Bostadsmarknads-enkäten 2025

Försiktig optimism i Stockholms läns bostadsprognos – men utmaningar kvarstår

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

Förra året förväntades 11 800 bostäder att påbörjas enligt kommunerna, varav 9700 faktiskt verkställdes. Trots detta är kommunerna försiktigt optimistiska inför 2025 och höjer prognosen till drygt 12 100 nya bostäder, fördelat på 51 procent hyresrätter, 38 procent bostadsrätter, 10 procent småhus och 1 procent ägarlägenheter. Däremot kvarstår ekonomiska utmaningar och en oro för omvärldsläget som fortsätter att begränsa bostadsmarknaden.

Årets sammanställning visar fortsatt underskott på bostäder i samtliga kommuner, med undantag för Järfälla och Nynäshamn. Endast Nynäshamn och Vaxholm förväntar sig balans inom tre år. Framför allt finns en stor efterfrågan på bostäder till rimliga boendekostnader, vilket också är där bristen är som störst.

Ökat fokus på boende för äldre, fortsatt brist för ungdomar

Efter en låg prognos för antalet särskilda boenden under 2024 förväntas nu en markant ökning till 1 300. Boenden för äldre dominerar – totalt rör det sig om 789 särskilda boenden för äldre (SÄBO) och 105 seniorbostäder.

Samtidigt är efterfrågan på ungdomsbostäder och studentbostäder fortsatt stor. Trots att 24 av 26 kommuner uppger brist på ungdomsbostäder* väntas inga nya bostäder för denna grupp i år. De två huvudsakliga orsakerna till underskottet beror enligt kommunerna på det generella underskottet på bostadsmarknaden samt att de bostäder som finns är för dyra för ungdomar. Även bostäder för personer med funktionsnedsättning och trygghetsbostäder är en bristvara.

Nya centrumområdet Träkvista Torg på Ekerö växer fram. Foto: Isabelle Eklind

Kommunernas samtliga svar redovisas på Länsstyrelsen i Stockholms webbplats www.lansstyrelsen.se/Stockholm/Sv/publikationer

En nationell sammanställning av enkätresultaten görs av Boverket.

Bostadsmarknadsenkäten för Stockholms län 2025 har arbetats fram av Isabelle Eklind och Emma Kårefjärd i samarbete med Nanny Andersson Sahlin och Henrik Weston på Länsstyrelsens enhet för bostäder och fysisk planering.

För frågor kring enkäten, kontakta:

Nanny Andersson Sahlin, nanny.andersson.sahlin@lansstyrelsen.se

Henrik Weston, henrik.weston@lansstyrelsen.se

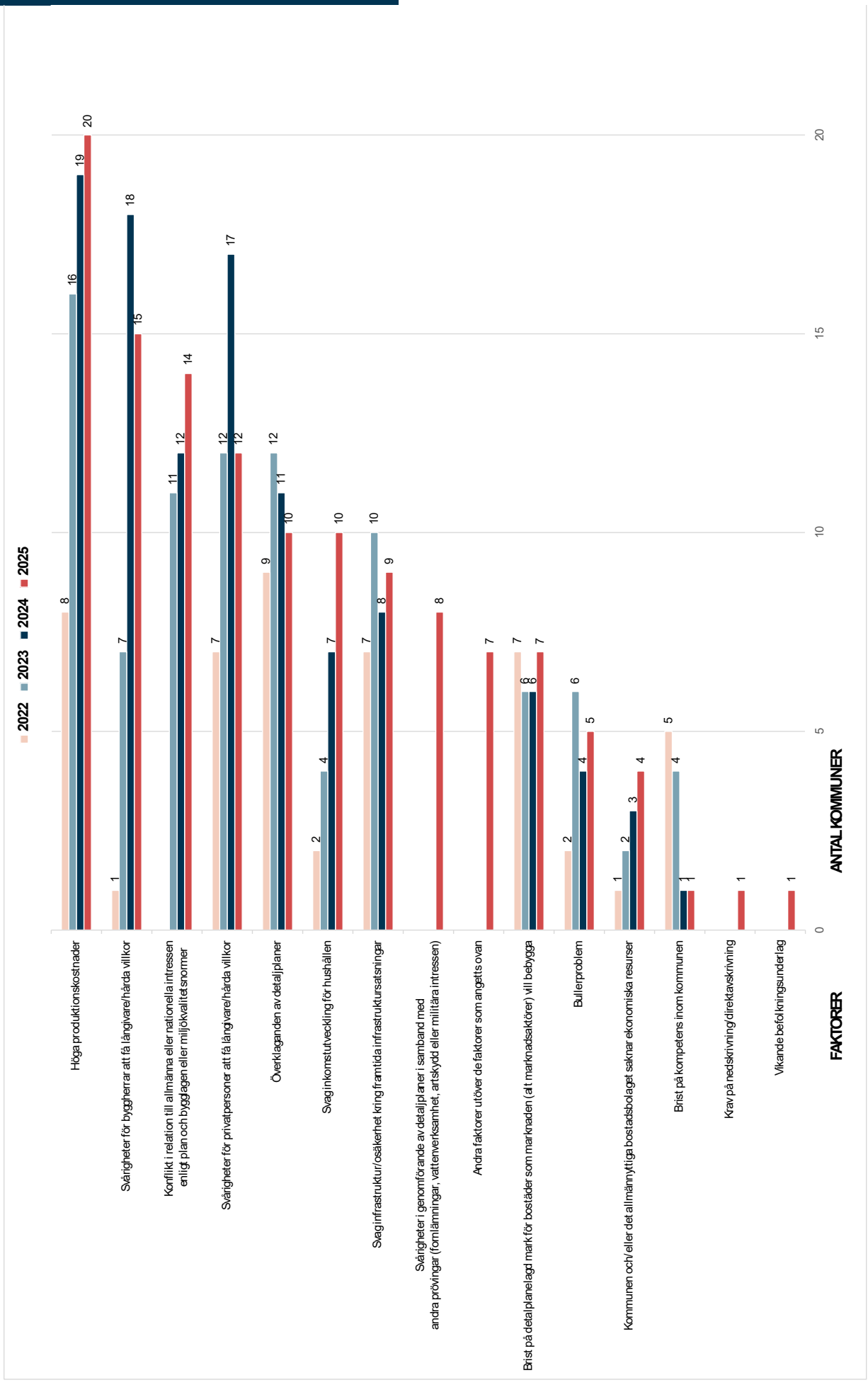
Länsstyrelsen Stockholm

Förväntat påbörjande av nybyggnation 2025

Bostäder efter upplåtelseform						Varav bostäder för särskilda grupper						Påbörjade bostäder 2024			
Kommun	Flerbostadshus Hyresrätter	Flerbostadshus Bostadsrätter	Ägarlägenheter	Småhus	**Totalt samtliga boendeformer**	Studentbostäder	Seniorbostäder	Trygghets-bostäder	Särskilda boende-former för äldre -Hyresrätter	För personer med funktions-nedsättningar -Hyresrätter	Totalt samtliga särskilda boenden	Flerbostadshus	Småhus	Ombyggnation	Totalt 2024
Botkyrka	414	0	0	30	**444**	0	0	0	0	6	6	129	5	0	**134**
Danderyd	0	39	0	0	**39**	0	0	0	0	0	0	170	13	0	**183**
Ekerö	0	69	0	30	**99**	0	0	0	0	0	0	0	50	0	**50**
Haninge	285	134	0	70	**489**	0	0	0	0	0	0	359	65	3	**427**
Huddinge	650	0	0	68	**718**	0	0	0	0	0	0	646	104	2	**752**
Järfälla	600	600	0	100	**1300**	0	6	0	54	0	60	298	8	2	**308**
Lidingö	0	0	0	10	**10**	0	0	0	0	0	0	0	5	2	**7**
Nacka	350	200	0	100	**650**	0	0	0	0	0	0	1080	167	57	**1304**
Norrtälje	107	26	0	65	**198**	0	0	36	45	0	81	16	58	0	**74**
Nykvarn	97	0	0	13	**110**	0	0	0	0	0	0	387	6	0	**393**
Nynäshamn	193	64	0	87	**344**	0	0	0	0	0	0	26	13	3	**42**
Salem	15	0	0	10	**25**	0	0	0	0	0	0	0	6	0	**6**
Sigtuna	15	20	0	60	**95**	0	0	0	0	5	5	10	99	0	**109**
Sollentuna	183	126	0	29	**338**	0	6	0	0	0	6	276	31	33	**340**
Solna	381	541	0	0	**922**	0	0	0	0	32	32	719	0	46	**765**
Stockholm	2000	1000	70	30	**3100**	250	50	0	320	50	670	2294	44	493	**2831**
Sundbyberg	50	700	0	0	**750**	0	0	0	0	0	0	479	0	70	**549**
Södertälje	0	80	0	60	**140**	0	0	0	80	0	80	213	28	10	**251**
Tyresö	140	78	0	0	**218**	0	0	0	0	0	0	399	19	0	**418**
Täby	373	499	0	56	**928**	0	43	27	220	12	302	171	28	1	**200**
Upplands Väsby	0	60	0	85	**145**	0	0	0	0	0	0	88	2	0	**90**
Upplands-Bro	30	19	0	73	**122**	0	0	0	30	0	30	134	11	0	**145**
Vallentuna	207	262	0	111	**580**	0	0	0	0	0	0	86	63	1	**150**
Vaxholm	0	13	0	17	**30**	0	0	0	0	0	0	30	11	4	**45**
Värmdö	50	50	0	70	**170**	0	0	0	40	0	40	80	1	0	**81**
Österåker	0	60	0	60	**120**	0	0	0	0	0	0	6	46	0	**52**
Totalt i länet	**6140**	**4640**	**70**	**1234**	**12084**	**250**	**105**	**63**	**789**	**105**	**1312**	**8096**	**883**	**727**	**9706**

*Förväntat bostadsbyggande av ungdomsbostäder följs inte längre upp.

Faktorer som påverkar bostadsbyggandet



Ekonomiska faktorer begränsar bostadsbyggandet

Kommunerna får också beskriva vilka faktorer som främst begränsar byggandet av bostäder. I årets enkät framkommer att ekonomiska faktorer fortsatt är det största hindret för bostadsbyggandet i kommunerna till följd av lågkonjunkturen och det rådande omvärldsläget. En annan faktor där svarsfrekvensen har ökat i år är konflikten i relation till allmänna eller nationella intressen enligt plan- och bygglagen eller miljökvalitetsnormer. Andra faktorer är överklaganden av detaljplaner, svag inkomstutveckling för hushållen och svag infrastruktur som fortsätter att påverka bostadsbyggandet negativt.

Trots en viss optimism i byggprognoserna för 2025 är bostadsmarknaden fortsatt ansträngd. Bostadsbehoven kvarstår och kommunerna ser inga större förbättringar på kort sikt. Samtidigt förväntas ett stort antal bostäder för äldre att tillkomma, vilket kan bidra till att förbättra situationen för denna grupp.

I Länsstyrelsens analys av bostadsmarknaden som presenteras i rapporten ”Läget i länet – Bostadsmarknaden i Stockholm län 2025” fördjupar vi oss i kommunernas svar. Analysen publiceras i juni i år.

Kontakt

Tfn: 010–223 10 00
E-post: stockholm@lansstyrelsen.se
Besöksadress: Regeringsgatan 66, Stockholm
Postadress: Box 22067, 104 22 Stockholm

ISBN: 978-91-7937-345-0

Länsstyrelsen Stockholm