



Bostadsmarknads- enkäten 2006

Varje år genomförs en bostadsmarknadsenkät i landets alla kommuner. Syftet är att ge underlag för en allsidig belysning av det aktuella läget på bostadsmarknaden samt att se utvecklingstendenser.

Länsstyrelsen sköter hantering och analys av enkäten regionalt och Boverket på riksplanet. Analysen baseras på kommunernas bedömning av situationen. Samtliga kommuner i Stockholms län har deltagit i undersökningen. Här följer en sammanfattning av resultatet.

**För mer information kontakta
Länsstyrelsens bostadsenhet**
Lennart Aspelin 08 – 785 44 42

E-postadress till
Länsstyrelsens bostadsenhet

insb@ab.lst.se

Länsstyrelsens hemsida

www.ab.lst.se

Enkätsvaren i tabellform kan beställas från Länsstyrelsens bostadsenhet, telefon 08 – 785 44 37. De kan även skrivas ut från Länsstyrelsens hemsida.

Text: Lennart Aspelin

Stockholms läns kommuner om bostadsmarknaden

Kraftigt ökat bostadsbyggande att vänta i länet

Årets bostadsmarknadsenkät visar att det fortfarande är stor brist på bostäder i länet. Men bostadsbristen minskar. Alla kommuner utom två anger att det är brist på hyresrättslägenheter. En kraftig ökning av bostadsbyggandet kan förväntas under året.

Planerat bostadsbyggande

Kommunerna förväntar sig att 17 000 lägenheter börjar byggas under 2006 och att 14 000 kommer att påbörjas under 2007. Erfarenhetsmässigt ligger kommunens förväntningar mellan 20-30 procent över vad som faktiskt kommer igång. Andelen osäkra projekt där detaljplan inte vunnit lagakraft är dock större än förra året. Men även om detta beaktas och bortfallet skulle bli 40 procent kan en kraftig ökning av bostadsbyggandet förutses.

Under 2005 påbörjades ungefär 8 000 lägenheter i länet enligt preliminära siffror från SCB. Det är något lägre än vad som påbörjades under 2004. Stockholms kommun påbörjade ungefär lika många bostäder 2005 jämfört med 2004. Ungefär var tredje ny lägenhet i länet blir en hyresrättslägenhet. Allmännyttans andel av antalet hyresrätter ökar jämfört med förra året. Varannan ny lägenhet som förväntas byggas 2006 är en bostadsrättslägenhet. Utöver nybyggnad kommer ca 500 lägenheter tillskapas genom ombyggnad av lokaler och vindar, vilket är en minskning jämfört med vad som planerades förra året.

Bostadsbrist i 21 av 26 kommuner

Det råder bostadsbrist i 21 av länets 26 kommuner. Norrtälje, Nynäshamn och Salem uppger att det råder balans på bostadsmarknaden sedan förra året. I år tillkommer Haninge och Södertälje.

Haninge anger dock att det råder bostadsbrist i centralorten. Nynäshamn anger däremot att det råder överskott på bostäder i kommunens centrala delar, men att det råder balans i övrigt. Botkyrka och Vallentuna bedömer att det råder balans i kommundelarna utom centralorten, men att det råder bostadsbrist totalt sett i kommunen.

I alla kommuner är det brist på hyresbostäder utom i Nynäshamns och Södertälje kommun. Bristen är störst på 1-2 rumslägenheter. De flesta kommuner anger att det är brist på bostadsrätter och drygt hälften av länets kommuner anger att det är brist på egnahem.

De grupper som drabbas hårdast av bostadsbristen enligt kommunernas bedömning är ungdomar och ekonomiskt svaga hushåll. Andra grupper som drabbas är ensamstående samt medelålders och äldre som vill flytta till en mindre bostad.

Hinder för bostadsbyggandet

De hinder som kommunerna anger för ett ökat bostadsbyggande är främst att många detaljplaner överklagas och höga produktionskostnader. Även brist på detaljplanlagd mark i attraktiva lägen och osäkerhet om framtida vägdragningar och bullerproblem anges som hinder i ett flertal kommuner. 15 kommuner anger att en högre utbyggnadstakt än den förväntade är önskvärd just nu, vilket är en färre än förra året.

Försäljning av allmännyttiga bostäder

Utförsäljningen av allmännyttan var drygt 1 100 lägenheter under 2005, inkl knappt 600 lägenheter som allmännyttan i Stockholms kommun sålt till kommunala dotterbolag. Om man inte räknar med de sistnämnda är det ungefär lika många som året innan.

Tre kommuner avser att under de kommande två åren sälja delar av det allmännyttiga beståndet. Totalt rör det sig om 3 060 lägenheter, varav allmännyttan i Sollentuna kommun avser att avyttra 3 000 lägenheter.

Bostäder till ungdomar och studenter

24 av länets kommuner uppger att det är brist på bostäder för ungdomar. Södertälje kommun är den enda som anger att det inte är brist. Samtidigt anger fjorton kommuner att det inte är några särskilda insatser på gång för att underlätta för ungdomar att skaffa en egen bostad. 16 kommuner anger i år att det är brist på studentbostäder. Det planerade tillskottet genom ny- eller ombyggnad till studentbostäder under 2006 och 2007 är 944 lägenheter. Det är nästan hälften så många som förra året.

Bostäder till flyktingar

11 av 26 kommuner anger att det är brist på hyreslägenheter till flyktingar, vilket är sex färre jämfört med förra året. 12 kommuner anger att hyresvärdarna ställer höga krav när det gäller inkomst eller anställning. 9 kommuner anger att det är brist på stora lägenheter medan 8 st anger att det är brist på små lägenheter. 9 kommuner anger brist på lägenheter med rimlig hyresnivå som bidragande hinder.

Äldreboende och bostäder till personer med funktionshinder

Behovstäckningen för äldre har förbättrats för åtta av länets kommuner jämfört med förra året, medan den försämrats för sex kommuner. För personer med funktionshinder har situationen förbättrats i fem kommuner, medan den försämrats i sex kommuner i länet jämfört med förra året. Något fler bostäder planeras byggas i nyproduktion för äldre och personer med funktionshinder under perioden 2006 - 2007 jämfört med 2005 - 2006. Medan en kraftig minskning väntas i ombyggnation.

Förväntat påbörjad nyproduktion år 2006-2007

Kommunens bedömning Förra årets bedömning inom parentes

Kommun	Antal lgh år		Antal lgh år	
	2006	(2005)	2007	(2006)
Botkyrka	300	(280)	300	(340)
Danderyd	23	(97)	20	(23)
Ekerö	130	(140)	120	(140)
Haninge	250	(250)	250	(250)
Huddinge	600	(500)	500	(460)
Järfälla	300	(250)	250	(400)
Lidingö	202	(125)	132	(125)
Nacka	600	(750)	350	(500)
Norrköping	200	(150)	150	(200)
Nykvarn	179	(108)	142	(160)
Nynäshamn	200	(138)	250	(193)
Salem	170	(72)	100	(200)
Sigtuna	650	(500)	440	(500)
Sollentuna	265	(213)	354	(320)
Solna	600	(800)	570	(800)
Stockholm	10 000	(5 000)	7 000	(6 000)
Sundbyberg	300	(252)	400	(780)
Södertälje	400	(300)	400	(300)
Tyresö	370	(190)	150	(320)
Täby	216	(250)	350	(350)
Upplands-Bro	250	(300)	200	(200)
Upplands Väsby	222	(265)	269	(270)
Vallentuna	200	(200)	200	(200)
Vaxholm	95	(100)	45	(100)
Värmdö	298	(570)	350	(560)
Österåker	265	(185)	285	(205)
Totalt i länet	17 285	(11 985)	13 577	(13 896)