadsförsörjning där bostadsbyggandet är en viktig hörnsten.

Osäkert läge för hyresrättsbyggandet

Det finns bostadsutvecklare som bygger både hyresrätter och bostadsrätter där vissa bostadsrättsprojekt nu ombildas till hyresrätter. Det är emellertid svårt att omvandla bostadsrättsprojekt till hyresrätter eftersom prisskillnaden på mark är stor mellan upplåtelseformerna (och Stockholms stad tillämpar till exempel tomträtt för hyresrätter). För kommunerna utgör markförsäljningar för bostadsrätter en viktig kommunalekonomisk intäkt som innebär att det kan bli problem för kommuner att få ihop ekonomin om byggandet styrs om till många hyresrätter. Dessutom är efterfrågan på nyproducerade hyresrätter inte lika stor som på hyresrätter i det befintliga beståndet eftersom hyran är så mycket högre. Många hyresbolag har också stora omflyttningar i sina nyproducerade stora lägenheter. Under våren har allmännyttan tagit över ett par bostadsrättsprojekt, bland annat i Bandhagen i Stockholm och det är något vi förmodligen får se mer av. Sammantaget talar detta för att vi kan få se en stabilisering av hyresrättsbyggandet på en lägre nivå.

Investeringarna i byggbranschen minskar

Bostadsinvesteringarna ökade med nära 70 procent perioden 2013–2017. Den positiva utvecklingen bröts tvärt och investeringarna minskade förra året. Den negativa utvecklingen förstärks ytterligare under

prognosperioden 2019–2020. Sammantaget bedöms bostadsinvesteringarna sjunka med 11 procent i år och med ytterligare 8 procent nästa år, enligt Sveriges Byggindustrier.

Antalet sysselsatta inom länets byggsektor ökade från 55 000 personer 2009 till drygt 65 000 förra året. Enligt Sveriges Byggindustrier har företagens anställningsplaner dämpats och förväntningarna försvagats samtidigt som många fortfarande uppger arbetskraftsbrist och rekryteringssvårigheter. Bedömningen är att sysselsättningsökningen bromsar in i år och minskar nästa år.

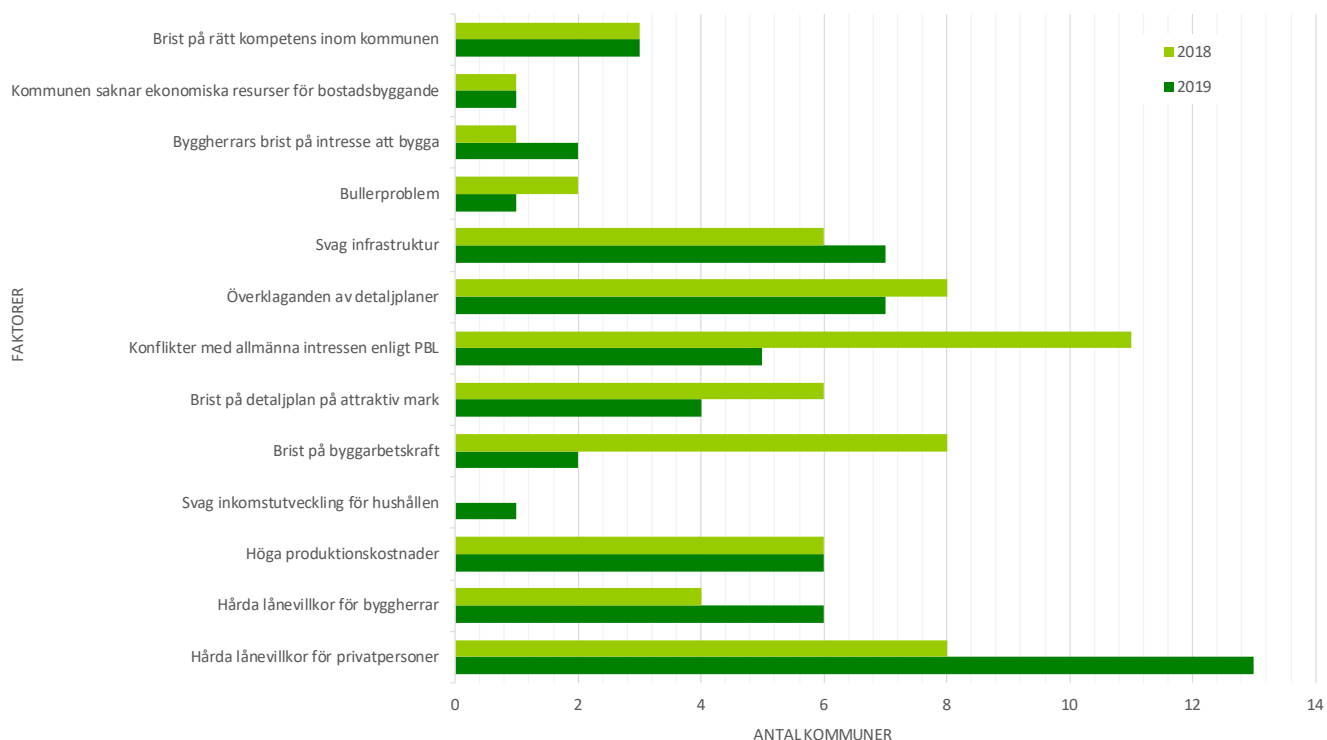
Enligt en rapport från Stockholms stad finns det planerade byggprojekt i Stockholmsregionen på en total investeringsvolym om 100 miljarder euro fram till 2040. Bostadsbyggandets del ligger på 50 miljarder euro³.

Även om det är svårt att jämföra byggpriser mellan EUs länder eftersom förutsättningarna är så olika (bostäder i Sverige byggs nyckelfärdiga) så menar många att byggpriserna är höga i Sverige jämfört med andra länder. En ny rapport från Sveriges Allmännytta (före detta SABO) visar en prisökning på nästan 70 procent mellan 2015 och 2017. Nu sammanfaller den undersökta perioden med ökningen av bostadsbyggandet vilket alltid leder till prisökningar.

Fortsatt högt tryck i kommunernas planläggning av bostäder

Förra året inkom planer med totalt 38 000 bostäder till Länsstyrelsen. Det visar att kommunerna har en god planeringsberedskap för ett högt och jämnt bostadsbyggande. Hur en detaljplan tas fram varierar mellan kommunerna. Oftast finns en extern intressent med från start i detaljplanearbetet. Men det förekommer också att detaljplaner initieras utan extern intressent. Eftersom planering 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.

³ Totalt räknar rapporten med investeringar på 111 miljarder euro fram till 2040, 10 miljarder av dessa ligger i angränsande län till Stockholm.



Kommunernas bedömning av faktorer som påverkar bostadsbyggandet i Stockholms län 2018 respektive 2019.

Källa: Bostadsmarknadsenkäten

I *Bostadsmarknadsenkäten* ombads kommunerna att utifrån förutbestämda alternativ välja faktorer som enligt deras bedömning begränsar bostadsbyggandet. Den faktor som begränsar bostadsbyggandet i kommunerna mest är hårda lånevillkor för privatpersoner. Hårda lånevillkor har ökat stort sedan förra årets enkät. Flera kommuner angav alternativet ”Annan orsak”, bland annat politisk oenighet med påverkan från valet 2018, kommunens politiska inriktning att växa varsamt och i en balanserad takt samt generell avvaktan på marknaden. Ett antal faktorer valdes inte ut av någon kommun: Svag andrahandsmarknad för bostäder, vikande befolkningsunderlag, kommunens brist på intresse att skapa förutsättningar för bostadsbyggande samt det finns inga begränsande faktorer för bostadsbyggande i kommunen.

Bostadsförsörjning är mer än bostadsbyggande

Rekordmånga bostäder blir nu inflyttningsklara vilket är positivt. Men de nyproducerade bostäderna är dyra att köpa och dyra att hyra. Hushållen efterfrågar ett mer varierat utbud med lägre priser och hyror. Att utbudet inte matchar efterfrågan innebär att vi kommit till ett läge där det planerats för många bostäder i samma segment. Ett hållbart bostadsbyggande måste vara högt och jämnt över tid och vara varierat till pris, storlek och upplåtelseform.

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



Foto: Henrik Weston

till en otrygg andrahandsmarknad. Konsekvenserna blir en ökad bostadsbrist som leder till segregation, 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. Nu minskar byggandet igen. Många räknar med permitteringar och konkurser som även lär drabba andra branscher så som arkitekter och konsulter. 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 kan också öppna 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.

En bostadspolitik för alla

Den stora utmaningen i Sverige är hur vi ska underlätta för hushåll med lägre och medelmåttiga inkomster att komma in på bostadsmarknaden.

I Sverige är det främst kommunernas allmännyttas som erbjudit goda bostäder med rimlig hyra – oavsett inkomst, ursprung, ålder och hushållstyp. Det är emellertid tydligt att det inte längre finns tillräckligt många bostäder med låg hyra i länet. Genom bostadsrättsomvandlingar, utförsäljningar

och renoveringar har andelen bostäder med låg hyra minskat. I Stockholmsregionen lämnas en stadigt växande andel av befolkningen utanför en bostadsmarknad som fungerar för hushåll med stabila inkomster.

Bostadsforskare menar nu att den generella bostadspolitik med sociala inslag inte längre räcker för att lösa kommunernas bostadsförsörjningsansvar. De bostadssociala verktygen som kommunerna kan använda sig av bottnar i 1947-års bostadssociala proposition. År 1947 formades själva systemet som vi lever med idag, det vill säga att staten skulle tillhandahålla generella bostadsstöd och kommunerna selektiva stöd. Då handlade det om att förbättra bostadsstandarden och att hålla nere hyresnivåerna. När målet var satt – bygga bort trångboddheten och hålla nere hyrorna i nyproduktion – utformades medlen i form av generella stöd för att sänka produktionskostnaderna i nyproduktionen och att ge bostadsrabatter till hushållen i form av familjebostadsbidrag. Genom att ge allmännyttan (icke vinstdrivande) bättre villkor än privata byggbolag tänkte man sig minska risken för kostnadsökningar med statliga stöd till marknaden och hushållen. Både de generella statliga stöden och de selektiva kommunala stöden var tydligt kopplade till ett bostadspolitiskt mål att bygga bort trångboddheten.

Bostadsforskare menar nu att det som finns kvar av detta är idén om att staten ska stå för de generella bostadspolitiska medlen. Det som har försvunnit är att kommunerna en gång förväntades ta ett mycket stort ansvar för att selektivt lösa kommuninnevärnarnas bostadsbehov. När de sociala inslagen i den generella bostadspolitiken inte följer den socioekonomiska utvecklingen eller inte fungerar på det sätt som det var tänkt, då faller hela systemet ihop. Därmed blir arbetet med bostadsfrågan för resurssvaga hushåll tungt och komplicerat. De selektiva stöden som erbjuds idag som bostadsbidrag, bostadstillägg, bostadsanpassningsbidrag, försörjningsstöd, sociala kontrakt och sociala förturer är inte längre tillräckligt kraftfulla. Flera kommuner har också gjort sig av med hela eller delar av det allmännyttiga bostadsbeståndet.

Förra årets statliga utredning *Ett gemensamt bostadsförsörjningsansvar* visar dock att kommunerna har

full frihet att lösa bostadsbehov för de med svagare ställning på bostadsmarknaden. Ända sedan 1947 har kommunerna haft befogenheter att använda kommunala skattemedel för bostadsfrämjande ändamål. Det är alltså tillåtet för en kommun att ställa medel till förfogande för åtgärder som sänker den enskildes bostadskostnader. Med stöd av bestämmelserna i lagen 2009:47 om vissa kommunala befogenheter kan kommunerna lämna bostadsbidrag till större belopp än vad som följer av statliga bidragsregler (kommunalt bostadsbidrag). Kommunerna kan också bygga egna bostäder i egen regi (alternativ driftform, finns domar som stödjer detta) och på så sätt öka utbudet av bostäder med hyror anpassade efter hushållens betalningsförmåga.

Regeringens investeringsbidrag för hyresbostäder är ett steg i rätt riktning. Men det finns möjlighet till förbättring genom att ändra de kommunala kösystemen eftersom kommunerna sällan arbetar med förturer av ekonomiska skäl. Idag är det den som stått längst i kön som står först i tur till en lägenhet. Inte den som har störst behov.

Med tänkta marknadshyror i nyproduktion och kraftiga hyreshöjningar vid renoveringar i det befintliga beståndet blir andelen lägenheter med låg eller godtagbar hyra mindre för varje år som går. Många debattörer och bostadsforskare menar nu att den generella bostadspolitiken behöver reformeras. Det innebär att vi behöver forma en bostadsförsörjning med insatser som riktas till hushåll med begränsade inkomster, särskilt om marknadshyror införs i nyproduktion.

I Stockholmsregionen är det stor brist på bostäder med låg hyra. Då är det rimligt om vissa personer prioriteras framför andra, alltså att exempelvis förturssystemet reformeras och även omfattar resurssvaga hushåll som saknar egen bostad.

Utblick mot några länder i Europa

I merparten av Europas länder har man löst frågan genom att erbjuda subventionerade bostäder till hushåll med lägre inkomster. Boverket har studerat hur den sociala bostadsmarknaden ser ut i sex europeiska länder. Den sociala sektorn består ofta av statligt subventionerade bostäder, reserverade för



Foto: Mostphotos

hushåll med begränsade inkomster och förvaldade av aktörer med ett allmännyttigt syfte. Den delmängd av befolkningen som i Sverige utgör merparten av socialtjänstens klienter (personer med missbruksproblematik, psykiskt sjuka med flera) är inte målgrupp för subventionerade bostäder i Österrike och många andra länder.

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. Wien bor med en sammanlagd månadsinkomst på upp till 80 000 kronor per månad kvalar in till stadens

bestånd av subventionerade hyreslägenheter. Genom att välkomna både låg- och medelinkomsttagare undviks beryktade baksidor med sociala bostäder som stigmatisering av hela områden.

I Stockholm ställer man sig i bostadskö och kan stå kvar där, oavsett om man letar bostad eller inte, så länge som den årliga avgiften om 200 kronor betalas. I Wien anmäls istället intresse för att få en lägenhet, och här finns utrymme att ange sina preferenser (läge, hyra, storlek). Vidare måste hushållet ha ett bostadsbehov, som exempelvis trångboddhet, att unga ska flytta hemifrån eller att hushållet har behov av en särskilt tillgänglighetsanpassad bostad. Om hushållet redan har en bostad som uppfyller ett normativt definierat behov, så är det inte möjligt att få en subventionerad bostad i Wien.

Bilden av "social housing" som stigmatiserat boende i städernas utkanter stämmer inte. I Österrike och Nederländerna betraktas inte subventionerade bostäder som en lågstatuslösning för fattiga; tvärtom utgör den en integrerad och ansedd del av bostadsmarknaden. En annan viktig beståndsdel är att sociala hyresbostäder nästan alltid drivs i stiftelseform utan möjlighet till ombildning till äganderätt. 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. Dessutom bör de som sätter likhetstecken mellan varianter av subventionerade bostäder och förslummade förortsområden i till exempel franska storstäder självkritiskt fundera över Sveriges förmåga att utan social housing hantera utanförskapsområden, stigmatisering och boendesegregation.

Den europeiska pelaren för sociala rättigheter

Den europeiska pelaren för sociala rättigheter är ett politiskt program inom EU. Deklarationen som antogs 2017 utgör inte en europeisk lag, utan är en icke-bindande politisk förklaring där medlemsstaterna beskriver vilka åtgärder de står bakom politiskt. En del av dessa åtgärder kan i ett senare skede genomföras i form av förordningar och direktiv eller genom nationell lag.

Pelaren för sociala rättigheter handlar om att ge människor nya och ändamålsenliga rättigheter. Pelaren bygger på 20 principer i tre kategorier: 1. Lika möjligheter och tillgång till arbetsmarknaden, 2. Rättvisa arbetsvillkor och 3. Social trygghet och social integration. Under Social trygghet och social integration finns EUs skrivningar om boende och stöd för hemlösa som delas in i tre punkter:

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

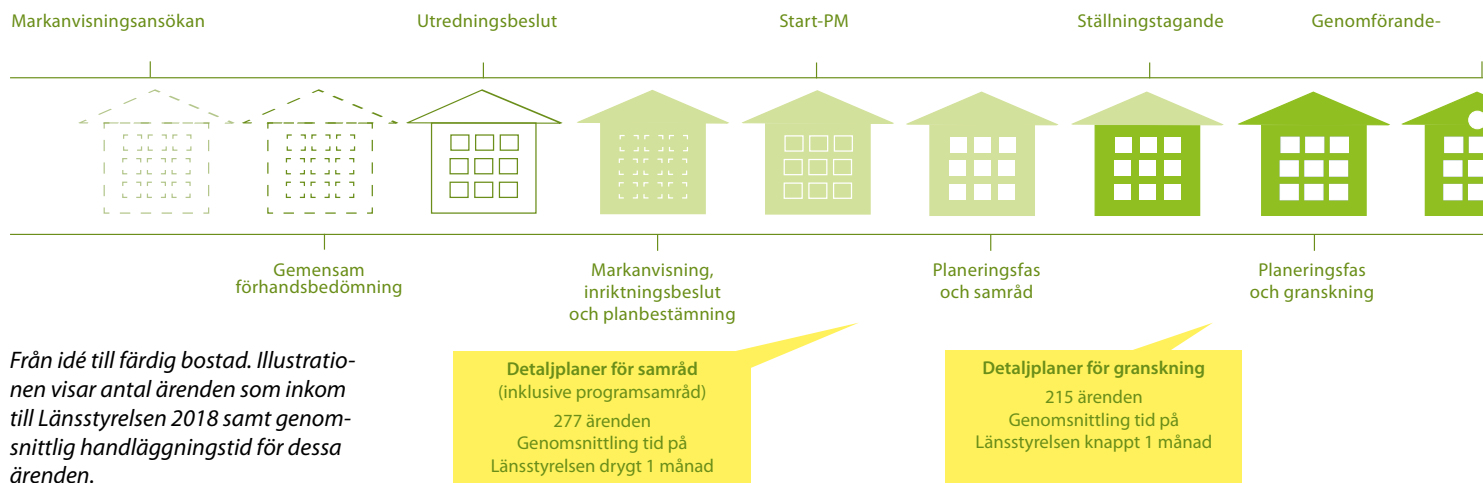
Boverket menar att rättigheterna i den sociala pelaren inte är bindande, men att de är viktiga ställnings-

taganden från EU som kan ge mandat till framtida initiativ på området. Den förändrade sociala verkligheten har ändrat förutsättningarna för EU-samarbetet och det är tydligt att det finns ett upplevt behov av att visa att EU sätter medborgaren i centrum. När investeringsstrategier diskuteras på EU-nivå har behovet av investeringar i social infrastruktur en framskjuten position och här blir också bostadsfrågan central. I den framtidsdiskussion som pågår inom EU har frågan om EUs sociala dimension brutits ut och getts särskilt fokus. Junckerkommissionen vill se ett mer socialt EU med mer integration på det sociala området. På andra områden inom fastighetsbranschen har EU redan valt väg. Det gäller bland annat EUs energieffektiviseringsdirektiv som lett till lagstiftning av stor betydelse för fastighetsbranschen.

Vi behöver diskutera nya lösningar som inte bara omfattar åtgärder som är riktade till akut hemlösa

Äldre, ensamstående föräldrar och låginkomsttagare behöver också få hjälp på bostadsmarknaden. Det kan handla om subventionerade bostäder, men också om subventionerat bostadsparade för unga. Det här görs bäst inom ramen för en bostadssocial utredning som får god tid på sig. En sådan utredning skulle kunna ge en bild av hur stor bostadsbristen är, vilka som drabbas och vilka alternativen är för att vi ska få en bostadsförsörjning som omfattar alla.

IDE



Från idé till färdig bostad. Illustrationen visar antal ärenden som inkom till Länsstyrelsen 2018 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.

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 2018 samt genomsnittlig handläggningstid för dessa ärenden.

Berörda detaljplaner kan överklagas direkt till mark- och miljödomstolen. Mark- och miljödomstolens beslut kan i sin tur överklagas till Mark- och miljööverdomstolen. Om det bedöms vara av vikt för rättstillämpningen kan Mark- och miljööverdomstolen i vissa fall ge möjlighet att överklaga även till Högsta domstolen. Prövningstillstånd krävs både till Mark- och miljööverdomstolen och till Högsta domstolen.

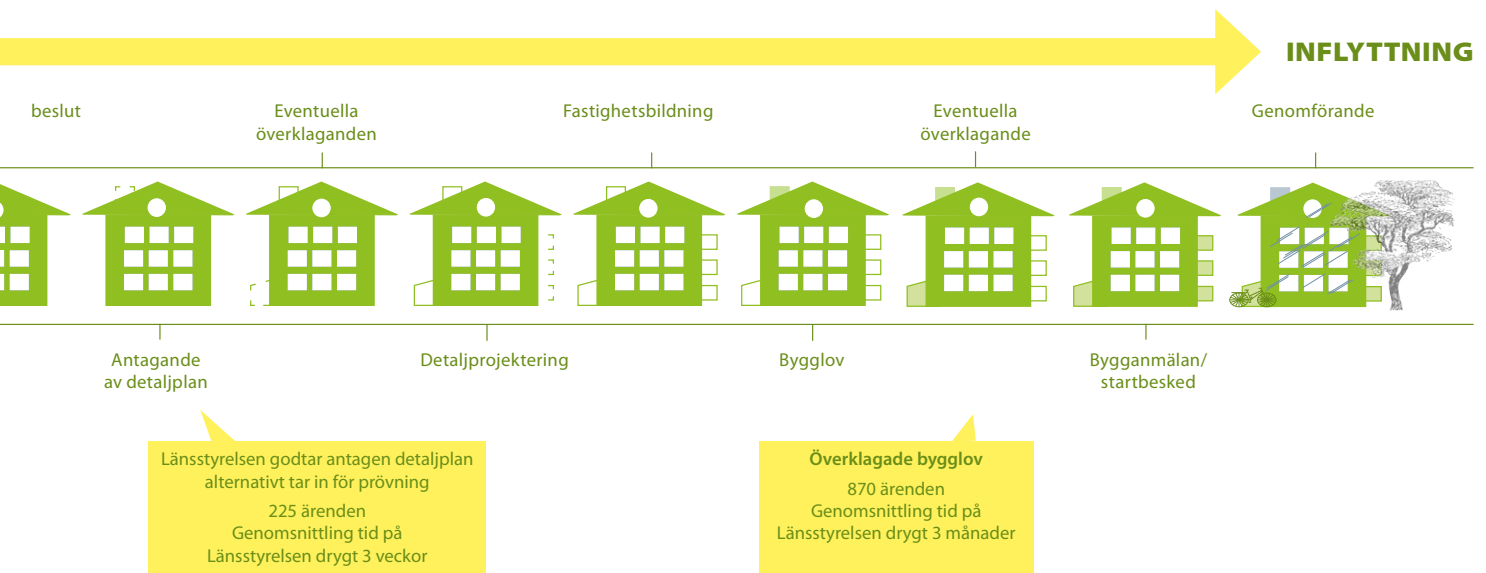
Länsstyrelsen har enligt plan- och bygglagen skyldighet att kontrollera samtliga antagna detaljplaner, och vid behov överpröva och upphäva kommunala detaljplaner i frågor som gäller riksintressen, hälsa och säkerhet, strandskydd, mellankommunal samordning och miljö kvalitetsnormer. De flesta detaljplaner 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 2018, detta trots planernas ökade komplexitet och storlek. Genomsnittstiden för granskningsärenden har under samma period minskat från 47 dagar till 24.

Mer komplexa detaljplaner

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. Antalet möjliga bostäder i detaljplaner som inkom till Länsstyrelsen på samråd var exempelvis 10 000 stycken 2012, 54 000 år 2016, 36 000 år 2017 och cirka 38 000 förra året. 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 planprocessen 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 miljökvalitetsnormer följs
- att strandskyddslagstiftningen följs
- att bebyggelsen är lämplig med hänsyn till människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

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

I denna process möter Länsstyrelsen med den sakkompetens som finns på myndigheten med fokus på de statliga ingripandegrunderna och rådgivning. 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 av 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.



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

Samhällsplaneringen måste beakta ett klimat i förändring

Ett klimat i förändring medför stora utmaningar för samhällsviktiga funktioner, bebyggelse samt människors hälsa. För Stockholms län visar beräkningar att vi får högre temperatur, mer nederbörd och längre växtperiod i framtiden om inte den globala uppvärmningen hejdas. I länets handlingsplan för klimatanpassning, som tagits fram av Länsstyrelsen, har vatten pekats ut som den största utmaningen att hantera. Stigande nivåer i hav, sjöar och vattendrag samt den ökade risken för kraftiga skyfall innebär förhöjd risk för översvämning som kan ge upphov till stora negativa konsekvenser. Både befintlig och planerad bebyggelse behöver anpassas till ett klimat i förändring för att minska samhällets sårbarhet.

Efterfrågan på el ökar dramatiskt i Stockholmsregionen

Den senaste tiden har larmrapporter kommit om att efterfrågan på el ökar dramatiskt – så mycket att vi nu står inför en akut elförsörjningskris. Problemet

handlar inte om brist på el i landet, utan om nät-kapacitetsbrist. Det är helt enkelt fullt i kablarna som försörjer Stockholmsregionen.

Den främsta anledningen till att efterfrågan ökar är att länet växer. Det betyder nya stadsdelar med fler bostäder och utbyggd kollektivtrafik – allt kräver mer tillgång på el. Det är positivt, inte minst av klimatskäl. Men om inte elfrågan får en snabb och långsiktig lösning kan det påverka länets utveckling, inte minst för planerandet av nya bostäder.

Socialt medveten planering – genomförande av planer och strategier

Två år i rad har Länsstyrelsen kartlagt och analyserat kommunernas arbete med sociala aspekter i olika planer. Bägge åren handlade uppdragen om att analysera förhållningssätt och trender i hanteringen av sociala aspekter och social hållbarhet i planläggning.

Trots ambitiösa sociala målsättningar i RUFS 2050 och översiktsplaner samt goda exempel i enskilda program och detaljplaner saknar kommunerna ofta strategier för att hantera sociala aspekter i sina detaljplaner, vilket också bekräftas i de intervjuer som Länsstyrelsen genomfört med kommunerna. I planprogram ges vanligtvis mer utrymme åt sociala aspekter än i detaljplaner. Begrepp som är återkommande i detaljplaner, program och översiktsplaner är tillgänglighet och trygghet. I detaljplaner är även barn ett återkommande begrepp. Segregation, jämställdhet och jämlikhet förekommer mer sällan.

Det finns 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. Detta är särskilt viktigt i kommunernas och länsstyrelsernas arbete för att uppfylla nationella mål inklusive nya mål för arkitektur, form och design som antogs av riksdagen förra året.

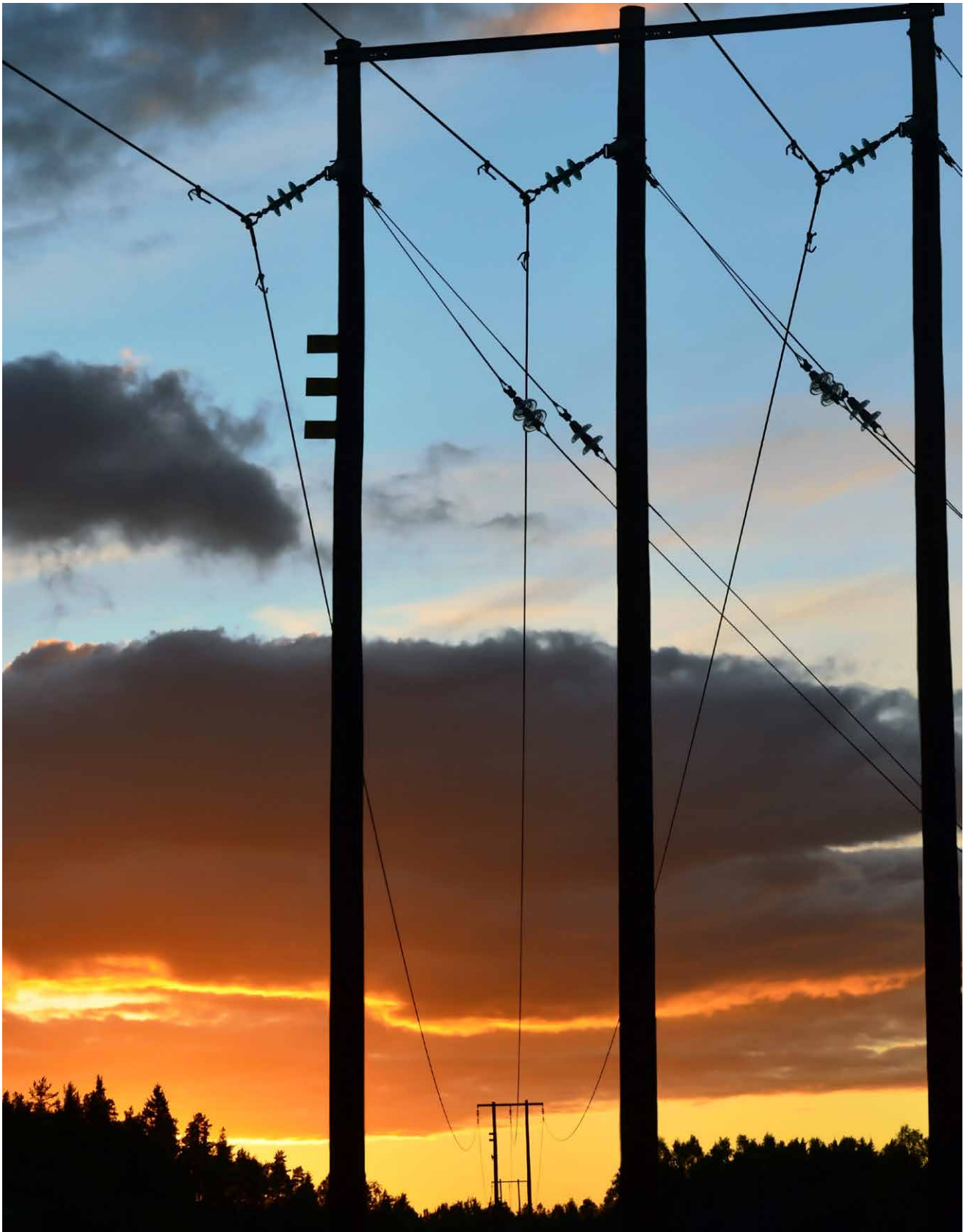


Foto: Mostphotos



Veterinär

DIN DJURBUTIK NÄRA DIG

VETERINÄR

Studio Sen

ESPRESSOMECH

REPARATION AV KÄFFERMASSINER

4

Bostadsbeståndet

I länet finns nästan 1,1 miljoner bostäder fördelat på 41 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.

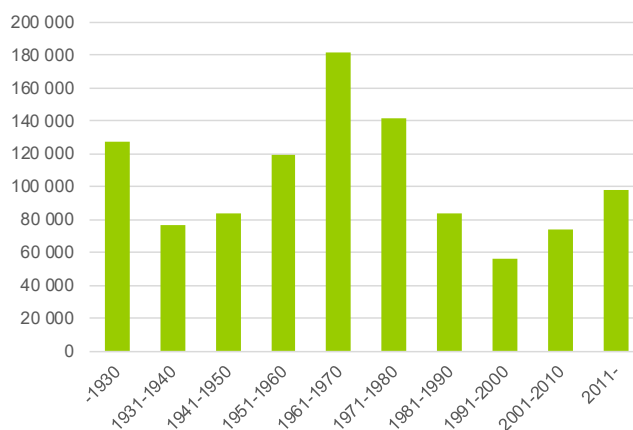
Att nya bostäder tillförs beståndet är avgörande, men det finns också skäl att tro att länets bostadsbestånd skulle kunna utnyttjas bättre. Det talas därför om att rörligheten behöver förbättras och att vi behöver flytta oftare. Men faktum är att rörligheten är hög i Sverige jämfört med andra OECD-länder.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

Bolånetak och amorteringskrav markerar ett skifte för finansieringen av bostäder. Nu ska bostäderna i större utsträckning finansieras med eget kapital i stället för med lånade pengar. De nya finansiella kraven har lett till utestängningseffekter på bostadsmarknaden för hushåll som saknar ett större finansiellt sparande.

Drygt en miljon bostäder i länet

För att kunna tillgodose hushållens olika behov behöver det finnas en blandning av bostäder. Av länets knappa 1,1 miljoner bostäder är skillnaden mellan olika upplåtelseformer stor kommunerna emellan, se kartor på nästa uppslag. I exempelvis Täby och Vallentuna utgörs flerbostadshusbeståndet av 90 procent bostadsrätter, mest i hela landet. Andra kommuner med många bostadsrätter är Danderyd med drygt 80 procent och Nacka med drygt 70 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 flerbostadshusbeståndet består av tvåor och treor. Det är också tvåor och treor som byggts mest de senaste åren.

Diagrammet nedan visar under vilken tidsperiod som länets bostäder är byggda. Nästan hälften av beståndet byggdes mellan 1951–1980. Många av dessa är i dag i behov av upprustningar, om de inte redan rustats upp. Under 2010-talet har det hittills byggts nästan 100 000 bostäder i länet.



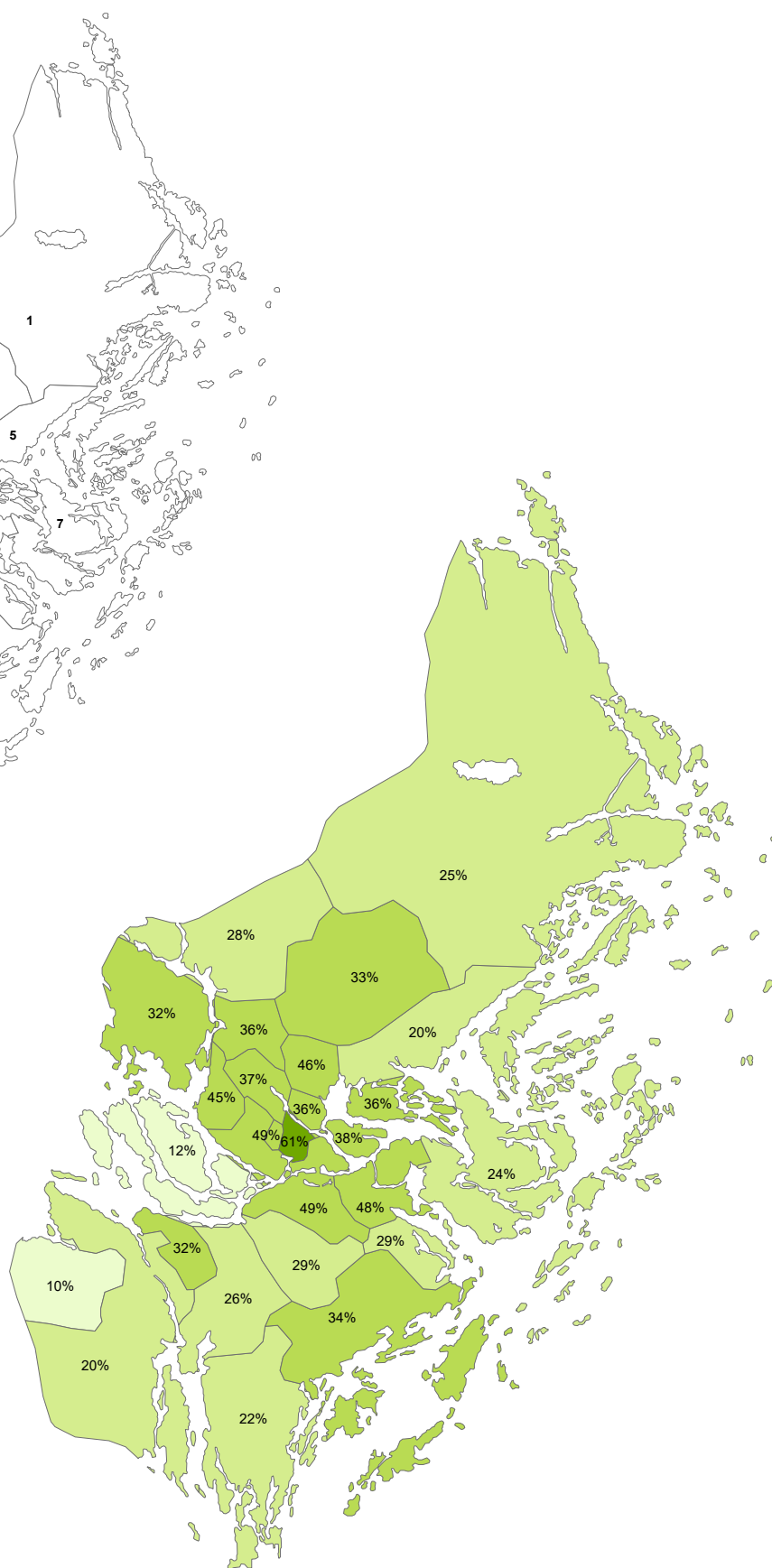
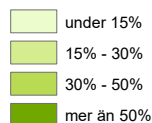
Antal bostäder efter byggnadsår i Stockholm län.
Källa: SCB och Länsstyrelsen.

Antal bostäder i länets kommuner fördelade på upplåtelseform 2018

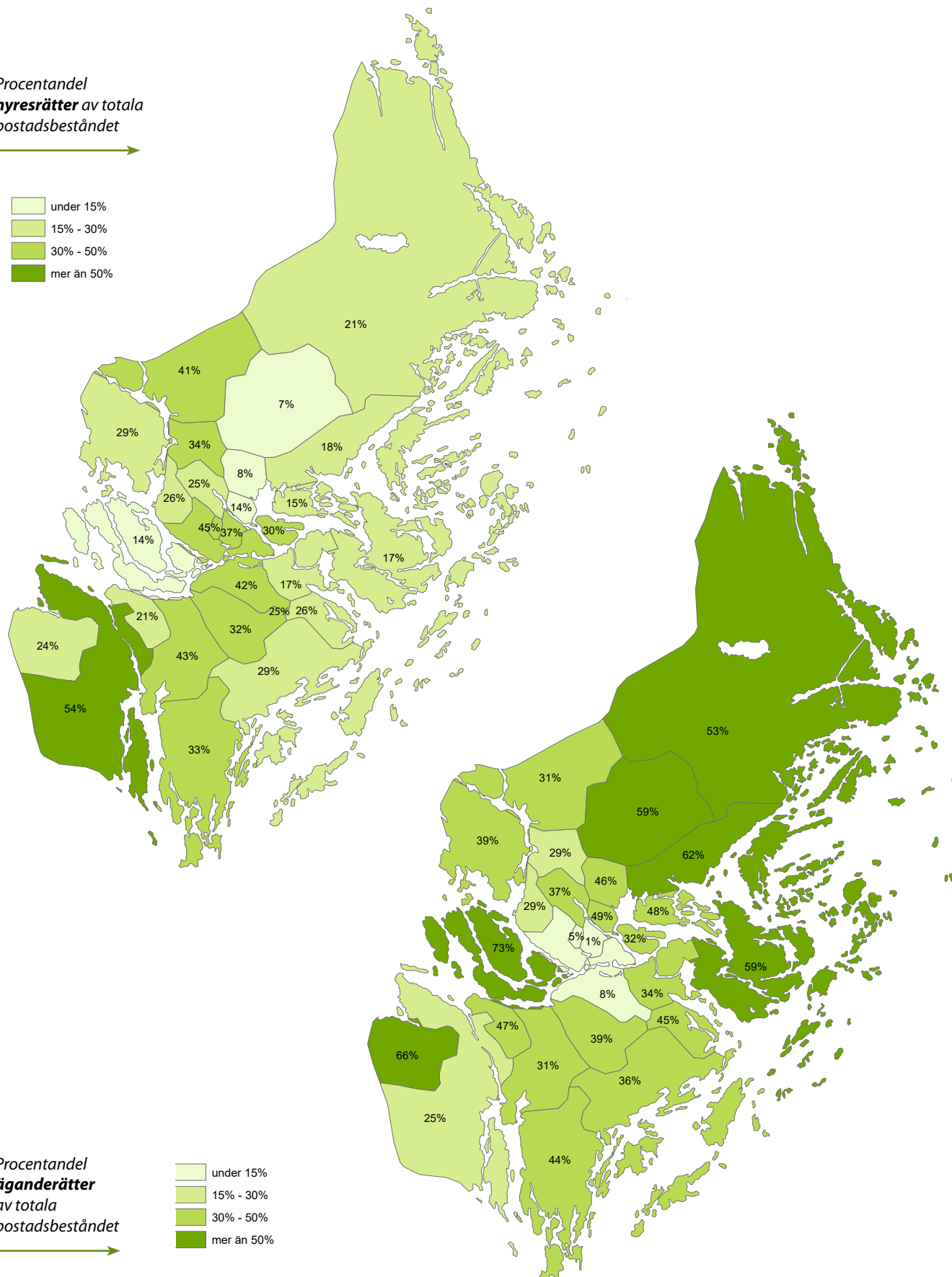
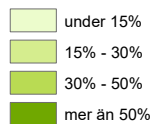
Källa: SCB och Länsstyrelsen.

- 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



Procentandel
hyresrätter av totala
bostadsbeståndet



Procentandel
äganderätter
av totala
bostadsbeståndet

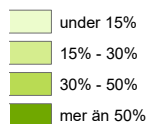




Foto: Christina Fagergren

Renoveringar får konsekvenser

Både ur ett miljömässigt och ur ett fastighets-ekonomiskt 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 standardhöjningar kan leda till hyresnivåer som gör det omöjligt för hyresgäster att bo kvar. Det är därför viktigt att fastighetsägaren involverar de boende och strävar efter att så många

som möjligt kan bo kvar efter det att bostaden rustats upp. I en rapport från Hyresgästföreningen konstateras att så kallade konceptrenoveringar med höga standardhöjningar leder till en segmentering på bostadsmarknaden, där de med bättre utbildning och högre lön flyttar till de renoverade lägenheterna. Kvar i bostäder som inte renoverats och i lägenheter med lägre standard blir de som inte har råd att flytta till de dyrare bostäderna. Två exempel på fastighetsbolag som gör det möjligt för hyresgästen själv att välja nivå på renoveringen och därmed hyrespåslaget är Sigtunahem och Botkyrkabyggen. Sigtunahem har tre olika standarder som hyresgästen kan välja mellan och hos Botkyrkabyggen tillämpas en princip om behovsanpassat lägenhetsunderhåll, där hyresgästen erbjuds möjlighet att justera standarden genom olika tillvalspaket.

På 28 år har bostadsbeståndet ökat med 270 000 bostäder

Sedan 1990 har länets bostadsbestånd ökat med över 270 000 bostäder till knappt 1,1 miljoner bostäder. Under samma period har hyresrätterns andel minskat från 60 procent till 36 procent. Under samma period har bostadsrätten ökat från 17 procent till 41 procent. Andelen äganderätter (småhus) ligger på en stabil nivå. Se diagram till höger.

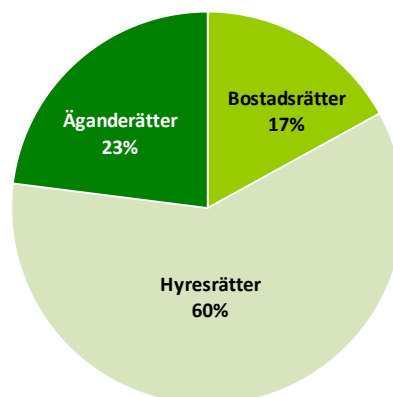
Hyresrätten minskar eftersom många hyresrätter ombildats till bostadsrätter. Ombildningarna har skett i alla kommuner men framförallt i Stockholms stad. Det har också byggts fler bostadsrätter än hyresrätter sedan mitten av 1990-talet. Problemet är att det ökande antalet bostadsrätter inte leder till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

Diagrammet längst ner till höger visar samma siffror men i antal bostäder. I siffrorna ingår knappt 50 000 specialbostäder, merparten hyresrätter (studentbostäder och bostäder för äldre och funktionsnedsatta). I äganderätterna ingår 80 bostäder i flerbostadshus.

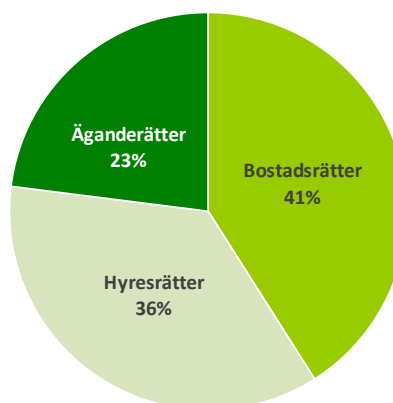
Invånarna i Stockholms län blir fler och bor på mindre yta

Ett annat sätt att mäta trångboddhet jämfört med Boverkets trångboddhetsnorm (läs mer om trångboddhet på sid 16) är att redovisa boytan per person. I Länsstyrelsens rapport *Läget i länet – Hållbar utveckling* presenteras statistik för Agenda 2030:s delmål 11:1 om bland annat säkra och ekonomiskt överkomliga bostäder. I rapporten konstateras att vi blir allt fler och vi bor på mindre yta.

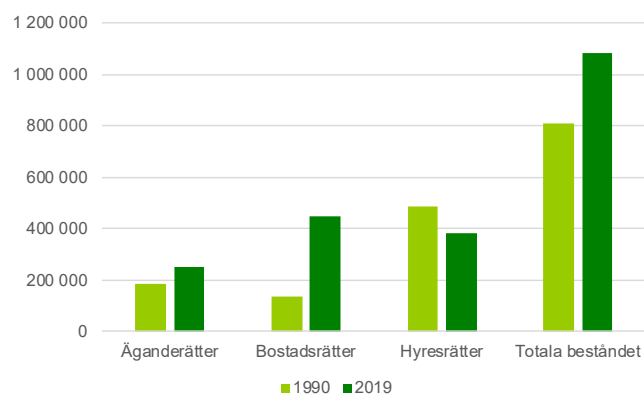
Boyta per person varierar mellan kommunerna och hänger ihop med dess bebyggelsestruktur. Stockholms och Sundbybergs kommuner med förhållandevis tät bebyggelse och större andel flerbostadshus har en liten boyta per person i jämförelse med kommuner med större andel



Upplåtelseformer i Stockholms län 1990. Källa SCB



Upplåtelseformer i Stockholms län 2019. Källa SCB



Upplåtelseformer i Stockholms län 1990 respektive 2019 i antal bostäder. Källa: SCB

småhus, som exempelvis kommunerna Danderyd, Norrtälje och Täby. Botkyrka är den kommun i länet med minst boendeyta per person.

När byggandet går ner blir rörligheten på bostadsmarknaden viktig

Det befintliga beståndet kan utnyttjas bättre om det är lätt att flytta mellan olika boenden. Men för att de som vill flytta ska kunna göra det krävs en viss vakansgrad.

Rörligheten påverkas av hur flyttkedjor fungerar. Studier av flyttkedjor visar att de flesta flyttar sker i närområdet och till samma upplåtelseform. Forskningen stödjer inte idén om att flyttkedjor tillgängliggör bostäder även för socioekonomiskt svaga grupper. Samtliga studier visar att svaga grupper sällan eller aldrig deltar i flyttkedjor i samband med att nya bostäder byggs. Däremot skapas flyttkedjor för socioekonomiskt starka hushåll när nya hus byggs. Byggandet av stora bostäder ger generellt sett 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. Regeringen vill också ta bort flyttskatten genom att räntebeläggningsen på uppskovsbeloppet avskaffas.

Förvaltare av hyreshus eftersträvar låg rörlighet

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 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 OECD-studien *To Move or not to Move* från 2011 (någon nyare studie finns inte) så är rörligheten i Sverige hög. Det har bland annat att göra med att många svenskar strävar efter en boendekarriär. Utanför Skandinavien bor man vanligtvis merparten av livet i den första bostaden. I andra länder 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.

Bostad i andra hand – lösning eller fälla?

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.

De senaste åren har andrahandshyrorna skenat i Stockholmsregionen. Boverket har i uppdrag att följa andrahandsmarknaden, och de konstaterar att andrahandshyrorna ökat i betydligt snabbare takt än de disponibla inkomsterna och hyresnivåerna i hyresbostadsbeståndet. De höga hyrorna på andrahandsmarknaden, i kombination med att de som bor i andrahand ofta har låga inkomster, leder till att hushållen i många fall har en ansträngd boendeekonomi och svårt att klara av vardagsekonomin, vilket inte är en långsiktigt hållbar situation.

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 skulle minska riskerna och kostnaderna vid andrahandshyrning, och därmed troligen öka säkerheten kring andrahandshyrning.

Osäkert läge för bostadspriserna

En trögare marknad gör att utbudet av bostadsrätter till salu växer sig allt större och det påverkar priserna. Enligt Svensk Mäklarstatistik AB minskade bostadsrättspriserna i länet under den senaste 24-månadersperioden (maj 2017–maj 2019) med 7,5 procent. Småhusen minskade med 6 procent. Den senaste tiden har priserna på successionsmarknaden stigit något medan priserna för nybyggt ligger kvar eller sjunker.

Bolånetak och amorteringskrav har ändrat hushållens beteenden

Bolånetak och amorteringskrav markerar ett skifte för finansieringen av bostäder. Nu ska bostäderna i större utsträckning finansieras med eget kapital i stället för med lånade pengar. De nya finansiella kraven har lett till utestängningseffekter på bostadsmarknaden för hushåll som saknar ett större finansiellt sparande. De nya kraven har slagit särskilt hårt mot bostadsrättsbyggandet. I Stockholms stad föll bostadsrättsbyggandet med 60 procent förra året jämfört med 2017. Åtgärderna har slagit hårdare mot mindre lägenheter eftersom de oftast köps av singelhushåll med en inkomst, jämfört med tvåor och treor där två personer vanligen går ihop och köper. Kraven kräver höga inkomster, vilket sällan unga i 25–30 årsåldern har. De stängs ute och hänvisas istället till en osäker och otrygg andrahandsmarknad.

Enligt Finansinspektionens senaste bolånerapport dämpades bolånetagarnas genomsnittliga skuldkvot under 2018. Rapporten visar att amorteringskraven bidragit till utvecklingen. Nya bolånetagare påverkas av det skärpta amorteringskravet och lånar mindre och köper billigare bostäder än tidigare. Däremot ökade nya bolånetagares genomsnittliga belåningsgrad 2018 efter att ha minskat under flera år. En fortsatt hög andel av nya bolånetagare har en hög skuld i förhållande till sin inkomst eller i förhållande till sin bostads värde.

Många bostadsutvecklare har börjat lägga uteblivna projektintäkter som allt större föreningslån i nya bostadsrättsföreningar, något som nu höjer riskerna

för hushåll som köper nyproduktion. Den här utvecklingen oroar Finansinspektionen. Föreningens skulder är en indirekt skuld för ägaren till en bostadsrätt. Vid en räntehöjning ökar föreningens ränteutgifter. Det innebär att föreningar med höga skulder över tid behöver höja avgiften för medlemmarna för att behålla samma underhållsstandard och amorteringstakt på sina skulder.

Hur ska hyrorna sättas i framtiden?

Det går att hitta lösningar som får dagens system att fungera bättre och som gör hyressättningen mer rimlig. Det finns redan lokala uppgörelser mellan Hyresgästföreningen och bostadsbolag om det som kallas systematisk hyressättning. I den väger man in fastighetens och lägenhetens kvalitet, men också områdesfaktorer som läget. Allt vägs samman i ett poängsystem. Modellen eller varianter på den tillämpas i Göteborg och Malmö och är på väg att sjösättas även i Stockholm under namnet Stockholmsshyrn.

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.

Det är ännu för tidigt att säga vad januariavtalets förslag om marknadshyror i nyproduktion kommer innebära för Stockholmsregionen, men både bransch och bostadsforskare är överens om att ännu högre hyror i nyproduktionen inte ökar byggtakten nämnvärt eftersom antalet hushåll med betalningsförmåga tar slut på en viss nivå.



5

Bostadsförsörjning

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 kompetens och resurser att arbeta med bostadsförsörjning och 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 varje mandatperiod.

Bostadsförsörjningslagen

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

Bostadsförsörjningsplaneringens primära underlag är Länsstyrelsens årliga bostadsmarknadsanalys, det vill säga den här rapporten, statistik från SCB samt kommunernas översiktsplaner och riktlinjer för bostadsförsörjningen. Därutöver tillkommer de regionala målen enligt RUF 2050 samt målen för den nationella bostadspolitik.

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.

I den statliga utredningen *Ett gemensamt bostadsförsörjningsansvar* som presenterades förra året finns bland annat förslag på en ny bostadsförsörjningslag. Enligt förslaget ska kommunerna bedöma hur många och vilken typ av hushåll som inte utan samhällets stöd kan lösa sina bostadsbehov och genomföra insatser för att möta dessa behov. Länsstyrelserna var kritiska till delar av utredningen där det bland annat föreslås att kommunerna inte längre behöver anta riktlinjer för bostadsförsörjningen. Så länge det inte finns en ny bostadsförsörjningslag gäller den reviderade bostadsförsörjningslagen från 2014.

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

Kommunen ska med riktlinjer planera för bostadsförsörjningen i syfte att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och för att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs.

Riktlinjer för bostadsförsörjningen ska antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod.

Riktlinjerna ska 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.



Foto: Christina Fagergren

God planeringsberedskap – kommunernas verktyg för bostadsförsörjningen

Även om kommunerna disponerar över en välfylld verktygslåda så är det inte alltid hela verktygslådan finns att tillgå i den enskilda kommunen. De kommunala verktygen utnyttjas också mycket olika. Några kommuner har till exempel lite egen mark för bostadsbyggande och några saknar en allmännytta. Några kommuner tar ett större ansvar för hushåll med svag ekonomi när grannkommuner har en liten andel hyresrätter.

Det finns 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 kompetens och resurser att arbeta med riktlinjer för bostadsförsörjning
- att arbetet sker förvaltningsövergripande
- att arbetet sker 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.

Verktygen kan användas effektivare

En fråga som måste lyftas är om kommunernas verktyg är tillräckligt kraftfulla, om de används på rätt sätt eller om det behövs ytterligare verktyg för att klara av bostadsförsörjningen. Till att börja med ser Länsstyrelsen att det finns utvecklingspotential i hur verktygen används. För det *första* skulle en effektiv förändring vara att reformera förturssystemet så att hyreslägenheter förmedlas efter fler kriterier än kötid. Ett rimligt kriterium skulle till exempel vara att det måste finnas ett behov av en bostad. För det *andra* så är det tillåtet för en kommun att avsätta medel till åtgärder som sänker enskilda hushålls bostadskostnader. Med stöd av bestämmelserna i lagen 2009:47 om vissa kommunala befogenheter

Kommunernas verktyg
för bostadsförsörjningen.



kan kommunerna lämna bostadsbidrag till större belopp än vad som följer av statliga bidragsregler (kommunalt bostadsbidrag). För det *tredje* kan kommunerna med stöd i kommunallagen bygga bostäder i egen regi och på så sätt öka utbudet av bostäder med hyror anpassade efter hushållens betalningskraft. Under senare år har Nyköpings kommun, som en av få kommuner i landet, byggt tre fastigheter på detta sätt. Till skillnad mot sociala kontrakt får hyresgästerna här ett förstahandskontrakt.

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

Samtliga kommuner utom en har riktlinjer för bostadsförsörjningen antagna under förra mandatperioden. Nu har vi en ny mandatperiod och kommunerna ska påbörja arbetet med att ta fram nya riktlinjer.

Länsstyrelsen har tagit fram en modell för hur vi stödjer kommunerna i arbetet med riktlinjer för bostadsförsörjningen. Modellen kallar vi för *Stockholmsmodellen* för bostadsförsörjning och innebär att vi tillsammans med Region Stockholm träffar kommunen *innan* arbetet med att 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 arbetet.

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

Riktlinjerna ska redovisas i ett separat dokument som beslutas av kommunfullmäktige. De kan alltså inte beslutas som en del av översiktsplanen. Det beror på att riktlinjerna ska vara vägledande när kommunen i översiktsplaneringen tillämpar och bedömer det

allmänna intresset, 2 kap. 3 § p. 5 PBL, det vill säga bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet.

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.

Aktuell översiktsplan finns i 23 kommuner

I 23 kommuner är översiktsplanen antagen under innevarande eller föregående mandatperiod. Resterande kommuner har översiktsplaner antagna under tidigare mandatperioder. I dessa kommuner (utom Danderyd) pågår 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 2050 som vägledande för mellankommunal samordning gällande mark- och vattenanvändning.

Se karta till höger över vilket år kommunerna antagit en kommunomfattande översiktsplan.

Tydliga riktlinjer för markanvisningar ökar transparensen

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.

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 flera 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 20 kommuner

Ett eget bostadsföretag ger kommunen möjligheter att agera på den lokala bostadsmarknaden för att stärka kommunens utveckling. I länet finns 25 allmännyttiga kommunala bostadsföretag eller stiftelser fördelade på 20 kommuner.⁴ Historiskt sett har allmännyttan varit den offentliga politikens viktigaste instrument för att förverkliga bostadspolitiska mål. I Danderyd, Lidingö, Nacka, Salem, Täby och Vaxholm finns ingen allmännytta. De saknar alltså det mest inflytelserika verktyget i bostadsförsörjningsarbetet.

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* grupperns 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 2017 använde sig fyra 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* färdigställdes förra året drygt 1 400 bostäder i allmännyttans bestånd genom nyproduktion. Allmännyttan kan också öka sitt bestånd genom att köpa fastigheter. Förra året ökade beståndet på detta sätt med drygt 50 bostäder. Samtidigt ombildades 670 allmännyttiga

⁴ År 2018 var antalet 23 allmännyttiga bolag i 21 kommuner. Sedan dess har Sollentuna kommun skapat fyra bolag genom en fission av det ursprungliga bolaget Sollentunahem AB. Det är åtgärd inför försäljning som beräknas vara klar tidigast 2024. Därutöver har Lidingö stad avvecklat sitt bolag Lidingöhem.





Foto: Nynäshamns kommun

hyreslägenheter till bostadsrätter. Under många år har allmännyttan även sålt delar av sitt bestånd till privata fastighetsägare för fortsatt uthyrning. Förra året såldes 150 bostäder till privata fastighetsägare för fortsatt uthyrning. Enligt samma enkät är det enbart sex allmännyttiga bolag som godkänner försörjningsstöd 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.

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 bostadsförsörjningen, ofta stadsbyggnadskontoret. Enligt *Bostadsmarknadsenkäten* samverkar alla kommuner över förvaltningsgränserna.

Åtgärder för att underlätta inträdet på bostadsmarknaden

Även om många kommuner arbetar bra utifrån tillgängliga verktyg och metoder så behöver kommunerna bredda perspektivet till att omfatta fler förvaltningar. Bostadsförsörjningsfrågan behöver bli kommunövergripande. Att många inte kommer in på bostadsmarknaden genom rimlig kötid eller genom att köpa en bostad till rimligt pris betyder något. Kartan stämmer inte längre överens med verkligheten.

Länets kommuner arbetar på olika sätt för att få fram bostäder till de som inte blir godkända som hyres-

gäster på den ordinarie bostadsmarknaden eller som har särskilda behov. Enligt *Bostadsmarknadsenkäten* arbetar 17 kommuner med någon form av förturs-system, bland annat för personer med funktionshinder eller för personer med sociala eller medicinska skäl. Några kommuner har också förturer för ungdomar, äldre och kvinnor i behov av skyddat boende. Nyanlända på anvisning får också förtur. Ingen kommun ger förturer för lägenheter med låg hyra till hushåll med enbart låg inkomst. Det är kötiden som gäller.

Alla kommuner utom en 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 bostads-sociala 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 4 700 sociala kontrakt där merparten eller 80 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 en som kan tänka sig att använda garantier i framtiden.

Länsstyrelsen, Sveriges Allmännyttiga 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 27 (hemlöshet).

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 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 den 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 13 450 bostäder under 2018. Drygt 630 000 personer stod i slutet av 2018 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, 17 år. I delar av Sigtuna och Södertälje är kötiden kortast, 2 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 Sveriges Allmännyttiga tagit fram typhus som de allmännyttiga bostadsföretag som är medlemmar i Sveriges Allmännyttiga kan köpa. Huset säljs nyckelfärdigt till ett fast pris. I Tyresö har det allmännyttiga bolaget byggt länets första typhus där hyran är 7 000 kronor för en trea. Inget annat nybyggnadsprojekt i länet har så låga hyror. Stockholms stad har tagit fram ett liknande typhus, Stockholmshuset. Fram till 2020 räknar Stockholms stad med att påbörja mellan 3 500–5 000 Stockholms-hus på olika platser i staden. Rågsved är först ut där de första husen blev inflyttningsklara nu i vår. Här ligger hyran på omkring 11 000 kronor. För dyrt tycker de flesta. Staden ska nu analysera bygget med syfte att komma fram till varför kostnaden blivit högre än tänkt och hur den kan pressas vid kommande projekt.

Ökad regional samverkan

Frågan om att planera och bygga bostäder för alla grupper är en svår – om inte omöjlig uppgift – för den enskilda kommunen att lösa. För att få en överblick av bostadsbehoven arrangerade Länsstyrelsen, regionen och GrönBoStad Stockholm en workshop förra året för länets olika aktörer. Även om bostadsförsörjning är ett kommunalt ansvar, har behovet av en ökad mellankommunal, regional och statlig samverkan i frågan blivit ännu tydligare.

En komplex värld ställer krav på olika typer av kompetens och samverkan

För att kunna möjliggöra ett stort antal nya bostäder utan att riskera att regionens befintliga värden går förlorade behövs en organisation som säkerställer att alla relevanta frågor lyfts fram. För att sedan kunna hantera nödvändiga avvägningar och fatta beslut krävs expertis från alla berörda områden i projektgruppen.

Att kommuner och andra aktörer har tillgång till en bred kompetens är en avgörande fråga för hur väl vi svarar upp mot utmaningarna kring ett hållbart byggande. Utöver en bred kompetens är det också nödvändigt med tvärsektoriell och mellankommunal samverkan, både på lokal och regional nivå. Samverkan behöver ske dels inom kommunen mellan olika förvaltningar, dels mellan kommuner. Regionala aktörer som Länsstyrelsen och regionen är viktiga för att skapa plattformar för samverkan.

Många kommuner samverkar

Samtliga kommuner samverkar i mellankommunala frågor. Den regionala utvecklingsplanen RUFSS 2050 är ett uttryck för samverkan och den utgör ett gemensamt underlag för regionens utveckling. Utöver RUFSS 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 skapar Södertörns åtta kommuner förutsättningar för tusentals nya bostäder om prioriterade infrastruktur-satsningar 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 som bland annat innebär att utveckla goda och varierade miljöer och att dra nytta av lägen nära kollektivtrafik. 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 också 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.



Stockholmshusen. Stockholms stads modell för nyproduktion med lägre hyror. Foto: Lisa Lorentzi Wall

Länsstyrelsens roll i bostadsförsörjningslagen

Länsstyrelsen har en utpekad roll i bostadsförsörjningslagen. Länsstyrelsen ska ge kommunerna råd, information och underlag för deras arbete med bostadsförsörjningen. Den här rapporten om läget på bostadsmarknaden är tillsammans med *Bostadsmarknadsenkäten* 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. 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. Läs mer om hur Länsstyrelsen stödjer kommunerna i bostadsförsörjningsfrågor på sidan 63 (avsnittet om Stockholmsmodellen).

Årscykel för länsstyrelsernas arbete med bostadsförsörjning



Länsstyrelsernas arbete med bostadsförsörjning

Härom 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 till vänster beskriver länsstyrelsernas arbete. I länsstyrelsernas regleringsbrev finns vanligen en eller ett par uppdrag som rör 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 i regionalfondsprojektet *Grön BoStad Stockholm* tillsammans med KTH, IVL Svenska Miljöinstitutet och Sustainable Innovation. 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 senaste slutrapporterades förra året.

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

Nätverksträffar

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

Länsstyrelsens egna seminarieverksamhet består vanligen av riktade seminarier. I år har vi genomfört ett om bostadsmarknadsenkäten och bostäder för nyanlända. Förra året genomfördes ett om bostäder för funktionsnedsatta. Vi har också arrangerat två särskilda rundabordssamtal med utvalda organisationer för att diskutera utsatta gruppers bostadsbehov. Vi arrangerar också bredare konferenser i samarbete med regionen. Ett sådant arrangemang var en workshop i höstas om bostadsbehoven i länet tillsammans med *Grön BoStad Stockholm*. Länsstyrelsen deltar regelbundet vid regionala konferenser för att sprida kunskapen 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 att stödja en fungerande bostadsförsörjning med fortsatt god miljö kvalitet. De som deltar i rådet är personer på kommundirektörsnivå eller annan högre chefsnivå.

Samverkan med akademi och näringsliv för hållbarare bostäder

Länsstyrelsen medverkar sedan 2016 i regionalfondsprojektet *Grön BoStad Stockholm* som arbetar med hållbar stadsutveckling i länet. Projektet leds av KTH, övriga samverkanspartner är IVL Svenska Miljöinstitutet och Sustainable Innovation. Projektet ska bidra till ökad tillväxt för små och medelstora företag, minskad segregation och en koldioxidsnålare ekonomi. Projektet innefattar allt från nyproduktion till renoveringar, omvandlingar och tidsbegränsade bostäder.

En av utmaningarna är att miljöteknik i bostadsbyggandet och sociala frågor setts som två separata områden. Nu förs dessa områden ihop, exempelvis i en testbädd för innovativa, gröna lösningar i bostäder. Testbädden drivs genom IVL Svenska Miljöinstitutet tillsammans med Stockholmsregionen och de boende i stadsdelen Solberga i Stockholms stad. Andra utmaningar som projektet tagit sig an är bland annat offentliga upphandlingar och bostäder för nyanlända där olika former av kunskapshöjande insatser har genomförts.

Källor

Tryckta källor

Amorteringskraven: Felaktiga grunder och negativa effekter. Stockholms Handelskammare, 2019.

Ansvarsfull uthyrning av bostäder. SABO, 2015.

Bostadsbehoven i länet – Aktörer, hinder och konsekvenser. Region Stockholm, Länsstyrelsen och Grön Bostad Stockholm 2019

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

Bostadsförsörjning är mer än bostadsbyggande. Länsstyrelserna, 2018

Bostadsmarknadsenkäten. Länsstyrelsen i Stockholms län, 2009 och 2019

Bostäder anpassade för äldre – önskemål om boende för äldre och utformningen av trygghetsboende med aktivitetscentra i Stockholms stad. Stockholms läns äldrecentrum, 2017

Boverkets indikatorer – Analys av utvecklingen på bygg- och bostadsmarknaden med byggprognos. Boverket, 2019

Byggkonjunkturen. Sveriges byggindustrier, 2019

De bygger egna hus för svaga grupper. Hem & Hyra, 28 oktober 2018

Den svenska bolånemarknaden 2019. Finansinspektionen, 2019

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

En bostadspolitik för alla? SABO, 2019

Etableringshinder på bostadsmarknaden. Boverket 2014

Ett gemensamt bostadsförsörjningsansvar. SOU 2018:35

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

Ett utmanat Sverige – Arbetskraft utan bostäder. Svenskt Näringsliv 2019

EU och bostadspolitiken 2017 – Rättsutveckling och samarbete inom EU av betydelse för svensk bostadspolitik. Boverket 2018

Finansiell stabilitet 2018:2. Riksbanken 2018

Flyttkedjor – En litteraturstudie över befintlig forskning. Stockholms läns landsting 2018

Från noll till åtta procent, SABO 2019

Dags att klargöra den sociala bostadspolitiken. Debattartikel av Martin Grander i Dagens Samhälle den 8 februari 2019.

Förslag till bred bostadspolitisk uppgörelse, Fores 2019

Har vi råd att bo här? En rapport om möjligheterna till boende. Landsorganisationen, 2018

Hem – vägar till en ny social bostadspolitik. Fastighetsägarna 2018

Hemlöshet 2017 – Omfattning och karaktär. Socialstyrelsen, 2017

Konceptrenoveringens konsekvenser – Ekonomiska och socio-ekonomiska effekter. Hyresgästföreningen 2019

Konjunkturbarometern. Konjunkturinstitutet, 2019

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

Lag (2009:47) om vissa kommunala befogenheter SFS 2009:47

Läget i länet – Hållbar utveckling. Vägen mot ett hållbart Stockholms län. Länsstyrelsen, 2019

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

Nytan med allmännyttan, Liber 2015

Plan- och bygglag. SFS 2010:900

Planned investments in the Stockholm region 2019–2040. Stockholms stad 2019

*Slutrapport från Sverigeförhandlingen – infrastruktur och bostäder, ett gemensamt samhällsbygge. SOU 2017:107
Socialtjänstlag. SFS 2001:453*

Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen – RUF 2050. Landstinget & Länsstyrelsen, 2050. 2018

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

Trångboddhet – konsekvenser för skolresultat och hälsa (RiR) 2019:9). Riksrevisionen, 2019

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

Wienmodellen – Inspiration till en ny bostadspolitik. Arena Idé 2019

Uppdrag att följa utvecklingen på andrahandsmarknaden. Boverket 2018

Muntliga och otryckta källor

Samtal med företrädare för länets kommuner, Boverket och bygg- och bostadsbolag, Region Stockholm samt sakansvariga på Länsstyrelsen i Stockholms län.

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

bostadspolitik.se

Bilagor

TABELL 1: Tillskottet av bostäder i Stockholms läns kommuner åren 2015–2018

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

TABELL 1: Tillskottet av bostäder i Stockholms läns kommuner åren 2015–2018

Kommuner	Färdigställda nybyggda bostäder	Fritidshus- omvandling	Omvandlade lokaler och vindar	Färdigställda nybyggda bostäder	Fritidshus- omvandling	Omvandlade lokaler och vindar	Färdigställda nybyggda bostäder	Fritidshus- omvandling	Omvandlade lokaler och vindar
	2015			2016			2017		
Botkyrka	214	15	1	519	10	4	632	10	3
Danderyd	12	2	0	38	0	0	119	5	0
Ekerö	38	50	0	151	50	0	137	50	0
Haninge	891	68	6	630	34	134	777	27	0
Huddinge	380	56	0	864	56	0	651	35	0
Järfälla	831	1	16	793	1	7	878	1	42
Lidingö	242	5	23	119	0	2	99	1	82
Nacka	448	112	69	790	133	145	803	133	220
Norrtälje	172	200	0	273	200	0	482	250	0
Nykvarn	109	20	0	114	20	0	57	15	18
Nynäshamn	43	77	0	159	50	12	50	50	0
Salem	123	5	0	44	0	0	23	0	0
Sigtuna	276	20	25	441	20	69	248	20	27
Sollentuna	731	5	10	117	5	8	307	0	9
Solna	121	0	34	1 402	0	26	632	0	29
Stockholm	4 926	1	1 203	4 022	1	943	5 140	1	1 167
Sundbyberg	565	0	86	943	0	4	584	0	105
Södertälje	263	50	16	331	50	3	219	20	3
Tyresö	262	13	0	342	13	0	262	10	0
Täby	197	2	2	633	5	24	639	5	3
Upplands-Bro	250	3	0	402	12	0	784	10	0
Upplands Väsby	388	30	0	243	0	0	414	0	7
Vallentuna	172	10	0	100	5	0	94	5	6
Vaxholm	37	30	46	100	30	15	40	15	3
Värmdö	240	150	0	81	150	0	750	80	0
Österåker	421	78	0	268	78	2	474	70	0
Länet	12 352	1 070	1 537	13 919	923	1 398	15 295	813	1 724
Totalt per år	14 959			16 240			17 832		

Färdigställda nybyggda bostäder	Fritidshus- omvandling	Omvandlade lokaler och vindar	"Totalt tillskott under perioden"	Snitt per år under perioden	Behov per år enligt RUFs 2050	Kommuner
2018			2015–2018	2015–2018	2015–2030	
443	7	0	1 858	465	650	Botkyrka
16	0	0	192	48	300	Danderyd
358	6	0	840	210	200	Ekerö
352	11	16	2 946	737	700	Haninge
997	35	0	3 074	769	1 050	Huddinge
1 000	0	105	3 675	919	1 000	Järfälla
10	1	4	588	147	200	Lidingö
869	130	138	3 990	998	1 200	Nacka
352	200	0	2 129	532	600	Norrtälje
154	2	0	509	127	100	Nykvarn
36	50	53	580	145	200	Nynäshamn
78	0	0	273	68	100	Salem
46	20	2	1 214	304	400	Sigtuna
252	0	10	1 454	364	650	Sollentuna
695	0	13	2 952	738	800	Solna
5 523	1	457	23 385	5 846	7 500	Stockholm
1 080	0	91	3 458	865	1 000	Sundbyberg
745	15	134	1 849	462	800	Södertälje
12	10	0	924	231	300	Tyresö
660	3	0	2 173	543	950	Täby
141	25	0	1 627	407	300	Upplands-Bro
359	0	0	1 441	360	350	Upplands Väsby
270	5	0	667	167	400	Vallentuna
64	5	50	435	109	100	Vaxholm
433	80	219	2 183	546	500	Värmdö
231	60	0	1 682	421	350	Österåker
15 176	666	1 292	66 165	16 541	20 700	Länet
17 134			66 165	16 541	20 700	Totalt per år

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

Kommun	Bostadstyp	Upplåtelseform	2015	2016	2017	2018	Totalt
0114 Upplands Väsby	flerbostadshus	hyresrätt	222	241	64	6	533
		bostadsrätt	41	65	213	216	535
		äganderätt	0	0	0	0	0
	småhus	hyresrätt	0	0	0	0	0
		bostadsrätt	44	67	70	114	295
		äganderätt	81	29	67	23	200
0115 Vallentuna	flerbostadshus	hyresrätt	0	0	0	157	157
		bostadsrätt	0	0	0	27	27
		äganderätt	0	0	0	0	0
	småhus	hyresrätt	0	2	0	0	2
		bostadsrätt	16	0	2	25	43
		äganderätt	156	98	92	61	407
0117 Österåker	flerbostadshus	hyresrätt	72	0	94	0	166
		bostadsrätt	231	47	183	63	524
		äganderätt	0	0	0	0	0
	småhus	hyresrätt	0	0	0	1	1
		bostadsrätt	6	10	59	39	114
		äganderätt	112	211	138	128	589
0120 Värmdö	flerbostadshus	hyresrätt	0	0	0	138	138
		bostadsrätt	165	0	562	211	938
		äganderätt	0	0	0	0	0
	småhus	hyresrätt	0	0	24	2	26
		bostadsrätt	0	10	50	12	72
		äganderätt	75	71	114	70	330
0123 Järfälla	flerbostadshus	hyresrätt	333	159	172	110	774
		bostadsrätt	447	574	582	850	2 453
		äganderätt	0	0	0	0	0
	småhus	hyresrätt	0	0	0	0	0
		bostadsrätt	14	32	83	23	152
		äganderätt	37	28	41	17	123
0125 Ekerö	flerbostadshus	hyresrätt	0	6	63	79	148
		bostadsrätt	0	0	0	137	137
		äganderätt	0	0	0	0	0
	småhus	hyresrätt	0	0	0	0	0
		bostadsrätt	0	0	9	0	9
		äganderätt	38	145	65	142	390
0126 Huddinge	flerbostadshus	hyresrätt	0	493	0	217	710
		bostadsrätt	203	260	424	583	1 470
		äganderätt	0	0	0	0	0
	småhus	hyresrätt	0	0	4	1	5
		bostadsrätt	51	30	63	51	195
		äganderätt	126	81	160	145	512
0127 Botkyrka	flerbostadshus	hyresrätt	0	189	269	261	719
		bostadsrätt	116	241	248	89	694
		äganderätt	0	0	0	0	0
	småhus	hyresrätt	0	0	0	0	0
		bostadsrätt	4	18	0	49	71
		äganderätt	94	71	115	44	324
0128 Salem	flerbostadshus	hyresrätt	54	0	0	0	54
		bostadsrätt	0	15	0	73	88
		äganderätt	0	0	0	0	0
	småhus	hyresrätt	0	0	0	0	0
		bostadsrätt	37	15	11	0	63
		äganderätt	32	14	12	5	63

Kommun	Bostadstyp	Upplåtelseform	2015	2016	2017	2018	Totalt
0136 Haninge	flerbostadshus	hyresrätt	514	285	309	229	1 337
		bostadsrätt	130	0	274	57	461
		äganderätt	0	0	0	0	0
	småhus	hyresrätt	40	0	0	0	40
		bostadsrätt	83	88	77	50	298
		äganderätt	124	257	117	16	514
0138 Tyresö	flerbostadshus	hyresrätt	6	76	214	0	296
		bostadsrätt	212	187	0	0	399
		äganderätt	0	0	0	0	0
	småhus	hyresrätt	0	0	0	0	0
		bostadsrätt	8	48	24	0	80
		äganderätt	36	31	24	12	103
0139 Upplands-Bro	flerbostadshus	hyresrätt	159	133	180	0	472
		bostadsrätt	0	0	463	81	544
		äganderätt	0	0	0	0	0
	småhus	hyresrätt	0	0	0	0	0
		bostadsrätt	0	68	97	20	185
		äganderätt	91	42	44	40	217
0140 Nykvarn	flerbostadshus	hyresrätt	72	0	0	43	115
		bostadsrätt	0	54	0	42	96
		äganderätt	0	0	0	0	0
	småhus	hyresrätt	0	0	0	0	0
		bostadsrätt	0	0	30	8	38
		äganderätt	37	60	27	61	185
0160 Täby	flerbostadshus	hyresrätt	62	12	6	92	172
		bostadsrätt	74	424	528	523	1 549
		äganderätt	0	0	0	0	0
	småhus	hyresrätt	0	0	0	0	0
		bostadsrätt	0	122	24	7	153
		äganderätt	61	75	81	38	255
0162 Danderyd	flerbostadshus	hyresrätt	0	17	0	0	17
		bostadsrätt	0	8	99	0	107
		äganderätt	0	0	0	0	0
	småhus	hyresrätt	0	0	0	0	0
		bostadsrätt	1	0	0	0	1
		äganderätt	11	13	20	16	60
0163 Sollentuna	flerbostadshus	hyresrätt	392	54	0	4	450
		bostadsrätt	318	34	235	166	753
		äganderätt	0	0	0	0	0
	småhus	hyresrätt	0	0	0	0	0
		bostadsrätt	0	0	48	31	79
		äganderätt	21	29	24	51	125
0180 Stockholm	flerbostadshus	hyresrätt	1 452	1 955	1 943	2 142	7 492
		bostadsrätt	3 180	1 944	2 886	3 191	11 201
		äganderätt	0	0	0	0	0
	småhus	hyresrätt	0	0	14	0	14
		bostadsrätt	180	81	158	85	504
		äganderätt	114	42	139	105	400
0181 Södertälje	flerbostadshus	hyresrätt	0	9	0	313	322
		bostadsrätt	52	126	70	201	449
		äganderätt	0	4	0	0	4
	småhus	hyresrätt	0	0	2	0	2
		bostadsrätt	78	19	16	117	230
		äganderätt	133	173	131	114	551

Kommun	Bostadstyp	Upplåtelseform	2015	2016	2017	2018	Totalt
0182 Nacka	flerbostadshus	hyresrätt	135	194	72	144	545
		bostadsrätt	25	440	613	509	1 587
		äganderätt	0	0	0	0	0
	småhus	hyresrätt	0	0	0	2	2
		bostadsrätt	21	80	15	72	188
		äganderätt	267	76	103	142	588
0183 Sundbyberg	flerbostadshus	hyresrätt	141	381	60	256	838
		bostadsrätt	387	539	488	722	2 136
		äganderätt	0	0	0	0	0
	småhus	hyresrätt	0	0	0	0	0
		bostadsrätt	6	13	14	71	104
		äganderätt	31	10	22	31	94
0184 Solna	flerbostadshus	hyresrätt	0	183	248	1	432
		bostadsrätt	104	1 151	384	694	2 333
		äganderätt	0	0	0	0	0
	småhus	hyresrätt	0	0	0	0	0
		bostadsrätt	17	47	0	0	64
		äganderätt	0	21	0	0	21
0186 Lidingö	flerbostadshus	hyresrätt	146	0	0	0	146
		bostadsrätt	92	51	84	0	227
		äganderätt	0	36	0	0	36
	småhus	hyresrätt	0	0	0	0	0
		bostadsrätt	1	3	4	0	8
		äganderätt	3	29	11	10	53
0187 Vaxholm	flerbostadshus	hyresrätt	0	0	0	0	0
		bostadsrätt	8	86	0	54	148
		äganderätt	0	0	0	0	0
	småhus	hyresrätt	0	0	0	0	0
		bostadsrätt	6	0	17	0	23
		äganderätt	23	14	23	10	70
0188 Norrtälje	flerbostadshus	hyresrätt	35	88	43	32	198
		bostadsrätt	88	90	319	167	664
		äganderätt	0	0	0	0	0
	småhus	hyresrätt	0	0	0	0	0
		bostadsrätt	0	0	0	43	43
		äganderätt	49	95	120	110	374
0191 Sigtuna	flerbostadshus	hyresrätt	211	235	28	0	474
		bostadsrätt	0	140	164	0	304
		äganderätt	0	0	0	0	0
	småhus	hyresrätt	0	0	0	0	0
		bostadsrätt	0	22	0	6	28
		äganderätt	65	44	56	40	205
0192 Nynäshamn	flerbostadshus	hyresrätt	28	134	0	0	162
		bostadsrätt	0	0	0	0	0
		äganderätt	0	0	0	0	0
	småhus	hyresrätt	0	0	0	0	0
		bostadsrätt	0	0	12	14	26
		äganderätt	15	25	38	22	100
		Totalt	12 352	13 919	15 295	15 176	56 742

En väl fungerande bostadsmarknad är av avgörande betydelse för regionens fortsatta attraktivitet. 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.

Länets kommuner arbetar intensivt med bostadsbyggande, och det har resulterat i ett skyhögt byggande. När byggandet nu viker är det särskilt viktigt att framhålla att bostadsförsörjning är mycket mer än bostadsbyggande. Det räcker inte att enbart bygga bostäder. En växande grupp har inte råd att bo i nyproduktion. De behöver istället tillträde till bostäder med en kostnad som matchar deras betalningsförmåga.

Rapporten *Läget i länet – Bostadsmarknaden i Stockholms län 2019* vänder sig till kommuner, byggföretag och andra som intresserar sig för bostadsbyggandets betydelse för regionens utveckling. Samtidigt utgör rapporten en årlig rapportering till regeringen och Boverket.

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