



Foto: Christina Fagergren

Faktablad 2019:5



Länsstyrelsen
Stockholm

Bostadsmarknadsenkäten 2019

Att växa med 30 000–40 000 invånare varje år ställer höga krav på kommunernas bostadsförsörjning.

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 att bidra med underlag för bedömningar av kommande utveckling.

Förra året påbörjades cirka 13 000 bostäder. I år och nästa år bedömer kommunerna att det totalt kan påbörjas knappt 51 000 bostäder. Det visar på en optimism i kommunerna, trots oron på bostadsmarknaden.

Alla kommuner bedömer att de har underskott på alla typer av bostäder. I alla kommuner utom en beräknas det vara fortsatt underskott om tre år. Kommunerna bedömer att bostadsmarknaden är särskilt svår för grupper med lägre betalningsförmåga så som ungdomar och nyanlända. 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.

I Länsstyrelsens analys av bostadsmarknaden som presenteras i rapporten *Läget i länet – Bostadsmarknaden i Stockholm län 2019* fördjupar vi oss i enkätens uppgifter. Vi vill emellertid redan nu flagga för att det är mycket tveksamt om projekten kan starta som planerat. En rimligare bedömning är att knappt hälften av bostäderna påbörjas, om ens det. Rapporten publiceras i juni i år.

2019

Förväntat påbörjande av bostäder genom nybyggnad och ändring

Kommun	Förväntat påbörjande av bostäder genom nybyggnad och ändring - 2019														Påbörjade bostäder 2018								
	Bostäder uppdelat efter upplåtelseform														Totalt alla bostadstyper			Alla bostäder					
	Hyresrätter med privata hyresvärdar	Hyresrätter i allmännyttan	Kooperativa hyresrätter	Bostadsrätter	Ägarlag enheter	Annat	Nettotillskott genom ändring av byggnader	Hyresrätter i småhus	Bostadsrätter i småhus	Eget ägande i småhus	Nettotillskott genom ändring av småhus	Totalt	Ungdomsbostäder	Studentbostäder	Särskilda boendeformer för äldre	Seniorbostäder	Trygghetsbostäder	Särskilt boende för funktionsnedsatta personer med familj	Totalt särskilda grupper	Totalt alla bostadstyper	Nyproduktion alla upplåtelseformer	Ombyggnad av flerbostadshus	Totalt
Botkyrka	50	0	0	100	0	0	0	0	0	170	0	320	0	0	0	0	0	0	0	320	266	0	266
Danderyd	0	0	0	100	0	0	0	0	0	0	0	100	0	0	0	0	0	0	0	100	8	0	8
Ekerö	0	0	0	0	0	0	0	0	0	62	0	62	0	0	0	0	0	0	0	62	58	0	58
Haninge	390	0	0	416	0	0	0	0	0	58	0	914	0	0	54	0	0	0	54	968	135	0	135
Huddinge	180	0	0	100	0	0	0	0	0	15	0	400	0	0	199	0	0	0	199	599	590	0	590
Järfälla	400	0	0	1100	0	0	40	0	25	18	0	1583	0	0	0	0	0	0	1583	1124	15	1139	
Lidingö	0	0	0	50	0	0	0	0	10	2	0	62	0	0	0	0	0	0	62	313	1	314	
Nacka	185	0	0	280	0	0	0	0	0	60	0	525	0	0	0	65	18	83	608	410	4	414	
Norrställe	0	0	0	189	0	0	0	0	0	210	0	399	0	0	0	0	0	0	399	430	0	430	
Nykvärn	0	0	10	20	0	0	0	0	0	25	0	55	0	0	0	0	0	0	55	25	0	25	
Nynäshamn	30	100	0	80	0	0	0	0	0	50	0	260	0	0	0	0	0	0	260	180	106	286	
Salem	0	0	0	31	0	0	0	0	0	6	0	37	0	0	54	0	0	54	91	18	0	18	
Sigtuna	80	15	0	200	0	0	10	0	20	80	0	405	0	0	65	0	12	77	482	614	0	614	
Sollentuna	52	0	0	265	46	0	0	0	68	0	0	431	0	0	0	0	6	6	437	644	0	644	
Solna	0	0	0	207	0	0	0	0	72	0	0	279	0	0	0	0	0	0	279	263	16	279	
Stockholm	722	1866	200	5100	0	0	500	0	50	0	0	8438	100	1400	72	0	0	40	1612	4522	276	4798	
Sundbyberg	290	50	0	467	0	0	0	0	0	0	0	807	0	0	0	0	5	5	812	274	0	274	
Södertälje	30	0	0	480	0	0	0	0	55	210	0	775	0	0	0	0	0	0	775	480	45	525	
Tyresö	150	40	0	100	0	0	0	0	50	30	10	380	0	0	60	0	13	73	453	480	4	484	
Taby	276	0	0	783	0	0	0	0	32	75	0	1166	0	0	140	68	11	219	1385	732	2	734	
Upplands Väsby	276	105	0	236	0	0	0	12	109	15	0	753	58	78	54	0	0	190	943	336	0	336	
Upplands-Bro	658	45	0	0	0	0	0	0	15	0	0	718	0	0	0	0	0	0	718	249	0	249	
Vallentuna	0	0	0	184	0	0	0	0	20	68	0	272	0	0	0	0	0	0	272	51	1	52	
Vaxholm	0	0	0	85	0	0	15	0	9	2	0	111	0	0	0	0	0	0	111	9	0	9	
Värmdö	0	0	84	71	0	0	0	0	38	60	30	283	0	0	90	0	0	90	373	136	43	179	
Österåker	325	0	0	90	0	0	0	0	60	60	0	535	0	0	64	0	0	28	627	550	0	550	
Totalt i länet	4094	2221	294	10794	46	0	565	12	497	1563	44	20070	158	1478	643	277	65	133	22824	12421	515	12936	

Kommunerna bedömer att de kan påbörja cirka 22 800 bostäder 2019. Drygt 20 000 i det ordinarie beståndet och 2 700 som bostäder för särskilda grupper. Av de ordinarie bostäderna kan 6 600 stycken bli hyresrätter.

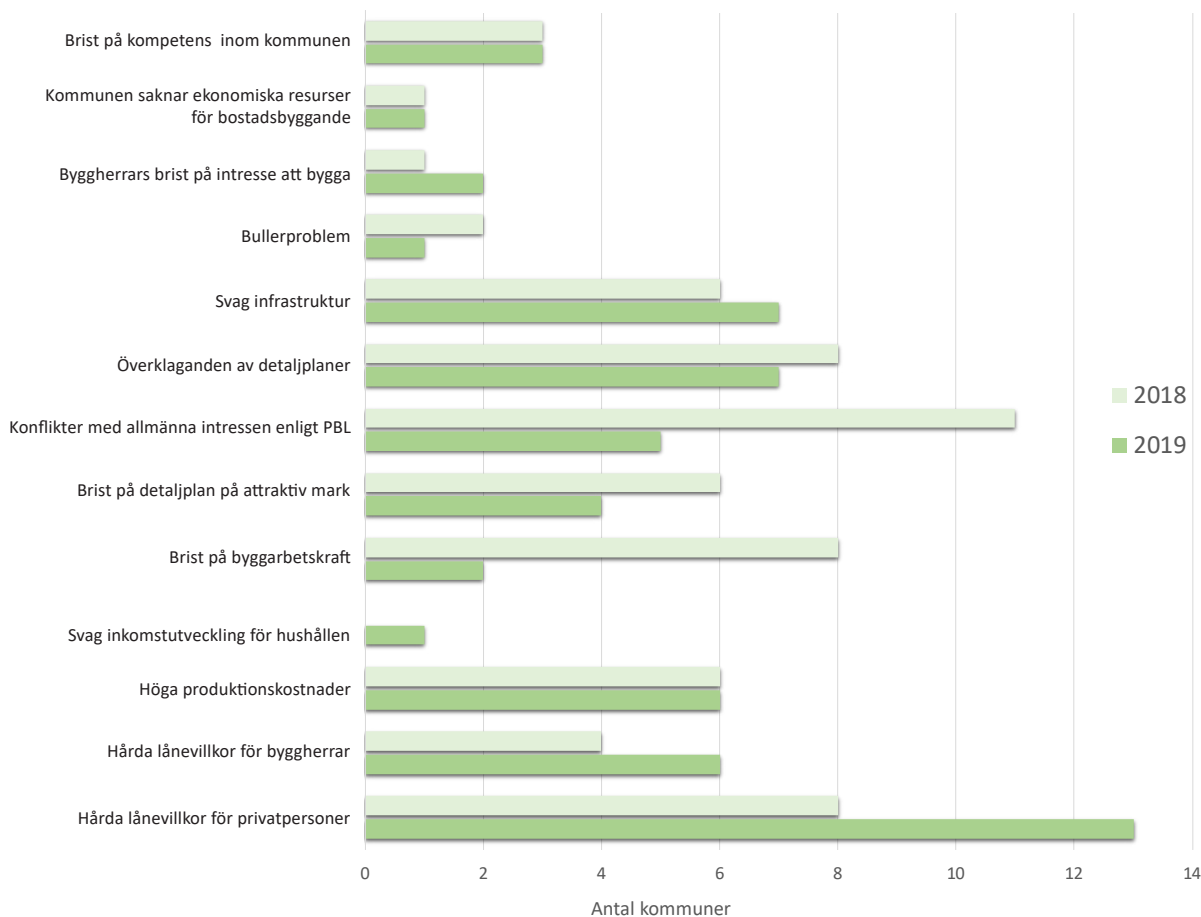
2020

Förväntat påbörjande av bostäder genom nybyggnad och ändring

Kommun	Förväntat påbörjande av bostäder genom nybyggnad och ändring - 2020															Påbörjade bostäder 2018								
	Bostäder uppdelat efter upplåtelseform															Totalt alla bostadstyper			Alla bostäder					
	Hyresrätter med privata hyresvärdar	Hyresrätter i allmännyttan	Kooperativa hyresrätter	Bostadsrätter	Ägarlägenheter	Annat	Nettotillskott genom ändring av byggnader	Hyresrätter i småhus	Bostadsrätter i småhus	Eget ägande i småhus	Nettotillskott genom ändring av småhus	Totalt	Ungdomsbostäder	Studentbostäder	Särskilda boendeformer för äldre	Seniorbostäder	Trygghetsbostäder	Särskilt boende för personer med funktionsnedsättning	Totalt särskilda grupper	Totalt alla bostadstyper	Uppfästelserformer	Ombyggnad av flerbostadshus	Totalt	
Botkyrka	120	125	0	285	0	0	0	0	0	245	0	775	0	0	0	0	0	0	0	775	266	0	266	0
Danderyd	0	0	0	160	0	0	0	0	0	0	0	160	0	0	0	0	0	6	93	253	8	0	8	0
Ekerö	0	0	0	0	0	0	0	40	48	0	0	88	0	0	0	0	0	0	0	88	58	0	58	0
Haninge	680	0	0	752	0	0	0	0	50	0	0	1482	0	0	0	0	0	0	0	1482	135	0	135	0
Huddinge	249	0	0	604	0	19	0	0	15	111	0	998	0	0	0	0	0	0	0	998	590	0	590	0
Järfälla	800	300	0	2000	0	0	50	0	30	30	0	3210	60	100	70	0	0	0	230	3440	1124	15	1139	0
Lidingö	0	0	0	0	50	0	0	0	0	10	2	62	0	0	0	0	0	0	0	62	313	1	314	0
Nacka	520	0	0	652	0	0	0	0	0	85	0	1257	0	0	0	0	50	0	1307	410	4	414	0	
Norrälja	135	65	0	97	0	0	0	0	78	0	0	375	0	0	0	0	0	0	375	430	0	430	0	
Nyckvarn	30	0	10	50	0	0	0	0	10	25	0	125	0	0	50	0	0	0	175	25	0	25	0	
Nynäshamn	40	100	0	80	0	0	0	0	0	65	0	285	0	0	0	0	0	0	295	180	106	286	0	
Salem	100	0	0	10	0	0	0	0	0	10	0	120	0	0	0	0	0	0	120	18	0	18	0	
Sigtuna	100	75	0	200	0	0	10	0	20	80	0	485	0	0	0	0	0	0	485	614	0	614	0	
Sollentuna	0	70	0	270	18	0	0	0	0	80	0	438	0	0	0	0	0	0	438	644	0	644	0	
Solna	254	225	0	880	0	0	0	0	84	0	0	1443	0	150	180	60	0	390	1833	263	16	279	0	
Stockholm	904	2266	300	4865	0	0	500	0	0	50	0	8885	0	1000	135	0	40	1265	10150	4522	276	4798	0	
Sundbyberg	143	83	0	384	0	0	0	0	4	0	0	614	0	0	0	0	0	0	614	274	0	274	0	
Södertälje	0	25	0	550	0	0	0	0	50	200	0	825	0	0	0	0	0	0	825	480	45	525	0	
Tyresö	400	15	0	420	0	0	0	0	20	30	10	895	0	0	60	60	0	120	1015	4	6	10	0	
Täby	48	0	0	853	0	0	0	0	12	43	0	956	0	141	118	20	17	296	1252	732	2	734	0	
Upplands Väsby	0	145	0	162	0	0	0	0	29	15	0	351	0	0	0	0	0	0	351	336	0	336	0	
Upplands-Bro	125	115	0	525	0	0	0	0	15	80	0	860	0	0	0	0	12	12	872	249	0	249	0	
Vallentuna	65	0	0	134	0	0	0	0	20	66	0	285	0	0	0	0	0	0	285	51	1	52	0	
Vaxholm	0	0	0	110	0	25	0	0	23	0	0	158	0	0	0	0	0	0	158	9	0	9	0	
Värmdö	130	0	0	99	0	0	0	0	0	60	30	319	0	0	50	0	0	0	369	136	43	179	0	
Österåker	0	0	0	19	0	0	0	0	0	60	0	139	0	0	0	0	0	0	139	550	0	550	0	
Totalt i länet	4843	3609	310	14161	68	44	560	0	348	1605	42	25590	60	1150	538	613	130	75	28156	12421	515	12936	0	

Kommunerna bedömer att de kan påbörja cirka 28 100 bostäder 2020. 25 600 i det ordinarie beståndet och 2 500 som bostäder för särskilda grupper. Av de ordinarie bostäderna kan 8 700 bli hyresrätter.

Faktorer som begränsat bostadsbyggandet i kommunerna 2018/2019



Kommunerna ombads att utifrån förutbestämda alternativ välja tre faktorer som enligt deras bedömning begränsar bostadsbyggandet. 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.

12 kommuner valde alternativet "Annan orsak", här nämndes bland annat politisk oenighet med påverkan från valet 2018, kommunens politiska inriktning att växa varsamt och i en balanserad takt, generell avvaktan på marknaden, krav på dagvatten och över-

svämningshantering, lösningar i trafik- och framkomlighetsfrågor samt säkring av teknisk infrastruktur.

De faktorer som begränsade bostadsbyggandet i kommunerna mest under förra året var konflikter med allmänna intressen enligt PBL, brist på byggarbetskraft och hårda lånevillkor för privatpersoner. I år har detta skiftat till att endast två kommuner upplever brist på byggarbetskraft som en av de främsta faktorerna. Nu är den klart tydligaste begränsande faktorn hårda lånevillkor för privatpersoner, som har ökat från åtta till 13 kommuner. Konflikter med allmänna intressen enligt PBL har sjunkit från 11 till fem kommuner.

Kommunernas samtliga svar redovisas på Länsstyrelsen i Stockholms webbplats

<http://www.lansstyrelsen.se/Stockholm/Sv/publikationer/2019/Sidor/bostadsmarknadsenkaten-2019.aspx>

En nationell sammanställning av enkätresultaten görs av Boverket.

Bostadsmarknadsenkäten för Stockholms län har arbetats fram av Lisa Lorentzi Wall i samarbete med Henrik Weston och Nanny Andersson Sahlin på Länsstyrelsens enhet för samhällsplanering.

För frågor kring enkäten, kontakta: henrik.weston@lansstyrelsen.se eller nanny.andersson.sahlin@lansstyrelsen.se.