



Rapport 2008:23



LÄNSSTYRELSEN
I STOCKHOLMS LÄN

Läget i länet

Bostadsmarknaden i Stockholms län 2008



Rapport 2008:23



LÄNSSTYRELSEN
I STOCKHOLMS LÄN

Läget i länet

Bostadsmarknaden i Stockholms län 2008

Ansvarig redaktion

Rapporten har tagits fram av en arbetsgrupp inom Länsstyrelsens bostadsenhet och bostadssekretariat i samverkan med andra enheter inom Länsstyrelsen.

Eva Gyllensvärd, Maria Heymowska, Ulla Huzell, Elin Blume och Henrik Weston har utgjort styrgrupp och haft det redaktionella samordningsansvaret.

Utgivningsår:: 2008

Foto omslag: Ann-Christine Roberts

Tryckeri:

ISBN: 978-91-7281-320-5

Denna rapport kan beställas från Bostadsenheten,

Länsstyrelsen i Stockholms län, tel 08-785 44 34

Besök också vår webbplats **www.ab.lst.se**

Förord

Länsstyrelserna har regeringens uppdrag att årligen analysera och göra en bedömning av situationen på bostadsmarknaden i sina respektive län.

Rapporten Läget i länet - Bostadsmarknaden i Stockholms län 2008 vänder sig till aktörer i länet, såsom kommuner, byggföretag och andra som intresserar sig för byggandets utveckling i ett regionalt perspektiv. Samtidigt utgör den en redovisning till Boverket och regeringen i enlighet med uppdraget.

Rapporten har i år arbetats fram parallellt med Regionplane- och trafikkontorets arbete med en ny Regional utvecklingsplan, RUF5, där bostadsfrågorna har stor tyngd. Såväl denna rapport som det samrådsförslag om RUF5 som inom kort ska remitteras utgör en betydande del i det kunskapsunderlag som de regionala parterna bidrar med för länets utveckling. En fungerande bostadsmarknad i länet är avgörande för utvecklingen och kan till och med sägas vara en nationell angelägenhet.

Inledningsvis ges i rapporten en sammanfattande beskrivning av bostadsbyggandets betydelse för länets tillväxt och för en god livsmiljö. Övriga kapitel inleds med en kortare sammanfattning.

Sambanden mellan bostadsbebyggelse 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 (se rapport 2008:11). Länsstyrelsen har även träffat företrädare för byggbolag, regionala aktörer och kommuner och fått uppgifter från dessa om läget i länet.

För en region som Stockholm med en dynamisk arbetsmarknad och snabb inflyttning är bostadsförsörjningen av vital betydelse. Det är min förhoppning att denna rapport ska vara ett konstruktivt underlag för bedömningen av vilka krav Stockholmsregionens expansionskraft ställer ifråga om boendet.

Stockholm den 30 maj 2008



Per Unckel

Innehållsförteckning

Sammanfattande diskussion - Bostadsbyggande för tillväxt och god livsmiljö.....	5
Bostäder skapar förutsättningar för en attraktiv och hållbar region.....	5
Bostadspolitikens inriktning.....	7
Bostadsbyggandet i Stockholms län.....	8
Samverkan i ett regionalt perspektiv kring bostadsfrågorna.....	8
Utmaningar för regionen.....	9
Bostadsbyggandet.....	11
Bostadsbyggandet 2008 och framöver.....	12
Minskat byggande av hyresrätter.....	14
Möjligheten att följa bostadsbyggandet.....	14
Behov av hög och jämn takt i byggandet.....	15
Utvecklingen inom byggbranschen.....	16
Sambanden mellan bostadsbyggande och infrastruktur.....	19
Konsekvenser för bostadsbyggandet av ny infrastruktur.....	19
Förutsättningarna i infrastrukturplaneringen.....	22
Trafikinvesteringar som gjort bostadsbyggande möjligt.....	23
Angelägna investeringar som ännu inte påbörjats.....	24
Kostnadsökningar påverkar genomförbarheten.....	25
Bostadsbeståndet.....	26
Brist eller balans – variationer inom länet.....	26
Bostädernas upplåtelseformer.....	26
Allmännyttan.....	28
Flyttkedjor.....	29
Prisutvecklingen på bostäder.....	30
Upprustning av bostadshus.....	32
Befolkningens behov av bostäder.....	35
Goda bostäder och ett vardagsliv som fungerar.....	35
Befolkningsförändringar.....	36
Bostäder för flyktingar, ungdomar och studenter.....	37
Bostäder för särskilda behov.....	40
Kommunal och regional boendeplanering.....	45
Riktlinjer för bostadsförsörjning.....	45
Förekomsten av bostadsförmedlingar.....	47
Planläggning i en växande storstadsregion.....	47
Regional planering och samverkan mellan kommunerna.....	49
Regionala bostadsgruppen – ett samarbete för kontinuitet i länets bostadsbyggande.....	51
Källor.....	53
Bilaga – statistik om befolkning och bostäder.....	54

Sammanfattande diskussion - Bostadsbyggande för tillväxt och god livsmiljö

Bostäder skapar förutsättningar för en attraktiv och hållbar region

Stockholmsregionen fungerar som navet i den svenska ekonomin och konkurrerar främst med storstadsregioner utanför landet som Köpenhamn och Hamburg om att attrahera utländska investeringar och företagsetableringar. Stockholms län är landets mest tätbebyggda region. Befolkningen i länet har under de senaste 15 åren ökat med ett Malmö, eller 250 000 personer.

Föregående år ökade länets befolkning rekordartat med drygt 31 000. Länets kraftiga befolkningsökning kan jämföras med att landet som helhet förra året ökade med knappt 70 000 personer. Utvecklingen är ett tecken på att Stockholms attraktionskraft står sig starkt i konkurrensen med andra regioner. Bostadsbrist och växande befolkning kännetecknar ofta regioner med stark attraktionskraft och hög ekonomisk aktivitet. Stockholmsregionen är inget undantag. Det är en nationell angelägenhet att bostadsbristen inte hämmar den positiva utvecklingen i regionen.

Det är ett välkänt faktum att Europa, Sverige och Stockholm står inför en demografisk utmaning med krympande andel av befolkningen i arbetsför ålder. Även om situationen i Stockholm är mer gynnsam än i övriga Sverige och stora delar av Europa riskerar utvecklingen att bromsa den ekonomiska tillväxten och sätta press på de gemensamma åtagandena för välfärden. För att möta utmaningen krävs att Stockholm kan attrahera företag och investeringar, med tonvikt på kompetens och arbetskraft.

Stockholms näringslivsklimat beskrivs ofta som konkurrenskraftigt i internationella jämförelser. OECD studerar till exempel utvecklingen i olika storstadsregioner med fokus på internationell konkurrenskraft och effektiva styrelseformer. I en studie för Stockholmsregionen lyfts Stockholm fram som en attraktiv etableringsort för utländska företag. Däremot hör bostadsbristen till en av regionens allvarligaste svagheter. Bristen på ett stort och varierat utbud gör det svårt för företag att locka till sig kvalificerad arbetskraft. Det är svårt att ordna både permanenta bostäder och att finna bostäder till personer som ska vistas en kortare tid i regionen. Studenter och forskare kan också tvingas tacka nej till en utbildningsplats och möjligheterna att bedriva en framgångsrik integrationspolitik försvåras. Mot denna bakgrund är bostadsbristen i länet problematisk.

För länets tillväxt är det angeläget att ta tillvara all den arbetskraft som bor eller önskar bo i regionen. När regionen på ett medvetet sätt arbetar med att försörja näringslivet och det offentliga med kompetent personal är flyktingarna



Ett varierat utbud av bostäder av god kvalitet är avgörande för de människor som bor eller vill bo i regionen. Foto: Elin Blume / Länsstyrelsen i Stockholms län.

en viktig resurs. Hälften av de flyktingar som för närvarande anländer till länet har gymnasial eller eftergymnasial utbildning. Om flyktingarna kan integreras i länet på ett bra sätt påverkar detta tillväxten positivt. Detta förutsätter dock att regionen på olika sätt verkar för att flyktingarna får någonstans att bo. Det krävs ett samlat regionalt perspektiv så att introduktion, sysselsättning och boende kan lösas på ett för regionen som helhet tillfredsställande sätt.

Byggandets och bostädernas betydande roll i ett ekologiskt hållbarhetsperspektiv har under senare tid aktualiserats alltmer. Klimatfrågan och hanteringen av den står högt på den politiska dagordningen. Bostäder står för cirka 40 procent av energianvändningen i länet. Nya innovativa lösningar på energi-effektivisering i bostäder har goda förutsättningar att utvecklas i storstadsregionen. Skärpta energikrav i byggreglerna, införandet av energideklARATIONER, frivilliga initiativ i byggbranschen och de statliga stöden till energiomställning är exempel på insatser som genomförts.

Boende- och livsmiljön är en viktig faktor när människor väljer sitt framtida boende. Ett varierat utbud av bostäder av god kvalitet är avgörande för de människor som bor i regionen och vill leva där även framöver. Bostadsbeståndets storlek, kvalitet och variation, svarande mot de individuella behoven, är alltså av stor betydelse. Samtidigt ska framhållas att den goda kvaliteten på Stockholms bostadsbestånd är något som lyfts fram i olika internationella studier som har belyst invånarnas livskvalitet i skilda avseenden.

Hur bostaden och boendemiljöerna fungerar för olika individer och grupper i samhället speglar den sociala dimensionen i hållbar utveckling. Bostadsbehoven för flyktingar och för den ökande gruppen äldre är en särskild utmaning för regionen där det är viktigt med kommunernas engagemang. Det finns också andra socialt utsatta grupper som är i behov av samhällets stöd och där kommunerna har ett uttalat ansvar.

Boendet är en del av det dagliga livet och ett gott boende är en förutsättning för en attraktiv storstadsregion. Inte bara tillgången till bostäder utan också deras lokalisering och utformning är väsentlig för både individen och en hållbar utveckling. Att bygga tätt och i goda kollektivtrafiklägen eller längs kollektivtrafikstråk bidrar till att minska biltransporterna och att värna kvaliteter i miljön. Det har samtidigt betydelse för allas möjligheter att få tillgång till varor och service. Att enkelt kunna resa till andra delar av länet, nå mötesplatser och träffa andra är också viktiga förutsättningar. Bättre kommunikationer i Stockholm-Mälarenregionen ger en regionförstoring som gör det möjligt att bygga nya bostäder inom ett större område.

Insatser mot social och ekonomisk segregation i boendet, utformningen av hållbara kommunikationer, omställningen av energisystemet och åtgärder för att uppnå de nationella miljömålen är exempel på frågor som aktualiseras i den långsiktiga bebyggelseplaneringen. Hur nya lösningar kan stimuleras, hur målkonflikter hanteras och hur avvägningar görs är avgörande för om nya bostäder bidrar till en hållbar utveckling.

Bostadspolitikens inriktning

Hösten 2007 beslutades om nya mål för bostadspolitik. Finansdepartementet sammanfattar den nu gällande bostadspolitik på följande sätt:

Boendet är centralt för alla människor då det utgör en plattform för såväl den egna privata sfären som det sociala och yrkesmässiga livet. Bostaden är ofta ett uttryck för den egna identiteten. Det är viktigt att det finns valfrihet på bostadsmarknaderna som möter människors behov och önskemål om hur de vill bo.

Bostadsförsörjning

Människor ska ges goda förutsättningar att kunna etablera sig på bostadsmarknaderna i bostäder med rimliga/skäligen boendekostnader. En målsättning ska vara levande boendemiljöer som främjar integration i boendet

Bostadsmarknader

Väl fungerande bostadsmarknader med långsiktigt stabila regelverk samt med sunda och förutsägbara villkor för byggande, ägande och förvaltning av bostäder i alla upplåtelseformer är målsättningen. Bostäder med god kvalitet ska eftersträvas och konkurrens skall råda inom byggsektorn och bostadsmarknaderna. Utbudet ska styras av efterfrågan och bidra till en fungerande arbetsmarknad i alla delar av landet.

Hållbar samhällsplanering

En hållbar samhällsplanering ska ge förutsättningar för en från social synpunkt god livsmiljö, goda miljöförhållanden och en långsiktigt god hushållning med naturresurser och samtidigt skapa förutsättningar för ett hållbart byggande och en god ekonomisk tillväxt.

Byggande

Byggande och byggnader bidrar avsevärt till en hållbar utveckling genom en långsiktigt effektiv användning av resurser, som inkluderar material och energi. Hållbara byggnader måste under sin användningstid uppfylla de tekniska egenskapskraven, god inomhusmiljö och med beaktande av ett livscykelperspektiv.

Det pågår löpande förändringar av de bostadspolitiska ambitionerna både på nationell nivå och i många av länets kommuner. Rängebidragen samt investeringsstöden till hyresrätter avvecklades den 1 januari 2007, fastighets-skatten har slopats och ersatts av en kommunal avgift och det pågår en försäljning av allmännyttan i flera kommuner. Andra förändringar är att vänta, till exempel beslut om allmännyttans roll för hyressättningen och införandet av ägarlägenheter.

Hyresgästföreningen har under våren presenterat en första del av en förstudie kring behovet av en ny bostadssocial utredning som belyser boendeförhållanden och övriga levnadsvillkor för olika grupper i samhället. Den senaste bostadssociala utredningen gjordes på 1940-talet. Hyresgästföreningen tar nu initiativ till att en ny heltäckande utredning görs som kan ligga till grund för att forma framtidens bostadsområden. Förstudien i sin helhet kommer att presenteras sommaren 2008.

Bostadsbyggandet i Stockholms län

De senaste åren har ovanligt många nya bostäder påbörjats i länet. Det höga bostadsbyggandet bedöms plana ut något under innevarande och nästa år. Antalet hyresbostäder ökade stadigt under 2000-talet fram till och med 2006. Andelen planerade nya hyresrätter minskar nu för andra året i rad. Detta kan ses som en effekt av att investeringsstödet till hyresbostäder har tagits bort.

Trots att det byggts mycket är det fortfarande stor brist på bostäder, främst hyresrätter, i 22 av länets 26 kommuner. De grupper som främst drabbas av bostadsbristen är hushåll med låga inkomster samt ungdomar och flyktingar. Förutsättningarna att skaffa en bostad är däremot goda för hushåll med bra inkomster.

Förra året såldes drygt 3 000 allmännyttiga lägenheter i länet. Merparten ombildades till bostadsrätter. Intresset att ombilda till bostadsrätt är stort bland annat i Stockholms stad där det kommit in intresseanmälningar från fastigheter med drygt 36 000 hushåll. Planer på försäljning av bostäder i allmännyttan till privata aktörer eller för ombildning till bostadsrätt finns i ytterligare tio kommuner.

I kombination med det minskade byggandet av hyresrätter under förra året och troligen under kommande år kan ombildningen till bostadsrätter medföra att tillgången till hyresrätter i regionen minskar. Ungdomar som ska göra sitt inträde på bostadsmarknaden och hushåll med låga inkomster är några grupper som påverkas av detta. Det kan också ha effekt på företagens möjlighet att rekrytera arbetskraft från andra delar av landet.

Samverkan i ett regionalt perspektiv kring bostadsfrågorna

I en storstadsregion som Stockholms län behöver kommuner och andra aktörer se sin roll i ett regionalt sammanhang. Arbete med en ny Regional utvecklingsplan för Stockholms län (RUF) pågår och ett förslag kommer att remitteras under sommaren 2008. Planeringsmål är bland annat att anpassa

bostadsbyggandet i alla kommuner till en nivå som motsvarar långsiktig efterfrågan i regionen och att skapa attraktiva och varierade boendemiljöer inom regionens olika delmarknader. En långsiktig målbild avseende år 2050 presenteras för östra Mellansverige.

I länet finns en Regional bostadsgrupp, med representanter för Länsstyrelsen, Regionplane- och trafikkontoret, Kommunförbundet Stockholms län och Stockholms stad, som har i uppdrag att i samverkan med olika aktörer i länet främja bostadsbyggandet. Ett nätverk med företrädare för bygg- och bostadsföretag har bildats. Syftet är att skapa en samsyn i regionen om förutsättningar och problem knutna till bostadsbyggandet och förvaltningen av det befintliga bostadsbeståndet. Som ett led i Regionala bostadsgruppens arbete med kunskapsuppbyggnad har det bedrivits ett projekt om ökad jämställdhet i boendeplaneringen som avslutades under våren 2008.

Utmaningar för regionen

För länets utveckling och tillväxt är det viktigt att också framöver ha ett högt bostadsbyggande med en relativt jämn nivå över åren. Enligt Länsstyrelsens bedömning behöver bostadsbyggandet uppgå till 10 000-12 000 bostäder per år för att svara mot länets långsiktiga befolkningsökning.

Det behövs bostäder med olika upplåtelseformer, storlek och prisläge så att alla kan hitta en bostad utifrån sina behov.

Förutom en god markberedskap behövs en aktuell kunskap om befolkningens behov och vilka förändringar som kan förutses. En boendeplanering som beaktar hela befolkningens behov kan bidra till en väl fungerande bostadsmarknad.

Underhållet av den befintliga bebyggelsen är till stora delar eftersatt. En fråga som kommer att aktualiseras alltmer är avvägningen mellan kostsamma renoveringsåtgärder och rivning/nybyggnad. Ökade krav som rör till exempel energieffektivisering bidrar till att renoveringskostnaden närmar sig kostnaden för nyproduktion.

I de fall renoveringar och underhåll är aktuella är det viktigt att ta tillvara arkitektoniska kvaliteter och särdrag från den tid då områdena byggdes. Det får stor betydelse i ett långsiktigt perspektiv om ny bebyggelse anpassas till omgivningen och därmed förstärker platsens karaktär och attraktivitet.

Segregationen som råder i länet är en utmaning att ta tag i för många aktörer. Det handlar både om en socioekonomisk obalans och om en etnisk segregation där personer med utländsk bakgrund ofta bor i allmännyttans bostäder och i mindre utsträckning i egnahem och bostadsrätter.



*I de bostadsfastigheter som byggdes under 1960- och 70-talet har upprustningar påbörjats och många står på tur.
Foto: Elin Blume / Länsstyrelsen i Stockholms län.*

Det finns en ökad medvetenhet om att kunskapen behöver förbättras om de kulturella skillnader som finns hos länets befolkning. Bostadsbyggandet har hittills präglats mycket av traditionella värderingar om hur människor vill bo och inrätta sitt vardagsliv. För grupper som påverkar den framtida efterfrågan på bostäder i hög grad, till exempel ungdomar och människor som börjar planera för hur de vill bo på äldre dagar, är det särskilt viktigt att veta hur värderingarna ser ut.

En förbättring har skett under senare år när det gäller att effektivisera planprocessen. Ett hinder i kommunernas planläggning är dock den stora konkurrensen mellan kommunerna i att rekrytera och behålla kompetent personal kombinerat med stora pensionsavgångar. Regionala bostadsgruppen har i nätverket med företrädare för byggbranschen konstaterat att frågan om hur kompetensförsörjningen på lång sikt ska förbättras behöver åtgärdas. Detta är en viktig fråga att samverka kring med både länets kommuner och branschen.

Stora hinder i övrigt bedöms av byggföretagen vara tillgången till byggarbetskraft. Inom alla yrkeskategorier är det stor brist. Byggandet av köpcentra och en viss uppgång av byggandet av kontor samt stora infrastrukturprojekt bidrar till att arbetskraften behövs på många håll.

Bostadsbyggandet

De senaste åren har ovanligt många nya bostäder påbörjats i länet. De två senaste åren har det totalt påbörjats sammanlagt närmare 24 000 lägenheter. Nu bedöms bostadsbyggandet vara på väg att dämpas något i omfattning för länet som helhet. Detta beror på ett minskat bostadsbyggande i Stockholms stad. Andelen nybyggen med hyresrätter har sjunkit de senaste åren sedan bidragen till hyresrättsbyggandet försvunnit.

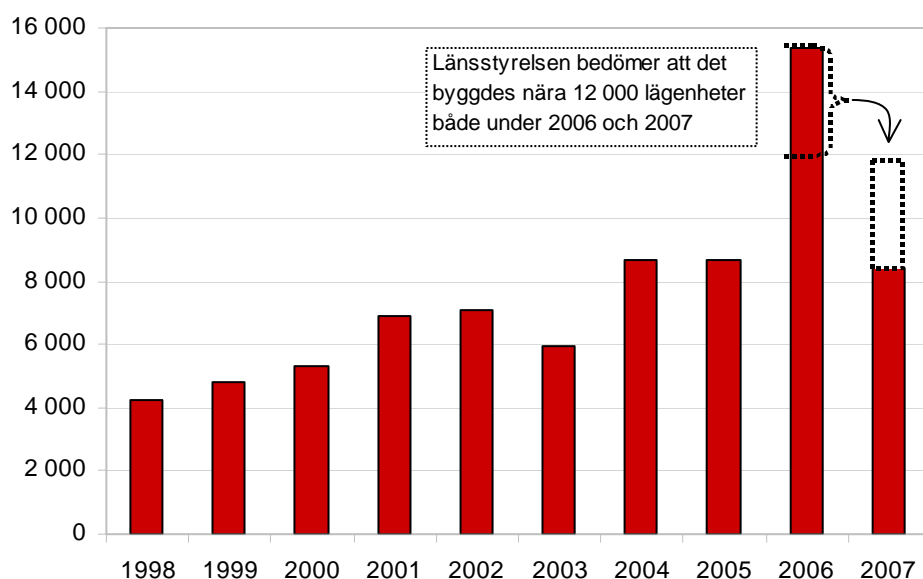
Bedömningen är att 10 000–12 000 bostäder behöver byggas per år för att antalet bostäder ska svara mot länets långsiktiga befolkningsökning.

Statistiken om bostadsbyggandet behöver utvecklas. Ett skäl är att en viktig statistikälla har försvunnit genom att bidragen till bostadsbyggandet upphört. Länsstyrelsen bedömer att det behövs en regional aktör som samlar in och följer vad som händer i länet på bygg- och bostadsmarknaden.

Högt bostadsbyggande de senaste åren

Bostadsbyggandet i länet har ökat successivt sedan mitten av 1990-talet. Särskilt många bostäder har påbörjats de senaste åren. Under 2006 och 2007 påbörjades sammanlagt närmare 24 000 lägenheter i länet. Länsstyrelsen bedömer att takten i byggandet har varit densamma under de två åren trots att statistiken redovisar olika siffror för åren.

För projekt som påbörjades till och med 2006 lämnades räntebidrag och i vissa fall investeringsstöd. Detta gällde med undantag för byggande av egna hem. Eftersom det var ekonomiskt fördelaktigt att få del av bidragen påbörjades ett stort antal lägenheter formellt under 2006 trots att de i praktiken byggs senare.

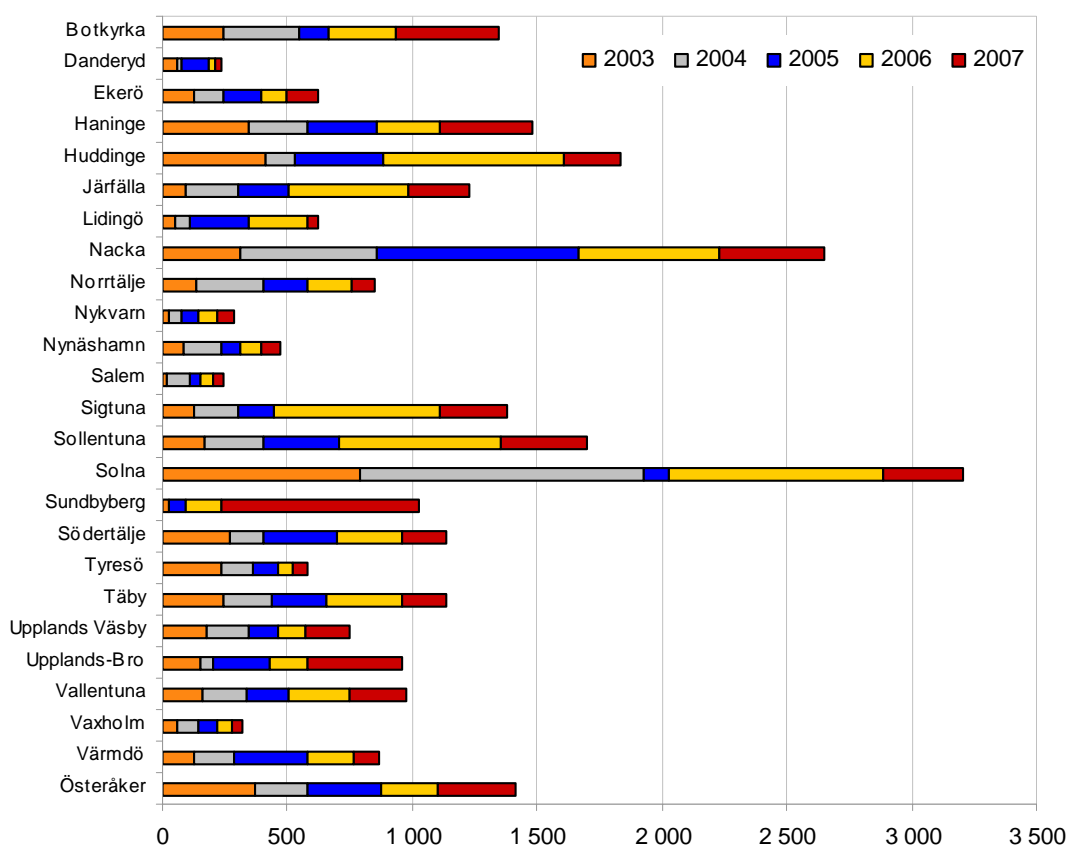


Antalet påbörjade nybyggda lägenheter i länet mellan 1998–2007

Källa: SCB

Under de två senaste årens omfattande bostadsbyggande har det i Stockholms stad påbörjats 11 300 lägenheter. Det är en kraftig ökning jämfört med de föregående två åren då 7 200 lägenheter påbörjades. Andra kommuner där det byggts mycket de senaste två åren är Huddinge, Nacka, Sigtuna, Sollentuna, Solna och Sundbyberg med cirka 1 000 lägenheter vardera.

Diagrammet nedan visar hur många bostäder som kommit till genom nybyggnad de senaste fem åren i länets kommuner. Bostadsbyggandet i Stockholms stad uppgick under perioden till knappt 20 000 nya lägenheter, vilket motsvarar nästan hälften av länets totala bostadsbyggande. Stockholms stapel blir så lång att den inte ryms i diagrammet. Antalet lägenheter fördelade per kommun och år redovisas även i rapportens bilaga.



Antalet påbörjade nybyggda lägenheter per kommun 2003–2007

I Stockholms stad påbörjades nära 20 000 lgh under perioden

Källa: SCB

Bostadsbyggandet 2008 och framöver

I årets bostadsmarknadsenkät, som Länsstyrelsen genomfört i samverkan med Boverket, gör kommunerna bedömningen att antalet bostäder som påbörjas i nyproduktion blir ungefär 12 000 både i år och under 2009

Småhusbyggandet ökar i länet sedan ett par år tillbaka. Silverdal i Sollentuna är ett exempel på ett aktuellt utbyggnadsområde. Foto: Henrik Weston / Länsstyrelsen i Stockholms län.



(se bilaga). Länsstyrelsens erfarenhet är att ungefär fyra av fem lägenheter i kommunernas bedömningar kommer igång det år som uppgivits. Om utvecklingen följer detta mönster påbörjas mellan 9 000 och 10 000 bostäder under både 2008 och 2009. Med andra ord ser bostadsbyggandet ut att dämpas något i omfattning för länet som helhet. Det är i Stockholms stad bostadsbyggandet avtar. I övriga kommuner i länet fortsätter däremot ökningen även under 2008 och 2009.

Småhusbyggandet ökar i länet sedan ett par år tillbaka. För innevarande och kommande år anger kommunerna att ökningen fortsätter. En förklaring till ökningen kan vara att flera kommuner tagit fram detaljplaner för omvandlingsområden och för större områden avsedda för småhusbebyggelse.

När fritidshusområden omvandlas genom planläggning får vägnät och vatten- och avloppsfrågor en långsiktig lösning samtidigt som möjlighet till större och flera byggrätter i allmänhet ges.

Drygt 500 lägenheter beräknas komma till genom ombyggnad av lokaler och vindar i år och nästa år, vilket är en betydande minskning jämfört med förra året då det tillkom 1 850 lägenheter genom ombyggnad.

Tillskottet sker framförallt i Stockholms stad genom ombyggnader av lokaler och vindar och rymmer även tillskott genom påbyggnad av ytterligare våningar på befintliga hus. Antalet permanentbostäder i länet ökar också genom att fritidshus blir permanent bebodda. Enligt beräkningar är den ökningen omkring 1 500 lägenheter per år. Takten har varit relativt konstant sedan 1990 och den beräknas fortsätta även de närmaste åren.

Bostadssituationen i skärgården har ett direkt samband med förutsättningarna att behålla en levande skärgård. Det finns ett starkt bebyggelsetryck i skärgården och efterfrågan på såväl permanentbostäder som fritidshus är stor. Under senare år har fastighetspriserna blivit så höga att möjligheten för normalinkomsttagare att köpa en permanentbostad blivit allt svårare. Bristen på hyresbostäder är också ett stort problem. Hyresbostäder kan ge förutsättningar för ungdomar att bo kvar på öarna när de flyttar hemifrån och äldre personer som inte kan bo kvar i sin tidigare bostad kan ges möjlighet att bo kvar i sin invanda miljö.

Andelen nya hyresrätter minskar

Under flera år i början av 2000-talet ökade andelen hyresrätter i nybyggda flerbostadshus i länet. Detta kan delvis förklaras med att det fanns fördelaktiga statliga stöd till hyresrättsbyggande. Under det senaste året har förhållandet mellan upplåtelseformerna i det som byggs förändrats, andelen hyresrätter har minskat kraftigt. Enligt Statistiska Centralbyrån, SCB, utgjorde hyresrätterna mindre än en fjärdedel av lägenheterna i flerbostadshus som påbörjades i länet 2007. Under 2005 var andelen närmare det dubbla. Andelen hyresrätter bedöms fortsätta vara runt en fjärdedel även de närmaste åren.

Det planeras för byggande av hyresrätter i 20 av länets 26 kommuner. Stockholms stad svarar för det största tillskottet. Merparten av dessa är så kallade vanliga hyresrätter. Planer av viss omfattning finns även i bland annat Sigtuna och Södertälje. I de övriga kommunerna är drygt hälften av de planerade hyresrätterna någon form av specialbostäder, som särskilt boende för äldre eller studentbostäder.

Bostadsrättsbyggandet fortsätter att ligga på höga nivåer. Det är många kommuner där det enbart planeras bostadsrätter i de nya flerbostadshusen.

I Stockholms stad var 69 procent av lägenheterna som påbörjades 2007 bostadsrätter, 29 procent hyresrätter och 2 procent småhus. Bostadsrätterna utgjorde knappt hälften av antalet påbörjade bostäder 2005 och andelen har alltså ökat markant. Också under 2008 och 2009 räknar staden med att hyresrätterna kommer att utgöra en tredjedel av antalet påbörjade lägenheter i flerbostadshus. I den politiska visionen för staden under innevarande mandatperiod anges dock att antalet nya hyresrätter ska uppgå till drygt hälften av det totala tillskottet om 15 000 nya bostäder.

Möjligheten att följa bostadsbyggandet

Rapportens uppgifter om vad som byggs baseras på statistik från SCB och Arbetsförmedlingen byggplanering i länet samt på Länsstyrelsens statistik från arbetet med de statliga bidragen till bostadsbyggandet. För Stockholms stads del kommer uppgifter från utrednings- och statistikkontoret (USK). Bedömningarna om vad som kommer att byggas baseras till stor del på de uppgifter kommunerna lämnat i årets bostadsmarknadsenkät.

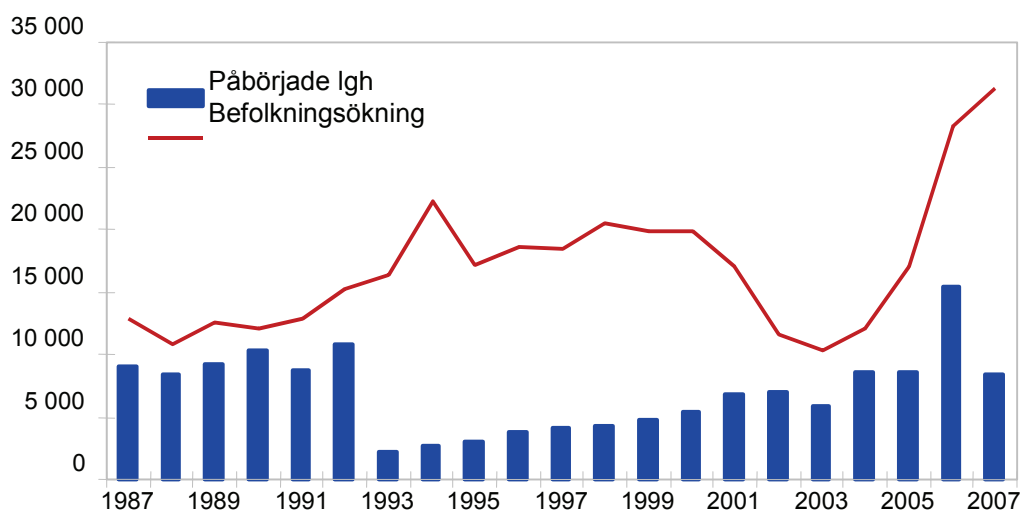
Både Länsstyrelsens och SCB:s statistik har byggt på uppgifter från ansökningar om statliga bidrag och bidragsbeslut. Bidragen upphörde vid årsskiftet 2006/2007. Detta har medfört att det saknas uppgifter på länsnivå bland annat om upplåtelseformer och byggherrar i den tillgängliga statistiken från och med 2007. Vidare har SCB slutat redovisa uppgifter om ombyggnader av bostadshus då den statistiken helt baserats på uppgifter från hanteringen av de statliga bidragen. Om Arbetsförmedlingen byggplanering, som aviserats, inte längre kommer att föra statistik över byggandet i länet försvinner även möjligheten att hämta detaljerade uppgifter därifrån.

För att det ska gå att följa bostadsbyggandets utveckling och för att kommunerna ska kunna bedriva en bra planering av boendet behövs aktuell

och relativt detaljerad statistik om byggandets omfattning och inriktning. Länsstyrelsen bedömer att det, som komplement till den statistik som SCB tillhandahåller, behövs en regional aktör som med lokalkännedom samlar in och följer vad som händer i länet på bygg- och bostadsmarknaden. Länsstyrelsen undersöker därför, i samarbete med bland annat Arbetsförmedlingen byggplanering, hur detta kan göras.

Behov av hög och jämn takt i byggandet

Hur många nya bostäder som behövs för den växande befolkningen är svårt att bedöma. Många faktorer påverkar den framtida efterfrågan. Till exempel är befolkningens åldersstruktur, hushållssammansättning och olika ekonomiska faktorer avgörande för hur många bostäder som kommer att behövas.



Antalet påbörjade lägenheter i relation till befolkningsökning i Stockholms län 1987–2007
Källa: SCB

Enligt de antaganden som görs i det pågående arbetet med ny Regional utvecklingsplan för Stockholms län (RUFS) behöver det byggas cirka 600 bostäder för 1 000 nya invånare. I diagrammet ovan visas sambandet mellan befolkningsökning och antalet nya bostäder i länet mellan 1987 och 2007.

I de antaganden som görs i samrådsförslaget för en ny RUFS förväntas länets befolkning öka med 220 000–325 000 personer till år 2020. Detta motsvarar ett behov av mellan 130 000 till 190 000 nya bostäder, vilket i sin tur betyder 10 000 – 15 000 bostäder om året under den kommande 12-årsperioden.

Befolkningsökningen i länet väntas alltså fortsätta vara kraftig, om än inte i nivå med de senaste årens höga takt. Länsstyrelsen ansluter sig till de bedömningar som görs i RUFS-arbetet och anser att det är nödvändigt att de senaste årens byggnadstakt hålls för att det ska finnas bostäder till alla i länet.

Byggherre, entreprenör och byggföretag

Den som låter uppföra ett hus kallas *byggherre*. En byggherre kan bygga själv eller låta någon annan utföra arbetena. Den som åtar sig att utföra byggnadsarbeten kallas *entreprenör* men också *byggare*. *Byggföretagen* är byggherrar i de projekt de själva låter uppföra och entreprenörer i de projekt som andra byggherrar beställer av dem.

Även om lugnare tider väntas inom byggsektorn går branschen fortfarande på högvarv och det är svårt att bygga mer med befintliga resurser. Många kommuner har kommit långt i arbetet med att effektivisera planprocessen och representanter för byggföretag åberopar inte problem med planprocessen på samma sätt som tidigare. Många kommuner har färdiga planer för nya bostadsprojekt. Ett antal kommuner har också större planerade utbyggnadsområden där bostäder kan byggas under en längre period.

Utöver konjunkturen och hushållens förväntningar om framtiden framhåller branschen att följande frågor kan påverka bostadsbyggandet de kommande åren:

- det är brist på projektledare, platschefer, arbetsledare och alla former av byggnadsarbetare. Läget förvärras de närmaste åren på grund av pensionsavgångar i kombination med att inte tillräckligt många ungdomar söker sig till branschen
- högkonjunkturen i byggbranschen leder till långa leveranser av byggmaterial, maskiner och byggbodnar
- branschen uppskattar långsiktiga spelregler. Ett byggprojekt tar sju till åtta år och om spelreglerna ändras ökar produktionskostnaderna
- även kommunerna har rekryteringsproblem. Det är brist på bland annat exploateringsingenjörer, översiktsplanerare och planhandläggare. Det tar då längre tid att realisera projekt. För en kommun kan också höga kostnader för utbyggnad av vatten/avlopp, skolor och daghem försena genomförandet av planerade projekt på grund av bristande resurser.

I ett historiskt perspektiv har byggkostnaderna hela tiden ökat med undantag för perioden då det så kallade miljonprogrammet byggdes. De senaste åren har kostnaderna pressats genom nya metoder för upphandlingar, investeringsstöd, markanvisningstävlingar och ökat inslag av industriellt byggande. Pressade kostnader kan dock gå ut över kvaliteten i byggandet och konsekvenserna kan bli stora. Den statliga Bygghedskommittén (SOU 2004:15) konstaterar att minst 30 procent av produktionskostnaden i alla byggprojekt består av byggfel och slöserier. Småhusskadenämnden uppger att de har 5-10 samtal om dagen som gäller allmän rådgivning kring fukt- och mögelproblem i nybyggda hus.

Ett exempel på industriellt byggande är NCCs husfabrik i Hallstahammar. Flerbostadshus byggdes färdiga i fabrik och monterades sedan ihop på byggplatsen. Fabriken invigdes 2006 men läggs ner redan i år på grund av ökade kostnader och kvalitetsproblem. Projektet ska ändå ses som ett exempel på hur branschen arbetar med att på olika sätt pressa kostnaderna och utveckla byggtekniken. Även Skanska har en husfabrik med något mindre standardiserad produktion.

Högkonjunkturen har de senaste åren lett till dålig konkurrens då allt färre total- och underentreprenörer lämnat anbud. Normalt inkommer åtta anbud när byggföretagen skickar ut tio förfrågningar, men de senaste åren har endast två till tre anbud lämnats. Nu finns tecken på att anbuden blir fler igen, vilket kan tyda på att antalet objekt att konkurrera om minskar.

Det finns också tecken på att byggkostnaderna stiger igen. Högkonjunkturen medför att det är material- och arbetskraftsbrist samtidigt som kontorsbyggandet fått ett uppsving. Det byggs nu fler kontor och hotell än på många år. Nya köpcentrum byggs också i regionen. Flera stora anläggningsprojekt har dragit i gång som Norra Länken och Citybanan. Som mest kommer Norra Länken att sysselsätta 700 personer.

En stor kostnad i ett byggprojekt är marken, i Stockholms innerstad kan den vara så hög som 40–50 procent. När Norra Stationsområdet nu ska bebyggas förekommer uppgifter om att markkostnaden för första gången överstiger entreprenadkostnaden. I landet som helhet motsvarar markkostnaden enligt Boverket i genomsnitt 16 procent av produktionskostnaden.

I Stockholm har de höga markpriserna ökat intresset hos exploitörer för att köpa hela fastighetsbestånd i syfte att förvalta dessa. Detta ses som ett alternativ till att bygga nytt när produktionskostnaderna anses bli alltför höga.

Kostnaderna för sanering av förorenad mark är ett problem som finns i flera kommuner. I länets centrala delar som Stockholm, Solna och Nacka är priset på mark så högt att marksanering lönar sig. I kommuner längre ut i länet är det inte säkert att en bostadsexploatering kan bära saneringskostnaden.

Att uppnå en god och hälsosam miljö i och kring nya bostäder i täta miljöer ställer höga krav på kunskap om vilka åtgärder som kan vidtas.

Tillämpningen av riktvärden för buller och miljö kvalitetsnormer i samband med planeringen för bostäder och infrastruktur ställer ofta särskilda krav på bebyggelsens utformning som påverkar exploateringskostnaden.

Sambanden mellan bostadsbyggande och infrastruktur

I Stockholms län råder det nära samband mellan bostadsbyggande och åtgärder i transportinfrastrukturen. Generellt skapar satsningar i infrastrukturen nödvändiga förutsättningar för nya bostadsområden. Denna koppling blir starkare med ökad bebyggelsestäthet och med ökat behov av att anlägga nya bostadsområden. Därför är det en fråga med särskilt fokus i Stockholmsregionen, där bostadsbyggandet måste bereda plats för motsvarande Malmös befolkning på tio år.

Länsstyrelsen ska redovisa vilka konsekvenser investeringar i vägar och järnvägar har fått för bostadsbyggandet i länet. Detta sker mot bakgrund av att bostadsbyggandets behov av infrastruktur lyftes fram i investeringsplanerna för fyra år sedan.

Konsekvenser för bostadsbyggandet av ny infrastruktur

Fyra viktiga hinder har identifierats vilka måste hanteras långsiktigt för att skapa förutsättningar för bostadsbyggande. Dessa hinder innebär också brister i förhållande till de transportpolitiska delmålen:

- **Trafiksäkerhet.** Idag är bristerna i utformningen av korsningar, utfarter och anslutningar till det statliga vägnätet ofta så stora att Vägverket tvingas villkora bebyggelseexploatering med att åtgärder också vidtas i trafiksystemet. Om resurser inte skjuts till hindras bostäderna på formella grunder.
- **Nya anslutningar.** I många fall krävs nya trafikplatser eller anslutningar på statliga vägar för att öppna områden för bebyggelseexploatering. Ofta kan inte kommuner och exploitörer bära dessa investeringar ovanpå redan höga byggkostnader.
- **Allmän 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 byggs ut parallellt.
- **Samplanering med spårburen kollektivtrafik.** Även då kollektivtrafik på spår är avgörande för utbyggnaden av bostadsområden är det dock ofta svårt att finansiera och genomföra dessa investeringar tidigt och samordnat med bostadsutbyggnaden eftersom det fulla resandeunderlaget finns först när bostadsområdena är färdigbyggda. Såväl bebyggelsens utformning som de inflyttades resvanor kan då påverkas så att förutsättningarna att skapa en effektiv kollektivtrafik försämras.

På kort sikt finns vissa möjligheter att genomföra bostadsprojekt trots brister i trafiksystemet genom att man gör olika typer av undantag med hänvisning till att trafikfrågorna antas att lösas på annat sätt inom några år. I vissa fall kan dock åtgärder behöva genomföras för att förbättra trafiksäkerheten eller kapaciteten innan bostadsbyggandet kan påbörjas. Sådana åtgärder är då ofta en förutsättning för att detaljplanerna ska godkännas. Exempel på detta är byggandet av trafiksäkra korsningar i Steningehöjden i Sigtuna och Solhöjden i Botkyrka.

De riktigt stora effekterna av åtgärder i transportinfrastrukturen för regionens framtida bostadsbyggande kommer framför allt på sikt. I överläggningar som Länsstyrelsen hade med länets kommuner under 2002 framkom att det fanns planer på att bygga drygt 50 000 nya lägenheter under perioden 2007–2011. Av dessa bedömdes drygt 40 000 lägenheter ha direkta kopplingar till investeringar i transportinfrastrukturen.



Foto: Henrik Weston / Länsstyrelsen i Stockholm.

Ny infrastruktur kan väsentligt avlasta hårt belastade vägar. Ett exempel är Frestavägen i Sollentuna som får helt andra förhållanden när Norrortsleden öppnas för trafik. Ny infrastruktur kan också avse tunnlar som förbättrar miljön och som ökar mängden byggbar mark, exempelvis har Törnskogstunneln på Norrortsleden möjliggjort en utbyggnad av Väsjöområdet i Sollentuna med över 2 000 bostäder. Även Danvikslösen mellan Stockholm och Nacka bygger på att en tunnel för vägen möjliggör nya bostadsområden. Dessa investeringar är dock mycket kostsamma. Vid mer normala investeringsåtgärder leder inte ny infrastruktur till lika väsentliga förbättringar av miljön.

Det är önskvärt att skapa en sådan regional struktur som förespråkas i den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen, RUFS, med hög

bebyggelsestäthet kring väl kollektivtrafikförsörjda kärnor. Kollektivtrafik har stora fördelar gentemot enskild vägtrafik vid stora resströmmar, den är både effektivare och ger mindre miljökonsekvenser.

Där byggandet sker i en lokal miljö som störs av trafiken kommer det till kostnader för särskild utformning av husen och skyddsåtgärder, till exempel bullerplank. Det finns i dessa fall oklarheter beträffande ansvaret, inte minst om vem som ska stå för kostnaderna. Tillämpningen av olika gränsvärden för miljöstörningar kan också försvåra en planprocess som ska göra det möjligt att utnyttja fördelarna med att bygga tätt.

Den bebyggelse som har kommit till i Stockholmsregionen på senare tid har anpassats väl för att skapa en tätare bebyggelsestruktur. I vissa fall har det krävts extraordinära insatser för att klara detta, som exempelvis tunnel-lösningar. Därigenom har en ökning av den regionala vägtrafiken undvikits som annars följer av att nya bostadsområden sprids ut och ska försörjas med biltrafik. En spridd bebyggelsestruktur ger en bra boendemiljö för nya bostäder, men endast till priset av högre energiförbrukning och utsläpp samt en väsentligt försämrad lokal miljö och funktion i befintligt transportsystem. En generell kapacitetsökning i det övergripande vägnätet är synnerligen kostsam att få till stånd. Investeringar i miljöåtgärder och ett trafiksystem som är väl anpassat för tät bebyggelse bedöms mot denna bakgrund vara en mer lönsam strategi.

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



Foto: Sten Haugli / Länsstyrelsen i Stockholms län.

Inför det samrådsförslag till regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen (RUFSS), som Regionplane- och trafiknämnden beslutade om i maj 2008, testades möjligheten att begränsa användningen av fossila bränslen i trafikförsörjningen i olika regionala strukturer. En lämplig struktur skulle förutsätta ännu starkare såväl koncentration av nya bostäder till täta bebyggelsekärnor som prioritering av spårförbindelser än vad som tidigare uttalats i RUFSS. Sådana förbindelser behöver komma till tidigt innan resvanorna i ett nytt bostadsområde har satt sig. Detta innebär i viss mån en återgång till den planeringsfilosofi som fanns för 1960-talets tunnelbanesamhällen som byggdes för att utnyttja tillgängligheten kring stationslägena på bästa sätt.

Den omfattande bostadsutbyggnad som behöver komma till i Stockholmsregionen kan utformas och lokaliseras så att den underbygger ett klimat-anpassat samhälle och resande. För att detta ska ske har staten och lands-tinget viktiga roller för att etablera infrastruktur och god kollektivtrafik på ett tidigt stadium. Om utbyggnaden av den lokala och regionala spårinfrastrukturen inte prioriteras högre än vad som idag är fallet kommer däremot även bostadslägen i goda kollektivtrafiklägen, till exempel Vega i Haninge, att i många fall etableras som i huvudsak biltrafikförsörjda områden.

Förutsättningarna i infrastrukturplaneringen

Kopplingen mellan bostadsbyggandet och transportinfrastruktur uppmärksammades särskilt i det regeringsuppdrag landshövdingen fick 2002 om att tillsammans med kommunerna ta fram åtaganden om bostadsbyggande, bidragsreservationer och infrastrukturåtgärder. Samtidigt startade arbetet med att ta fram långsiktiga investeringsplaner för transportinfrastrukturen.

Samordningen mellan bostadsuppdraget och infrastrukturplaneringen bidrog till att lyfta fram bostadsrelaterade projekt. Även om bostadsbrist och bostadsbyggande inte utgör någon särskilt utpekad prioriteringsgrund enligt det transportpolitiska målet och inte heller pekades ut i regeringens infrastrukturdirektiv till Vägverket och Banverket, valde regeringen att understryka kopplingen och ta hänsyn till bostadsbyggandet vid fastställandet av den nationella väghållningsplanen och beslutet om medelsramarna till länsplanerna i februari 2004.

Till länsplanen för Stockholms län 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”. Beslutet om nationella väghållningsplanen innebar att Vägverket skulle ta särskild hänsyn till åtgärder som kan leda till att ett ökat bostadsbyggande i Stockholms län i samband med att användningen av de 800 miljonerna kronor för smärre åtgärder längs det nationella stamvägnätet skulle preciseras.

Genom att uppmärksamma kopplingen mellan bostäder och infrastruktur samt genom regeringens särskilda satsning ökade antalet bostäder i länsplanen till totalt 13 600. Flera av åtgärderna i infrastrukturen ligger dock för

sent i förhållande till kommunernas planer. Åtgärderna ligger också delvis under den kvarvarande delen av planperioden, fram till 2015.

Regeringen beslutade också att Länsstyrelsen återkommande ska följa upp konsekvenserna för bostadsbyggandet av investeringarna i länsplanen samt i de nationella väg- och banhållningsplanerna som finns upptagna i Länsstyrelsens rapport till regeringen Vägskäl för bostadsbristen.

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. Förutom att flertalet av de objekt, som tidigare lyfts fram som väsentliga för bostadsbyggande, prioriteras avsätts också en dryg halv miljard kronor som en pott med flexibla medel för åtgärder som stöder bostadsbyggande.

Enligt Länsstyrelsens bedömning är denna volym inte tillräcklig för de behov som kommer att aktualiseras under de kommande fem åren. Det skulle vara meningsfullt att fördela mer än det dubbla beloppet för ett antal bostadsrelaterade åtgärder i infrastrukturen som inte prioriterats som enskilda objekt i Stockholmsförhandlingen, men är förberedda för genomförande under tiden fram till 2015. Dessa åtgärder skulle direkt ge förutsättningar för över 5 000 bostäder.

Trafikinvesteringar som gjort bostadsbyggande möjligt

Sedan 2002 har ett flertal trafikinvesteringar som har goda effekter på bostadsbyggandet färdigställts i Stockholmsregionen. Södra Länken (2003), Tvärbanan med delen fram till Sickla udde (2002) och pendeltågsstationen vid Årstaberget (2006) är alla förutsättningar för utbyggnaden av bostäder i Hammarby Sjöstad, Nybodahöjden och Årstagård med omnejd. Det finns ytterligare stor potential att utveckla och förtäta i dessa områden.

De trafikinvesteringar som redan färdigställts i enlighet med länsplanen har skapat direkta förutsättningar för totalt 5 500 bostäder i Steningehöjden i Sigtuna, Väsjöområdet i Sollentuna, Solhöjden i Botkyrka samt Glasbergaområdet i Södertälje.

Ett bidragande skäl till de positiva effekterna är i flera fall att kommunerna har forskotterat trafikinvesteringarna. De skulle i annat fall ännu inte ha blivit genomförda. Det statliga investeringssystemet är inte tillräckligt flexibelt, främst eftersom Vägverket känner ansvar att öka effektiviteten i byggprocessen och därför prioriterar pågående större investeringar.

Andra viktiga trafikinvesteringar pågår och kommer, när de står klara, att möjliggöra goda lägen för 10 000-tals nya bostäder. Framför allt Citybanan och Norra länken ger sådana effekter. Byggandet av Norra länken pågår för fullt och kommer när den står klar 2015 att öppna för nya bostäder i Hjort-hagen, Värtan och Norra stationsområdet. Citybanan ger möjlighet att bygga nya bostadsområden i närheten av befintliga stationslägen för pendeltågs-

trafiken och möjliggör också en utvecklad regionalstågtrafik som gör stationslägen i grannlänerna mer attraktiva för bostadsbyggande. Citybanan beräknas bli färdig 2017.

Byggandet av fyra fält på riksväg 73 och utbyggnaden av kapaciteten på Nynäsbanan kommer också att få effekter på bostadsbyggandet i Nynäshamn och Haninge, dels i de stationslägen som får förbättrad trafikering med pendeltåg, dels längs den gamla riksvägen. Eftersom dessa kommuner är starkt beroende av arbetspendling har investeringarna en direkt påverkan på kommunernas byggplaner

Angelägna investeringar som ännu inte påbörjats

I planerna finns ett antal angelägna trafikinvesteringar som inte påbörjats ännu, men som när de står klara direkt ger förutsättningar för över 20 000 nya bostäder. Några projekt som ligger nära i tiden är den planskilda korsningen mellan väg 268 och Roslagsbanan i Vallentuna, E18 Hjulsta-Kista samt väg 259, Södertörnsleden, delen Sundby – Masmö.

Förutsättningar för att starta dessa investeringar beror på tillgången på investeringsanslag och godkännande av arbetsplaner. Osäkerheten om finansieringen har förhindrat plan- och projekteringsarbetet att drivas med full kraft. Det är angeläget att nödvändiga garantier kan lämnas inom kort.

Motsvarande situation gäller för spårvägen mellan Sickla torg och Slussen samt upprustningen av Saltsjöbanan. Tillsammans med åtgärder på Värmdövägen är dessa angelägna åtgärder för byggandet bostäder i Danvikstull, Kvarnholmen och Hammarby Sjöstad.

Det finns ytterligare investeringar som är angelägna från bostadssynpunkt men som har investeringsmedel inbokade alltför långt bort i planerna. Det gäller framför allt förbifart Norrtälje och trafikplatsen och pendeltågstationen i anslutning till stadsdelen Vega i Haninge.

Därutöver är det viktigt med ett nytt ställningstagande för väganlutningen till Riksten och förbifartsfrågan för Tullinge båda i Botkyrka. Detta är en investering som idag bedöms vara betydligt mer kostsam än vad som var förutsättningen vid det beslut om länsplanen som fattades 2004.

Åtgärder för bostadsbyggande i nationell väghållningsplan

Hittills under planperioden har endast en del av de 800 miljoner kronorna avseende smärre åtgärder delats ut. Region Stockholm har för perioden 2004-2008 totalt fått 64 miljoner kronor. Dessa medel har i huvudsak använts för informationstekniska åtgärder, handikappanpassning och förstudier av kapacitetsåtgärder. Nära 7 miljoner kronor har använts för förstudier och andra åtgärder som kan främja nya bostadsområden. Bland de områden som man har arbetat med finns trafikplatserna Kockbacka, Kungsängen och Barkarby på E18 samt trafikplats Almnäs på E20 mellan Nykvarn och Södertälje. I Stockholms stad har främst två områden hanterats, trafikplatsen vid Lindhagensgatan på E4/E20 och Norrtull vid Norra Stationsområdet.

Samtliga insatser avser tidiga skeden och förstudier. Några fysiska åtgärder har inte genomförts för pengarna.

Kostnadsökningar påverkar genomförbarheten

Genomförandet av de statliga infrastrukturplanerna som beslutades 2004 har inte kunnat ske i den takt som planerna anvisar. Den faktiska omfattningen av och takten för genomförandet av länsplanen, liksom av de nationella väg- och banhållningsplanerna, är beroende av den årliga tilldelning av medel som riksdag och regering beslutar om. Dessutom har genomförandet hindrats av att entreprenadbranschens index har ökat med över 20 procent sedan planerna beslutades medan uppräkningsnivån teoretiskt sett sker enligt konsumentprisindex som har ökat med 4 procent.

Bristen på anslagsmedel har varit ett hinder för färdigställandet av infrastrukturen och har också påverkat möjligheten till en ännu högre bostadsbyggnadstakt. Ett skäl till de ökade priserna på entreprenader är att det finns få aktörer inom väg-, järnvägsentreprenader samt bergbyggande. Vägverket och Banverket har därför aktivt verkat för att öppna för utländska aktörer i anbudsgivningen. Att öka antalet aktörer är en långsiktig process som också kräver att staten i upphandlingarna erbjuder långsiktiga villkor. Länsstyrelsen bedömer att det är betydelsefullt att staten är uthållig i detta arbete eftersom behovet av en högre byggtakt för infrastrukturen i Stockholmsregionen kommer att bestå.

Bostadsbeståndet

Trots att det byggts många bostäder är det fortfarande brist på bostäder i de flesta kommuner i länet. Bostadsbristen är ett problem för dem som vill bo och arbeta i länet och är därmed ett hinder för länets utveckling.

Av länets 900 000 bostäder utgör hyresrätterna nästan hälften av det totala beståndet. Bostadsrätter och småhus utgör en fjärdedel vardera. Hyresrätternas dominans kommer minska de närmaste åren eftersom det pågår försäljningar i flera kommuner.

De befintliga bostäderna måste underhållas för att behålla sina kvaliteter och utvecklas till att passa dagens hushåll. Stora delar av flerbostadshusen som byggdes under 1960- och 1970-talen står på tur att rustas upp.

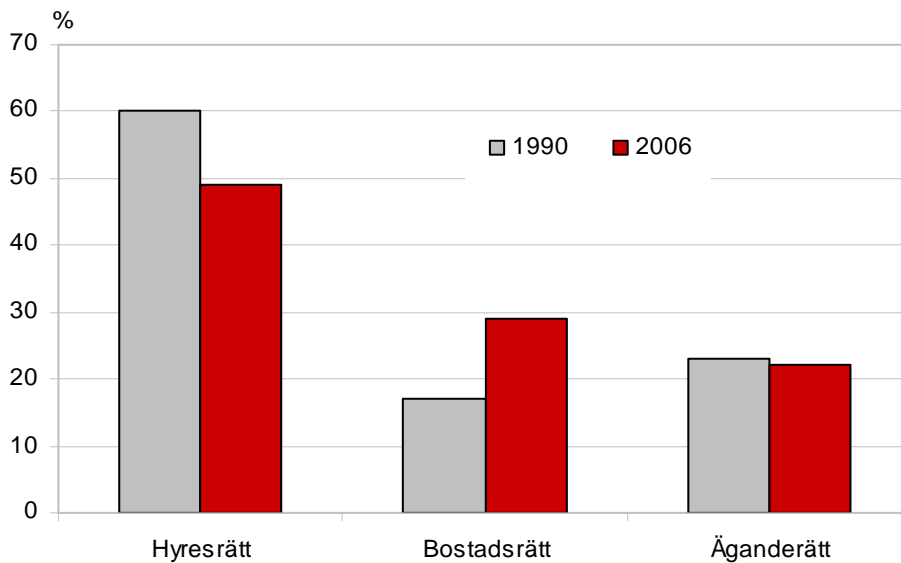
Brist eller balans – variationer inom länet

Det stora flertalet av länets kommuner anger att det fortfarande råder brist på bostäder i kommunen som helhet. Haninge, Nynäshamn, Salem och Sollentuna anger att det är balans på bostadsmarknaden. I Haninge och Sollentuna råder dock brist i de centrala delarna. Tidigare år har även Södertälje bedömt att de har balans men den stora inflyttningen av flyktingar och efterfrågan från anställda vid bland annat Scania har bidragit till att man nu uppger att bristen på framförallt hyresrätter är stor. Där det uppges vara bostadsbrist råder det alltid brist på hyresrätter. De flesta kommuner har även brist på bostadsrätter och egnahem. Det är framförallt ont om små lägenheter. I många kommuner saknas även större lägenheter.

Definitionen av begreppet bostadsbrist är i detta sammanhang att efterfrågan på bostäder hela tiden överstiger utbudet. Det går inte att bortse från att priset/hyran har en direkt påverkan på efterfrågan. Kommuner anger ibland inte brist på bostadsrätter och egnahem med kommentaren att det alltid går att köpa en bostad om man har pengar. Det är alltså svårt att dra klara slutsatser av hur kommunerna bedömer bristsituationen men det går att se förändringar över tiden. I slutet av 1990-talet hade många kommuner balans.

Bostädernas upplåtelseformer

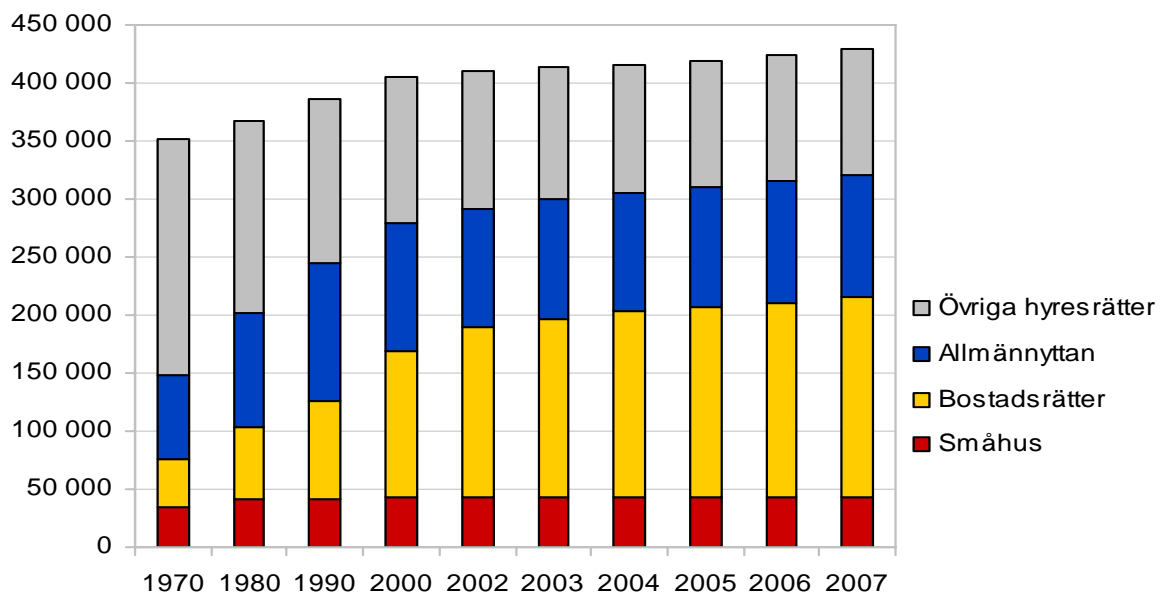
I länet finns drygt 900 000 bostäder. Hyresrätterna utgör nästan hälften av det totala beståndet, bostadsrätter och småhus ungefär en fjärdedel vardera. Fördelningen mellan upplåtelseformerna varierar stort mellan länets kommuner. Till exempel dominerar hyresrätterna i Sundbyberg, Solna och Södertälje. I Ekerö, Nykvarn och Österåker är småhusen i stor majoritet (se bilaga).



Förändring av upplåtelseform mellan 1990–2006 i Stockholms län

Källa: RTK

I diagrammet ovan visas hur fördelningen av upplåtelseformerna i länet förändrats mellan åren 1990 och 2006. Andelen äganderätter är förhållandevis konstant medan hyresrätterna minskat och bostadsrätterna ökat. Bostäderna i Stockholms stad utgör nästan hälften av länets totala bestånd. Det är därför intressant att studera dessa. Stockholms stads utrednings- och statistikkontor (USK) har också uppgifter som är lätt tillgängliga.



Bostadsbeståndet i Stockholms stad fördelat på upplåtelseform 1970–2007

Källa: USK

I Stockholms stad har antalet hyresrätter, såväl i det privata beståndet som i allmännyttan, under många år minskat genom omvandling till bostadsrätter. Nivån har under 2000-talet i snitt legat på cirka 5 000 lägenheter per år. Omvandlingarna har i första hand skett i innerstaden och under senare år också tagit fart i närförort. År 2005 minskade antalet försäljningar för att återigen öka 2007. I länets övriga kommuner omvandlades cirka 2 000 hyreslägenheter till bostadsrätter per år under åren 2002–2006. Under 2007 såldes knappt 3 400 allmännyttiga lägenheter i länet. Merparten ombildades till bostadsrätter.

Regeringen har lagt ett förslag om att införa ägarlägenheter som en ytterligare upplåtelseform. Förslaget kan komma att genomföras från den 1 april 2009. Ägarlägenheter, som är vanliga i andra länder, innebär att den enskilde köper sin lägenhet till skillnad från att äga en andel i en bostadsrättsförening.

Allmännyttan

De flesta kommuner i länet har kommunala bostadsföretag, endast Danderyd, Nacka, Salem, Täby och Vaxholm står utan. Kommunerna använder sina allmännyttiga bostadsföretag på olika sätt och i olika grad i sin boendeplanering.

Allmännyttans verksamhet styrs av ägardirektiv. Ägardirektiven varierar i bolagen och visar kommunernas olika ambitioner när det gäller att påverka inriktningen på boendeplaneringen. Det kan exempelvis handla om att ge bolagen i uppdrag att bygga nya bostäder eller att förmedla bostäder för att tillgodose hushåll med särskilda behov.

I elva kommuner finns planer på försäljning till privata aktörer eller för ombildning till bostadsrätt vilket medför att allmännyttans bostadsbestånd minskar eftersom nybyggnadstillskotten inte väger upp försäljningarna. Den tillståndplikt som infördes 2002 vid försäljning av bostadsfastigheter, aktier och andelar i kommunala bostadsföretag togs bort från och med den 1 juli 2007.

I några kommuner finns planerade försäljningar. I Stockholms stad som har cirka 100 000 lägenheter i allmännyttan hade det till och med april i år kommit in intresseanmälningar från fastigheter med sammanlagt drygt 36 000 lägenheter i de allmännyttiga bostadsbolagen för ombildning till bostadsrätt. Drygt hälften av dessa lägenheter är belägna utanför innerstaden. Hur många lägenheter som kommer att säljas är i dagsläget svårt att säga. Det finns även planer på att fastigheter med drygt 5 000 hyreslägenheter ska säljas till privat fastighetsägare.

Förutom i Stockholm finns planerade försäljningar i Sundbyberg, Södertälje och Upplands Väsby om sammanlagt 4 550 lägenheter till bostadsrättsföreningar. Därtill kommer 525 lägenheter som ligger i Nacka. Nacka är en av de fem kommuner i länet som saknar eget allmännyttigt bostadsbolag. De lägenheter som nu planerar att säljas tillhör Stockholms stads bolag.

Därtill pågår diskussioner i Botkyrka, Ekerö, Haninge, Huddinge, Järfälla, Norrtälje och Sollentuna om försäljning av lägenheter i de allmännyttiga bostadsbestånden. Inga beslut är ännu fattade.

I hus som förvärvas av bostadsrättsföreningar finns ofta hushåll som fortfarande hyr sin lägenhet. Stockholm gjorde 2005 en undersökning som visar att många av de kvarvarande hyresgästerna i nybildade bostadsrättsföreningar trivdes sämre än tidigare. Hyresgästföreningen uppger i april i år att antalet hyresgäster i bostadsrättsföreningar är cirka 9 000 i länet.

I april lämnades ett betänkande från utredningen om allmännyttans villkor. Utredningen presenterar två alternativa modeller för de kommunala bostadsföretagen, en affärsmässig modell och en självkostnadsmodell. På hyreslagstiftningens område föreslår utredningen bland annat att bruksvärdesystemet ska finnas kvar, men bruksvärdesregeln ändras så att förhållandet mellan utbud och efterfrågan beaktas i hyressättningen. Om efterfrågan på hyresbostäder i ett visst geografiskt läge så påtagligt överstiger utbudet att det krävs en kötid på flera år för att få en bostad, ska hyrorna tillåtas stiga med maximalt fem procent per år. Den normerande roll som de kommunala bostadsföretagens hyror har i dag vid prövning av hyror i det privata bostadsbeståndet tas bort.

Det pågår en debatt om dessa frågor. Sveriges kommuner och landsting, SKL, har presenterat ett alternativt förslag för allmännyttans framtida villkor som utgår ifrån att de kommunala bostadsföretagen även framgent ska kunna användas som ett redskap för kommunerna att fullgöra sitt bostadsförsörjningsansvar.

Flyttkedjor

Varje år flyttar omkring 200 000 personer till en annan bostad i regionen. Samtidigt flyttar cirka 80 000 in eller ut över länsgränsen. Flyttfrekvensen är starkt kopplad till ålder och är högst i åldrarna 25-30 och lägst vid 50-års ålder för att vid 75 års ålder återigen öka. Flyttningarna sker framförallt till närområdet eller inom samma regiondel.

Det är intressant att studera flyttmönstrens betydelse för bostadsförsörjningen. Det pågår en del forskning om rörligheten på bostadsmarknaden och flyttströmmar bland annat för att se hur nyproducerade bostäder kan gynna flest hushåll. Det finns olika uppfattningar om hur flyttkedjor ser ut och hur långa de är. Små nyproducerade lägenheter visar sig ge korta kedjor, men de kan vara viktiga för att bredda utbudet. Flyttkedjor som uppkommer genom flyttar från småhus och bostadsrätt är oftast längre än flyttar från hyresrätt.

Det råder delade meningar om vilken nyproduktion som bäst gagnar bostadsmarknaden. Ska det byggas små hyreslägenheter som vänder sig till personer utan bostad, vilket oftast är ungdomar? Eller ska det byggas större lägenheter som kan ge en längre flyttkedja som så småningom kan resultera i att en mindre lägenhet bli ledig? Det bör samtidigt understrykas att

flyttkedjorna alltid blir kortare när det råder bostadsbrist. En bostadslös som får en lägenhet bryter flyttkedjan.

Bristen på bostäder minskar rörligheten på bostadsmarknaden och detta påverkar framförallt hushåll med låga inkomster. Det poängteras ofta att sådana hushåll har lättare att förbättra sina boendeförhållanden om många lägenheter byggs. Men möjligheten att ta sig in på bostadsmarknaden handlar även om hur nya och befintliga bostäder förmedlas.

Ett stort antal hushåll i länet är trångbodda enligt den definition som gäller. Främst hushåll i de lägre inkomstgrupperna och särskilt stora barnfamiljer bor trångt. Med de hyror som gäller i nyproduktionen, och den prisutveckling som råder på bostadsmarknaden, är det svårt för många hushåll att flytta till en större bostad. Det finns samtidigt hushåll i småhus och stora lägenheter som saknar incitament att byta till en mindre bostad eftersom detta, utöver besväret med att flytta, kan medföra högre boendekostnad.

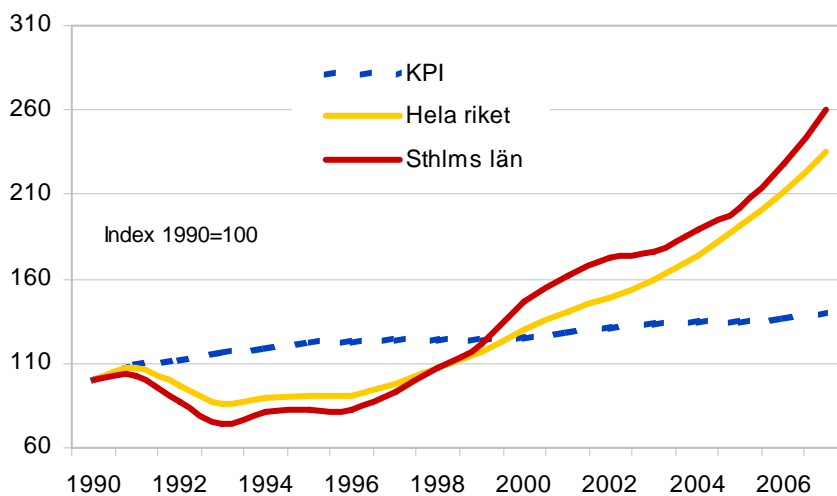
Trångboddhet

På 1940-talet kom det första måttet på trångboddhet. Bättre levnadsstandard har sedan lett till att trångboddhetsdefinitionen ändrats under åren och den nu gällande normen är från 1974. Enligt denna definition är ett hushåll trångbott om det finns fler än en boende per rum, kök och ett rum oräknat. Om det finns ett sammanboende par i hushållet reduceras rumskravet med ett rum.

Rörligheten på bostadsmarknaden är en viktig förutsättning för att hushåll ska kunna finna en lämplig bostad utifrån sina behov. För att de som önskar flytta ska kunna hitta en ny bostad krävs att det finns en viss vakansgrad. Hur länge man bor i sin bostad skiljer sig mellan olika hustyper och upplåtelseformer. I småhus bor man i genomsnitt mycket längre än vad man gör i flerbostadshus.

Prisutvecklingen på bostäder

Landets högsta priser för småhus återfinns i Stockholms län. I april 2008 kostade genomsnittsvillan 3,4 miljoner kronor jämfört med 3 miljoner 2006, enligt mäklarstatistik.se. Priserna föll något under andra halvan av 2007, men har skjutit fart igen under de fyra första månaderna 2008 då genomsnittspriset ökade med åtta procent. Småhuspriserna har inte gått ner i någon kommun i länet. Den största procentuella ökningen finns i Ekerö, Nynäs-hamn, Upplands Väsby, Upplands-Bro och Järfälla där priserna gått upp med 12-18 procent. Genomsnittspriset för ett hus i Danderyd, där priset är som högst, är nästan åtta miljoner att jämföra med Norrtälje där snittpriset knappt är två miljoner.

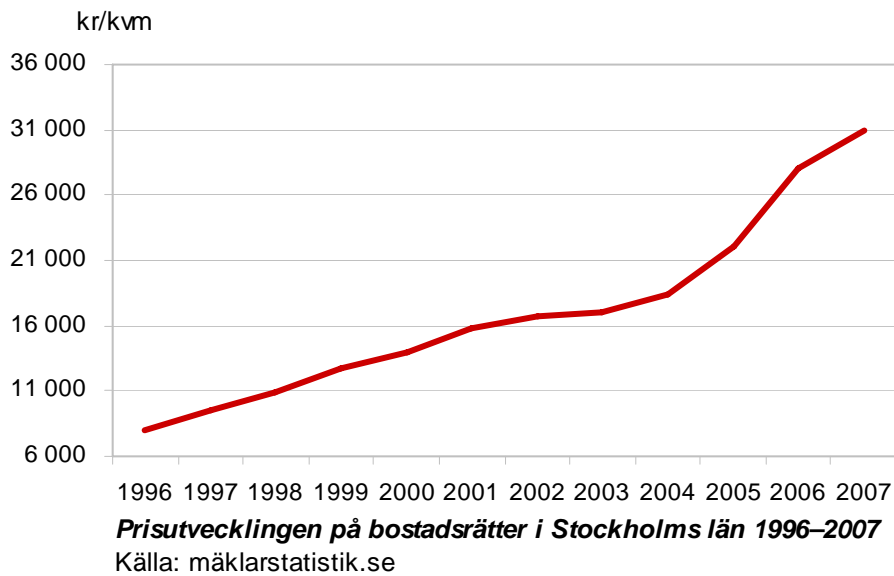


Prisutveckling på permanenta småhus i relation till konsumentprisindex 1990–2007

Källa: SCB

I Stockholms län är hyresnivåerna högst i landet. Snitthyran för tre rum och kök var förra året drygt 5 000 kronor. Hyran är beroende av flera faktorer. När huset är byggt eller renoverat och husets läge har stor betydelse. Hus byggda från 1990-talet och framåt har betydligt högre hyra än hus byggda under 1960-talet. Enligt Hyresgästföreningen är hyrorna i Stockholms innerstad 15 procent högre än i staden i övrigt.

Under 2007 ökade genomsnittspriset för bostadsrätter med 11 procent i länet jämfört med 25 procent 2006, enligt mäklarstatistik.se. Första halvan av 2007 ökade bostadsrättspriserna kraftigt, för att sedan falla under hösten. Mellan januari och april i år har bostadsrätterna gått upp igen, nu med 10 procent. Det råder emellertid mycket stora skillnader i länet. I Stockholms stad som helhet har priserna sjunkit med 4 procent i år, samtidigt har priserna i innerstaden gått upp med 4 procent. Priserna har minskat i Lidingö, Täby och Danderyd. Däremot har priserna gått upp kraftigt i exempelvis Botkyrka, Salem, Sigtuna och Upplands-Bro med mellan 25-43 procent. I kommuner som Nacka, Solna och Sundbyberg har priserna gått upp med några få procent. Det är alltså i centralt belägna kommuner med hög prisbild som det går att se en inbromsning. I perifera kommuner med en lägre prisbild fortsätter priserna att öka kraftigt. Det är dock svårt att säga något entydigt om utvecklingen i länet då det i kommuner med stor prisökning handlar om väldigt få objekt, i Salems fall 25 lägenheter. Snittpriset ligger i dag på drygt 30 000 kronor per kvadratmeter för länet. Kvadratmeterpriset skiljer sig kraftigt åt i länet från knappt 9 000 kronor per kvadratmeter i Nynäshamn till över 40 000 kronor per kvadratmeter i Stockholms stad.

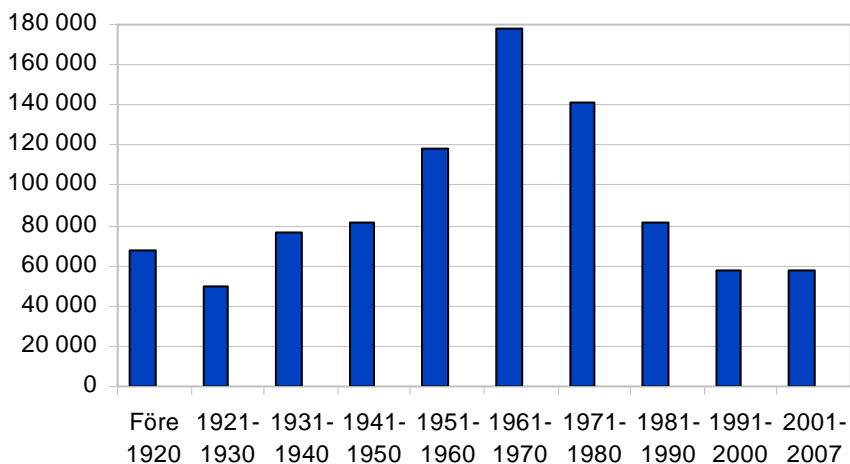


Trots att det finns många tecken på svagare konjunktur tror flera mäklare att priserna för bostadsrätter fortsätter öka under 2008. Andra bedömare tror dock att den starka prisutvecklingen i länet är över för den här gången. Företrädare för bygg- och bostadsföretag menar att det nu tar längre tid att sälja bostäder jämfört med för ett år sedan. Efterfrågan är fortfarande stor, men många hushåll avvaktar med att köpa i tron att priserna fortsätter ner. Bankerna har också stramat åt kreditbedömningen för lån.

Det är alltså många faktorer som spelar in vid bedömningen av den framtida utvecklingen. Det handlar om den internationella konjunkturen, Riksbankens räntebeslut, regeringens politik och hushållens förväntningar om framtiden.

Upprustning av bostadshus

De befintliga bostäderna och boendemiljöerna måste underhållas för att behålla sina kvaliteter och utvecklas till att passa dagens hushåll. I de bostadsfastigheter som byggdes under 1960- och 70-talet har upprustningar påbörjats och många står på tur. Dessa bostäder omfattar cirka en fjärdedel av alla lägenheter i flerbostadshus i länet. Detta innebär att antalet fastigheter i behov av renovering är stort.



Bostadsbeståndets ålder i Stockholms län

Källa: RTK

Under 2007 renoverades drygt 12 000 lägenheter i flerbostadshus i Stockholms län. Några åtgärder som är aktuella är bland annat byte av ventilationsutrustning, stambyten, fönsterbyten, hissinstallationer, renovering av balkonger, renovering av trapphus samt fasadreparationer. Det finns idag flera hundra tusen hushåll som bor på tredje våningen eller högre upp i hus som saknar hiss. Installation av hissar i dessa hus skulle göra det möjligt för äldre personer att bo kvar längre i sin bostad och öka tillgängligheten för personer med rörelsehinder.

Hus 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 en hållbar utveckling. Det finns ett nationellt mål om att energianvändning i bebyggelsen ska reduceras med 20 procent till år 2020 och med 50 procent till år 2050. Detta kräver omfattande åtgärder i befintlig bebyggelse. Idag svarar bostadssektorn för cirka 40 procent av all energianvändning.

Upprustningar och underhåll av dessa slag är kostsamma och kostnaden för en nyrenoverad lägenhet kan motsvara nyproduktionspriset. Diskussionen om att det i vissa fall skulle löna sig att riva de mest eftersatta bostäderna och istället bygga nytt är på väg att aktualiseras.

Upprustningar och ombyggnader kan leda till att resurssvaga hushåll tvingas flytta från sina bostäder av ekonomiska skäl. Vid ombyggnad är det viktigt att se till vilka eventuella sociala konsekvenser det medför. Erfarenheter från tidigare förnyelseprojekt visar att en besluts- och genomförandeprocess där de boende inbjuds att vara med är viktig för att åtgärderna som görs ska ge ett långvarigt positivt resultat. Vid omfattande upprustningar är det även viktigt att se till hela området där trygghet och utemiljö är viktiga faktorer för att uppnå en god boendemiljö.

En utmaning som kräver samverkan från många aktörer är att i samband med renoveringar ta tag i den omfattande segregationen som råder i länet. Det handlar både om en obalans på grund av socioekonomiska förhållanden och en etnisk segregation där personer med utländsk bakgrund är starkt över-representerade i allmännyttans bostäder och i mindre utsträckning är bosatta i egnahem och bostadsrätter. Vissa nationaliteter är också koncentrerade till områden som anses vara de minst attraktiva.

Inför renoveringar av bostadshus är det även viktigt att ta tillvara arkitektoniska kvaliteter och särdrag från den tid då områdena byggdes. Ofta behövs det en ökad kunskap om dessa kvaliteter så att förnyelsen kan ske med varsamhet och respekt för dessa värden. Det handlar också om att förstå och respektera det som utgör identiteten och hembygdkänslan hos invånarna. Det är viktigt att förnyelse och komplettering av våra bebyggelseområden planeras utifrån en medvetenhet om vilka värden som människor upplever som en tillgång i de befintliga miljöerna. Det får stor betydelse i ett långsiktigt perspektiv om ny bebyggelse anpassas till traditioner i omgivande område och därmed förstärker platsens karaktär och attraktivitet.

Befolkningens behov av bostäder

Befolkningen i länet växer vilket ökar behovet av bostäder. 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.

För äldre är bostädernas utformning avgörande för om man kan bo kvar eller inte. Och för personer med lägre inkomster eller personer som ska göra sitt inträde på bostadsmarknaden måste det finnas möjlighet att finna en lämplig bostad även i en storstadsregion med stigande priser och bostadsbrist.

Goda bostäder och ett vardagsliv som fungerar

Omfattningen och inriktningen på bostadsefterfrågan står i nära relation till befolkningsutveckling, hushållsbildning samt hushållens inkomster och kostnader för boendet. Dessa faktorer påverkas i sin tur av sysselsättnings- och näringslivsutvecklingen i samhället. Långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven är ett bostadspolitiskt mål som uttalats av regeringen.

Närmare 40 procent av alla hushåll i länet är enpersonshushåll. Prognoserna visar att antalet enpersonshushåll blir fler vilket medför en ökad efterfrågan på lägenheter, och då särskilt på mindre lägenheter. Samtidigt har andelen hushåll med fem personer eller fler ökat markant sedan 1990.

Antalet personer över 65 år ökar successivt. De äldre är en stor heterogen grupp med vitt skilda bostadsbehov där de allra flesta kommer att bo kvar i sin bostad hela livet. Det är viktigt att den generella boendeplaneringen tar hänsyn till äldre människors behov så att särskilda lösningar så långt möjligt kan undvikas. Bostädernas tillgänglighet har då stor betydelse.



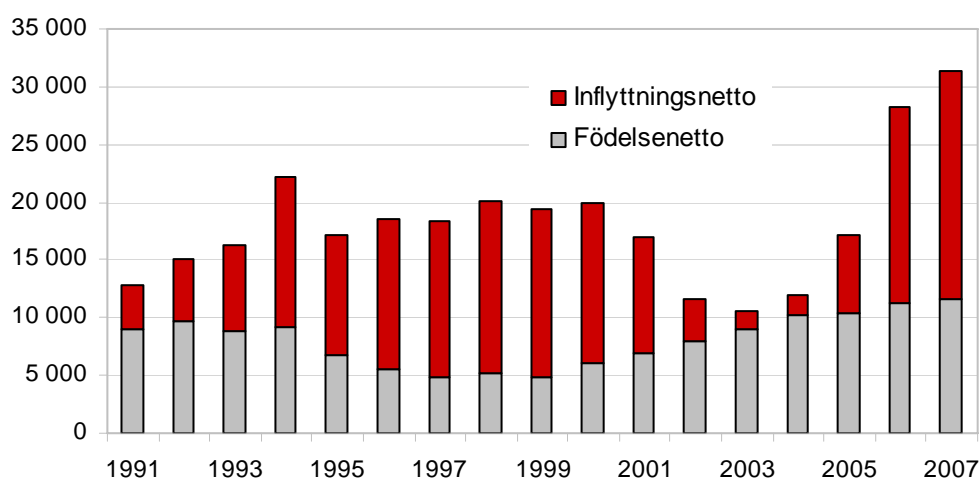
Foto: PetraMy Börjesson /
Länsstyrelsen i Stockholms län

En långsiktigt väl fungerande bostadsmarknad behöver beakta behoven hos hushåll med låga eller medelmåttiga inkomster som har svårt att finna en lämplig bostad med den prisutveckling som råder i Stockholmsregionen. Det kan handla om att personer från andra län som söker sig till Stockholms arbetsmarknad möter en kostnadsbild som försvårar eller omöjliggör flytt. Detta är ett hinder i regionens utveckling genom att näringslivet, den offentliga verksamheten och högskolorna får svårt att rekrytera arbetskraft och studenter.

För att bostäder och bostadsområden ska motsvara människors behov och uppfattas attraktiva är det viktigt att de utformas och lokaliseras så att människors vardagsliv fungerar så smidigt som möjligt. En slutsats från projektet BoJämt som Länsstyrelsen bedrivit i samverkan med Regionplane- och trafikkontoret och Stockholms stad är att kunskapen behöver öka om kvinnors och mäns, pojkars och flickors erfarenheter av vardagslivet och beaktas på alla nivåer i planeringen. Frågor som rör det obetalda hemarbetet, vård av anhöriga, resor och fritid behöver finnas med redan i den översiktliga planeringen.

Befolkningsförändringar

Befolkningen i Stockholms län uppgick den 1 januari 2008 till 1 949 500 personer. Det är en ökning med rekordhöga 31 400 personer under 2007. Prognosen är att takten i befolkningsökningen dämpas något framöver men att befolkningen i länet kommer passera två miljoner invånare år 2010. Födelseöverskottet svarade för cirka 11 600 och flyttnettot för cirka 19 800. Största delen av flyttnettot, cirka 14 700 personer utgörs av inflyttning från utlandet.

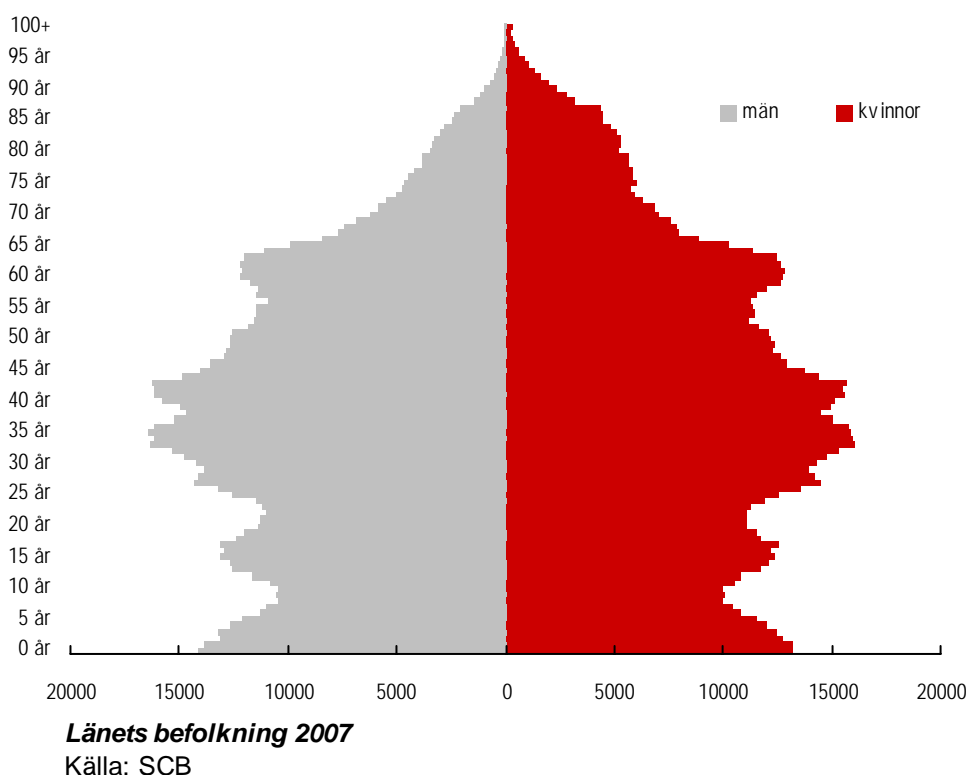


Befolkningsökningen i Stockholms län 1991–2007

Källa: SCB

Den historiskt sett höga invandringen 2006 förklaras till stor del av den tillfälliga asyllagen som gav möjlighet till förnyad asylprövning. Att inflyttningen blev ännu större under 2007 kan förklaras av det stora antalet flyktingar från Irak.

Åldersfördelningen på befolkningen idag visar tydliga spår av de stora barnkullarna under 1940-, 1960- och 1990-talen. Det blir en stor utmaning för bostadsmarknaden framöver att se till att det finns tillräckligt med bostäder för unga och för det växande antal pensionärer och äldre-äldre.



Bostäder för flyktingar, ungdomar och studenter

De höga priserna på bostadsrätter och nyproducerade hyreslägenheter gör det svårt för många grupper att etablera sig på bostadsmarknaden. Hushåll med låga inkomster, ungdomar och studenter som ska göra sitt inträde på bostadsmarknaden och nyanlända flyktingar är grupper som i särskilt hög grad påverkas av bostadsbristen i länet.

Asylsökande och flyktingar

Det finns ett stort behov av bostäder för asylsökande och flyktingar. De senaste åren har länet tagit emot ungefär 25 procent av alla flyktingar som kommit till Sverige, under 2007 var de 5 700 personer. I år och nästa år väntas ett något lägre antal på grund av att färre flyktingar från Irak beviljas uppehållstillstånd.

I februari i år fanns det cirka 11 000 asylsökande i länet. Många flyktingar kommer till Stockholmsregionen på grund av familjeanknytning och att arbetsmarknaden är bättre än på andra ställen i landet. Just nu är det många ensamstående högtbildade män som kommer till länet. Om uppehållstillstånd beviljas ansluter i många fall familjen. Cirka 80 procent av länets flyktingar tas emot av Stockholm, Södertälje, Botkyrka och Huddinge.

Till skillnad från andra regioner i landet väljer de allra flesta i Stockholms län att lösa sitt boende själva när de anländer till landet. Det innebär i praktiken att flyktingar bor hos släktingar och landsmän. Trångboddheten är ett stort problem bland nyanlända flyktingar. Det förekommer, som i exempel från Södertälje, att det bor 10–15 personer i en liten lägenhet.

När en asylsökande fått uppehållstillstånd och ska börja planera för sin framtid har kommunerna i allmänhet inte någon bostad att erbjuda. Det som var avsett som en tillfällig lösning blir det enda alternativet. De tvingas fortsätta flytta runt i andra- och tredjehandsbostäder eller bo inneboende hos redan trångbodda. Framförallt barn hamnar i en livssituation som är oacceptabel. Situationen påverkar möjligheten till en bra start i det nya landet.

En asylsökande som fått uppehållstillstånd och därmed flyktingstatus och vill ha hjälp med att hitta en bostad anvisas av Migrationsverket en så kallad introduktionsplats i en kommun, om kommunen har en överenskommelse om flyktingmottagning.

Från och med den 1 juli 2007 har Länsstyrelsen ansvaret att förhandla och träffa överenskommelser med kommunerna om mottagande av flyktingar och andra skyddsbehövande. Under 2007 har Länsstyrelsen förhandlat fram treåriga överenskommelser med alla kommuner i länet. Avsikten är att introduktion, boende, utbildning och arbete kan ske i samlad form. Om exempelvis en kommun har svårt att ordna boende kan den istället ordna praktikplats eller språk/yrkesutbildning.

Länsstyrelsen och Kommunförbundet Stockholms län har tagit initiativ till ett regionalt samarbete i syfte att Stockholms län ska bli ett föredöme när det gäller mottagande av asylsökande och flyktingar. I samarbetet ingår också företrädare för fem kommuner och Landstinget, Migrationsverket, Arbetsförmedlingen och Försäkringskassan. Inrättandet av en regional bosättnings-samordning som tillsammans med allmännyttiga och privata bostadsbolag ska möta och förebygga trångboddhet och bostadsbrist i länet är ett av flera konkreta förslag.

Regeringen har gett en särskild utredare i uppdrag att senast den 31 oktober 2008 lämna förslag om försörjningskrav vid anhöriginvandring. Kravet på att redan invandrade personer ska kunna försörja sina anhöriga för att dessa ska få uppehållstillstånd är tänkt att skärpas. Krav kan komma att ställas på en "regelbunden inkomst" och en "skälig bostad". Försörjningskravet förväntas få både asylsökande och de som fått uppehållstillstånd att i större utsträckning söka sig från områden där bristen på arbete och bostäder är påtaglig, vilket även kan minska problemen med trångboddhet. Södertälje

har redan inlett ett samarbete med Gnosjö i Småland, där det finns både arbete och bostad.

Ungdomar

Nästan alla kommuner i länet uppger i årets bostadsmarknadsenkät att det råder brist på bostäder för ungdomar. Bristen beror till stor del på den allmänna bostadsbristen men även på att mindre bostäder är för dyra.

Flera undersökningar visar att antalet unga som bor kvar hemma blir allt fler och att andelen unga som har eget boende minskar. En undersökning från Hyresgästföreningen visar till exempel att varannan ung vuxen (20–27 år) i länet saknar eget boende och att det finns ett behov av upp till 37 000 bostäder i Stockholms län. Många bor kvar hemma eftersom de inte har råd att flytta till eget boende. Drygt 15 procent av de unga bor i andra hand men vill hellre ha ett eget boende. Av dem som saknar bostad helt anser merparten att hyresrätten är det bästa alternativet.

I åtta kommuner finns särskilda ungdomsbostäder med totalt cirka 1 400 lägenheter. Även om några bostäder tillkommer per år har satsningar på kategoribostäder en begränsad effekt på bostadsbristen för unga. En ungdomsbostad har särskilda villkor som exempelvis inskränkningar i besittningsskyddet samt åldersgräns för hur länge man får bo i lägenheten. En naturlig övergång från en ungdomsbostad till en vanlig bostad saknas varför ungdomsbostäder inte långsiktigt underlättar ungdomars inträde på bostadsmarknaden.

Förra året färdigställdes 93 lägenheter avsedda för personer mellan 18–28 år i Sollentuna genom ombyggnad av ett sjukhem. Också i Sundbyberg planeras det komma till ett antal ungdomsbostäder under de kommande åren genom ombyggnad. I ett samarbete mellan Huga Fastigheter och nätverket jagvillhabostad.nu blev 31 lägenheter, avsedda för personer mellan 18–35 år och med en relativt låg nyproduktionshyra, inflyttningsklara i Huddinge. Dessa lägenheter hyrs ut med fullt besittningsskydd och med möjlighet att bo kvar även efter 35 års ålder. I ett motsvarande samarbete med Stockholms-hem planeras ett tillskott av upp till 100 nya ungdomsbostäder i Stockholms stad.

Några kommuner arbetar med att även på annat sätt underlätta för ungdomar att komma in på bostadsmarknaden. Botkyrkabyggen tillämpar sedan flera år kompisboende med delade hyreskontrakt för ungdomar mellan 18–30 år. Sigtuna har särskilt poängsystem för ungdomar och i Stockholm och Huddinge placeras små lägenheter hos Svenska Bostäder, Stockholmshem och Huga Fastigheter i bostadsförmedlingens ungdomskö. Värmdö kommun satsar en miljon kronor på att ta fram idéer och förslag på utformning av ungdomsbostäder.

År 2007 infördes en kommunal hyresgaranti för hushåll som trots betalningsförmåga har svårt att få en hyreslägenhet på bostadsmarknaden. Hittills är det

Det betyder att 10 000 – 12 000 nya bostäder behöver byggas per år under de närmaste åren.

Utvecklingen inom byggbranschen

Det går bra för byggbranschen. I Stockholmsregionen är byggbranschen en betydande näring som 2007 sysselsatte knappt 50 000 personer i 11 500 företag. Det är 5 000 fler anställda än året innan. Lönesumman ökade med 15 procent mellan 2006 och 2007. Branschen har de senaste åren haft rekryteringsproblem. Det är brist inom i stort sett alla yrkesområden som exempelvis platschefer, arbetsledare och installatörer. I april 2008 fanns det drygt 700 lediga jobb och 250 arbetslösa i länet inom byggsektorn enligt Arbetsförmedlingen byggplanering.

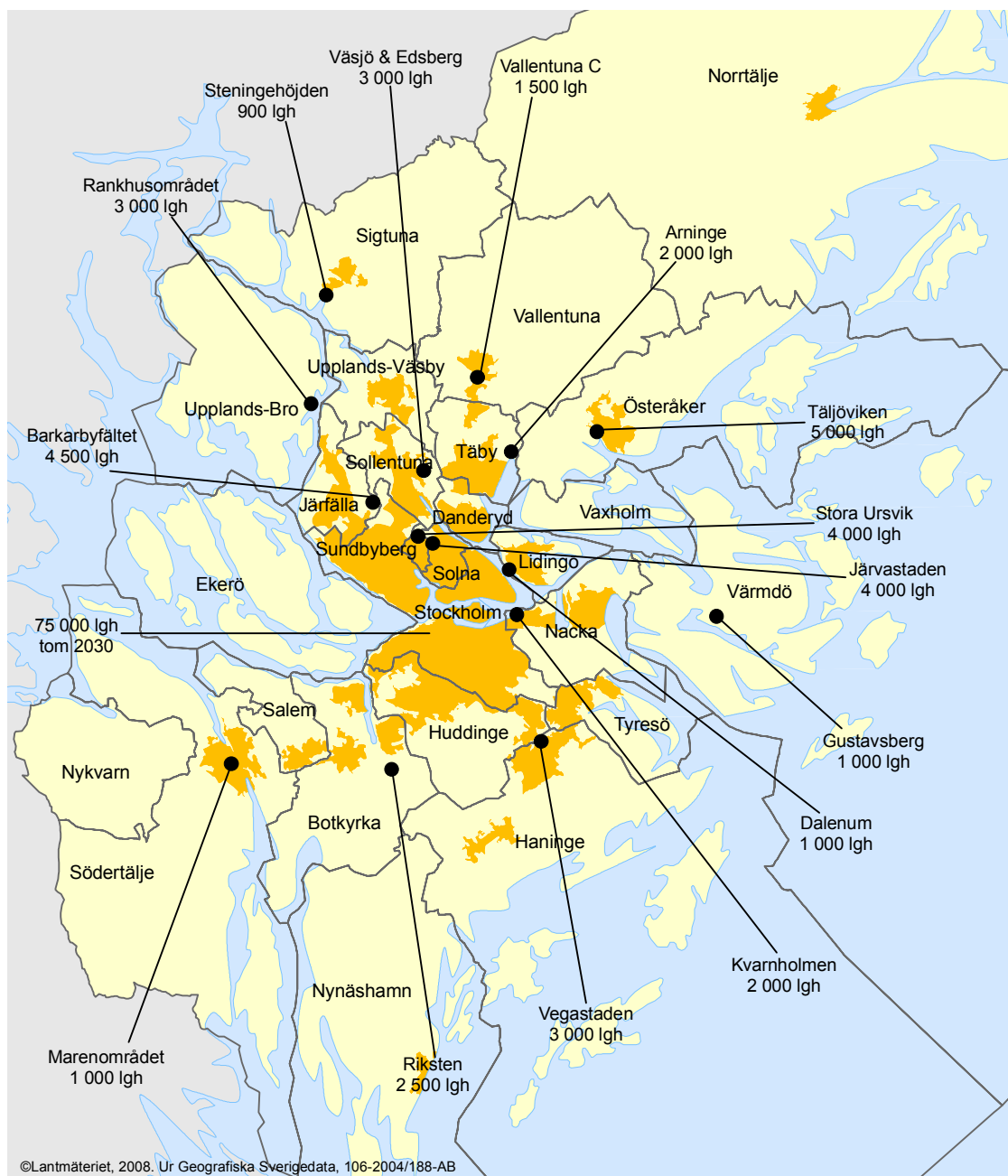
Många byggare bedömer att en viss dämpning av byggtakten nu är att vänta. Traditionellt sett släpar bostadsbyggandet konjunkturmässigt ett år efter industrin i Sverige, och där började nedgången hösten 2007. Det kan innebära att bostadsbyggandet mattas av i höst. Redan nu märker företrädare för byggföretagen att det tar längre tid att sälja bostäder i Stockholmsregionen. Det behöver dock inte innebära att byggbranschen går in i en lågkonjunktur. Sveriges Byggindustrier bedömer att investeringarna inom byggmarknaden inkluderat infrastrukturinvesteringar för 2008 och 2009 fortsätter att växa men i något lägre takt än de senaste fyra åren. Mot bakgrund av den ekonomiska inbromsningen i övrigt i Sverige och omvärlden anses detta vara en stark utveckling.

Bostadsbyggandet domineras fortfarande av de fyra stora byggföretagen: JM, NCC, Peab och Skanska. JM stod ensam för 40 procent av alla nybyggda bostadsrätter 2006. Antalet byggföretag har dock ökat i regionen. Jämfört med 2004 då de fyra företagen stod för cirka 70 procent av det totala byggandet har dominansen nu minskat till cirka 50 procent. Allmännyttan är byggherrar för knappt hälften av de hyresrätter som byggs. I de flesta fallen är det något av de stora byggföretagen som utför själva byggandet – är entreprenörer – i dessa projekt.



Rekryteringsproblem i byggbranschen kan påverka bostadsbyggandet de kommande åren. Det är brist inom i stort sett alla yrkesområden. Enbart i Stockholmsregionen sysselsattes 50 000 personer i 11 500 företag i byggbranschen år 2007. Foto: Henrik Weston / Länsstyrelsen i Stockholm.

stora projekt i länet samt ungefär hur många bostäder som projekten innehåller. Härutöver kan nämnas att det sedan många år pågår en planläggning för omvandling av fritidshusområden till permanentboende i länet. Exempel på sådana områden är Svinninge i Österåker och Strand i Tyresö.



*Några exempel på större utbyggnadsområden de kommande 10–20 åren
Källa: Länsstyrelsen*

Bostadsbyggandet och satsningarna på trafikinfrastruktur har inneburit att antalet detaljplaneärenden ökat markant under senare år. Under 2007 antogs 335 detaljplaner i länet, av dessa överklagades drygt en fjärdedel. Det stora antalet överklagade detaljplaner speglar den konkurrens om mark som råder mellan olika intressen och den ökade komplexiteten i planerna.

inga kommuner i länet som sökt bidrag hos Statens bostadskreditsnämnd. Nämnden ansvarar även för en förvärvsgaranti för dem som för första gången ska köpa en bostad men har svårt att bli godkända som låntagare. Garantin är ett statligt borgensåtagande där långgivaren försäkras sig mot risken att räntebetalningarna uteblir för ett bostadslån.

Studenter

Byggandet av nya studentbostäder har praktiskt taget avstannat i länet. Ett skäl kan vara att stöden till bostadsbyggandet har upphört. För närvarande planeras endast några få studentbostadsprojekt. Huga Fastigheter uppför 160 studentlägenheter i Flemingsberg och i Stockholms stad tillkommer 80 lägenheter. Stiftelsen Stockholms Studentbostäder (SSSB) och Svenska Bostäder äger tillsammans 75 procent av länets totala bestånd. SSSB planerar inte några nya projekt. Svenska Bostäder har en långsiktig plan för cirka 160 nya studentlägenheter i Albano. Södertälje planerar ett tillskott av studentbostäder då antalet studenter vid Campus Telge ökar från och med hösten 2008.

Merparten av länets kommuner uppger i bostadsmarknadsenkäten att det råder brist på bostäder för studenter. SSSB och Svenska Bostäders bostadsköer för studenter har det senaste året dubblats till drygt 51 000 aktivt sökande. En bidragande orsak till ökningen kan vara publiciteten kring de nästan 500 studentlägenheter som färdigställdes i Studentskrapan 2007. Flertalet köande har någonstans att bo men efterfrågar ett annat förbättrat läge och/eller lägre hyra. Eftersom det går att ställa sig i SSSB:s kö redan från 16 års ålder samt att köplatserna är avgiftsfria är cirka 4 000 köande mellan 16–18 år och ännu inte i behov av någon studentbostad.



Merparten av länets kommuner uppger i bostadsmarknadsenkäten att det råder brist på bostäder för studenter. Foto: Studentskrapan, Henrik Weston / Länsstyrelsen i Stockholms län.

Bostäder för särskilda behov

Särskilda boenden finns för äldre, för personer med funktionshinder samt för hemlösa och andra utsatta grupper. Kommunernas bostadsförsörjningsansvar omfattar alla invånare. Enligt socialtjänstlagen har kommunen dessutom skyldighet att se till att äldre och att personer med fysiska eller psykiska funktionshinder har ett boende som är anpassat efter personens särskilda behov. Det ställer krav på god framförhållning i kommunernas planering om behovet av boende för dessa grupper ska kunna tillgodoses. I planeringen av nya större exploateringsområden bör det vara en självklarhet att behovet av särskilda boenden analyseras och tillgodoses.

Äldre

När äldre människor har en bostad med bra fysisk tillgänglighet, närhet till service och kommunikationer samt möjlighet till socialt umgänge ger det förutsättningar för att kunna bo kvar hemma trots vissa funktionsned-sättningar. Många äldre som inte bor på detta sätt känner sig otrygga i sitt boende men bedöms inte av kommunen vara i behov av ett särskilt boende. Ett växande antal pensionärer vill, medan de fortfarande är pigga och rörliga, flytta till en bostad med god fysisk tillgänglighet såväl inne som ute, exempelvis till någon form av seniorboende.

Antalet äldre ökar och inom 20 år kommer de som uppnått pensionsåldern att ha ökat med 50 procent. Hur dessa personer väljer att bo och eventuellt förändra sitt boende under de första 20–25 åren som pensionärer påverkar i hög grad kommunernas långsiktiga boendeplanering. Det är en generation där flertalet idag bor i egnahem. Den femtedel som är ensamhushåll bor i stor utsträckning i hyresfastighet från 1940–60 talet, ofta utan hiss. Det är en generation där många kommer att ha bra ekonomi, är mer benägna att flytta och därför har stor valmöjlighet på bostadsmarknaden. Variationerna är dock stora mellan sammanboende par med god ekonomi och ensamstående med låg pension.

Behovet av äldreomsorg uppkommer oftast först vid 80–85 års ålder. Många av de allra äldsta bor kvar i sin bostad högt upp i åldrarna och det blir aldrig aktuellt att flytta. Ett hinder för att bo kvar är i många fall den fysiska miljön. Många äldre bor i hus som saknar hiss eller har trappor till porten. Genom att förbättra tillgängligheten kan fler äldre leva i sin invanda miljö med mer eller mindre hjälp från hemtjänst.

*Foto: PetraMy Börjesson
/ Länsstyrelsen i Stockholms län.*



Boende för äldre

Särskilt boende: Ett boende för personer över 65 år som enligt socialtjänstlagen bedöms vara i behov av en bostad med tillsyn av personal dygnet runt.

Seniorboende: En hyresrätt eller bostadsrätt som speciellt riktar sig till äldre. Boendet är inte behovsbedömt. Insatser enligt socialtjänstlagen ges vid behov i form av hemtjänst. Boendeformen kallas även plusboende.

Trygghetsboende: En ny boendeform som har lanserats av Äldreboendedelegationen. Antingen krävs beslut enligt Socialtjänstlagen eller att boendet blir tillgängligt för en viss åldersgrupp. Inget färdigt förslag finns ännu.

En ”Äldreboendedelegation” har regeringens uppdrag att komma med förslag om hur trygga och ändamålsenliga boenden för äldre ska främjas. Ett slutbetänkande kommer att lämnas i december 2008. Ett framtida alternativ som för närvarande diskuteras benämns trygghetsboende. Med detta avses ordinarie bostäder med viss utökad service inom fastigheten.

Förr kom de äldre som behövde extra tillsyn till långvården och vistades i en sjukhusmiljö under den sista tiden i livet. Idag har alla äldre, som beviljas särskilt boende, rätt till egen bostad med eget hygienutrymme och någon form av kök. I en nationell jämförelse har äldreboenden i Stockholm sämre bostadsstandard än i övriga landet. Fortfarande finns äldreboenden där man delar rum och toaletter, men många brister har åtgärdats de senaste åren.

Nästan samtliga kommuner i länet anger i bostadsmarknadsenkäten att det råder brist på särskilt boende nu eller inom de närmaste två åren. Några kommuner befarar att bristen är kvar även på några års sikt. De senaste fem åren har merparten av länets kommuner uppgett att de har brist på bostäder för äldre och trots att nya bostäder kommit till har bristen ökat. Det planerade tillskottet av särskilt boende för äldre är något högre än tidigare år. En bidragande orsak till detta kan vara det investeringsstöd som finns sedan 2007 för dessa bostäder.

För att stärka rättssäkerheten finns sedan 2006 en lag om särskilda avgifter. Kommunerna kan enligt den dömas till sanktionsavgifter på upp till en miljon kronor om de till exempel inte kan ordna ett särskilt boende inom tre månader. Över 600 fall anmäldes förra året i länet varav de allra flesta rörde personer över 80 år.

Personer med funktionshinder

Det har i många år varit brist på bostäder för personer med funktionshinder. De som blivit beviljade en bostad får vänta länge. För att stärka gruppens rättigheter införs till sommaren 2008 en utökad möjlighet att döma kommunerna till sanktionsavgifter om de inte klarar av att erbjuda funktionshindrade bostäder i rimlig tid. Detta kan bidra till en mera långsiktig planering av sådana bostäder.

Många personer med psykiska funktionshinder saknar, trots att de har rätt till det, en permanent bostad. De vistas ofta i flera år i särskilda hem för vård eller boende, HVB-hem, trots att dessa är avsedda för ett tillfälligt boende under kort tid. Bostadsstandarden är ofta låg, med små rum och delade hygienutrymmen.

Hemlösa

Regeringen har presenterat en strategi för åren 2007–2009 för att motverka hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden. I strategin ingår bland annat ett uppdrag till Boverket och Socialstyrelsen som förra året resulterade i ett förslag till en kartläggning av kommunernas boendelösningar för hemlösa personer. Arbetet fortsätter detta år med en kartläggning av hemlösheten i landet.

Socialtjänsten har svårt att få fram permanenta bostäder till hemlösa personer. Dels på grund av bostadsbristen och dels på grund av att hyresvärdar oftast inte vill ha personer med sociala problem eller dålig ekonomi och betalningsanmärkningar som hyresgäster. Även allmännyttans hyresvärdar ställer numera större krav på den bostadssökandes ekonomi och skötsamhet i övrigt. Det händer att hyresvärdar nekar att teckna kontrakt trots att socialtjänsten står för hyran.

Bortåt 20 kommuner i länet hyr ut lägenheter i andra hand till hemlösa personer. Hyreskontrakten för dessa personer är ofta förenade med särskilda villkor och tillsyn. Avsikten är ofta att de boende ska kunna överta hyreskontraktet men detta blev verklighet för endast ett fåtal under förra året.

Hälften av länets kommuner kartlägger hemlöshetens omfattning, i vissa fall görs detta årligen. I Stockholms stad där merparten av länets hemlösa finns, eftersom många hemlösa i kranskommunerna söker sig till Stockholm, genomfördes en kartläggning 2006. Det framkom då att cirka 3 200 personer var hemlösa, 200 personer färre än 2004. Huvuddelen hade tillgång till någon form av bostad eller vistades på en institution. Knappt 450 vistades på härbärgen eller var så kallade uteliggare. Stockholms stad genomför en ny kartläggning under 2008.

I Stockholms stad har beläggningen på härbärgen och akutboenden ökat under 2007. Detta beror bland annat på att kön till mer långsiktiga boendelösningar som hotellhem och försöks- och träningslägenheter ökat. När verksamheter ska flytta eller nya komma till stöter socialtjänstförvaltningen ofta på motstånd från allmänheten men även från andra förvaltningar på grund av konkurrensen om mark.

Våldsutsatta kvinnor

Skyddat boende för kvinnor utsatta för våld är volymmässigt ingen stor fråga men är viktig om målen om en god bostad till alla människor ska uppnås. I länet finns drygt 200 platser. Tiden på det skyddade boendet varierar mellan några månader upp till ett år. Anledningen till att många stannar så lång tid är bristen på utslussningslägenheter i länet. Det finns en oro hos kvinnojourer,

som driver många boenden, att möjligheten att öka antalet utslussningslägenheter kan försvåras om delar av allmännyttans fastigheter omvandlas till bostadsrätter.

Sedan 2002 har Länsstyrelsen ett regeringsuppdrag att stödja kommuner och ideella organisationer i länet som arbetar med ungdomar som riskerar att utsättas för hedersrelaterat våld. Under denna period har uppbyggnaden av skyddat boende med särskild kompetens kring hederskultur ökat från 8 till 70 platser i länet. En svårighet för ungdomarna är att få stöd och hjälp med eget boende efter vistelsen i det skyddade boendet.

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, uppgifter om det befintliga bostadsbeståndet och prognoser för den framtida utvecklingen ger kommunen möjlighet att analysera det framtida bostadsbehovet.

Det höga bostadsbyggandet kräver att kommunerna har god planberedskap och för en dialog med byggherrar. På senare år har antalet detaljplaneärenden i kommunerna ökat markant. En effektivisering av planeringen för vägar och järnvägar skulle kunna underlätta bostadsbyggandet.

Stockholmsregionen har en gemensam bostads- och arbetsmarknad där folk bor och arbetar i olika kommuner. En väl fungerande bostadsmarknad med ett tillräckligt bostadsbyggande är viktiga förutsättningar för utvecklingen. Ett regionalt perspektiv i kommunernas boendeplanering bidrar till att skapa bra förutsättningar för regionens utveckling.

Riktlinjer för bostadsförsörjning

Ett av kommunernas verktyg för att långsiktigt skapa en god boendeplanering är att arbeta med riktlinjer för bostadsförsörjning. Merparten av länets kommuner har antagna riktlinjer och drygt en fjärdedel av dessa är antagna under innevarande mandatperiod. De flesta kommuner arbetar med frågan i ett särskilt dokument medan några har tagit ställning till riktlinjerna i översiktsplanen.

Arbetet med riktlinjer i kommunerna har olika karaktär beroende på om riktlinjerna arbetas fram i särskilda dokument eller som en del i den fysiska översiktsplaneringen. Det finns enligt Länsstyrelsens uppfattning fördelar med båda sätten att arbeta. Fördelen med ett särskilt dokument i form av riktlinjer för bostadsförsörjning är att boendefrågorna och invånarnas behov är i fokus. En fördel med att fördjupa sig i boendeplaneringsfrågan i översiktsplanen är dess demokratiska förankring. Länsstyrelsen anser att oavsett vilket arbetssätt som väljs behöver arbetet omfatta både en analys av behovssituationen på längre sikt och ställningstagande till var och hur mycket som bör byggas i kommunerna.

Riktlinjer för bostadsförsörjning

Enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (SFS 2000:1383) ska varje kommun 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. Det finns inga formkrav på hur riktlinjer ska utformas vilket ger kommunerna stor frihet att arbeta på det sätt som passar dem bäst. Länsstyrelsen har i uppdrag att ge kommunerna råd, information och underlag för deras boendeplanering.

Råd och stöd från Länsstyrelsen

Länsstyrelsen ska ge kommunerna råd och information för deras planering och verka för att kommunerna antar riktlinjer för bostadsförsörjning. Denna rapport om läget i länet utgör information till kommuner, byggföretag och andra aktörer om hur bostadsmarknaden ser ut och utvecklas. Andra exempel är Länsstyrelsens kartläggning av boendeplaneringen i länet genom Boverkets årliga bostadsmarknadsenkät. I samband med de kommunbesök som genomförts 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 ges synpunkter på kopplingen till boendeplaneringen. Bland annat påpekas att om kommunen analyserar befolkningsutvecklingen på lång sikt och bedömer hur denna påverkar behovet av olika hustyper och upplåtelseformer kan detta bidra till en lämplig bebyggelseutveckling både i kommunen som helhet och i dess olika delar. Länsstyrelsen ger även 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.

För att underlätta arbetet med att ta fram riktlinjer för länets kommuner, byta erfarenheter och diskutera aktuella bostadsfrågor bjuder Länsstyrelsen tillsammans med Regionplane- och trafikkontoret (RTK) in kommunerna till seminarier om boendeplanering två till tre gånger om året. Det finns en efterfrågan hos kommunerna att se hur andra kommuner arbetar och ta del av varandras erfarenheter och goda exempel. Behovet av upprustning i den befintliga bebyggelsen, hur man prioriterar planärenden och hur hela regionen kan samverka kring segregationsproblemen är några av de frågor som diskuterats under föregående år. Vid ett seminarium om framtidens boende för äldre blev behovet av samverkan mellan de tekniska och de sociala förvaltningarna särskilt tydligt för att i tid planera goda boendemiljöer som svarar mot befolkningens behov.

Länsstyrelsen har under 2007 även ordnat olika seminarier för kommunerna om tillämpningen av plan- och bygglagen. En effektivare tillämpning av lagstiftningen får betydelse även för bostadsbyggandet.

Vid årsskiftet skedde en del förändringar i plan- och bygglagen. Ändringarna avser förenklingar av plan- och byggfrågor men ska också bidra till en effektivisering av planprocessen. Kommunerna ska ta ett större ansvar för att bevaka klimatfrågorna då risker för olyckor, översvämningar och erosion ska behandlas i både planering och vid bygglovprövning.

De flesta kommunerna uppger i bostadsmarknadsenkäten att arbetet med boendeplaneringen bedrivs gemensamt mellan flera förvaltningar. Eftersom boendeplanering påverkar kommunens utveckling på längre sikt behövs mer av ömsesidig och kontinuerlig dialog mellan förvaltningarna än ett löpande remissförfarande.

Förekomsten av bostadsförmedlingar

Enligt bostadsförsörjningslagen ska en kommun anordna bostadsförmedling om behov finns. I en region med gemensam arbets- och bostadsmarknad är det naturligt med en regional samordning kring denna fråga.

Enligt bostadsmarknadsenkäten finns idag kommunal bostadsförmedling i Sigtuna, Stockholm och Värmdö. I Sigtuna inrättades denna förra året från att tidigare ha varit i det kommunala bostadsbolagets regi. I Huddinge och Vallentuna förmedlas lägenheterna genom Stockholms stads bostadsförmedling. I över hälften av länets kommuner ansvarar de kommunala bostadsbolagen för bostadsförmedlingen. Tyresös bostadsförmedling övergick under förra året till det kommunala bostadsbolaget. Sju kommuner saknar förmedling (se bilagan).

Kraven för att få stå i en bostadskö varierar. I vissa fall ställs krav på att den köande ska vara skriven i kommunen, i andra fall endast att den sökande ska vara myndig. Ofta tas en årlig avgift ut. Flertalet bostadsförmedlingar har en kö på 2 000–3 000 personer. På senare år har några privata fastighetsbolag valt att förmedla alla sina lägenheter via Stockholms stads bostadsförmedling. Antalet inlämnade lägenheter har ökat markant under de tre senaste åren, och störst har ökningen varit från de privata fastighetsvärdarna

Stockholms bostadsförmedling har för närvarande drygt 236 000 personer i kö. Omkring 25 procent söker aktivt ny bostad. Många av de köande ser kön som ett sätt att planera inför framtiden. Stockholms bostadskö ökar ständigt, mellan åren 2006–2007 ökade antalet personer med 70 000.

Under 2007 förmedlade Stockholms stads bostadsförmedling omkring 8 500 lägenheter, varav 1 200 i nyproduktion. 2006 var ett rekordår med nästan 10 000 förmedlade lägenheter. Oftast är kötiden kortare vid förmedling av en nyproducerad lägenhet än vid förmedling av en äldre lägenhet. Några allmännyttiga bostadsföretag lämnade lägenheter avsatta för ungdomar till kön vilket resulterade i att nästan 150 ungdomslägenheter förmedlades.

Bostadsmarknaden är strategisk ur ett arbetsmarknadsperspektiv. Stockholms stads näringslivsbolag Stockholm Business Region kommer därför att tillsammans med bostadsförmedlingen undersöka förutsättningarna för att skapa en regional marknadsplats för hyresrätter i Stockholmsregionen. Ett förslag ska presenteras under 2008.

Planläggning i en växande storstadsregion

I Stockholmsregionens centrala områden råder ett högt bebyggelsetryck. För att utnyttja goda kommunikationslägen sker bostadsbyggandet i stor omfattning genom förtätning och komplettering i redan exploaterade områden. Det är sällan byggande sker på jungfrulig mark, åtminstone i regionens centrala delar.

I flera kommuner pågår planering för mer storskaliga projekt där utbyggnaden avses pågå under tio till tjugo år. Kartan visar några exempel på

Planeringen för vägar och järnvägar kan effektiviseras

Den komplicerade och delvis dubblerade fysiska planeringsprocessen för transportinfrastruktur leder till långdragna planeringsprocesser och ökade osäkerheter om vilken infrastruktur som kan komma att byggas. Det försämrar förutsättningarna för bostadsplaneringen.

Länsstyrelsen har tillsammans med Banverket, Vägverket, Regionplane- och trafikkontoret, SL och Stockholms stad studerat vilka möjligheter som finns att förkorta den fysiska planeringsprocessen med samtidig hänsyn till kraven på demokratiskt inflytande och rättssäkerhet.

Ett antal relativt enkla åtgärder som kan genomföras på kort sikt har identifierats. Det är till exempel organisatoriska förändringar som att minska resursbristen i kritiska skeden och mer systematisk återanvändning av beslutsunderlag. Regelverket kan också ändras så att sektormyndigheternas synpunkter inte lämnas sent i processen och att överklaganden på samma överklagandegrund får lämnas bara en gång.

Mer långtgående förslag är att samordna de olika lagar som styr processerna för planeringen av vägar och järnvägar för att undvika dubbla planprocesser och för att undvika att många olika handlingar som belyser miljökonsekvenserna behöver upprättas.

Bostäder byggs ofta inom bullerutsatta områden. Att planlägga i områden utmed vägar och järnvägar innebär ofta komplicerade tekniska lösningar för att skapa acceptabla boendemiljöer som klarar bullervärden, miljökvalitetsnormer och riskaspekter. I regeringens proposition 1996/97:53, Infrastrukturinriktning för framtida transporter gjordes uttalanden om riktvärden för buller som sedan dess fungerat som en vägledning för vilka trafikgenererade bullernivåer som ska tillåtas för bostäder. I propositionen gjordes dock tydligt att tillämpningen skulle anpassas till vad som är tekniskt och ekonomiskt rimligt i olika situationer.

I en storstadsregion som Stockholm har det visat sig svårt att i alla situationer uppnå de angivna riktvärdena. Därför har en särskild bedömningsmodell tillämpats i länet och erfarenheterna av denna är goda. Modellen har dokumenterats av Länsstyrelsen och Stockholms stad som en vägledning för detaljplaneläggning med hänsyn till trafikbuller.

Det vore värdefullt om regeringen i den infrastrukturproposition som avses läggas fram till riksdagen kunde föreslå att den regionala tillämpningen i Stockholmsområdet inryms i det beslut riksdagen fattade 1996. Därigenom kan en mer förutsägbar rättstillämpning uppnås.

Regional planering och samverkan mellan kommunerna

Bostadsförsörjningen är ett kommunalt ansvar, men eftersom bostadsmarknaden sträcker sig utanför kommungränserna krävs ett mellankommunalt och regionalt samarbete. Den nu gällande Regionala utvecklingsplanen för Stockholms län (RUFSS) som ligger till grund för kommunernas planering antogs av landstinget 2002 och aktualitetsprövades under 2005.

Arbetet med en ny regional utvecklingsplan har pågått sedan 2006. I processen att ta fram en ny plan har omfattande dialoger förts med aktörer i Stockholmsregionen och östra Mellansverige. Ett viktigt mål vid framtagandet av planen är att etablera ett grundligt och samordnat utvecklingsarbete med alla berörda aktörer. Kommunernas aktiva roll och samverkan över kommungränserna är avgörande för att få fram ett gemensamt underlag som sedan ska ligga till grund för kommunernas egna översiktliga planering. Regionplane- och trafikkontoret (RTK) har nu nått halvvägs på vägen mot RUFSS 2010 och ett samrådsförslag kommer att remissbehandlas under året. Ambitionen med den färdiga utvecklingsplanen är att den ska ange hur vi kan bli Europas mest attraktiva storstadsregion. Den ska ligga till grund för kommande års planerings- och utvecklingsinsatser.

I det konkreta planeringsarbetet arbetar RTK med två olika alternativ för den fortsatta utvecklingen; alternativet Städer och alternativet Storstäder. Alternativet Städer innebär en koncentration av tillväxten till ett flertal städer i östra Mellansverige. Därutöver innebär alternativet en flerkärnig utveckling inom Stockholms län. I alternativet Storstäder inriktas bebyggelseutvecklingen på att stimulera koncentrerad tillväxt i centrala delar av storstadsområdena Stockholm – Uppsala, Västerås – Eskilstuna och Linköping – Norrköping. En jämförelsevis stor del av den tillkommande bebyggelsen lokaliseras i de mest centrala lägena inom respektive storstadsområde samt i den väg- och järnvägskorridor som förbinder storstäderna med varandra och med flygplatserna. Även detta alternativ innebär en flerkärnig utveckling inom Stockholms län. Det kan handla om att skapa utrymme för ända upp till 550 000 nya bostäder fram till 2050, vilket motsvarar en befolkningsökning på ytterligare 900 000 invånare.

Det ligger en stor utmaning i att Stockholm-Mälarenregionen blir en gemensam bostads- och arbetsmarknad. Å ena sidan handlar det om att bejaka utvecklingen eftersom den är nödvändig i den internationella konkurrensen, å andra sidan handlar det om att hantera utvecklingen av person- och godstrafik med tanke på klimatfrågorna och satsa mycket på järnvägstrafik. I arbetet ligger också en utmaning från jämställdhetssynpunkt. För människor som har långa arbetsresor kan det vara svårt att få vardagslivet – med boende, arbete, dagis, fritidsaktiviteter och matinköp – att gå ihop. Ett försenat eller inställt tåg kan ställa till med många problem.

Utöver RUFSS finns det ett omfattande mellankommunalt samarbete som består av fasta samverkansgrupper eller av informella samråd kring gemensamma frågor.

I planering av nya stadsdelar och förtätning i områden som ligger nära en kommungräns sker en naturlig samverkan mellan de berörda kommunerna. Samråd med grannkommuner äger i allmänhet också rum när kommunerna arbetar med sin översiktliga fysiska planering. Det betyder att samråden koncentreras på frågor som rör markens användning, till exempel lokaliseringen av nya bostadsområden. Analyser av befolkningsutvecklingen, olika befolkningsgruppers behov eller slutsatser om vilken typ av bostäder

som behöver prioriteras i olika områden är däremot mindre vanligt att kommunerna samverkar om.

De åtta kommunerna på Södertörn, som sedan flera år har arbetat tillsammans, har nu tagit fram ett förslag till regionalt utvecklingsprogram för Södertörn. Syftet är att identifiera gemensamma frågor där samverkan ger ett mervärde. Förslaget uppmärksammar särskilt utvecklingen av de fyra regionala kärnorna Södertälje, Flemingsberg, Skärholmen-Kungens Kurva och Haninge.

Stockholm Nordost har arbetat fram en vision om gemensamma insatser i anslutning till en regionkärna, satsning på nya bostäder samt effektivare kommunikationer som ska attrahera fler boende och fler arbetsplatser till kommunerna. Visionen är antagen av kommunstyrelse och kommunfullmäktige i respektive kommun.

Utöver mellankommunala samarbeten inom länets gränser finns även exempel på storregional samverkan. ABC-stråket är ett samarbete mellan kommunerna i stråket Stockholm-Uppsala. Här behandlas frågor om hur utvecklingen av bostäder, arbetsplatser och infrastruktur kan se ut på lång sikt. ABCU-stråket och ABD-samarbetet är andra exempel på samverkan över länsgränserna längs E18 och norra Mäljarbanan samt mellan Sörmland och Stockholm.

Regionala bostadsgruppen – ett samarbete för kontinuitet i länets bostadsbyggande

En Regional bostadsgrupp bildades för tre år sedan för samverkan på regional nivå kring frågor som rör bostadsbyggandet.

Regionala bostadsgruppen

Regionala bostadsgruppen består av representanter från Länsstyrelsen, Regionplane- och trafikkontoret, Kommunförbundet Stockholms län, och Stockholms stad. Gruppens syfte är att i samverkan med olika aktörer i länet främja bostadsbyggandet.

Den övergripande målsättningen för Regionala bostadsgruppen är att det ska finnas bostäder i länet av tillräcklig omfattning över tiden och att utbudet ska vara varierat. För att uppnå detta är det viktigt med kontinuitet i bostadsbyggandet.

Genom att analysera utvecklingstendenser, regelsystem och drivkrafter bakom det befintliga bostadsbeståndet och bostadsbyggandet i Stockholmsregionen bygger gruppen upp en kunskap som är avsedd att lägga grunden för en samsyn i regionen om bostadsmarknaden och dess sätt att fungera. Den stora befolkningsökningen och regionens tillväxt är viktiga utgångspunkter i arbetet. Andra viktiga aspekter är planberedskapen och kopplingen till infrastruktursatsningar i regionen.

Att sprida kunskap och erfarenheter kring bostadsbyggande är också en central del av Regionala bostadsgruppens arbete. Goda exempel på metoder, arbetssätt, projektidéer och samarbeten med andra storstäder fungerar som inspiration. Det sker via seminarier, workshops eller studieresor i egen regi eller i samarbete med andra aktörer, bland annat med representanter för de fyra regioner som Regionala bostadsgruppen besökt; Malmö-Helsingborg, Göteborg, Linköping-Norrköping och Eskilstuna-Västerås. Erfarenhetsutbytet bidrar till ett ömsesidigt lärande om hur bostadsfrågorna hanteras i olika delar av landet. Storstadsregionerna ingår också i Nuteks projekt som rör storstadspolitik för nationell tillväxt där "Öka bostadsbyggandet" utgör en fråga.

Regionala bostadsgruppen inledde hösten 2007 ett samarbete i nätverksform med bygg- och bostadsföretag i Stockholmsregionen. Ambitionen är att bostadsnätverket ska enas om en gemensam bild av bostadsmarknaden och dess framtida utveckling i Stockholmsregionen. Det handlar om att inom nätverket både hitta former för ett kontinuerligt erfarenhetsutbyte och att identifiera frågor att gemensamt arbeta med.

Regionala bostadsgruppen och bostadsnätverket har kommit överens om att den närmaste tidens arbete består av dels ett löpande arbete med att skapa en samsyn om förhållandena i regionen, dels bildandet av en arbetsgrupp som ska utveckla ett praktikprogram för att marknadsföra samhällsplaneraryrket. Det löpande arbetet innebär att arrangera ett par möten årligen för erfarenhetsutbyte kring aktuella frågeställningar. 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 rekryteringsproblem när det gäller att hitta planhandläggare och exploateringsingenjörer. Syftet är också att inspirera till utbytestjänstgöring mellan kommuner och byggföretag.

Källor

Tryckta källor

- Boutredningen*. Om bara någon kunde säga vad jag ska göra för att få en bostad så skulle jag göra det, 2005
- Boverket*. Hur bor morgondagens äldre? En nyckelfråga i kommunernas boendeplanering, 2002
- Boverket*. Regionala analyser av bostadsmarknaden förslag till modell för länsstyrelsernas arbete, 2008
- Boverket*. Var finns rum för våra barn? En rapport om trångboddheten i Sverige, 2006
- Fördel Stockholm – Mälardalenregionen*. Bostadsmarknaden i Stockholm-Mälardalenregionen – framtida behov och förväntat byggande, 2004
- Hiresgästföreningen*. Unga vuxnas boende i Stockholms län år 2001–2007
- Integrationsverket*. Lägesrapport och konsekvensbeskrivning angående arbetet med att förhandla fram nya kommunala introduktionsplatser, 2007-04-27
- Länsstyrelsen i Stockholms län*. Bostadsmarknadsenkäten, 2008
- Länsarbetsnämnden*. Arbetsmarknaden i Stockholm, 2008
- OECD*. Territorial Reviews Stockholm, Sweden. 2006
- Regionplane- och trafikkontoret*. Regional utvecklingsplan 2001 för Stockholmsregionen (RUF) och Testversion inför samrådsförslag – RUF 2010
- Regionplane- och trafikkontoret*. Statistik om Stockholms län och region 2007, och 2008
- SABO*. Upprustning och energieffektivisering i de kommunala bostadsföretagens 60- och 70-talsbestånd, 2007
- Socialdepartementet*. Hemlöshet många ansikten mångas ansvar, 2007
- Socialstyrelsen*: Hemlöshet i Sverige – omfattning och karaktär, 2006
- SOU*. BO 21 SM 0801, Ombyggnad och rivning av flerbostadshus 2007
- Stockholms stad*. Boendetrappan – Kartläggning och analys av boenden för vuxna med missbruksproblem eller missbruk- och psykiska problem i Stockholms stad 2007
- Stockholms stad*. Hemlösa i Stockholm, Socialtjänstförvaltningen 2007
- Stockholms stads Bostadsförmedling AB*. Förslag till budget 2008 och inriktning för 2009 och 2010, 2007
- Stockholm Business Region*. Stockholmskonjunkturen 2008
- Stockholm Business Region*. Fakta om företagandet i Stockholm 2007
- Sveriges Byggindustrier*. Bra byggmarknad trots oro i omvärlden, 2008

Otryckta källor

Byggindex, kommunernas riktlinjer för bostadsförsörjning, mäklarstatistik.se, statistik från SCB, Svenskt Fastighetsindex SFIx/IPD 2008, USK och från Länsstyrelsen i Stockholms län.

Muntliga källor

Samtal med företrädare för kommuner, regionala aktörer, Arbetsförmedlingen och byggföretag i Stockholms län.

Bilaga – statistik om befolkning och bostäder

Bostadsbeståndet i länets kommuner 2006 fördelat på upplåtelseform, 1990 års siffror inom parentes

	Hyresrätter	Bostadsrätter	Äganderätter
Botkyrka	48 (51)	22 (21)	29 (28)
Danderyd	31 (38)	23 (14)	46 (48)
Ekerö	25 (27)	9 (7)	66 (66)
Haninge	42 (44)	26 (24)	32 (33)
Huddinge	44 (49)	20 (15)	35 (36)
Järfälla	34 (34)	35 (32)	32 (34)
Lidingö	45 (56)	24 (11)	32 (32)
Nacka	36 (42)	29 (22)	34 (35)
Norrtälje	34 (32)	20 (19)	47 (49)
Nykvarn	27 (29)	8 (4)	66 (67)
Nynäshamn	47 (48)	16 (15)	37 (37)
Salem	39 (40)	13 (10)	48 (51)
Sigtuna	47 (48)	25 (23)	28 (28)
Sollentuna	37 (40)	24 (20)	39 (41)
Solna	51 (79)	47 (19)	2 (2)
Stockholm	59 (75)	32 (15)	9 (10)
Sundbyberg	75 (89)	20 (6)	4 (5)
Södertälje	63 (67)	16 (13)	21 (20)
Tyresö	31 (36)	25 (19)	44 (45)
Täby	20 (20)	33 (33)	47 (48)
Upplands-Bro	39 (41)	27 (24)	34 (34)
Upplands Väsby	52 (53)	19 (17)	29 (29)
Vallentuna	16 (20)	35 (28)	49 (52)
Vaxholm	28 (47)	27 (7)	44 (46)
Värmdö	27 (33)	20 (12)	52 (55)
Österåker	23 (25)	16 (15)	60 (61)
Hela länet	49 (60)	28 (17)	22 (23)

Källa: RTK

Påbörjade nybyggda lägenheter per kommun i Stockholms län, antal lägenheter 1998–2007

	2007	2006	2005	2004	2003	2002	2001	2000	1999	1998
Botkyrka	409	265	118	310	240	233	267	250	162	75
Danderyd	21	27	105	19	60	171	59	65	33	32
Ekerö	123	103	151	120	124	82	77	163	99	151
Haninge	373	254	272	240	343	102	190	305	160	192
Huddinge	221	731	348	122	410	429	148	227	248	312
Järfälla	247	475	202	215	89	332	340	248	224	161
Lidingö	38	235	237	60	49	215	199	199	137	211
Nacka	418	570	800	547	315	398	387	491	199	290
Norrtälje	95	178	172	273	135	25	40	7	17	47
Nykvarn	66	71	75	49	23	21	83	31	47	8
Nynäshamn	74	87	76	148	87	137	89	19	25	8
Salem	42	55	37	97	16	59	35	43	76	21
Sigtuna	272	667	146	170	129	130	165	223	28	28
Sollentuna	347	645	308	235	165	107	184	150	231	277
Solna	327	855	101	1 138	788	353	404	483	430	117
Stockholm	2911	8 434	3 633	3 605	1 138	2 709	2 897	1 311	1 325	885
Sundbyberg	794	145	61	0	28	123	22	2	139	203
Södertälje	177	260	299	132	270	119	266	193	132	66
Tyresö	63	57	98	128	236	216	124	88	102	60
Täby	181	302	217	192	248	128	141	88	211	157
Upplands-Bro	376	149	226	58	148	20	48	74	39	10
Upplands Väsby	171	114	115	169	176	110	86	24	76	86
Vallentuna	227	245	171	173	161	252	208	69	230	140
Vaxholm	45	60	77	79	61	36	36	43	102	20
Värmdö	105	185	294	157	127	88	114	157	201	157
Österåker	315	221	295	210	374	230	226	282	112	86
Summa	8 438	15 390	8 634	8 646	5 940	6 825	6 835	5 235	4 785	3 800

Källa:SCB

Befolkningsökning per kommun i Stockholms län 1998–2007

	procentuell ökning 1998-2007	2007	1998
Botkyrka	11	79 031	70 949
Danderyd	4	30 789	29 639
Ekerö	16	24 687	21 367
Haninge	9	73 698	67 764
Huddinge	13	91 827	81 339
Järfälla	6	63 427	59 839
Lidingö	6	42 710	40 373
Nacka	15	84 303	73 029
Norrtälje	7	55 225	51 552
Nykvarn*	16	8 926	7 724
Nynäshamn	9	25 353	23 341
Salem	14	15 065	13 176
Sigtuna	10	37 793	34 295
Sollentuna	8	61 387	57 067
Solna	13	63 318	55 806
Stockholm	8	795 163	736 113
Sundbyberg	7	35 078	32 868
Södertälje*	10	83 642	75 836
Tyresö	11	42 047	38 046
Täby	2	61 633	60 274
Upplands-Bro	3	38 055	36 789
Upplands Väsby	8	22 221	20 495
Vallentuna	17	28 382	24 246
Vaxholm	22	10 600	8 721
Värmdö	25	36 870	29 396
Österåker	15	38 286	33 396
Summa	9	1 949 516	1 783 440

* Sedan 1 januari 1999 är Nykvarn en egen kommun från att tidigare ha tillhört Södertälje. Den procentuella befolkningsökningen för Södertälje och Nykvarn är beräknad på invånarantalet den 31 december 1998.

Källa: SCB

Kommuner som har antagna riktlinjer för bostadsförsörjning, bostadsförmedling och allmännytta 2008

	Riktlinjer för bostadsförsörjningen har antagits av kommunfullmäktige, år	Vilken typ av bostadsförmedling har kommunen?	Kommun med allmännyttigt bostadsbolag
Botkyrka	2002	Allmännyttan har egen kö	x
Danderyd			
Ekerö	2005	Allmännyttan har egen kö	x
Haninge	2002	Allmännyttan har egen kö	x
Huddinge*	2007	Kommunal bostadsförmedling*	x
Järfälla	2007	Allmännyttan har egen kö	x
Lidingö		Allmännyttan har egen kö	x
Nacka			
Norrtälje	2004		x
Nykvarn	2003	Allmännyttan har egen kö	x
Nynäshamn	2008	Allmännyttan har egen kö	x
Salem	2007		
Sigtuna	2007	Kommunal bostadsförmedling	x
Sollentuna	2005	Allmännyttan har egen kö	x
Solna			x
Stockholm	2005	Kommunal bostadsförmedling	x
Sundbyberg		Allmännyttan har egen kö	x
Södertälje	2005	Allmännyttan har egen kö	x
Tyresö		Allmännyttan har egen kö	x
Täby	2007		
Upplands Väsby	2002	Allmännyttan har egen kö	x
Upplands-Bro	2002	Allmännyttan har egen kö	x
Vallentuna*		Kommunal bostadsförmedling	x
Vaxholm	2007		
Värmdö	2006	Kommunal bostadsförmedling	x
Österåker		Allmännyttan har egen kö	x
Totalt i länet	19		21

*Förmedlas av Stockholms stads bostadsförmedling

Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2008

Förväntat bostadsbyggande 2008 och 2009 av nyproducerade bostäder enligt kommunernas bedömning

	Antal lgh år 2008	Antal lgh år 2009
Botkyrka	250	300
Danderyd	100	90
Ekerö	140	150
Haninge	300	400
Huddinge	600	650
Järfälla	350	400
Lidingö	114	95
Nacka	400	350
Norrtälje	350	300
Nykvarn	70	100
Nynäshamn	407	432
Salem	200	100
Sigtuna	240	560
Sollentuna	503	517
Solna	645	850
Stockholm	3 750	3 750
Sundbyberg	650	600
Södertälje	500	600
Tyresö	200	200
Täby	350	550
Upplands Väsby	300	375
Upplands-Bro	250	150
Vallentuna	280	300
Vaxholm	85	85
Värmdö	300	250
Österåker	250	250
Totalt i länet	11 584	12 404

Inklusive ägarbyggda småhus.

Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2008

Länsstyrelsens rapportserie

Utkomna rapporter under 2008

1. BoJämt – om jämställdhet i fysisk samhällsplanering, socialavdelningen.
2. Flodnejonöga – utbredning och framtid i Stockholms län, miljöavdelningen.
3. Marin naturinventering av Nåttarö, miljöavdelningen.
4. Marin naturinventering av Stora Nassa, miljöavdelningen.
5. Båtlivets inverkan på havsbottnarna i Stora Nassa, miljöavdelningen.
6. Samhällsviktig verksamhet i Stockholms län, räddnings- och säkerhetsavdelningen.
7. Årsrapport 2007 - Informationcentralen för Egentliga Östersjön, miljöavdelningen.
8. Mnemosynefjärilen i Uppland – Historik och nuvarande utbredning, miljöavdelningen.
9. Barnuppdraget i Stockholms län, socialavdelningen.
10. När unga missbrukar – utred, agera och dokumentera, socialavdelningen.
11. Sammanställning av Bostadsmarknadsenkäten Stockholms län 2007, socialavdelningen.
12. Företrädade områden – inventering av gruvbranschen i Stockholms län, miljöavdelningen.
13. Strategier för enskilda avlopp – jämförande analys av arbetet i Stockholms läns kustkommuner, miljöavdelningen.
14. Utvärdering av Örebro Preventionsprogram. Fas 1 : Ett assyriskt/syrianskt kulturellt perspektiv i Södertälje, socialavdelningen.
15. Kunskapscentrum om små avlopp – en förstudie, miljöavdelningen.
16. Förbättring av enskilda avlopp inom Norrtälje kommuns skärgårdsområde, miljöavdelningen.
17. Universitet och högskolor i Stockholms län - läget i länet 2006, avdelningen för regional utveckling.
18. Betesdjur i Stockholms skärgård, miljöavdelningen.
19. Renare avlopp ger friskare hav – åtgärder för att minska enskilda avlopps påverkan på havsmiljön, miljöavdelningen.
20. Strategiska åtgärder mot belastning från enskilda avlopp – MIKE BASIN-modellen testad på Åbyån i Södertälje, miljöavdelningen.
21. Planeringsunderlag för åtgärder mot belastning från enskilda avlopp – utveckling av VeVa-verktyget genom studie av Åbyån i Södertälje, miljöavdelningen.
22. Jordbruket i Stockholms län – en statistisk sammanställning, miljöavdelningen.
23. Läget i länet – bostadsmarknaden i Stockholms län 2008, socialavdelningen.
24. Sara-projektet 2004-2007 – ett processinriktat arbete för att förebygga hedersrelaterat förtryck och våld, socialavdelningen.

En fungerande bostadsmarknad är avgörande för Stockholmsregionens utveckling och kan till och med sägas vara en nationell angelägenhet. Bostadsbyggandet är omfattande. De två senaste åren har det totalt påbörjats närmare 24 000 lägenheter i länet. Under 2008–2009 bedöms byggandet dämpas något. För att antalet bostäder ska svara mot länets långsiktiga befolkningsutveckling behöver det byggas 10 000–12 000 bostäder per år.

Rapporten beskriver bostadsmarknaden i ett brett perspektiv. Bland annat beskrivs bostadsbyggandets betydelse för länets tillväxt och för en god livsmiljö. Dessutom behandlar rapporten bostadssituationen för länets invånare, bostadsbeståndet, sambanden mellan bostadsbyggandet och infrastruktursatsningar och hur kommuner och regionala organ arbetar med bostadsfrågor.

*Ytterligare exemplar av denna rapport
kan beställas från Länsstyrelsen
Bostadsenheten
Tfn: 08-785 44 34 (vxl)
Rapporten finns också som pdf på vår webbplats
www.ab.lst.se
ISBN 978-91-7281-320-5*

*Adress
Länsstyrelsen i Stockholms Län
Hantverkargatan 29
Box 22 067
104 22 Stockholm, Sverige
Tfn: 08-785 40 00 (vxl)
www.ab.lst.se*