



Foto: Henrik Weston

Fakta 2021:4



Länsstyrelsen
Stockholm

Varje år besvarar länets kommuner Bostadsmarknadsenkäten. Syftet med enkäten är att få en överblick över den aktuella situationen på bostadsmarknaden, följa utvecklingen över tid samt bidra med underlag för bedömningar av kommande utveckling.

Bostadsmarknadsenkäten 2021

Att ha en hög befolkningsökning varje år ställer höga krav på kommunernas bostadsförsörjning

Förra året påbörjades 12 330 bostäder inklusive ombyggnationer. I år och nästa år bedömer kommunerna att det totalt kan påbörjas ungefär 51 800 bostäder fördelat på 41 procent hyresrätter, 52 procent bostadsrätter, 1 procent äganderätter i flerfamiljshus och 6 procent småhus.

Alla kommuner uppger att det är brist på bostäder i kommunen som helhet. Upplands Väsby har dock valt att inte besvara frågan. Flera kommuner beskriver att det finns ett stort behov av hyresrätter och då framför allt bostäder med lägre hyra.

En fråga är ny i årets enkät. Den gäller huruvida kommunernas bostadsmarknad påverkats av pandemin. Knappt hälften av kommunerna svarade att pandemin har påverkat bostadsmarknaden. De vanligaste effekterna som uppgavs var ökad efterfrågan på småhus och fritidshus samt att bostadspriserna fortsatt uppåt. Ett par kommuner beskrev hur bostadspriserna sjönk i början av året för att därefter öka under andra halvan av året. Effekterna av pandemin är i skrivande stund svåra att uttolka, och blir en viktig fråga att följa framöver.

2021

Förväntat påbörjande av bostäder genom nybyggnad och ändring

Kommun		Förväntat påbörjande av bostäder genom nybyggnad och ändring - 2021										Totalt alla bostadstyper			Påbörjade bostäder 2020*							
		Bostäder efter upplåtelseform										Totalt alla bostadstyper			Alla bostäder							
		Ferbostadshus - Hyresrätter	Ferbostadshus - Bostadsrätter	Ferbostadshus - Ägarlägenheter	Småhus	Totalt	Ungdomsbostäder - Hyresrätter	Ungdomsbostäder - Bostadsrätter	Studentbostäder - Hyresrätter	Studentbostäder - Bostadsrätter	Seniorbostäder - Hyresrätter	Seniorbostäder - Bostadsrätter	Seniorbostäder - Ägarlägenheter	Trygghetsbostäder - Hyresrätter	Trygghetsbostäder - Bostadsrätter	Särskilda boendeformer för äldre - Hyresrätter	Bostäder för personer med funktionsnedsättning - Hyresrätter	Totalt särskilda grupper	Totalt alla bostadstyper	Nyproduktion flerbostadshus	Nyproduktion småhus	Totalt 2020
Botkyrka		0	115	0	50	165	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4	24	28	
Danderöd		0	25	0	2	27	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	100	6	106	
Ekerö		0	33	0	60	93	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	34	64	98	
Haninge		530	395	0	0	925	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	306	89	395	
Huddinge		0	45	0	104	149	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	135	135	
Järfälla		300	820	200	100	1 420	0	0	0	0	0	0	0	0	50	30	80	1 218	1 218	23	1 241	
Lidingö		9	0	58	24	91	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	58	10	68	
Nacka		540	421	0	90	1 051	0	0	0	0	0	0	0	35	119	6	160	876	38	914		
Norrtälje		308	318	0	124	750	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	245	74	319	
Nykvarn		50	50	0	0	100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	163	30	193	
Nynäshamn		100	100	0	80	280	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10	10	290	60	35	95	
Salen		100	0	0	10	110	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	108	17	125	
Sigtuna		115	60	0	50	225	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	272	116	388	
Sollentuna		333	175	51	120	679	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6	6	685	494	138	632	
Solna		0	790	0	0	790	0	0	0	0	0	0	0	0	0	20	20	810	242	49	291	
Stockholm		3 612	5 208	150	70	9 040	0	0	1 200	0	0	0	0	0	90	60	1 400	10 440	3 630	78	3 708	
Sundbyberg		541	951	0	0	1 492	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	391	2	393	
Södertälje		150	150	0	100	400	0	0	0	0	0	0	0	0	70	0	0	470	166	96	262	
Tyresö		115	250	0	21	386	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	386	190	13	203	
Täby		282	774	0	26	1 082	0	0	19	0	0	0	0	0	250	6	447	1 529	742	98	840	
Upplands Väsby		300	300	0	100	700	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	700	702	87	789	
Upplands-Bro		320	87	0	74	481	0	0	0	0	0	0	0	40	0	6	46	527	497	56	553	
Vallentuna		10	142	0	78	230	0	0	15	0	0	0	0	0	0	0	15	245	6	21	27	
Vaxholm		0	58	0	16	74	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	74	0	0	9	
Värmdö		70	91	0	90	251	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	251	0	23	23	
Österåker		0	165	0	140	305	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12	12	317	80	180	260	
Totalt i länet		7 785	11 523	459	1 529	21 296	0	0	1 234	0	0	0	0	40	207	156	2 266	23 562	10 584	1 511	12 095	

*Totalt påbörjades 12 330 bostäder 2020. 12 095 genom nyproduktion och 235 genom ombyggnationer av lokaler och vindar.

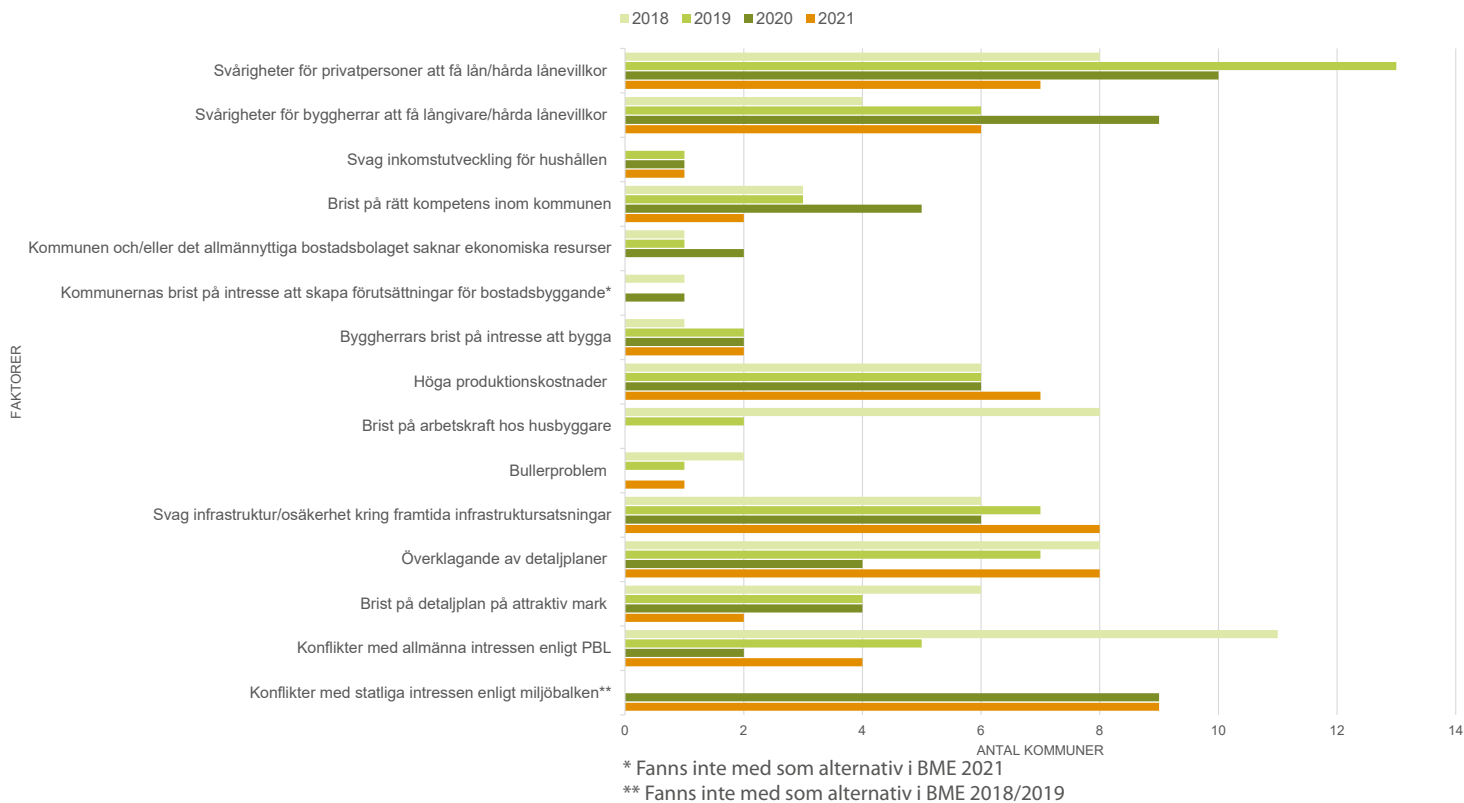
2022

Förväntat påbörjande av bostäder genom nybyggnad och ändring

Förväntat påbörjande av bostäder genom nybyggnad och ändring - 2022													Påbörjade bostäder 2020*						
Kommun	Bostäder efter upplåtelseform				Totalt	Bostäder för särskilda grupper											Totalt alla bostadstyper	Alla bostäder	
	Fierbostads- Hyresrätter	Fierbostads- Bostadsrätter	Fierbostads- Ågarlagenheter	Småhus		Ungdomsbostäder - Hyresrätter	Ungdomsbostäder - Bostadsrätter	Studentbostäder - Hyresrätter	Studentbostäder - Bostadsrätter	Seniorbostäder - Hyresrätter	Seniorbostäder - Bostadsrätter	Seniorbostäder - Ågarlagenheter	Trygghetsbostäder - Hyresrätter	Trygghetsbostäder - Bostadsrätter	Särskilda boendeformer för äldre - Hyresrätter	Bostäder för personer med funktions- nedsättning - Hyresrätter		Totalt särskilda grupper	Nyproduktion fierbostads- hus
Botkyrka	175	535	0	30	740	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4	24	28
Danderyd	0	212	0	0	212	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	60	100	6	106
Ekerö	0	0	0	73	73	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	34	64	98
Haninge	640	470	0	50	1 160	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	62	306	89	395
Huddinge	328	827	0	106	1 261	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	386	0	135	1 351
Järfälla	0	1 200	0	100	1 300	0	0	0	0	0	0	0	0	0	200	1 500	1 218	23	1 241
Lidingö	3	0	0	24	27	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	58	10	68
Nacka	305	914	0	100	1 319	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6	1 325	876	38	914
Norrställe	376	1 007	0	169	1 552	0	0	0	40	0	0	0	0	0	6	1 598	245	74	319
Nykvam	50	175	0	0	225	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	163	30	193
Nynäshamn	80	80	0	65	225	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	60	35	95
Salem	30	82	0	10	122	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	108	17	125
Sigtuna	65	305	0	100	470	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12	272	116	388
Sollentuna	328	88	0	54	470	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	73	494	138	632
Solna	405	1 050	0	0	1 455	0	0	0	0	0	0	0	0	0	45	1 560	242	49	291
Stockholm	4 800	4 650	20	0	9 470	0	0	0	60	0	0	0	0	0	70	10 300	3 630	78	3 708
Sundbyberg	638	631	0	0	1 269	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10	1 279	391	2	393
Södertälje	30	390	0	180	600	0	0	0	0	0	0	0	0	0	20	620	166	96	262
Tyresö	100	685	0	10	795	0	0	0	83	0	0	0	0	12	890	190	13	203	
Täby	114	699	0	18	831	0	0	0	0	0	0	0	0	12	1 321	742	98	840	
Upplands Väsby	250	250	0	50	700	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	400	702	87	789
Upplands-Bro	280	240	0	35	555	0	0	0	0	0	0	0	0	6	561	497	56	553	
Vallentuna	130	125	0	127	382	0	0	0	0	0	0	0	0	60	467	6	21	9	
Vaxholm	0	59	0	19	78	0	0	0	0	0	0	0	0	0	54	0	0	0	27
Värmdö	113	166	0	66	345	0	0	0	0	0	0	0	0	0	70	415	0	23	23
Österåker	50	140	0	130	320	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	320	80	180	260
Totalt i länet	9 290	14 980	20	1 516	25 956	0	0	1 332	0	183	0	150	20	688	237	2 610	10 584	1 511	12 095

*Totalt påbörjades 12 330 bostäder 2020. 12 095 genom nyproduktion och 235 genom ombyggnationer av lokaler och vindar.

Faktorer som begränsar bostadsbyggandet 2018/2019/2020/2021



I enkäten ombeds kommunerna att utifrån förutbestämda alternativ välja tre faktorer som enligt deras bedömning begränsar bostadsbyggandet. Den vanligaste faktorn i årets enkät är konflikter med statliga intressen enligt miljöbalken, ett svarsalternativ som var nytt för förra årets enkät. Därefter följer svag infrastruktur/osäkerhet kring framtida infrastruktursatsningar och överklagande av detaljplaner. Hårda lånevillkor, både för privatpersoner och byggherrar, vilket varit det vanligaste svaret tidigare år är fortfarande begränsande faktorer. De har däremot inte lika stor inverkan som tidigare år.

Alternativet annan orsak som begränsar bostadsbyggandet valdes av ett antal kommuner. De angav exempelvis osäkerheten kring läget på bostadsmarknaden och konjunkturförändringar, politiska oenigheter om exploateringstakt, att kommunen för närvarande inte strävar efter att öka befolkningen, svåra avvägningar mellan olika intressen i planprocessen, brist på byggbar mark, att kommunen har valt att prioritera några få stora

och komplexa projekt vilket innebär fördröjning och fördröjning och förbudet att ianspråkta jordbruksmark för bostadsbyggande.

Det är ett antal faktorer som inte ses som begränsande i Stockholmsregionen. Dessa är svag andrahandsmarknad för bostäder, vikande befolkningsunderlag, kommunen och/eller det allmännyttiga bostadsbolaget saknar ekonomiska resurser eller möjligheter till bostadsbyggande och brist på arbetskraft hos byggherrar. Ekerö som enda kommun uppger att det inte finns några begränsningar för bostadsbyggandet i kommunen.

I Länsstyrelsens analys av bostadsmarknaden i länet som presenteras i rapporten Läget i länet – Bostadsmarknaden i Stockholm län 2021 fördjupar vi oss i kommunernas svar. Vi vill dock redan nu flagga för att det knappast är sannolikt att alla projekt kan starta som planerat i år. En rimlig bedömning är att något mer än hälften påbörjas, det vill säga ungefär 13 000–14 000 bostäder. Förra året påbörjades preliminärt 12 330 bostäder inklusive ombyggnationer. Analysen publiceras i juni i år.

Kommunernas samtliga svar redovisas på Länsstyrelsen i Stockholms webbplats www.lansstyrelsen.se/Stockholm/Sv/publikationer
En nationell sammanställning av enkätresultaten görs av Boverket.

Bostadsmarknadsenkäten för Stockholms län 2021 har arbetats fram av Jenny Lundholm i samarbete med Nanny Andersson Sahlin och Henrik Weston och på Länsstyrelsens enhet för bostäder och fysisk planering. För frågor kring enkäten, kontakta: Henrik Weston, henrik.weston@lansstyrelsen.se eller Nanny Andersson Sahlin, nanny.andersson.sahlin@lansstyrelsen.se