

Läget i länet

Bostadsmarknaden i Stockholms län 2025



Länsstyrelsen
Stockholm

Foto omslag: Länsstyrelsen / Henrik Weston

Utgivningsår: 2025

Rapportnummer: 2025:28

ISBN: 978-91-7937-367-2

För mer information kontakta
avdelningen för samhällsbyggnad

Länsstyrelsen i Stockholm

Telefon: 010-223 10 00

Länsstyrelsens rapporter finns på
www.lansstyrelsen.se/stockholm/publikationer

Förord

Stockholmsregionen är en av Europas mest expansiva regioner – både sett till ekonomi och befolkning. Sedan 2015 har invånarantalet ökat med 275 000 personer, samtidigt som över 150 000 bostäder har byggts.

Men utvecklingen sker i en omvärld präglad av betydande osäkerhet, särskilt inom geopolitiken, där krig, återkommande utspel och hot om handelstullar skapar instabilitet. Denna osäkerhet gör att många företag, inte minst inom bygg- och fastighetssektorn, blir mer återhållsamma. Investeringar skjuts upp – och i vissa fall ställs de in helt.

På samma gång är Stockholms attraktivitet fortsatt stor – men inte längre självklar. Vi ser att fler väljer att lämna länet, inte minst barnfamiljer som söker boenden till lägre kostnader i omkringliggande län. Även om befolkningstillväxten fortsätter, väntas den ske i ett lugnare tempo. År 2040 beräknas länet ha 2,6 miljoner invånare.

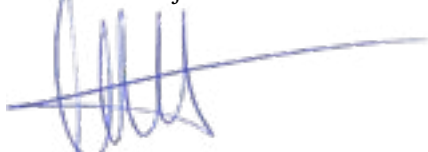
Vi ser samtidigt hur bostadsmarknaden blir alltmer tudelad. Ekonomiskt starka hushåll har fortsatt goda möjligheter att hitta bostäder som motsvarar deras behov, men det finns även invånare som saknar ekonomiska förutsättningar att efterfråga en egen bostad. Detta ställer krav på nytänkande och öppenhet för nya lösningar – men också på ett stärkt regionalt samarbete. Först då kan vi skapa en bostadsförsörjning som är både varierad och inkluderande.

Från årets bostadsmarknadsanalys vill jag särskilt lyfta fyra iakttagelser:

- Ett varierat bostadsbyggande som ligger i linje med vad som efterfrågas är en grundbult för en fungerande bostadsmarknad. En bättre fungerande bostadsmarknad ökar också möjligheterna att attrahera och behålla personer med kompetenser som den regionala arbetsmarknaden efterfrågar
- En hållbar bostadsförsörjning förutsätter att alla inkomstgruppers behov tillgodoses
- I ett antal kommuner finns ett behov av att finna gemensamma lösningar för hur bostadsförsörjningen ska bedrivas. Det gäller till exempel frågor om exploateringstakt och vilket ansvar kommunen har för att ge stöd till kommuninvånare som inte kan lösa sin bostadssituation på egen hand
- Regionen blir både en säkrare och tryggare plats om alla har någonstans att bo.

Det är min förhoppning att denna rapport ska bidra till en konstruktiv diskussion om vägen framåt – för en bostadsförsörjning som inkluderar fler och stärker Stockholmsregionens attraktionskraft och långsiktiga utveckling.

Stockholm juni 2025



Claes Lindgren
Vikarierande landshövding

Läget i länet – Bostadsmarknaden i Stockholms län 2025

Rapporten *Läget i länet – Bostadsmarknaden i Stockholms län 2025* vänder sig till regeringen och riksdagen och aktörer såsom kommuner, byggföretag och andra som intresserar sig för bostadsmarknaden i ett bostadsförsörjningsperspektiv. Den är ett kunskapsunderlag till kommunerna och innehåller stöd och råd i arbetet med bostadsförsörjning. Rapporten är en analys av bostadsmarknaden till Boverket och regeringen i enlighet med länsstyrelsernas årliga uppdrag i förordningen (2011:1160) om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar.

Vår utgångspunkt är att det behöver finnas bostäder för alla inkomstnivåer i huvudstadsregionen. Rapporten inleds med sammanfattande iakttagelser. Det första kapitlet beskriver bostadens betydelse för Stockholmsregionens tillväxtförutsättningar. Därefter kommer avsnitt om bostadsbyggande, befolkningens behov av bostäder, bostadsförsörjning och bostadsbeståndet i länet. Rapporten avslutas med två kapitel om Länsstyrelsen roll i planprocessen och om bostadsförsörjningslagen och hur kommunerna och Länsstyrelsen arbetar med bostadsförsörjning.

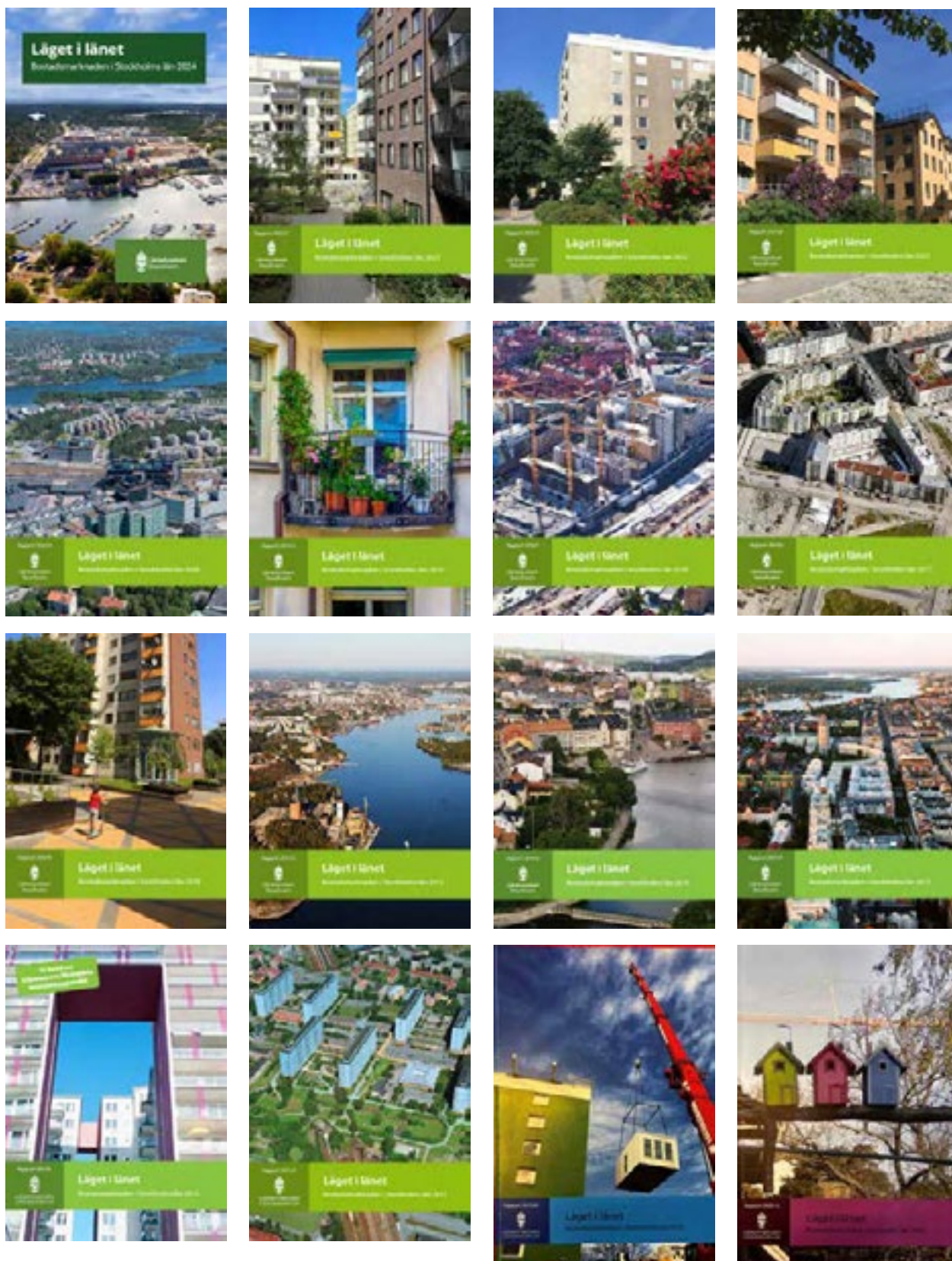
All statistik tar avstamp 2015 och förhåller sig till RUFS 2050 – *Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen*. Många uppgifter om situationen i kommunerna är hämtade från Boverkets och Länsstyrelsens bostadsmarknadsenkät. Andra källor är samtal med företrädare för länets kommuner och för bygg- och bostadsbranschen. Kommunernas samtliga svar i bostadsmarknadsenkäten finns som öppen data på Länsstyrelsens webbplats.

Rapporten har tagits fram av Länsstyrelsens enhet för bostäder och fysisk planering i samverkan med andra enheter inom Länsstyrelsen. Henrik Weston och Nanny Andersson Sahlin har haft det redaktionella samordningsansvaret. Samtliga kartor är framtagna av Kristian Herner.

Rapporten utgör även en delredovisning av Länsstyrelsens uppdrag i Regeringens nationella hemlöshetsstrategi. Hur vi har arbetat med att stödja kommunerna i deras arbete med att förebygga hemlöshet, motverka vräkningar samt uppmärksamma och stötta grupper som har svårt att komma in på bostadsmarknaden. Kapitel 3 och bilaga 3 utgör huvuddelen av rapporteringen av detta regleringsbrevsuppdrag. Enligt länsstyrelsernas regleringsbrev för 2024 ska länsstyrelserna även redogöra för hur kommunernas riktlinjer för bostadsförsörjningen kan bidra till att främja ett ökat bostadsbyggande. Vidare ska länsstyrelserna redogöra för om det finns behov av kompetenshöjande insatser för att förbättra eller påskynda kommunernas arbete med att ta fram aktuella riktlinjer som kan möta de behov som finns på bostadsmarknaden i en situation då bostadsbyggandet faller snabbt. Detta uppdrag redovisas i kapitel 7.

Innehåll

FÖRORD	3
BOSTÄDER CENTRAL FÖRUTSÄTTNING FÖR TILLVÄXT – SAMMANFATTANDE IAKTTAGELSER	7
1 TILLVÄXTPLATS STOCKHOLM	13
2 OSÄKER TID FÖR BOSTADSBYGGANDET. BOSTADSBEHOVEN FORTSATT OLÖSTA.....	17
3 BEHOV OCH EFTERFRÅGAN AV BOSTÄDER	39
4 BOSTADSFÖRSÖRJNING ÄR MER ÄN BOSTADSBYGGANDE	59
5 FAKTA OM LÄNETS KNAPPT 1,2 MILJONER BOSTÄDER	67
6 FRÅN IDÉ TILL FÄRDIG BOSTAD	75
7 BOSTADSFÖRSÖRJNING – OM KOMMUNERNAS OCH LÄNSSTYRELSESNAS ANSVAR.....	81
BILAGA 1	98
BILAGA 2	100
BILAGA 3	104
KÄLLOR	107



Sedan 2005 har Länsstyrelsen Stockholm analyserat utvecklingen på bostadsmarknaden i länet. Därmed besitter vi en unik kunskap och förståelse om bostadsförsörjningens betydelse för regionens utveckling.

Bostäder central förutsättning för tillväxt – sammanfattande iakttagelser

Stockholmsregionen fortsätter att växa även om tempot avtagit. År 2030 beräknas länet ha drygt 2,5 miljoner invånare. I kampen om företag, forskning och kompetens konkurrerar länet både med omvärlden och övriga Sverige. Den framtida utvecklingen är direkt beroende av tillgången på arbetskraft och bostäder, men utan en bostadsförsörjning som tillgodoser alla inkomstgruppers bostadsbehov blir det svårt att klara såväl tillväxt- som hållbarhetsmål.

Delat ansvar för bostadsförsörjningen

Bostadsbyggandet har under det senaste decenniet varierat mellan 8 300 och 20 000 påbörjade bostäder per år. Förra året präglades av återhämtning efter nedgången i samband med kriget i Ukraina, men nu väntas byggandet åter vända ned. För att nyproduktionen ska öka behöver ekonomin och framtidstron förbättras parallellt som läget i omvärlden stabiliseras. Allt talar nu för ett bostadstillskott som ligger under behoven under resten av 2020-talet.

Även om nyproduktion är välbehövlig har den begränsad effekt som generell lösning på bostadsbehoven. Enligt en studie från Region Stockholm har knappt två tredjedelar av hushållen inte råd med vare sig nyproducerade hyresrätter eller bostadsrätter. När det gäller nya småhus är situationen ännu mer utmanande – hela 85 procent av hushållen har inte råd att efterfråga dem. Att en så stor andel av länets invånare inte har råd med nybyggda bostäder är

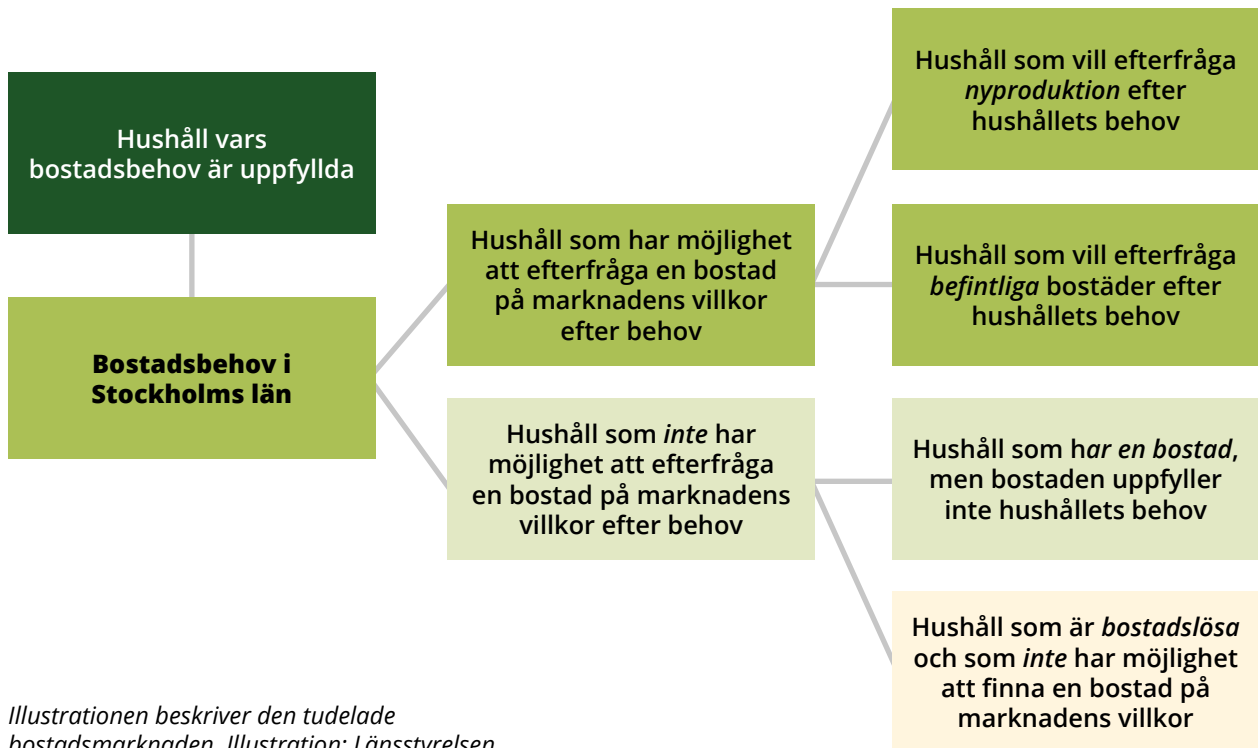
allvarligt och avgörande för hur beslutsfattare och bransch ska agera.

Huvudansvaret för bostadsförsörjningen ligger hos kommunerna. Av bostadsförsörjningslagen framgår att kommunen ska skapa förutsättningar för alla invånare att leva i goda bostäder. I flera av länets kommuner råder oenighet om bostadspolitikens utformning, inte minst avseende exploateringstakt och hur resurssvaga grupper ska stödjas. Situationen påverkar både den mellankommunala samverkan, företagens kompetensförsörjning och möjligheterna för personer med samhällsviktiga yrken att bo i huvudstadsregionen.

Det övergripande ansvaret för bostadsförsörjningen ligger dock på regeringsnivå, och flera kommuner efterlyser ett större statligt engagemang. Det är den nationella nivån som formulerar spelreglerna och det är staten som ger kommunen verktyg att agera utifrån.

Tudelad bostadsmarknad med stora skillnader

Bostadsmarknaden präglas av en tydlig uppdelning där den enskildes ekonomiska förutsättningar avgör möjligheten till ett tryggt och långsiktigt boende. Hushåll med stark ekonomi kan snabbt få tillgång till bostäder som motsvarar deras behov, medan andra hänvisas till långa köer, osäkra och dyra andrahandsalternativ eller på andra sätt otillräckliga boenden. Vi har fått en tudelad bostadsmarknad.



Länets tudelade bostadsmarknad innebär

- att fler hushåll saknar egen bostad
- ökad trångboddhet och minskad rörlighet
- social segregation och ekonomisk ojämlikhet
- ökat tryck på äldre, billigare hyresrätter
- att personer från andra delar av landet tvingas avstå från jobb i länet
- social oro och minskad framtidstro.

Många länsinvånare, inte minst unga i socio-ekonomiskt utsatta områden, upplever att de står utanför både samhället och bostadsmarknaden. Hopplösheten bidrar till växande frustration och minskat förtroende för samhällsinstitutioner. Länsstyrelsen vill understryka vikten av en bostadsmarknad där hushåll i alla inkomstgrupper ges reella

möjligheter till trygga och prisvärda boenden. Det är avgörande både för att främja en socialt hållbar utveckling och för att stärka huvudstadsregionens konkurrenskraft.

Hushållens konsumtionsutrymme påverkar bostadsbyggandet

Trots flera osäkra variabler bedömer Länsstyrelsen att drygt 8 500 bostäder börjar byggas i år och lika många nästa år. Mellan 2015 och 2024 påbörjades totalt 150 000 bostäder; 10 300 av dessa påbörjades förra året jämfört med 8 300 respektive 14 000 åren innan. Byggandet påverkas av hushållens betalningsförmåga och betalningsvilja, medan ramarna sätts av omvärldshändelser och politiska beslut som skatte- och bostadsreformer. Risken för ett



Foto: Länsstyrelsen / Sofie Norrgård.

utökat handelskrig adderar ytterligare till sämre framtidsutsikter och svårigheter med att förutse utvecklingen.

Bostadsrätter och hyresrätter byggs med olika typer av finansiering. För bostadsrätter måste bolagen sälja merparten av bostäderna innan bygget påbörjas. För hyresrätter handlar det i stället om att hitta långsiktig finansiering och en hög sannolikhet för decennier av avkastning. Hyrorna får samtidigt inte bli så höga att bostäderna blir svåruthyrda.

Bostadsbyggandet följer konjunkturen och räntebanans utveckling. När räntan är låg ökar låneutrymmet och byggandet tar fart. Räntan är således viktig men allra viktigast är oro för global recession eller krig. En omvärld som upplevs trygg, säker och förutsägbar har avgörande betydelse för att hushållen ska våga investera i nya bostäder. Dagens osäkra omvärld har

sannolikt bidragit till den ökade efterfrågan på hyresrätter. Samtidigt finns det nyproducerade hyresrätter som står tomma, när hyrorna är högre än vad många hushåll har råd med.

Förra året färdigställdes 14 000 bostäder. Under 2025 väntas siffran sjunka till 8 500, och prognosen för året därpå pekar på 9 800 färdigställda bostäder. Det mesta tyder på att bostadsbyggandet kommer att ligga på en lägre nivå under resten av 2020-talet. Samtidigt visar befolkningsprognoserna att befolkningstillväxten bromsar in. I den nya regionplanen RUFS 2060, som antas nästa år, beräknas det demografiska bostadsbehovet till cirka 12 000 bostäder per år – en tydlig minskning jämfört med de 20 000 bostäder per år som bedömdes behövas i regionplanen RUFS 2050.



Foto: Länsstyrelsen / Henrik Weston.

De senaste åren har fokus legat på ägt boende, särskilt småhus. Tidigare byggdes omkring 2000 småhus per år, men förra året blev 1100 inflyttningsklara. Byggtakten är låg, framför allt för att många hushåll helt enkelt inte har råd. Det väcker en viktig fråga: Är det själva småhuset folk vill ha – eller är det den upplevda tryggheten och den livsstil som småhusområden erbjuder? Många uppskattar exempelvis en egen trädgård, egen ingång och att få bestämma över sitt boende. Samtidigt kan många småhussökande tänka sig att bo i flerbostadshus – så länge boendekvaliteten motsvarar den i ett småhus.

Bristen på billiga hyresbostäder utgör ett växande problem. Enligt Bostadsförmedlingen i Stockholm viker efterfrågan påtagligt när

hyran för en normalstor trerummare överstiger 9 000 kronor per månad. Det ger en situation där kötiderna för bostäder med hyror som är överkomliga för breda grupper är långa och ökar parallellt med att nybyggda bostäder blir svårare att hyra ut.

Många små bostäder byggs men få flyttkedjor

Långa flyttkedjor uppstår när stora bostäder byggs i centrala lägen. Eftersom det främst har byggts mindre lägenheter har flyttkedjorna blivit få och korta. Av de 152 000 bostäder som färdigställdes perioden 2015–2024 var 64 procent ett- eller två- i flerbostadshus,

endast 15 procent var fyror eller större. Trots att både kommuner och hushåll efterfrågar större bostäder är det svårt för byggherrar att få kalkyler för stora bostäder att gå ihop.

Byggandet styrs även av mål och åtaganden som tunnelbaneförhandlingen och Sverige-förhandlingen där det är antalet bostäder som räknas, inte lokala behov. Staten borde underlätta för kommunerna att nå långsiktigt välfungerande bostadsmarknader där utbud matchas mot efterfrågan. Dagens situation kan jämföras med bostadspolitikerna under 1950-60-talen när det fanns ett bostadspolitiskt övergripande mål – att bygga bort trångboddheten. Länsstyrelsen bedömer läget som oroande. Nya bostäder löser inte bostadsbehoven utan riskerar i stället att bidra till ökade obalanser och trångboddhet.

Bostadsförsörjning som matchar behoven

Den övergripande frågan är hur välfungerande bostadsmarknader, där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven, ska skapas och finansieras. Frågan inkluderar såväl hushållens möjligheter att efterfråga bostäder, som bostadsutvecklarnas möjligheter att bygga bostäder som hushållen kan efterfråga. Länsstyrelsen välkomnar insatser som möjliggör tillgången på byggbar mark, sänker trösklarna för inträdet på bostadsmarknaden och tydligare förtursregler. Men sammantaget behövs både incitament och reformer inom fler politikområden.

En långsiktigt hållbar bostadsförsörjning som stärker huvudstadsregionen över tid förutsätter att det utformas en bostadspolitik som omfattar alla invånare och innehåller fler lösningar än nyproduktion. Flera kommuner behöver öka sitt engagemang och sin förståelse för det befintliga beståndet. När bostadsbeståndet

förändras påverkar det ofta även kommunens bostadspolitiska möjligheter. Renoveringar, bostadsrättsomvandlingar och försäljningar av kommunens eget bestånd minskar möjligheterna till politiskt inflytande samtidigt som antalet bostäder med överkomlig hyra minskar.

Efterfrågan på en svensk modell med riktade bostäder växer

Länsstyrelsen efterlyser en bred diskussion om hur Stockholmsregionen ska bostadsförsörjas. De senaste åren har efterfrågan på en svensk modell med riktade bostäder vuxit kontinuerligt. Även EU har uppmärksammat att allt fler inte kan hitta boende till överkomlig kostnad. För första gången har EU tillsatt en bostadskommissionär som har i uppdrag att bland annat se över finansieringen till bostadsmarknaden för sociala bostäder. På hemmaplan har Boverket tagit fram en idéskiss till inkluderande bostadsbyggande med statligt stöd. Även om Boverkets idéskiss innehåller en del brister anser Länsstyrelsen att den bör fungera som ett underlag för att komma vidare i frågan om bostäder för bredare grupper i kombination med att länets kommuner med bostadsförmedlingar och allmännyttiga bostadsbolag utnyttjar möjligheten att reservera eller fördela bostäder enligt ett behovsbaserat förturssystem, i enlighet med förändringarna i bostadsförsörjningslagen som började gälla den 1 mars i år.





Tillväxtplats Stockholm

Under en längre tid har Stockholmsregionen varit en av Europas snabbast växande regioner. Men kriget i Ukraina och följdverkningarna för Europas säkerhet kombinerat med hot om handelshinder har förändrat förutsättningarna för fortsatt regional tillväxt.

I en tid präglad av stora omvärldsförändringar finns det en risk att bostadsförsörjningen hamnar i skymundan. Samtidigt är bostadsfrågan avgörande för att Stockholm ska fungera som en stark och sammanhållen region. Tillgången till bostäder för alla inkomstgrupper är en grundläggande förutsättning för att främja långsiktig, hållbar tillväxt och ekonomisk stabilitet i länet.

Stockholms län är Sveriges befolkningsmässigt största län, med nära 2,5 miljoner invånare. Här finns en hög koncentration av centrala samhällsfunktioner, huvudkontor och strategiskt viktiga kommunikationsnav. I kombination med ett internationellt konkurrenskraftigt näringsliv, kulturinstitutioner och attraktiva besöksmål utgör länet i stor utsträckning bilden av Sverige utomlands.

Under 2000-talet har länet haft en stark utveckling och fungerat som en magnet för företagsetableringar, investeringar och arbetskraft. Få regioner i Europa har uppvisat en lika kraftig befolkningstillväxt, vilket i sin tur har varit en avgörande drivkraft för både ekonomisk expansion och ökad sysselsättning. Internationella jämförelser visar att Stockholms län utmärker sig genom hög sysselsättning, en välutbildad arbetskraft samt ett starkt och innovativt näringsliv. Länets andel av Sveriges totala arbetsmarknad och ekonomi har stadigt

vuxit över tid – ett tydligt tecken på dess växande nationella betydelse och en bekräftelse på rollen som landets främsta tillväxtmotor.

Under de senaste åren har dock denna positiva bild börjat utmanas. Takten i befolkningsökningen har avtagit, och samtidigt har sysselsättningen minskat medan arbetslösheten har ökat. Om utvecklingen under perioden 2020–2024 hade följt samma trend som mellan 2005 och 2019, skulle omkring 70 000 fler personer varit sysselsatta i länet i dag. Arbetslösheten, som tidigare låg under rikssnittet, är nu i nivå med övriga landet. Dessutom har omsättningen i det regionala näringslivet utvecklats svagt, samtidigt som nyföretagandet minskat och antalet konkurser ökat.

Även om länet fortsatt besitter starka strukturella förutsättningar, kan en fortsatt positiv utveckling inte tas för given. Länet står inför flera avgörande utmaningar som behöver adresseras. Hit hör bland annat åtgärder för

att stärka kompetensförsörjningen, förbättra infrastrukturen och kollektivtrafiken, återställa invånarnas upplevda och faktiska trygghet samt säkerställa ett bostadsutbud som svarar mot befolkningens behov – inte minst vad gäller bostäder med överkomliga boendekostnader.

Osäker omvärld

De senaste åren har varit turbulenta. Stockholms län drabbades hårt av covid-19-pandemin, och den utdragna lågkonjunktur som tog sin början med kriget i Ukraina 2022 präglar fortfarande regionen. Den höga räntenivån har haft märkbara konsekvenser på länets invånare. I jämförelse med övriga delar av landet har stockholmarna ofta stora bostadslån. Under perioder med som högst ränta var det inte ovanligt att boendekostnaderna ökade med upp till 10 000 kronor i månaden för en genomsnittlig familj. Det har satt sina spår. De ökade kostnaderna har lett till en kraftigt försämrad framtidstro när det gäller den egna ekonomin. Nu när räntan har börjat sjunka väcks förhoppningar om att den privata konsumtionen ska ta fart och bana väg för en återgång till positiv tillväxt i länet.

Samtidigt präglas omvärlden av stor osäkerhet, inte minst på det geopolitiska området med återkommande utspel och hot om nya handelstullar. Risker för ett utökat handelskrig kan därför inte uteslutas. En sådan utveckling riskerar att bromsa den internationella handeln och skapa ökad ekonomisk instabilitet, vilket försämrar förutsättningarna för fortsatt tillväxt. Handelstullar kan även få tydliga effekter på bostads- och fastighetsmarknaden. Osäkerhet kring framtiden gör att många företag – inte minst inom bygg- och fastighetssektorn – blir mer försiktiga. Större investeringar skjuts upp eller i vissa fall ställs de in helt.

Mot bakgrund av de förändrade förutsättningarna behöver bostadsförsörjningens

betydelse för länets fortsatta utveckling stärkas. Det finns en bristande insikt i Sverige om hur grundläggande bostadsfrågan är för en väl-fungerande region. Särskilt viktig är tillgången till bostäder för alla inkomstgrupper, något som är helt avgörande för att säkra en fortsatt god ekonomisk utveckling i länet. Frågan blir särskilt akut när det gäller samhällsviktiga yrken, där förturer eller särskilda personalbostäder, kan behöva övervägas för att säkerställa kompetensförsörjningen på längre sikt.

Infrastrukturen är avgörande för Stockholms växande

En modern storstadsregion växer med kollektivtrafiken. Behovet av infrastruktur-satsningar återspeglas i RUFS 2050 (Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen) och i länstransportplanen (Länsplan för regional transportinfrastruktur i Stockholms län 2022-2033). Stora infrastruktursatsningar ger också resultat, endast nio av länets kommuner uppger i *Bostadsmarknadsenkäten* 2025 att svag infrastruktur och osäkerhet kring framtida satsningar hör till de främsta faktorerna som begränsar bostadsbyggandet. På sidan 27 beskrivs mer ingående faktorerna som kommunerna anser begränsar bostadsbyggandet.

Statliga överenskommelser för utbyggd kollektivtrafik och ökat bostadsbyggande – möjligheter men även problem

Stockholmsförhandlingen om den pågående utbyggnaden av tunnelbanan har stor betydelse för bostadsbyggandet. Därutöver finns Sverigeförhandlingen med avtal om ytterligare utbyggd kollektivtrafik. Överenskommelserna innebär att staten medfinansierar infrastruktur-utbyggnader samtidigt som berörda kommuner



Foto: Länsstyrelsen.

åtar sig att själva eller genom annan entreprenör bygga bostäder. Utbyggnaderna ska resultera i nästan 180 000 bostäder fram till år 2035, varav 50 000 eller 27 procent färdigställda per den sista december 2024. Oron är nu påtaglig i berörda kommuner om vad som händer med åtagandena när projekt senareläggs.

Om kommunerna ska kunna fullfölja sina åtaganden enligt överenskommelserna behövs förändringar. Staten måste underlätta för kommunerna att nå överenskommelserna. Avtalen är till exempel skrivna så att ett visst antal bostäder ska byggas inom infrastrukturens influensområde, vilket leder till många små bostäder. Avtalen borde i stället vara utformade så att bostadsbehov och antal nya invånare beräknas. Det är ett hållbarare sätt att analysera samhällsnyttan av utbyggnaden. Marknadsförutsättningarna är en annan faktor som påverkar hur mycket som är möjligt att bygga under en begränsad tid på en och samma plats.

Efterfrågan på el ökar dramatiskt i Stockholmsregionen

En robust elförsörjning som går i takt med samhällets utveckling är avgörande för bostadsbyggande, tillväxt och för den gröna omställningen. Det var mot den bakgrunden som Länsstyrelsen och Region Stockholm initierade *Regionalt elförsörjningsforum Stockholms län (REST)* där flera viktiga aktörer samlas för att tillsammans möta de långsiktiga utmaningarna med framtidens ökande elbehov. Ett annat samarbete med regionen är *Klimatarena Stockholm* där företag, offentliga aktörer och akademi samarbetar för att minska utsläppen av växthusgaser från bygg- och anläggningssektorn genom att bland annat främja hållbart och cirkulärt byggande och återbruk.





Osäker tid för bostadsbyggandet. Bostadsbehoven fortsatt olösta

En av hörnstenarna i en hållbar bostadsförsörjning är ett välplanerat byggande som håller en hög och jämn takt över tid, samt erbjuder variation i pris, storlek och upplåtelseform. Under det senaste decenniet har antalet påbörjade bostäder varierat kraftigt. Mellan 2015 och 2024 påbörjades totalt cirka 150 000 bostäder. Under förra året påbörjades 10 300 bostäder, jämfört med 8 300 respektive 14 000 åren dessförinnan. Länsstyrelsen bedömer att byggtakten i år och nästa år kommer att uppgå till drygt 8 500 bostäder per år.

Länets bostadsförsörjning är i hög grad inriktad på nyproduktion. En sådan bostadsförsörjning är känslig för konjunkturläge och externa faktorer, eftersom den förutsätter att hushållen har ekonomiska möjligheter att efterfråga bostäderna som planeras och byggs. Hushåll med god ekonomi kan i regel efterfråga bostäder som matchar deras behov, medan hushåll med begränsade resurser tvingas acceptera det som finns tillgängligt, även om det inte motsvarar önskemål eller behov.

Länsstyrelsen bedömer att drygt 8 500 bostäder påbörjas i år

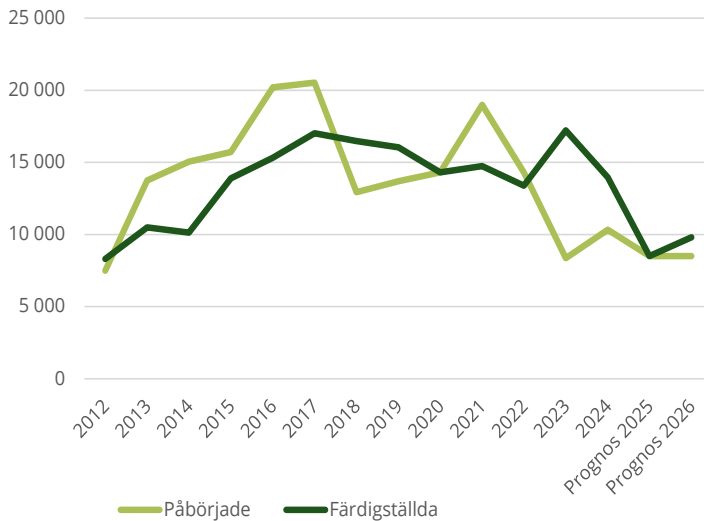
Drygt 8 500 bostäder beräknas påbörjas i år, merparten hyresrätter. Marknadsläget, i kombination med ett stort utbud av bostadsrätter på andrahandsmarknaden, har en betydande inverkan på utvecklingen. En särskild utmaning för nyproduktion med så kallat ”köp på ritning” är tidsperioden mellan avtalstecknande och inflyttning. Detta gör marknaden för nyproducerade ägda bostäder mer sårbar än marknaden för befintliga bostäder när hushållens ekonomi

försvagas. Förutsättningarna för hyresrätter är något bättre, men höga produktionskostnader och höga hyror begränsar möjligheterna att genomföra projekt i större skala. Även nästa år påbörjas omkring 8 500 bostäder.¹

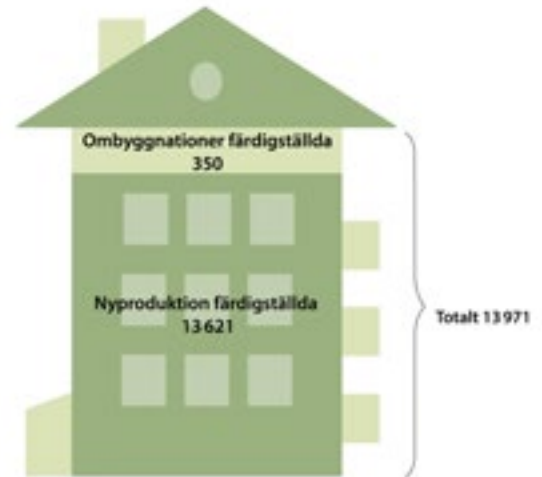
10 300 bostäder påbörjades 2024

Förra året byggstartades 10 300 bostäder enligt inkomna startbesked till SCB, 9 600 genom nyproduktion och drygt 700 genom ombyggnad, en ökning med 23 procent jämfört med 2023

¹ Preliminär statistik från SCB för kvartal 1 2025 visar att 1 584 bostäder byggstartades i nyproduktion varav 73 procent hyresrätter



Påbörjade respektive färdigställda bostäder inkluderat ombyggnad 2012–2024 i Stockholms län. Källa: SCB.



Figuren visar fördelningen av tillskottet av bostäder 2024. Källa: SCB.

då 8 300 bostäder påbörjades.² 49 procent påbörjades som hyresrätter, 43 procent som bostadsrätter och 8 procent som äganderätter. Knappt 1 000 småhus påbörjades. Flest bostäder startades i Stockholms stad, knappt 2 600 följt av 1 300 i Nacka, 750 i Huddinge, drygt 700 i Solna och 500 i Sundbyberg.

Bostadsbeståndet ökade med 14 000 bostäder 2024

Bostadsbeståndet ökar genom att nyproducerade bostäder blir inflyttningsklara, genom att lokaler och vindar byggs om till bostäder eller genom att fritidshus tas i bruk som permanentbostäder, så kallade fritidshusomvandlingar.

² SCB mäter datum för påbörjade bostäder med kommunens startbesked. Någon spade har alltså inte satts i marken. Att mäta på detta sätt riskerar att försena nödvändiga insatser. Med anledning av detta välkomnas SCBs översyn av bygglovsstatistiken med syftet att få till ett mer effektivt sätt att beräkna byggstartar.

Förra året ökade bostadsbeståndet med knappt 14 000 bostäder, varav drygt 1100 utgjordes av småhus. Ökningen skedde främst genom nybyggnation – över 13 600 bostäder färdigställdes – medan drygt 350 tillkom genom ombyggnad.³

Länsstyrelsen noterar att antalet färdigställda bostäder genom ombyggnad minskar; från 1700 år 2017 till 350 bostäder förra året. Att bygga om i stället för att riva är fördelaktigt av flera skäl:

1. Kostnadseffektivitet: Det kan vara billigare jämfört med att riva och bygga nytt.
2. Miljövänligt: Det är mer miljövänligt än att riva och bygga nytt. Det sparar resurser som används för att producera nya byggnadsmaterial och minskar mängden avfall.
3. Kontinuitet i stadsdelen: Genom att bevara och bygga om bevaras kontinuiteten i stadsdelen.

³ Därutöver omvandlas omkring 500 fritidshus varje år till permanentbostäder.

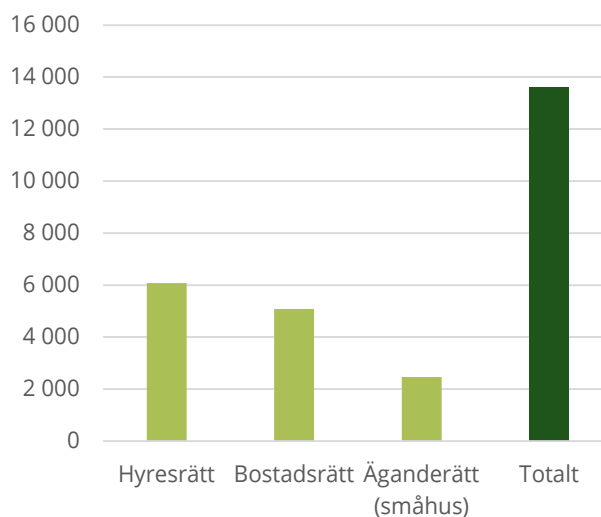


Foto: Länsstyrelsen / Henrik Weston.

Boverkets beräkning av bostadsbyggnadsbehovet 2024–2033

Boverket har genomfört beräkningar av det regionala behovet av bostäder för perioden 2024–2033. Beräkningen visar att 237 000 nya bostäder (23 000 per år) behöver tillkomma fram till och med år 2033 i Stockholms FA-region som även inkluderar Uppsala och Mälardalen.⁴

Enligt Boverket är en av de största utmaningarna att säkerställa att det byggs bostäder som är ekonomiskt överkomliga. Om marknaden inte kan tillhandahålla bostäder till priser som hushållen har råd med, kan det bli nödvändigt med andra typer av incitament för att möjliggöra sådant byggande. Utöver det stora kvantitativa behovet är det också viktigt att beakta den demografiska utvecklingen – särskilt att andelen äldre ökar.



Efterfrågan på nyproduktion i Stockholms län uppgår till 13 600 bostäder. Hyresrätten är den upplåtelseform som efterfrågas av flest hushåll. Källa: Region Stockholm 2024.

⁴ En FA-region består av en eller flera kommuner och baseras i grunden på arbetspendling över kommungräns.

Antalet hushåll med ekonomiska förutsättningar att flytta till en nybyggd bostad minskar

I förslaget till ny regional utvecklingsplan (RUF 2060) uppskattas länets demografiska bostadsbehov till mellan 11 000 och 14 000 bostäder per år. Regionen har även undersökt hur många nya bostäder hushållen kan och vill efterfråga. Studien visar att efterfrågan ligger på 13 600 bostäder per år, vilket är 1500 färre än vid en liknande studie 2020, trots att befolkningen ökat med 75 000 personer sedan dess.

Studien visar att knappt två tredjedelar av hushållen saknar ekonomiska förutsättningar att efterfråga nyproducerade hyresrätter eller bostadsrätter, och att 85 procent inte har råd att köpa nyproducerade småhus.

152 300 bostäder färdigställdes 2015–2024

Bostadsbyggandet har varit omfattande under det senaste decenniet. Nedan presenteras en översikt av det totala tillskottet av bostäder, med fördelning över tid, kommuner, hustyper och upplåtelseformer.

Sedan 2015 har i genomsnitt 15 200 bostäder tillkommit per år, vilket framgår av tabellen nedan. Det totala tillskottet uppgick till 152 300 bostäder, varav 142 600 genom nyproduktion och 9 700 genom ombyggnad. Detta överstiger något den efterfrågekapacitet som hushållen bedöms ha, enligt föregående stycke. En konsekvens är att det nu finns outhyrda och osålda bostäder, vilket i vissa fall lett till rabatterade bostadspriser. I bilaga 2 redovisas tillskottet per år och kommun, medan bilaga 3 visar fördelningen av hustyper och upplåtelseformer.

Tillskott av bostäder i Stockholms län 2015–2024. Se bilaga 1 för fördelningen kommun för kommun uppdelat på färdigställda bostäder i nyproduktion respektive ombyggnad. Källa: SCB och Region Stockholm.

Kommuner	Totalt tillskott under perioden 2015-2024	Snitt under perioden 2015-2024	Årligt behov enligt RUF 2050 2015-2030
Botkyrka	4582	458	650
Danderyd	634	63	300
Ekerö	1132	113	200
Haninge	8076	808	700
Huddinge	4619	462	1050
Järfälla	10282	1029	1000
Lidingö	1598	160	200
Nacka	9557	958	1200
Norrtälje	2803	280	600
Nykvarn	1387	139	100
Nynäshamn	1657	166	200
Salem	769	77	100
Sigtuna	3436	344	400
Sollentuna	5406	541	650
Solna	6844	684	800
Stockholm	53388	5339	7500
Sundbyberg	6773	677	1000
Södertälje	4595	459	800
Tyresö	2833	283	300
Täby	7070	707	950
Upplands-Bro	2986	299	300
Upplands Väsby	3549	355	350
Vallentuna	1668	167	400
Vaxholm	849	85	100
Värmdö	2399	240	500
Österåker	3458	346	350
Länet	152350	15235	20700

Det demografiska bostadsbehovet sänks

Enligt SCB:s senaste befolkningsframskrivningar förväntas det demografiska behovet av bostadsbyggande minska avsevärt i takt med att befolkningstillväxten avtar. Prognoserna pekar på en genomsnittlig befolkningsökning om drygt 10 500 personer per år fram till 2040. Utifrån en beräkningsmodell där 600 nya bostäder behövs per 1000 nya invånare motsvarar detta ett årligt behov på cirka 6 000 bostäder.⁵

Samtidigt finns ett tidigare uppdämt behov av bostäder, vilket talar för ett något högre byggbehov än vad den demografiska utvecklingen i sig motiverar. I förslaget till RUFS 2060 uppskattas det demografiska bostadsbehovet till mellan 11 000 och 14 000 bostäder per år. Det är viktigt att notera att detta förslag togs fram före

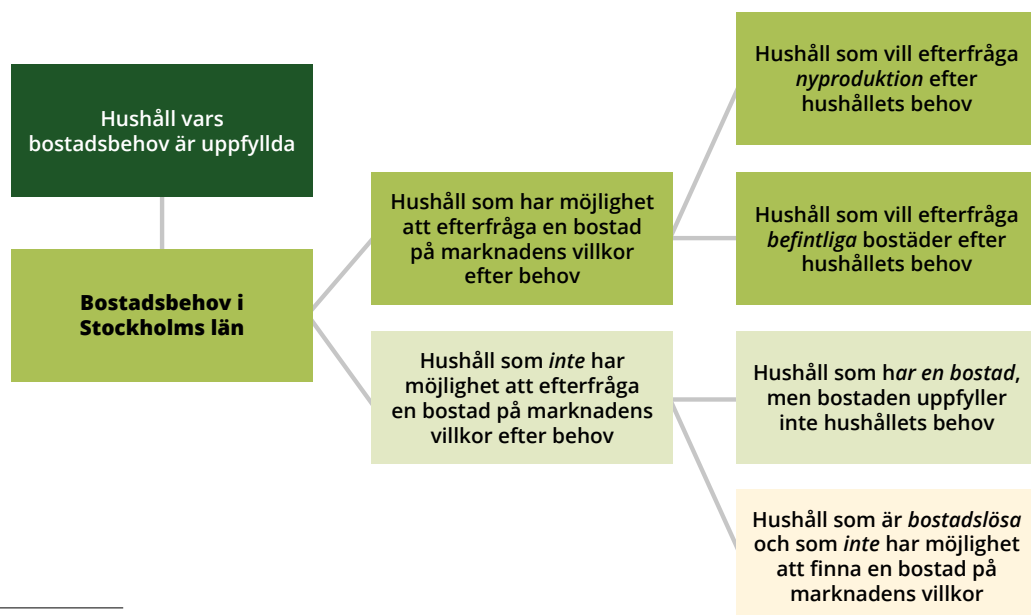
SCB:s senaste befolkningsprognos, vilket medför att bostadsbehovet bedöms ligga i den nedre delen av det angivna spannet.⁶

En tudelad bostadsmarknad

Det demografiska behovet av bostäder motsvarar inte antalet nya bostäder som kan byggas, eftersom många hushåll inte har ekonomiska förutsättningar att efterfråga en bostad på marknadens villkor. Länets bostadsmarknad är tudelad.

Illustrationen nedan visar den tudelade bostadsmarknaden. En mindre andel av hushållen som söker bostad har både förutsättningar och vilja att flytta in i nyproduktion, och denna grupp motsvarar behovet av nybyggnation. Utöver detta finns det hushåll som kan och vill flytta till befintliga bostäder.

Den tudelade bostadsmarknaden i Stockholms län.
Illustration: Länsstyrelsen.



5 Mellan 2010 och 2019 ökade länets befolkning med 357 700 personer, vilket motsvarar i genomsnitt 35 700 per år. Under samma period tillkom 128 500 bostäder, eller i genomsnitt 12 850 per år – motsvarande cirka 360 bostäder per 1000 nya invånare. För att möta det demografiskt betingade bostadsbehovet under 2010-talet hade det statistiskt sett krävts ett tillskott på omkring 21 000 bostäder per år.

6 I RUFS-förslaget är regionen 2,6 miljoner invånare 2030. I SCB:s nya prognos när regionen 2,6 miljoner invånare 2040.

En stor grupp hushåll har inte möjlighet att efterfråga en bostad på marknadens villkor. Dessa kan antingen vara bostadslösa eller bo i bostäder som inte motsvarar behoven. Därutöver finns det hushåll som inte kan flytta till länet för ett jobb på grund av bostadssituationen. För att läget ska förbättras krävs politiska insatser, såsom skatte- och/eller bostadsreformer. Marknadsdjupet för nya hyresrätter kan till exempel öka med ett par tusen bostäder genom förändringar i bostadsbidragen.

Slutligen finns det hushåll vars bostadsbehov är tillgodosedda. Sammanfattningsvis kan bostadsbehoven delas in i följande kategorier:

- Hushåll som kan efterfråga en bostad på marknadens villkor.
- Hushåll som inte kan efterfråga en bostad på marknadens villkor.



Foto: Länsstyrelsen / Henrik Weston.

Bostadstillskottet 2015–2024

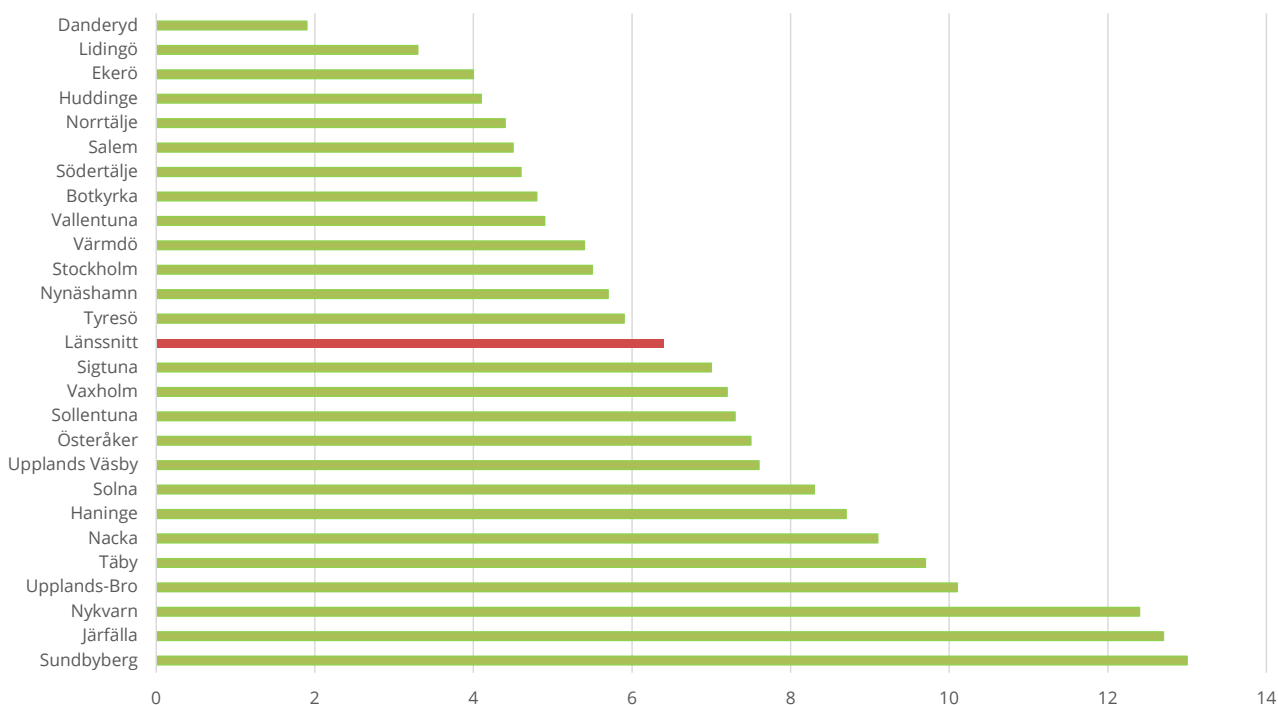
I RUFs 2050 beräknas det demografiska bostadsbehovet till i genomsnitt 20 000 nya bostäder per år, med 2015 som startår. Mellan 2015 och 2024 ökade befolkningen med 275 000 personer, eller 27 500 personer per år. Under samma period färdigställdes i genomsnitt 15 200 bostäder per år, eller 553 bostäder per 1 000 nya invånare. Med beräkningsmodellen 600 nya bostäder per 1 000 nya invånare hade det demografiska bostadsbehovet nåtts med 16 500 nya bostäder per år. Även om bostadstillskottet för perioden är volymmässigt betydande, motsvarar det inte behoven när det gäller storlek, kostnadsnivå och upplåtelseform. För att fler ska kunna flytta in i nyproduktion krävs förändrade förutsättningar – exempelvis genom justerade bostadsbidrag eller någon form av byggstöd (se avsnittet ovan).

Diagrammet ovan till höger visar det genomsnittliga tillskottet av inflyttningsklara bostäder per 1 000 invånare. I genomsnitt tillkom 6,4 bostäder per 1 000 invånare under perioden, med de högsta tillskotten i Sundbyberg, Järfälla och Nykvarn. I Danderyd var tillskottet däremot betydligt lägre, endast 1,9 bostäder per 1 000 invånare.

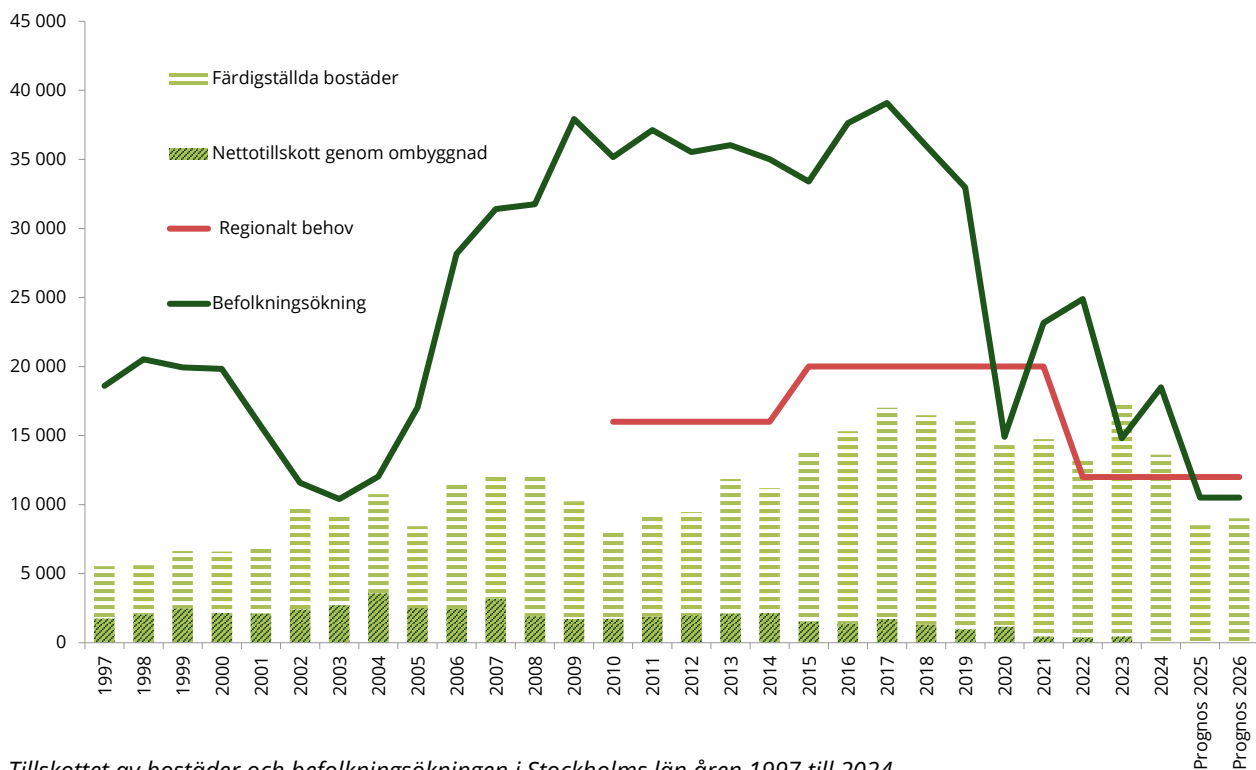
Bostadstillskottet för perioden 1997 till 2024 presenteras i diagrammet nedan till höger och inkluderar både nyproduktion och ombyggnad.⁷ Det demografiska bostadsbehovet visas som en röd linje, medan den gröna linjen illustrerar befolkningsökningen. Både 2023 och 2024 tillkom fler bostäder än vad marknaden klarar av, därav de tomma bostäderna.

⁷ Bostäder tillkommer även genom att fritidshus omvandlas till permanentbostäder, dessa redovisas inte då statistiken innehåller många fel. Diagrammet visar dock fritidshusomvandlingar för åren 1995–2014.

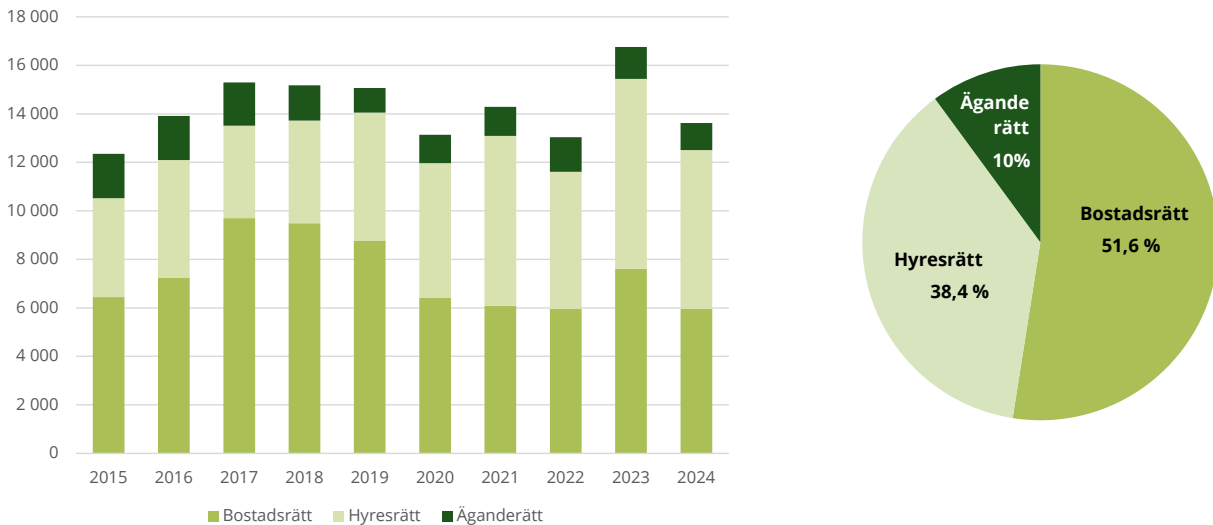
Osäker tid för bostadsbyggandet. Bostadsbehoven fortsatt olösta.



Genomsnittligt tillskott i antal bostäder åren mellan 2015 och 2024 per tusen invånare. Det vill säga färdigställda bostäder genom nyproduktion och ombyggnad. Källa: SCB.



Tillskottet av bostäder och befolkningsökningen i Stockholms län åren 1997 till 2024. Prognos för 2025 och 2026. Källa: SCB, regionen och Länsstyrelsen

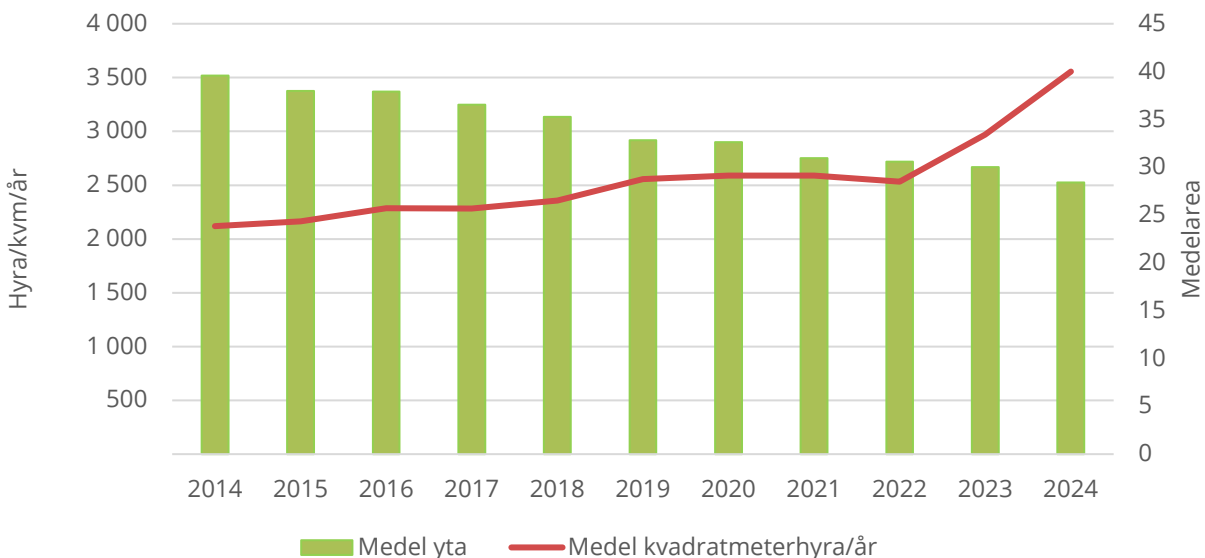


Upplåtelseform färdigställda bostäder 2015–2024, Stockholms län. Källa: SCB.

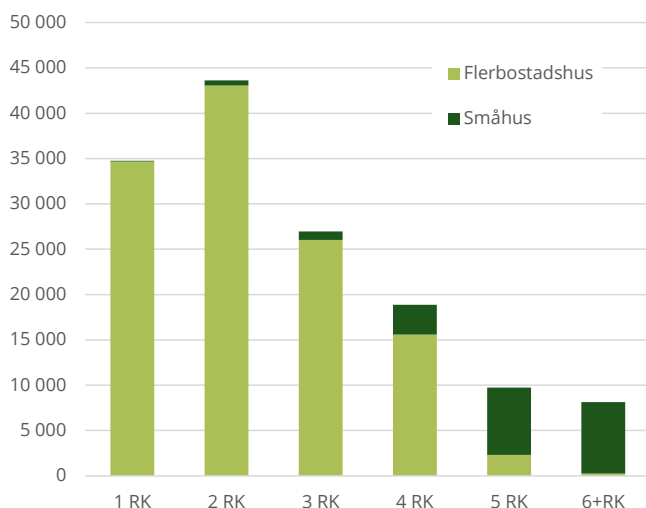
Nya bostadsrätter dominerar – men hyresrätten ökar i antal

De färdigställda bostädernas upplåtelseform sedan 2015 visas ovan. Totalt färdigställdes 142 650 bostäder genom nyproduktion (ombyggnader ingår inte i statistiken). Drygt 60 procent är bostads- eller äganderätter. De

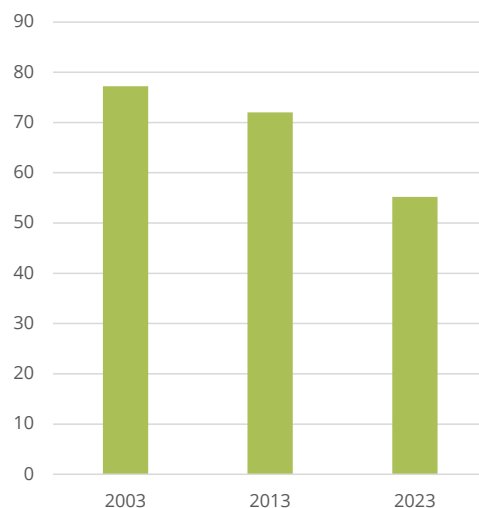
senaste åren har fler hyresrätter än tidigare färdigställts. Efterfrågan på nyproducerade hyresrätter är dock begränsad eftersom hyran är mycket högre än i befintliga hyresrätter. I diagrammet nedan visas hur nyproducerade ettor som förmedlats av Stockholms bostadsförmedling blivit både dyrare och mindre.



Genomsnittlig yta (kvm) och årshyra för nyproducerade ettor som Bostadsförmedlingen i Stockholm förmedlat 2014–2024. Källa: Bostadsförmedlingen i Stockholm AB.



Färdigställda nybyggda bostäder fördelat på antal rum i Stockholms län åren 2015–2024. Källa: SCB och Länsstyrelsen.



Bostadsarea per lägenhet i nybyggda flerbostadshus i Stockholms län år 2003, 2013 och 2023. Källa: SCB.

64 procent av alla färdigställda bostäder i flerbostadshus är ett eller två rum

Sedan 2015 har 64 procent av alla färdigställda bostäder i flerbostadshus utgjorts av ett eller två rum, se diagram ovan. Det var följderna av trångboddheten under 1900-talets första hälft som ledde till att större och bättre bostäder byggdes. Den kunskapen har nu gått förlorad eller av marknadsskäl inte gått att uppfylla.

En bidragande orsak till att bostäderna blir mindre är de bostadsåtaganden genom Sverige-förhandlingen och Stockholmsförhandlingen som flera kommuner har (läs om förhandlingarna på sidan 14). Bostäderna blir fler, men små. Därmed kan kommuner med avtal om antal bostäder i förhandlingar med staten uppnå sina åtaganden. Den främsta anledningen är dock bostadsutvecklarens kalkyler som för att få kalkylen att gå ihop behöver klämma in så många bostäder som möjligt i sina projekt. Därutöver har mindre bostäder gynnats av investeringsstöden för hyresbostäder. För ytor över 70 kvadratmeter boarea har inget investeringsstöd beviljats. I Stockholms stad och Solna finns

initiativ för att öka bostadsstorlekarna. I Solna ska till exempel minst 25 procent av ett projekt innehålla 4 rum eller fler.

För 20 år sedan var genomsnittsytan för en nybyggd lägenhet 77 kvadratmeter, men steg för steg har ytan krympt till 55 kvadratmeter, se diagram ovan.



Foto: Länsstyrelsen / Henrik Weston.

Lägre bostadsbyggande innebär revideringar av prognoser

När färre bostäder byggs behöver kommunens prognoser justeras. Försäljning av byggrätter, en viktig inkomstkälla, minskar – vilket påverkar kommunens ekonomi negativt. Denna nedgång får också konsekvenser för befolkningsprognoserna, som ligger till grund för planeringen av framtida investeringar i skolor, förskolor och äldreboenden.

Åtta kommuner saknar mål för bostadstillskottet

Av länets 26 kommuner har 18 kommuner kvantitativa mål för bostadstillskottet medan åtta kommuner inte längre har något politiskt beslutat kvantitativt mål trots att det är ett lagkrav enligt bostadsförsörjningslagen, se tabell till höger. Kommuner som saknar bostadsmål måste ta fram sådana till sina riktlinjer/handlingsplaner för bostadsförsörjningen.⁸ Kommunernas mål för antalet bostäder tangerar ofta behoven enligt RUFs. Även i grannlän planeras många nya bostäder. Kartan på nästa uppslag visar kommunernas mål för bostadsbyggandet i länet och i grannlän.

Regionens behov av årligt bostadstillskott och kommunernas mål. Kommuner som saknar mål kan dock ha andra åtaganden om antal bostäder inom olika avtal, exempelvis Stockholmsförhandlingen om utbyggd tunnelbana. Källa: Region Stockholm och länets kommuner. Insamlat av Länsstyrelsen 2025.

* Se fotnot 8

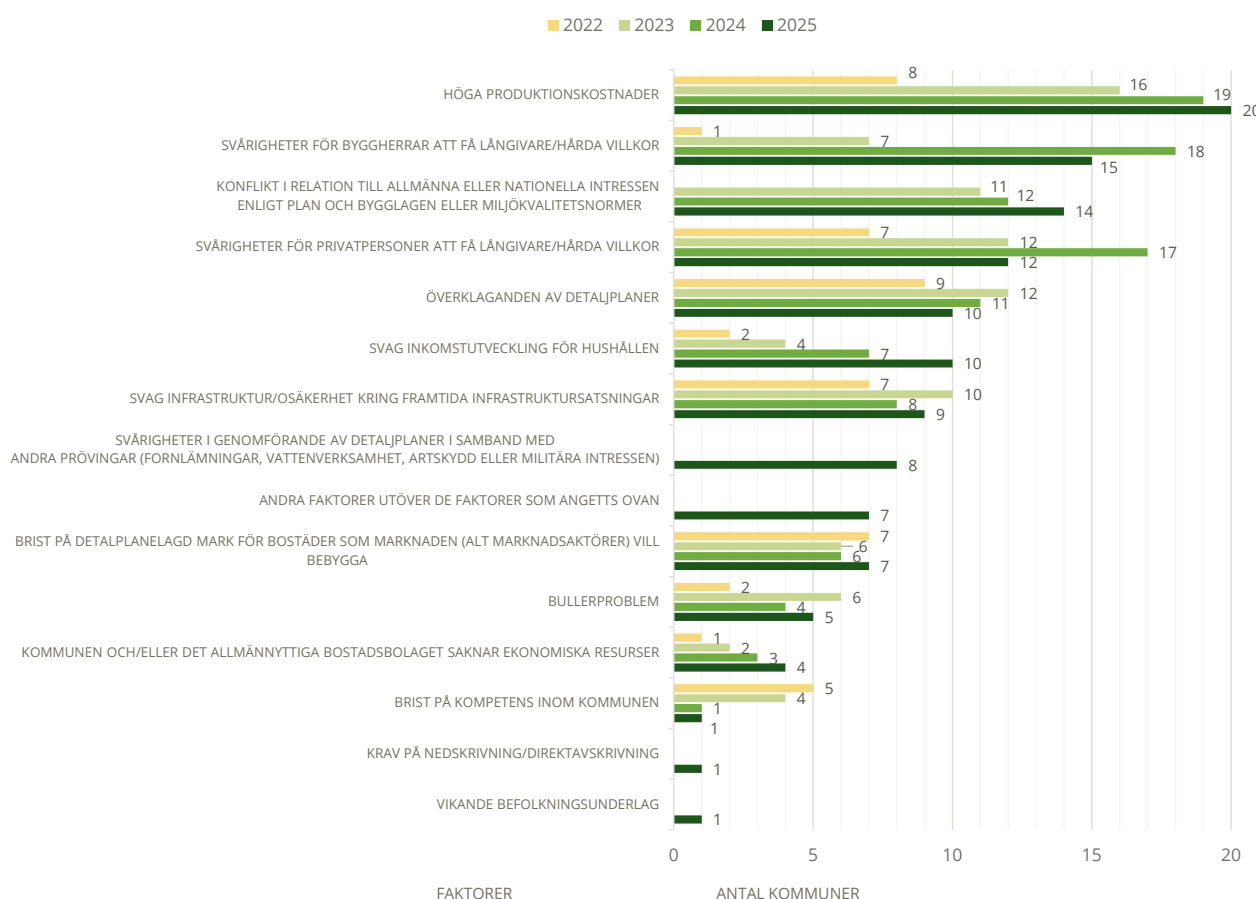
Kommun	Regionens behov av årligt bostadstillskott till 2030 enligt RUFs 2050	Förslag på årligt tillskott 2022-2040 (avrundat 100-tal) i förslaget till RUFs 2060	Kommunens mål för bostadstillskott till 2030, insamlat 2025
Botkyrka	650	400-500	650
Danderyd	300	200-200	85
Ekerö	200	100-200	200
Haninge	700	400-600	750
Huddinge	1 050	600-800	1 300
Järfälla	1 000	600-800	800-1000
Lidingö	200	100-200	Saknar mål
Nacka	1 200	700-900	800
Norrtälje	600	300-500	Saknar mål*
Nykvarn	100	100-100	100-150
Nynäshamn	200	100-200	Saknar mål
Salem	100	100-100	Saknar mål
Sigtuna	400	200-300	190
Sollentuna	650	400-500	550
Solna	800	400-600	800
Stockholm	7 500	4100-5900	6 000
Sundbyberg	1 000	600-800	Saknar mål*
Södertälje	800	400-600	Saknar mål*
Tyresö	300	200-200	150-300
Täby	950	500-700	Saknar mål
Upplands Bro	300	200-200	Saknar mål*
Upplands Väsby	350	200-300	400
Vallentuna	400	200-300	400
Vaxholm	100	100-100	50
Värmdö	500	300-400	150-250
Österåker	350	200-300	120
Summa	20 700	Ca 14 000	Ca 14 000

⁸ Mål är under framtagande i Sundbyberg, Södertälje och Upplands-Bro. I Norrtälje är målet att möjliggöra en befolkningsutveckling på 650 till 1 000 nya invånare per år.

Kommunernas planläggning av bostäder minskar stort i antal

Förra året inkom 9 400 bostäder till Länsstyrelsen för samråd, en halvering jämfört med 2022 då 20 000 inkom. Det pekar framöver mot en lägre takt i bostadsbyggandet. Plan- och byggprocessen tar ofta många år. Planen behöver därför utformas så att den står sig i förhållande till lagkrav och förändringar i omvärlden. Branschaktörer framhåller ofta vikten av att det finns en robusthet över tid i detaljplanerna.

I Bostadsmarknadsenkäten 2025 får kommunerna välja faktorer som enligt dem begränsar bostadsbyggandet. De vanligaste är "Höga produktionskostnader", "Svårigheter för byggherrar att få långivare/hårda lånevillkor", "Konflikt i relation till allmänna och nationella intressen enligt PBL eller miljöbalken" och "Svårigheter för privatpersoner att få lån/hårda lånevillkor". "Överklagande av detaljplaner" ligger också i topp.



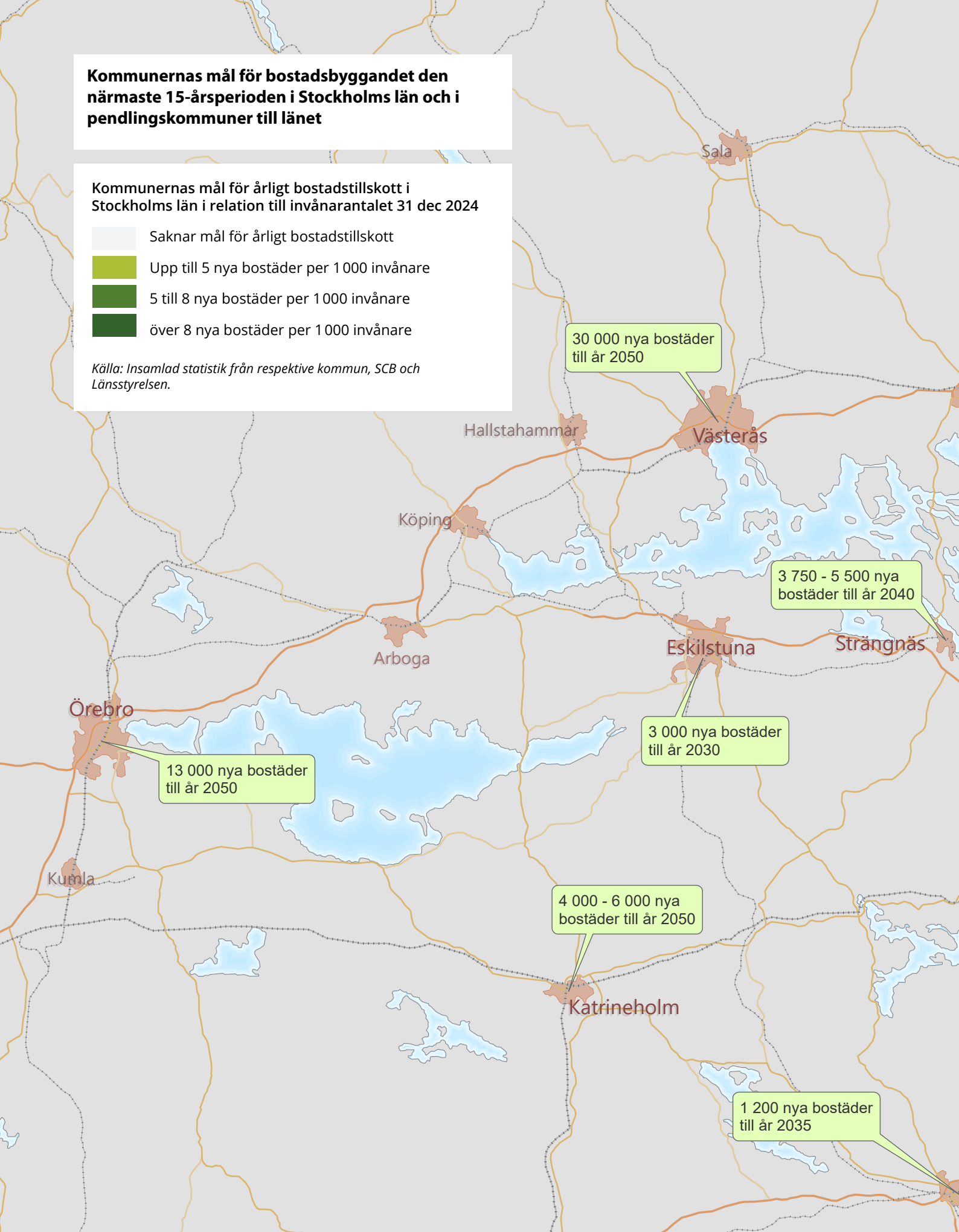
Kommunernas bedömning av faktorer som påverkar bostadsbyggandet i Stockholms län 2022–2025.
Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2025.

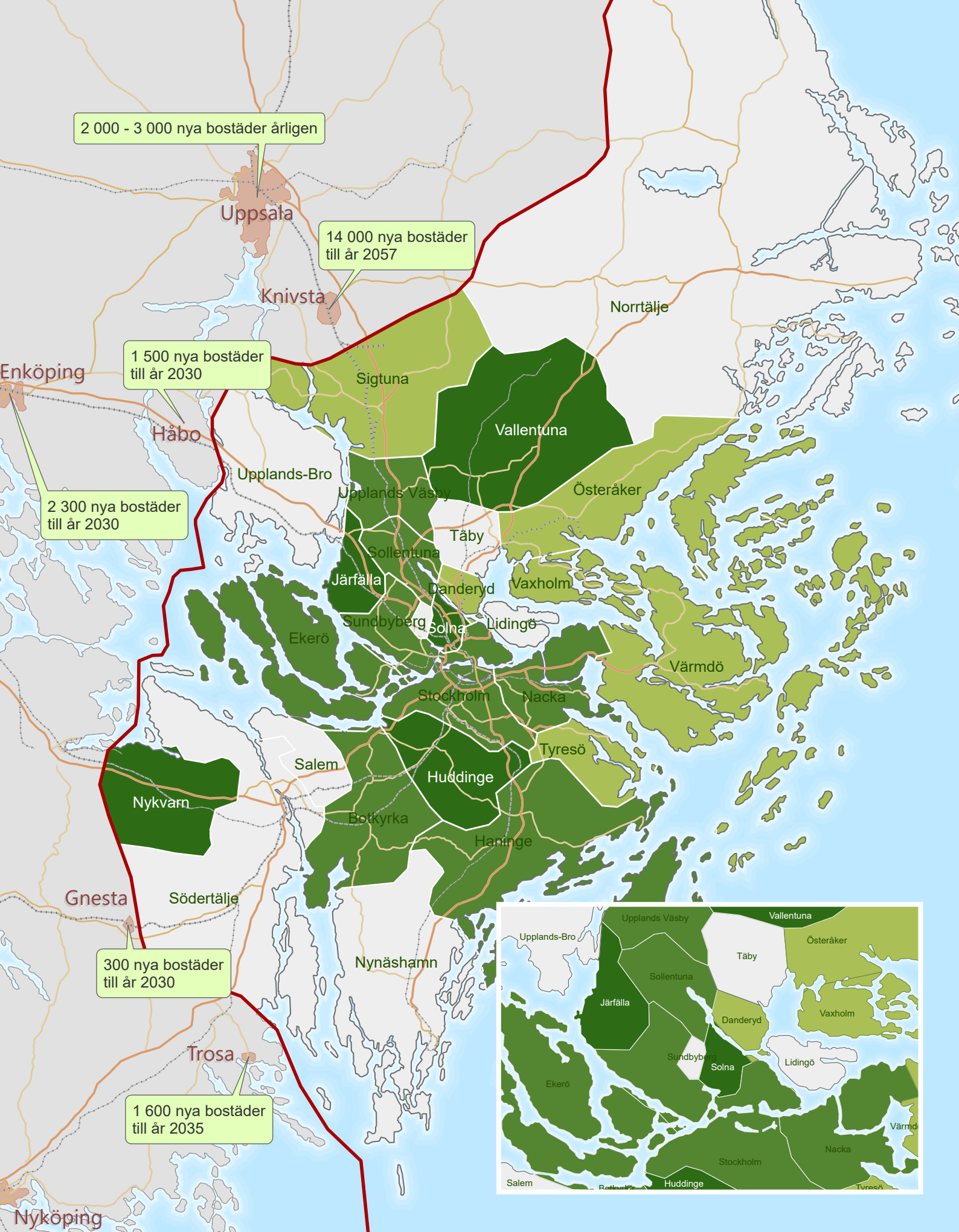
Kommunernas mål för bostadsbyggandet den närmaste 15-årsperioden i Stockholms län och i pendlingskommuner till länet

Kommunernas mål för årligt bostadstillskott i Stockholms län i relation till invånarantalet 31 dec 2024

- Saknar mål för årligt bostadstillskott
- Upp till 5 nya bostäder per 1000 invånare
- 5 till 8 nya bostäder per 1000 invånare
- över 8 nya bostäder per 1000 invånare

Källa: Insamlad statistik från respektive kommun, SCB och Länsstyrelsen.





Åtgärder som har vidtagits i samverkan med kommunerna för att främja ett ökat bostadsbyggande

Länsstyrelsen har i uppdrag att redovisa vilka åtgärder som vidtagits i samverkan med kommunerna för att främja ett ökat bostadsbyggande där det finns underskott på bostäder. Bostadsfrågan är tvärsektoriell och således en fråga som hanteras inom flera sakområden både hos oss på Länsstyrelsen och i kommunerna. I det dagliga arbetet bedriver våra planhandläggare rådgivning och vägledning med kommunernas flera hundra planhandläggare för att hitta framkomliga vägar för nya bostäder. Vi har tidiga dialoger i plan-, bygg- och bostadsförsörjningsfrågor och vi har samarbetsfora i nätverksform. Flera gånger om året arrangeras konferenser, seminarier och workshoppar i PBL och bostadsförsörjningsfrågor. Vi genomför planrelaterade kommunbesök i varje kommun minst en gång per år.

Många kommuner har vidtagit egna åtgärder som varierar från relativt omfattande till inga alls. Några exempel på åtgärder är

- nya värderingar för markpriser och nya betalningsplaner
- avsteg från kvalitetsprogram
- omvandlingar av bostadsrätt till hyresrätt i kombination med nya avtal eller att tomträtt införs
- att markanvisa i senare skede i planprocessen för att skapa bättre förutsättningar för byggaktörer att kunna förutse sina kostnader
- omprioritering av projekt
- anpassning av allmänplatsutbyggnad utifrån marknadssituationen
- att allmännyttan ges möjligheter att förvärva projekt från privat aktör.

Därutöver har kommunerna önskemål om någon form av statligt ekonomiskt stöd som hjälper kommuner och byggaktörer att få ihop kalkylen så att bostäder hushållen har råd att efterfråga kan byggas.



Foto: Länsstyrelsen / Henrik Weston.

Vem ska betala? – Om byggandet av bostadsrätter, äganderätter och hyresrätter

Sverige har avvecklat en bostadspolitik som kännetecknades av statliga subventioner och regleringar. I ett sådant system tar staten en ekonomisk risk i förhållande till marknaden. Idag bärs risken av enskilda hushåll, byggföretag, kreditgivare och kommuner vilket påverkar vad som byggs och hur mycket som byggs.

Det finns brister i finansieringsmodellen vid nyproduktion av bostäder för allt det ägda beståndet. Få hushåll både kan och vill investera i en bostad på ritning i en orolig omvärld. Även hyresrättsbyggare har problem med finansieringen och takten bromsas av skyhöga nyproduktionshyror. Över 60 procent av allt som byggts sedan 2015 utgörs av bostadsrätter och äganderätter, boendeformer som kräver kapital och som ökat hushållens risker och skulder. När hushållens riskmedvetenhet avtar minskar det ägda byggandet parallellt som det hyrda ökar.

Ett efterfrågestyrt byggande följer räntebanans utveckling. När räntan är låg ökar låneutrymmet. Låga räntor var under 2010-talet den starkaste drivkraften för bostadsinvesteringar. Även om räntan är viktig är det allra viktigaste för hushållen trygghet, oro för arbetslöshet eller till och med krig. En trygg och säker omvärld är av fundamental betydelse för att hushållen ska våga investera i nya bostäder, särskilt i en bostad som är inflyttningsklar först om två år.

Nyproduktionen av bostadsrätter – att sälja på ritning

I Sverige har bostadsutvecklarna varit skickliga på att inte bygga på spekulation. Det har framhållits som positivt för stabiliteten, men har inneburit att utbudet hela tiden legat under efterfrågan för att hålla prisnivån uppe. I Sverige kräver finansiärerna en hög försäljningsgrad innan byggnadskreditiv ges.⁹ Historiskt sett har en försäljningsgrad på minst 70-80 procent av bostäderna varit norm innan påbörjandet. Om säljkraven inte uppnåtts blir det ingen byggstart. Ett fåtal bostadsutvecklare har därför sänkt säljkraven till omkring 30 procent.

För att uppnå finansiärens säljkrav ska alltså en viss andel av bostäderna vara sålda före byggstart genom förhandsavtal med hushållen. Det innebär att hushållen ingår ett avtal om att betala ett förutbestämt pris för bostaden tidigt i processen. Att ta sig ur ett sådant avtal har varit nästan omöjligt, exempelvis vid en försening.

Modellen bygger på stigande priser och att kunderna tror på fortsatt prisökning. När priserna faller försvinner köparna eftersom värdet är osäkert när bostaden är klar. Ett annat problem är bankernas lånelöften enligt KALP som bara gäller en kortare tid.¹⁰ Det skapar ingen stabilitet för vare sig kund eller bostadsbyggare eftersom ingen vet hur köparens situation ser ut vid tillträdet av bostaden. I orostider påverkar detta nyproduktionen betydligt mer än successionsmarknaden. Allt det här sammantaget innebär att den svenska modellen med att sälja på ritning hackar i orostider.

9 Ett byggnadskreditiv är ett lån som används när man bygger nya bostäder eller bygger om befintliga bostäder. En bank som ställt ut ett byggnadskreditiv betalar löpande en bostadsutvecklare fakturor för produktionskostnader, vilket gör att det lånade beloppet växer under tiden bostäderna färdigställs. När bostäderna är färdiga läggs en del av byggnadskreditivet om till ett vanligt lån till bostadsrättsföreningen med säkerhet i fastigheten.

10 Långivaren gör en kalkyl för att se om hushållet har tillräcklig återbetalningsförmåga för det lån som söks. Kalkylen kallas för KALP – kvar att leva på.

Osäkert läge för bostadsrättsbyggandet

Hushållens svaga köpkraft och en instabil omvärld bromsar återhämtningen av bostadsrättsbyggandet parallellt som många bostadsrätter färdigställs, som bostadsutvecklarna koncentrerar sig på att sälja genom prisjusteringar innan nya projekt påbörjas.

Enligt SCB färdigställdes förra året 5 600 bostadsrätter jämfört med 6 900 år 2023. Hur många som byggstartas i år är i skrivande stund svårbedömt men i årets *Bostadsmarknadsenkät* bedöms påbörjandet till drygt 4 600 bostadsrätter. Troligtvis påbörjas färre än så. Preliminär statistik för årets första kvartal från SCB visar att knappt 300 bostadsrätter påbörjades.

Bostadsutvecklarna utvecklar samtidigt sina affärsmodeller genom exempelvis hyrköp som tillämpas av allt fler, eller så lockar man med avgiftsfria månader eller räntegarantier.

Något om marken och markanvisningar

Merparten av länets kommuner har stora markinnehav och byggrätter fördelas genom markanvisningar. En markanvisning är en option för en byggaktör att under en viss tid och på vissa villkor förhandla med en kommun om ett markområde som ägs av kommunen. Bland landets kommuner beslutade Stockholms stad om flest markanvisningar år 2024. Samtidigt markanvisade Stockholm sitt lägsta antal bostäder sedan 2010, enligt Markanvisning.se. Räknat per capita sticker Södertälje ut med 13 markanvisade bostäder per 1 000 invånare och Värmdö 11. Det ska jämföras med Stockholms 3 bostäder per 1 000 invånare.

Projekt som byggstartas är ofta kompletteringsbebyggelse i attraktiva lägen. Husen byggs oftast på spekulation och finansieras mestadels av byggherren själv där minst 30 procent av bostäderna är sålda eller förhandsbokade.

Möjligheterna till försäljning ökar i takt med att projekten närmar sig färdigställande. Samtidigt är det en avvaktande marknad. Flera kommuner uppger att det går trögt att få till ett bindande exploateringsavtal eftersom det saknas en marknad för det specifika projektet eller att man inte är överens om markens pris. Bostadsprojekt kan även pausas om kommunerna har för stora investeringar i form av nya ledningsdragningar eller att vägar måste byggas eller byggas om.

Men inte ens om marken var gratis skulle det gå att räkna hem nya hyres- och bostadsrättshus i delar av länet. Dock finns kommuner som vidtagit egna åtgärder som håller i gång byggandet, se sidan 30. Det finns trots allt ett underliggande behov av nyproducerade bostäder, även om faktorer som en osäker omvärld, höga byggkostnader och nedjusterade befolkningsprognoser gör efterfrågan svårare att analysera i ett längre perspektiv.

380 äganderätter färdigställdes i flerfamiljshus förra året

Att köpa en lägenhet med äganderätt innebär att en fastighet köps. Ägaren blir lagfaren ägare till fastigheten. I en ägarlägenhet förekommer inga gemensamma lån, dock ägs delar av huset gemensamt av de boende som tak, fasad, trapphus och hiss. Dessa förvaltas av en samfällighetsförening.

Det finns knappt 1 700 ägarlägenheter i länet. Förra året färdigställdes knappt 380 äganderätter parallellt som drygt 100 påbörjades. I år bedöms 75 ägarlägenheter påbörjas i en kommun, Sigtuna.

Stort fokus på småhus – men byggandet sjunker

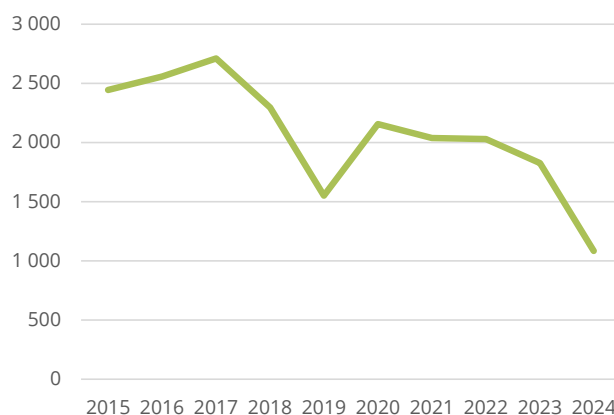
Regeringen har riktat ett ökat fokus mot småhusbyggandet, vilket bland annat märks i uppdraget till egnahemskommissionären som arbetar för att främja ägt småhusboende, samt



Foto: Länsstyrelsen.

i Boverkets utredning om ett typgodkänt och bygglovsbefriat "Sverige-hus".¹¹

Länets småhusbyggande möter dock utmaningar till följd av hushållens begränsade möjligheter att efterfråga nya småhus. Under de senaste åren har nyproduktionen av småhus legat omkring 2 000 per år, men i följd minskade byggandet drastiskt – 1 100 småhus färdigställdes. Mellan 2015 och 2024 färdigställdes totalt 20 700 småhus, vilket motsvarar knappt 14 procent av det totala antalet nyproducerade bostäder under perioden. Av länets närmare 1,2 miljoner bostäder utgör småhus en fjärdedel, cirka 290 000, varav majoriteten är äganderätter. Endast knappt 3 procent är hyresrätter. Ett ökat byggande av småhus som hyresrätter skulle kunna ge fler hushåll möjlighet att förverkliga drömmen om att bo i småhus.



Antal färdigställda småhus i Stockholms län 2015–2024.
Källa: SCB.

¹¹ Uppdrag att verka för ökat småhusbyggande genom en ny egnahemsrörelse, LI2024/01020, LI2023/03027, LI2023/00337. Landshövdingen Stefan Attefall har tillsatts som egnahemskommissionär för att öka småhusbyggandet. Småhus avser friliggande en- och tvåbostadshus samt par-, rad- och kedjehus.



Foto: Länsstyrelsen / Henrik Weston.

Är det själva småhuset som hushåll efterfrågar, eller är det snarare den stadsbyggnadskvalitet och den upplevda trygghet som ofta kännetecknar småhusområden? Den frågan har regionen undersökt och funnit att de viktigaste boendekvaliteterna är egen ingång, egen täppa samt möjligheten att själv bestämma över sin bostad. Viktiga lägeskvaliteter är närhet till natur och/eller vatten samt en känsla av trygghet. Studien visade även att en majoritet av dem som söker ett småhus var mycket positiva till att bo i flerbostadshus – förutsatt att boendekvaliteterna var desamma.

Kommunernas planer för småhusbyggande varierar. Typiska småhuskommuner som exempelvis Nykvarn, Sigtuna, Upplands-Bro och Vallentuna ser småhus som en central del av den långsiktiga bostadsutvecklingen. Samtidigt ser vi att även andra kommuner ser småhus som en allt viktigare del av bostadsutbudet. Frågan är dock hur hållbar denna inriktning är, givet det begränsade marknadsdjupet för nya småhus. Enligt

Bostadsmarknadsenkäten 2025 förväntas cirka 1200 småhus påbörjas i länet under året – en liten ökning jämfört med 2024, då antalet uppgick till 1000 enligt SCB.

Något ljusare läge för hyresrättsbyggandet

Hyresrätter byggs av både allmännyttiga bolag och av privata fastighetsägare. Det finns dock en stor skillnad; privata fastighetsägare har inget bostadsförsörjningsansvar och uthyrningskraven är ofta hårdare.

Förra året färdigställdes 6500 hyresrätter, 1200 färre än 2023. Trots all oro i omvärlden bedömer Länsstyrelsen att något fler hyresrätter påbörjas i år jämfört med 2024 då 4500 påbörjades. Enbart Stockholms stad har som mål att varje år påbörja 3000 hyresrätter. I några kommuner pågår omvandlingar av bostadsrättsprojekt till hyresrätter.

Omvandlingarna omfattas dock av svårigheter eftersom marken för bostadsrätter är dyrare än för hyresrätter. Markpriserförhandlingar är känsliga då intäkten är en viktig del av kommunens budget. Byggs för många hyresrätter minskar intäkterna. Flera hyresrättsbyggare upplever detta som ett problem, de känner sig inte välkomna i alla kommuner.

Svårare att förmedla nybyggda hyresbostäder – hyrorna är höga

I nybyggda hyreshus brottas många bostadsbolag med omflyttningar. För att inte hamna där skulle det vara fördelaktigare om bolagen strävade efter att inte förhandla fram för höga hyror.¹² Stockholms bostadsförmedling uppger att efterfrågan påtagligt viker när hyran för en normalstor trerummare överstiger 9 000 kronor per månad. Nyproduktionen påverkas särskilt, då snitthyran är nästan 50 procent högre jämfört med äldre bostadsbestånd.¹³ Därtill tillkommer kostnader för vattenförbrukning och uppvärmning – utgifter som vanligtvis ingår i hyran för äldre bostäder. Förra årets högsta hyror bland de lägenheter som förmedlades via Bostadsförmedlingen avsåg bostäder med

egensatta hyror, där en enrummare kostade 13 000 kronor per månad och en fyrrummare upp till 32 000 kronor.

SCB har analyserat hyrorna för nyproducerade bostäder i länet under 2023. De högsta hyrorna återfinns i hus med *förhandlad bruksvårdshyra*, där snitthyran uppgår till 2 556 kronor per kvadratmeter och år. Därefter följer bostäder med *presumtionshyra* (2 449 per kvadratmeter och år) samt bostäder med egensatt hyra genom individuell förhandling (2 429 per kvadratmeter och år). De lägsta hyrorna noterades för bostäder med *presumtionshyra i kombination med investeringsstöd*, där hyran i genomsnitt låg på 1 829 kronor per kvadratmeter och år.

Utbetalningar för 1 425 bostäder av det numera slopade stödet till hyres- och studentbostäder

År 2016 infördes investeringsstöd för att öka byggandet av hyres- och studentlägenheter med ett tak för hyresnivån. Riksdagen beslutade i samband med omröstningen om budgeten för 2022, att avveckla investeringsstödet efter årsskiftet 2021/22. Stödet är utformat så att bostäderna ska påbörjas inom ett år efter att beslut har fattats och färdigställas inom två år från påbörjandet. Under 2024 fattades beslut om utbetalning till 22 projekt i 7 av länets kommuner vilket resulterat i 1 425 hyresrätter och kooperativa hyresrätter. Utbetalningarna uppgick till cirka 632 miljoner kronor.

12 Hyran i en ny lägenhet har de senaste åren oftast bestämts genom presumtionshyra (16 projekt 2023). Utgångspunkten för presumtionshyra är att hyresvärden vill täcka produktionskostnaderna för fastigheten. Tidigare sattes hyran oftast enligt bruksvårdssystemet (3 projekt 2023). Hyressättningen inom detta system baseras på ett antal bruksvärdesfaktorer, som exempelvis fastighetens och lägenhetens standard och läge. Hyressättning kan även ske genom en direkt överenskommelse mellan hyresgäst och hyresvärd – så kallad direktförhandling (8 projekt 2023). 6 projekt fick presumtionshyra med investeringsstöd 2023.

13 Vad är egentligen marknadsmässigt avkastningskrav? Avkastningen på en investering ska sättas som den säkra räntan plus risktillägg (som är olika högt beroende på var fastigheten byggs). Den risk som finns är primärt vakansgrad och för stor rörlighet. Båda dessa risker ökar ju högre hyran är. Professorn i fastighetsekonomi Hans Lind menar att den kloke investeraren räknar med olika risker och hyror för att se vilka alternativ som finns som ger tillräcklig avkastning.

Produktionskostnaden ökade med 24 procent mellan 2013 och 2023

Produktionskostnaden är den totala kostnaden för ett byggprojekt efter att alla led i byggprocessen är inräknade; markförvärv, projektering, kommunala avgifter, kontroll, besiktning, garantier, försäkringar, kreditivränta, entreprenadarbeten och moms. Utöver byggherrens egna kostnader samt moms delas den totala produktionskostnaden upp i

- byggkostnad
- markkostnad.

I byggkostnaden ingår kostnader som är förknippade med själva uppförandet av byggnaden, till exempel material och löner. I markkostnaden ingår köpeskilling, markarbeten, anslutningsavgift för VA, fastighetsbildning, lagfart, detaljplan, geologiska utredningar, kommunala avgifter och eventuella rivningskostnader.

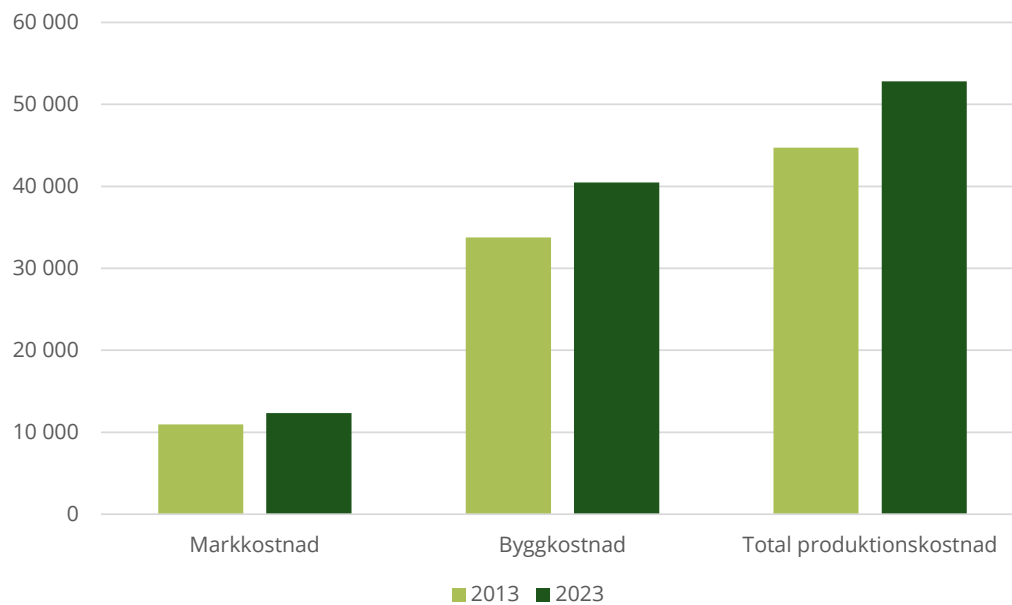
Produktionskostnaden för flerbostadshus i Stockholmsregionen ökade med 19 procent mellan 2013 och 2023, enligt SCB, se diagram ovan till höger. Tre fjärdedelar av produktionskostnaden 2023 bestod av byggkostnader, resten var markkostnader.

Även upplåtelseformen påverkar kostnaden

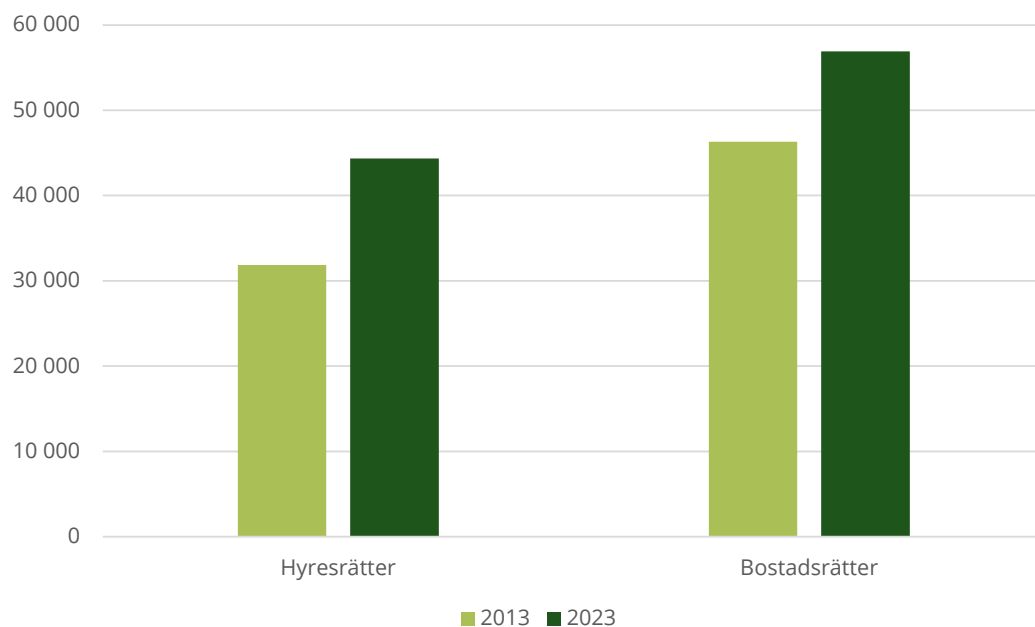
Den totala produktionskostnaden är avsevärt högre för bostadsrätter än för hyresrätter, vilket framgår av diagrammet nedan till höger. Detta beror främst på att markpriserna för bostadsrätter i storstadsområden är högre – i genomsnitt 11900 kronor per kvadratmeter, jämfört med 8900 kronor per kvadratmeter för hyresrätter – samt att många hyresrätter uppförs med tomträtt. Det är också värt att notera att markpriset för bostadsrätter minskade med 5000 kronor per kvadratmeter under 2023 jämfört med 2022, medan priset för hyresrättsmark ökade med 1500 kronor per kvadratmeter under samma period.



Foto: Länsstyrelsen / Henrik Weston.



Produktionskostnad – pris per kvadratmeter för ordinärt flerbostadshus i Stockholms län 2013–2023. Källa: SCB.



Total produktionskostnad per lägenhetsarea i storstadsregionerna 2013–2023. Källa: SCB.





Behov och efterfrågan av bostäder

I SCBs befolkningsframskrivning bedöms befolkningen i länet vara 2,5 miljoner år 2030 och 2,6 miljoner år 2040. Befolkningen ökar – men i väsentligt lägre tempo än tidigare.

Även om färdigställandet av nybyggda bostäder ligger på höga nivåer svarar inte nyproduktionen mot de behov som finns. Efterfrågan på hyresbostäder med låg hyra är stor. Försämrade boendesituationer för resurssvaga hushåll får konsekvenser, särskilt för familjer med barn. Men problemen på bostadsmarknaden är inte enbart en fråga för människor med låga inkomster. Situationen påverkar även dem som borde ha råd att ordna sitt eget boende.

Lägre tempo i befolkningsökningen

Förra året ökade befolkningen med 18 500 personer, vilket är 3 700 fler än under 2023. Bakom ökningen ligger framför allt ett födelseöverskott på drygt 10 000 personer och ett positivt flyttnetto på omkring 8 500. Nettoinvandringen uppgick till 9 000 personer – en tydlig ökning jämfört med 6 600 året innan. En förklaring är det stora antalet skyddsbehövande från Ukraina som har folkbokfört sig. Däremot fortsätter inrikes flyttnetto att vara negativt. Under 2024 landade det på -500, jämfört med -2 500 året innan. Länet närmar sig nu en befolkning på 2,5 miljoner invånare.¹⁴

Enligt SCB:s senaste prognos syns en tydlig trend: andelen äldre ökar stadigt. Personer som är 80 år eller äldre utgör en allt större del av länets befolkning. Det ställer krav på

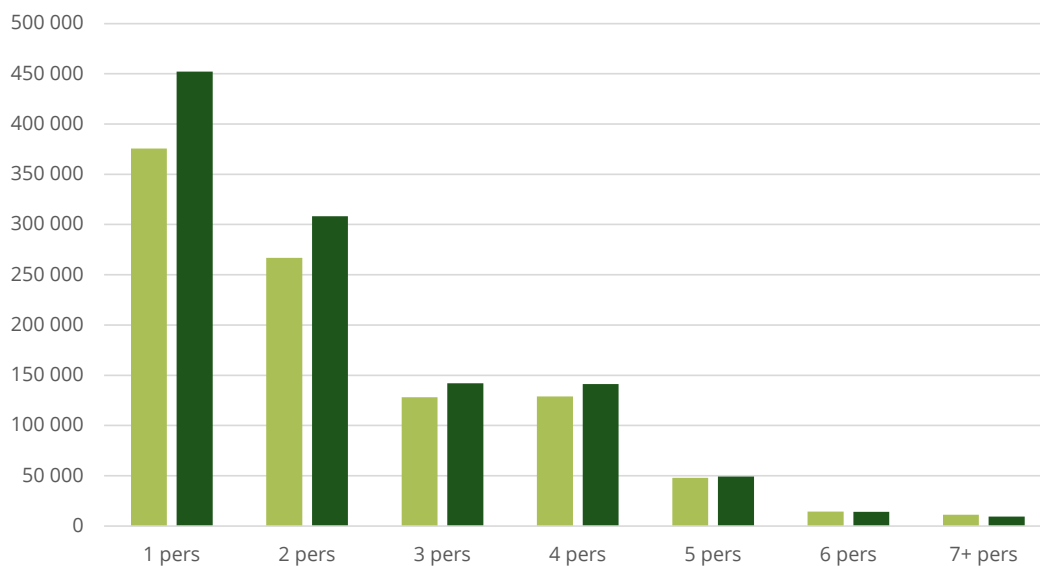
kommunernas planering. Nya sätt att arbeta kan behövas för att underlätta flyttar och undvika ensamhet. Samtidigt väntas antalet barn i skolåldern (6–15 år) minska – något som påverkar planeringen för skola och utbildning. En annan förändring är att det vissa år kommer att dö fler människor än det föds, vilket förändrar befolkningens sammansättning på sikt.

40 procent av alla hushåll består av en person

Länets knappt 2,5 miljoner invånare är fördelade på drygt 1,1 miljoner hushåll eller i genomsnitt 2,2 personer per bostad. Av hushållen är drygt 40 procent enpersonshushåll. Diagrammet på nästa sida visar fördelningen. Det kan noteras att särskilt hushåll med en eller två personer ökat stort sedan 2015, från 640 000 till 760 000. Antalet hushåll med 7 eller fler personer har under samma period minskat från 11 100 till 9 200.

¹⁴ Den sista december 2024 hade länet 2 473 300 invånare.

Befolkningsökningen **per vecka** i Stockholmsregionen



Antal hushåll i Stockholms län efter hushållsstorlek, 2015 (ljusgrön) och 2024 (mörkgrön). Källa: SCB.

I länet har Stockholm och Sundbyberg med förhållandevis tät bebyggelse och stor andel flerbostadshus, fler trångbodda i jämförelse med kommuner med många småhus, som Danderyd, Ekerö och Täby. Botkyrka är den kommun i länet med minst boendeyta per person.

Trots ett högt bostadsbyggande saknas det bostäder till överkomlig kostnad

Trots att tillskottet av nya bostäder legat på höga nivåer under flera år har många länsbor svårt att hitta en egen bostad. En växande grupp hushåll har varken råd att köpa ett boende eller bo i nybyggda hyresbostäder. Alla kommuner utom Järfälla och Nynäshamn

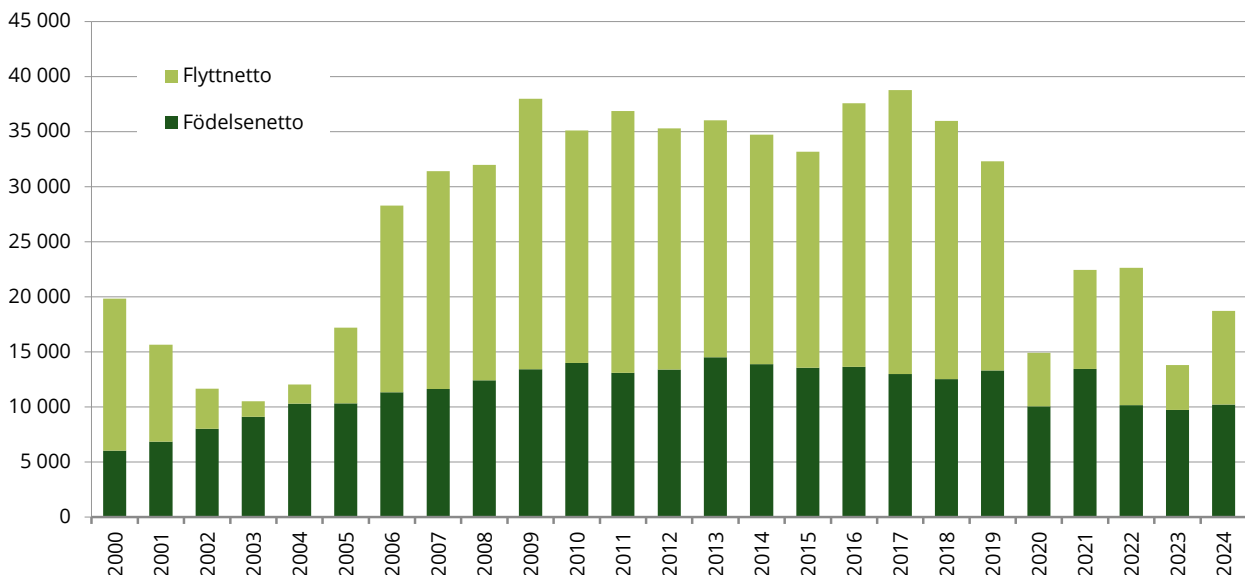
Bostadsbehov och bostadsefterfrågan

Behov och efterfrågan är olika begrepp som inte ska blandas ihop. Att det finns ett ökat behov av bostäder betyder inte att det kan byggas x antal bostäder.

Bostadsbehov uttrycker en bedömning av vad hushåll anser sig behöva av utrymme, standard (pris/hyra) men också särskilda behov i form av tillgänglighet.

Bostadsefterfrågan uttrycker hushållens betalningsförmåga.

uppgger i *Bostadsmarknadsenkäten 2025* att det är underskott på bostäder i kommunen som helhet. Flera kommuner ger uttryck för att det framför allt finns ett stort behov av prisrimliga bostäder i alla storleksklasser som är möjliga att hyra för människor med lägre betalningsförmåga.



Befolkningsökning i Stockholms län 2000–2024. Källa: SCB.

Olika förutsättningar på bostadsmarknaden

Den som inte har en trygg anställning, hög lön, sparade pengar eller lång kötid har svårt att hitta in på bostadsmarknaden. Bland grupper med generellt svag ställning finns ungdomar, ensamstående föräldrar, personer med funktionsnedsättningar, äldre och utrikes födda, däribland nyanlända.

En trygg och hållbar bostad är avgörande för människors tillvaro och trygghet. Det är också en skyddsfaktor som på olika sätt främjar barns uppväxtvillkor. Barn behöver utrymme för lek, vila, studier och umgänge. Kontinuitet i skolgång ger förutsättningar att klara skolarbetet. Trygghet och långsiktighet i boendet ger möjlighet att delta i fritidsaktiviteter och att bygga varaktiga relationer till kompisar och

vuxna. En trygg boendesituation stärker också tilliten till samhället och ger förutsättningar att fånga upp och samverka i insatser kring familjer med särskilda behov och utmaningar.

Jämställdhetsmyndigheten har i uppdrag att analysera bostadsmarknaden med fokus på unga kvinnor och mäns förutsättningar att etablera sig på arbets- och bostadsmarknaden. En rapport från Myndigheten för ungdoms- och civilsamhällesfrågor (MUCF) visar att var fjärde ung i åldern 16 till 29 år oroar sig för att bli bostadslösa. Tjejer oroar sig mer än killar och har i högre grad upplevt sig orättvist behandlade när de sökt bostad. Utrikes födda oroar sig mer för att bli bostadslösa än inrikes födda, och har i högre grad upplevt diskriminering när de sökt bostad och är mindre nöjda med sin bostadssituation och platsen där de bor.



Foto: Länsstyrelsen / Henrik Weston.

Olovlig användning för bostadsändamål

Olovlig användning av en byggnad innebär att en byggnad används för annat ändamål utan att bygglov först har beviljats. Byggnadsnämnden, som är tillsynsmyndighet, ska ingripa om den får kännedom om att en byggnad används på ett olovligt sätt. Exempel på olovlig användning kan vara om en källarlokal med förråd inreds och används som bostadslägenhet. Det visar på svårigheten att få tillgång till en permanent bostad på den ordinarie bostadsmarknaden. Hur stort problemet är att utrymmen används olovligt som bostäder vet vi inte, men olovliga bostäder bidrar till otrygga och osäkra boendeförhållanden som främst drabbar redan utsatta grupper i samhället.

Av Sveriges alla hemlösa finns en fjärdedel i länet

Socialstyrelsens kartläggning från 2023 visade att drygt 6 600 personer i länet levde i hemlöshet. Andelen kvinnor var drygt 30 procent. Barn ingår inte i kartläggningen. Av Sveriges alla hemlösa fanns en fjärdedel i länet. Storstäderna har större utmaningar med akut hemlöshet. I länet utgjorde den gruppen drygt 1 200 personer. Antalet människor i boendelösningar via socialtjänsten har ökat sedan den förra kartläggningen genomfördes 2017, till 4 000 personer. Socialstyrelsen rekommenderar att kommuner regelbundet genomför lokala kartläggningar för att få bättre träffsäkerhet.

Stockholms stad räknar hur många människor som befinner sig i en hemlöshetssituation vartannat år. Enligt den senaste räkningen från 2024 befann sig knappt 2 200 stockholmare i hemlöshet, en minskning med drygt 330 personer sedan 2022. Mörkertalet är dock stort i bägge studierna.

Enligt socialtjänstlagen är det den kommun som en person bor och vistas i som ansvarar för att ge personen stöd. När det handlar om en person i hemlöshet, som inte är fast bosatt, kan det uppstå svårigheter var personen ska söka stöd. Med anledning av detta har Storsthlm tagit fram en överenskommelse mellan länets alla kommuner som hanterar kommunernas ansvar för hemlösa som rör sig mellan kommunerna. Överenskommelsen ska förhindra att personer inte får hjälp från socialtjänsten på grund av oenighet om ansvarsfördelningen.

Den strukturella hemlösheten ökar även hos hushåll med arbete

Orsakerna till hemlöshet varierar, därför behöver arbetet med att motverka hemlöshet utgå från individens förutsättningar. Andelen människor som lever i social hemlöshet – ofta personer med missbruksproblematik eller psykisk ohälsa – är fortsatt stor. Men det är den strukturella hemlösheten som ökar mest, särskilt bland nyanlända, barnfamiljer och ensamstående kvinnor med barn. Dessa grupper har svårt att ta sig in på bostadsmarknaden. Människor i strukturell hemlöshet syns sällan i statistiken. Många har arbete, men saknar tillräcklig ekonomi eller kötid för att själva kunna lösa sin situation. Socialtjänsten vittnar om en ökad arbetsbelastning, där allt fler söker hjälp med att hitta en bostad. Trots detta omfattas den här gruppen sällan av insatser enligt socialtjänstlagen. Det tillfälliga tilläggsbidraget till bostadsbidrag för barnfamiljer, som infördes under pandemin och förlängts flera gånger med hänvisning till ökade levnadsomkostnader, upphör den 30 juni utan ersättning. I likhet med Stadsmissionen är Länsstyrelsen oroad för att det kan leda till att vräkningar av barnfamiljer ökar i ett läge när den ekonomiska krisen fortsatt pågår för barnfamiljer i ekonomisk utsatthet.

Rätten till en lämplig bostad

Rätten till en bostad uttrycks som en mänsklig rättighet i flera internationella konventioner. Agenda 2030 rymmer mål om att senast 2030 säkerställa tillgång för alla till ekonomiskt överkomliga bostäder. Barnkonventionen är svensk lag sedan 2020. Det innebär att i beslut och åtgärder som rör barn ska barnets bästa alltid beaktas. Enligt barnkonventionen har varje barn en särskild rätt till den levnadsstandard som krävs för barnets utveckling och samhället har ett ansvar för att bistå föräldrar och tillhandahålla stöd (Barnkonventionen, artikel 27, punkt 3).

FN:s granskningsorgan för ekonomiska, sociala och kulturella rättigheter har i sin uppföljning lyft vikten av att Sverige motverkar diskriminering på bostadsmarknaden. Enligt Institutet för mänskliga rättigheter och Diskrimineringsombudsmannen (DO) handlar de flesta anmälningar på bostadsområdet om diskriminering på grund av etnisk tillhörighet eller funktionsnedsättning.

Nationella målsättningar

I regeringsformen finns målsättningar om att det allmänna ska trygga rätten till bostad. I det nationella målet för boende och samhällsplanering uttrycks en strävan mot långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven. Även andra politikområden som social-, utbildnings- och arbetsmarknads-politik påverkar förutsättningarna att få och behålla en bostad. Boende och närmiljö är ett målområde inom folkhälsopolitiken utifrån att ”en god och ekonomiskt överkomlig bostad i ett område som ger samhälleliga förutsättningar för social gemenskap som bidrar till trygghet, tillit och en god och jämlik hälsa”. Sammantaget pekar detta på vikten av sektorsövergripande samverkan för att trygga rätten till bostad, i det nationella arbetet och lokalt mellan förvaltningar och nämnder.

Kommunernas ansvar för specifika grupper

Mål om att trygga rätten till bostad innebär generellt inte att individer har en utkrävbar rätt till bostad. Kommunernas ansvar regleras framför allt i bostadsförsörjningslagen och i socialtjänstlagen. För vissa grupper finns lagstiftning som ger rätt till särskilt stöd och hjälp med bostad. Socialtjänstlagen och lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS) reglerar att kommunen ska tillhandahålla boende med service och omvårdnad för äldre samt bostäder med särskild service till personer med funktionsnedsättning. Enligt lagen om mottagande av vissa nyanlända för bosättning ska kommuner erbjuda bostad till nyanlända som anvisats kommunen. Migrationsverket kan också enligt lagen om av mottagande av asylsökande anvisa skyddsbehövande enligt massflyktsdirektivet till en kommun som sedan ansvarar för att ordna boende.

Ny förebyggande socialtjänstlag 1 juli 2025

Den nya socialtjänstlagen syftar till att socialtjänsten ska bli mer förebyggande, jämställd och lättillgänglig än idag. Socialtjänsten ska också bli mer kunskapsbaserad och vila på forskning och beprövad erfarenhet. Socialtjänsten har det yttersta ansvaret för att enskilda får det stöd och den hjälp som de behöver. Socialnämnden ska i sin verksamhet främja den enskildes rätt till bostad och medverka i samhällsplaneringen. Hänsyn till sociala aspekter i samhällsplaneringen kräver kunskap om respektive kommuns sammansättning och vilka hushåll som inte har ekonomiska förutsättningar att själva ordna en bostad på marknadens villkor. Boverket och Socialstyrelsen har i uppdrag att ta fram ett metodstöd till kommunerna.

Analys av bostadsbehov i kommunen

Kommunerna har huvudansvaret för bostadsförsörjningen. Enligt bostadsförsörjningslagen ska kommunernas handlingsplaner för bostadsförsörjningen grundas på en analys av de bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden. Analysen ska genomföras med stöd av ett underlag från Boverket¹⁵ och andra underlag som kommunen behöver för sin analys. Genom handlingsplanen ska kommunen skapa förutsättningar och identifiera åtgärder för att alla i kommunen att leva i goda bostäder.

Boverkets underlag består av olika mått över antalet hushåll som saknar en rimlig bostad, exempelvis antalet trångbodda hushåll och antalet hushåll med ansträngd boendeekonomi.¹⁶ Enligt Boverkets senaste beräkningar är 15 procent av hushållen trångbodda och drygt 21 procent har en ansträngd boendeekonomi enligt KALP-kalkylen ("kvar att leva på¹⁷"). Läs mer om bostadsförsörjningslagen och kommunernas bostadsförsörjningsansvar i kapitel 7.

¹⁵ Boverkets mått för att beskriva bostadsbristen ska inte ses som det faktiska måttet på kommunens bostadsbrist. De indikerar att det finns hushåll i kommunen som inte har en ändamålsenlig bostad eller en tillfredsställande boendesituation.

¹⁶ Boverket bildades 1988 efter en sammanslagning av Bostadsstyrelsen och Planverket. Bostadsstyrelsen främsta syfte var att främja landets bostadsförsörjning. Bostadsstyrelsen skapades den 1 juli 1948 efter förslag från den Bostadssociala utredningen. Bostadsstyrelsen skiljde på "marknadsbrist" och "behovsbrist" samt behovet av bostäder för den icke köpkraftiga efterfrågan. Boverkets beräkningar om bostadsbrist är förknippade med det sistnämnda, det vill säga behovsbrist.

¹⁷ Definition KALP: Hushållet har en inkomst som inte räcker till att täcka en baskonsumtion beräknad utifrån genomsnittshyror på orten och kvar att leva på (KALP), en kalkyl utifrån ett genomsnitt av bankernas kalkyler. Definition trångboddhet: Hushållet är trångbott om det inte har sovrum utöver vardagsrum och kök eller kokvrå. Två barn kan dela sovrum men med stigande ålder och personlig integritet behöver barn över 11 år eget rum. Vuxna som inte är sambor delar inte rum. För de hushåll där rum saknas (främst småhus) används boendeyta per person. Har hushållet mindre än 20 kvadratmeter per person räknas hushållet som trångbott. Boverkets siffror släpar efter med två år. Siffrorna är från år 2023.

Bedömning av bostadsbrist. Källa: Boverket 2025.

Bedömning av bostadsbrist – Boverkets statistik	Andel hushåll med ansträngd boendeekonomi (KALP) %	Andel trångbodda hushåll %
Botkyrka	29,2	19,1
Danderyd	13,3	6,9
Ekerö	14,3	7,2
Haninge	22,5	15,9
Huddinge	23	15
Järfälla	21,3	14
Lidingö	15,9	9,5
Nacka	15,4	12,1
Norrtälje	26	7,7
Nykvarn	15	7
Nynäshamn	26,4	11
Salem	17,4	9
Sigtuna	26	17,7
Sollentuna	18,9	11,6
Solna	20,8	15
Stockholm	22,4	17,8
Sundbyberg	19,3	17,4
Södertälje	30	16,9
Tyresö	18	11
Täby	13	6,8
Upplands-Bro	22,7	13,9
Upplands Väsby	22,4	14
Vallentuna	16	7,3
Vaxholm	14,6	7,9
Värmdö	16	12,1
Österåker	15	7,9
Totalt i länet	21,6	15,1

Boverket och SCB har genomfört en fördjupad analys av olika bostadsområdens behov och problem kopplat till utanförskap. Boverkets verktyg med platsdata *Segregationsbarometern* och SCBs analysverktyg *Utanförskapets karta* kan således bidra med kunskap om segregation och olika dimensioner av utanförskap.

Risk för social dumpning

När det lokala bostadsbehovet inte kan tillgodoses, händer det att kommuner aktivt medverkar till att hushåll flyttar till en annan kommun. Den avbrutna utredningen *Motverka social dumpning* (Dir 2022:56) visade att detta fenomen är vanligare än vad man initialt antog. En tredjedel av länets kommuner uppger till Länsstyrelsen att de i någon mån aktivt hjälper hushåll att hitta bostad i en annan kommun. Bland de grupper som ofta berörs nämns våldsutsatta, nyanlända, hemlösa samt personer inom missbruks- och psykiatrivården.

Länsstyrelsernas rapport *Aktiv medverkan till bosättning i annan kommun* från 2021 belyste arbetssätten och den gråzon som finns mellan att stötta till stadigvarande bostad och att påtvinga en flytt. Social dumpning innebär vanligtvis flyttar från socioekonomiskt starka kommuner till kommuner med socioekonomiska utmaningar. Individer kan gå från att ha sysselsättning till att bli bidragsberoende. Barn kan tvingas lämna skola och nätverk.

Social dumpning

Kommunalt agerande som syftar till att personer som är i behov av kommunala stödinsatser ska flytta till en annan kommun, utan att personen själv uttryckt en tydlig vilja att flytta.

Nationell strategi mot hemlöshet

Åren 2022 till 2026 pågår arbetet med nationell hemlöshetsstrategi. Syftet med strategin är att minska antalet vuxna och barn som befinner sig i hemlöshet och att förebygga att människor blir hemlösa.

I strategin anges fyra mål för att motverka hemlöshet:

Mål 1. Hemlöshet ska förebyggas.

Mål 2. Ingen ska bo eller leva på gatan.

Mål 3. Bostad först bör införas nationellt.

Mål 4. Det sociala perspektivet i samhällsplaneringen ska stärkas.

Länsstyrelserna, Socialstyrelsen, Boverket och Kronofogden arbetar tillsammans för att nå målen

Som en del i hemlöshetsstrategin stödjer länsstyrelserna kommunerna i arbetet med att motverka hemlöshet. Länsstyrelserna betonar vikten av att kommunerna har en väl fungerande samverkan med Kronofogden för att förebygga avhysningar och mildra konsekvenserna. Socialstyrelsen har tagit fram en ny vägledning för uppsökande arbete riktad till vuxna som är, eller riskerar att bli, hemlösa.

I regleringsbrevet för 2024 fick Socialstyrelsen och Boverket i uppdrag att gemensamt stärka det sociala perspektivet i samhällsplaneringen. Under året har myndigheterna arbetat med att skapa en samlad bild av hemlöshetens omfattning och karaktär. Som en del av uppdraget tar de under 2025 fram ett metodstöd till kommunerna, med syftet att stärka socialtjänstens roll i att integrera sociala aspekter i samhällsplaneringen.

Systematiskt arbete för att förebygga vräkningar kräver kontinuitet

Länsstyrelsen arbetar på olika sätt med stöd till kommunerna i det strategiska arbetet med att förebygga vräkningar. Socialstyrelsens framgångsfaktorer som beskrivs på nästa sida visar att ett systematiskt arbetssätt är avgörande för att minska risken för vräkningar, särskilt för barnfamiljer.

Nästan alla kommuner uppger i *Bostadsmarknadsenkäten 2025* att de bedriver någon form av vräkningsförebyggande arbete. I drygt hälften finns fastställda rutiner och/eller utsedda ansvariga för detta. Flera kommuner beskriver ett aktivt, uppsökande arbete riktat mot vuxna och barnfamiljer, ofta i samverkan med bostadsbolag. Vissa kommuner har arbetat länge med lokal samverkan i det vräkningsförebyggande arbetet medan andra nyligen har börjat.

Antalet vräkningar ökar i snabb takt – Länsstyrelsen är bekymrad

Länsstyrelsen noterar att 638 avhysningar verkställdes i länet under 2024, året innan verkställdes 573 avhysningar. Dock har det skett en minskning av antalet barn som vräkts, 107 barn drabbades genom att en eller båda vårdnadshavarna vräkts, vilket är 10 barn färre än 2023. Mörkertalet är stort och konsekvenserna för barn kan vara lika stora om familjen väljer att flytta innan en formell vräkning sker. Detsamma gäller för familjer som hyrt i andra hand eller varit inneboende eller tvingas flytta som en konsekvens av kommunens arbetssätt utifrån bostättningslagen.

Trots en formell minskning av antalet vräkningar är Länsstyrelsen fortsatt bekymrad över att barn drabbas. Barnfamiljer och särskilt ensamstående kvinnor med barn påverkas när



Foto: Mostphotos.

hushållens ekonomi försvagas. I promemorian *Åtgärder för en bättre bostadsförsörjning* (LI2024/00083) föreslogs att det skulle bli obligatoriskt för kommuner att under vissa förutsättningar tillhandahålla hyresgarantier till barnfamiljer. Riksdagen valde att inte gå vidare med förslaget. Länsstyrelsen vill dock poängtera att det är möjligt för kommuner att använda sig av hyresgarantier. Tre kommuner angav i *Bostadsmarknadsenkäten 2025* att de använder sig av hyresgarantier. Länsstyrelsen bedömer att kommunernas nuvarande verktyg är otillräckliga och efterlyser riktade insatser för att minska vräkningarna.

Socialstyrelsens uppdrag om att förstärka arbetet mot vräkningar av barnfamiljer

Länsstyrelsen bedömer att de höga hyresnivåerna, tillsammans med stigande priser på mat, kläder och andra nödvändigheter liksom hushållens skuldsättning är drivande faktorer bakom det ökande antalet vräkningar. Levnadskostnaderna i Stockholmsregionen har ökat påtagligt, vilket drabbar hushåll med svag ekonomi särskilt hårt. Utvecklingen understryker behovet av en svensk modell med riktade bostäder för att bättre stödja ekonomiskt utsatta grupper.

Socialstyrelsen har fått i uppdrag av regeringen att kartlägga och analysera vräkningar av barnfamiljer. Socialstyrelsen ska ta fram kunskapsunderlag om varför antalet vräkningar ökar, hur olika kommuner arbetar före och efter att en vräkning har genomförts, med särskild hänsyn till ett barnperspektiv samt ge förslag på åtgärder för att minska antalet vräkningar. Inom ramen för den nationella hemlöshetsstrategin har Socialstyrelsen även i uppdrag att kartlägga och analysera hur kommuner använder akuta boendelösningar.

Bostad först en prioriterad insats som gör skillnad

Bostad först är en effektiv metod för personer som varit hemlösa under en längre tid och som står mycket långt från bostadsmarknaden. Utgångspunkten är att bostaden är medlet snarare än målet för en persons återhämtning. Den hemlöse erbjuds en egen bostad i kombination med anpassade stödinsatser. Den gängse insatsen är vanligtvis "boendetrappan" där en hemlös måste uppfylla en rad kriterier, som att vara drogfri, innan det kan bli aktuellt med en bostad. Målet med *Bostad först* är att hyresgästen ska kunna bo kvar i sin lägenhet på samma villkor som vanliga hyresgäster. Beräkningar visar på stora ekonomiska

Socialstyrelsens framgångsfaktorer för att förebygga och motverka hemlöshet:

- Bedriv arbetet med att förebygga avhysningar brett i kommunen, på uppdrag av samtliga berörda nämnder.
- Utse personal med särskilt ansvar, ha en tydlig väg in och klargör former för samarbete.
- Ta fram och använd rutiner, checklistor och skriftlig avsiktsförklaring för arbetet med att förebygga avhysningar.
- Socialtjänsten (utsedd funktion) tar personlig kontakt efter information om obetald hyra, störning eller liknande från hyresvärd.
- Informera enskilda om möjligheten att söka ekonomiskt bistånd för hyresskuld och arbeta för att reglera hyresskulden.
- Kommunera med hyresbolag om att inte skicka till inkasso direkt utan sköta påminnelser själva.
- Medgivande från den enskilde .
- Arbeta aktivt med budget- och skuldrådgivning och indirekt stöd.
- Uppmärksamma barn!

Socialstyrelsens definition av hemlöshet

Situation 1: Akut hemlöshet – exempelvis härbärge/uteliggare.

Situation 2: Intagen eller inskriven på institution/ fängelse och utskrivning är planerad inom tre månader men utan eget boende ordnat.

Situation 3: Långsiktig boendelösning – exempelvis socialt kontrakt/träningslägenhet.

Situation 4: Eget kortsiktigt boende – kortare än tre månader och att socialtjänsten känner till detta.



Foto: Länsstyrelsen.

besparingar i de kommuner som har infört metoden jämfört med om personerna varit placerade på tillfälliga boenden. Till detta kommer den förhöjda livskvaliteten.

Varianter av Bostad först finns enligt *Bostadsmarknadsenkäten 2025* i 12 av länets kommuner. Genom ett flerårigt statsbidrag till kommunerna är förhoppningen att fler kommuner ska använda metoden. 14 kommuner i länet har beviljats medel och 12 kommuner har ännu inte sökt.

Sociala kontrakt och motsvarande kan motverka hemlöshet

Alla kommuner i länet erbjuder någon form av boendeinsats för dem som inte på egen hand lyckas få en bostad och som omfattas av socialtjänstlagen. Enligt *Bostadsmarknadsenkäten 2025* är olika former av sociala kontrakt vanligast. Kommuner hyr ut bostäder i andrahand enligt SoL 4 kap. 1 § och 2 §, eller utan biståndsbeslut. Läs mer om kommunernas åtgärder på sidan 87.

För att kunna erbjuda sociala kontrakt eller liknande lösningar behöver kommunen ha tillgång till bostäder – antingen via kommunala bostadsbolag eller privata fastighetsägare. I vissa fall äger kommunen även egna småhus, bostadsrätter eller fastigheter med lägenheter som kan användas för sociala ändamål. I Stockholms stad sker detta bland annat genom SHIS Bostäder, stadens bostadssociala resurs, som förfogar över cirka 3 600 bostäder med korttidskontrakt.

När kommunernas insatser inte räcker till blir civilsamhällets engagemang avgörande. Stockholms Stadsmission driver Bobyrån, som förmedlar bostäder till personer som står utanför den ordinarie bostadsmarknaden. Organisationen har även byggt ett flerfamiljshus med ett 40-tal hyresrätter i Farsta för hushåll som tidigare levt i hemlöshet. Bostäderna förmedlas genom Bobyrån och Bostadsförmedlingen i Stockholm och har differentierade hyror som är anpassade efter hushållens ekonomi.

Fortsatt svårt för ungdomar, något bättre för studenter men överkomliga bostäder är för få

Jämfört med landet i övrigt har länet en ung befolkning, nästan hälften är under 35 år. I Bostadsmarknadsenkäten 2025 uppger 18 kommuner att de har särskilda ungdomsbostäder och 12 kommuner att de har särskilda studentbostäder. Ungdomsbostäderna har ofta tidsbegränsade kontrakt men det kan också vara ett förstahandskontrakt. För ett tidsbegränsat kontrakt behåller hyresgästen kötiden hos Bostadsförmedlingen. Enligt SCB finns knappt 23 800 studentbostäder i länet, men det är svårt att avgöra om det verkligen är studenter som bor i dessa bostäder, då det saknas heltäckande kontroller.

Nästan alla kommuner uppger att det är underskott på bostadsmarknaden för ungdomar. För studenter är situationen något bättre. En kommun uppger att det finns ett överskott av studentbostäder och en handfull kommuner ger uttryck för att det finns lediga studentbostäder i alla fall delar av året. Kommunerna uppger att

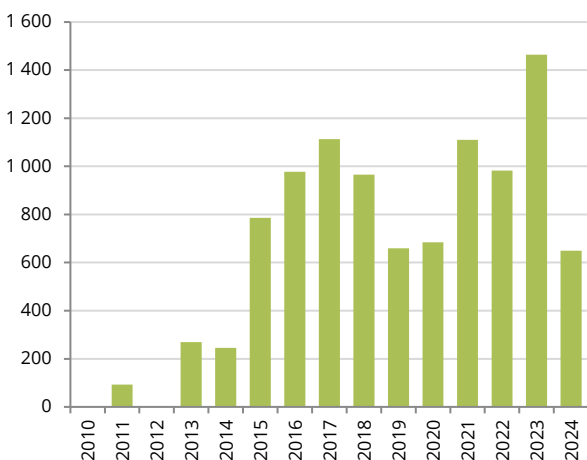
det finns ett generellt underskott på bostäder och att hyrorna upplevs som för höga. Om de lediga bostäderna inte hyrs ut till studenter kan de hyras ut som ungdomsbostäder. Trots att det finns studentbostäder att tillgå bor många studenter hemma främst på grund av ekonomin. Under året och nästa år planeras 815 studentbostäder att påbörjas i tre av länets kommuner, det är något fler än föregående tvåårsperiod.

Allt fler unga trångbodda – svårt att få bostad

Trots att många små lägenheter och många studentbostäder byggts så är det svårt att få en första bostad. Fler unga bor kvar hemma (34 procent) än i övriga landet (24 procent). En klar majoritet av dessa gör det ofrivilligt. Att bo kvar hemma längre än önskat kan leda till trångboddhet hos familjer med flera barn. Trångboddheten är vanligast i utsatta områden. En studie från regionen visar att unga som lever i trångboddhet i större utsträckning lever sitt liv utanför hemmet. Ungdomarna – särskilt om de bor i utsatta områden – kan lättare hamna i utanförskap eller i värsta fall i kriminalitet.

Nya hyresrättsliga regler för delat boende

De senaste åren har så kallade "co-livings" etablerats som boendeform. "Co-livings" innebär att de boende delar ett större hus eller lägenhet och får service så som städning med mera inkluderat i hyran. Konceptet riktar sig främst till en yngre målgrupp men är dyrt, vilket flera uppmärksammade domar i hyresnämnden och Svea hovrätt bekräftar. Under försommaren presenterades en utredning om enklare privatuthyrning där det även finns förslag om ändringar av de hyresrättsliga reglerna för delningsbostäder.



Färdigställda studentbostäder i Stockholms län 2010–2024. Källa: SCB.

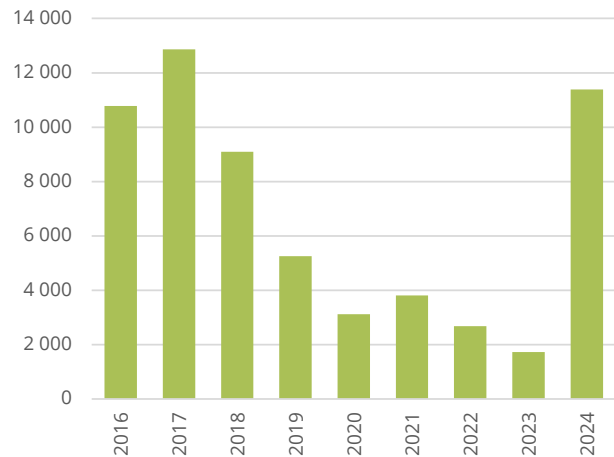
Nyanlända har en utsatt boendesituation

Nyanlända flyktingar och skyddsbehövande befinner sig ofta i en utsatt bostadssituation. Som nya på länets bostadsmarknad saknar de ofta kötid och ekonomiska resurser. Digitala och språkliga utmaningar, färre kontaktytor och diskriminering kan också göra det svårare att hitta en bostad. Tillfälliga lösningar innebär ofta höga hyror och osäkra boendeförhållanden. Trångboddhet, otrygg närmiljö och upprepade flyttar försvårar etableringen på arbetsmarknaden och den sociala integrationen. För barn innebär detta otrygghet i form av skolbyten, uppbrott från vänner och fritidsaktiviteter. Samtidigt försvåras samhällets möjligheter att erbjuda förebyggande och riktade insatser.

Nyanlända personer omfattas av kommunens bostadsförsörjningsansvar

Bland nyanlända hushåll finns både personer som på egen hand bosatt sig i en kommun (självbosatta) och nyanlända som anvisats en kommun enligt bosättningslagen. För anvisade har kommunen ett direkt ansvar att erbjuda en bostad i kommunen, men det finns stora skillnader mellan kommuner vad gäller möjlighet till ett långsiktigt och kvalitativt boende. Nyanlända som är folkbokförda omfattas av kommunernas bostadsförsörjningsansvar på samma sätt som övriga kommuninvånare. Det förutsätter att kommunen har kunskap om både anvisade och nyanländas bostadsbehov.

Sedan år 2016 har sammantaget mer än 60 000 nyanlända personer blivit kommunmottagna i länet, varav cirka 22 000 barn. Mottagandet har minskat under flera år, men ökade förra året. Ökningen beror på det stora antalet skyddsbehövande från Ukraina som folkbokfört sig och som därmed inkluderas i gruppen



Antal kommunmottagna nyanlända personer i Stockholms län 2016–2024. Källa: Länsstyrelsen.

kommunmottagna nyanlända personer. Under 2025 förväntas mottagandet återigen minska. Länsstyrelsen har uppdrag att verka för beredskap och kapacitet i mottagandet av nyanlända och följa upp mottagandet.

Olika arbetssätt vid bosättning av anvisade nyanlända

Enligt Bostadsmarknadsenkäten 2025 har de flesta kommuner goda möjligheter att erbjuda bostad till anvisade nyanlända trots det höga mottagandet. Möjliga förklaringar kan vara att skyddsbehövande från Ukraina har anvisats till kommunala asylboenden redan innan folkbokföringen samt att kommuner har en grundläggande beredskap och kapacitet för mottagandet. Några kommuner bedömer att de har dåliga möjligheter att erbjuda bostad.

Kommunerna arbetar på olika sätt för att säkerställa att det finns bostäder. 18 kommuner har regelbundna samarbeten med allmännyttan, medan 15 kommuner har motsvarande samarbeten eller kontakter med privata fastighetsägare. 11 kommuner hyr ut egna bostadsrätter eller småhus. 8 kommuner har bostäder med tidsbegränsade bygglov. Enstaka



Foto: Länsstyrelsen / Henrik Weston.

kommuner använder lokaler som byggts om till bostäder. Det finns också kommuner som har en bostadssocial stiftelse eller egen fastighetsavdelning med bostäder samt några kommuner som har kollektiva boendelösningar i egna eller hyrda fastigheter.

Länsstyrelsernas enkät om kommunernas mottagande visar på skillnader i vilken utsträckning kommuner undviker trångboddhet (norm 2) vid bosättning av anvisade hushåll. Tillgång till bostäder och familjestorlek påverkar samt om kommuner erbjuder kollektivt boende med delade kök och gemensamma ytor. Det finns skillnader i vilken utsträckning kommuner tar hänsyn till områdets socioekonomiska förutsättningar. Det vanligaste är att kommuner bosätter i de lägenheter som finns att tillgå.

Från tidsbegränsade kontrakt till en varaktig bostad

I länet är det vanligt att kommuner erbjuder tidsbegränsade kontrakt till anvisade nyanlända. I landet som helhet erbjuder en majoritet av kommunerna tillsvidarekontrakt. Kontraktens längd varierar mellan två och fem år och är i många fall för korta för att nyanlända därefter ska hitta en egen bostad i länet. Några kommuner erbjuder barnfamiljer en längre kontraktstid än ensamhushåll. Ett fåtal kommuner ger barnfamiljer möjlighet till tillsvidarekontrakt eller möjlighet att bo kvar till dess att de hittar eget boende.

Tidsbegränsade kontrakt har medfört att kommuner på olika sätt stöttar nyanlända i att söka bostad. Det kan handla om vägledning

kring bostadsköer eller praktiskt stöd i att sköta en bostad. Kommunerna informerar även om budget- och skuldrådgivning samt socialtjänstens uppdrag. Dessa insatser främjar en mer långsiktig etablering på bostadsmarknaden, men bosättningen bör också ses i relation till kommunens övergripande bostadsförsörjningsansvar och socialtjänstens förebyggande arbete. I betänkandet *Etableringsboendelagen – ett nytt system för bosättning för vissa nyanlända* (SOU 2025:35) finns förslag om ökat kommunalt inflytande vid fördelning av mottagandet samt införande av etableringsboende.

Gråzon mellan stöd och påtvingad flytt

Vissa kommuner stöttar nyanlända i att hitta bostadslösningar i andra kommuner eller län, särskilt när den egna bostadsförsörjningen inte kan möta invånarnas behov. Detta kan dock innebära en risk för så kallad ”aktiv medverkan till bosättning i annan kommun”, eller ”social dumpning” – alltså när en person i behov av stödinsatser flyttar till en annan kommun utan att själv ha uttryckt en tydlig vilja att göra det. Länsstyrelsen ser ett tydligt samband mellan längden på bostadskontrakt och andelen nyanlända som lämnar kommunen inom några år efter mottagandet. Av de personer som anvisades till länet enligt bosättningslagen 2017 och 2020 hade 41 procent flyttat inom tre år. På kommunnivå varierade andelen från 8 till 86 procent. Majoriteten av de som flyttade lämnade länet, och nära hälften bosatte sig i kommuner med sämre socioekonomiska förutsättningar. Länsstyrelsen bedömer att kommunernas arbetssätt skiljer sig åt, särskilt när det gäller hänsyn till individens önskemål, arbetsmarknadsläget i den mottagande kommunen, barns möjlighet att undvika skolbyten under terminer samt kvalitet och långsiktighet i det nya boendet. Läs mer om social dumpning på sidan 46.

Underskott på bostadsmarknaden för självbosatta nyanlända

I *Bostadsmarknadsenkäten 2025* uppger flertalet kommuner att det råder underskott på bostäder för självbosatta nyanlända. Samtidigt erbjuder färre än hälften av kommunerna någon form av bostadsrelaterad service eller information till denna grupp. Länsstyrelsernas enkät om mottagande av nyanlända visar att kommunernas kunskap om självbosattas bostadsbehov varierar. I många fall får självbosatta inte ta del av kommunens insatser för nyanlända på samma villkor som personer som anvisats till kommunen. Detta kan begränsa kommunens kunskap om självbosattas livsvillkor och bostadsbehov.

Kommunen ansvarar för boende till ensamkommande barn

Kommunerna ansvarar för att ordna boende för ensamkommande barn, vanligtvis i form av familjehem. Ansvaret gäller oavsett om barnet har uppehållstillstånd, är asylsökande eller omfattas av massflyktsdirektivet. Hur aktivt kommunerna stöttar ungdomarna i att hitta en bostad efter avslutad placering varierar dock.

Äldre är en utsatt grupp på bostadsmarknaden

Antalet äldre ökar, vilket ställer nya krav på bostadsmarknaden. De flesta äldre bor i ordinarie bostadsbestånd och så många som två tredjedelar av de som fyllt 65 bor i en lägenhet med trappor.¹⁸ I många fall behöver bostaden tillgänglighetsanpassas för att den äldre ska kunna bo kvar. Även när en flytt sker, är det oftast till en annan bostad inom det ordinarie beståndet – inte till särskilda boenden. För personer över 80 år blir det ofta svårare att

18 En man aktiv i en av de större pensionärsorganisationerna beskriver det som att ”när benen inte längre vill riskerar mitt hem att bli mitt fängelse”.

klara vardagssysslor och därför uppstår behov av att flytta. Många äldre vill flytta till ett mer tillgängligt boende, men stöter på hinder som högre boendekostnader och krav på hög inkomst – både i hyresrätter och vid köp av bostadsrätt. Det råder även brist på hustyper och bostadsstorlekar som motsvarar äldres behov. Var bostaden är placerad blir viktigt för att äldre ska kunna uträtta ärenden som att handla, uppsöka läkarvård och ha ett socialt liv. Tillgången på lämpliga bostäder varierar stort mellan kommunerna och var en person är folkbokförd påverkar möjligheten att få sina bostadsbehov tillgodosedda. Kötiderna för anpassade hyresbostäder kan vara så långa som tio år, vilket ytterligare försvårar en nödvändig flytt.

Det finns möjlighet att söka bostadstillägg hos Pensionsmyndigheten. Trots det missar var fjärde pensionär som är berättigad till stödet att ansöka om det enligt fackförbundet SACO. Bostadstillägget är en del av det allmänna pensionssystemets grundskydd. Till skillnad från garantipensionen är bostadstillägget behovsprövat och pensionären måste själv ansöka om tillägget.

Antalet utsatta äldre ökar, insatser behövs

Antalet skuldsatta äldre ökar. Orsakerna är bland annat äldres lägre inkomster i kombination med inflation och ökade levnadsomkostnader samtidigt som äldre har en ökad risk för sjukhusvistelser som kan leda till att räkningar missas och därmed betalningsanmärkningar. Många hyresvärdar har hyresvillkor där de inte godkänner hyresgäster med betalningsanmärkningar. Det gäller både privata och allmännyttiga bostadsbolag. Av de allmännyttiga bolagen var det förra året 16 av 20 bolag som inte godkände betalningsanmärkningar. För att äldre inte ska riskera att hamna i kläm kan det behövas särskilda insatser för att nå målgruppen.

Underskott av seniorbostäder i nästan hälften av länets kommuner

Nästan hälften av länets kommuner bedömer att det är underskott på seniorbostäder. Seniorbostäder finns som både hyresrätter och bostadsrätter. Fler efterfrågar seniorbostäder i hyresrätt än i bostadsrätt men kötiderna är långa till bostäderna i det äldre beståndet där hyrorna är lägre. Fem av länets kommuner påbörjar byggnation de kommande två åren. En orsak till att det inte byggs fler är att nyproducerade bostäder oavsett upplåtelseform ofta är för dyra för målgruppen.

Få biståndsbedömda trygghetsbostäder

Två kommuner i länet har biståndsbedömda trygghetsbostäder och hälften av länets kommuner uppger att de har trygghetsbostäder utan biståndsbedömning. Under 2025 planerar två kommuner att påbörja byggandet av icke-biståndsbedömda trygghetsbostäder med totalt 63 bostäder.

Det planeras för fler särskilda bostäder för äldre än föregående år

Särskilt boende för äldre (SÄBO) drivs i både privat och kommunal regi. Kommunerna uppger i *Bostadsmarknadsenkäten 2025* att nästan 8450 bostäder/platser finns med kommunen som utförare. Knappt 7300 bostäder/platser köps in av kommunen av privata utförare enligt lagen om valfrihetssystem (LOV). Att upphandla platser ger kommunerna en ökad flexibilitet när behov av platser uppstår och en ökad valfrihet för de äldre, men det finns också kommuner som uppger att det hade varit mer ekonomiskt fördelaktigt att bygga boenden själva då det är kostnadsdrivande att hyra in sig hos privata bolag.

Drygt hälften av kommunerna uppger i *Bostadsmarknadsenkäten 2025* att det är underskott på biståndsbedömda boendeplatser.



Foto: Länsstyrelsen.

Lika många uppger att de kommer att påbörja byggande under detta år och nästa. Totalt planeras det för nästan 1600 bostäder, vilket är betydligt fler än under föregående tvåårsperiod.

Kommuner som anger ett underskott av platser uppger att de planerar för egen byggnation eller i samverkan med privata aktörer. Trots planerade åtgärder kan knappt hälften av länets kommuner inte bedöma om behovet av bostäder är täckt om 2 eller 5 år. Orsaken anges vara den stora ökningen av andelen äldre.

Stöd till äldre bostäder under avveckling

Länsstyrelserna ansvarar för det stöd som finns för att stimulera ombyggnation och nybyggnation av bostäder för äldre på den ordinarie bostadsmarknaden. Under 2024 beviljades stöd till nybyggnation och ombyggnation av hyresrätter och kooperativa hyresrätter för äldre motsvarande nästan 500 bostäder. Fastighetsägare och bostadsrättsföreningar har även fått del av ett mindre stöd, max 200 000 kronor, för anpassning av gemensamma utrymmen som exempelvis installation eller renovering av hiss, vilken är den vanligaste åtgärden. Åtgärderna ska bidra till att äldre kan

Seniorbostäder

Vanliga bostäder som riktar sig till medelålders och äldre, ofta 55+.

Trygghetsbostäder

Bostäder med gemensamhetsutrymmen där vårdpersonal finns tillgänglig vissa tider. Trygghetsbostäder är vanligtvis till för dem som är 70+.

Särskilt boende

Boende med service och omvårdnad för äldre. Det krävs biståndsprövning och beslut från kommunen för att få bo i särskilt boende.

Biståndsbedömt trygghetsboende

Behovsprövad boendeform för äldre människor som känner att det inte är tryggt att bo kvar i sina egna hem men som inte har behov av vård dygnet runt.

bo kvar. Beviljat belopp uppgår till cirka 125 miljoner kronor.

Regeringen har i budgetpropositionen för år 2025 uppgett att investeringsstödet ska avvecklas successivt. Avvecklingen sker genom att medel avsätts för att finansiera ingångna åtaganden som beslutats före den 31 december 2025.¹⁹

19 (Prop. 2024/25:1 utgiftsområde 9, avsnitt 6.5 s. 173).

Fortsatt underskott på bostäder för personer med funktionsnedsättning

Kommunerna har ett ansvar enligt LSS – lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade – att tillhandahålla bostäder med särskild service till personer med funktionsnedsättning. Väntetiderna är många gånger långa för personer som vill flytta till en anpassad bostad, trots att behoven ofta är kända sedan länge. Bostäderna drivs i kommunal regi och av privata vårdbolag eller stiftelser. Kommunerna är med några få undantag de dominerande utförarna i samtliga boendeformer för personer med funktionsnedsättning.

I *Bostadsmarknadsenkäten 2025* uppger 18 kommuner att det är underskott av bostäder för denna grupp. Flertalet av dessa kommuner har uppgett underskott under en rad år. Kommunerna beskriver att processen är långsam för att utöka antalet platser, liksom att konjunkturläget har försenat planerna. För att motverka underskottet arbetar kommunerna på olika sätt för att få fram fler bostäder. En kommun vill få flera aktörer att delta i kundval,

Bostäder för personer med funktionsnedsättning

Bostad med särskild service för vuxna eller annan särskilt anpassad bostad är en insats enligt LSS. Insatsen inkluderar tre former av bostäder:

Servicebostad, gruppboende och annan särskilt anpassad bostad

Servicebostad och gruppboende är en form av "bostäder med särskild service" där fast bemanning ingår, vilket inte gäller för boendeformen "annan särskilt anpassad bostad". Personer som bor i en gruppboende har större behov av tillsyn och omvårdnad.

en annan för en dialog med bostadsexploatörer och Storsthlm kring behovet av bostäder. En kommun har flyttat beställaransvaret för byggnation till en centralare plats i organisationen.

I år och nästa år väntas 210 bostäder att byggas i åtta av länets kommuner, det är 100 fler än förra året, men långt ifrån att täcka det samlade behovet. Flera kommuner menar att tillskottet inte sker i den utsträckning som behövs sett till behovet. Att det finns anpassade bostäder är avgörande för att unga vuxna med funktionsnedsättning ska kunna flytta till eget boende i hemkommunen. I dagsläget kan vi se att fler än de som önskar tvingas bo kvar hemma eller flytta till en annan kommun på grund av bristen på lämpligt boende.

Behov av stadigvarande boende för våldsutsatta av största vikt

Boendesituationen för våldsutsatta är central i arbetet mot mäns våld mot kvinnor och våld i nära relationer. En egen bostad är avgörande för att skapa en trygg vardag fri från våld. Det är också en viktig barnrättsfråga. Socialstyrelsens hemlöshetskartläggning från 2023 visar att våld i relation var den fjärde vanligaste orsaken till kvinnors hemlöshet och för kvinnor med barn under 18 år var våld i nära relation den faktor som flest personer uppgav hade bidragit till deras hemlöshetssituation. Socialnämnden har enligt socialtjänstlagen ansvar för att verka för att den som utsatts för brott och dennes närstående får stöd och hjälp. Skyddat boende är en vanlig tillfällig insats till personer som är utsatta för våld i nära relation. Sedan 2024 regleras skyddat boende i socialtjänstlagen som en boendeinsats till den som behöver stöd och skydd till följd av hot, våld eller andra övergrepp.

I samband med lagändringen tydliggjordes att socialnämndens ansvar att ta initiativ till och bevaka att åtgärder vidtas för att skapa en god samhällsmiljö och goda förhållanden, bland annat avseende den enskildes rätt till bostad, även omfattar de som har utsatts för våld eller andra övergrepp av närstående.

Övergången mellan ett skyddat boende till en stadigvarande bostad är utmanande. Våldsutsatta kvinnor och barn har efter vistelse i skyddat boende ofta svårt att komma vidare till ett stadigvarande boende, bland annat på grund av att utsatthet för ekonomiskt våld kan leda till skuldsättning, vilket försvårar möjligheter till ett lägenhetskontrakt. Konsekvenserna kan bli att våldsutsatta hamnar i kortsiktiga boendelösningar eller återplaceras i skyddat boende. Det kan också innebära att den våldsutsatta tvingas återvända till den som utövar våldet för att lösa sin boendesituation eller får hjälp att flytta till en ledig bostad i en annan del av landet långt ifrån arbetstillfällena och samhällsservice.

Regeringen har gett Socialstyrelsen i uppdrag att stärka det nationella stödet till kommunerna i arbetet med att erbjuda stöd och hjälp till våldsutsatta att ordna stadigvarande boende. Uppdraget pågår mellan 2022-2025 och innebär bland annat fördelning av statsbidrag till kommunerna för att stärka arbetet med långsiktiga lösningar av våldsutsattas boendesituation. Av länets kommuner beviljades 15 statsbidrag under 2024. Länsstyrelsen håller i ett nätverk för kommuner som vill utveckla arbetet med långsiktiga lösningar för våldsutsattas boendesituation. Nätverket syftar till erfarenhetsutbyte och samverkan och har bland annat tagit initiativ till utökade möjligheter till förturer, samverkansavtal

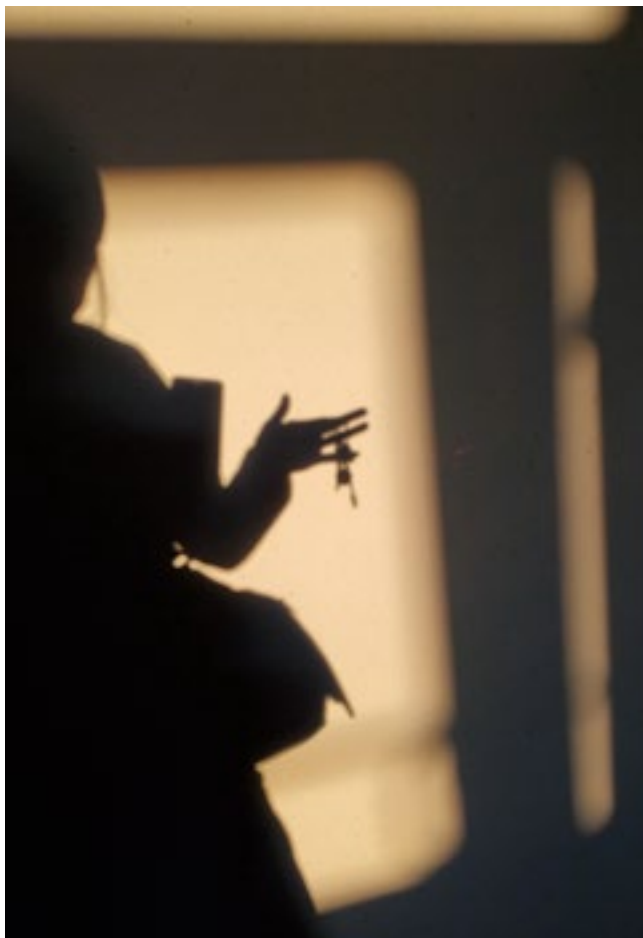


Foto: Mostphotos.

mellan kommuner för att våldsutsatta ska kunna bosätta sig i annan kommun och ökad samverkan med bostadsbolag. Enligt Bostadsmarknadsenkäten 2025 samverkar 19 av länets kommuner med andra kommuner när det gäller personer som utsatts för våld av närstående och som på grund av hotbild behöver flytta till annan kommun. Samverkan sker både med kommuner inom och utanför länet. I två av länets kommuner finns möjlighet för kvinnor utsatta för våld av närstående att få förtur.



4

Bostadsförsörjning är mer än bostadsbyggande

Allt fler hushåll efterfrågar ett mer varierat bostadsutbud med lägre priser och hyror. En hållbar bostadsförsörjning måste i större utsträckning vara varierad till pris, storlek och upplåtelseform. Alla inkomstgruppers bostadsbehov behöver tillgodoses.

Långsiktiga lokala bostadsförsörjningssatsningar kräver att det finns ett brett samförstånd. I den enskilda kommunen innebär det svårigheter att få fram lösningar som gör skillnad för hushållen. Flera kommuner menar att staten behöver kliva fram och ta ett större ansvar. Även Boverket anser att en ny social boendeform behövs i Sverige. En boendeform som utgår från människors behov till en hyra som hushåll har möjlighet att efterfråga. Länsstyrelsen instämmer i Boverkets analys men understryker att en satsning på sociala bostäder måste vara klok, långsiktig och kostnadseffektiv.

Bristen på billiga hyresrätter utgör ett växande problem

Bristen på billiga överkomliga hyresbostäder utgör ett växande problem. Genom renoveringar, bostadsrättsomvandlingar och försäljningar minskar både antalet och andelen bostäder med rimlig hyra. Nya bostäder får höga hyror eller uppförs som bostads- eller äganderätter. Inkomstkrav, kreditrestriktioner, bolånetak och amorteringskrav stänger ute många från bostadsmarknaden. En växande

andel av befolkningen hamnar utanför en bostadsmarknad som i allt större utsträckning endast fungerar för hushåll med höga stabila inkomster. I *Bostadsmarknadsenkäten 2025* uppger alla kommuner att det finns hinder i kommunen som innebär att personer inte får sina bostadsbehov tillgodosedda, se nedan.

Bostadsförsörjning är mer än bostadsbyggande

Hinder för personer att få sina bostadsbehov tillgodosedda. Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2025.

✓ = Svarat JA.

Kommuner	Lång kötid i kommunen (förstahandskontrakt)	Hyresvärdar ställer för höga krav (fast anställning, referenser, etc.) för att erhålla kontrakt	Hyresvärdar godkänner inte ekonomiska stöd så som försörjningsstöd/etableringsstöd	Personer saknar ekonomiska förutsättningar att köpa bostad i kommunen	Det saknas bostäder av viss hustyp och storlek utifrån de aktuella bostadsbehoven	Andra hinder:
Botkyrka		✓	✓	✓	✓	
Danderyd						✓
Ekerö	✓			✓		
Haninge	✓	✓	✓	✓		
Huddinge	✓	✓	✓	✓	✓	
Järfälla	✓	✓	✓	✓	✓	
Lidingö	✓			✓		
Nacka				✓		
Norrtälje	✓	✓	✓	✓	✓	
Nykvarn	✓	✓	✓			
Nynäshamn	✓				✓	✓
Salem		✓		✓		
Sigtuna					✓	
Sollentuna	✓			✓	✓	✓
Solna	✓			✓	✓	
Stockholm	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Sundbyberg	✓			✓	✓	
Södertälje				✓	✓	
Tyresö	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Täby	✓	✓	✓	✓		
Upplands Väsby	✓	✓		✓	✓	
Upplands-Bro	✓			✓	✓	
Vallentuna	✓	✓	✓	✓	✓	
Vaxholm				✓		
Värmdö				✓	✓	
Österåker	✓		✓	✓	✓	
Totalt 2025	18	12	11	22	17	5
<i>Jämförelse 2024</i>	<i>16</i>	<i>11</i>	<i>11</i>	<i>23</i>	<i>20</i>	

Bostadspolitiska förändringar under 1990-talet på statlig, regional och kommunal nivå

Flera stora förändringar av finansieringssystemen på bostadsmarknaden genomfördes i början av 1990-talet, bland annat avskaffades de statliga bostadslånen. Hushåll, fastighetsbolag och banker skulle fortsättningsvis svara för finansieringen och risken. Förändringarna genomfördes för att minska statens kostnader. I Stockholms stads bostadsförsörjningsprogram för åren 1993–97 uttrycks en oro över förändringarna. Staden skriver: "Omställningen kan förväntas leda till ett mer specialiserat byggande på marknadsmässiga grunder. Man bygger för speciella grupper på ett sådant sätt att dessa grupper dels kan förväntas efterfråga den byggda produkten, dels har råd att betala vad den kostar utan generellt samhällsligt ekonomiskt stöd i någon större omfattning."

Staden fortsätter: "Kommuner med ambitioner att profilera sig bostadspolitiskt måste i högre utsträckning än tidigare, när man i stor utsträckning kunde förlita sig på statliga normer, aktivera sig i bostadsförsörjningen och använda de styrmedel man har tillgång till. En mer efterfrågestyrd bostadsmarknad leder till att skiktningstendenserna ökar som en följd av att alla på grund av olika ekonomiska resurser inte kan betala lika mycket för sitt boende. Vi kan få en förstärkt boendesegregation. Får marknaden verka fritt talar internationella erfarenheter för att vi kan få en uppdelning av befolkningen med fattiga för sig, rika för sig." Stockholms stad fick rätt 1993. Där är vi nu.

Utöver förändringarna i finansieringssystemen utvecklade regeringen även lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Regeringens möjligheter att förelägga kommunerna att upprätta bostadsförmedlingar avskaffades också. Upphävandet av bostadsförsörjningslagen ledde till en snabb avveckling av kommunernas bostadsförmedlingar (Stockholms stad behöll dock sin). Kommunernas bostadsförsörjningsarbete blev nu varierande, vilket bidrog till att en ny bostadsförsörjningslag utformades och trädde i kraft 2001. Regeringen förtydligade att det var kommunerna som hade bostadsförsörjningsansvaret.

Regional bostadsförsörjning 1957–1993

Länets kommuner skapade Storstockholms planeringsnämnd 1957 för att med regionplanen som grund främja en ändamålsenlig och planmässig utbyggnad av Storstockholm, särskilt i fråga om bostadsförsörjningen. Storstockholms planeringsnämnd antog årligen ett gemensamt bostadsbyggnadsprogram för länets kommuner. Kommunerna var också medlemmar i Kommunalförbundet för Stor-Stockholms bostadsförmedling (KSB) som i princip förmedlade alla nyproducerade lägenheter.

I samband med förändringarna på statlig nivå 1993 utvecklades även planeringsnämnden. I Stockholms stads bostadsförsörjningsprogram från samma år beskrivs den planerade avvecklingen på följande sätt: "Stockholmsregionen är en sammanhängande bostadsmarknad. Kommunerna samverkar i Storstockholms planeringsnämnd, som har som en av sina uppgifter att samordna planeringen av bostadsbyggandet." Staden menade att förändringen skulle leda till "en försämrad bostadsförsörjning för invånarna". Stadens oro hörsammades aldrig.



Foto: Länsstyrelsen / Henrik Weston.

Länet saknar ett övergripande bostadsförsörjningsansvar

Länsstyrelsen menar inte att det var bättre förr. Det statliga finansieringssystemet var ekonomiskt ansträngt och inget att återvända till. Problemet är att systemet inte ersatts. Kommunerna ansvarar var för sig men det finns ingen funktion som har ett övergripande bostadsförsörjningsansvar. Storstockholms planeringsnämnd (1957-1993) hade ett övergripande bostadsförsörjningsansvar på den tiden bostadsförsörjning var likställt med bostadsbyggande och bostadsförmedling.

Länsstyrelsen har en utpekad roll i bostadsförsörjningslagen och i förordningen om regionala bostadsmarknadsanalyser (2011:1160). Till Länsstyrelsens uppgifter hör att årligen, i form av föreliggande rapport, sammanfatta

läget och beskriva utmaningar. Rapporten fungerar även som underlag till samordning enligt bostadsförsörjningslagen. Vidare erbjuder Länsstyrelsen löpande kommunerna stöd och råd i bostadsförsörjningsfrågor. Regionen har också en roll i bostadsförsörjningen, bland annat i att ta fram kunskapsunderlag och att stå för regionplaneringen.

Länsstyrelsen och regionen har ett nära och omfattande samarbete i frågor som rör bostadsförsörjning. Tillsammans arrangerar vi seminarieriet Öppet forum för boendepanering och samverkar med kommunerna inför deras arbete med handlingsplaner för bostadsförsörjningen. Vi är även representerade i länets regionala bostadsgrupp, tillsammans med Storsthlm, Stockholms stad och SKR.

Att förbättra för hushåll som har svårt att skaffa sig en bostad på marknadens villkor

På 1930-talet tillsatte regeringen en bostads-social utredning²⁰ som fick svara på frågor om hur hushållen bodde, hur de ville bo och vilka hindren var för ett bättre boende. Liknande upplägg finns när företag ska introducera en ny vara eller tjänst och inleder med kundanalys och undersökningar av folks behov. Detta gäller inte bostadspolitiken de senaste 35 åren. Politiken har i stället handlat om generella finansiella frågor och lagar och regler. Bostadspolitiken har tappat bort dem den ska hjälpa – människorna.

Grundtanken i Sverige är att staten och kommunerna gemensamt ska se till att det byggs så mycket att hushåll med lägre inkomster kan hitta en billig bostad på den öppna marknaden. Det förefaller osannolikt att detta är effektivare än att åtgärder riktas.

Lokalt initiativ från Stadsmissionen i Stockholm

I Farsta i södra Stockholm har Stadsmissionen byggt en hyresfastighet. Bostäderna är överkomligt prissatta och har förmedlats till personer som har svårt att efterfråga en bostad på egen hand. Upplåtelseformen är en kooperativ hyresförening som grund, där föreningen blockförhyr lägenheterna från fastighetsägaren, och ansvarar för förvaltningen av hyreshuset.

²⁰ Bostadssociala utredningen var en svensk statlig kommitté 1933–1947, vars syfte var att kartlägga landets bostadsförhållanden och utarbeta riktlinjer för bostadspolitiken. Utredningens slutbetänkande blev grund för den bostadspolitik som kom efter andra världskriget och som i stora drag gällde fram till 1991 då Bostadsdepartementet lades ner. Den låg bland annat bakom tillkomsten av allmännyttan, barnrikehusen, Bostadsstyrelsen, de statliga lånebidragen och bostadsförsörjningslagen.

Det innovativa ligger i att det ger möjligheten att sätta differentierade hyror. Något som inte hade varit möjligt i ett vanligt hyreshus.

Inkluderande bostadsbyggande med statligt stöd – en modell från Boverket

Boverket har tagit fram en idéskiss med ekonomiskt överkomliga bostäder riktade till hushåll med lägre inkomster enligt en modell som passar svensk bostadsmarknad. Boverkets modell innebär att kommunen anvisar mark för inkluderande bostadsbyggande, med krav på att en viss andel av lägenheterna ska ha lägre hyra och fördelas med förtur efter kriterier som kommunen fastställer. Intrasserade byggaktörer tar fram koncept som inkluderar lägenheter med lägre hyra och staten möter upp med ett stöd, som kompenserar byggherren för minskade intäkter från de lägenheter som har lägre hyra. Även om Boverkets idéskiss innehåller en del brister anser Länsstyrelsen att den fungerar bra som ett underlag för att komma vidare i frågan om bostäder för hushåll som inte kan efterfråga en bostad på marknadens villkor.

Riksrevisionen har granskat om bostadsbidraget är effektivt utformat

Bostadsbidragets bostads- och familjepolitiska syften är att resurssvaga hushåll ska ges möjlighet att efterfråga goda och tillräckligt rymliga bostäder samt att barnhushåll ska få ett bidrag till en god ekonomisk levnadsstandard och att minska skillnaderna i ekonomiska villkor mellan hushåll med och utan barn. Riksrevisionen menar att bostadsbidragets bostadspolitiska måluppfyllelse har försämrats över tid eftersom en större andel av hushållen med bostadsbidrag är trångbodda jämfört med tidigare. Regeringen har återkommande gjort förändringar i bostadsbidraget för att omhänderta den familjepolitiska måluppfyllelsen.

Däremot har regeringen endast vidtagit ett fåtal åtgärder som knyter an till det bostadspolitiska syftet, och de har inte motiverats med att stärka den bostadspolitiska måluppfyllelsen.

Riksrevisionen rekommenderar att regeringen ser över bostadsbidragets utformning för att möjliggöra en bättre måluppfyllelse. Översynen kan bland annat inkludera

- om det är lämpligt att både det bostadspolitiska och det familjepolitiska syftet ligger i samma förmån
- hur den bostadspolitiska måluppfyllelsen kan stärkas, exempelvis genom att bostadskostnadsintervallet följer med i hyresutvecklingen.

Regeringen välkomnar Riksrevisionens granskning men anser att rekommendationerna för närvarande inte motiverar några ytterligare åtgärder.

Europeisk utblick

Bostäder till hushåll med lägre inkomster erbjuds i merparten av Europas länder. Det handlar oftast om statligt subventionerade bostäder, reserverade för hushåll med begränsade inkomster och förvaldade av aktörer med ett allmännyttigt syfte. Sett över hela Europa är det vanligt att det finns ett inkomsttak för vilka som får flytta in i en subventionerad bostad, men även medelinkomsttagare kan omfattas. Genom att välkomna både låg- och medelinkomsttagare undviks problem som stigmatisering.

I Stockholm kan man ställa sig i bostadskö och stå där, oavsett bostadsbehov, så länge den årliga avgiften avläggs. I andra länder måste det finnas ett bostadsbehov för att få ställa sig i kön som exempelvis trångboddhet eller att hushållet har behov av en särskilt tillgänglighetsanpassad bostad. Om hushållet redan har en bostad som uppfyller ett normativt definierat behov så är det inte möjligt att få en bostad.

Överkomliga bostäder och hemlöshet enligt EU-kommissionen

EU menar att tillgången till boende har en avgörande betydelse för att människor ska kunna förverkliga sig och bidra till samhället. Med utgångspunkt i EUs deklaration *Affordable, decent and sustainable housing for all - Liege declaration for housing accessibility in the European Union*²¹ som antogs 2024 har EUs nye bostadskommissionär fått i uppdrag att

- ta fram en europeisk plan för bostäder till överkomlig kostnad
- skapa en europeisk plattform för investeringar i hållbara och överkomliga bostäder
- se över statsstödsreglerna för att möjliggöra offentligt bostadsstöd, framför allt till överkomliga energieffektiva bostäder och till sociala bostäder.

Många frågor handlar om EU:s statsstödsregler som förbjuder offentligt stöd som endast gynnar vissa företag eller viss produktion. Sociala bostäder är redan idag undantagna från förbudet. Översynen kan leda till en uppmjukning av regelverket, så att fler bostäder med överkomliga hyror kan byggas och även inkludera olika former av sociala bostäder i fler länder.

²¹ Deklarationen i sammanfattning: EUs bostadsministrar – med respekt för subsidiaritetsprincipen – kräver ett europeiskt nytt avtal för billiga och sociala bostäder. Avtalet ska stödja policyer som ökar tillgången till överkomliga, anständiga och hållbara bostäder för alla baserad på en styrning på flera nivåer och utbyte av bästa praxis och framgångsrika erfarenheter från medlemsländerna med stöd av de europeiska institutionerna.

Utredningen *Ett gemensamt bostadsförsörjningsansvar*

I betänkandet *Ett gemensamt bostadsförsörjningsansvar* (SOU 2018:35) från 2018 konstaterades att staten behövde bli en synligare aktör för att minska bostadsbristen. I utredningen fanns ett förslag där länsstyrelserna skulle få en lagreglerad uppgift att som statens företrädare gå in som medfinansierare av kommunala insatser för att minska bostadsbristen. Ingen regering har valt att gå vidare med förslaget.

Åtgärder för en bättre bostadsförsörjning

För att komma framåt i bostadsförsörjningsfrågan tillsattes en ny utredning 2020 vars slutsatser presenterades i betänkandet *Sänk*

tröskeln till en god bostad (SOU 2022:14). Några av förslagen har bland annat lett de till ändringar i bostadsförsörjningslagen som gäller från den 1 mars i år (läs mer om ändringarna på sidan 81).

För att komma framåt i bostadsförsörjningsfrågan tillsattes en ny utredning 2020 vars slutsatser presenterades i betänkandet *Sänk tröskeln till en god bostad* (SOU 2022:14). Några av förslagen har bland annat lett de till ändringar i bostadsförsörjningslagen som gäller från den 1 mars i år (läs mer om ändringarna på sidan 81). Men sammantaget behövs både incitament och reformer inom fler politikområden. Det blir allt tydligare att en svensk modell med riktade bostäder är en del av lösningen. Boverket har tagit fram en idéskiss som kan fungera som inspiration för att komma vidare i frågan om bostäder för bredare grupper.



Foto: Länsstyrelsen / Sofie Norrgård.





Fakta om länets knappt 1,2 miljoner bostäder

I länet finns knappt 1,2 miljoner bostäder fördelat på 42 procent bostadsrätter, 36 procent hyresrätter och 22 procent äganderätter. I början av 1990-talet var hyresrätten den dominerande upplåtelseformen, men idag är bostadsrätten vanligast.

En tredjedel av länets bostäder byggdes under 1960- och 1970-talen och många av dessa har ännu inte renoverats. I den här delen av beståndet finns bostäder med lägre hyra. I takt med att bostäderna renoveras – eller omvandlas till bostadsrätter – blir de billiga bostäderna färre för varje år som går.

För att kunna tillgodose olika behov behöver det finnas en blandning av bostäder

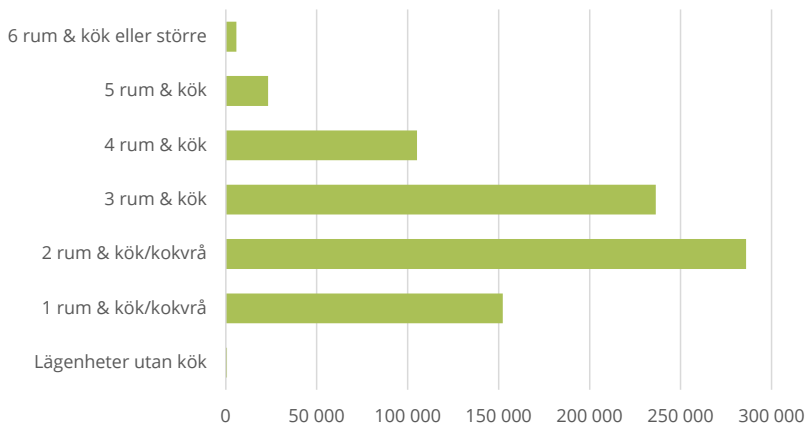
Av länets knappa 1,2 miljoner bostäder är skillnaden mellan olika upplåtelseformer stor kommunerna emellan. I Täby utgörs flerbostadshusbeståndet av knappt 85 procent bostadsrätter. Andra kommuner med många bostadsrätter är Danderyd, Nacka och Vallentuna där omkring 75 procent av bostäderna i flerbostadshus är bostadsrätter. Många hyresrätter i flerbostadshus återfinns i Södertälje med över 70 procent följt av Botkyrka och Nynäshamn med omkring 60 procent. Högst andel småhus finns i Ekerö, Österåker och Värmdö. Särskilda bostäder såsom

studentbostäder, äldreboenden eller bostäder för funktionsnedsatta utgör 7 procent av länets totala bestånd. Av alla bostäder i flerbostadshus är 55 procent ettor eller tvåor, 16 procent är fyror eller större. Noterbart är att 680 bostäder saknar kök eller kokvrå vilket är 230 fler än för två år sedan.

Kommunerna svarar i *Bostadsmarknadsenkäten* 2025 att efterfrågan på större bostäder i flerbostadshus är fortsatt stor. Bostäderna ska även ha rimliga boendekostnader. Hyresrättens attraktivitet har stärkts de senaste åren, främst på grund av att boendeformen i orostider anses som säker och att kostnaderna är överblickbara trots höga hyreshöjningar.

På nästa uppslag redovisas fakta om länets bostadsbestånd.

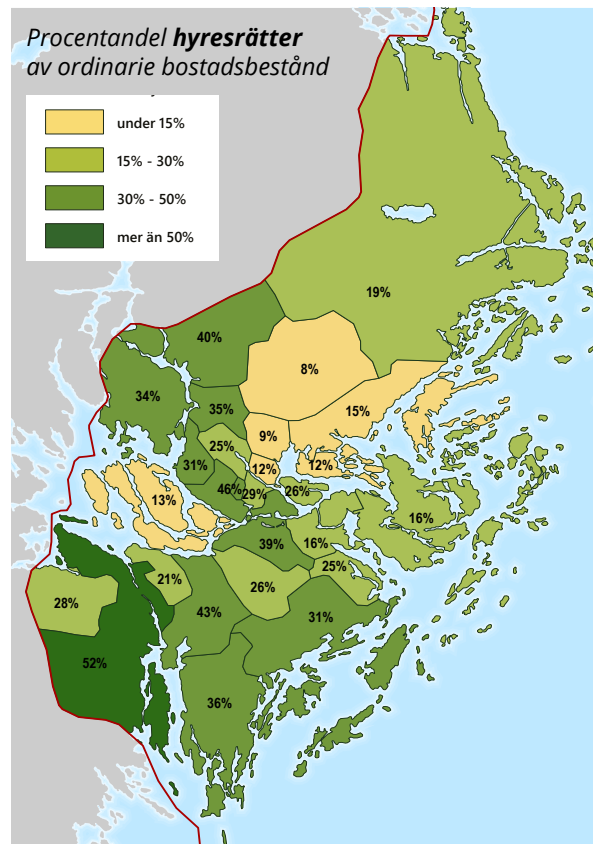
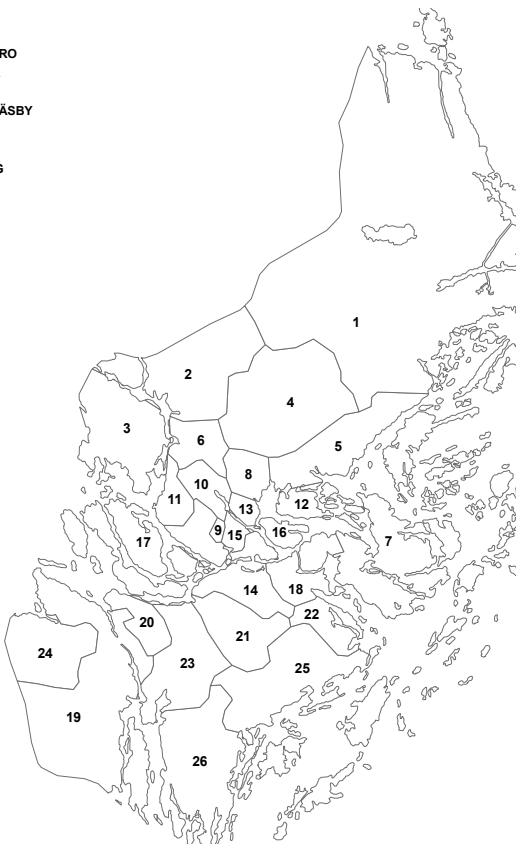
Antal lägenheter i flerbostadshus efter antal rum i Stockholms län 2024. Det finns 810 000 bostäder i flerbostadshus. 680 lägenheter saknar kök eller kokvrå. Källa: SCB.



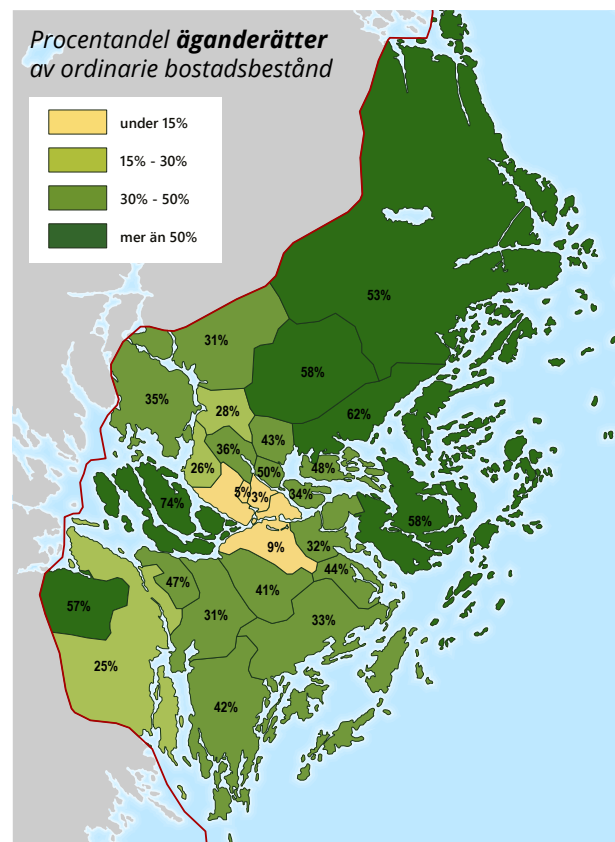
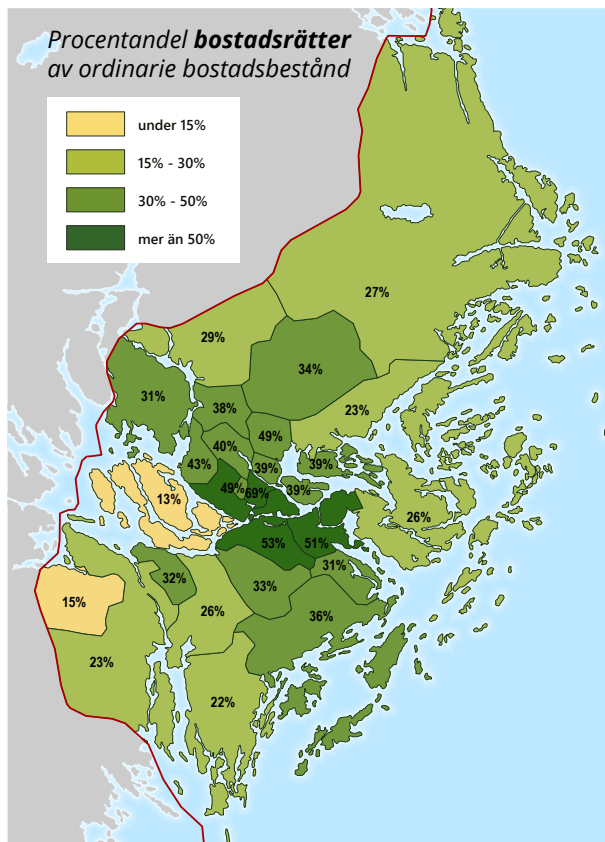
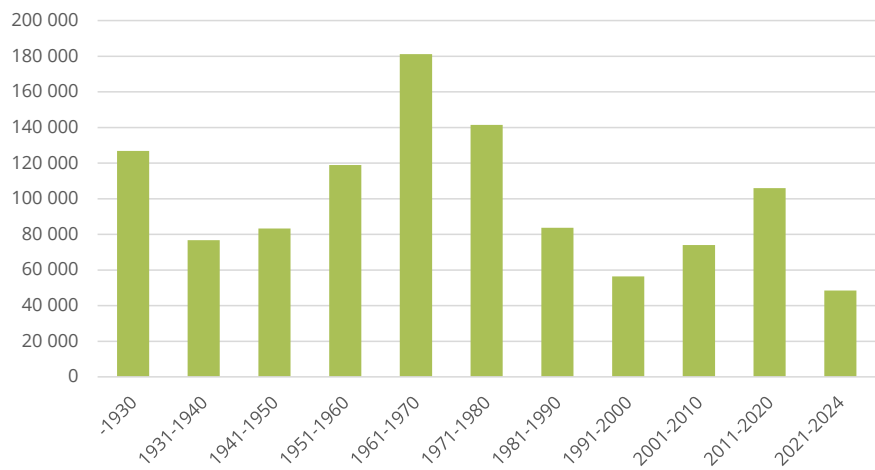
Antal bostäder i länets kommuner fördelade på upplåtelseform 2024. Uppgifterna gäller bostäder i ordinarie bestånd (flerbostadshus och småhus), specialbostäder ingår inte.

Källa: SCB.

- 1 : NORRTÄLJE
- 2 : SIGTUNA
- 3 : UPPLANDS-BRO
- 4 : VALLENTUNA
- 5 : ÖSTERÅKER
- 6 : UPPLANDS VÄSBY
- 7 : VÄRMDÖ
- 8 : TÄBY
- 9 : SUNDBYBERG
- 10 : SOLLENTUNA
- 11 : JÄRFÄLLA
- 12 : VAXHOLM
- 13 : DANDERYD
- 14 : STOCKHOLM
- 15 : SOLNA
- 16 : LIDINGÖ
- 17 : EKERÖ
- 18 : NACKA
- 19 : SÖDERTÄLJE
- 20 : SALEM
- 21 : HUDDINGE
- 22 : TYRESÖ
- 23 : BOTKYRKA
- 24 : NYKVARN
- 25 : HANINGE
- 26 : NYNÄSHAMN



Antal bostäder efter
byggnadsperiod i
Stockholm län.
Källa: SCB.



Sedan 1990 har bostadsbeståndet ökat med 365 000 bostäder

Sedan 1990 har bostadsbeståndet ökat med 365 000 bostäder till knappt 1,2 miljoner.

Hyresrätterna har minskat från 60 procent till 36 procent, bostadsrätterna har ökat från 17 procent till 42 procent medan äganderätten (oftast småhus) ligger kvar på en nivå kring 22 procent. I äganderätter ingår även 2 200 bostäder i flerbostadshus. Se diagram ovan på nästa sida.

Antalet bostadsrätter har ökat, dels till följd av att många hyresrätter ombildats, dels eftersom nyproduktionen i större utsträckning består av bostadsrätter än hyresrätter. Ombildningar har förekommit i samtliga kommuner, men har varit särskilt omfattande i Stockholms stad. Diagram nedan på nästa sida redovisar motsvarande uppgifter uttryckt i antal bostäder. I siffrorna ingår även 58 000 specialbostäder, varav de flesta är hyresrätter.²²

Bostädernas fördelning efter bostadstyp framgår på nästa sida. 810 000 bostäder finns i flerbostadshus, 290 000 i småhus och 58 000 i specialbostäder, alltså studentbostäder eller bostäder för äldre och personer med funktionsnedsättning. Att en fjärdedel av bostäderna utgörs av småhus får anses vara en rimlig nivå i en storstadsregion.

Renoveringar får konsekvenser

Ett attraktivt bostadsbestånd måste underhållas, men upprustningar där standarden höjs innebär samtidigt höga hyresnivåer. Därför är det viktigt att fastighetsägare involverar boende

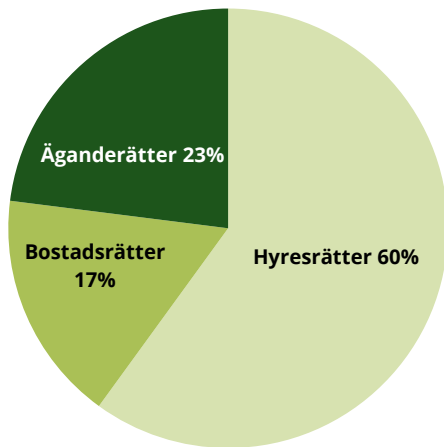
och strävar efter att så många som möjligt kan bo kvar efter upprustningen. Det förekommer många så kallade konceptrenoveringar. Sådana renoveringar innehåller standardhöjningar i bostaden som hyresgästen ofta inte vill ha. Fastighetsägaren kan då höja hyran kraftigt utan att göra grundläggande investeringar som stambyte, fönsterrenovering eller nya energisystem.

Två exempel på fastighetsbolag som gör det möjligt för hyresgästen själv att välja nivå på renovering, och därmed hyrespåslaget, är SigtunaHem och Botkyrkabyggen. I Stockholms stad har de tre allmännyttiga bolagen fått ändrade renoveringsdirektiv. Nu ska hyresgästerna ges ”reellt inflytande över grad av standardhöjning utöver lägsta godtagbara standard i samband med upprustning, i syfte att stärka livscykelperspektivet, värna kulturhistoriskt klassade värden och säkra hyresgästernas möjlighet att bo kvar även efter upprustning”.

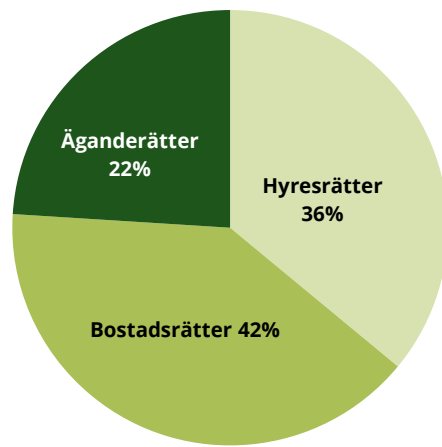
Vanliga hyresrätter omvandlas till lägenhetshotell

Det förekommer att fastighetsägare hyr ut vanliga hyresbostäder till företag som sedan hyr ut bostaden i andra hand. Oftast är det några bostäder i en fastighet, men det förekommer även att hela fastigheter omvandlas till lägenhetshotell. Hyresgästföreningen region Stockholm har studerat fenomenet och beskriver en explosionsartad utveckling. Hyresgästföreningen bedömer att det finns minst 10 000 hotell-lägenheter i länet. Att driva hotell innebär helt andra regler, bland annat när det gäller brandsäkerhet. För hotell krävs även tillstånd från Polisen. Näringslivets behov av boende (som inte är hotell) behöver lösas på annat sätt än att hyresrätter omvandlas till korttidsbostäder. Om ett hus är byggt för bostadsändamål är det viktigt att lägenheterna hyrs ut som permanentbostäder.

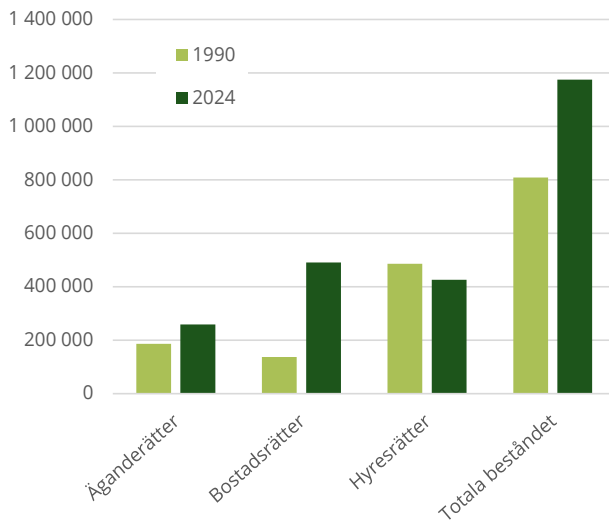
²² Det finns totalt cirka 425 000 hyresrätter. 370 000 är vanliga hyresrätter, 58 000 är specialbostäder med upplåtelseformen hyresrätt. 350 000 av hyresrätterna återfinns i flerbostadshus.



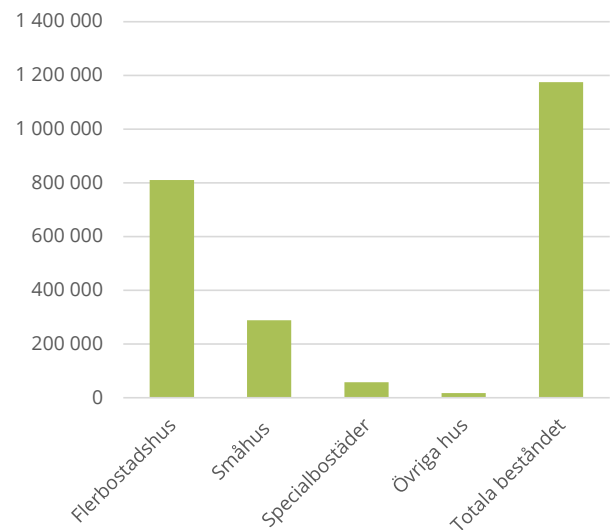
Upplåtelseformer i Stockholms län 1990. Källa: SCB.



Upplåtelseformer i Stockholms län 2024. Källa: SCB.



Upplåtelseformer i antal bostäder i Stockholms län 1990 respektive 2024. Källa: SCB.



Antal bostäder i Stockholms län efter hustyp 2024. "Övriga hus" avser byggnader som inte huvudsakligen är avsedda för bostadsändamål men ändå innehåller vanliga bostadslägenheter. Källa: SCB.

Nyproduktion av större bostäder ger högre rörlighet än nyproduktion av små bostäder

Det befintliga bostadsbeståndet utnyttjas bättre om det är lätt att flytta mellan olika boenden. Studier av flyttkedjor visar att nyproduktion av större bostäder ger högre rörlighet än nyproduktion av små bostäder. Studierna stödjer inte idén om att flyttkedjor tillgängliggör bostäder för socioekonomiskt svaga grupper. Däremot ökar rörligheten för socioekonomiskt starka hushåll när nya bostäder byggs. Positiva rörlighetseffekter vid nyproduktion av centralt belägna stora hyresrätter har varit särskilt betydande i Stockholm visar forskningen. För att rörligheten ska öka måste alltså fler stora bostäder byggas. Att länets flyttkedjor är så pass korta beror följaktligen på att det mestadels byggs mindre lägenheter. Sedan 2015 har ettor och tvåor stått för 64 procent av all nyproduktion i flerbostadshus. Knappt 15 procent var 4 rum eller större. Studierna visar det som Länsstyrelsen framfört under en längre tid. Nyproduktion och flyttkedjor löser inte bostadsförsörjningen för svaga grupper, den behöver säkras genom andra samhällliga åtgärder.

OECD har i en studie jämfört rörligheten länderna emellan. Undersökningen visar att rörligheten i Sverige är hög jämfört med andra OECD-länder. Det har bland annat att göra med att svenskar strävar efter en boendekarriär – första bostaden är oftast en etta, därefter en tvåa eller trea och så vidare till ett småhus. Utanför Skandinavien bor många i den första bostaden livet igenom, eftersom de flyttar hemifrån först i samband med giftermål. Under hela 2000-talet har rörligheten i Sverige legat stabilt på omkring 15 procent, och nivån kvarstår trots stora förändringar som reavinstantbeskattning, avskaffad fastighetsskatt

och införd privatuthyrningslag. Den typen av reformer påverkar alltså inte rörligheten, även om politiken önskar det, det är förändrade behov som styr.

Många upplever att boendekostnaden inte är godtagbar

Länsstyrelsens medborgarundersökning från 2023 visar att knappt 40 procent anser att bostadskostnaden är för hög. Äldre länsbor med svensk bakgrund finner bostadskostnaden godtagbar i större utsträckning än yngre och länsbor med utländsk bakgrund. Äldre är minst benägna att flytta från sitt område. Bland de som är 65 år eller äldre önskar endast två av tio flytta. Bland unga mellan 18 och 30 år vill drygt var tredje flytta från sitt område. Länsbor med utländsk bakgrund vill byta område i större utsträckning än personer med svensk bakgrund. Samma undersökning visar att nästan en femtedel upplever sig trångbodda. Även när det gäller trångboddhet skiljer äldre länsbor ut sig. Endast 5 procent av 65 år eller äldre är trångbodda jämfört med 26 procent bland unga.

Låg rörlighet eftersträvas av förvaltare av hyreshus

I många bostadsområden är rörligheten hög, för hög menar många. Förvaltare av hyresbostäder strävar efter att ha en så låg rörlighet som möjligt i beståndet. En hög omflyttning i ett bostadsområde innebär att hyresgästerna inte är lika varsamma om bostäderna vilket medför kostsamma renoveringar. Låg rörlighet ökar också tryggheten i ett bostadsområde. På senare år har rörligheten på hyresmarknaden minskat, främst på grund av ett krympande bestånd. Det försvårar möjligheten att byta bostad när behoven förändras.

Antalet personer som bor i andra hand eller som inneboende ökar

Det är betydligt lättare att hitta en bostad i andra hand än ett eget förstahandskontrakt, men det är betydligt dyrare. De höga hyrorna, i kombination med att de som bor i andrahand ofta har låg inkomst, innebär att ekonomin blir ansträngd.

Det är inte lätt att uppskatta hur stor länets andrahandsmarknad är, men i Länsstyrelsens medborgarundersökning svarar 4 procent av alla personer mellan 18 och 85 år att de bor i andra hand och 6,5 procent att de är inneboende. Det motsvarar knappt 80 000 personer som bor i andra hand och ytterligare 130 000 som är inneboende. Antalet personer har ökat jämfört med 2021 då motsvarande siffror var 64 000 respektive 102 000. Bland yngre (18 till 30 år) är siffrorna högre, 8 procent bor i andra hand och 20 procent är inneboende. Mörkertalet är dock stort. Enkäten når endast folkbokförda personer.

Svårbedömt läge på bostadsmarknaden

Med räntesänkningar och stabiliserad inflation trodde många att priserna för både begagnade bostäder och nyproduktion skulle vända uppåt. Men risken för ett utökat handelskrig och en allmänt stökig omvärld gör att återhämtningen dröjer. Det har återigen blivit köparnas marknad i den mån man kan få fram handpenningen.

Höga hyreshöjningar – många hyresgäster är oroliga

Hyreshöjningarna har under en längre period varit måttliga och uppgått till ett par procent per år. Under de senaste åren har dock denna utveckling förändrats. Branschorganisationen Fastighetsägarna, som företräder privata hyresvärdar, har i förhandlingar drivit krav på hyreshöjningar i storleksordningen 10 till 15 procent. Kritiken riktas bland annat mot att höjningskraven anses omotiverat höga och riskerar att skapa oro bland hyresgästerna. Man ifrågasätter även konsekvensen i organisationens linje, då Fastighetsägarna själva ofta framhåller de utmaningar som höga hyror innebär.

Snabbare hyresökning hos privata fastighetsägare än hos allmännyttan

För 2024 och 2025 har höjningarna i länet landat på 5 procent. Medelhyran i en lägenhet i Storstockholm ökar mer hos privata fastighetsägare än hos allmännyttiga bostadsföretag. Mellan 2016 och 2024 ökade privatvärdarna medelhyran med 34 procent, från 7 708 kronor per månad till 10 308 kronor per månad, enligt SCB. Hos allmännyttan ökade medelhyran med 24,5 procent, från 6 951 kronor per månad till 8 654 kronor per månad.²³

²³ Medelhyran i en hyreslägenhet som har 3 rum och kök. Medelhyran för en motsvarande lägenhet producerad 2023 är 13 972 kronor per månad i det privata beståndet respektive 11 919 kronor per månad i allmännyttan.



6

Från idé till färdig bostad

Länsstyrelsen har i detaljplaneprocessen ansvar för att företräda och samordna statens intressen och ta fram planeringsunderlag. Utöver rådgivning och vägledning till kommunerna inom ramen för Tidig planeringsdialog lämnar Länsstyrelsen synpunkter under samråd och granskning. Länsstyrelsen utövar också tillsyn över antagna detaljplaner och kan i vissa fall överpröva kommunens beslut att anta, ändra eller upphäva detaljplaner.

Plan- och byggprocessen

Tiden från idé till färdig bostad är många gånger lång och innehåller mer än bara planprocessen enligt plan- och bygglagen. Planer som möjliggör nya bostäder innehåller ofta även andra ändamål, till exempel skolor, arbetsplatser och offentliga ytor och omfattar frågor som investeringar, exploateringsavtal och miljötillstånd. Från idé till att planprocess påbörjas kan det gå flera år. Likaså kan färdigställandet av en bostad efter det att planen är klar dröja åtskilliga år på grund av marknadsförutsättningar.

Processen från en idé till en färdig bostad innehåller något förenklat

- idé, antingen kommunens eller byggaktörens
- marktilldelning/planförfrågan
- plan- och bygglovsprocess enligt plan- och bygglagen (detaljplan, bygglov)
- eventuellt överklagande (detaljplan, bygglov)
- genomförande.

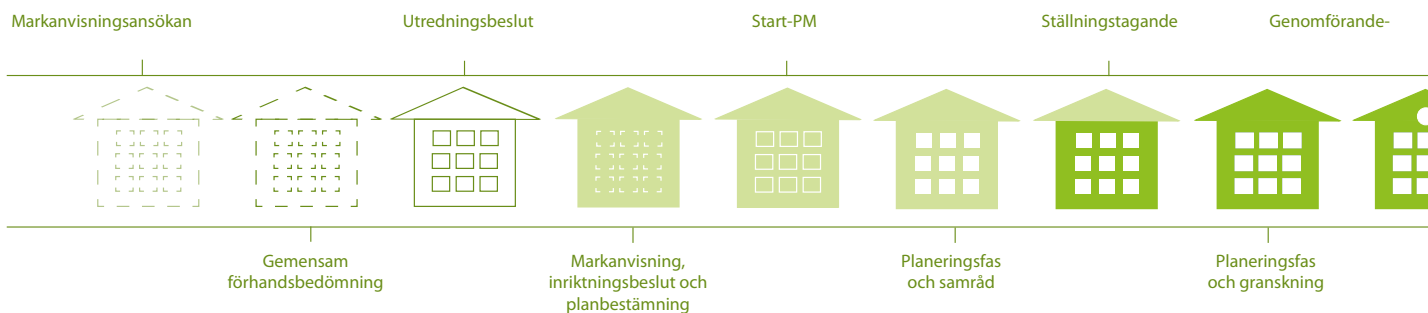
Länsstyrelsens roll i planprocessen

Länsstyrelsen lämnar yttranden i planprocessen och fattar beslut vid överklaganden av bygg-, mark- och rivningslov. Illustrationen på nästa sida visar antal plan- och bygglovsärenden som inkom till Länsstyrelsen 2024 samt genomsnittlig handläggningstid för dessa ärenden. Länsstyrelsen har enligt plan- och bygglagen skyldighet att kontrollera samtliga detaljplaner vid samråd, granskning och antagande och vid behov överpröva och upphäva kommunala detaljplaner.

Länsstyrelsens uppdrag i planprocessen är reglerad till fem områden enligt plan- och bygglagen, så kallade statliga ingripandegrunder. Dessa omfattar

- att riksintressen tillgodoses
- att mellankommunala frågor samordnas på ett lämpligt sätt
- att miljökvalitetsnormer följs
- att strandskyddslagstiftningen följs
- att bebyggelsen är lämplig med hänsyn till människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

IDE



Från idé till färdig bostad. Illustrationen visar antal plan- och bygglovärenden som inkom till Länsstyrelsen 2024 samt genomsnittlig handläggningstid för dessa ärenden.

*Källa: Länsstyrelsen.
Illustration: Emma Franzén*

Detaljplaner för samråd
(inklusive programsamråd)
Avslutade ärenden: 145
Genomsnittlig tid på
Länsstyrelsen: 39 dagar

Detaljplaner för granskning
Avslutade ärenden: 127
Genomsnittlig tid på
Länsstyrelsen: 30 dagar

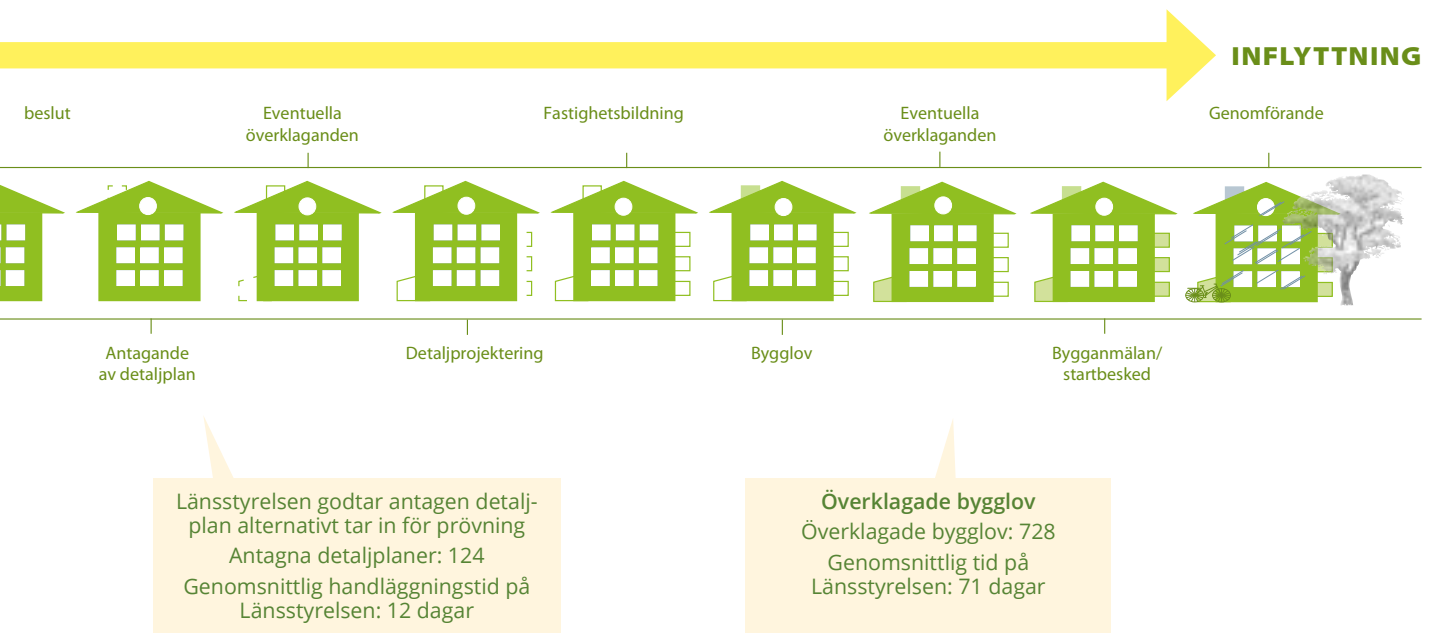
De flesta detaljplaner i länet följer lagkrav och ytterst få kommunala beslut behöver upphävas efter antagande. Kommunala beslut om antagna detaljplaner kan överklagas av berörda sakägare och organisationer till mark- och miljödomstolen. Mark- och miljödomstolens beslut kan i sin tur överklagas till Mark- och miljööverdomstolen. Om det bedöms vara av vikt för rättstillämpningen kan Mark- och miljööverdomstolen i vissa fall ge möjlighet att överklaga även till Högsta domstolen. Prövningstillstånd krävs både till Mark- och miljööverdomstolen och till Högsta domstolen.

Flera komplicerade detaljplaner

Planberedskap för nya bostäder genom nyproduktion, ombyggnad och permanentning av fritidshus är ett viktigt verktyg i kommunernas bostadsförsörjning som bidrar till det regionala målet som minskats med hänsyn till den demografiska utvecklingen från tidigare 20 000 nya bostäder per år till 11 000-14 000 bostäder.

Antalet möjliga bostäder i detaljplaner som inkom på samråd har varierat genom åren. Det ökade från 10 000 till 54 000 mellan 2012 och 2016, har sen successivt minskat till cirka 38 000 år 2018, 30 000 år 2019 och hållit en jämnare takt med cirka 20 000 under åren 2020-2022, för att sedan minska till 16 000 år 2023. Under 2024 har det ytterligare minskats till cirka 9 000-10 000 i detaljplaner på samråd. Detaljplaner för andra ändamål har också prioriterats under perioden.

Vi har sett fler komplexa och komplicerade platser, exempelvis mark som tidigare använts till exempel för industri, eller som på grund av föroreningsproblematik eller annan komplexitet tidigare valts bort, bli föremål för planläggning vilket kräver ett mer proaktivt och sektorsövergripande arbetssätt från Länsstyrelsen och även från andra statliga myndigheter under planprocessen.



Tidig planeringsdialog

Tidig planeringsdialog omfattar rådgivning och vägledning till kommunerna gällande detaljplaner, i samarbete med berörda statliga och regionala myndigheter vid behov. Stockholmsmodellen för tidig planeringsdialog bygger på flera delar: kunskapshöjande insatser, kommunmöten, planstödsmöten och enskilda projektmöten. Länets alla kommuner har erbjudits tider för kommunmöten och många kommuner har deltagit i planstödsmöten. Vi har också genomfört särskilda rådgivnings- och samordningsinsatser i komplicerade projekt i form av enskilda projektmöten som exempelvis tunnelbaneutbyggnad till Älvsjö och detaljplaner för överdäckning av Centralstationen, Norra Hagastaden i Solna och Storängen i Huddinge kommun.

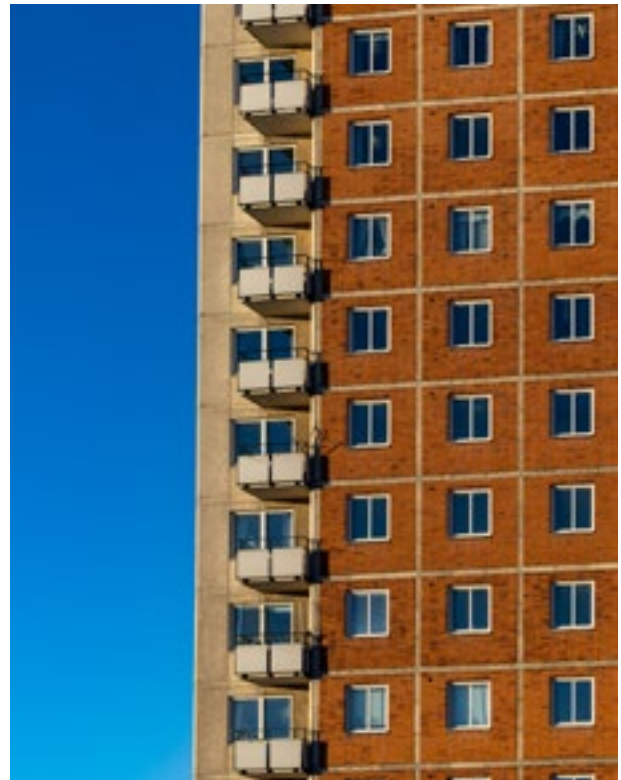


Foto: Mostphotos.



Foto: Länsstyrelsen / Sofie Norrgård.

Vidare har kunskapshöjning med seminarier, rapporter samt regional och nationell samverkan prioriterats. Artskyddsfrågor, översvämningsrisker, trafikbuller, kulturmiljö och beredskapsfrågor har varit i fokus. Myndigheten har haft en tät dialog med kommuner, konsulter och byggaktörer, både i enskilda planer och mer generellt kring vägledning och strategisk hantering i sakfrågor. Vi har bland annat tagit fram vägledningar för skyfall och för fridlysta arter och även arrangerat seminarier om skyfallshantering, artskydd, totalförsvaret och kulturmiljö för att underlätta för pågående och kommande översikts- och detaljplaner. Årlig uppföljning av tidig planeringsdialog visar att kommunerna uppskattar denna samverkansform och ger inspel för det fortsatta samarbetet.

Ett klimat i förändring medför stora utmaningar. Hur sårbara vi är beror på hur förberett samhället och den fysiska miljön är för att möta och anpassa sig till nya förutsättningar. I vårt län leder ett förändrat klimat till framför allt högre temperaturer, ökad nederbörd, stigande nivå i Östersjön och förändrade flöden i vattendrag samt ökade risker för ras, skred och erosion. Både befintlig och planerad bebyggelse behöver anpassas till förändringarna. Den fysiska planeringen är ett viktigt verktyg, bland annat för att den ger möjlighet att ställa krav på att klimatanpassning sker i planering och byggande.

Effektiv och digital samhällsbyggnadsprocess

Länsstyrelsen har sett över handläggningstider för detaljplaner och samtalat med kommunerna där ett antal åtgärder identifierats för att effektivisera arbetet. Vi har analyserat aktuella rapporter från SKR och Initiativet *Bygg i tid* gällande "utredningsbördan" och inlett en rad dialoger med länsstyrelserna, kommuner och branschaktörer i syfte att enas om problembilden och diskutera möjliga lösningar inom ramen för gällande lagstiftning.

Länsstyrelsens statistik för detaljplaner och bygglov

Den genomsnittliga handläggningstiden för detaljplaner på samråd var 39 dagar under 2024 jämfört med 48 dagar under 2023, och 30 dagar jämfört med 34 dagar för granskning under år 2023. Kontroll av antagna detaljplaner har i snitt tagit 10 dagar. Genomsnittlig handläggningstid för överklagade bygglov var 80 dagar under 2024.

Antalet planärenden har minskat med 12 procent jämfört med 2023 med anledning av lågkonjunkturen som lett till färre påbörjade bostäder och därmed till färre överklaganden. Det gav mer tid för handläggning som i kombination med tydliga prioriteringar och teambaserat arbetssätt resulterat i att antalet beslutade ärenden ökat med 51 procent för samma period.

Bostadens kvalitet och cirkulär planering och byggande är centralt för fortsatt arbete

Bostadens arkitektoniska kvaliteter och den fysiska miljöns utformning har stor betydelse för folkhälsa, trygghet och välmående och påverkar även stadens attraktivitet. Regeringen understryker i propositionen *Politik för gestaltad livsmiljö* att det ansvar för bostadsbyggande som åligger länsstyrelserna inbegriper ett ansvar

för kvalitet i arkitektur och gestaltning. Även regeringens *Strategi för levande och trygga städer* lyfter vikten av trivsel, trygghet och robusthet vid planering och byggande.

De senaste åren märker Länsstyrelsen att folkhälsa och trygghet fått större genomslag i den kommunala fysiska planeringen och att till exempel barnperspektivet och satsning på gång- och cykelvägar ökat. Vissa kommuner har arbetat medvetet med att stärka kopplingen mellan bostadsförsörjning, översiktsplanering och detaljplanering såsom Botkyrka kommun och Stockholms stad, vilket är positivt.

Vi har sett att det går bra att bygga kvalitativ arkitektur och skapa boendemiljöer vid förtätning och komplettering i bullerutsatta lägen. Rätt val av hustyp, placering och utformning av bebyggelsen, gemensamma ytor, mötesplatser och utemiljöer är viktiga att nämna i sammanhanget. Vikten av god bostadsarkitektur och en hälsosam boendemiljö är central i det fortsatta arbetet. Här har Länsstyrelsen bistått kommunerna genom att bidra till ökad kunskap om gestaltad livsmiljö, utformning och placering i bullerutsatta lägen och låglänta områden genom dialoger, rådgivning och seminarier.

De flesta kommunerna i länet har eller håller på att ta fram arkitekturpolicyer som ett stöd i arbetet med gestaltad livsmiljö. Men det finns utmaningar i att ställa kvalitativa krav i förhållande till ekonomiska överväganden, samt att det offentliga ska agera förebildligt. Intresset och samverkan i länet för cirkulär planering och byggande har ökat men det planeras och byggs förhållandevis få bostäder genom ombyggnader. Att bygga om lokaler och vindar till bostäder och att återbruka mer kräver mer drivkraft, kunskap och samverkan.





Bostadsförsörjning – om kommunernas och länsstyrelsernas ansvar

Enligt bostadsförsörjningslagen ska varje kommun skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder. Bra bostäder och goda boendemiljöer är grundläggande faktorer som har betydelse för såväl tillväxten som välfärden i kommunen och i länet.

Ett antal förutsättningar behöver vara uppfyllda i kommunen för att åstadkomma ett bra arbete med bostadsförsörjningsfrågorna. Dessa är att det finns kompetens och resurser att arbeta med bostadsförsörjning, att arbetet sker förvaltningsövergripande samt i nära dialog med den politiska ledningen.

I syfte att skapa bättre förutsättningar för att samordna kommunala bostadsförsörjningsåtgärder har bostadsförsörjningslagen ändrats. Nu ska kommunerna bland annat redogöra för behovet av bostadstillskott. Det ska även framgå hur kommunens markanvisningar följer kommunens handlingsplan för bostadsförsörjningen. Samtidigt tydliggörs länsstyrelsernas ansvar.

Kommunerna ansvarar för bostadsförsörjningen

Planeringssystemet i Sverige är unikt på så sätt att kommunerna har det stora ansvaret för bostadsförsörjningen. Det innebär att de ska planera för bostadsförsörjningen och främja genomförandet av de åtgärder som behövs för att klara bostadsförsörjningen för alla invånare. Staten har följaktligen delegerat ansvaret och endast behållit rollen att fördela stöd och bidrag, att ta fram kunskaps- och planeringsunderlag och att stå för regelverket.

Bostadsförsörjningslagen ändrades den 1 mars 2025

Kommunernas ansvar för bostadsförsörjningen preciseras i lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (2000:1383) samt i plan- och bygglagen (PBL). Enligt bostadsförsörjningslagen ska varje kommun planera för bostadsförsörjningen i syfte att skapa förutsättning för alla i kommunen att leva i goda bostäder.

Kommunens arbete med bostadsförsörjningen ska dokumenteras i en handlingsplan (tidigare benämnt riktlinjer) för bostadsförsörjningen som antas av kommunfullmäktige en gång varje mandatperiod. I handlingsplanen ska det framgå vilka åtgärder som planeras för att nå uppsatta mål. Läs mer om bostadsförsörjningslagen på nästa sida.

Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (2000:1383) samt plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap 3§ innehåller något förenklat följande delar:

Varje kommun ska planera för bostadsförsörjningen i kommunen. Vid planeringen ska kommunen samråda med andra berörda kommuner och ta hänsyn till behovet av samordning i frågor om bostadsförsörjning. Kommunen ska ge länsstyrelsen och regionen tillfälle att yttra sig (1§).

Kommunfullmäktige ska under varje mandatperiod anta en handlingsplan för bostadsförsörjningen (2§). Handlingsplanen ska redovisa

1. behovet av tillskott av bostäder i kommunen
2. kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet
3. kommunens planerade åtgärder för att nå uppsatta mål
4. hur kommunen har tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen.

Uppgifterna i handlingsplanen ska särskilt grundas på en analys av

1. den demografiska utvecklingen
2. marknadsförutsättningarna
3. de bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden.

Analysen ska genomföras med stöd av ett underlag som Boverket förser kommunen med och det ytterligare underlag som kommunen behöver för analysen.

När kommunen vidtar åtgärder för bostadsförsörjning ska kommunen ta hänsyn till behovet av samordning med andra kommuner.

Länsstyrelsen ska lämna kommunerna i länet råd, information och underlag för deras boendepanering, uppmärksamma behov av samordning mellan kommuner och verka för att samordning blir av.

3 § Länsstyrelsen ska lämna kommunerna i länet råd, information och underlag för deras planering av bostadsförsörjningen. Länsstyrelsen ska uppmärksamma kommunerna på behovet av samordning mellan kommuner i frågor om bostadsförsörjning och verka för att sådan samordning kommer till stånd.

4 § I 2 kap. 3 § tredje stycket plan- och bygglagen (2010:900) finns en bestämmelse om att kommunens handlingsplan för bostadsförsörjningen ska vara vägledande för kommunens planläggning i fråga om bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet.

5 § En kommun ska lämna regeringen de uppgifter om kommunens bostadsförsörjningsplanering som regeringen begär.

6 § Om kommunens handlingsplan för bostadsförsörjningen saknar redovisning i någon del som avses i 2 § första stycket 4, får regeringen förelägga kommunen att anta en ny handlingsplan.

7 § När kommunen vidtar åtgärder för bostadsförsörjning ska kommunen ta hänsyn till behovet av samordning med andra kommuner.

8 § Om det behövs för att främja bostadsförsörjningen, ska en kommun anordna bostadsförmedling. Om två eller flera kommuner behöver gemensam bostadsförmedling, ska de kommunerna anordna sådan bostadsförmedling.

9 § Regeringen får förelägga en kommun att anordna kommunal bostadsförmedling. Lag (2025:70).

10 § En kommunal bostadsförmedling som förmedlar lägenheter i turordning efter kötid får ta ut en avgift för rätten att stå i kö (köavgift) av den hyressökande. Köavgiften får tas ut för högst ett år i taget med det belopp och enligt de grunder som kommunen bestämmer.

Köavgiften får tas ut även om lägenheter reserveras för sökande i kön eller fördelas enligt ett förturssystem.

Övergångsregler: Kommunfullmäktige ska ha antagit en handlingsplan för bostadsförsörjningen före utgången av mandatperioden som inleds efter ordinarie val 2026, det vill säga före valet i september 2030. Detta betyder också att en kommun fortfarande kan anta nya riktlinjer (enligt tidigare lagstiftning) för bostadsförsörjningen även efter lagens ikraftträdande den 1 mars 2025. Bestämmelser som refererar till riktlinjer fortsätter att gälla fram till dess att kommunfullmäktige har antagit en handlingsplan enligt de nya reglerna.

Stockholmsmodellen för bostadsförsörjning

Länsstyrelserna har en tydligt definierad roll i bostadsförsörjningslagen, där de ska bistå kommunerna med råd, information och underlag i deras arbete med bostadsförsörjning. I Stockholms län tillämpar Länsstyrelsen en särskild arbetsmetod – *Stockholmsmodellen för bostadsförsörjning* – som innebär att Länsstyrelsen, tillsammans med regionen, träffar kommunen i ett tidigt skede, innan arbetet med bostadsförsörjningen påbörjas.

Handlingsplanen ska antas av kommunfullmäktige. Innan detta sker ska Länsstyrelsen och regionen ges tillfälle att yttra sig. Handlingsplanen ska vara vägledande när kommunen i översiktsplaneringen tillämpar och bedömer det allmänna intresset, 2 kap. 3 § p. 5 PBL, det vill säga bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet. Under innevarande mandatperiod har Länsstyrelsen yttrat sig över tio kommuners förslag. Sju av dessa har antagits av kommunfullmäktige, se tabell.

*Riktlinjer för bostadsförsörjningen och antagen mandatperiod.
Källa: Länsstyrelsen.*

Kommun	2014–2018	2018–2022	2022–2026	Arbete pågår
Botkyrka		x		
Danderyd			x	
Ekerö		x		
Haninge		x		
Huddinge		x		x
Järfälla			x	
Lidingö	x			x
Nacka			x	
Norrtälje			x	
Nykvarn	x			x
Nynäshamn		x		x
Salem		x		
Sigtuna			x	
Sollentuna			x	
Solna		x		
Stockholm		x		x
Sundbyberg	x			x
Södertälje	x			x
Tyresö	x			x
Täby		x		x
Upplands-Bro	x			x
Upplands Väsby	x			x
Vallentuna		x		x
Vaxholm		x		x
Värmdö		x		x
Österåker			x	

Ökad oenighet i många kommuner om den lokala bostadspolitikens utformning

Länsstyrelsen uppfattar att det i många kommuner råder oenighet kring hur bostadsförsörjningen ska bedrivas, särskilt när det gäller exploateringstakten och hur hushåll med svag ekonomi ska stödjas. Denna oenighet har i flera fall lett till urvattnade riktlinjer – eller till att arbetet med att ta fram nya riktlinjer helt har avbrutits. Under förra mandatperioden antogs exempelvis inga riktlinjer i 14

kommuner. Länsstyrelsens insamling av kommunala byggmål (se sidan 26) visar dessutom att flera kommuner saknar kvantitativa mål. I och med lagändringen ska kommunerna, i samband med att en handlingsplan för bostadsförsörjningen antas, nu bedöma och redovisa behovet av ett tillskott av bostäder.



Foto: Länsstyrelsen / Henrik Weston.

Hur kan kommunernas riktlinjer för bostadsförsörjningen bidra till att främja en hållbar bostadsförsörjning?

Länsstyrelserna har fått i uppdrag att redogöra för hur kommunernas riktlinjer för bostadsförsörjningen kan bidra till att främja ett ökat bostadsbyggande. Vidare ska länsstyrelserna redogöra för om det finns behov av kompetenshöjande insatser för att förbättra eller påskynda kommunernas arbete med att ta fram aktuella riktlinjer som kan möta de behov som finns på bostadsmarknaden i en situation då

bostadsbyggandet faller snabbt (uppdrag i länsstyrelsernas regleringsbrev 2024).²⁴

Redovisningen av regleringsbrevsuppdraget delas upp i två avsnitt.

1. Hur kan kommunernas riktlinjer för bostadsförsörjningen bidra till att främja ett ökat bostadsbyggande?
2. Behov av kompetenshöjande insatser för att förbättra kommunernas arbete med bostadsförsörjning för att förbättra eller påskynda kommunernas arbete med att ta fram aktuella riktlinjer som kan möta de behov som finns på bostadsmarknaden i en situation då bostadsbyggandet faller snabbt.

²⁴ Sedan länsstyrelserna fick uppdraget i regleringsbrevet för 2024 har bostadsförsörjningslagen ändrats. Riktlinjer för bostadsförsörjningen heter numera handlingsplan för bostadsförsörjningen.

Avsnitt 1. Hur kan kommunernas riktlinjer för bostadsförsörjningen bidra till att främja ett ökat bostadsbyggande?

Bostadsförsörjningens breda perspektiv

Även om bostadsbyggande är en central del av bostadsförsörjningen har både Länsstyrelsen och kommunerna ett bredare synsätt på frågan. Bostadsförsörjning omfattas även av åtgärder för att förbättra det befintliga bostadsbeståndet, såsom renoveringar och ombyggnader. Dessa kan, om de genomförs på ett hållbart sätt, möta bostadsbehovet samtidigt som byggbranschen sysselsätts på ett konstruktivt sätt. Länsstyrelsen har under flera år betonat att bostadsförsörjning är mer än nyproduktion, vilket är särskilt viktigt eftersom många hushåll inte kan efterfråga nya bostäder på marknadens villkor. Ett sådant perspektiv ligger i linje med länsstyrelseinstruktionen 5 § 9, att verka för att behovet av bostäder tillgodoses.

Kommunala riktlinjer som verktyg

Kommunernas riktlinjer för bostadsförsörjning spelar en viktig roll i att främja en hållbar bostadsutveckling. De fungerar som strategiska verktyg för att planera och styra bostadsförsörjningen, så att både nuvarande och framtida behov tillgodoses. Genom riktlinjerna kan kommunerna säkerställa att bostadsbyggandet är väl anpassat för befolkningsförändringar, vilket minskar risken för både bostadsbrist och överutbud.

Hållbarhetsaspekter i riktlinjerna bidrar till socialt hållbar utveckling genom att planera för bostäder som är tillgängliga och ekonomiskt överkomliga för alla samhällsgrupper. På detta sätt främjas social sammanhållning och risken för segregation minskar.

Samordning och långsiktig planering

Riktlinjerna hjälper kommunerna att integrera bostadsbyggandet med annan infrastruktur och service, vilket leder till mer kostnadseffektiva

och hållbara lösningar. Genom långsiktig planering kan kommunen undvika ineffektiva investeringar och vara bättre rustad att anpassa sig till förändringar i befolkningsstruktur, ekonomi eller klimat. Riktlinjerna ska också främja en blandning av bostadstyper och prisnivåer, vilket bidrar till mångfald och livskraftiga stadsdelar.

Dialog och legitimitet

Genom att involvera medborgare och andra intressenter i planeringsprocessen kan kommunerna utforma riktlinjer som bättre speglar invånarnas faktiska behov och önskemål. Detta stärker acceptansen och legitimiteten för både riktlinjerna och bostadsbyggandet. Det är ovanligt att länets kommuner har medborgardialog inför arbetet med riktlinjer men i de fall det skett är erfarenheterna enbart goda.

Mellankommunal samordning och gemensamma utmaningar

I vårt län är det viktigt att kommunerna breddar perspektiven och även ser till bostadsmarknaden i grannkommuner eftersom bostads- och arbetsmarknaden sträcker sig över kommungränsen. Länsstyrelsen noterar att det ofta finns brister i samordningen kommunerna emellan, vilket påverkar den mellankommunala samverkan.

Analys och utmaningar i arbetet med bostadsförsörjning

En grundlig analys är avgörande i arbetet med riktlinjer för bostadsförsörjningen. Kommunerna ska kartlägga demografiska förändringar, bostadsbestånd, marknadsförutsättningar och bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden och sätta in kommunen i ett regionalt sammanhang. På så sätt skapas ett underlag som säkerställer att rätt verktyg och åtgärder används för att förbättra bostadssituationen.

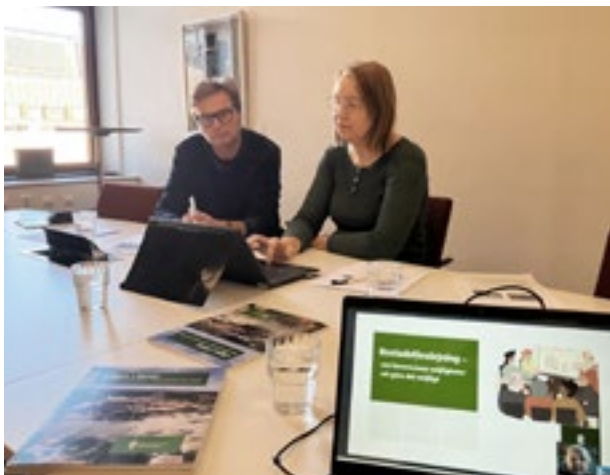


Foto: Länsstyrelsen / Tatjana Joksimovic.

Länsstyrelsen noterar att det råder stor oenighet i många kommuner om hur lokal bostadspolitik ska bedrivas, särskilt gällande exploateringstakt och hur ekonomiskt svaga hushåll ska stödjas. I flera fall har detta lett till urvattnade riktlinjer eller till och med att arbetet stoppats. Under förra mandatperioden antogs exempelvis inga riktlinjer i 14 kommuner, och många kommuner saknar mål för bostadsbyggandet.

Förutsättningar för framgångsrik bostadsförsörjning

För att kommunerna ska kunna främja ett ökat bostadsbyggande och en bra bostadsförsörjning som skapar förutsättning för alla i kommunen att leva i goda bostäder krävs att följande förutsättningar är uppfyllda:

- Tillgång till kompetens och resurser för att arbeta med bostadsförsörjning.
- Ett förvaltningsövergripande arbetssätt i nära dialog med den politiska ledningen.
- Att de verktyg som ändå finns används på ett konstruktivt sätt.

Länsstyrelsens uppfattning är att väl genomtänkta riktlinjer säkerställer en rättvis bostadsförsörjning som bidrar till hållbar utveckling som gagnar både dagens och framtida generationer.

Avsnitt 2: Behov av kompetenshöjande insatser för att förbättra kommunernas arbete med bostadsförsörjning

Utmaningar och brister i förståelsen av bostadsförsörjningsuppdraget

Redan 2021 identifierade Länsstyrelsen brister i förståelsen av bostadsförsörjningsuppdraget bland kommunpolitiker. Dessa brister har även lyfts fram av tjänstemän i kommunerna, som ofta har svårt att få gehör för behovet av kompetensutveckling hos de förtroendevalda.

För att adressera detta genomförde Länsstyrelsen under 2021 utbildningsinsatser i ett par kommuner, riktade dels till hela kommunfullmäktige, dels till en stadsbyggnadsnämnd. Trots att frågan om utbildning ofta initieras av tjänstemän har dessa insatser inte alltid prioriterats av kommunens politiska ledning.

Som framgår av tidigare analyser är utmaningarna på bostadsmarknaden omfattande i länet. Dessa kan inte lösas enbart genom nyproduktion, eftersom många nya bostäder är för dyra för hushåll med låga inkomster. Samtidigt råder stor oenighet kring exploateringstakten, vilket har lett till att allt fler kommuner saknar både kvalitativa och kvantitativa mål för bostadsförsörjningen.

Enligt regleringsbrevsuppdraget ska länsstyrelserna redogöra för om det finns behov av kompetenshöjande insatser för att förbättra eller påskynda kommunernas arbete med att ta fram aktuella riktlinjer som kan möta de behov som finns på bostadsmarknaden i en situation då bostadsbyggandet faller snabbt.

Nationella och regionala utbildningsinsatser

Mot bakgrund av identifierade kunskapsluckor arrangerade Länsstyrelsen hösten 2024, i samarbete med Sveriges Kommuner och Regioner (SKR), ett digitalt seminarium om bostadsförsörjning. Seminariet lockade över

60 förtroendevalda från ungefär hälften av länets kommuner. Länsstyrelsen ser det som mycket angeläget att Boverket – som ansvarig nationell myndighet – tar initiativ till liknande utbildningsinsatser för politiker i landets samtliga kommuner, särskilt med tanke på att bostadsförsörjningslagen ändrades den 1 mars i år.

Länsstyrelsens initiativ och stöd

För att möta dessa utmaningar har Länsstyrelsen initierat flera åtgärder, däribland utbildningsinsatser för att höja kunskapsnivån hos både politiker och tjänstemän. Sedan flera år tillbaka arbetar Länsstyrelsen även med tidiga dialoger inför framtagandet av nya riktlinjer för bostadsförsörjning. Detta stöd är en viktig del i att säkerställa att kommunerna kan planera och agera proaktivt för att möta behoven på bostadsmarknaden. Mer information om hur Länsstyrelsen ger stöd och råd i bostadsförsörjningsfrågor finns på sidan 83.

Kommunernas verktyg för bostadsförsörjningen

Kommunen ska ha bostadspolitiska mål och nyttja de verktyg som finns. Kommunen behöver säkerställa

- att det finns tillräcklig kompetens och resurser att driva arbetet
- att arbetet bedrivs förvaltningsövergripande
- att arbetet sker i nära dialog med den politiska ledningen.

God planeringsberedskap

God planeringsberedskap innebär att kommunen har en aktuell översiktsplan, aktuella riktlinjer för bostadsförsörjningen och för markanvisningar samt en resurs- och organisationsberedskap. Arbetet ska ske i samarbete med kommunens bostadsbolag och med privata fastighetsägare. Socialförvaltningen eller den förvaltning som ansvarar för svaga

Kommunens verktyg för bostadsförsörjningen.



grupper ska delta i arbetet. Enligt lagen (2014:899) om riktlinjer för kommunala mark-anvisningar ska det även framgå hur kommuners markanvisningar följer kommunens handlingsplan för bostadsförsörjningen.

Effektivare användning av verktygen för bostadsförsörjningen

Är kommunernas verktyg tillräckligt kraftfulla, används de på rätt sätt eller behöver verktygen förändras och förnyas? I dagsläget används verktygen olika och tolkningsutrymmet är stort gällande hur de används och vilka som används. Några kommuner har till exempel lite mark för bostadsbyggande och några saknar en allmännytta. Några använder sig av kommunala hyresgarantier, andra inte. Det finns tre verktyg som på kort tid skulle kunna förbättra situationen.

För det första kan kommuner lämna bidrag för boendekostnader vid sidan av det stöd som ska ges i enlighet med socialtjänstlagen. Med stöd av bestämmelserna i lagen 2009:47 om vissa kommunala befogenheter kan kommunerna lämna bostadsbidrag eller bostadstillägg till större belopp än vad som följer av statliga bidragsregler (kommunalt bostadsbidrag).²⁵ Enligt samma lag får kommuner också ställa säkerhet för att ett avtal om hyra av en bostadslägenhet fullgörs i syfte att enskilda hushåll ska få en permanentbostad med hyresrätt som är förenad med rätt till förlängning, om det enskilda hushållets behov av en sådan bostad inte kan tillgodoses på annat sätt (kommunal hyresgaranti). För det andra kan kommuner

med stöd i kommunallagen bygga bostäder i egen regi och på så sätt öka utbudet av bostäder med hyror anpassade efter hushållens betalningskraft. Till skillnad mot sociala kontrakt får hyresgästerna här ett förstahandskontrakt. För det tredje kan både bostadsförmedlingen och allmännyttan reservera eller fördela lägenheter för sökande i kön enligt ett förturssystem (10 §, bostadsförsörjningslagen).

Förturer, sociala kontrakt och hyresgarantier

Enligt Bostadsmarknadsenkäten 2025 arbetar åtta kommuner med någon form av förturssystem, oftast för personer med funktionsnedsättning eller för personer med sociala eller medicinska skäl. Kvinnor utsatta för våld av närstående eller andra personer i behov av skyddat boende har fått förtur i några kommuner. Totalt förmedlades 39 bostäder genom förtur. Alla kommuner utom en kompletterar den ordinarie bostadsmarknaden med att själva hyra ut bostäder i andra hand, så kallade sociala kontrakt, oftast hyresrätter. Dessa uppgår till knappt 3 500, 300 fler än förra året. I 16 kommuner är målet att hushållen efter en tid ska överta kontraktet. Kommunerna får in bostäderna via avtal med allmännyttiga och privata bostadsbolag. Kommunerna som saknar ett eget bostadsbolag menar att det är svårt att få fram tillräckligt med hyreslägenheter för bostadssociala ändamål. Bostadsrätter kan då köpas in, men dessa är inte möjliga att överta. Därutöver finns knappt 2 000 bostäder som på annat sätt hyrs ut till personer som av olika skäl inte blir godkända som hyresgäster men som inte tillhör en grupp som kan ha rätt till en bostadsbedömd bostad (nyanländas bostäder ingår inte i siffran). Kommunerna har även befogenheten att ställa säkerhet för att ett avtal om att hyra en bostadslägenhet fullgörs, en så kallad kommunal hyresgaranti. Fem kommuner erbjuder hyresgarantier.

²⁵ Många kommuner använder kommunalt bostadsbidrag för att ge bostadsbidrag till personer med funktionsnedsättning enligt bestämmelserna i lagen 2009:47. Men lagen medger även att kommunen ger bostadsbidrag till andra personer som av olika anledningar har svårt att betala sin hyra. Kommunerna kan även använda sig av 4 kap. 2 § SoL för bistånd (borgensåtagande) i de fall ett hushåll med försörjningsstöd möter en hyresvärd som inte godtar försörjningsstöd som inkomst.



Foto: Länsstyrelsen.

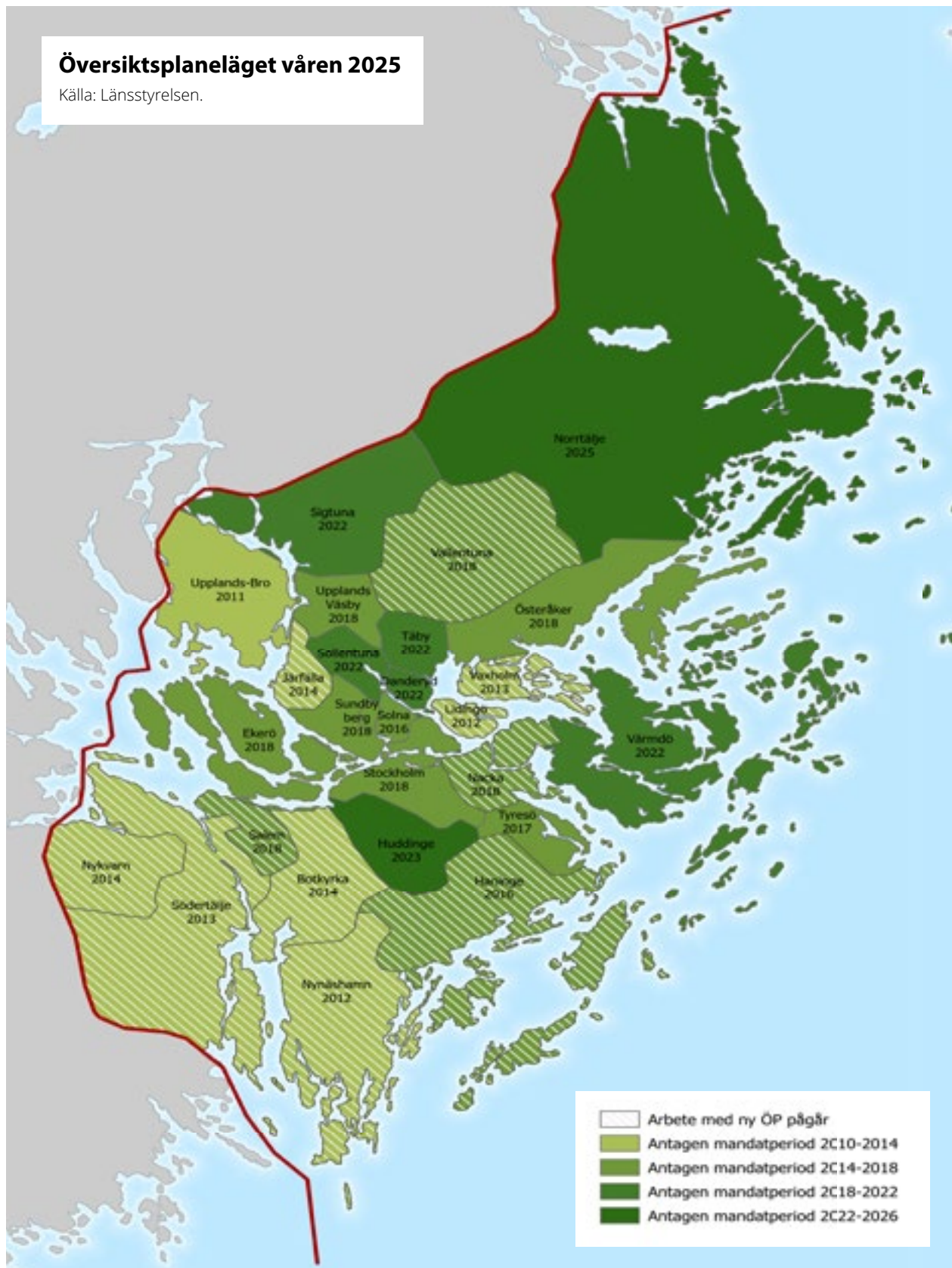
Aktuell översiktsplan finns i merparten av kommunerna

En översiktsplan är ett strategiskt dokument som visar kommunens långsiktiga planering för mark- och vattenanvändning. Kommunen tar fram översiktsplanen i dialog med invånare, företag och myndigheter. Planen är vägledande men inte juridiskt bindande och den ska uppdateras regelbundet för att spegla samhällsutvecklingen. Kartan på nästa sida visar aktuellt översiktsplanläge våren 2025.²⁶

Bostadsbehoven ska analyseras genom förvaltningsövergripande samverkan

I arbetet med bostadsförsörjningen ska bostadsbehoven beskrivas. För att det ska fungera krävs intern samverkan mellan socialförvaltning, kommunala bostadsbolag, fastighetskontor och den förvaltning som ansvarar för bostadsförsörjningen, ofta ett stadsbyggnadskontor eller en samhällsbyggnadsförvaltning. Samverkan sker i alla kommuner enligt *Bostadsmarknadsenkäten 2025*.

²⁶ Huddinges översiktsplan antagen 2023 är överklagad. En kommun som har en äldre antagen översiktsplan har ofta aktualitetsförlorat planen, exempelvis Upplands-Bro.



Tydliga riktlinjer för markanvisningar ökar transparensen

Kommunernas arbete med markfrågor styrs bland annat av lagen om riktlinjer för kommunala markanvisningar. Enligt 2§ punkten 2 ska en kommun ange hur markanvisningar används för att följa kommunens handlingsplan för bostadsförsörjningen. Med markanvisning avses en överenskommelse mellan en kommun och en byggherre som ger byggherren ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av kommunägd mark för bebyggande. Kommunernas markägande varierar, från mindre än 5 procent till över 80 procent. Merparten av kommunerna har egen mark för bostadsbyggande. Hälften av kommunerna har under de senaste två åren styrt upplåtelseformen i samband med markanvisning.

Bostadsförsörjningen är den stora nyttan med allmännyttan

Ett eget bostadsföretag ger kommunen möjligheter att agera lokalt för att stärka utvecklingen och förverkliga bostadspolitiska mål. Det finns 22 allmännyttiga kommunala bostadsföretag eller stiftelser med 163 000 bostäder i 20 kommuner.²⁷ I Danderyd, Lidingö, Nacka, Salem, Täby och Vaxholm finns ingen allmännytta. Här saknas alltså det mest inflytelserika verktyget i bostadsförsörjningsarbetet.

Enligt allbolagen (lag 2010:879 om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag) ska bolagens verksamhet bedrivas utifrån affärsmässiga principer. Det finns dock ingen konflikt mellan affärsnytta och samhällsansvar så länge arbetet bedrivs långsiktigt. Det ingår i det allmänna uppdraget att inte bara stå för bostadsförsörjning med upplåtelseformen hyresrätt, utan även att tillgodose olika gruppers behov. Det är alltså

bostadsförsörjningen som är den stora nyttan med allmännyttan.

I ägardirektiv ställer kommunen krav på hur allmännyttan ska arbeta, vilka uthyrningsregler som gäller, nybyggnadstakt med mera. Ett allmännyttigt bolag har även möjlighet att fördela lägenheter enligt ett förturssystem, i enlighet med ändringarna i bostadsförsörjningslagen. Enligt *Bostadsmarknadsenkäten 2025* färdigställdes knappt 1200 bostäder förra året genom nyproduktion eller ombyggnation. Allmännyttan kan även öka beståndet genom att köpa fastigheter och förra året köptes 230 bostäder. Samtidigt ombildades 89 allmännyttiga hyreslägenheter till bostadsrätter. Allmännyttan kan även sälja fastigheter till privata fastighetsägare för fortsatt uthyrning. Enligt samma enkät såldes inga bostäder till privata fastighetsägare för fortsatt uthyrning. Försörjningsstöd som inkomst godkänns av allmännyttan i tio kommuner. Om tillfälliga inkomstkällor som försörjningsstöd och bostadsbidrag inte räknas som inkomst utestängs många från bostadsmarknaden. Kommunen tvingas hitta andra lösningar och nyttan med det allmännyttiga bolaget kan ifrågasättas.

Socialt ansvar som bostadsbolag

En studie från Malmö universitet visar att hushåll med svag ekonomi har svårare att hitta boende i kommuner som saknar allmännyttiga bostadsbolag. I dessa kommuner, där hyresrättsbeståndet ofta är begränsat, är andelen sociala kontrakt per capita nästan dubbelt så hög som i kommuner med allmännytta. Avsaknaden av en allmännytta gör att sociala kontrakt i högre grad används som lösning för hushåll med låga inkomster. Studien tyder därmed på att allmännyttan spelar en viktig roll i att begränsa behovet av sociala kontrakt.

²⁷ 148 000 bostäder ingår i ordinarie bestånd, 15 000 är specialbostäder till exempel äldreboende eller studentbostäder.



Foto: Länsstyrelsen / Henrik Weston.

För att öka kunskapen om hur länets allmännyttiga bostadsbolag styrs utifrån ett socialt hållbarhetsperspektiv har Länsstyrelsen samlat in och analyserat ägardirektiv och uthyrningspolicier. I tydliga ägardirektiv specificerar kommunen verksamhetens syfte och ger vägledning i det sociala uppdraget. Nästan samtliga kommuner anger att de kommunala bostadsbolagen ska arbeta med sociala frågor, även om graden av konkretisering varierar. Vissa kommuner ger detaljerade anvisningar, medan andra har mer översiktliga eller allmänt hållna formuleringar. Ett fåtal kommuner saknar helt – eller nästintill helt – riktlinjer för hur det sociala arbetet bör bedrivas, åtminstone enligt vad som framgår av ägardirektiven.

Flera kommuner betonar att bostadsbolagen ska erbjuda attraktiva bostäder till rimliga hyror. Trygghetsfrågor förekommer ofta i direktiven,

men ansvaret för hur dessa ska hanteras lämnas i stor utsträckning till bolagen själva.

När det gäller uthyrningspolicier framgår att mer än hälften av bolagen ställer krav kopplade till trångboddhet, oftast med motiveringen att motverka osunda boendeförhållanden. Samtliga policyer innehåller ekonomiska krav för att få hyra en bostad. Vanligast är att hyresgästen måste ha ett visst nettobelopp kvar efter att hyran är betald. Även inkomstkrav i förhållande till årshyran förekommer. För studenter och pensionärer anges ofta undantag från dessa krav.

Privata bostadsbolag tillämpar generellt strängare tillträdeskriterier än allmännyttan, exempelvis krav på att inkomsten motsvarar minst tre gånger årshyran. De ställer även krav på goda referenser från tidigare hyresvärd, avsaknad av betalningsanmärkningar och skulder, samt att hushållets storlek står i

proportion till bostaden – exempelvis max fyra personer i en trerummare.

Utöver detta deltar både privata och kommunala bostadsbolag ofta i platssamverkan. De engagerar sig i trygghetsvandringar, samverkan med lokala föreningar och insatser för att stärka arbetsmarknadsanknytningen. Oavsett ägarform är ett långsiktigt ägande och kontinuerliga investeringar avgörande för att säkerställa god kvalitet och nöjda hyresgäster.

En bostadsförmedling är ett viktigt bostadspolitiskt verktyg

Enligt bostadsförsörjningslagen ska kommunen ordna bostadsförmedling om det behövs för att främja bostadsförsörjningen. I *Bostadsmarknadsenkäten 2025* uppger 15 kommuner att deras allmännyttiga bostadsbolag har en egen bostadskö. Det finns två kommunala bostadsförmedlingar, Bostadsförmedlingen i Stockholm AB och Sigtuna Bostadsförmedling (fristående dotterbolag till SigtunaHem). Flera kommuner samarbetar med Stockholms bostadsförmedling. Även privata fastighetsägare är anslutna till bostadsförmedlingarna.

Sedan den 1 mars i år har kommunala bostadsförmedlingar möjlighet att fördela bostäder genom ett förturssystem, i enlighet med 10 § i bostadsförsörjningslagen. Det är dock ännu oklart i vilken omfattning detta verktyg kommer att användas i praktiken. Bostadsförmedlingen bör i första hand rikta sig till personer som saknar bostad, eller vars nuvarande bostad inte uppfyller grundläggande behov.

Bostadsförmedlingen i Stockholm har knappt 860 000 personer i sin kö. Under det senaste året förmedlades cirka 20 400 bostäder, varav endast 4,5 procent var fyrrumslägenheter eller större. Den genomsnittliga kötiden var knappt nio år, men i Stockholms stad uppgick den till elva år. I kommuner som Nynäshamn, Södertälje och Österåker är kötiden betydligt kortare – omkring tre till fyra år. Nyproducerade bostäder

har generellt kortare kötider, vilket främst beror på de väsentligt högre hyresnivåerna. I områden där många nyproducerade bostäder förmedlas samtidigt kan kötiden vara så kort som några dagar. Under det gångna året förmedlades knappt 1 600 bostäder med en kötid på under ett år, varav majoriteten var nyproduktion. Efterfrågan minskar markant när hyran för en normalstor trerummare överstiger 9 000 kronor i månaden. De längsta kötiderna gäller för större lägenheter i det äldre beståndet. Antalet aktiva sökande – det vill säga personer som gör minst fem intresseanmälningar per år – uppgår till knappt 100 000.

Sigtunas Bostadsförmedling förmedlade 660 bostäder 2024, den kortaste med en kötid på 7 dagar. 15 100 personer står i Sigtunas Bostadsförmedlings kö.

Behovet av regional samverkan ökar

I Stockholmsregionen är behovet av att samordna frågor om mark- och vattenanvändning stort, både mellan kommuner och på regional nivå. Bebyggelsestruktur, grönstruktur, infrastruktur, teknisk försörjning och bostadsförsörjning är viktiga regionala planeringsfrågor som behandlas i översiktsplanerna.

Länsstyrelsen ser regionplanen RUFS 2050 som vägledande för mellankommunal samordning gällande mark- och vattenanvändning.

Bostadsförsörjning är ett kommunalt ansvar, men behovet av samverkan ökar

Frågan om att planera och bygga bostäder för alla grupper är en omöjlig uppgift för den enskilda kommunen att lösa. Utöver bred kompetens i hur man arbetar med bostadsförsörjning i den egna kommunen är det nödvändigt med samverkan mellan kommuner och med regionala aktörer som Länsstyrelsen, regionen, Trafikverket, Storsthlm och byggföretag.



Foto: Länsstyrelsen / Isabelle Eklind.

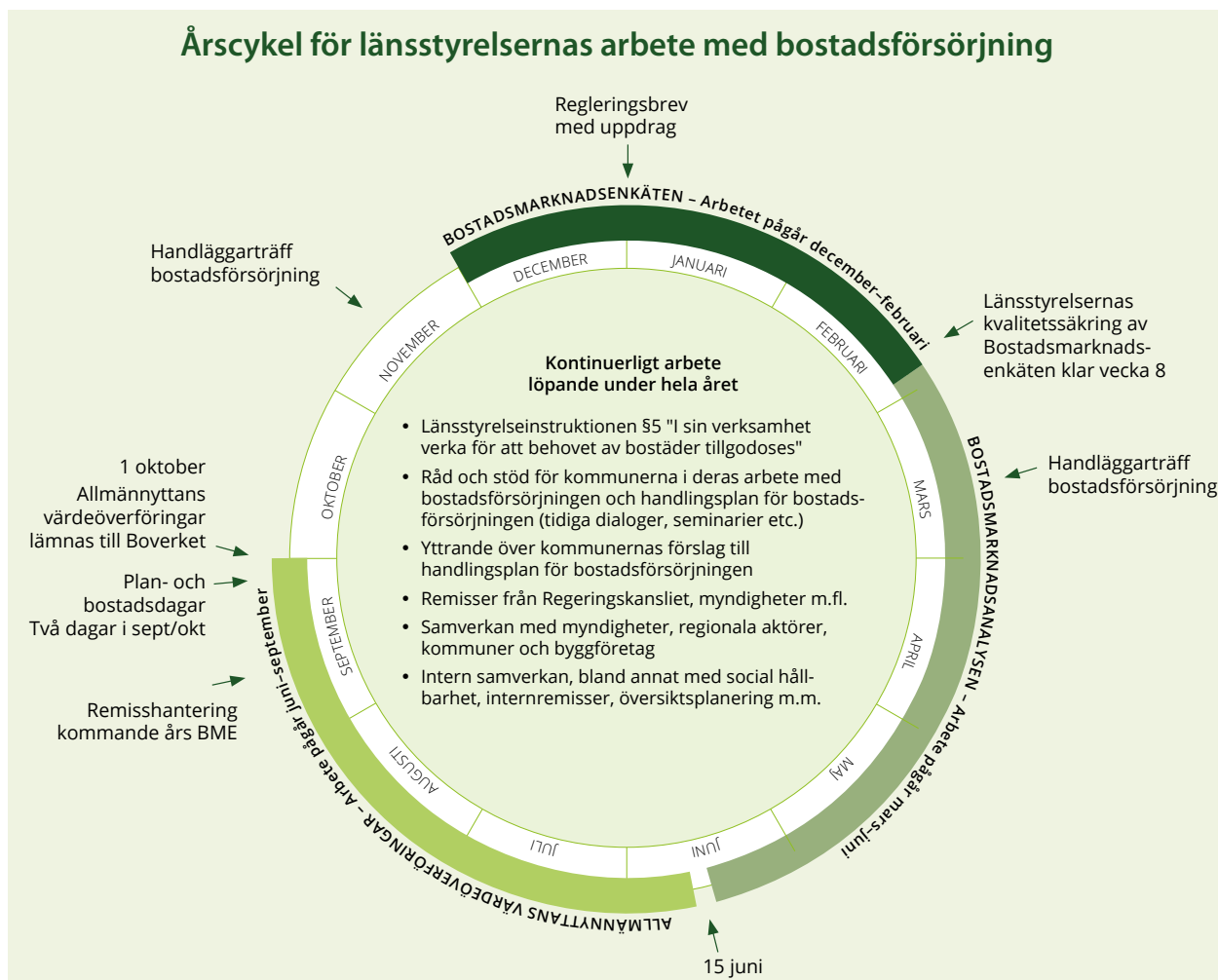
Den regionala utvecklingsplanen RUFS är ett uttryck för samverkan och den utgör ett gemensamt underlag för regionens utveckling. Samverkan sker dels konkret i gemensamma fördjupningar av översiktsplaner när exploatering sker vid kommungränserna, dels i formaliserade samverkansprojekt i olika konstellationer där även näringslivet ingår, till exempel kring Arlanda, Stockholms och Solnas samarbete kring Hagastaden, Huddinges och Botkyrkas samarbete kring Flemingsberg och Huddinges och Stockholms samarbete kring Kungens kurva och Skärholmen. Samverkan sker även inom

områden som elförsörjning, regionala cykelstråk och utbyggnaden av tunnelbanan samt när det gäller sociala frågor, bland annat hemlöshet och våld i nära relation ofta i samarbete med civilsamhällesorganisationer som Stadsmissionen.

Länsstyrelsens roll i bostadsförsörjningen

Länsstyrelsen har en utpekad roll i bostadsförsörjningslagen. Länsstyrelsen ska ge kommunerna råd, information och underlag för deras arbete med bostadsförsörjningen. Den här rapporten om läget på bostadsmarknaden är tillsammans med *Bostadsmarknadsenkäten 2025* exempel på planeringsunderlag som vänder sig till kommuner, byggföretag och andra regionala aktörer. Underlagen belyser bostadsförsörjningens utmaningar i ett regionalt perspektiv och pekar på behovet av samverkan både inom regionen och med andra parter för att Stockholm ska behålla tätpositionen som en attraktiv region i Europa. För att utveckla arbetet med bostadsförsörjningen pågår ett kontinuerligt arbete mellan länsstyrelserna, Boverket och SCB, liksom Socialstyrelsen, Kronofogden och Jämställdhetsmyndigheten inom ramen för respektive myndighets uppdrag.

Enligt bostadsförsörjningslagen ska länsstyrelserna ges tillfälle att yttra sig över kommunernas planering för bostadsförsörjningen. Länsstyrelsen ska också uppmärksamma kommunerna på behovet av samordning mellan kommuner i frågor om bostadsförsörjning och verka för att sådan samordning kommer till stånd, lag (2013:866). Läs mer om hur vi stödjer kommunerna i bostadsförsörjningsfrågor på sidan 83 där vi beskriver hur vi ger råd och stöd enligt vår modell, *Stockholmsmodellen för bostadsförsörjning*. Vi yttrar oss också om boendeplaneringen i förslag till översiktsplaner och fördjupningar av översiktsplaner.



Länsstyrelsernas arbete med bostadsförsörjning

Enligt länsstyrelseinstruktionen ska länsstyrelsen i sin verksamhet verka för att behovet av bostäder tillgodoses. Länsstyrelsernas gemensamma arbete med bostadsförsörjning hålls ihop av *Expertgruppen bostadsförsörjning* som är en del av länsstyrelsernas *Samhällsbyggnadsnätverk*. I expertgruppen sitter representanter från flera länsstyrelser. Länsstyrelsen Stockholm har en samordnande roll. En ansvarig chef från en länsstyrelse är även knuten till expertgruppen. För närvarande innehar länsarkitekten i Västerbotten uppdraget. Länsstyrelsernas arbete beskrivs i årshjulet till ovan.

I länsstyrelsernas regleringsbrev finns vanligen en eller ett par uppdrag som rör bostadsförsörjning. På sidorna 84–87 redovisas uppdraget att redogöra för hur kommunernas riktlinjer för bostadsförsörjningen kan bidra till att främja ett ökat bostadsbyggande. Länsstyrelserna ska också redogöra för om det finns behov av kompetenshöjande insatser för att förbättra eller påskynda kommunernas arbete med att ta fram aktuella riktlinjer som kan möta de behov som finns på bostadsmarknaden i en situation då bostadsbyggandet faller snabbt (uppdrag i länsstyrelsernas regleringsbrev).

Tyngdpunkten i vår verksamhet ligger emellertid på återkommande uppdrag. Årligen samlar vi in

och kvalitetssäkrar bostadsmarknadsenkäten och vi sammanställer en rapport om bostadsmarknaden i länet. Vi samlar också in de allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolagens värdeöverföringar föregående räkenskapsår där vi bedömer om värdeöverföringarna är i enlighet med vad som regleras i allbolagen. Därutöver pågår ett ständigt arbete med kommunbesök, remisser, nätverksträffar, seminariearrangemang och externa och interna samverkansprojekt. Länsstyrelserna kan också få särskilda regeringsuppdrag direkt från ansvarigt departement, vilket länsstyrelserna fick i nationell hemlöshetsstrategi där myndigheterna på regional nivå ges i uppdrag att stärka stödet till kommuner i arbetet med att motverka hemlöshet och att arbeta förebyggande mot avhysningar. Uppdraget pågår 2022–2026. Läs mer om Länsstyrelsens arbete med nationell hemlöshetsstrategi på sidan 46.

Utöver detta har Länsstyrelsen och Stockholms universitet ett samarbete i form av ett praktikprogram under tio veckor. Praktikprogrammet marknadsför samhällsplanering som arbetsfält och ger studenterna en förståelse för hur bostadsförsörjningen och planprocessen hänger ihop i länet. I år arrangerades programmet för sjuttonde året i rad.

Nätverksträffar och seminarier

Länsstyrelsen träffar regelbundet kommunerna för samråd om aktuella och specifika plan- och byggfrågor och i tidiga dialoger kring handlingsplaner för bostadsförsörjning. Länsstyrelsen och regionen driver även nätverk för stadsbyggnadschefer och för bygg- och bostadsföretag i Stockholmsregionen. Nätverken träffas två gånger per år.

Länsstyrelsens seminarieverksamhet består vanligen av seminarier främst riktade till handläggare på länets kommuner men i många fall är även representanter från näringslivet och civilsamhället välkomna. Ett par gånger per år och efter önskemål erbjuder vi även kunskapshöjande insatser till förtroendevalda i kommunala nämnder. Det finns även en regional bostadsgrupp med tjänstemän från regionen, Stockholms stad, Storsthlm, Sveriges Kommuner och Regioner (SKR) samt Länsstyrelsen. Gruppen träffas två gånger per år. Därutöver finns det i länet ett miljö- och samhällsbyggnadsråd. Rådet är en samverkans- och förankringsarena som syftar till att bidra till regionens attraktionskraft och att stödja en fungerande bostadsförsörjning med fortsatt god miljö kvalitet. Deltagare är personer på kommundirektörsnivå eller annan högre chefsnivå.



Foto: Länsstyrelsen / Isabelle Eklind.

Bilaga 1

Tabell 1: Tillskottet av bostäder i Stockholms läns kommuner åren 2015–2024.

Kommuner	Färdig- ställda nybyggda bostäder 2015	Om- vandlade lokaler och vindar 2015	Färdig- ställda nybyggda bostäder 2016	Om- vandlade lokaler och vindar 2016	Färdig- ställda nybyggda bostäder 2017	Om- vandlade lokaler och vindar 2017	Färdig- ställda nybyggda bostäder 2018	Om- vandlade lokaler och vindar 2018	Färdig- ställda nybyggda bostäder 2019	Om- vandlade lokaler och vindar 2019	Färdig- ställda nybyggda bostäder 2020	Om- vandlade lokaler och vindar 2020
Botkyrka	214	1	519	4	632	3	443	0	950	0	302	15
Danderyd	12	0	38	0	119	0	16	0	14	0	5	0
Ekerö	38	0	151	0	137	0	358	0	53	2	68	0
Haninge	891	6	630	134	777	0	352	16	2	0	1338	1
Huddinge	380	0	864	0	651	0	997	0	360	0	241	0
Järfälla	831	16	793	7	878	42	1000	105	612	11	900	0
Lidingö	242	23	119	2	99	82	10	4	230	104	18	12
Nacka	448	69	790	145	803	220	869	138	970	158	1115	268
Norrtälje	172	0	273	0	482	0	352	0	301	4	175	0
Nykvarn	109	0	114	0	57	18	154	0	37	1	65	0
Nynäshamn	43	0	159	12	50	0	36	53	123	3	95	113
Salem	123	0	44	0	23	0	78	0	10	22	151	0
Sigtuna	276	25	441	69	248	27	46	2	155	3	674	1
Sollentuna	731	10	117	8	307	9	252	10	578	6	551	1
Solna	121	34	1402	26	632	29	695	13	1083	25	395	67
Stockholm	4926	1203	4022	943	5140	1167	5523	457	5529	487	4212	602
Sundbyberg	565	86	943	4	584	105	1080	91	727	0	200	2
Södertälje	263	16	331	3	219	3	745	134	650	116	312	17
Tyresö	262	0	342	0	262	0	12	0	709	0	390	12
Täby	197	2	633	24	639	3	660	0	498	0	751	54
Upplands-Bro	250	0	402	0	784	0	141	0	69	0	387	0
Upplands Väsby	388	0	243	0	414	7	359	0	457	0	319	0
Vallentuna	172	0	100	0	94	6	270	0	210	1	107	0
Vaxholm	37	46	100	15	40	3	64	50	109	5	11	11
Värmdö	240	0	81	0	750	0	433	219	102	22	38	0
Österåker	421	0	268	2	474	0	231	0	526	0	316	0
Länet	12352	1537	13919	1398	15295	1724	15176	1292	15064	970	13136	1176
Totalt per år	13889		15317		17019		16468		16034		14312	

Kommuner	Färdig- ställda nybyggda bostäder 2021	Om- vandlade lokaler och vindar 2021	Färdig- ställda nybyggda bostäder 2022	Om- vandlade lokaler och vindar 2022	Färdig- ställda nybyggda bostäder 2023	Om- vandlade lokaler och vindar 2023	Färdig- ställda nybyggda bostäder 2024	Färdig- ställda nybyggda bostäder 2024	Totalt tillskott under perioden 2015-2024	Snitt under perioden 2015-2024	Årligt behov enligt RUFs 2050 2015-2030
Botkyrka	313	3	93		165		917	8	4582	458	650
Danderyd	0	0	218		34	3	164	11	634	63	300
Ekerö	132	0	45		96	1	49	2	1132	113	200
Haninge	721	0	986	12	1495	7	684	24	8076	808	700
Huddinge	334	1	291	18	308	1	172	1	4619	462	1050
Järfälla	867	14	1440	10	1300	2	1444	10	10282	1029	1000
Lidingö	297	6	156	1	66	1	117	9	1598	160	200
Nacka	675	0	916	71	1003		894	5	9557	958	1200
Norrtälje	472	0	260	3	119	8	182	0	2803	280	600
Nykvarn	105	0	157	19	446		105	0	1387	139	100
Nynäshamn	478	0	95	4	229	6	154	4	1657	166	200
Salem	128	0	25		146		19	0	769	77	100
Sigtuna	291	0	531		405		212	30	3436	344	400
Sollentuna	507	44	856		915	3	475	26	5406	541	650
Solna	815	69	435	14	320	195	455	19	6844	684	800
Stockholm	4679	278	3556	125	5239	194	4959	147	53388	5339	7500
Sundbyberg	548	0	268	6	1057	15	486	6	6773	677	1000
Södertälje	492	14	286	26	487	12	452	17	4595	459	800
Tyresö	133	0	237	2	230	5	232	5	2833	283	300
Täby	730	0	740	15	1535	5	560	24	7070	707	950
Upplands-Bro	189	0	488	9	94		173	0	2986	299	300
Upplands Väsby	613	0	263		219	1	266	0	3549	355	350
Vallentuna	166	0	171	2	201	3	164	1	1668	167	400
Vaxholm	99	0	163	3	78		14	1	849	85	100
Värmdö	88	26	10	1	274		115	0	2399	240	500
Österåker	414	0	348	5	296		157	0	3458	346	350
Länet	14286	455	13034	346	16757	462	13621	350	152350	15235	20700
Totalt per år	14741		13380		17219		13971		152350	15235	20700

Bilaga 2

Tabell 2: Färdigställda lägenheter i nybyggda hus i Stockholms län efter kommun, hustyp, upplåtelseform och år. Färdigställda ombyggnationer ingår inte i statistiken.

Källa: SCB

Kommun	Bostadstyp	Upplåtelseform	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Totalt
0114 Upplands Väsby	flerbostadshus	hyresrätt	222	241	64	6	169	92	316	128	167	116	1521
		bostadsrätt	41	65	213	216	162	159	210	28	0	95	1189
		äganderätt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	småhus	hyresrätt	0	0	0	0	25	0	0	0	0	0	25
		bostadsrätt	44	67	70	114	96	57	75	63	49	15	650
		äganderätt	81	29	67	23	5	11	12	44	3	40	315
0115 Vallentuna	flerbostadshus	hyresrätt	0	0	0	157	157	12	136	6	36	126	630
		bostadsrätt	0	0	0	27	0	50	0	90	98	0	265
		äganderätt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	småhus	hyresrätt	0	2	0	0	0	0	0	0	0	1	3
		bostadsrätt	16	0	2	25	1	16	0	26	6	0	92
		äganderätt	156	98	92	61	52	29	30	49	61	37	665
0117 Österåker	flerbostadshus	hyresrätt	72	0	94	0	134	115	54	12	0	0	481
		bostadsrätt	231	47	183	63	141	81	76	44	74	108	1048
		äganderätt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	småhus	hyresrätt	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	1
		bostadsrätt	6	10	59	39	102	19	125	193	72	1	626
		äganderätt	112	211	138	128	149	101	159	99	150	48	1295
0120 Värmdö	flerbostadshus	hyresrätt	0	0	0	138	0	0	0	0	132	0	270
		bostadsrätt	165	0	562	211	73	0	64	74	107	37	1293
		äganderätt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	småhus	hyresrätt	0	0	24	2	2	0	0	0	0	0	28
		bostadsrätt	0	10	50	12	0	4	4	21	0	1	102
		äganderätt	75	71	114	70	27	34	20	68	35	77	591
0123 Järfälla	flerbostadshus	hyresrätt	333	159	172	110	121	534	535	752	746	625	4087
		bostadsrätt	447	574	582	850	464	358	302	651	400	494	5122
		äganderätt	0	0	0	0	0	0	0	0	73	319	392
	småhus	hyresrätt	0	0	0	0	8	0	0	0	0	0	8
		bostadsrätt	14	32	83	23	4	0	17	25	63	0	261
		äganderätt	37	28	41	17	15	8	13	12	18	6	195
0125 Ekerö	flerbostadshus	hyresrätt	0	6	63	79	0	0	0	0	0	3	151
		bostadsrätt	0	0	0	137	0	0	35	0	0	0	172
		äganderätt	0	0	0	0	0	0	1	2	1	0	4
	småhus	hyresrätt	0	0	0	0	0	0	0	0	24	0	24
		bostadsrätt	0	0	9	0	0	19	41	0	28	9	106
		äganderätt	38	145	65	142	53	49	55	43	43	37	670

Kommun	Bostadstyp	Upplåtelse- form	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Totalt
0126 Huddinge	flerbostads- hus	hyresrätt	0	493	0	217	58	62	90	6	0	0	926
		bostadsrätt	203	260	424	583	204	16	86	104	152	78	2110
		äganderätt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	småhus	hyresrätt	0	0	4	1	2	0	0	0	1	0	8
		bostadsrätt	51	30	63	51	39	80	92	88	72	53	619
		äganderätt	126	81	160	145	57	83	66	93	83	41	935
0127 Botkyrka	flerbostads- hus	hyresrätt	0	189	269	261	352	212	163	0	136	636	2218
		bostadsrätt	116	241	248	89	540	0	21	20	16	152	1443
		äganderätt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	småhus	hyresrätt	0	0	0	0	0	2	0	6	0	0	8
		bostadsrätt	4	18	0	49	0	55	29	1	0	49	205
		äganderätt	94	71	115	44	58	33	100	66	13	80	674
0128 Salem	flerbostads- hus	hyresrätt	54	0	0	0	0	62	108	0	0	0	224
		bostadsrätt	0	15	0	73	0	72	0	0	128	0	288
		äganderätt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	småhus	hyresrätt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		bostadsrätt	37	15	11	0	2	10	12	9	3	10	109
		äganderätt	32	14	12	5	8	7	8	16	15	9	126
0136 Haninge	flerbostads- hus	hyresrätt	514	285	309	229	0	469	474	436	1014	486	4216
		bostadsrätt	130	0	274	57	0	565	36	413	436	132	2043
		äganderätt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	småhus	hyresrätt	40	0	0	0	0	0	0	0	0	0	40
		bostadsrätt	83	88	77	50	1	186	135	59	4	29	712
		äganderätt	124	257	117	16	1	118	76	78	41	37	865
0138 Tyresö	flerbostads- hus	hyresrätt	6	76	214	0	493	227	121	126	6	152	1421
		bostadsrätt	212	187	0	0	176	83	0	67	190	63	978
		äganderätt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	småhus	hyresrätt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		bostadsrätt	8	48	24	0	6	55	0	6	7	2	156
		äganderätt	36	31	24	12	34	25	12	38	27	15	254
0139 Upplands- Bro	flerbostads- hus	hyresrätt	159	133	180	0	0	281	175	432	16	161	1537
		bostadsrätt	0	0	463	81	54	76	0	0	0	0	674
		äganderätt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	småhus	hyresrätt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		bostadsrätt	0	68	97	20	0	0	0	0	54	3	242
		äganderätt	91	42	44	40	15	30	14	56	24	9	365

Kommun	Bostadstyp	Upplåtelseform	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Totalt
0140 Nykvarn	flerbostads- hus	hyresrätt	72	0	0	43	0	14	46	145	324	0	644
		bostadsrätt	0	54	0	42	0	0	0	0	40	62	198
		äganderätt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	småhus	hyresrätt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		bostadsrätt	0	0	30	8	0	24	8	0	67	33	170
		äganderätt	37	60	27	61	37	27	51	12	15	10	337
0160 Täby	flerbostads- hus	hyresrätt	62	12	6	92	44	312	41	211	669	130	1579
		bostadsrätt	74	424	528	523	320	344	601	468	817	411	4510
		äganderätt	0	0	0	0	99	0	0	0	0	0	99
	småhus	hyresrätt	0	0	0	0	0	12	0	0	0	0	12
		bostadsrätt	0	122	24	7	3	42	24	18	14	2	256
		äganderätt	61	75	81	38	32	41	64	43	35	17	487
0162 Danderyd	flerbostads- hus	hyresrätt	0	17	0	0	0	0	0	0	0	0	17
		bostadsrätt	0	8	99	0	0	0	0	194	24	153	478
		äganderätt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	småhus	hyresrätt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		bostadsrätt	1	0	0	0	2	0	0	0	0	0	3
		äganderätt	11	13	20	16	12	5	0	24	10	11	122
0163 Sollentuna	flerbostads- hus	hyresrätt	392	54	0	4	120	118	259	136	278	6	1367
		bostadsrätt	318	34	235	166	358	272	142	643	610	427	3205
		äganderätt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	småhus	hyresrätt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		bostadsrätt	0	0	48	31	42	112	51	40	5	12	341
		äganderätt	21	29	24	51	58	49	55	37	22	30	376
0180 Stockholm	flerbostads- hus	hyresrätt	1452	1955	1943	2142	2347	2053	3317	1945	2838	2693	22685
		bostadsrätt	3180	1944	2886	3191	3035	2115	1270	1306	2174	2161	23262
		äganderätt	0	0	0	0	0	0	0	184	166	60	410
	småhus	hyresrätt	0	0	14	0	0	0	0	0	15	19	48
		bostadsrätt	180	81	158	85	116	27	65	96	24	11	843
		äganderätt	114	42	139	105	31	17	27	25	22	15	537
0181 Södertälje	flerbostads- hus	hyresrätt	0	9	0	313	407	55	303	157	144	173	1561
		bostadsrätt	52	126	70	201	126	120	98	63	208	246	1310
		äganderätt	0	4	0	0	0	0	0	0	0	0	4
	småhus	hyresrätt	0	0	2	0	0	0	0	0	0	0	2
		bostadsrätt	78	19	16	117	39	36	27	21	47	0	400
		äganderätt	133	173	131	114	78	101	64	45	88	33	960
0182 Nacka	flerbostads- hus	hyresrätt	135	194	72	144	388	258	80	368	220	515	2374
		bostadsrätt	25	440	613	509	462	686	463	376	599	261	4434
		äganderätt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	småhus	hyresrätt	0	0	0	2	0	0	7	0	0	0	9
		bostadsrätt	21	80	15	72	40	59	27	34	50	65	463
		äganderätt	267	76	103	142	80	112	98	138	134	53	1203

Kommun	Bostadstyp	Upplåtelse-form	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Totalt
0183 Sundbyberg	flerbostads-hus	hyresrätt	141	381	60	256	76	135	267	192	787	396	2691
		bostadsrätt	387	539	488	722	644	65	279	75	270	90	3559
		äganderätt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	småhus	hyresrätt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		bostadsrätt	6	13	14	71	4	0	0	0	0	0	108
		äganderätt	31	10	22	31	3	0	2	1	0	0	100
0184 Solna	flerbostads-hus	hyresrätt	0	183	248	1	77	150	322	70	34	78	1163
		bostadsrätt	104	1151	384	694	458	158	459	316	286	376	4386
		äganderätt	0	0	0	0	487	0	0	0	0	0	487
	småhus	hyresrätt	0	0	0	0	0	0	0	8	0	0	8
		bostadsrätt	17	47	0	0	56	0	34	15	0	0	169
		äganderätt	0	21	0	0	5	87	0	26	0	1	140
0186 Lidingö	flerbostads-hus	hyresrätt	146	0	0	0	80	0	0	74	0	0	300
		bostadsrätt	92	51	84	0	141	0	183	0	48	108	707
		äganderätt	0	36	0	0	0	0	101	58	0	0	195
	småhus	hyresrätt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		bostadsrätt	1	3	4	0	0	4	0	15	0	0	27
		äganderätt	3	29	11	10	9	14	13	9	18	9	125
0187 Vaxholm	flerbostads-hus	hyresrätt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		bostadsrätt	8	86	0	54	101	0	0	0	58	0	307
		äganderätt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	småhus	hyresrätt	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	1
		bostadsrätt	6	0	17	0	0	0	91	0	9	0	123
		äganderätt	23	14	23	10	8	11	8	9	11	14	131
0188 Norrtälje	flerbostads-hus	hyresrätt	35	88	43	32	8	13	80	164	0	135	598
		bostadsrätt	88	90	319	167	209	75	330	54	0	0	1332
		äganderätt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	småhus	hyresrätt	0	0	0	0	8	6	0	0	0	0	14
		bostadsrätt	0	0	0	43	0	0	8	0	20	2	73
		äganderätt	49	95	120	110	76	81	54	42	99	45	771
0191 Sigtuna	flerbostads-hus	hyresrätt	211	235	28	0	66	337	110	273	93	0	1353
		bostadsrätt	0	140	164	0	67	170	30	81	157	176	985
		äganderätt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	småhus	hyresrätt	0	0	0	0	0	14	0	0	6	0	20
		bostadsrätt	0	22	0	6	0	84	72	96	115	6	401
		äganderätt	65	44	56	40	22	69	79	81	34	30	520
0192 Nynäshamn	flerbostads-hus	hyresrätt	28	134	0	0	94	3	0	0	157	95	511
		bostadsrätt	0	0	0	0	0	0	465	60	0	0	525
		äganderätt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	småhus	hyresrätt	0	0	0	0	0	16	0	0	0	0	16
		bostadsrätt	0	0	12	14	0	53	0	7	2	26	114
		äganderätt	15	25	38	22	29	23	13	28	70	33	296
Totalt per år			12352	13919	15295	15176	15064	13136	14286	13034	16757	13621	142640

Bilaga 3

Ett år kvar för arbetet med nationell hemlöshetsstrategi 2022–2026

Situationen fortsatt mycket svår för redan utsatta hushåll

Det ekonomiska omvärldsläget med höga livsmedelspriser, boendekostnader, hög inflation och varsel på arbetsmarknaden har fortsatt att påverka hushållen. Särskilt bekymmersamt är det för hushåll som redan innan denna situation levde med små ekonomiska marginaler, vilket också märks i det ökade inflödet av ärenden till Kronofogden som konstaterar att allt fler hushåll blir skuldsatta.

Ökningen handlar främst om konsumtions lån hos så kallade nischbanker, men också räkningar till inkassobolag vanliga banker och kostnader för boende och el. Som en följd av det ser vi också att antalet vräkningar fortsätter att öka. Fler kan inte betala hyran, vilket är den vanligaste orsaken till vräkning. År 2024 verkställdes 638 avhysningar jämfört med 573 stycken 2023.

Enligt Kronofogdens statistik var det 84 barn som under 2024 förlorade sitt hem genom vräkningar i Stockholms län, vilket är en liten minskning jämfört med året innan då det var 92 barn. Hur många barn som tvingats lämna sina hem på grund av andra orsaker exempelvis som en konsekvens av kommunens arbetssätt utifrån bostättningslagen eller osäkra korttidskontrakt framgår inte. Utifrån barnets perspektiv blir upplevelsen och konsekvenserna ofta likartade oavsett orsakerna.

Den fortsatt negativa utvecklingen med fler vräkningar och stora utmaningar på

bostadsmarknaden gör att Länsstyrelsen i Stockholm ser ett behov av att den nationella hemlöshetsstrategin, som i dagsläget sträcker sig fram till 2026 förlängs eller blir permanent. Det krävs en fortlöpande nationell strategi för att förebygga och motverka hemlöshet i såväl Stockholms län som landet i helhet.

Trots att regeringen bland annat genom nationell hemlöshetsstrategi uttrycker en vilja att verka för färre vräkningar har både regeringen och riksdagen fattat beslut som riskerar att leda till det motsatta. Dels genom att det har blivit lättare för hyresvärdar att vräka hyresgäster som har begått brott som skapar otrygghet i bostadsområdet. Hyresgästens ansvar ska även omfatta barn och andra personer som bor eller vistas i lägenheten. Länsstyrelsen ser stora risker med att det kan drabba anhöriga till de kriminella som inte själva gjort något olagligt. Men även genom att avsluta det tillfälligt höjda bostadsbidraget till barnfamiljer som tillkom för att kompensera barnfamiljer med de lägsta inkomsterna i en tid då levnadsomkostnaderna ständigt ökar. Länsstyrelsen gör bedömningen att det ökar riskerna för att redan utsatta barn riskerar att förlora sitt hem.

Nationell samverkan i uppdraget

Länsstyrelserna har haft en nationell samverkan och en kontinuerlig dialog om myndigheternas uppdrag i nationell hemlöshetsstrategi vid handläggarräffar och seminarier tillsammans med Boverket, Socialstyrelsen, Landsbygds- och infrastrukturdepartementet för att stärka samverkan. Samverkan har också skett mellan olika sakområden med relaterade uppdrag inom länsstyrelserna som har en tät dialog med civilsamhällets organisationer. Erfarenhetsutbyte sker också vid regelbundna avstämningar med de nationella myndigheterna med uppdrag i strategin. Kronofogden och Socialstyrelsen. Länsstyrelserna representeras av handläggare vid länsstyrelserna i Stockholm, Västra Götaland

och Västernorrland samt ansvariga chefer från länsstyrelserna i Västerbotten och Skåne. Under det gångna året har länsstyrelserna i Skåne och Västra Götaland bjudit in till gemensamma digitala seminarier, ytterligare ett planeras av Länsstyrelsen i Stockholm våren 2025.

En gemensam redovisningsmall har tagits fram av länsstyrelsernas expertgrupp inom bostadsförsörjning som också uppmuntrar till nationell samverkan och erfarenhetsutbyte mellan länsstyrelserna i uppdraget.

Filmer om att motverka hemlöshet

Länsstyrelserna i Stockholm, Västra Götaland och Skåne har tagit fram filmer och inspelade föreläsningar på olika teman för att höja kunskapen och underlätta arbetet med att förebygga och motverka hemlöshet. Filmerna finns publicerade på alla länsstyrelsernas webbplatser och kompletterar foldern *Att motverka hemlöshet – Vad kan en kommun göra?* som sedan tidigare finns på alla länsstyrelsernas webbplats.

Länsstyrelsen i Stockholms hantering av uppdraget

Länsstyrelsen i Stockholm bidrar till målen i nationell hemlöshetsstrategi genom att bistå kommuner i deras arbete med att motverka hemlöshet och att arbeta förebyggande mot avhysningar. Länsstyrelsens uppdrag handlar mer specifikt om att stödja kunskaps- och metodutveckling, erfarenhetsutbyte och samverkan på lokal och regional nivå. I samarbete med kommuner, myndigheter, bostadsföretag och civilsamhällesorganisationer vill vi identifiera och föra en dialog om arbetssätt, metoder och lärande exempel. Länsstyrelsen ger också stöd till kommunernas arbete med att identifiera och stötta grupper som har svårt att komma in på bostadsmarknaden, till exempel genom den årliga bostadsmarknadsanalysen samt i stödet

till kommuner i samband med framtagande av handlingsplan för bostadsförsörjning.

På Länsstyrelsen Stockholm samarbetas det i flera uppdrag och enheter på avdelningarna för samhällsbyggnad och hållbar tillväxt i genomförandet av hemlöshetsuppdraget. Vi har fortsatt att verka för att bistå kommunerna genom sektorsövergripande samverkan mellan följande sakområden med tillhörande uppdrag: bostadsförsörjning, översiktsplanering/plan, integration, folkhälsa/prevention, mänskliga rättigheter, inkluderat skyddet mot diskriminering (rasism, romsk inkludering, äldre personer), barnrätt, funktionshinder, jämställdhetsintegrering, mäns våld mot kvinnor (våldsutsatta kvinnors behov av varaktig bostad efter skyddat boende), brottsförebyggande föräldraskapsstöd i utsatta områden och Agenda 2030. Med utgångspunkt i dessa grupper och dess uppdrag har aktiviteter genomförts i arbetet med att motverka hemlöshet.

Regionala aktiviteter genomförda i Stockholms län

Länsstyrelsen i Stockholm har under året genomfört följande aktiviteter.

Kartläggning och intervjuer

- Kartlagt och intervjuat de kommuner i länet som i 2024 års bostadsmarknadsenkät uppgav att de använder sig av insatsen Bostad först för att motverka hemlöshet, syftet har varit att kartlägga hur programtrogna kommunerna är samt att identifiera framgångar och utmaningar i arbetet.

Dialogmöten

Kontinuerliga dialoger med kommuner inom ordinarie arbete med bostadsförsörjning och nyanländas bosättning och där informerat om kommunens verktyg för att underlätta inträde på bostadsmarknaden samt vikten av vräkningsförebyggande arbete.

Inom uppdraget har följande dialoger genomförts med

- relevanta uppdrag på myndigheten i syfte att nyttja synergier mellan uppdrag och synliggöra hemlöshetsfrågan i fler fora och nätverk som nämns ovan
- Stockholmsstads barnombudsman med fokus på det ökade antalet barn som lever i en utsatt boendesituation och förlorat sitt hem genom vräkning.
- Svenska kyrkan, Sociala Missionen, Sveriges stadsmissioner samt lokala civilsamhällsorganisationer/nätverk för kunskapsutbyte
- allmännyttiga och privata fastighetsbolag om frågor som rör vräkningsförebyggande arbete, sociala kontrakt och lokal samverkan.

Seminarier och träffar

- Arrangerat digital föreläsning om bostadsförsörjningens betydelse riktad till förtroendevalda i kommunfullmäktige i länets alla kommuner tillsammans med SKR.
- Arrangerat nätverksträff för kommunernas handläggare inom bostadsförsörjning tillsammans med Region Stockholm och vid tillfället informerat om uppdraget och vad Länsstyrelsen kan bidra med.
- Arrangerat digital presentation av preliminära resultat från årets bostadsmarknadsenkät där hinder för länets invånare att tillgodose sina bostadsbehov presenterades för kommunernas handläggare inom bostadsförsörjning.
- Arrangerat digitalt seminarium med fokus på nyanländas bostadssituation och en ny ordning för bosättning. Inbjudan gick ut brett till alla länsstyrelser med förhoppning om att nå Sveriges alla kommuner.

- Deltagit i Kronofogdens fysiska och digitala träffar riktade till kommuner och bostadsbolag i Stockholms län och delar av Uppland och Södermanland med syfte att öka kunskapen om det vräkningsförebyggande arbetets betydelse.

Bidragit med erfarenheter och kompetens

- Publicerat filmade föreläsningar med Socialstyrelsen om den nationella hemlöshetskartläggningen och med forskarna Martin Grander om kommunens bostadsförsörjningsansvar och Tim Holappa om rätten till bostad och kommunernas juridiska ansvar.
- Riktat utskick med samlad information till kommuner och civilsamhällesrepresentanter med länkar till förändrad lagstiftning, pågående utredningar och uppdrag med mera.
- Bistått Boverket i arbetet med att kvalitets-säkra och utveckla formuleringarna av de frågor som relaterar till hemlöshet och socialt utsatta grupper i Bostadsmarknadsenkäten 2025.
- Initierat dialog med SKR och Boverket för att kvalitetssäkra och utveckla formuleringar av frågor i Bostadsmarknadsenkäten 2026.
- Deltagit i en nationell expertgrupp kopplad till Socialstyrelsens uppdrag om stadigvarande boende för våldsutsatta.

Källor

Tryckta källor

Agenda 2030 och de globala målen för hållbar utveckling.

Bostadsförmedlingen i Stockholm AB (2025). Bostadsförmedlingens hyresmarknadsrapport 2024.

Boverket. Segregationsbarometern.

Boverket (2023). Verktyg för att minska och motverka boendesegregation (Rapport 2023:26).

Boverket (2024). Inkluderande bostadsbyggande med statligt stöd: en idéskiss (Rapport 2024:7).

Boverket (2024). Uppdrag att ta fram underlag för ökat småhusbyggande (Rapport 2024:3).

Boverket (2025). Behov av bostadsbyggande 2024-2033 (Rapport 2025:10).

Boverket (2025). Nytt metodstöd för att stärka det sociala perspektivet.

European Commission (2024). The future of European competitiveness.

European Union (2024). Affordable, decent and sustainable housing for all. Liege declaration for housing accessibility in the European Union.

Evidens och Byggföretagen (2023). Åtgärder för ökat bostadsbyggande: potential för olika reformförslag.

Grander, Martin & Frisch, Morten (2022). Social bostadsförsörjning i kommuner utan allmännyttan (SBV Working Paper Series 22:2). Malmö universitet.

Hellekant, Johan (2024). Nyproduktion nobbas trots rekordstor bokö. Svenska Dagbladet, 14 januari.

Hyresgästföreningen (2023). Unga vuxnas boende 2023 Stockholms län.

Kommittédirektiv 2022:56. Motverka social dumpning.

Landsbygds- och infrastrukturdepartementet (2024). Uppdrag att verka för ökat småhusbyggande genom en ny egnahemsrörelse.

Landsbygds- och infrastrukturdepartementet (2024). Åtgärder för en bättre bostadsförsörjning. Promemoria. LI2024/00083.

Lind, Hans (2020). Den politiska viljan att bygga mer saknas. Bostadspolitik.se, 26 februari.

Länsstyrelsen Stockholm (2020). Bostad sist?: Om bosättningslagen och nyanländas boendesituation i Stockholms län (Rapport 2020:4).

Länsstyrelsen Stockholm (2022). Bostad eller arbete: om bosättningslagen och flyttmönster ur ett socioekonomiskt perspektiv (Rapport 2022:18).

Länsstyrelsen Stockholm (2023). Medborgarundersökning i Stockholms län 2023 (Rapport 2023:26).

Länsstyrelsen Stockholm (2025). Bostadsmarknadsenkäten 2025 (Fakta 2025:4).

Länsstyrelsen Västernorrland (2024). Lagesbilder: Länsstyrelsens återrapportering av uppdrag 3.B.17 enligt regleringsbrevet 2023. [Länsstyrelsen Stockholms rapport i bilaga].

Länsstyrelsen Östergötland (2021). Slutredovisning: uppdrag att motverka aktiv medverkan till bosättning i annan kommun.

Löfgren, Helena (2021). Det legitima ägandet: politiska konstruktioner av allmännyttans privatisering i Stockholms stad 1990-2015. Diss. Stockholm: Södertörns högskola.

Markanvisning.se (2025). Vem fick marken 2024?

Migrationsverket. Inskrivna i Migrationsverkets mottagningssystem 2024.

Migrationsverket. Kommunmottagna enligt ersättningsförordningen 2019-2024.

Nytan med allmännyttan (2015). Red. Tapio Salonen. Stockholm: Liber.

OECD (2011). To move or not to move: what drives residential mobility rates in the OECD?

Prop. 2017/18:110. Politik för gestaltad livsmiljö.

Prop. 2024/2025:89. En förebyggande socialtjänstlag: för ökade rättigheter, skyldigheter och möjligheter.

Region Stockholm (2018). Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen: RUFS 2050.

Region Stockholm (2022). Flyttstudie 2022.

Region Stockholm (2022). Länsplan för regional transportinfrastruktur i Stockholms län 2022-2033.

Region Stockholm (2023). Studie om behovet av studentbostäder.

Region Stockholm (2024). Ny regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen. Samrådsförslag med bilagor. Diarienummer: 2024-0344

Region Stockholm (2024). Studie av efterfrågan på nya bostäder: Stockholms län 2024.

Riksrevisionen (2024). Bostadsbidragets måluppfyllelse: trångboddhet och absolut fattigdom (RiR 2024:15).

Rädda Barnen och Sveriges Stadsmissioner (2022). Barns bostad först: en modell

SFS 1975:152. Kungörelse om beslutad ny regeringsform.

SFS 1993:387. Lag om stöd och service till vissa funktionshindrade.

SFS 1994:137. Lag om mottagande av asylsökande m.fl.

SFS 2000:1383. Lag om kommunernas bostadsförsörjningsansvar.

SFS 2001:453. Socialtjänstlag.

SFS 2009:47. Lag om vissa kommunala befogenheter.

SFS 2010:879. Lag om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag.

SFS 2010:900. Plan- och bygglag.

SFS 2016:38. Lag om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning.

SFS 2017:725. Kommunallag.

SFS 2017:868. Förordning med länsstyrelseinstruktion.

SFS 2025:70. Lag om ändring i lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar.

Skr. 2024/25:96. Ny strategi för levande och trygga städer.

Socialdepartementet (2022). Regeringens strategi för att motverka hemlöshet 2022-2026.

Socialdepartementet (2024). Uppdrag till Socialstyrelsen att förstärka arbetet mot vräkningar av barnfamiljer.

Socialstyrelsen (2024). Kartläggning av hemlösheten 2023.

Socialstyrelsen (2024). Uppdrag att stärka kommunernas arbete med att hjälpa våldsutsatta att ordna stadigvarande boende.

Socialstyrelsen (2025). Uppsökande arbete riktat till vuxna som är eller riskerar att bli hemlösa: vägledning till socialtjänsten.

Socialstyrelsens författningssamling 2013:1. Socialstyrelsens allmänna råd om ekonomiskt bistånd.

SOU 1945:64. Bostadssociala utredningen: slutbetänkande. D.1.

SOU 1947:26. Bostadssociala utredningen: slutbetänkande. D. 2.

SOU 2018:35. Ett gemensamt bostadsförsörjningsansvar.

SOU 2022:14. Sänk tröskeln till en god bostad.

SOU 2023:57. Åtgärder för tryggare bostadsområden.

SOU 2025:35. Etableringsboendelagen: ett nytt system för bosättning för vissa nyanlända.

Storsthlm (2020). Överenskommelse mellan kommunerna i Stockholms län om ärendeansvar för hemlösa.

SCB (2024). Sveriges framtida befolkning 2024-2070 (Demografiska rapporter 2024:1).

Stockholms stad (1993). Bostäder i Stockholm: Stockholms stads riktlinjer för bostadsförsörjningen 1993-97.

Stockholms stad (2024). Personer som lever i hemlöshet i Stockholms stad.

Sveriges Stadsmissioner (2024). Hemlöshetsrapporten 2024 (Rapport 2024:13).

Trafikverket (2025). Samlad årsrapport för 2024. Uppföljning av Stockholmsförhandlingen och Sverigeförhandlingens storstadsavtal.

Stockholmsregionen fortsätter att växa även om tempot avtagit. År 2030 beräknas länet ha drygt 2,5 miljoner invånare. I kampen om företag, forskning och kompetens konkurrerar länet både med omvärlden och övriga Sverige. Den framtida utvecklingen är direkt beroende av tillgången på arbetskraft och bostäder, men utan en bostadsförsörjning som tillgodoser alla inkomstgruppers bostadsbehov blir det svårt att klara såväl tillväxt- som hållbarhetsmål.

Bostadsbyggandet har under det senaste decenniet varierat mellan 8 300 och 20 000 påbörjade bostäder per år. Förra året präglades av återhämtning efter nedgången i samband med kriget i Ukraina, men nu väntas byggandet åter vända ned. För att nyproduktionen ska öka behöver ekonomin och framtidstron förbättras parallellt som läget i omvärlden stabiliseras.

Även om nyproduktion är välbehövlig har den begränsad effekt som generell lösning på bostadsbehoven. Knappt två tredjedelar av hushållen har inte råd med vare sig nyproducerade hyresrätter eller bostadsrätter. När det gäller nya småhus är situationen ännu mer utmanande – hela 85 procent av hushållen har inte råd att efterfråga dem. Att en så stor andel av länets invånare inte har råd med nybyggda bostäder är allvarligt och avgörande för hur beslutsfattare och bransch ska agera.

Vi ser samtidigt hur bostadsmarknaden blir alltmer tudelad. Ekonomiskt starka hushåll har fortsatt goda möjligheter att hitta bostäder som motsvarar deras

behov, medan en växande andel av länets invånare saknar ekonomiska förutsättningar att efterfråga en egen bostad.

Det övergripande ansvaret för bostadsförsörjningen ligger på regeringsnivå, och flera kommuner efterlyser ett större statligt engagemang. Det är den nationella nivån som formulerar spelreglerna och det är staten som ger kommunen verktyg att agera utifrån.

Frågan är hur välfungerande bostadsmarknader, där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven, ska skapas och finansieras. Frågan inkluderar såväl hushållens möjligheter att efterfråga bostäder, som bostadsutvecklarnas möjligheter att bygga bostäder som hushållen kan efterfråga. Länsstyrelsen välkomnar insatser som möjliggör tillgången på byggbar mark, sänker trösklarna för inträdet på bostadsmarknaden och tydligare förtursregler. Men sammantaget behövs både incitament och reformer inom fler politikområden. Det blir allt tydligare att en svensk modell med riktade bostäder är en del av lösningen. Boverket har tagit fram en idéskiss som kan fungera som inspiration för att komma vidare i frågan om bostäder för bredare grupper.

Läget i länet – Bostadsmarknaden i Stockholms län 2025 vänder sig till kommuner, byggföretag och andra som intresserar sig för bostadsförsörjningens betydelse för regionens utveckling. Samtidigt utgör den en årlig rapportering till regeringen och Boverket.

Mer information kan du få av Länsstyrelsens
avdelning för samhällsbyggnad
Telefon: 010-223 10 00
Länsstyrelsen rapporter finns på
www.lansstyrelsen.se/stockholm/publikationer