



Rapport 2010:09



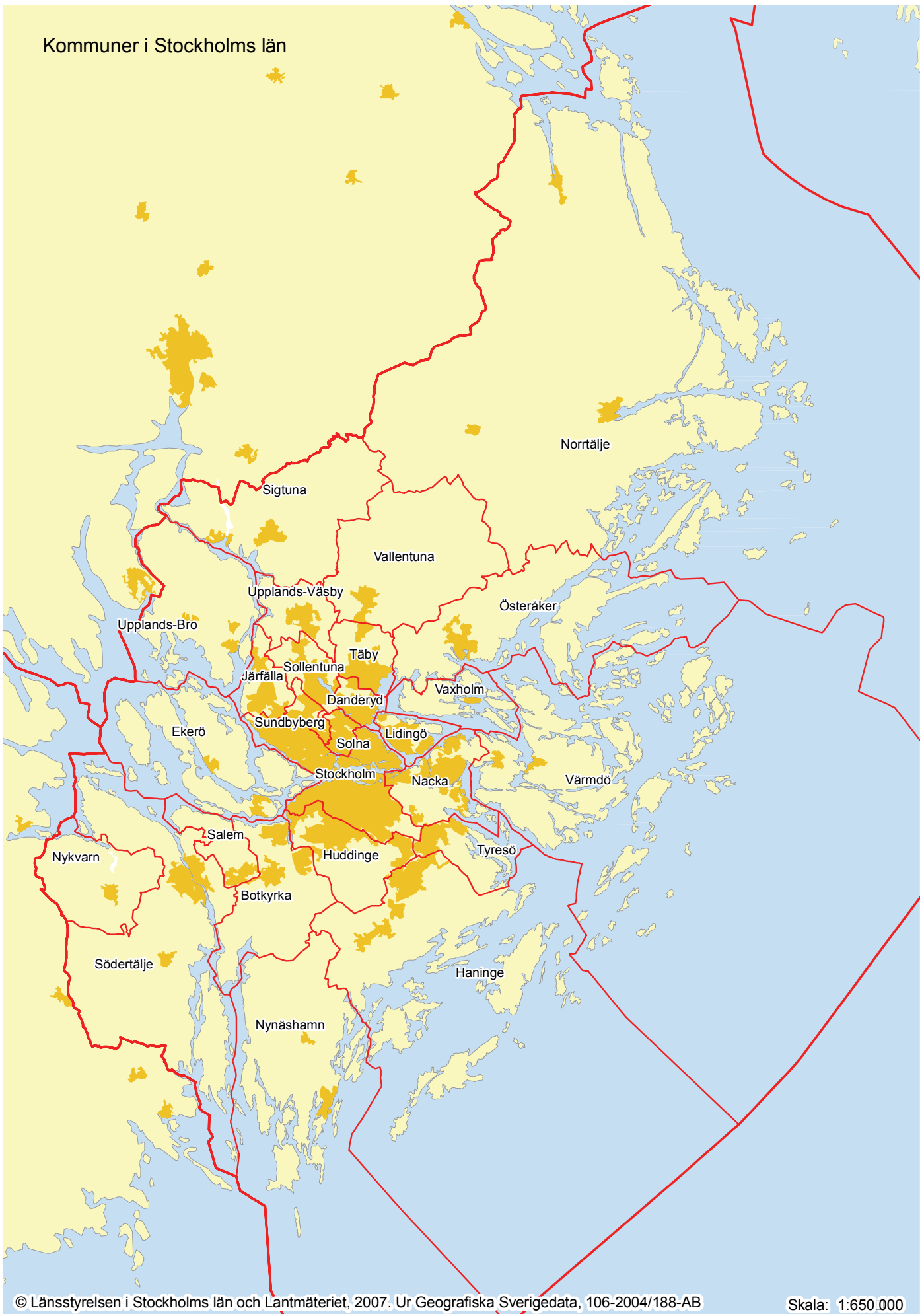
LÄNSSTYRELSEN  
I STOCKHOLMS LÄN

# Läget i länet

Bostadsmarknaden i Stockholms län 2010



# Kommuner i Stockholms län



Rapport 2010:09



LÄNSSTYRELSEN  
I STOCKHOLMS LÄN

# Läget i länet

Bostadsmarknaden i Stockholms län 2010

Rapporten har tagits fram av en arbetsgrupp inom Länsstyrelsens enhet för bostadsfrågor i samverkan med andra enheter inom Länsstyrelsen. Gruppen består av Henrik Weston, Tobias Olsson, Elin Blume, Mai Åström-Färegård, Elin Franzén och Maria Heymowska.

Omslag: Alby. Foto: Tobias Fischer/Botkyrkabyggen AB

Foton inlaga: Elin Blume/Länsstyrelsen sid. 11,26,33,50. Petra My Börjesson/Länsstyrelsen sid. 19, 29, 47. Christina Fagergren/Länsstyrelsen sid. 53. Tobias Fischer/Botkyrkabyggen AB sid. 41. Henrik Weston/Länsstyrelsen sid. 7.

Tryckeri: Elanders

Utgivningsår: 2010

ISBN: 978-91-7281-380-9

Fler exemplar av denna rapport kan beställas hos enheten för bostadsfrågor, Länsstyrelsen i Stockholms län, tfn: 08-785 40 00

Besök också vår webbplats [www.lansstyrelsen.se/stockholm](http://www.lansstyrelsen.se/stockholm)

## Förord

Stockholmsregionen präglas av en stark utveckling. Det gäller ekonomiskt men också befolkningsmässigt. En väl fungerande bostadsmarknad är av avgörande betydelse för regionens fortsatta tillväxt. De tre senaste åren har befolkningen ökat med över 100 000 personer. För Stockholms län gäller det att förbereda för en befolkningsökning på upp till en halv miljon personer fram till år 2030. Det ställer krav på mer än en kvarts miljon nya bostäder.

Förra året påbörjades 5 100 bostäder, vilket är mindre än hälften av länets årliga långsiktiga behov. Länsstyrelsens bedömning är att byggandet ökar i år och nästa år till sammanlagt 15 000 påbörjade bostäder.

Rapporten Läget i länet - Bostadsmarknaden i Stockholms län 2010 vänder sig till aktörer, såsom kommuner, byggföretag och andra som intresserar sig för bostadsbyggandets utveckling i ett regionalt perspektiv. Samtidigt utgör den en årlig redovisning till Boverket och regeringen i enlighet med uppdrag i länsstyrelsernas regleringsbrev.

Rapporten inleds med fyra utmaningar för bostadsbyggandet som Länsstyrelsen bedömer som viktiga för länets tillväxt och för en god livsmiljö. Övriga kapitel inleds med en kortare sammanfattning.

Sambanden mellan bostadsbyggande och infrastruktur ges en särskild tyngd i rapporten eftersom Länsstyrelsen i ett regeringsbeslut 2004 fick i uppdrag att återkommande följa upp konsekvenserna för bostadsbyggandet av investeringarna i länsplanen och i de nationella väg- och banhållningsplanerna.

Många uppgifter om situationen i kommunerna är hämtade från Boverkets Bostadsmarknadsenkät. Länsstyrelsen ansvarar för att samla in uppgifterna från länets kommuner och ställer samman dessa en gång om året.

Det är min förhoppning att denna rapport ska utgöra ett konstruktivt underlag för ett samtal om vilka krav regionens tillväxt ställer på nyproduktion och förnyelse av bostadsbeståndet.

Stockholm den 15 juni 2010



Per Unckel



# Innehållsförteckning

<b>UTMANINGAR FÖR FRAMTIDEN .....</b>	<b>7</b>
Utmaningar för framtiden .....	8
Att bygga bra bostäder för en halv miljon nya invånare .....	8
Att minska regionala skillnader för ökad integration.....	8
Att stärka sambandet mellan infrastruktur och bostadsbyggande .....	9
Att energieffektivisera bostäderna och att bygga klimatsmarta stadsdelar .....	9
<b>BOSTADSBYGGANDE .....</b>	<b>11</b>
Bostadsbyggandet bedöms öka 2010 och 2011 .....	12
Byggandet fortsatte minska 2009 .....	12
Regionala skillnader i bostadsbyggandet .....	13
Fram till år 2030 behövs 13 000 nya bostäder per år .....	14
Konjunkturen vänder, men byggbranschen släpar efter .....	15
Faktorer som hindrar och försenar nyproduktion .....	16
<b>BOSTADSBESTÅNDET .....</b>	<b>19</b>
Bostadsbrist i 21 av länets kommuner .....	20
Upplåtelseformernas andel förändras i länet .....	20
Höga bostadspriser i länet .....	22
Kötiden för hyresrätter varierar .....	23
Den regionala förmedlingen av hyresbostäder ökar .....	24
Nya villkor för hyresrätten .....	24
Behov av upprustning i främst miljonprogrammets stadsdelar .....	25
Boendesegregation en av de största utmaningarna .....	26
<b>BEFOLKNINGSFÖRÄNDRINGAR .....</b>	<b>29</b>
Rekordstor befolkningsökning under 2009 .....	30
Rörligheten på bostadsmarknaden begränsad .....	32
<b>BOSTÄDER FÖR ALLA.....</b>	<b>33</b>
Bostäder som svarar mot behoven .....	34
Liten regional spridning av ett ökande flyktingmottagande .....	34
Allt fler unga i länet ger ökad bostadsbrist .....	37
Fler studenter men få nya studentbostäder .....	37
Stort behov av särskilt boende för äldre efter år 2020 .....	38
Brist på bostäder för personer med funktionsnedsättning.....	39
Antalet akut hemlösa minskar något.....	39
Skyddat boende behövs för fler grupper.....	39
<b>PLANLÄGGNING I STOCKHOLMS LÄN.....</b>	<b>41</b>
Nya metoder för hållbar samhällsplanering behövs .....	42
Planläggningen fortgår trots lågkonjunktur .....	42
Regionen ska utvecklas enligt RUFSS 2010.....	44
Tillfällig markanvändning kan utgöra en tillfällig lösning .....	45
Nya bostäder i skärgården prioriteras.....	45
<b>SAMBANDET MELLAN INFRASTRUKTUR OCH BOSTÄDER .....</b>	<b>47</b>
Ny infrastruktur krävs för ökat bostadsbyggande.....	48
Länstransportplanen ger förutsättningar för ny planering .....	49
Investeringar möjliggör bostadsbyggande .....	49
Fler angelägna investeringar framöver .....	50
Bristande processer ger osäkerhet i planeringen.....	51
<b>KOMMUNAL OCH REGIONAL BOENDEPLANERING.....</b>	<b>53</b>
Kommunen ansvarar för bostadsförsörjningen .....	54
Många verktyg finns för boendeplaneringen.....	55
Antagna riktlinjer för bostadsförsörjningen finns i 16 kommuner .....	56
Regional och mellankommunal samverkan viktigt .....	57
Länsstyrelsen ger råd, information och underlag.....	58
<b>KÄLLOR .....</b>	<b>60</b>
<b>BILAGA – STATISTIK OM BEFOLKNING OCH BOSTÄDER .....</b>	<b>62</b>





## Utmaningar för framtiden

Bostadsbrist och ökande befolkning är ofta kännetecknen för regioner med stark attraktionskraft och hög ekonomisk tillväxt. När nu befolkningen i länet passerat två miljoner invånare ställer det stora krav på länets kommuner och på hela Mälardalen att arbeta tillsammans för att åstadkomma en hållbar boendeutveckling. För att Stockholmsregionen ska fortsätta att vara en attraktiv region finns ett antal utmaningar att hantera.

## Utmaningar för framtiden

Inflyttningen till storstäder pågår i hela världen. Stockholms län förtätas, särskilt i centrala delar och kring regionala kärnor. Att bygga staden tätt ger flera fördelar. Det är ekologiskt hållbart eftersom det sparar mark och minskar behovet av transporter. Det är socialt hållbart då tillgängligheten till mötesplatser, service och kultur ökar samtidigt som möten mellan människor främjas. Det är ekonomiskt hållbart eftersom det skapar underlag för företagande, arbetstillfällen och investeringar i infrastruktur. Bättre kommunikationer leder samtidigt till att regionen förstoras, vilket gör det än mer möjligt att bo i andra delar av Mälardalen och arbeta i Stockholmsregionen.

Stockholmsregionen är en del av ett större europeiskt och globalt sammanhang. Det är i den konkurrensen regionens framtid avgörs. Stockholms attraktionskraft måste vara sådan att investerare och människor vill söka sig hit för att bidra med kompetens och kreativitet. Då får inte bristen på bostäder utgöra ett hinder. För att Stockholmsregionen ska fortsätta vara en attraktiv region finns ett antal utmaningar att hantera.

### **Att bygga bra bostäder för en halv miljon nya invånare**

Enligt prognosen för befolkningsökningen i den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen, RUFS 2010, kan regionen öka med upp till en halv miljon invånare till år 2030. Enbart under de tre senaste åren ökade befolkningen i Stockholms län med över 100 000 personer. Under samma period påbörjades endast 20 000 nya bostäder, men för att svara mot befolkningsökningen borde det ha påbörjats tre gånger så många bostäder. Det blir en stor utmaning för länets aktörer att bygga upp till en kvarts miljon bostäder till år 2030. Men bostadsbyggandet kan inte enbart ses som en kvantitetsfråga utan måste även ses som en kvalitetsfråga.

### **Att minska regionala skillnader för ökad integration**

Segregation är hämmande för regionens tillväxt när den leder till att människors fulla potential inte tillvaratas. Att bryta de negativa konsekvenserna av boendesegregationen är en utmaning för alla länets aktörer. Nyproduktion i hela länet måste i större utsträckning användas som ett verktyg för att inte polarisera länets olika delar. I dag råder stora socioekonomiska skillnader mellan olika stadsdelar i länet. Dessa sammanfaller ofta med en etnisk segregation, där till exempel etniska svenskar oftare än andra etniciteter bor i stadsdelar med stor andel småhus och bostadsrätter. En blandning av olika boenden och upplåtelseformer är eftersträvanvärt.

## **Att stärka sambandet mellan infrastruktur och bostadsbyggande**

De kommande tio åren kommer stora väg- och spårinvesteringar att göras i länet. Utbyggnaden av nya bostadsområden måste samplaneras med kollektivtrafik för att undvika att nya stadsdelar i huvudsak blir biltrafikförsörjda. Goda kommunikationer spelar också en avgörande roll för länets näringsliv, kompetensförsörjning och för var människor bosätter sig. Om samhället lyckas med att samlokalisera bostäder och infrastruktur blir det både miljömässiga fördelar som tidsvinster för den enskilda pendlaren. Ny infrastruktur är i vissa fall helt avgörande för tillkomsten av nya stadsdelar.

## **Att energieffektivisera bostäderna och att bygga klimatsmarta stadsdelar**

Kraven på energieffektivitet i nyproducerade bostäder har höjts. EU beslutade nyligen att alla nybyggda bostäder ska vara betydligt energisnålare och till stor del använda förnyelsebar energi år 2020. Eftersom bebyggelsen står för cirka 40 procent av energianvändningen, varav det mesta går åt till uppvärmning, är åtgärder i såväl nyproduktion som i det befintliga beståndet viktiga för att nå målen om minskad klimatpåverkan. Nya bostäder behöver också lokaliseras och utformas så att de klarar ett förändrat klimat med exempelvis en höjd vattennivå som följd. De bör också planeras så att kortare resor kan ske till fots eller cykel och samtidigt kollektivtrafikhäna.



# Bostadsbyggande

Länsstyrelsen bedömer att det kommer att påbörjas knappt 7 000 bostäder detta år och 8 000 nästa år. Ett årligt tillskott på cirka 13 000 bostäder behövs för att antalet bostäder ska svara mot länets befolkningsökning. Det är viktigt att hitta formerna för ett bostadsbyggande på en hög och jämn nivå och att det sker i hela Stockholms län.



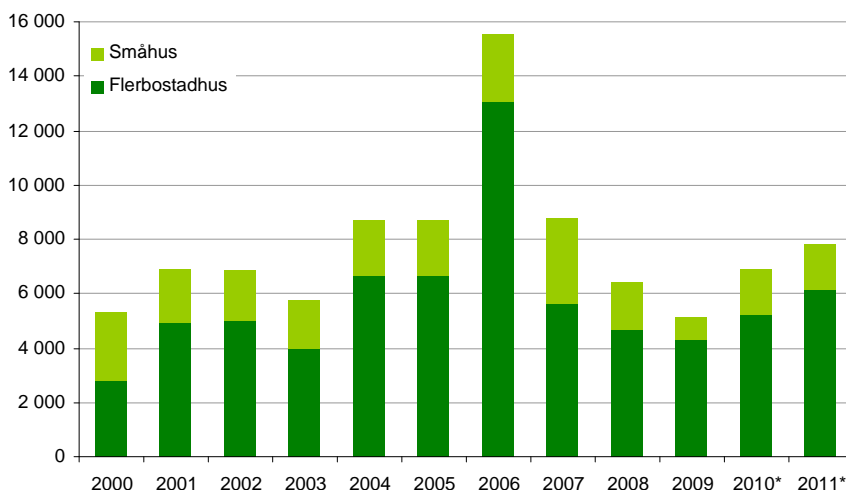
## Bostadsbyggandet bedöms öka 2010 och 2011

Kommunerna bedömer i årets Bostadsmarknadsenkät att cirka 9 200 bostäder påbörjas 2010 och cirka 11 800 bostäder 2011.<sup>1</sup> Dessa siffror är sannolikt överskattade.<sup>2</sup> Länsstyrelsens bedömning är att knappt 7 000 bostäder kommer påbörjas i år och 8 000 nästa år. Det är en ökning jämfört med förra året då byggandet av 5 100 bostäder startade. Se diagram nedan. Den framtida konjunkturutvecklingen och ränteläget kommer i stor utsträckning att påverka bostadsbyggandet de kommande åren. Under första kvartalet 2010 påbörjades drygt 1 200 bostäder i länet vilket är något fler än förra årets första kvartal.

## Byggandet fortsatte minska 2009

De senaste tio årens bostadsbyggande var som högst under åren 2004 till 2007 då sammanlagt drygt 40 000 bostäder påbörjades. För projekt som påbörjades till och med 2006 lämnades räntebidrag för både hyresrätter och bostadsrätter och därutöver investeringsstöd för hyresrätter. Eftersom det var ekonomiskt fördelaktigt att få del av bidragen påbörjades ett stort antal bostäder formellt under 2006 trots att de i praktiken byggts senare. År 2008 föll byggandet och det fortsatte att falla under förra året. 2009 års byggande på 5 100 lägenheter blev ändå inte lika lågt som under 90-talskrisen då enbart 2 000 - 4 000 bostäder påbörjades per år under en femårsperiod.

Efterfrågan på nyproducerade bostadsrätter minskade kraftigt under lågkonjunkturen medan efterfrågan på hyresrätter i attraktiva lägen inte



**Antal påbörjade bostäder i Stockholms län åren 2000 till 2009**

\*Prognos för år 2010 och 2011

Källa: SCB och Länsstyrelsen

<sup>1</sup> Varje år svarar kommunerna på Bostadsmarknadsenkäten som Boverket och länsstyrelserna administrerar. Bostadsmarknadsenkäten 2010, Stockholms län.

<sup>2</sup> Varje år gör kommunerna en bedömning i Bostadsmarknadsenkäten över antalet bostäder som kan komma att påbörjas under året samt under kommande år. Enligt Länsstyrelsens erfarenhet brukar tre fjärdedelar av bostäderna påbörjas det innevarande året och två tredjedelar påbörjas nästkommande år.

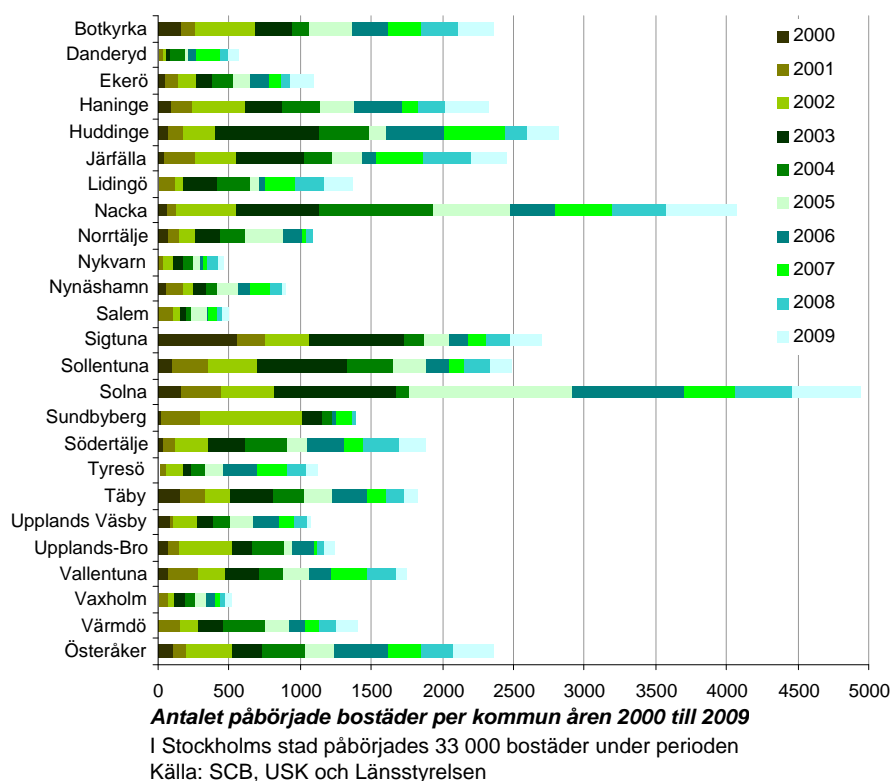
påverkades. Därmed har andelen hyresrätter i nyproduktion ökat. Av de 3 100 bostäder som påbörjades i Stockholms stad 2009 var två tredjedelar hyresrätter.

## Regionala skillnader i bostadsbyggandet

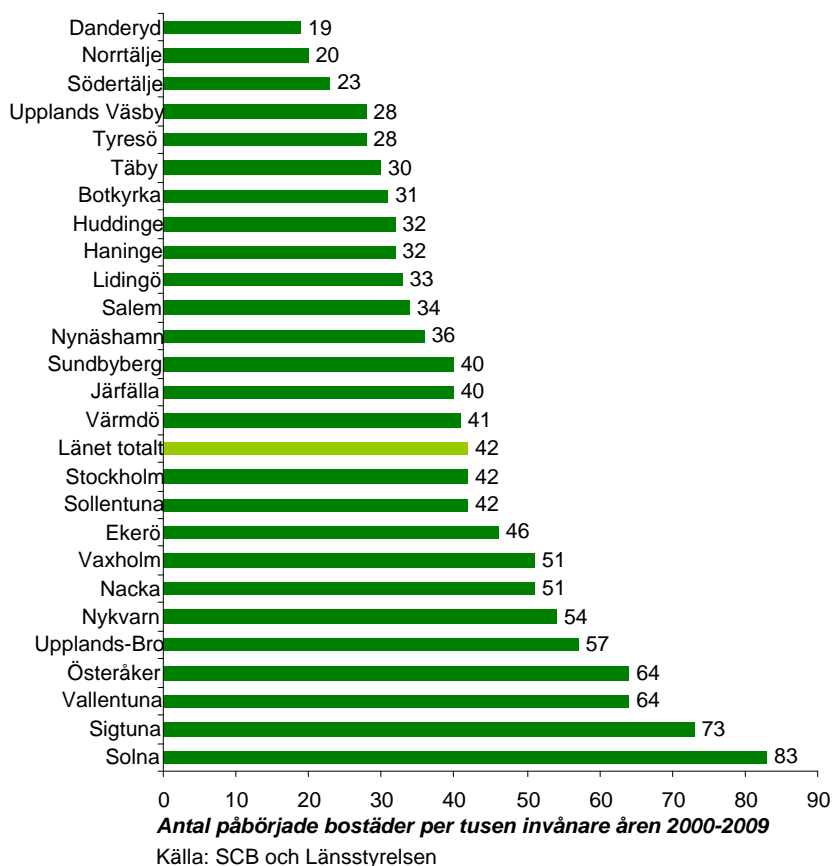
Hälften av länets byggande sker kontinuerligt i Stockholms stad. Bland länets övriga kommuner utmärkte sig förra året Sigtuna med 550 påbörjade bostäder. I övriga länet föll byggandet kraftigt och det var bara i Solna, Botkyrka, Österåker och Täby som det påbörjades över 100 bostäder.

Diagrammet nedan visar hur många bostäder som påbörjades mellan åren 2000 och 2009. I Stockholms stad påbörjades under perioden knappt 33 000 nya bostäder. Detta gör att Stockholms stads stapel inte ryms i diagrammet.

Även diagrammet på nästa sida visar det totala antalet påbörjade bostäder mellan 2000 och 2009, men utslaget per tusen invånare i respektive kommun.<sup>3</sup> Länets snitt ligger på 42 påbörjade bostäder per 1 000 invånare för perioden. Solna och Sigtuna har byggt cirka dubbelt så mycket som länsgenomsnittet medan Danderyd och Norrtälje har byggt knappt hälften av snittet.



<sup>3</sup> Siffrorna är framräknade genom att antal påbörjade bostäder sätts i relation till kommunens befolkningens mängd för varje år. De olika åren är sedan summerade.

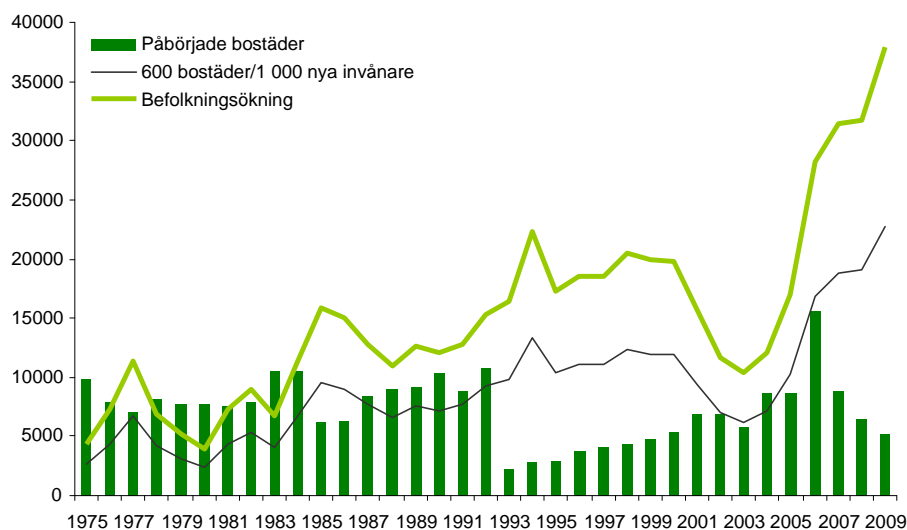


## Fram till år 2030 behövs 13 000 nya bostäder per år

Enligt RUFSS 2010 förväntas länets befolkning öka med upp till en halv miljon personer till år 2030. Enligt Länsstyrelsens och Regionplanekontorets antaganden behöver det byggas cirka 600 bostäder per 1 000 nya invånare. Det innebär att kommunerna behöver planera för ett högt och jämt tillskott av uppåt 13 000 bostäder per år i länet.<sup>4</sup> Att det dessutom finns ett uppdämt behov från de år då nyproduktionen inte svarat mot befolkningsökningen gör det än mer angeläget att nå dessa volymer. De senaste årens befolkningsökning på 30 000 - 40 000 personer per år har varit exceptionellt höga i ett historiskt perspektiv. Om den ökningen skulle komma att fortsätta behövs det fler än 13 000 bostäder per år.

I genomsnitt tillkommer mellan 500 och 1 000 bostäder årligen genom ombyggnad av lokaler och vindar. Därutöver tillkommer upp till 1 500 bostäder om året genom permanentning av fritidshus. Behovet av nyproduktion är därmed cirka 11 000 bostäder per år.

<sup>4</sup> Länets befolkning förväntas öka med mellan 300 000 - 500 000 personer till år 2030. Detta motsvarar ett behov av ytterligare cirka 175 000 - 260 000 bostäder, eller omkring 8 700 - 13 000 bostäder per år.



**Antal påbörjade bostäder och befolkningsökningen i Stockholms län åren 1975 till 2009**

Källa: SCB och Länsstyrelsen

Diagrammet ovan visar sambandet mellan befolkningsökning och antalet påbörjade nybyggda bostäder i länet mellan åren 1975 och 2009. Den tunnare linjen visar behovet av nya bostäder i förhållande till befolkningsökningen.

På lång sikt finns det stora ekonomiska fördelar för en kommun att verka för ett högt bostadsbyggande. Kommuner med lägre ambitioner för bostadsbyggandet - och därmed befolkningstillväxten - riskerar att få en allt äldre befolkning med de minskade skatteintäkter och ökade utgifter det innebär.

## Konjunkturen vänder, men byggbranschen släpar efter

Konjunkturen stabiliseras under första halvåret 2010, bankernas hårda kreditprövning har lättat och allt fler Stockholmare ser ljus på framtiden. Stockholms län har än så länge klarat lågkonjunkturen bättre än väntat men läget är fortfarande svårbedömt, inte minst med tanke på den ekonomiska krisen i många europeiska länder.

Byggbranschen påverkas fortfarande av att bostadsbyggandet abrupt avbröts i och med finanskrisen. Trots att många infrastrukturprojekt pågår, såsom Norra Länken och Citybanan, väger dessa inte upp inbromsningen av bostads- och lokalbyggandet.

I Stockholmsregionen är byggbranschen en betydande näring. Under högkonjunkturen för några år sedan sysselsatte branschen nästan 50 000 personer att jämföra med dagens cirka 30 000 personer. Ändå har inte arbetslösheten bland länets byggnadsarbetare ökat nämnvärt, vilket beror på att många byggnadsarbetare pendlat in från andra delar av landet eller från utlandet. Byggindustrin ligger sent i konjunkturcykeln och det förklarar

den fortsatt negativa utvecklingen trots att många nya bostäder är på gång. Det är först nästa år och 2012 som antalet anställda kan väntas öka eftersom pålning och andra grundarbeten inte är lika arbetsintensiva som senare moment i bostadsbyggandet.

Bostadsbyggandet i regionen domineras av de fyra stora byggföretagen Skanska, NCC, JM och Peab. Antalet byggföretag verksamma i länet har ökat de senaste åren, delvis för att flera kommuner aktivt arbetar för att få in fler aktörer i kommunen. Än så länge är utländska entreprenörer relativt få i länet men fler är på gång, särskilt på infrastrukturen där exempelvis en utländsk entreprenör bygger Citybanan.

## **Faktorer som hindrar och försenar nyproduktion**

Ibland skjuts projekt på framtiden. Det kan bland annat bero på ekonomiska faktorer, överklaganden eller att det finns miljöfrågor som är svåra att lösa.

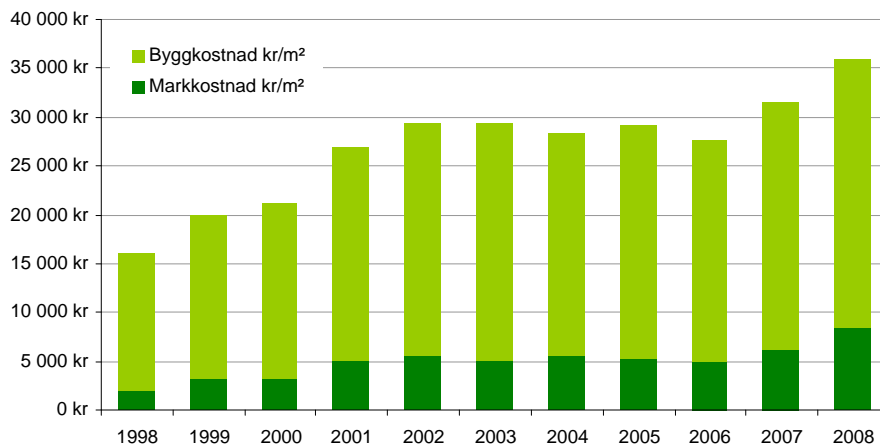
### *Ekonomiska faktorer*

Enligt kommunernas svar i Bostadsmarknadsenkäten utgör ekonomiska omständigheter ett av de huvudsakliga hindren för byggandet. Vid en jämförelse av de hinder som kommunerna uppgivit i enkäten under de senaste åren syns en tydlig förändring som kan kopplas till lågkonjunkturen. År 2008 uppgav endast tre av kommunerna hårdare lånevillkor som ett hinder, medan elva kommuner uppgav det 2010. Kommuner och byggherrar har avvaktat med att genomföra planerade projekt men har den senaste tiden åter börjat bygga. Lågkonjunkturen medför också en svagare inkomstutveckling för hushållen jämfört med tidigare år.

Det är främst byggandet av småhus som påverkats av konjunkturedgången, där påbörjandet under en period nästan helt avstannade. Många bostadsprojekt har skjutits på framtiden och flera bostadsrättsprojekt har också omvandlats till hyresrätter. Både NCC och JM har sålt projekt, bland annat till allmännyttiga Sollentunahem och Stockholmshem. I de här fallen uppför byggbolagen bostäderna och på så vis kan arbetskraften och kompetensen stanna kvar i företagen.

För att möta lågkonjunkturen har Stockholms stad tidigare lagt investeringar i nyproduktion av bostäder, infrastruktur och upprustningar av bostäder om 20 miljarder kronor för åren 2009-2013. Byggandet stimuleras bland annat genom sänkta tomträttsavgifter vid nybyggnad av hyresrätter och genom att företag kan dela upp betalningen för köp av mark på flera år. För att säkerställa att bostadsbyggandet fortgår har stadens allmännytta fått ökade mål för nyproduktionen, men målen har varit svåra att nå på grund av att många planer överklagats eller att bolagen inte fått tillräckligt med markanvisningar.

Vanligtvis har byggföretagen alltid en viss mängd färdiga bostäder till försäljning. Men under krisens första halvår påbörjades inga nya bostadsrättsprojekt och många färdiga bostäder förblev osålda. Byggföretagen justerade priserna och genomförde olika kampanjer och i kombination med räntesänkningarna har nu alla färdiga bostäder sålts. Den som i dag är intresserad av att köpa en nyproducerad bostad får teckna sig för en bostad



**Produktionskostnad för nybyggda flerbostadshus i Stockholms län åren 1998 till 2008**

Källa: SCB och Länsstyrelsen

som är inflyttningsklar först om ett eller ett par år. I dagsläget kräver ofta de som bygger bostadsrätter att minst 50-75 procent av bostäderna säljs innan byggandet påbörjas.

Den totala produktionskostnaden i ett bostadsprojekt delas upp i markkostnad och byggkostnad. Den högsta produktionskostnaden för såväl flerbostadshus som för gruppbyggda småhus finns i Stockholms län där kostnaden 2008 var 36 000 kronor respektive 30 600 kronor per kvadratmeter bostadsarea. Se diagrammet ovan. Under de senaste 20 åren har byggkostnaderna för flerbostadshus ökat i betydligt snabbare takt än konsumentprisindex. En slutsats från uppföljningen av en OECD-rapport visar att de höga produktionskostnaderna hämmat bostadsbyggandet i länet. Markpriset varierar stort i länet men utgör i genomsnitt cirka en fjärdedel av produktionskostnaden. I Stockholms innerstad kan markkostnaden motsvara hälften av hela produktionskostanden.

### *Överklaganden*

Ett bestående hinder för bostadsbyggandet i många kommuner är överklaganden som bidrar till en utdragen planprocess, och därmed ökade kostnader. Omkring hälften av länets kommuner uppger att överklaganden utgör hinder för byggandet. Orsaker till överklaganden kan exempelvis vara att den planerade bebyggelsen antas komma att påverka den befintliga bebyggelsens värde. Möjligheten att överklaga är en del i den demokratiska processen, men de förseningar och kostnader som dessa innebär skulle kunna minskas genom en effektivare hantering av ärendena. Ökad kompetens bland kommunernas handläggare, vad gäller komplicerade planärenden, är ett sätt att effektivisera processen. Men det är också av stor vikt att medborgardialogen sker på ett korrekt och pedagogiskt sätt, inte minst i förebyggande syfte. De allra flesta överklaganden leder i slutändan inte till förändring men cirka en tiondel av överklagade detaljplaner upphävs och då främst på formella grunder, exempelvis för att det obligatoriska samrådet inte hanterats

på rätt sätt. Länsstyrelsen har under senare tid satsat särskilt på att korta handläggningstiderna för överklagade ärenden.

### *Miljöfrågor*

Andra hinder består i problem som buller, brist på tillgänglig mark i efterfrågade lägen och kulturhistoriska värden i den befintliga bebyggelsen. Frågan om tillgänglig mark kan exempelvis handla om att den detaljplane-lagda mark som kommunen vill ska bebyggas anses för dyr eller ointressant från byggherrens sida. Miljöhindren kan också bestå i bland annat buller-störningar som kräver att husen anpassas för att följa riktlinjerna för buller i bostadsmiljöer. Förutom anpassningen av bostäderna behöver ofta också själva bullerkällorna åtgärdas. Risker kopplade till markens kvalitet kan vara svåra att bedöma på förhand; problem kan tillstöta under vägen, exempelvis i före detta industriområden där marken kan vara förorenad. Vid nyproduktion i områden med befintlig bebyggelse måste också hänsyn tas till de äldre byggnadernas kulturhistoriska värden, vilket innebär utredningar och anpassningar som kan fördröja projekten. Till skillnad från de ekonomiska hindren har dessa miljörelaterade aspekter inte ändrat karaktär de senaste åren, menar länets kommuner.

### *Avbrutna projekt*

Så gott som alla bostadsprojekt blir försenade i förhållande till den ursprungliga tidplanen. Däremot är det ovanligt att projekt inte blir av över huvud taget. I de fall projekt läggs ner sker detta oftast i ett tidigt skede i processen då projektet knappast kan betraktas som påbörjat på allvar. Vissa projekt ändrar inriktning; ett mindre lämpligt läge kan göra att planerade bostäder i stället blir lokaler och ekonomiska omständigheter kan göra att byggherrar säljer vidare påbörjade projekt till andra byggherrar, det senare är särskilt vanligt under lågkonjunkturen.

Mer om hinder för bostadsbyggandet finns presenterad i rapporten: ”Varför dröjer det? Faktorer som hindrar och försenar nyproduktion av bostäder i Stockholms län”.<sup>5</sup>

---

<sup>5</sup> Rapport 2010:13, Fördjupningsdel i bostadsmarknadsanalysen där Huddinge, Nacka och Stockholm har studerats. Även ett antal byggherrar finns representerade i materialet som ligger till grund för undersökningen som genomfördes under våren 2010.



## Bostadsbeståndet

I länet finns nästan en miljon bostäder. Den årliga nyproduktionen av bostäder utgör omkring en procent av beståndet men är av stor vikt för att möta den stora befolkningsökningen. Att de befintliga bostäderna ska används på bästa sätt är en förutsättning för att alla ska kunna bo bra. Det förutsätter en rörlighet och ett underhållet bostadsbestånd.

## Bostadsbrist i 21 av länets kommuner

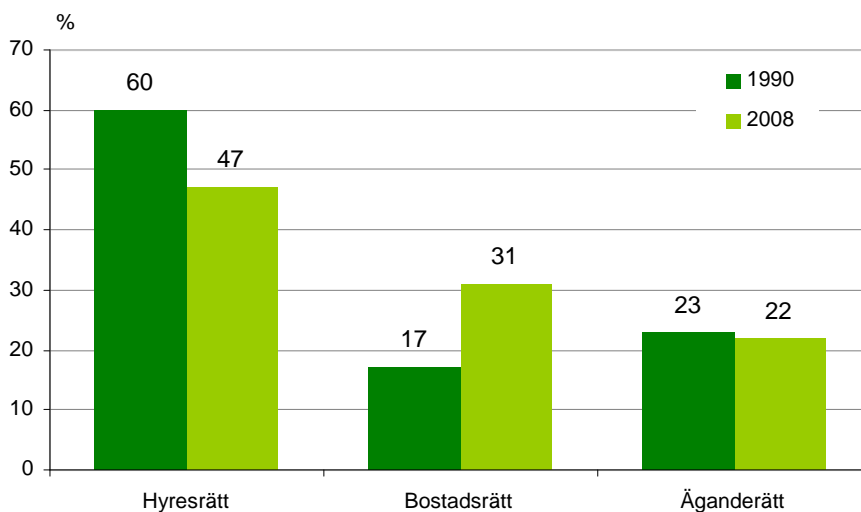
Nästan samtliga kommuner i länet uppger att det råder brist på hyresrätter och hälften av kommunerna uppger att det råder brist på bostadsrätter. I båda fallen gäller det främst mindre bostäder om ett till två rum och kök. De grupper som har särskilt svårt att få en bostad är ungdomar och personer som nyligen fått uppehållstillstånd. Bristen för ungdomar har ökat på senare år i takt med att de som ska flytta hemifrån ökar i antal.

21 av länets 26 kommuner gör bedömningen att det i kommunen som helhet råder brist på bostäder. I likhet med förra året är det balans på bostadsmarknaden i Huddinge, Nynäshamn, Sollentuna och Vallentuna medan det i Salem blivit balans och i Haninge och Nykvarn brist. Definitionen av begreppet bostadsbrist är i detta sammanhang att efterfrågan på bostäder konstant överstiger utbudet. Det går inte att bortse från att priset eller hyran har en direkt påverkan på efterfrågan men bedömningen ger ändå en översiktlig bild av läget.

## Upplåtelseformernas andel förändras i länet

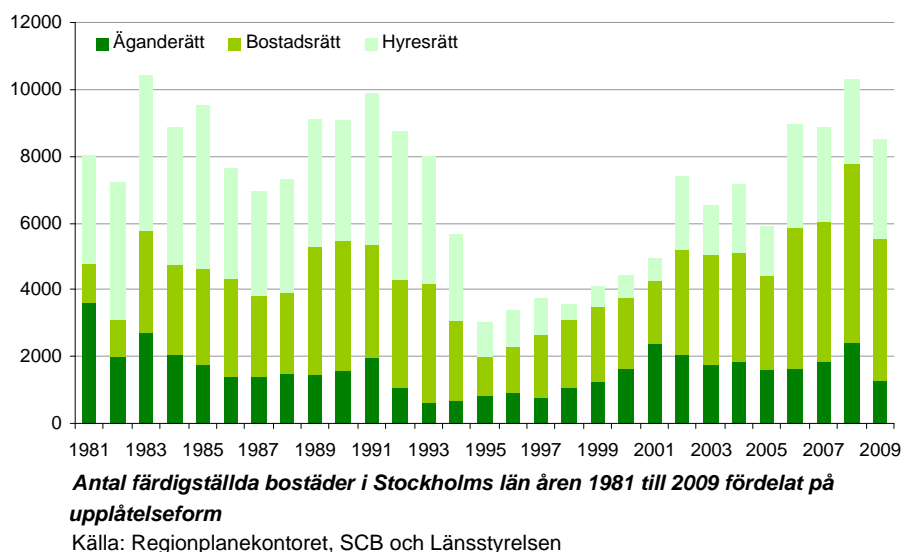
En väl fungerande bostadsmarknad bör innehålla en blandning av boendeformer och upplåtelseformer för att svara mot hushållens olika behov. Det finns cirka 944 000 bostäder i länet. Knappt hälften är hyresrätter, bostadsrätterna utgör en tredjedel och resterande del är äganderätter. Hälften av hyresrätterna ägs av kommunala bostadsaktiebolag och hälften av privata bolag.

Balansen mellan upplåtelseformerna har förändrats markant under senare år. Andelen småhus är förhållandevis konstant medan hyresrätterna minskat och bostadsrätterna ökat, se diagram nedan. Andelen hyresrätter har minskat som



**Upplåtelseformer år 1990 och 2008 i Stockholms län**

Källa: Regionplanekontoret och Länsstyrelsen



en följd av att många bostäder ombildas till bostadsrätter samtidigt som det byggs fler nya bostadsrätter än hyresrätter, se diagram ovan. Fördelningen mellan upplåtelseformerna varierar dock stort mellan olika kommuner samt inom kommunernas olika delar.

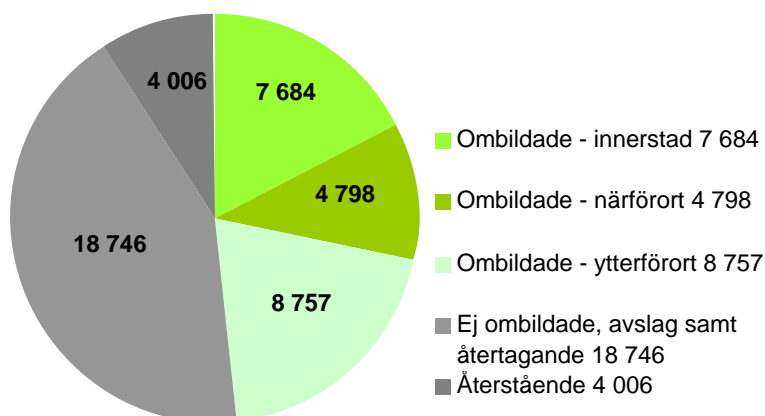
I maj 2009 infördes ägarlägenheter som ny upplåtelseform. Lagstiftningen tillåter enbart ägarlägenheter i nyproduktion. Förra året påbörjades endast ett fåtal ägarlägenheter i landet och ingen av dessa i länet. En svårighet är att bankerna varit tveksamma till utlåning. I flera av länets kommuner pågår dock diskussioner om att bygga ägarlägenheter.

### *Tre fjärdedelar av landets ombildningar sker i länet*

De flesta kommuner i länet har allmännyttiga kommunala bostadsbolag, endast Danderyd, Nacka, Salem, Täby och Vaxholm är utan. Allmännyttans verksamhet styrs av ägardirektiv från kommunfullmäktige.

I åtta av länets kommuner såldes allmännyttiga bostäder under 2009. Flest bostäder såldes i Stockholms stad, drygt 8 600. Därutöver såldes sammanlagt 2 700 bostäder i främst Sundbyberg, Upplands Väsby och Huddinge. De flesta såldes till de boende för omvandling till bostadsrätt. Sedan 1990 har 75 procent av ombildningarna från hyresrätt till bostadsrätt skett i Stockholms län.

Stockholms stad har 81 500 bostäder i allmännyttan. Sedan 2007 har det hittills kommit in intresseanmälningar för ombildning till bostadsrätt från fastigheter med sammanlagt 44 000 hyresrätter. Hälften av dessa har i dag ombildats till bostadsrätt. Det återstår ett antal fastigheter där ombildningen ännu inte verkställts och i övriga är ombildningen inte längre aktuell. Det kan bero på att inte tillräckligt många hyresgäster tackat ja men också för att



**Resultat av intresseanmälningar för ombildningar till bostadsrätt från fastigheter med 44 000 hyresrätter**

Källa: Stockholms Stadshus AB och Länsstyrelsen

fastigheterna inte längre är till salu. Sedan oktober 2008 kan hyresgäster i innerstaden, Liljeholmen och Årsta inte längre lämna in intresseanmälan om att ombilda till bostadsrätt, men från övriga staden inkommer fortfarande intresseanmälningar.

Förutom i Stockholms stad finns beslut om försäljningar under 2010 och 2011 om sammanlagt knappt 2 200 bostäder för omvandling till bostadsrätt i Huddinge, Sollentuna, Solna, Sundbyberg, Södertälje och Upplands Väsby.

De viktigaste motiven bakom beslutet att sälja är att fler ska få möjlighet att äga sin bostad och för att uppnå en större variation av upplåtelseformer. Att möjliggöra nyproduktion och skapa ekonomiskt utrymme för upprustning är andra motiv som nämns i Bostadsmarknadsenkäten.

## Höga bostadspriser i länet

Förra årets nedgång på bostadsmarknaden har stannat av och priserna har stabiliserats eller till och med ökat i vissa fall. I början av 2010 fortsätter priserna på villor och bostadsrätter i länet svagt uppåt. Det är många faktorer som spelar in vid bedömningen av den framtida prisutvecklingen, bland andra den internationella konjunkturen, Riksbankens räntebeslut och hushållens framtidsförväntningar.

Dagens låga räntor har stor betydelse för prisutvecklingen på bostäder. Stigande bolåneräntorna under de närmsta åren kommer att påverka boendekostnaderna framöver. Branschen tror inte på chockhöjning av räntan utan räknar med att den höjs gradvis. I Riksbankens prognos dröjer det till 2013 innan styrräntan, och därmed bolåneräntorna, är uppe i mer normala nivåer om drygt fem procent.

Snittpriset för en villa i länet är nästan dubbelt så högt som snittpriset för hela riket. Snittpriserna varierar dock inom länet, från knappt 17 000 kronor

per kvadratmeter i Norrtälje till nästan 50 000 kronor per kvadratmeter på Lidingö. Även för bostadsrätter i länet är snittpriset betydligt högre än för riket och varierar från 10 000 kronor per kvadratmeter i Nynäshamn till 42 000 kronor i Stockholms stad.

Enligt Statens bostadskreditnämnd, BKN, råder det en prisbubbla på den svenska bostadsmarknaden eftersom konsumentens lånesumma i vissa fall är högre än värdet på bostaden. Om bostadspriserna sjunker på grund av de stigande räntorna eller av den ekonomiska oron i EU blir konsekvenserna allvarliga. Därför har Finansinspektionen lagt ett förslag om ett lånetak på 85 procent vid tecknandet av nya bostadslån. Förslaget föreslås träda i kraft i oktober 2010.

### *Boendet dyrt men prisvärt*

Enligt en rapport från Boverket lägger Svenska hushåll en stor andel av sina totala utgifter på boendet i jämförelse med EU-genomsnittet. Boverket menar dock att svenska hushåll får mycket för pengarna. I Sverige består hushållen av få personer, boendeytan per person är stor och boendestandarden är relativt hög. I genomsnitt är hushållens boendekostnader en knapp fjärdedel av den disponibla inkomsten. Boende i hyresrätt lägger störst andel av inkomsterna på boendet och boende i äganderätt minst. Kostnaden för boendet är högst i Stockholms län men i jämförelse med den disponibla inkomsten skiljer sig boendekostnaderna endast marginellt mellan länet och övriga Sverige.

En genomsnittlig månadshyra i Stockholms län för en hyresrätt på 65 kvadratmeter var förra året knappt 5 600 kronor, drygt 1 000 kronor per kvadratmeter och år. Enligt Hyresgästföreningen är hyrorna i Stockholms innerstad generellt 15-20 procent högre än i staden i övrigt. Hyror i nyproduktion är betydligt högre än i det befintliga beståndet.

Enligt en utredning som tagits fram av Fastighetsägarna Sverige, Hyresgästföreningen och SABO framkommer att det i snitt är 2 000 kronor dyrare per månad att bo i en nybyggd hyresrätt jämfört med att bo i en nybyggd bostadsrätt eller äganderätt. En förklaring till detta är avdragsrätten för ränteutgifter.

### **Kötiden för hyresrätter varierar**

Enligt Bostadsmarknadsenkäten finns inga tomma bostäder i länets allmännyttiga bestånd. Kötiderna varierar och beror främst på bostadens läge och hyra. Kötiden är oftast kortare för nyproducerade lägenheter med högre hyra. Drygt hälften av bostäderna som förmedlades under förra året krävde en kötid på mellan två och sex år. Endast cirka fem procent av bostäderna krävde en kötid på över tio år. För att ge några exempel krävdes det år 2009 en kötid på cirka fyra år för en tvåa i Hässelby gård, Huddinge centrum och Tensta, drygt fem år i Akalla, Bagarmossen och Farsta och cirka nio år i Hammarbyhöjden och Aspudden.

En stor skillnad på den svenska bostadsmarknaden jämfört med många andra europeiska är tillämpningen av förstahandskontrakt och besittningsskydd för hyresgästen. I många länder sker uthyrningen av hyresbostäder under en viss

avtalad tid eller med vissa villkor vad gäller till exempel en övre gräns för hushållets inkomster i så kallade Social Housing. Det går betydligt fortare att hitta en bostad i länet som kan hyras tillfälligt än att få ett eget förstahandskontrakt. Flera företag förmedlar tidsbegränsade andrahandskontrakt, dock oftast till en högre kostnad för konsumenten.

## **Den regionala förmedlingen av hyresbostäder ökar**

I en region som Stockholms län med gemensam arbets- och bostadsmarknad är det bra med en regional samordning kring förmedlingen av hyresbostäder. I stort sett är det bara Stockholms stad bland länets kommuner som har en bostadsförmedling där både privata och allmännyttiga hyresbostäder förmedlas och den har i allt större utsträckning rollen av en regional bostadsförmedling. Sammanlagt förmedlades 9 200 bostäder under 2009. Förutom Stockholms stads olika bostadsbolag förmedlades bostäder från nio andra kommunala bostadsbolag i länet. Privata hyresbostäder förmedlades i 22 av länets 26 kommuner och utgjorde en dryg tredjedel av de förmedlade bostäderna.

Från och med i år förmedlas även studentbostäder hos främst Svenska Bostäder, Vasakronan och Micasa. En fördel med detta upplägg är att studenterna fortsätter att stå kvar i bostadsförmedlingen medan de bor i studentbostaden, vilket underlättar flytten när studierna är klara.

Förra året ökade kön med 30 000 personer och nu är nära 300 000 registrerade hos Stockholm stads bostadsförmedling. Omkring en fjärdedel av dessa söker aktivt ny bostad. Cirka hälften av personerna i bostadskön är bosatta i Stockholms stad, en tredjedel i övriga länet och resten utanför länet. Drygt hälften är mellan 18 och 34 år.

De flesta av länets kommunala bostadsbolag har en förmedling av de egna bostäderna eller är anslutna till Stockholm stads bostadsförmedling. Fem kommuner i länet saknar allmännytta. Kraven för att få ställa sig i allmännyttans bostadskö varierar mellan bostadsbolagen. I vissa fall ställs krav på att köande ska vara skrivna i kommunen, i andra fall endast att de sökande ska vara myndiga.

## **Nya villkor för hyresrätten**

Under våren 2010 lämnades propositionen ”Allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag och reformerade hyressättningsregler” till riksdagen. Den föreslår att de allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolagen ska bedriva verksamheten enligt affärsmässiga principer. Den omdiskuterade begränsningen för hur mycket pengar kommunerna får ta ut ur bolagen behålls. I lagförslaget fastställs att bolagen även i fortsättningen ska vara ett instrument för kommunerna för att uppfylla sitt bostadsförsörjningsansvar men även för kommunens arbete med integration. En förändring inom hyreslagstiftningens område är att de kommunala bolagens hyresnormerande roll ersätts med kollektivt förhandlade hyror för såväl kommunala som privata hyresbostäder. Utgångspunkten i förhandlingen ska vara bruksvärdet och en skyddsregel införs mot att kraftiga hyreshöjningar får ett för snabbt genomslag genom att

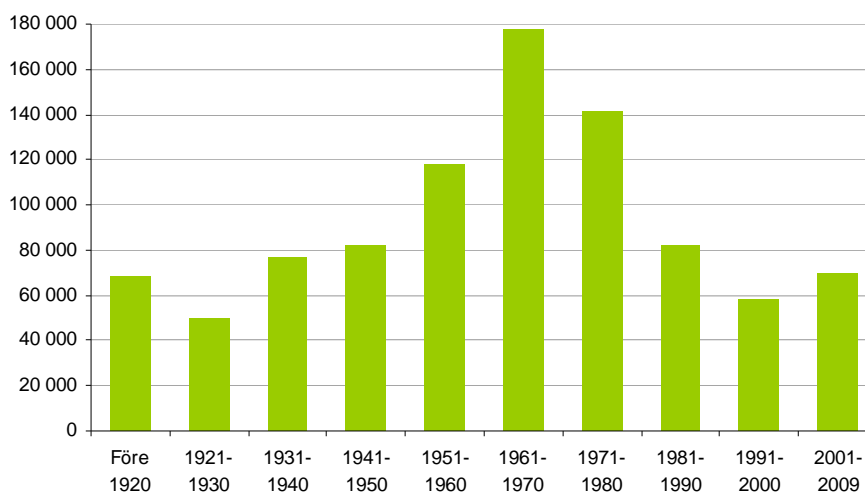
hyresnämnden kan besluta om att hyreshöjningar skjuts upp en tid. Syftet från regeringens sida är att förslagen ska ge en bättre fungerande bostadsmarknad där det är attraktivt att äga och investera i hyresrätter, men som ändå ger fullgott skydd för hyresgästerna.

## Behov av upprustning i främst miljonprogrammets stadsdelar

Bostäder byggda på 60- och 70-talen utgör cirka en fjärdedel av länets bostadsbestånd och många av dessa är i dag i behov av upprustningar. Bostäder från denna tidsperiod har ofta en hög energiförbrukning. Att finna lösningar för att effektivisera och minska energiförbrukning i samband med upprustning är en viktig fråga i strävan mot ett hållbart samhälle. Det finns ett nationellt mål om att bebyggelsens energianvändning ska reduceras med 20 procent till år 2020 och med 50 procent till år 2050. Detta kräver omfattande åtgärder i befintlig bebyggelse eftersom den svarar för cirka 40 procent av energianvändningen i samhället. På lång sikt är potentialen för energi-effektiviseringar störst vid nybyggnad. Val av byggnadsmaterial, värme-system, läge och byggmetoder är lättast att påverka i nyproduktion och har dessutom stor betydelse för byggnadens totala energianvändning.

Upprustningar innebär bland annat att renovera fönster, dörrar och fasader för att få en högre isoleringsförmåga. Sådana förändringar kan påverka hela byggnadens karaktär och det är viktigt att ta hänsyn till de kulturhistoriska värden som en byggnad besitter. Förnyelse och komplettering av bebyggelse-områden bör planeras tillsammans med de boende och utifrån en medvetenhet om vilka värden i de befintliga miljöerna som upplevs som tillgångar.

En problematik vid upprustningar och ombyggnationer är att resurssvaga hushåll kan tvingas flytta på grund av att hyrorna höjs som en följd av den ökade standarden. I maj 2010 slöts en överenskommelse mellan



**Bostadsbeståndet i Stockholms län efter byggsperiod och antal bostäder**

Källa: Regionplanekontoret och Länsstyrelsen

Svenska Bostäder och Hyresgästföreningen om renoveringar av 6 000 bostäder i Husby. Hyresgästerna får välja mellan två nivåer av renovering, en mer grundläggande och en utökad variant. Den mindre omfattande renoveringen ger en höjning med 700 kronor och den mer omfattande 1400 kronor per månad för en normaltrea.

## **Boendesegregation en av de största utmaningarna**

I dag råder stora socioekonomiska skillnader mellan olika delar i länet. Dessa skillnader sammanfaller ofta med en etnisk segregation, där till exempel etniska svenskar oftare än andra etniciteter bor i stadsdelar med en stor andel småhus och bostadsrätter. En rapport från Stockholms läns landsting visar att boende i vissa utsatta stadsdelar har högre ohälsotal än boende i andra stadsdelar.

Segregation är hämmande för regionens tillväxt när den leder till att människors fulla potential inte tillvaratas. Problemet är inte att det bor många personer med samma etnicitet i ett område. Snarare att det i vissa områden uppstått en kedja av omständigheter - en negativ spiral - som successivt försämrar människors möjligheter att påverka sina liv. Svårigheter att få arbete ger dålig ekonomi och detta innebär i sin tur att många bor trångt. Den svaga betalningsförmågan leder till att fastighetsägarna kanske avstår från att underhålla bostäderna. Ett eftersatt underhåll tenderar att accelerera slitaget. Slitna fastigheter minskar ett områdes attraktivitet och hushåll med stigande betalningsförmåga lämnar området.

Forskning visar att en geografisk koncentration av boende med sämre villkor ökar problemen och utanförskapet genom så kallade negativa grannskapseffekter. Risken att bli arbetslös eller stanna kvar i arbetslöshet tenderar att



vara större om många i området är utan arbete. Liknande grannskapseffekter finns för andra indikatorer på utsatthet som skolresultat, hälsa och valdeltagande.

Insatserna i utsatta områden bör fokusera på sysselsättningsskapande åtgärder som företagande och fler arbetstillfällen, en stärkt skola och bättre lokal service. För att komma bort från projektrelaterade åtgärder bör insatser införlivas i ordinarie verksamheter och beslutsprocesser.

Att bryta de negativa konsekvenserna av segregationen är en utmaning för alla länets aktörer. En socialt hållbar tillväxtmodell förutsätter att människor har rimligt likartade livschanser var de än bor i regionen. OECD har framfört att den höga arbetslösheten och attityderna mot personer med utländsk bakgrund är viktiga frågor för regionen att lösa.

Nyproduktion i hela länet måste i större utsträckning användas som ett verktyg för att inte polarisera länets olika delar. Men även vid upprustningar finns exempelvis möjligheter att ändra bostadsstrukturen, ha en fördjupad dialog med de boende, påverka områdets fysiska planering och relationen med närliggande stadsdelar och på så sätt påverka segregationen. Stockholms stads arbete med Järvalyftet är ett exempel på en bred samverkan där många insatser koordineras i samband med upprustning av fastigheter. Målsättningen är att genom medverkan från boende och samverkan med andra parter skapa en positiv social och ekonomisk utveckling som gör Järva till ett område dit många vill flytta – och stanna kvar.

Små men genomtänkta kompletteringar i den befintliga bebyggelsen kan ha stor effekt i ett område. Ett exempel på komplettering i miljonprogramsbebyggelse är Botkyrkabyggens omvandling av fyrrummare till femrummare i Alby genom tillägg i form av moduler på byggnadernas tak. Med kompletteringen vill Botkyrkabyggen inte bara utöka bostädernas yta, utan även skapa en variation i byggnadernas enhetliga fasader. Ett annat exempel är Tensta Allé där kompletteringsbebyggelse på husens gavlar försöker lösa flera identifierade brister i områdets funktion. Genom att tillföra lokaler och fler och framförallt större bostäder åtgärdas den lokala efterfrågan. Fler lokaler skapar dessutom bättre förutsättningar för det lokala näringslivet.

Sedan 2008 har Boverket och länsstyrelserna arbetat med att stärka tryggheten i stads- och tätortsmiljöer ur ett jämställdhetsperspektiv. I Stockholms län har Länsstyrelsen främst prioriterat projekt i stadsdelar med 1960- och 70-talsbebyggelse, bland annat i Botkyrka, Sigtuna, Södertälje och Upplands Väsby.

I maj i år arrangerade Boverket och Regionala bostadsgruppen<sup>6</sup> en hearing om boendesocial segregation i länet. Syftet med hearingen var att få kunskap om hur samhällsplaneringen och byggandet kan leda till att stärka länets sociala sammanhållning och minska segregationens negativa effekter. Tanken är att åstadkomma ett mer varierat bostadsutbud i hela länet genom att hitta nya sätt för planering, byggande och förvaltning. Under hösten kommer de inblandade aktörerna diskutera formerna för det fortsatta arbetet.

---

<sup>6</sup> Läs mer om Regionala bostadsgruppen på sid 58.





## Befolkningsförändringar

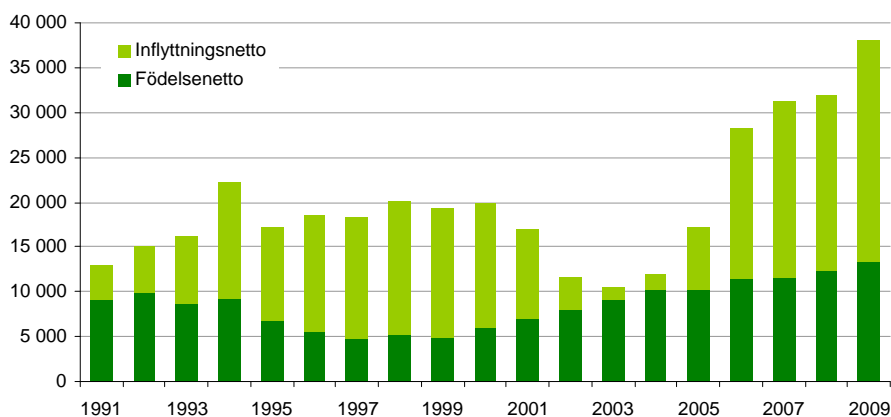
Förra året ökade länet med 38 000 personer, vilket är en rekordstor ökning. De tre senaste åren har länet ökat med över 100 000 personer, vilket motsvarar en större svensk stad. Länet har nu över två miljoner invånare. Detta ställer stora krav på att regionens bostadsmarknad fungerar.

## Rekordstor befolkningsökning under 2009

Under 2009 ökade länets befolkning med nästan 38 000 personer och passerade därmed två miljoner. Befolkningsökningen översteg den rekordhöga ökningen under 2008 med drygt 6 000 personer. Födelseöverskottet var nästan 13 500 personer, cirka 1 000 personer fler än 2008. Födelsenettet är nu nästan tre gånger så stort som under det sena 90-talet. Det var ett positivt flyttningsnetto både från övriga Sverige och från utlandet och sammanlagt ökade länets flyttningsnetto till knappt 25 000, vilket är nästan 5 000 fler än 2008. Inflyttarna svarade för 65 procent av den totala befolkningsökningen och drygt tre fjärdedelar av inflyttarna kom från utlandet.

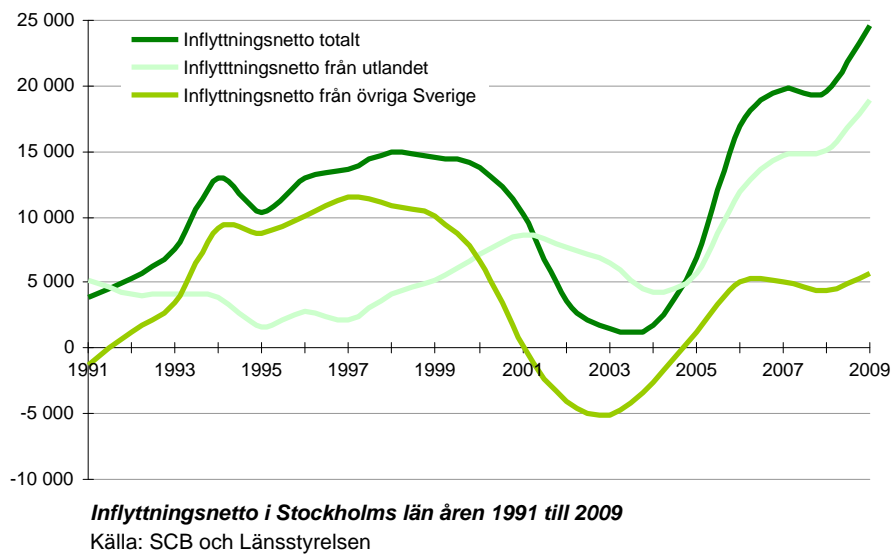
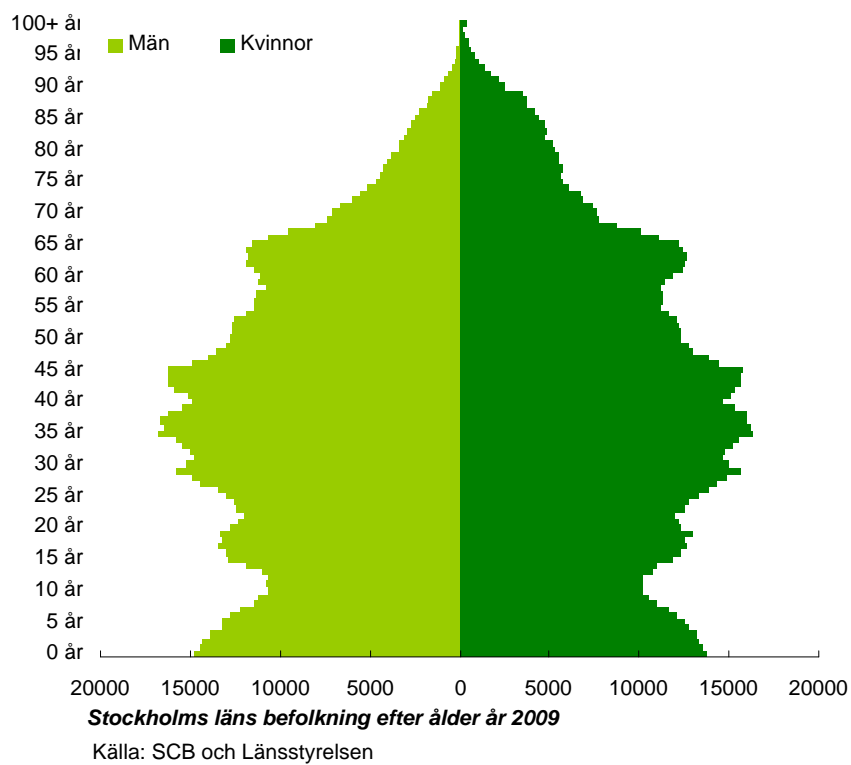
Stockholms län har i likhet med många andra län en utveckling framöver med en allt äldre befolkning, som illustreras i befolkningspyramiden på nästa sida. Fram till och med år 2020 ökar antalet pensionärer kraftigt samtidigt som andelen personer i arbetsför ålder minskar. Antalet personer i åldern 65–74 år beräknas öka den närmaste tioårsperioden med närmare 55 000 personer, vilket motsvarar en ökning med 35 procent. De allra äldsta, i åldern 80 år och äldre blir 3 500 personer fler, vilket motsvarar en ökning med fyra procent. Samtidigt har Stockholms län en ung befolkning jämfört med landet i övrigt som beror på att många unga flyttar in till länet samt att det föds många barn.

För några år sedan var det kommunerna Vallentuna, Österåker, Värmdö och Nykvarn som hade den snabbaste befolkningsökningen medan det i dag är Stockholms stad och kranskommunerna som ökar mest. Det beror bland annat på att barnfamiljer i allt högre grad väljer att bo kvar i länets centrala kommuner. Till ökningen bidrar även inflyttarna från övriga Sverige, främst unga människor, som i hög grad väljer att flytta till Stockholms stad. Störst procentuell befolkningsökning hade Sundbyberg med 4,6 procent. Nacka, Solna och Stockholms stad ökade med cirka 2,5 procent. Diagrammet nederst på nästa sida visar länets inflyttningsnetto.



**Befolkningsökningen i Stockholms län åren 1991 till 2009**

Källa: SCB och Länsstyrelsen



## Rörligheten på bostadsmarknaden begränsad

Varje år flyttar omkring 100 000 personer in eller ut över länsgränsen. Större delen av flyttarna sker dock inom länet och under 2007 var det över 250 000 personer som bytte bostad inom länet, de flesta i det direkta närområdet. Flyttfrekvensen är starkt kopplad till ålder och är högst i åldrarna 25–30, lägst vid 50 års ålder för att återigen öka vid 75 års ålder.

Bristen på bostäder minskar rörligheten. För att de som önskar flytta ska kunna hitta en ny bostad underlättar en viss vakansgrad på bostadsmarknaden. Det finns fler faktorer som påverkar rörligheten. Höga transaktionskostnader – bland annat reavinstkatt och avgifter i samband med köp – i kombination med låga förvaltningskostnader – sänkt fastighetsskatt och avdrag för räntekostnader – påverkar rörligheten på ägandemarknaden. De generellt högre hyror som gäller i nyproduktion och de ofta höga priserna på ägandemarknaden ökar svårigheten för många hushåll att flytta, speciellt till en större bostad. Detta gör att många hushåll i länet är trångbodda<sup>7</sup>. Främst är det hushåll i de lägre inkomstgrupperna och stora barnfamiljer som bor trångt.

Bostadsmarknaden påverkas genom de flyttkedjor som skapas då människor byter bostad. Det finns olika uppfattningar och begränsad forskning om hur flyttkedjorna ser ut och hur de påverkar bostadsmarknaden. Generellt så ger små nyproducerade bostäder och hyresrätter kortare flyttkedjor medan bostadsrätter och småhus ger längre. Det råder dock delade meningar om vilken nyproduktion som bäst gagnar bostadsmarknaden men är syftet att öka rörligheter på bostadsmarknaden är det bra att eftersträva långa flyttkedjor. Är syftet istället att tillgodose bostadsbehovet bland debutanter, kan det vara lämpligt att bygga bostäder för denna grupp trots att flyttkedjorna blir korta.

Reglerna kring upplåtelse av den egna bostaden, det vill säga uthyrning i andra hand eller inneboende, förändrades 2009 i syfte att öka rörligheten på bostadsmarknaden. Det är nu möjligt att hyra ut sin bostad av fler skäl, exempelvis studier på annan ort eller längre vistelse utomlands och schablonavdraget för beskattning av hyresintäkter höjdes från 4 000 kronor till 12 000 kronor.

Diskrimineringen på bostadsmarknaden är ett omfattande samhällsproblem som också försvårar möjligheten att flytta för vissa grupper. Diskrimineringen förekommer både strukturellt i form av villkor vid uthyrningen eller försäljning av bostäder och individuellt. Effekterna är bland annat att individer utestängs från bostadsmarknaden eller styrs till och från vissa bostadsområden, vilket bidrar till ökad segregation och minskad rörlighet.

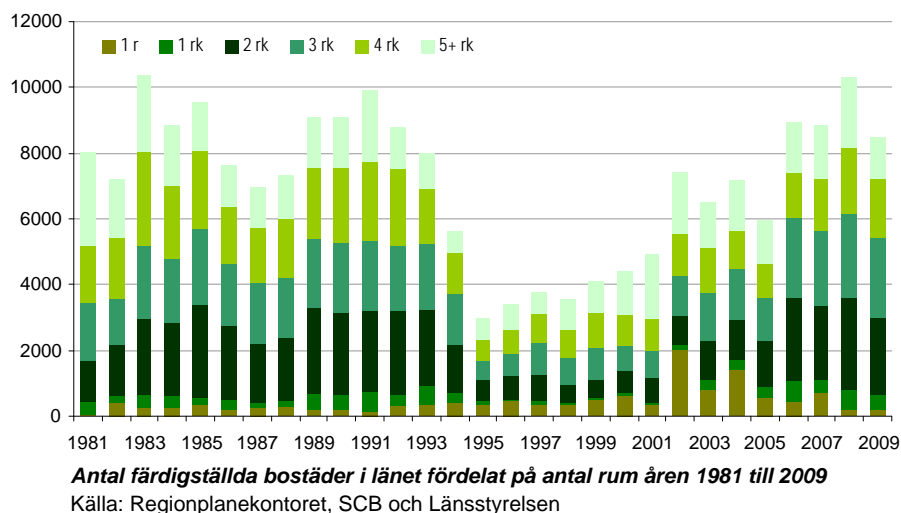
---

<sup>7</sup> Enligt definition är ett hushåll trångbott om det finns fler än en boende per rum, kök och vardagsrum oräknat. Om det finns ett sammanboende par i hushållet reduceras rumskravet med ett rum.



## Bostäder för alla

Kommunernas bostadsförsörjningsansvar omfattar alla i kommunen. Det bör vara en ambition i samhällsplaneringen att bostäder och bostadsområden lokaliseras och utformas på ett sådant sätt att människors olika behov under olika skeden i livet kan tillgodoses.



## Bostäder som svarar mot behoven

Regeringens bostadspolitiska mål är långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven. Omfattningen och inriktningen på bostadsefterfrågan beror i stort på befolkningsutvecklingen, konjunkturen, hushållsbildningen samt hushållens inkomster och kostnader för boendet. Men det beror också på samhällsutvecklingen i stort vad gäller synen på boendet, där en ökad individualisering och globalisering påverkar efterfrågan. Idag är exempelvis hälften av alla hushåll i länet enpersonshushåll. Andelen är ännu högre för Stockholm stad, nära 60 procent.

Det finns en ökad medvetenhet om att kunskapen behöver förbättras om de skillnader i bostadsbehov som finns hos länets befolkning. Bostadsbyggandet har hittills präglats mycket av traditionella värderingar om hur människor vill bo och inrätta sitt vardagsliv. Det är särskilt viktigt att de som planerar och de som bygger vet hur värderingar och behov ser ut för dem som kommer att vara de framtida bostadskonsumenter.

## Liten regional spridning av ett ökande flyktningmottagande

Länsstyrelserna har i uppdrag att bedöma kommunernas kapacitet att ta emot flyktingar, där bostadsmarknaden är en parameter, och förhandla fram länets mottagning. Mottagningen innebär att kommunen är redo att bistå med en introduktion med bland annat svenska för invandrare, SFI, för dem mellan 20-64 år som fått uppehållstillstånd och som väljer att bosätta sig i kommunen. Av de cirka 4 000 skyddsbehövande med anhöriga som beräknas mottas i länet under året kommer cirka 200 personer att få en anvisad bostad av

Migrationsverket men de allra flesta löser sitt boende själva.<sup>8</sup> Den bostaden är ofta tillfällig och otillräcklig när anhöriga anländer. Tillsammans med kommunerna har Länsstyrelsen arbetat för att möjliggöra vidareflytt till annan kommun för att på så sätt skapa en mer fungerande flyktingmottagning.

De senaste åren har länet tagit emot ungefär en femtedel av alla flyktingar som kommit till Sverige. En stor utmaning är att möjliggöra en ökad regionalisering och spridning av mottagandet. Cirka fyra femtedelar av länets nyanlända tas emot av bara fyra kommuner; Stockholm stad, Södertälje, Botkyrka och Huddinge.

Många nyanlända kommer till Stockholmsregionen med anledning av familjeanknytning. De väljer också Stockholms län för att arbetsmarknaden generellt sett är bättre här än på andra ställen i landet. När en asylsökande fått uppehållstillstånd och ska börja planera för sin framtid har kommunerna i allmänhet inte någon bostad att erbjuda. Därmed tvingas familjer fortsätta flytta runt i andrahandsbostäder eller bo inneboende hos redan trångbodda. Detta är en ohållbar livssituation, inte minst för barn. Situationen försämrar möjligheterna till en bra start i Sverige och trångboddheten i vissa stadsdelar är ett mycket stort problem.

Nu bidrar kommunerna i Stockholms län på ett kraftfullt sätt genom att utöka sitt mottagande för ensamkommande flyktingbarn från 140 till mer än 340 platser. Var och en av dessa platser kan utnyttjas av flera barn per år, vilket i praktiken innebär att Stockholms län kan komma att ta emot en tredjedel av de 2800 barn som Migrationsverket räknar med ska komma till Sverige i år.

Kommunerna har ett ansvar att ge förutsättningar för alla i kommunen att bo i goda bostäder. Trots det är det långt ifrån alla kommuner som arbetar aktivt med bostadsförsörjningen för nyanlända. Bara ett fåtal kommuner har avtal med sitt kommunala bostadsbolag om mottagande och knappt hälften av kommunerna med privata fastighetsägare. Nästan samtliga kommuner menar att det är ganska svårt eller mycket svårt att tillgodose behovet av bostäder till flyktingar på både kort och lite längre sikt enligt Bostadsmarknadsenkäten.

---

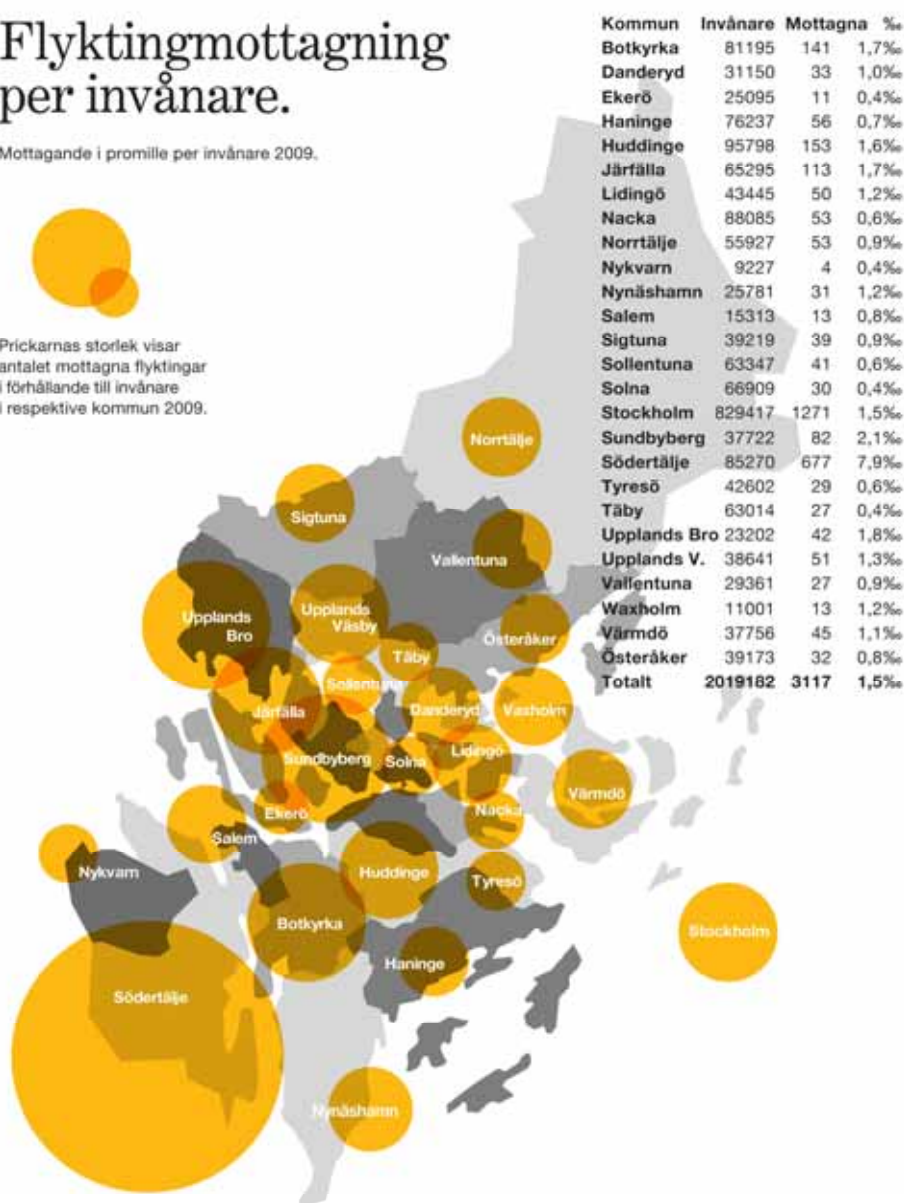
<sup>8</sup> Personer som kommer till Sverige för att söka asyl skrivs in hos Migrationsverket där en bedömning av skyddsbehovet görs. Under tiden ansökan prövas är personen asylsökande och kan då antingen bo hos släkt och vänner eller i något av Migrationsverkets anläggningsboenden. Migrationsverket beslutar om det finns skäl att bevilja uppehållstillstånd i Sverige (till exempel som flykting eller skyddsbehövande) eller om personen ska utvisas. Antalet inskrivna i asylsystemet i Stockholms län och som därmed väntar på ett beslut är kontinuerligt cirka 10 000 personer. Dessa personer syns i SCBs vanliga befolkningsstatistik först när de eventuellt får ett uppehållstillstånd.

# Flyktingmottagning per invånare.

Mottagande i promille per invånare 2009.



Prickarnas storlek visar antalet mottagna flyktingar i förhållande till invånare i respektive kommun 2009.



Källa: Länsstyrelsen i Stockholms län

## **Allt fler unga i länet ger ökad bostadsbrist**

Unga är den grupp som flest kommuner bedömer har svårt på bostadsmarknaden och det råder brist på bostäder för ungdomar i nästan samtliga av länets kommuner enligt Bostadsmarknadsenkäten. De kommande åren kommer antalet unga som ska flytta hemifrån öka markant och dessutom utgör unga en stor andel av dem som flyttar in till länet.

Det råder en generell brist på mindre bostäder i länet. Det är brist på framförallt hyresrätter men också på bostadsrätter. Det finns dock flera bostadsprojekt riktade till unga i länet. I elva kommuner finns särskilda ungdomsbostäder om totalt cirka 1 500 bostäder. Av dessa återfinns cirka 1 000 i Stockholm stad där en majoritet förvaltas av Stiftelsen Hotellhem. Botkyrkabyggen, Sigtunahem och Väsbyhem tillämpar så kallat kompisboende med delade hyreskontrakt. Sigtunahem har särskilt poängsystem för ungdomar, Nynäshamnsbostäder viker vissa bostäder åt unga, Familjebostäder har en intern ungdomskö och Svenska Bostäder och Stockholms hem förmedlar sina minsta lägenheter till ungdomar under 26 år genom Stockholm stads bostadsförmedling. Värmdö kommun har en satsning för att ta fram idéer och förslag kring ungdomsbostäder, en tillfällig ungdomskö finns på försök och samtal förs om tillfällig markanvändning för ungdomsbostäder. Jagvillhabostad.nu driver sitt andra nyproduktionsprojekt riktade till unga i länet tillsammans med Stockholms hem. Projektet innefattar cirka 100 hyresrätter i västra Stockholm där de boende måste vara under 30 år för att få flytta in. Förvaltaren i Sundbyberg driver sedan 2007 projektet Bo i kubik, där större lägenheter i Hallonbergen successivt byggs om så att den gamla uthyrningsdelen blir en liten lägenhet för yngre bostadssökande. Förvaltaren har även en bostadsgaranti som innebär att folkbokförda i kommunen ska erbjudas en lägenhet innan de fyller 26 år. Sex av länets kommuner erbjuder även hyresgarantier, ett kommunalt borgensåtagande för dem som kan betala en hyra men som inte uppfyller krav vad gäller exempelvis betalningsanmärkningar eller anställningsform. Kommunerna kan ansöka om ersättning för utfärdade garantier hos Statens bostadskreditnämnd.

## **Fler studenter men få nya studentbostäder**

Fler väljer att studera under lågkonjunkturer och inför höstterminen 2010 är söktrycket högt till länets utbildningsplatser. Antalet platser har utökats med ett par tusen och sammanlagt har antalet studenter i länet ökat de senaste åren. Den stora ungdomskullen bidrar också till fler studenter framöver. Länets behov av högutbildad arbetskraft ökar likaså, men antalet nya studentbostäder har sjunkit de senaste åren. Om länet ska kunna växa som kunskapsregion och attrahera både inhemska och utländska studenter och forskare är en god tillgång till student- och forskarbostäder av yttersta vikt.

I dagsläget finns det cirka 80 000 studenter i Stockholms län (varav cirka 66 000 på högskolor och universitet) och cirka 12 000 studentbostäder. Nyproduktionen av studentbostäder har de senaste åren minskat kraftigt och 2009 påbörjades i princip inga nya studentbostäder. Det är också få planerade studentbostäder framöver enligt kommunernas projektlistor, totalt

cirka 200 bostäder i tre kommuner de kommande två åren. Dock har vallöften nu lämnats från både majoritet och opposition på kommun och länsnivå om ett kraftigt ökat byggande för studenter och unga under nästa mandatperiod.

Länets största förvaltare av studentbostäder är Stiftelsen Stockholms Studentbostäder, SSSB med cirka 8 000 bostäder. Den genomsnittliga väntetiden på ett korridorrum är drygt ett år och det står 50 000 personer i kö. SSSB förmedla sina bostäder själva då de bedömer att deras förmedling är både effektiv och välkänd. Länets övriga större aktörer, Vasakronan, Svenska bostäder och Micasa (som omvandlat servicebostäder till studentbostäder), har valt att börja förmedla sina bostäder genom Stockholms stads bostadsförmedling. Det innebär att förmedlingen blir mer samlad för de sökande, men även att studenterna med automatik fortsätter stå i bostadsförmedlingen under tiden de bor i studentbostaden. Det kommer att göra det lättare att flytta vidare efter studietiden och därmed kommer troligen omsättningen i studentbostäderna att öka.

De flesta av länets studentbostäder ligger i Stockholms stad, 7 500 stycken. I Solna finns det 2 000 studentbostäder, i Huddinge cirka 1 000 och omkring 400 i Haninge, Nacka och Norrtälje vardera.

## **Stort behov av särskilt boende för äldre efter år 2020**

Antalet och andelen äldre personer ökar och gör att kommunernas boendepanering för äldre blir en allt mer angelägen fråga. Behovet av särskilt boende för äldre kommer att öka markant efter år 2020 då den stora 40-talistgenerationen börjar efterfråga denna typ av boende.

Av landets alla 80-åringar bor endast två procent i särskilt boende och vid 90 års ålder har andelen ökat till 20 procent. Enligt äldreboendedelegationens utredning är ungefär en fjärdedel av landets bostäder tillgängliga. Nästan hälften av alla personer som är 80 år och äldre bor i en bostad med bristande tillgänglighet.

Antalet seniorbostäder, som räknas till det vanliga bostadsbeståndet, har under de senaste tio åren ökat markant, delvis genom ombildning från särskilt boende men framförallt genom nyproduktion. Sedan årsskiftet finns även en ny boendeform för personer som fyllt 70 år, så kallade trygghetsbostäder. Det statliga investeringsstödet till särskilt boende kan nu sökas även för trygghetsbostäder. Bostäderna ska ha gemensamma utrymmen och det ska finnas personal som dagligen stödjer de boende. Trygghetsbostäder förmedlas som vanliga hyresrätter och kräver inget biståndsbeslut.

För äldre som har ett biståndsbeslut och rätt till en plats i särskilt boende har det under de senaste åren blivit lättare att få en plats. Detta kan bero på sanktionsavgifter som införts mot kommuner som inte kan tillhandahålla bostäder samt införandet av statliga investeringsstöd för särskilt boende. Men det kan även bero på att det blivit svårare att få ett gynnande beslut om att få flytta till särskilt boende. Det finns fortfarande kommuner som uppger att de har fortsatt brist på särskilt boende enligt Bostadsmarknadsenkäten.

I år och nästa år planeras det i länet för knappt 800 trygghetsbostäder, varav de flesta tillkommer genom omvandling från särskilt boende. Det planeras

även för drygt 800 seniorbostäder varav de allra flesta tillkommer genom nyproduktion. Det beräknade tillskottet av särskilt boende för äldre och funktionshindrade är drygt 700 bostäder i framförallt nyproduktion.

## **Brist på bostäder för personer med funktionsnedsättning**

Något fler kommuner i länet uppger i årets Bostadsmarknadsenkät att de har brist på särskilt boende för personer med funktionsnedsättning även efter planerad utbyggnad jämfört med föregående år. Om en kommun inte kan erbjuda en bostad med särskild service enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade kan det utdömas sanktionsavgifter.

## **Antalet akut hemlösa minskar något**

Antalet hemlösa i Stockholms stad var 2008 cirka 3 000 stycken, ett par hundra färre än 2004. Omkring en tredjedel av dessa var kvinnor. Under våren 2010 genomför staden en ny räkning. De senaste åren har insatser för hemlösa ökat. Allt färre bor på akutboenden och härbärgen eller på institutioner. Den grupp som betraktas som mest akut hemlösa kan därför sägas ha minskat. Däremot har antalet unga hemlösa ökat.

Stockholms stads allmännyttiga förmedlar cirka 300 försöks- och träningslägenheter per år. Sedan 2008 arbetar Fastighetsägarna Stockholm och Stockholms stad för att till sommaren 2010 få fram 100 försöks- och träningsbostäder bland föreningens medlemmar.

Vad gäller hela länet bedriver flertalet kommuner ett regelbundet samarbete med hyresvärdar för att ordna bostäder till personer som inte godkänns som hyresgäster på den ordinarie bostadsmarknaden. De flesta kommunerna hyr också ut bostäder i andra hand med särskilda villkor eller tillsyn. Avsikten är i de flesta kommuner att dessa ska övergå till förstahandsboende så småningom. Av drygt 3 300 andrahandskontrakt som fanns 2009 övergick endast 140 till förstahandskontrakt.

Samtidigt som andelen hemlösa under senare år minskat har det blivit svårare för länets socialtjänster att ordna permanenta bostäder. Hyresvärdar ställer högre krav på sina hyresgäster och godtar inte längre försörjningsstöd som inkomst i lika hög grad som tidigare. Det händer att hyresvärdar nekar till att teckna kontrakt trots att socialtjänsten står för hyran. Vid etablering av nya sociala verksamheter möter socialtjänstförvaltningarna ofta motstånd från allmänheten och även från andra förvaltningar på grund av konkurrens om mark och fastigheter.

## **Skyddat boende behövs för fler grupper**

I länet finns drygt 70 platser i skyddat boende för ungdomar utsatta för hedersrelaterat våld samt 200 platser i skyddat boende för våldsutsatta kvinnor. Platserna används flitigt men saknar stabil finansiering. Önskvärt vore om det fanns en långsiktig stabil finansiering av platser i skyddat boende. Det varierar stort mellan kommunerna om vilket stöd som ges till skyddat boende. Ett problem är även bristen på utslussningslägenheter.

Under förra året arbetade sju kommuner i nordvästsektorn fram riktlinjer tillsammans med de kommunala bostadsbolagen kring möjligheten att få fram utslussningslägenheter. Det finns även ett behov av skyddade boenden för specifika grupper i samhället, exempelvis för kvinnor med missbruksproblem eller för våldsutsatta kvinnor med funktionshinder. En faktor som på senare år gjort det svårare att få fram skyddat boende och utslussningslägenheter är ombildningen av kommunala hyresbostäder till privata bostadsrätter.



## Planläggning i Stockholms län

Det är ett fortsatt högt bebyggelsetryck i länet. I Stockholmsregionens räder det brist på byggbar mark i centrala lägen. Klimatförändringar uppmärksammas allt mer och det innebär krav på att planering och byggande sker på ett hållbart sätt och bland annat samlokaliseras med kollektivtrafik, men också att ny bebyggelse måste placeras med större hänsyn till ökande risk för översvämningar.

## Nya metoder för hållbar samhällsplanering behövs

Behovet att begränsa utsläpp från transporter gör det angeläget att bygga bostäder i kollektivtrafikhöga lägen. Många kommuner har dessutom en tydligt uttalad ambition att bygga stadsmiljöer och att därmed funktionsintegrera istället för att funktionsseparera. Dessa centrala och kollektivtrafikhöga lägen är ofta utsatta för olika miljöstörningar som tidigare ansetts oanvändbara. Närhet till stora vägar och järnvägar, samt i vissa fall önskemål om överdäckning av dessa, medför komplexa och svåra säkerhets- och riskfrågor att hantera. Alltför många projekt ligger innanför skyddszoner vilket kräver avsteg från riktvärden av olika slag, bland annat vad gäller buller och risker. Länsstyrelsen ser svårigheter att kunna skapa goda helhetsmiljöer i stadsbygden med enbart riktvärden för olika typer av störningar som planeringsverktyg. Ibland kan det vara önskvärt att lokalt acceptera högre risknivåer eller något sämre miljöförhållanden om en etablering samtidigt har gynnsamma förhållanden i övrigt, exempelvis en god kollektivtrafikförsörjning. För att möjliggöra nyanserade bedömningar behöver nya metoder och riktlinjer utvecklas som kan användas för att väga samman och hantera dessa målkonflikter utan att göra avkall på kraven på långsiktigt hållbar utveckling och förutsägbarhet i plansystemet. Det är även angeläget att ytterligare ansträngningar görs för att exempelvis minska bullret vid källan samt begränsa eller styra om farliga transporter.

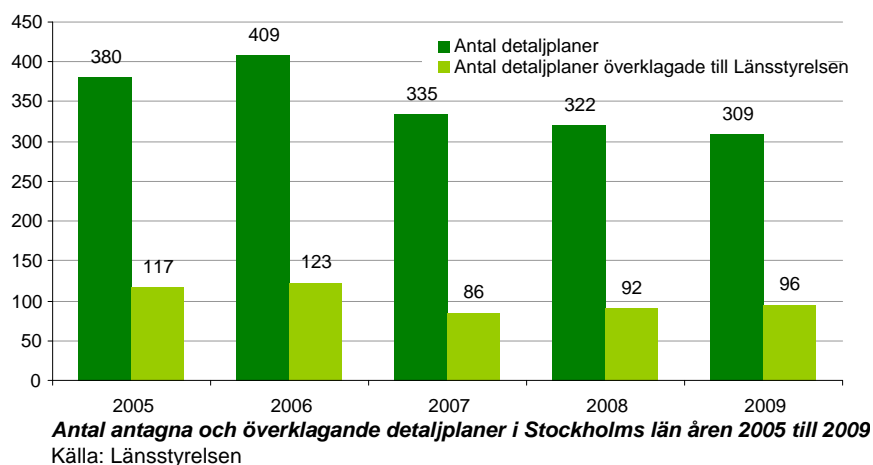
Vid sidan om kollektivtrafikhöga exploatering finns det också kommuner, främst i de yttre delarna av länet, som ger klartecken för utspridd bostadsbebyggelse utan tillgång till kollektivtrafik eller service. En av orsakerna är att många kommuner vill kunna erbjuda ett boende på landsbygden, ibland strandnära, vilket kan innebära en konflikt med strandskyddslagstiftningen.

Den offentliga debatten kring stadsbyggnadsfrågor har intensifierats de senaste åren. Den växande staden kräver fler bostäder i eller i nära anslutning till existerande bebyggelse. Omdaning av offentliga platser, högre hushöjder och stora infrastrukturprojekt diskuteras livligt. Internet och sociala medier innebär att diskussionen kan föras på nya sätt, på nya platser och av nya aktörer. Det breddar diskussionen och parallellt med det mer traditionella motståndet för kommande förändringar finns nu ett tryck för förändringar.

## Planläggningen fortgår trots lågkonjunktur

Det förändrade konjunkturläget har inte inneburit någon större minskning av kommunernas detaljplanläggning, se diagram nedan. Att minskningen inte är större kan förklaras med att det i flera kommuner sedan länge finns en kö för planläggning av projekt. Det gäller bland annat för kompletteringsbebyggelse i befintliga stadsdelar, för utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp i omvandlingsområden samt för infrastrukturåtgärder. De flesta av de antagna detaljplanerna innehåller bostäder i någon form.

Andelen detaljplaner som överklagas till Länsstyrelsen har de senaste åren legat relativt konstant kring en tredjedel. Andelen överklagade planer varierar dock mellan kommunerna men även inom kommunen. De allra flesta överklaganden leder inte till förändring och bara var tionde överklagad



detaljplan upphävs, då främst på formella grunder, exempelvis att den obligatoriska samrådstiden inte varit korrekt. I de flesta fall innebär en överklagan en försening för det tänkta projektet på mellan ett och ett par år.

Länsstyrelsen har under senare år iakttagit att det finns brister i hur Plan- och bygglagen, PBL, tillämpas. Bakgrunden är ofta att det finns en kompetens- och resursbrist hos kommunerna, samt att kommuner och byggare strävar efter att korta tiderna och minska kostnaderna för planläggning vilket ibland leder till att underlaget blir bristfälligt. Särskilt då det saknas aktuell översiktsplan, fördjupningar av översiktsplanen eller planprogram.

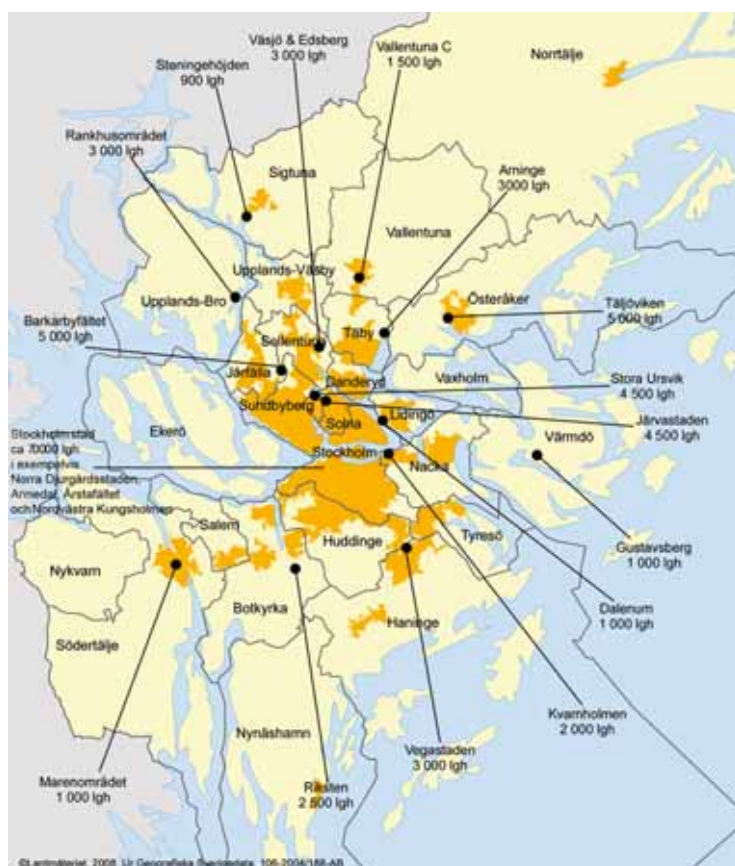
Nya projekt och utbyggnader gör att översiktsplanen kontinuerligt behöver ses över för att behålla sin funktion som vägledande beslutsunderlag. Behovet av att inarbeta nya frågor i översiktsplanerna ökar i takt med att nya frågeställningar väcks. Regionala utvecklingsfrågor kan framöver också förväntas bli viktiga att behandla i den kommunala översiktsplaneringen. En möjlighet som ofta lyfts fram är kontinuerlig och rullande översiktsplanering. Stockholms stad har exempelvis utvecklat former för denna metod som i korthet innebär att arbetet med översiktsplanen pågår fortlöpande. Metoden förutsätter att Länsstyrelsen återkommande försörjer kommunen med ett ständigt aktuellt planeringsunderlag, till exempel i form av sammanfattande redogörelser med relevant beskrivning av exempelvis kommunernas riksintressen och underlag för bostadsförsörjningen.

En proposition med förändringar av Plan- och bygglagen lades fram under våren 2010 och är tänkt att börja gälla från och med maj 2011. Som en del i kompetenssatsningen för bättre tillämpning av Plan- och bygglagen genomförs under året olika pilotprojekt på länsstyrelserna i samarbete med Boverket och några kommuner. I Stockholms län finns två pilotprojekt, ett om tillsyn av byggandet och ett om rullande översiktsplanering med fokus på riksintressen och bostadsförsörjning.

## Regionen ska utvecklas enligt RUFSS 2010

En övergripande långsiktig utveckling för Stockholmsregionen har slagits fast i och med att RUFSS 2010 antagits.<sup>9</sup> I stora drag ska länets mest centrala delar avlastas genom att fler regioncentra skapas där utbyggnad framförallt ska ske i nio utpekade regionala stadskärnor. De åtta yttre regionala stadskärnorna är Barkarby-Jakobsberg, Kista-Sollentuna-Häggvik, Täby centrum-Arninge, Arlanda-Märsta, Kungens kurva-Skärholmen, Flemmingsberg, Haninge centrum samt Södertälje. Länets förväntade befolkningsökning fram till år 2030 ställer krav på genomtänkta avvägningar för hur mark- och vattenområden långsiktigt ska användas. Den rumsliga inriktningen bygger på ett antal planeringsprinciper, bland annat att utvecklingen av bostads- och arbetsmarknaden ska vara sammanhållen, att bebyggelsestrukturen ska vara resurseffektiv och tillgänglig med kollektivtrafik och att stadsmiljön ska vara tät och upplevelserik.

För att bostadsförsörjningen i regionen som helhet ska fungera på lång sikt krävs att varje kommun planerar för ett bostadsbyggande som sammanlagt ger ett årligt tillskott på 13 000 bostäder i regionen. Se tabellbilagan på sidan 66 för respektive kommuns siffror.



### Exempel på större utbyggnadsområden de kommande 10-20 åren.

Källa: Länsstyrelsen

<sup>9</sup> Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen – RUFSS 2010. Läs även mer om RUFSS 2010 på sid 57.

## **Tillfällig markanvändning kan utgöra en tillfällig lösning**

Olika aktörer har börjat diskutera möjligheten att tillfälligt använda mark för bostäder, bland annat för unga och studenter. Exempelvis kan ett kommande exploateringsområde upplåtas i ett par år för tillfälliga bostäder i väntan på en mer långsiktig exploatering. I Amsterdam har detta provats, där bostäder får bygglov fem år i taget. Efter fem år ges ett förnyat bygglov eller så förflyttas bostäderna till en ny tillfällig plats. Boverket föreslår i en rapport om studenters boende att detta bör prövas, i kombination med inhyrning av tillfälliga bostäder i form av exempelvis båtar, för att kunna tillgodose efterfrågan på kort sikt. Ett liknande koncept med tillfälliga bostäder har prövats i Hammarby Sjöstad.

## **Nya bostäder i skärgården prioriteras**

En fast skärgårdsbefolkning, och därmed bostäder till rimliga kostnader, är en förutsättning för en levande skärgård. Den unga generationen, anställda i skärgårdsföretag och äldre i behov av ny bostad kan ha svårigheter att ordna boende i rådande prisläge. De främsta svårigheterna i arbetet med att få fram nya bostäder för den bofasta skärgårdsbefolkningen är att skapa en god finansiering, att finna en lämplig form av ägande och förvaltning samt att få bostäderna att kvarstå som åretruntbostäder.

Bostadsfrågan har länge varit aktuell i skärgårdssammanhang och är en prioriterad uppgift för ett regionalt skärgårdssamarbete som inleddes år 2009. Samarbetet utgörs av ett råd som leds av Landstinget, och en exekutivkommitté med landshövdingen som ordförande. Rapporten "Nya bostäder i Stockholms skärgård" (2010:6) har tagits fram av Länsstyrelsen på uppdrag av exekutivkommittén med syftet att ge en översikt över aktuella bostadsprojekt i skärgården, och uppslag angående finansiering och genomförande av bostadsprojekt. Som en följd av detta arbete kommer Länsstyrelsen att stötta ett antal bostadsprojekt i skärgården.





## Sambandet mellan infrastruktur och bostäder

Ny infrastruktur och kollektivtrafik är i vissa fall helt avgörande för tillkomsten av ny bostadsbebyggelse. En viktig förutsättning för att utbyggnaden av nya stadsdelar inte främst ska bli biltrafikförsörjda är samplanering med kollektivtrafiken.

## Ny infrastruktur krävs för ökat bostadsbyggande

Följande hinder måste hanteras långsiktigt för att skapa förutsättningar för ett ökat bostadsbyggande i länet:

- Bristande trafiksäkerhet: I dag är bristerna i utformningen av korsningar och anslutningar till det statliga vägnätet ofta så stora att Trafikverket tvingas villkora bebyggelseexploatering med att åtgärder också vidtas i trafiksystemet. Om resurser inte skjuts till kan bostäderna hindras på formella grunder.
- Kostnader för nya anslutningar: I många fall krävs nya trafikplatser eller anslutningar på statliga vägar för att öppna områden för ny bebyggelse. Ofta kan inte kommuner och exploatörer bära dessa investeringar ovanpå redan höga produktionskostnader.
- Kapacitetsbrist: I vissa geografiska sektorer är kapacitetsbristen i vägnät och kollektivtrafik så stor att det inte är lämpligt att bygga ytterligare bostäder i området om inte trafiksystemet samtidigt byggs ut.
- Bristande samplanering med kollektivtrafik: Det kan vara svårt att finansiera och genomföra spårburna kollektivtrafikinvesteringar i tidiga skeden av en exploatering och samordnat med bostadsutbyggnaden eftersom det fulla resandeunderlaget finns först när bostadsområdena är färdigbyggda.

I närtid finns möjligheter att genomföra bostadsprojekt trots brister i trafiksystemet när trafikfrågorna antas få sin lösning inom några år. I vissa fall behöver åtgärder genomföras för att förbättra trafiksäkerheten eller kapaciteten innan bostadsprojekt kan påbörjas eftersom åtgärderna är en förutsättning för att detaljplanerna ska godkännas.

De riktigt stora effekterna av åtgärder i transportinfrastrukturen för regionens framtida bostadsbyggande syns framför allt på längre sikt.

Ny infrastruktur kan väsentligt avlasta redan hårt belastade länkar och skapa utrymme för ny bebyggelse. Ett exempel är Norrortsledens tunnlar som förbättrat miljön och gör det möjligt att bygga Väsjöområdet i Sollentuna med över 2 000 bostäder. Även Danvikslösen mellan Stockholm och Nacka innebär att en vägtunnel möjliggör nya bostadsområden. Dessa investeringar är dock mycket kostsamma.

Kraven på att minska utsläppen av klimatgaser ställer krav på ett långsiktigt ansvarstagande för lokaliseringen av nya bostäder och arbetsplatser. De regionala parterna uttryckte inom ramen för Stockholmsförhandlingen att Stockholmsregionen måste sänka utsläppen av koldioxid från vägtrafiken med 30 procent till år 2030.

Det omfattande bostadsutbyggande som behövs i Stockholmsregionen kan utformas och lokaliseras så att den bidrar till ett klimatanpassat samhälle och resande. För att detta ska ske har staten och landstinget viktiga roller för att etablera infrastruktur och god kollektivtrafik på ett tidigt stadium.

## **Länstransportplanen ger förutsättningar för ny planering**

Kopplingen mellan bostadsbyggande och transportinfrastruktur uppmärksammades särskilt i det regeringsuppdrag Landshövdingen Mats Hellström fick 2002 om att tillsammans med kommunerna ta fram åtaganden om bostadsbyggande, bidragsreservationer och infrastrukturåtgärder.

Till länstransportsplanen för Stockholms län 2004-2015 tillfördes 895 miljoner kronor i syfte att, som regeringen skrev, ”stödja projekt som bidrar till att öka bostadsbyggandet i regionen, till exempel utbyggnaden av friluftsstaden Riksten i Botkyrka och utbyggnaden av Vega i Haninge”.

Under 2007 gav regeringen i uppdrag till Carl Cederschiöld att för statens räkning ta fram en överenskommelse med företrädare för regionen, den så kallade Stockholmsförhandlingen. I överenskommelsen lämnas ett förslag till prioriteringar och förslag till finansiering av åtgärder i väg- och järnvägsinfrastrukturen i Stockholms län fram till år 2030.

Med utgångspunkt från Stockholmsförhandlingen har en ny Länsplan för regional transportinfrastruktur i Stockholms län 2010-2021 fastställts. Länsplanen har integrerats med de insatser som förväntas ske som en del av den nationella planen. Tillsammans taget innefattar planerna en stark expansion av infrastrukturinvesteringarna i regionen jämfört med tidigare. 2011 till 2021 kommer infrastrukturinvesteringarna i regionen att uppgå till cirka 100 miljarder kronor. En rad objekt i planerna har direkt eller indirekt påverkan på bostadsbyggandet i länet.

## **Investeringar möjliggör bostadsbyggande**

Det finns flera exempel på nya bostadsområden de senaste åren som är en direkt följd av infrastrukturinvesteringar, exempelvis Tvärbanan med delen fram till Sickla udde (2002), Södra Länken (2003) och pendeltågsstationen vid Årstaberget (2006) som alla varit förutsättningar för bostadsutbyggnaden i Hammarby Sjöstad, Nybodahöjden och Årsta med omnejd. Enbart vetskapen om att det finns ett beslut om trafikinvesteringar möjliggör att bostadsbyggandet kan komma igång.

I Haninge och Nynäshamn kan investeringar på väg 73 och på järnvägen direkt kopplas till kommunernas byggplaner. Vid årsskiftet 2009/2010 påbörjades den sista etappen av väg 73. Järnvägsplanen mellan Västerhaninge och Tungalsta har fastställts.

Byggnationen av Citybanan påbörjades i januari 2009 och nya E18 Hjulsta-Kista påbörjades i mars 2009. Citybanan ger möjlighet att bygga nya bostadsområden i närheten av befintliga stationslägen och gör också grannlänen mer attraktiva för bostadsbyggande. De beräknas stå färdiga 2017 respektive 2015.

Andra viktiga trafikinvesteringar pågår och kommer när de står klara att möjliggöra goda lägen för 10 000-tals nya bostäder.



Byggandet av Norra Länken pågår för fullt och öppnar för nya bostäder i Hjorthagen, Värtan och Norra Stationsområdet. Norra Länken beräknas vara klar 2015.

### **Fler angelägna investeringar framöver**

I Länsplan för regional transportinfrastruktur i Stockholms län 2010-2021 och den nationella planen finns ett antal angelägna trafikinvesteringar som inte påbörjats, men som när de är klara ger förutsättningar för över 20 000 nya bostäder. Några projekt med byggstart i år är bland annat den planskilda korsningen mellan väg 268 och Roslagsbanan i Vallentuna, samt väg 259, Södertörnsleden, delen Sundby – Masmo.

Spårvägen mellan Sickla torg och Slussen samt upprustningen av Saltsjöbanan beräknas börja byggas 2012. Tillsammans med åtgärder på Värmdövägen är dessa åtgärder angelägna för byggandet av bostäder i Danvikstull, Kvarnholmen och Hammarby Sjöstad.

Flera mindre åtgärder för framförallt trafikplatser ligger i startgroparna, till exempel Trafikplats Lindalen i Tyresö samt Trafikplats Kockbacka i Upplands Bro. Samtliga trafikplatser trafikförsörjer planerade utbyggnadsområden.

I Länsplanen ingår även Förbifart Tullinge, som är en del av förutsättningarna för att Riksten skall kunna bebyggas. Ytterligare väginvesteringar och kollektivtrafiklösningar behövs för ett fullt utbyggt Riksten. Planerna på utbygganden av Flemingsberg, som regional kärna, förutsätter en över-

däckning av väg 226 och järnvägsspåren. Finansiering och ansvarsfördelning för detta måste framöver hitta sin lösning.

### **Bristande processer ger osäkerhet i planeringen**

För att transportsystemet ska fungera för länets växande befolkning måste utvecklingen och utbyggnaden vara effektiv. Den lagstadgade planprocessen innehåller ett antal steg där överklaganden ofta fördröjer processen.

Under 2009 tillsatte regeringen en parlamentarisk kommitté med uppgift att se över trafiklagstiftningen. I augusti 2010 lämnar kommittén ett lagförslag till regeringen. Olika aktörer har olika incitament och perspektiv med sig in i planeringsprocessen och konflikter kan lätt uppstå. För närvarande pågår ett regionalt utvecklingsarbete, initierat av Trafikberedningen, som syftar till att hitta nya arbetsmetoder för planeringsprocessen. Projektet pågår under 2010-2011.

Nuvarande planeringssystem har vissa inbyggda osäkerheter där plan för finansiering och den fysiska planprocessen inte alltid ligger i fas längre fram i den finansiella planperioden. Den finansiella planen revideras var 6:e år och utgår i sin finansiering och periodisering från det planläge som råder vid tillfället. Detta påverkar i sin tur vissheten om exakt när i tid en bostadsutbyggnad, där ny infrastruktur direkt påverkar exploateringsmöjligheterna, kan påbörjas.

Med de möjligheter som medfinansiering av statlig infrastruktur ger ökar kommunernas och andra aktörers förväntningar på att ett projekt blir klart i tid. Det är emellertid viktigt att staten tar initiativ till att utveckla metoder och praxis för medfinansiering av statlig infrastruktur tillsammans med kommunala organ.

Utöver att byggandet försenas av en långsam planeringsprocess kan genomförandet hindras av ökade entreprenadkostnader. Ett skäl till de ökade kostnaderna är att det finns för få aktörer inom väg- och järnvägsentreprenader samt bergbyggande. Trafikverket arbetar därför med att få in fler utländska aktörer i anbudsgivningen. Det har gett resultat, bland annat för Citybanan. Att öka antalet aktörer är en långsiktig process som också kräver att staten i upphandlingar erbjuder långsiktiga villkor. Bristen på anslagsmedel för ny infrastruktur har också påverkat möjligheten till en högre takt i bostadsbyggandet.





## Kommunal och regional boendeplanering

Att se boendeplaneringen i ett långsiktigt perspektiv och anta riktlinjer för bostadsförsörjningen är av stor vikt för kommunernas utveckling. En god kunskap om kommunens befolkning, om det befintliga bostadsbeståndet samt bra prognoser om den framtida utvecklingen ger kommunen möjlighet att analysera bostadsbehovet och ge förutsättningar för marknaden att fungera.

## Kommunen ansvarar för bostadsförsörjningen

Bostadsförsörjningslagen fastställer att varje kommun ska planera bostadsförsörjningen i syfte att 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 både kommuner och region. Boendeplaneringen är därför en viktig del i kommunernas strategiska planering.

Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (SFS 2000:1383) innehåller, något förenklat uttryckt, följande delar:

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

Riktlinjer för bostadsförsörjning ska antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod.

Vid planeringen av bostadsförsörjningen ska kommunen, om det behövs, samråda med andra kommuner som berörs av planeringen.

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

Länsstyrelsen ska lämna kommunerna i länet råd, information och underlag

Länsstyrelsen har enligt lagen i uppdrag att ge kommunerna råd, information och underlag för deras boendeplanering.

Riktlinjer för bostadsförsörjning ska klargöra kommunens ambitioner och målsättningar för utvecklingen av boendet. Det finns i lagen inget formkrav för riktlinjerna och i förarbeten till lagen står att det är upp till varje kommun att avgöra hur de vill utforma och redovisa dem. I propositionen om *Allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag och reformerade hyressättningsregler*<sup>10</sup> framgår att det är av stort värde om långsiktiga behovs- och marknadsanalyser tas fram i kommunerna i samband med eller som underlag för kommunernas riktlinjer för bostadsförsörjning.

Att det i lagen inte finns ett formkrav för riktlinjerna innebär att kommunen har stor möjlighet att redovisa dem på det sätt och i det dokument som är strategiskt bäst för den aktuella kommunen. Är den enskilt viktigaste frågan för bostadsförsörjningen att det behöver byggas fler bostäder i särskilda lägen är troligen kommunens översiktsplan det mest lämpade dokumentet. Är det segregationsaspekter i det befintliga bostadsbeståndet kanske riktlinjerna lämpar sig bättre i ett separat strategiskt dokument. Huvudsaken är att riktlinjerna redovisas på ett sådant sätt att de kan utgöra ett verktyg och en nytta för kommunen.

---

<sup>10</sup> Allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag och reformerade hyressättningsregler, proposition 2009/10:185



Exempelvis väljer Sigtuna kommun att redovisa riktlinjer i ett separat dokument som omfattar en behovs- och marknadsanalys, riktlinjer samt strategier för att nå de önskade målen. Stockholms stad väljer att redovisa riktlinjer och strategier för bostadsförsörjning i kommunens översiktsplan och har därtill ett separat bakgrundsdokument i form av en behovs- och marknadsanalys. Haninge kommun har valt att utifrån en behovs- och marknadsanalys anta riktlinjer i ett separat dokument och arbetar nu med att ta fram en strategi för hur riktlinjerna ska uppnås.

Av största vikt är att riktlinjer för bostadsförsörjningen blir ett strategiskt dokument till nytta för kommunen. För att detta ska uppnås anser Länsstyrelsen att arbetet med att ta fram riktlinjer bör omfatta analys av behovssituationen på längre sikt, även för invånare med särskilda behov, ställningstagande till vad, var och hur mycket som bör byggas i kommunen samt hur det befintliga beståndet ska komma till optimal användning.

Byggandet sker på marknadens villkor men det är kommunen som genom planmonopolet ger marknaden förutsättningar att fungera och agera. De långa ledtiderna i bostadsbyggandet medför också att kommunerna tillsammans med bygg- och bostadsföretagen måste vara både framsynta och lyhörda för att försöka bedöma och tolka den kommande efterfrågan.

## Många verktyg finns för boendeplaneringen

Kommunerna förfogar över ett antal verktyg för boendeplaneringen. Ett av de viktigaste är planmonopolet, som ger kommunerna möjlighet att påverka marknaden genom planläggning.

Förutom planmonopolet är kommunalt markinnehav i kombination med en aktiv markpolitik ett kraftfullt verktyg. Genom markanvisningar, detaljplaneringen och exploateringsavtal kan kommunen påverka inriktningen på bostadsbyggandet, exempelvis när det gäller upplåtelseformer, placering och storlek på projekt. En dryg tredjedel av kommunerna i länet har under de två senaste åren utnyttjat möjligheten att i samband med en markanvisning styra upplåtelseformen, oftast till hyresrätt. Genom markanvisning har kommunen även en chans att locka till sig nya aktörer och kan på så sätt påverka

exempelvis konkurrensen och produktionskostnaderna. Enligt SCB har mindre projekt och projekt byggda av mindre aktörer en genomsnittlig lägre produktionskostnad. Kommuner som äger mark kan även påverka pris-sättningen och välja att hyra ut mark för att exempelvis främja hyresrättsbyggande. Stockholms stad beslutade exempelvis under lågkonjunkturen att halvera tomträttsavgälden, det vill säga hyra ut kommunal mark för halva priset, för nyproduktion av hyresrätter i syfte att upprätthålla bostadsbyggandet.

Tillgången på kommunägd mark skiljer sig åt mellan kommunerna. I vissa kommuner förvärvar kommunen mark i samband med exploatering för att senare kunna sälja den vidare till byggherrar efter planläggning. Fyra av länets kommuner har en markpolicy och ytterligare fyra kommuner är i färd med att utarbeta en sådan under året.

Ytterligare ett verktyg är kommunala allmännyttiga bostadsaktiebolag, som finns i de flesta av länets kommuner. Danderyd, Nacka, Salem, Täby samt Vaxholm saknar allmännytta. Kommunen kan genom ägardirektiv och andra beslut styra de allmännyttiga bostadsbolagen, både vad gäller nyproduktion, förmedling av bostäder och förändringar i det befintliga beståndet.

Ett annat verktyg är möjligheten att anordna eller ansluta sig till en bostadsförmedling. I länet finns egentligen bara en förmedling som förmedlar både privata och kommunala bostäder, Stockholms stads bostadsförmedling. Den förmedlar bostäder från privata bostadsföretag i alla länets kommuner samt kommunala bostäder i nio kommuner. Även Sigtuna kommun har en kommunal bostadsförmedling, men i dagsläget förmedlar de inga bostäder från privata bostadsföretag. En samlad bostadsförmedling underlättar för de bostadssökande och med förmedling efter kötid blir villkoren och möjligheterna tydliga. Förmedlingens statistik kan också ge en inblick i vilken sorts bostäder som efterfrågas i kommunen.

## **Antagna riktlinjer för bostadsförsörjningen finns i 16 kommuner**

Tio av länets kommuner har riktlinjer för bostadsförsörjningen i ett särskilt program eller plan antaget av kommunfullmäktige. 14 kommuner uppger att de anger riktlinjer i översiktsplanen och åtta kommuner även i andra strategiska dokument såsom en prioriteringslista för planärenden, bostadsbyggnadsprognos eller boendeplan för socialtjänsten. Många kommuner hänvisar att de arbetar med riktlinjer i flera olika dokument och sammantaget anger 22 kommuner att de har antagna riktlinjer varav 16 är antagna under innevarande mandatperiod.

Enligt Länsstyrelsens bedömning har cirka hälften av kommunerna riktlinjer som behöver utvecklas för att lagens krav ska anses vara uppfyllda och för att kunna utgöra ett behjälpligt och reellt underlag till beslut kring kommunens strategiska boendeplanering.

Under året genomför Länsstyrelsen i Stockholms län tillsammans med Länsstyrelsen i Skåne län och Boverket ett pilotprojekt kring riktlinjer för bostadsförsörjning. Projektet ser över hur bostadsförsörjningen kan vara en del av de samlade redogörelserna som länsstyrelsen lämnar till

kommunerna i samband med aktualisering eller framtagandet av en ny översiktsplan. Men även hur kommunernas arbete med bostadsförsörjningen på bästa sätt kan kopplas till översiktsplanen. Som en del i arbetet inventeras samtliga kommuners arbete med riktlinjer och olika förslag för att ytterligare förbättra bostadsförsörjningsplaneringen tas fram. Projektet slutredovisas i januari 2011.

## **Regional och mellankommunal samverkan viktigt**

Bostadsförsörjning är ett kommunalt ansvar, men eftersom bostadsmarknaden sträcker sig utanför kommungränserna krävs ett mellankommunalt och regionalt samarbete. Regionplanekontoret har arbetat sedan 2006 med att ta fram en ny regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen; RUFS 2010.

RUFS 2010 är både en regionplan enligt plan- och bygglagen samt en RUP - regionalt utvecklingsprogram - enligt förordningen om regionalt tillväxtarbete, vilket Länsstyrelsen ansvarar för. Syftet med RUFS 2010 är att det ska vara ett samlat mål- och strategidokument för både tillväxtfrågor och markanvändning. Under planprocessen har omfattande dialoger förts med privata och offentliga aktörer i Stockholmsregionen och i östra Mellansverige. Kommunernas aktiva roll och samverkan över kommungränserna har varit avgörande för att få fram ett gemensamt underlag som ska ligga till grund för kommunernas översiktliga planering. Länsstyrelsen har varit samrådspart och tagit till vara statens intressen och beaktat frågor kring hälsa och säkerhet samt att miljö kvalitetsnormerna uppfyllts.

I maj i år antogs RUFS 2010 i landstingsfullmäktige. Nästa steg är att Länsstyrelsen kommer att fastställa dokumentet som länsstyrelsens regionala utvecklingsprogram och överlämna det till regeringen.

Utöver RUFS 2010 pågår det mellankommunala samarbeten som består av fasta samverkansgrupper eller av informella samråd kring gemensamma frågor. På Södertörn samverkar till exempel de åtta kommunerna kring gemensamma frågor. Stockholms stad samverkar med Huddinge i arbetet med Söderortsvisionen. Nordostkommunerna Danderyd, Täby, Norrtälje, Vallentuna, Österåker och Vaxholm samarbetar i planeringsfrågor, Stockholm Stad, Solna, Sundbyberg, Sollentuna och Järfälla har ett samarbete kring bland annat infrastruktur. Det finns också regionala samarbeten kring Mälardalen och i ABC-stråket (Stockholms och Uppsala län).

På senare år sker allt mer planering vid eller över kommungränserna. Gemensamma planer har gjorts bland annat mellan Stockholm stad och Solna (Norra stationsområdet) samt mellan Huddinge och Botkyrka (Flemingsberg).

I länet finns flera kommunöverskridande samarbeten i form av gemensamma kontor för ett verksamhetsområde. Ett exempel är Danderyd, Täby och Vaxholm som har ett gemensamt kontor för miljö- och hälsoskyddsfrågor: Södra Roslagens miljö- och hälsoskyddskontor.

## **Länsstyrelsen ger råd, information och underlag**

Länsstyrelsen ska ge kommunerna råd, information och underlag för deras planering och verka för att kommunerna antar riktlinjer för bostadsförsörjning. Denna rapport om läget på bostadsmarknaden i länet är ett exempel på information till kommuner, byggföretag och andra aktörer om hur bostadsmarknaden ser ut och utvecklas. Andra exempel är Länsstyrelsens kartläggning genom Boverkets årliga Bostadsmarknadsenkät. I samband med de kommunbesök som genomförs kring bostadsmarknadsenkäten och diskussionerna kring sammanställningen av uppgifterna kan kommunerna se sitt arbete i relation till övriga kommuner i länet.

När Länsstyrelsen yttrar sig över kommunernas förslag till översiktsplaner, fördjupade översiktsplaner och program ges synpunkter på kopplingen till boendeplaneringen. Det kan handla om att påvisa vikten av att analysera befolkningsutvecklingen på lång sikt för att kunna bedöma hur denna påverkar behovet av olika hustyper och upplåtelseformer. Länsstyrelsen ger även kontinuerligt råd om att i tid uppmärksamma behovet av särskilda bostäder för äldre och för personer med funktionshinder. Yttrandena syftar också till att stödja kommunerna att se sin roll i det regionala perspektivet. I det förslag till ny plan- och bygglag som antas träda i kraft under våren 2011, föreslås även att länsstyrelsen på eget initiativ minst en gång under mandatperioden ska ta fram en samlad redogörelse inför kommunernas aktualitetsprövning av översiktsplanen.

För att underlätta arbetet med att ta fram riktlinjer för länets kommuner, byta erfarenheter och diskutera aktuella bostadsfrågor bjuder Länsstyrelsen tillsammans med Regionplanekontoret in kommunerna till seminarier om boendeplanering minst tre gånger om året.

### ***Regionala bostadsgruppen samarbetar för ökat bostadsbyggande***

Sedan 2005 finns den Regionala bostadsgruppen med representanter från Kommunförbundet Stockholms län, Länsstyrelsen, Regionplanekontoret och Stockholms stad.

Syftet med arbetet är att få en gemensam bild om regionens bostadsmarknad. Regionala bostadsgruppen ska främja bostadsbyggandet och länka ihop aktörerna inom bygg- och bostadsbranschen – såväl offentliga som privata. Genom att analysera utvecklingstendenser och drivkrafter vad gäller både det befintliga bostadsbeståndet och bostadsbyggandet får aktörerna en samsyn om regionens bostadsmarknad och dess sätt att fungera. Den stora befolkningsökningen och regionens tillväxt är viktiga utgångspunkter i arbetet.

Regionala bostadsgruppen inledde 2007 ett samarbete i nätverksform för bygg- och bostadsföretag i Stockholmsregionen. Ett liknande nätverks-samarbete har även inletts med länets stadsbyggnadsdirektörer.

Tillsammans med de två nätverken och Stockholms universitet har Regionala bostadsgruppen utvecklat ett praktikprogram för att marknadsföra samhällsplaneraryrket. Praktikprogrammet syftar till att öka intresset för planering hos studenter och kan ses som ett första steg i ett större arbete som

behövs för att möta kommunernas rekryteringsbehov av att hitta planhandläggare och exploateringsingenjörer. Praktikprogrammet genomfördes första gången 2009, då med sex studenter. Under våren 2010 har tio studenter praktiserat på Regionplanekontoret, Länsstyrelsen samt stadsbyggnadskontoren i Botkyrka, Haninge, Nacka, Sigtuna, Stockholm och Värmdö samt hos exploateringskontoret i Stockholm.

# Källor

---

## Tryckta källor

- Allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag och reformerade hyressättningsregler. Proposition 2009/10:185, 2010
- Balanserade ekonomiska villkor – en skattereform för hyresrätten. Fastighetsägarna Sverige, Hyresgästföreningen och SABO, 2010
- Bo bra hela livet. Slutbetänkande av Äldreboendedelegationen. Statens offentliga utredningar: SOU 2008:113
- Boendekostnader och boendeutgifter – Sverige och Europa. Boverket, 2009
- Bostadsmarknadsenkäten. Länsstyrelsen i Stockholms län, 2007-2010
- Bostadssituationen i Norrort. Hur ska kommuner agera för att öka bostadsbyggandet? Stockholms Handelskammare, 2008
- Diskriminering på den svenska bostadsmarknaden. Diskrimineringsombudsmannen. DO:s rapportserie 2008:3, 2008
- En bostadsbubbla kostar – marknadsrapport februari 2010, Statens Bostadskreditnämnd
- En fast punkt. Socialstyrelsen, 2010
- Framtidens bostäder i Stockholmsregionen. Rapport 7:2008. Regionplane- och trafikkontoret, 2008
- God bebyggd miljö. Regeringen, 2009
- Hemlösa i Stockholms stad 15 april 2008 - tabeller och kommentarer (bilaga). Socialtjänstförvaltningen, 2008
- Livsvillkor, levnadsvanor och hälsa i Stockholms län – öppna jämförelser 2010. Stockholms läns landsting 2010
- Regionalutvecklingsplan för Stockholmsregionen – RUFS 2010. Regionplanekontoret 2010
- Stockholms stads nya miljöprogram. Stockholms stad, 2008
- Stockholms län – Befolkningsprognos 2009-2018. Regionplanekontoret/SLL, 2009
- Stockholmsregionen i utveckling. Uppföljning av OECD Territorial Reviews Stockholm. Regionplanekontoret, 2010
- Sveriges Byggindustriers program för hållbart byggande, Sveriges byggindustrier, 2002
- Varför dröjer det? Faktorer som hindrar och försenar nyproduktion av bostäder i Stockholms län. Rapport 2010:13. Länsstyrelsen i Stockholms län 2010
- Åtgärder för ökad rörlighet på bostadsmarknaden. Tjänsteutlåtande. Exploateringskontoret, Stockholms stad, 2009-03-30

## **Otryckta källor**

Byggande. Priser för nyproducerade bostäder 2008. SCB Statistiska meddelanden: BO 26 SM 0901, SCB 2010  
[http://www.scb.se/Statistik/BO/BO0201/2008A01/BO0201\\_2008A01\\_SM\\_BO26SM0901.pdf](http://www.scb.se/Statistik/BO/BO0201/2008A01/BO0201_2008A01_SM_BO26SM0901.pdf)

Genomsnittliga hyror för några större kommuner, SCB 2009

Hyror i bostadslägenheter 2008. SCB, korrigerad 2010-04-29

[http://www.scb.se/statistik/BO/BO0406/2008A01/BO0406\\_2008A01\\_SM\\_BO39SM0901.pdf](http://www.scb.se/statistik/BO/BO0406/2008A01/BO0406_2008A01_SM_BO39SM0901.pdf)

Pressmeddelande från SCB, Nr 2010:149 31 maj 2010. SCB

Statistik över boendeutgifter per hushåll, SCB

<http://www.ssd.scb.se/databaser/makro/Produkt.asp?produktid=HE0103>

Lägesrapport 2010-06-02. Stockholms Stadshus AB

## **Muntliga källor**

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

## Bilaga – statistik om befolkning och bostäder

---

### *Kommunernas bedömning av antal påbörjade bostäder i nyproduktion åren 2010 och 2011*

	Antal bostäder år 2010	Antal bostäder år 2011
Botkyrka	260	230
Danderyd	50	150
Ekerö	150	170
Haninge	100	600
Huddinge	400	400
Järfälla	300	250
Lidingö	/	/
Nacka	400	800
Norrtälje	300	300
Nykvarn	75	125
Nynäshamn	192	168
Salem	114	129
Sigtuna	350	555
Sollentuna	239	400
Solna	500	900
Stockholm	3 500	3 500
Sundbyberg	500	700
Södertälje	500	400
Tyresö	150	175
Täby	330	485
Upplands Väsby	201	399
Upplands-Bro	100	150
Vallentuna	200	300
Vaxholm	40	100
Värmdö	150	150
Österåker	150	250
<b>Totalt i länet</b>	<b>9 251</b>	<b>11 786</b>

Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2010

**Antal invånare per kommun år 2000 och år 2009 samt befolkningsökningen 2000-2009**

	År 2000	År 2009	Befolknings- ökning 2000-2009
Botkyrka	73 097	81 195	11 %
Danderyd	29 570	31 150	5 %
Ekerö	22 266	25 095	13 %
Haninge	69 644	76 237	9 %
Huddinge	84 535	95 798	13 %
Järfälla	60 471	65 295	8 %
Lidingö	40 584	43 445	7 %
Nacka	74 974	88 085	17 %
Norrtälje	52 611	55 927	6 %
Nykvarn	8 052	9 227	15 %
Nynäshamn	23 965	25 781	8 %
Salem	13 766	15 313	11 %
Sigtuna	35 001	39 219	12 %
Sollentuna	58 048	63 347	9 %
Solna	56 605	66 909	18 %
Stockholm	750 348	829 417	11 %
Sundbyberg	33 868	37 722	11 %
Södertälje	77 882	85 270	9 %
Tyresö	39 071	42 602	9 %
Täby	60 197	63 014	5 %
Upplands Väsby	37 576	38 641	3 %
Upplands-Bro	20 878	23 202	11 %
Vallentuna	25 228	29 361	16 %
Vaxholm	9 286	11 001	18 %
Värmdö	31 260	37 756	21 %
Österåker	34 427	39 173	14 %
<b>Summa</b>	<b>1 823 210</b>	<b>2 019 182</b>	<b>11 %</b>

Källa: SCB och Länsstyrelsen

### Påbörjade nybyggda bostäder per kommun åren 2000-2009

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	Summa
Botkyrka	250	267	233	240	310	118	265	409	85	170	1 300
Danderyd	65	59	171	60	19	105	27	21	24	12	374
Ekerö	163	77	82	124	120	151	103	123	81	46	566
Haninge	305	190	102	343	240	272	254	373	102	89	1 180
Huddinge	227	148	429	410	122	348	731	221	116	65	1 336
Järfälla	248	340	332	89	215	202	475	247	121	50	1 224
Lidingö	199	199	215	49	60	237	235	38	102	13	722
Nacka	491	387	398	315	547	800	570	418	85	56	2 138
Norrtälje	7	40	25	135	273	172	178	95	76	66	480
Nykvarn	31	83	21	23	49	75	71	66	14	1	207
Nynäshamn	19	89	137	87	148	76	87	74	15	57	480
Salem	43	35	59	16	97	37	55	42	63	4	250
Sigtuna	223	165	130	129	170	146	667	272	201	558	817
Sollentuna	150	184	107	165	235	308	645	347	245	93	841
Solna	483	404	353	788	1 138	101	855	327	282	170	3 166
Stockholm	1 311	2 897	2 709	1 138	3 605	3 633	8 434	2911	3239	3129	11 660
Sundbyberg	2	22	123	28	0	61	145	794	264	28	175
Södertälje	193	266	119	270	132	299	260	177	79	30	980
Tyresö	88	124	216	236	128	98	57	63	22	12	792
Täby	88	141	128	248	192	217	302	181	180	153	797
Upplands Väsby	24	86	110	176	169	115	114	171	16	87	565
Upplands-Bro	74	48	20	148	58	226	149	376	82	70	348
Vallentuna	69	208	252	161	173	171	245	227	295	68	863
Vaxholm	43	36	36	61	79	77	60	45	49	14	255
Värmdö	157	114	88	127	157	294	185	105	106	1	643
Österåker	282	226	230	374	210	295	221	315	97	102	1 322
<b>Summa</b>	<b>4 225</b>	<b>6 094</b>	<b>5 808</b>	<b>4 763</b>	<b>7 835</b>	<b>7 640</b>	<b>14010</b>	<b>7 291</b>	<b>5 633</b>	<b>5 144</b>	<b>28 725</b>

Källa: SCB och Länsstyrelsen

**Bostadsbeståndet i länets kommuner år 2008 fördelat på  
upplåtelseform (1990 års siffror inom parentes)**

	Hyresrätter	Bostadsrätter	Äganderätter
Botkyrka	48 (51)	23 (21)	29 (28)
Danderyd	30 (38)	24 (14)	46 (48)
Ekerö	24 (27)	9 (7)	67 (66)
Haninge	40 (44)	28 (24)	32 (33)
Huddinge	43 (49)	22 (15)	35 (36)
Järfälla	32 (34)	36 (32)	32 (34)
Lidingö	42 (56)	27 (11)	31 (32)
Nacka	33 (42)	33 (22)	34 (35)
Norrtälje	34 (32)	20 (19)	46 (49)
Nykvarn	25 (29)	8 (4)	67 (67)
Nynäshamn	45 (48)	18 (15)	37 (37)
Salem	29 (40)	23 (10)	48 (51)
Sigtuna	47 (48)	25 (23)	28 (28)
Sollentuna	33 (40)	27 (20)	40 (41)
Solna	47 (79)	51 (19)	2 (2)
Stockholm	55 (75)	36 (15)	9 (10)
Sundbyberg	70 (89)	25 (6)	5 (5)
Södertälje	62 (67)	17 (13)	21 (20)
Tyresö	30 (36)	25 (19)	45 (45)
Täby	19 (20)	34 (33)	47 (48)
Upplands Väsby	48 (53)	22 (17)	30 (29)
Upplands-Bro	38 (41)	27 (24)	35 (34)
Vallentuna	15 (20)	35 (28)	50 (52)
Vaxholm	25 (47)	29 (7)	46 (46)
Värmdö	28 (33)	21 (12)	51 (55)
Österåker	24 (25)	16 (15)	60 (61)
<b>Hela länet</b>	<b>47 (60)</b>	<b>31 (17)</b>	<b>22 (23)</b>

Källa: Regionplanekontoret och Länsstyrelsen

**Befolkningsprognos och årligt bostadstillskott per kommun fram till 2030, alternativ Låg och Hög enligt RUFSS 2010.**

	Folkmängd år 2010	Befolkningsprognos år 2030		Bostads- beståndet år 2010	Årligt bostadstillskott till år 2030	
		Låg	Hög		Låg	Hög
Botkyrka	82 000	86 000	101 000	32 500	250	550
Danderyd	31 000	30 000	32 000	12 900	50	100
Ekerö	25 000	26 000	27 000	9 100	100	150
Haninge	77 000	88 000	100 000	32 000	300	550
Huddinge	98 000	113 000	122 000	38 800	400	600
Järfälla	66 000	84 000	94 000	28 900	450	650
Lidingö	44 000	43 000	45 000	20 300	100	150
Nacka	90 000	102 000	109 000	36 300	550	750
Norrtälje	57 000	61 000	71 000	25 700	200	450
Nykvarn	9 000	10 000	12 000	3 500	50	100
Nynäshamn	26 000	27 000	29 000	12 300	100	150
Salem	16 000	16 000	18 000	6 300	50	100
Sigtuna	40 000	50 000	54 000	18 200	250	350
Sollentuna	64 000	69 000	74 000	26 600	300	450
Solna	68 000	93 000	99 000	36 000	550	700
Stockholm	843 000	943 000	981 000	441 400	2 800	3 600
Sundbyberg	38 000	56 000	60 000	19 700	400	500
Södertälje	87 000	94 000	105 000	39 100	300	500
Tyresö	44 000	45 000	49 000	16 800	150	250
Täby	63 000	70 000	78 000	26 600	350	550
Upplands Väsby	39 000	47 000	52 000	17 900	200	300
Upplands-Bro	23 000	27 000	30 000	9 700	150	250
Vallentuna	30 000	34 000	38 000	11 600	200	350
Vaxholm	11 000	12 000	13 000	4 500	50	100
Värmdö	39 000	45 000	55 000	13 100	250	500
Österåker	40 000	41 000	47 000	15 200	150	300
<b>Totalt i länet</b>	<b>2 050 000</b>	<b>2 312 000</b>	<b>2 495 000</b>	<b>955 000</b>	<b>8 700</b>	<b>13 000</b>

Källa: RUFSS 2010, Regionplanekontoret

# Länsstyrelsens rapportserie

---

## Utkomna rapporter under 2010

1. Jordbruket i Stockholms län – en statistisk sammanställning, *avdelningen för landsbygd*.
2. Förebygga, skydda och begränsa – arbetet för att minska alkohol- och tobaksbruket i Stockholms län 2008, *avdelningen för social utveckling*.
3. Ett tryggare återvändande – för personer utsatta för prostitution och människohandel i Sverige, *avdelningen för social utveckling*.
4. Bostadsmarknadsenkäten Stockholms län 2010, *avdelningen för social utveckling*.
5. Årsrapport 2009 – Informationscentralen för Egentliga Östersjön, *avdelningen för miljö*.
6. Nya bostäder i Stockholms skärgård - inventering av aktuella bostadsprojekt 2010, *avdelningen för social utveckling*.
7. Fisk i vattendrag och stora sjöar – metoder för övervakning, *avdelningen för landsbygd*
8. Naturvärden i sjön Öran, *avdelningen för miljö*
9. Läget i länet på bostadsmarknaden, *avdelningen för social utveckling*
10. Länsplan för regional transportinfrastruktur i Stockholms län 2010-2021, *avdelningen för tillväxt*
11. Socialtjänstens arbete med män som utövar våld i nära relation, *avdelningen för social utveckling*
12. Taggig hjorttryffel – nationell inventering 2005-2009, *avdelningen för miljö*
13. Varför dröjer det? – Faktorer som hindrar och försenar nyproduktion av bostäder i Stockholms län, *avdelningen för social utveckling*
14. Tyresån – åtgärdsprogram 2010-2015, *avdelningen för miljö*

**S**tockholmsregionen präglas av en stark utveckling. Det gäller ekonomiskt men också befolkningsmässigt. En väl fungerande bostadsmarknad är av avgörande betydelse för regionens fortsatta tillväxt.

Rapporten Läget i länet - Bostadsmarknaden i Stockholms län 2010 vänder sig till aktörer, såsom kommuner, byggföretag och andra som intresserar sig för bostadsbyggandets utveckling i ett regionalt perspektiv. Samtidigt utgör den en årlig redovisning till Boverket och regeringen.

*Fler exemplar av denna rapport  
kan beställas från Länsstyrelsens  
enhet för bostadsfrågor  
Tfn: 08- 785 40 00 (vxl)*

*ISBN 978-91-7281-380-9*

*Adress*

*Länsstyrelsen i Stockholms län  
Hantverkargatan 29  
Box 22 067  
104 22 Stockholm  
Tfn: 08- 785 40 00 (vxl)  
[www.lansstyrelsen.se/stockholm](http://www.lansstyrelsen.se/stockholm)*