



Rapport 2022:15



Länsstyrelsen
Stockholm

Läget i länet

Bostadsmarknaden i Stockholms län 2022



Förord

Stockholmsregionen har under lång tid präglats av stark utveckling. Det gäller ekonomiskt såväl som befolkningsmässigt. Sedan 2015 har befolkningen ökat med 220 000 personer. Under samma period påbörjades byggandet av ovanligt många bostäder – 116 000. Nu pekar allt mot att den ekonomiska utvecklingen och byggandet dämpas.

Bostadsbehoven avtar inte när det är oroligt i omvärlden, de kan snarare komma att tillta. Länet kommer även fortsättningsvis att vara attraktivt. Prognoserna visar att vi behöver förbereda oss för en befolkningsökning på omkring 200 000 personer fram till 2030.

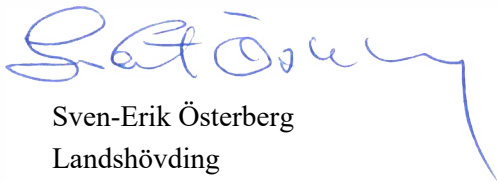
Samtidigt upplever många att Stockholm har blivit för dyrt. Ett växande antal människor kan inte hitta en bostad på marknadens villkor. Därför väljer många att flytta härifrån. Det gäller ungdomar och studenter men även barnfamiljer och människor i yrkesför ålder som tycker att de får mer bostad för pengarna i andra delar av Sverige.

Från årets bostadsmarknadsanalys vill jag särskilt lyfta tre iakttagelser:

- att det är viktigt med ett högt och jämnt byggande även om allas bostadsbehov inte löses genom nyproduktion
- att tillgången till bostäder till överkomlig kostnad ökar människors framtidstro
- att det i flera kommuner finns utmaningar för att enas om hur kommunen ska hantera sitt bostadsförsörjningsansvar. Särskilt tydligt blir det i frågor som exploateringstakt och vilket ansvar kommunen har att ge stöd till kommuninvånare som inte kan lösa sin bostadssituation på marknadens villkor.

Vi har stora utmaningar, både i länet och i vår omvärld. Med denna rapport vill Länsstyrelsen öka kunskapen om bostadsförsörjningens betydelse för länets attraktivitet. Förhoppningen är att rapporten ska bidra till fortsatt diskussion och samsyn beträffande vilka åtgärder som behöver vidtas för att vi ska få en fungerande bostadsförsörjning för alla som vill bo här och som främjar länets tillväxt.

Stockholm juni 2022



Sven-Erik Österberg
Landshövding

Läget i länet – Bostadsmarknaden i Stockholms län 2022

Rapporten *Läget i länet – Bostadsmarknaden i Stockholms län 2022* vänder sig till regeringen och riksdagen och aktörer såsom kommuner, byggföretag och andra som intresserar sig för länets bostadsmarknad i ett bostadsförsörjningsperspektiv. Den fungerar även som kunskapsunderlag till kommunerna och innehåller stöd och råd i arbetet med bostadsförsörjning. Rapporten är en årlig redovisning till Boverket och regeringen i enlighet med länsstyrelsernas uppdrag i förordningen (2011:1160) om regionala bostadsmarknadsanalyser. Rapporten fungerar även som en redovisning av hur Länsstyrelsen arbetat med att stödja länets kommuner i deras vräkningsförebyggande arbete, särskilt vad gäller barnfamiljer (uppdrag i Länsstyrelsens regleringsbrev). Avsnittet *Hemlösheten behöver tacklas som ett bostadsproblem* tillsammans med bilaga 3 utgör huvuddelen av rapporteringen av detta regleringsbrevsuppdrag.

Rapporten inleds med några sammanfattande iakttagelser. Det första kapitlet beskriver bostadens betydelse för Stockholmsregionens tillväxtförutsättningar. Därefter kommer avsnitt om bostadsförsörjning och bostadspolitik, befolkningens behov av bostäder, bostadstillskott och bostadsbestånd. Det sista kapitlet handlar om bostadsförsörjningslagen och hur kommunerna och Länsstyrelsen arbetar med bostadsförsörjning.

Merparten av redovisad statistik tar avstamp 2015. Det har att göra med att uppgifterna lutar sig mot *RUFS 2050 – Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen*. Många uppgifter om situationen i kommunerna är hämtade från Boverkets och Länsstyrelsens *Bostadsmarknadsenkäten 2022*. Andra kunskapskällor är samtal med företrädare för länets kommuner och för bygg- och bostadsbranschen. Kommunernas samtliga svar i *Bostadsmarknadsenkäten 2022* 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.

Foto omslag: Henrik Weston

Utgivningsår: 2022

ISBN: 978-91-7937-176-0

För mer information kontakta
avdelningen för samhällsbyggnad

Länsstyrelsen i Stockholm
Telefon: 010-223 10 00

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

Innehåll

	STOCKHOLMSREGIONEN BEHÖVER EN BOSTADSFÖRSÖRJNING SOM STÄRKER LÄNET – SAMMANFATTANDE IAKTTAGELSER.....	6
	Osäkert omvärldsläge försvårar prognoser om byggandet.....	6
	Färre inflyttningsklara bostäder, bostädernas yta minskar och uppenbar frånvaro av långa flyttkedjor	6
	Ett tredelat ansvar för en fungerande bostadsförsörjning	7
	En bostadsförsörjning som matchar behoven.....	8
	Ansvar för att vända utvecklingen är delat	8
	Stockholm har blivit för dyrt.....	9
1	STOCKHOLMSREGIONEN ÄR EN AV DE SNABBAST VÄXANDE REGIONERNA I EUROPA.....	11
	Hela samhällsutvecklingen påverkas av omvärldsläget.....	11
	Infrastrukturen är avgörande för Stockholms växande	12
2	BOSTADSFÖRSÖRJNING ÄR MER ÄN BOSTADSBYGGANDE.....	15
	Bostadspolitiken har tappat bort dem den ska hjälpa – människorna.....	15
	Bristen på billiga hyresrätter utgör ett växande problem.....	15
	1990-talets bostadspolitiska förändringar ligger som ett raster över situation idag.....	16
	Bostadsförsörjning i ett europeiskt perspektiv.....	18
	En socialt hållbar bostadsförsörjning?	19
3	BEHOV OCH EFTERFRÅGAN AV BOSTÄDER	21
	Befolkningen fortsätter att öka – men tempot är långsammare.....	21
	Bostadsbristen ska beräknas och redovisas i kommunernas riktlinjer för bostadsförsörjningen	23
	Bostadsbrist – trots ett högt bostadsbyggande.....	24
	Rätten till en lämplig bostad, en mänsklig rättighet enligt konventioner, förordningar och lagar.....	25
	Mer än fördubblat intresse för det nu slojade stödet till hyres- och studentbostäder	26
	Många unga saknar egen bostad, det finns för få överkomliga lägenheter	26
	Svår situation för länets studenter trots ett stort antal nya studentbostäder	29
	Svårt för nyanlända att komma in på bostadsmarknaden	31
	Antalet äldre ökar, det ställer krav på kommunernas bostadsplanering	33
	Ökat underskott på bostäder för personer med funktionsnedsättning.....	35
	Hemlösheten behöver tacklas som ett bostadsproblem.....	36
	Skyddat boende – en del av uppbrottsprocessen, men vad händer sen?.....	39
4	BOSTADSBEHOVEN KVARSTÅR TROTS ETT HÖGT BOSTADSBYGGANDE	41
	Kraftig ökning av bostadsbyggandet 2021 – 19 200 bostäder påbörjades.....	41
	Bostadsbeståndet ökade med 14 700 bostäder 2021	42
	Många länsbor kan inte flytta till en nybyggd bostad	43
	107 800 bostäder färdigställdes 2015–2021	43
	Drygt 160 000 möjliga bostäder fram till 2030.....	47
	Finansiering och byggande av bostadsrätter, äganderätter och hyresrätter	51
	Från idé till färdig bostad	54
	Produktionskostnaden för flerbostadshus ökade med 50 procent 2010–2020	58
5	FAKTA OM LÄNETS DRYGT 1,1 MILJONER BOSTÄDER	61
	Upplåtelseform och lägenhetsstorlek – är variationen tillräckligt stor?.....	61
	På 30 år har bostadsbeståndet ökat med 320 000 bostäder	65
	Renoveringar får konsekvenser	65
	Nyproduktion av större bostäder ger högre rörlighet än nyproduktion av små bostäder....	67
	Antalet personer som bor i andra hand ökar.....	68
	Bostadspriserna ökade kraftigt förra året – men nu förväntas priserna mattas av	68
	Hur ska hyrorna sättas i framtiden?.....	68
6	BOSTADSFÖRSÖRJNING – OM VERKTYGEN OCH HUR DE KAN ANVÄNDAS	71
	Kommunerna har ansvaret för bostadsförsörjningen.....	71
	Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar.....	71
	Åtgärder för att underlätta inträdet på bostadsmarknaden.....	78
	Behovet av regional samverkan ökar	81
	Länsstyrelsens roll i bostadsförsörjningslagen	81
	BILAGOR	84

Stockholmsregionen behöver en bostadsförsörjning som stärker länet – sammanfattande iakttagelser

Det senaste decenniet har länets befolkning vuxit med över 300 000 invånare. Även om de årliga ökningarna framöver väntas vara närmare 20 000 än 35 000 väntas de fortsätta och länet beräknas år 2030 ha 2,6 miljoner invånare. För att klara tillväxten av många nya invånare behöver huvudstadsregionen ha en välplanerad bostadsförsörjning som tillgodoser alla inkomstgruppers bostadsbehov.

Mellan 2015 och 2021 påbörjades ovanligt många bostäder – 116 000. Sedan toppåren 2016–2017 då 20 000 bostäder påbörjades årligen har byggandet de senaste åren legat på nivåer kring 13 000 bostäder. Förra året tog byggandet fart igen, hela 19 200 påbörjades. Tillskottet av de nya bostäderna är mycket välkommet. Samtidigt har nyproduktion visat sig ha begränsad förmåga som generell lösning på bostadsbehoven. Bostadsmarknaden i Stockholms län fungerar relativt väl för hushåll med stora tillgångar eller höga och stabila inkomster. Men för låg- och medelinkomsttagare innebär nyproduktionens höga hyror och priser, kreditrestriktioner och inkomstkrav att många inte kan etablera sig på bostadsmarknaden eller byta bostad till följd av ändrade levnadsförhållanden. Trots detta är föreställningen att det går att bygga bort bostadsbristen stark.

Flera studier har belyst fenomenet med flyttkedjor när nya bostäder byggs. Av dessa framgår att nyproduktion och flyttkedjor inte ensamt kan lösa bostadsbehoven utan att en avgörande del ligger i att det finns ett bestånd med lägre hyror. Hur bostäderna i det befintliga beståndet kan utnyttjas bättre är en central fråga. Det behövs även en bred diskussion om vilka bostadspolitiska reformer som är bäst lämpade för att Stockholmsregionen ska kunna behålla sin attraktivitet och fortsätta att fungera framöver.

Osäkert omvärldsläge försvårar prognoser om byggandet

Osäkerheten i omvärlden innebär svårigheter att bedöma byggtakten de kommande åren. Helt klart är att börsens utveckling, stigande priser, ökade räntor och inflation påverkar hushållens konsumtionsutrymme och därmed i förlängningen bostadsbyggandet. Bostadsbyggandet påverkas även av stigande materialkostnader. Mot bakgrund av detta bedömer Länsstyrelsen att omkring 13 000 bostäder påbörjas i år, men det är inte osannolikt att det kan bli betydligt färre. För 2023 lämnas ingen prognos.

Färre inflyttningsklara bostäder, bostädernas yta minskar och uppenbar frånvaro av långa flyttkedjor

Om Stockholmsregionen även fortsättningsvis ska vara en attraktiv plats för människor, kreativa idéer och företag så måste bostadsfrågan få en långsiktig lösning. Färdigställandet har de senaste två åren legat kring 14 000–15 000 bostäder per år jämfört med 16 000–17 000 åren dessförinnan. Färdigställandet är nu på nivåer en bra bit under det demografiska bostadsbehovet om 20 000 bostäder per år.

Långa flyttkedjor skapas när stora bostäder byggs i centrala lägen. Men då det mestadels byggts små lägenheter har flyttkedjorna blivit få och korta. Sedan 2015 har mindre lägenheter stått för 60 procent av all nybyggnation. Endast 15 procent av alla bostäder i flerbostadshusen har byggts som fyror eller större. Konsekvensen blir att resurssvaga grupper sällan deltar i flyttkedjor.



Foto: Henrik Weston

Större bostäder efterfrågas nu av både hushåll och kommuner, och i Stockholms stad har det påbörjats ett arbete för att identifiera hinder och möjligheter för fler stora bostäder. Den främsta anledningen till att det inte byggs fler beror på marknadsförutsättningarna, bostäderna blir för dyra. Konsekvenserna blir bland annat att trångboddheten ökar samt att flyttkedjorna uteblir. Enligt Länsstyrelsen finns det skäl för oro. Nyproduktionens nuvarande inriktning löser inte bostadsbehoven utan riskerar i stället att leda till att obalanserna förstärks.

Ett tredelat ansvar för en fungerande bostadsförsörjning

Avstampet för en bättre framtid utgår från kunskap om dels ansvarsfördelning, dels hur länet hamnat i sitt nuvarande läge med svårlösta bostadsbehov för allt fler hushåll.

För detta krävs en tillbakablick till 1990-talet då bostadspolitiken lades om och ansvaret flyttades från staten till kommunerna och enskilda hushåll. Det som hände var en del av en internationell utveckling med rötter i 1980-talets avregleringar kombinerat med en tilltagande globalisering. Det skapades ett tryck mot attraktiva städer, men i Stockholm saknades

dels ett bostadsutbud som matchade efterfrågan, dels var bostadsbyggandet inte tillräckligt i relation till befolkningsökningen. Bostadspriserna steg parallellt som priset på kapital föll. Nya regleringar infördes samtidigt som kraven höjdes på bostadsköpare och hyresgäster. Sedan millennieskiftet har antalet hushåll som har svårt att etablera sig på länets bostadsmarknad växt kontinuerligt. Utvecklingen har funnits en längre tid men det är först på senare år som effekterna av förändringarna är fullt synliga.

En bostadsförsörjning som matchar behoven

I Stockholmsregionen pågår en utveckling där antalet bostäder med överkomlig hyra minskar parallellt som behovet av dessa bostäder ökar. Samtidigt har bostadsrätten som verktyg för inträde på bostadsmarknaden urholkats i takt med stigande priser. Statliga lån som finns i många länder saknas i Sverige. Bolånetak och amorteringskrav har i stället gjort bostadsrätten till en boendeform för hushåll med god ekonomi (eller för hushåll som har föräldrar med god ekonomi). Det innebär att allt större grupper inte kan ta del av den välfärdsutveckling som ett ägande innebär. Mot denna bakgrund välkomnar Länsstyrelsen de förslag som presenteras i regeringens betänkande *Startlån till förstagångsköpare av bostad* (SOU 2022:12).

Ansvar för att vända utvecklingen är delat

Genom bostadspolitiska reformer och ändrade arbetssätt kan stat, kommun och bostadsbolag dela på ansvaret. Det handlar om att forma en bostadsförsörjning som sätter människan i centrum och som underlättar för hushåll att etablera sig på bostadsmarknaden, hyrd eller ägd.

Den svenska modellen innebär att huvudansvaret för bostadsförsörjningen ligger hos kommunerna som ska ha bostadspolitiska mål och använda de verktyg som finns. I många kommuner finns uppfattningen att bostadsbristen går att lösa med nyproduktion – trots att kommunerna själva uppger att många hushåll

inte har råd med nyproduktion. En reellt förändrad bostadsförsörjning förutsätter att kommunerna i sin politiska vilja utformar en kommunal bostadspolitik som omfattar alla invånare.

Länsstyrelsen noterar även att det råder oenighet i många kommuner i frågor om bostadsförsörjning och att politiken har svårt att komma överens om exploateringstakt eller vilken hjälp resurssvaga hushåll ska få för att kunna etablera sig på bostadsmarknaden. Denna oenighet har blivit särskilt synlig i samband med kommunernas arbete med nya riktlinjer för bostadsförsörjningen där kommunens tjänstemän tar fram genomarbetade förslag till nya riktlinjer som i slutändan blir urvattnade, bordläggs eller att arbetet helt enkelt ställs in. Länsstyrelsen menar att kunskapen om bostadsförsörjningens drivkraft för tillväxten behöver öka. Bostadsförsörjning handlar om att bostäder (för alla inkomstgrupper) finns där arbetstillfällen finns. Samtidigt finns även exempel på kommuner som tagit fram bra riktlinjer. Flera kommuner framhåller att staten måste engagera sig mer i frågan. Den nationella nivån formar spelreglerna och det är staten som ger kommunen verktyg att agera utifrån de behov som finns.

Det övergripande ansvaret för bostadsförsörjningen ligger således på regeringsnivå. Här utformas spelreglerna. I regeringens betänkande *Sänk tröskeln till en god bostad* (SOU 2022:14) presenteras förslag i riktning som Länsstyrelsen välkomnar, till exempel föreslås reglering av hyresvärdars uthyrningskrav samt att bostadsförmedlingarna ska ges större utrymme att tillämpa förturer. Dock konstaterar utredaren själv att betydligt mer behöver göras för att fler ska kunna etablera sig på bostadsmarknaden.

Vidare saknas en djupare diskussion om branschens ansvar kopplat till finansieringsinstitutet och en finans- och socialpolitik som gör det möjligt för hyresgäster att bo i en dyr bostad, exempelvis efter en standardhöjande renovering. Med detta sagt så välkomnar Länsstyrelsen bostadsbolag som gör det möjligt för hyresgäster att välja nivå på renovering.



Foto: Henrik Weston

Stockholm har blivit för dyrt

Situationen på länets bostadsmarknad påverkar numer även de som har resurser och egentligen borde kunna lösa sitt boende själva. Kommuner och bostadsbolag måste bli bättre på att matcha hushållens bostadsbehov och betalningsförmåga. Utöver svårigheterna för hushållen själva uppstår även generella problem när personer med yrken som polis, inom sjukvård och barnomsorg har svårt att etablera sig på bostadsmarknaden i Stockholm. Bostadsförsörjningsfrågan är således mycket större än att begränsas till resurssvaga och hemlösa.

Det råder delade meningar om bostadspolitikens utformning, vilka insatser som ger mest och om det är hushållet, byggherren eller båda som ska stödjas. Länsstyrelsens bedömning är att dagens situation går att förbättra men vill understryka att satsningarna måste vara långsiktiga. Mycket pekar mot att en svensk modell för överkomliga bostäder riktade till hushåll med lägre inkomster behöver skapas. Därtill bedömer Länsstyrelsen att kreditrestriktioner, amorteringskrav och KALP-kalkyler (kvar-att-leva-på-kalkyl) behöver utvärderas så att även bostadsrätten kan bli en del av lösningen. Bostadsförsörjning, till alla invånare, innebär så mycket mer än bostadsbyggande.



Foto: Nanny Andersson Sahlin



Stockholmsregionen är en av de snabbast växande regionerna i Europa

Det senaste decenniet har Stockholmsregionen tillhört en av de snabbast växande regionerna i Europa. Efter en period med pandemi och lägre tillväxt såg många återigen ljus på framtiden. Men kriget i Europa har förändrat förutsättningarna, framtiden är oviss både här hemma och i omvärlden. Samtidigt riskerar ovissheten att förstärkas av eskalerande bostadsbrist och kapacitetsbrister i transportsystemet.

Hela samhällsutvecklingen påverkas av omvärldsläget

Stockholmsregionen har över 2,4 miljoner invånare. Med förväntad befolkningsökning har länet 2,6 miljoner invånare 2030 och över 3 miljoner 2050. Trots den stora osäkerheten i omvärlden växer huvudstadsregionen vilket är ett tecken på att många ser möjligheter till ett bättre liv i Stockholms län. Men vi ser även tecken på att många lämnar länet. Höga bostadskostnader uppges vara en av orsakerna.

Trots globalisering, förbättrad infrastruktur och ny kommunikationsteknologi har kunskaps- och kreativitetsbaserade näringar en stark geografisk förankring. Stockholmsregionen fungerar som en magnet för kreativa företag och människor, och spelar en viktig roll för den ekonomiska utvecklingen i landet. Många av de svenska storföretagens huvudkontor finns här. I kampen om företag, forskning och kompetens konkurrerar regionen inte med övriga Sverige utan med omvärlden. Regionens fortsatta utveckling är helt beroende av tillgången till kompetent arbetskraft. Det kräver ett utbildningssystem i världsklass, god tillgång till bostäder och en infrastruktur som svarar mot behoven såväl regionalt, nationellt som internationellt.

Blandade framtidsutsikter

Även om flertalet näringar fortsatte att växa under pandemin så är framtidsutsikterna blandade. Vissa branscher har fått medvind medan andra kämpar i motvind. I början av året såg många positivt på konjunkturen men Rysslands invasion av Ukraina har förändrat allt. Hela samhällsutvecklingen påverkas. Stigande priser, ökade räntor och inflation påverkar hushållens konsumtionsutrymme.

Samtidigt står länet inför en bostadssocial utmaning. Många stockholmare har inte råd med nyproducerade bostäder parallellt har många hushåll det gott ställt. De som har råd kan se över sin bostadssituation, vilket resulterat i en kraftigt ökad efterfrågan på småhus och större lägenheter. Bilden är således delad även på bostadsmarknaden. Bostadssituationen får konsekvenser för näringslivet. Om företagen inte kan rekrytera rätt kompetens till följd av bostadssituationen kan det leda till att företagen utvecklar sin verksamhet på andra platser. I en kartläggning av de europeiska huvudstädernas konkurrenskraft som Stockholms Handelskammare genomfört hamnar Stockholms bostadsmarknad i botten, plats 25 av 27.

Stockholms låga poäng härrör från att en stor andel av stockholmarna (90 procent) anser att det är svårt att hitta prisvärda bostäder.¹

Infrastrukturen är avgörande för Stockholms växande

En modern storstadsregion växer med kollektivtrafiken. Behovet av satsningar återspeglas i RUFSS 2050 (Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen) och i länstransportplanen (Länsplan för regional transportinfrastruktur i Stockholms län 2018–2029). I länstransportplanen beskrivs vilka effekter investeringarna väntas ge på bostadsbyggandet. Trots att många investeringar är på gång eller planeras menar sju av länets kommuner enligt *Bostadsmarknadsenkäten 2022* att svag infrastruktur och osäkerhet kring framtida infrastruktursatsningar hör till det som främst begränsar bostadsbyggandet. På sidan 50 beskrivs mer ingående vad kommunerna anser begränsar bostadsbyggandet.

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

Stockholmsförhandlingen och den pågående utbyggnaden av tunnelbanesystemet har stor betydelse för länets bostadsbyggande. Därutöver finns Sverigeförhandlingen med avtal om ytterligare utbyggd kollektivtrafik. Överenskommelserna innebär att staten är med och finansierar infrastrukturutbyggnaderna samtidigt som berörda kommuner åtar sig att själva eller genom annan entreprenör bygga bostäder. Totalt genererar utbyggnaderna nästan 180 000 nya bostäder.

Om berörda kommuner ska kunna fullfölja sina åtaganden enligt överenskommelserna behövs dock 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 att många små bostäder byggs. Avtalen borde i stället utformats som att bostadsbehov och antal nya invånare beräknats. Det är ett hållbarare sätt att analysera samhällsnyttan av infrastrukturinvesteringar. Marknadsförutsättningarna är en annan faktor som påverkar hur många bostäder som är möjliga att bygga på en och samma plats.

Länets kommuner arbetar intensivt med bostadsbyggande vilket resulterat i ett högt byggande. Trots detta talar allt för att tillskottet av nya bostäder framöver kommer att ligga på nivåer klart under det regionala behovet. Då blir det särskilt viktigt att öka kunskapen och förståelsen om att bostadsförsörjning är mer än bostadsbyggande.

¹ I rapporten jämförs 27 europeiska huvudstäder. Elva områden mäts. Den samlade bedömningen visar att Oslo är i topp med Stockholm på andra plats.



Foto: Henrik Weston



Foto: Henrik Westön

2

Bostadsförsörjning är mer än bostadsbyggande

I flera år har bostäder planerats och byggts i ett dyrare segment och nuvarande utbud matchar inte efterfrågan. Dyrare bostäder behövs också, men en hållbar bostadsförsörjning innebär att bostadsbeståndet är varierat till pris, storlek och upplåtelseform. Alla inkomstgruppers bostadsbehov behöver tillgodoses.

Långsiktiga bostadsförsörjningsåtgärder kräver att det finns ett brett samförstånd. I den enskilda kommunen innebär det svårigheter att få fram åtgärder och lösningar som gör skillnad för kommunens hushåll. Nu menar flera kommuner att staten behöver kliva fram och ta ett större ansvar.

Bostadspolitiken har tappat bort dem den ska hjälpa – människorna

Under 2000-talet har många hushåll fått det bättre, men det är även många hushåll som inte hängit med. De kan inte lösa sin bostadssituation på marknadens villkor. Kommunerna får ta ett stort ansvar genom socialtjänst och allmännyttiga bostadsbolag när effektiva träffsäkra insatser från den nationella nivån saknas.

På 1930-talet tillsatte regeringen en bostadssocial utredning² som bland annat fick svara på frågor om hur hushållen bodde, hur de ville bo och vilka hindren var för ett önskvärt och 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 25 senaste åren. Politiken har i stället handlat om generella finansiella frågor och lagar och regler. Bostadspolitiken har tappat bort dem den ska hjälpa – människorna.

Med anledning av detta tillsatte regeringen 2020 en bostadssocial utredning. Utredningen har främst undersökt två delar i den sociala bostadspolitiken: uppgiftsfördelningen mellan stat och kommun, samt de bostadspolitiska verktyg som kommuner har för att hjälpa hushåll som står långt ifrån bostadsmarknaden. I våras kom utredningens betänkande *Sänk tröskeln till en god bostad (SOU 2022:14)*. Läs mer om förslagen och Länsstyrelsens synpunkter på sidan 19.

Bristen på billiga hyresrätter utgör ett växande problem

I Sverige är det främst kommunernas allmännyttiga som erbjuder bostäder med överkomlig hyra – oavsett inkomst, ålder och hushållstyp. Bristen på billiga hyresbostäder utgör dock ett växande problem. Genom renoveringar, bostadsrättsomvandlingar och försäljningar har andelen bostäder med låg hyra minskat. Nya bostäder byggs, men får höga hyror eller uppförs som bostads- eller äganderätter,

2 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.

vilket stänger ute många på grund av inkomstkrav, kreditrestriktioner, bolånetak, höga kalkylräntor och amorteringskrav. En växande andel av befolkningen hamnar utanför en bostadsmarknad som i hög utsträckning endast fungerar för hushåll med höga stabila inkomster.

1990-talets bostadspolitiska förändringar ligger som ett raster över situation idag

Flera stora förändringar av finansieringssystemen på bostadsmarknaden genomfördes i början av 1990-talet, bland annat avskaffades de statliga bostadslånen. Förändringarna genomfördes för att minska statens kostnader.

I Stockholms stads bostadsförsörjningsprogram för åren 1993–1997 uttrycks en oro över förändringarna. Staden skriver: ”Resultatet av genomförda, planerade och föreslagna förändringar är att Sverige håller på att få en helt ny bostadspolitik som mer liknar den som är vanlig i andra länder och som utmärks av att marknaden får större inflytande samtidigt som samhällliga regleringar och subventioner minskar. Denna nya bostadspolitik kan förväntas leda till ett mer specialiserat byggande på affärsmässiga 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 samhällligt ekonomiskt stöd i någon större omfattning.”

Staden fortsätter: ”Kommuner med ambitioner att profilera sig bostadspolitiskt måste kanske i ännu 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.”

Utöver förändringarna i finansieringssystemen genomfördes andra förändringar som påverkade bostadsförsörjningen. Regeringen avvecklade

samtidigt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar och därmed även kommunernas skyldighet att upprätta bostadsförsörjningsprogram. Detta innebar att regeringens möjligheter att förelägga kommunerna att upprätta bostadsförmedlingar avskaffades. Upphävandet av bostadsförsörjningslagen ledde till en snabb avveckling av kommunernas bostadsförmedlingar (Stockholms stad behöll dock sin). Bostadsförmedlingarna minskade till totalt nio i hela landet i början av 2000-talet. Kommunernas bostadsförsörjningsarbete blev nu väldigt varierande, vilket bidrog till att en ny bostadsförsörjningslag utformades och trädde i kraft 2001. Regeringen tydliggjorde att det var kommunerna som hade bostadsförsörjningsansvaret.

Även på regional nivå skedde förändringar när Storstockholms planeringsnämnd avvecklades 1993

Storstockholms planeringsnämnd hade bildats 1957 av länets kommuner 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. Det gemensamma programmet avsåg de 23 kommunerna som ingick i Storstockholms bostadsförsörjningsområde. Samma kommuner var också medlemmar i Kommunalförbundet för Stor-Stockholms bostadsförmedling (KSB) som i princip förmedlade alla nyproducerade lägenheter. Bostadsbyggnadsprogrammet innebar en rullande femårsplanering av bostadsbyggandet i Storstockholm.

I Stockholms stads bostadsförsörjningsprogram från 1993 beskriver staden det som problematiskt att planeringsnämnden är ”föremål för politiska överväganden”. Staden skriver: ”Stockholmsregionen är en sammanhängande bostadsmarknad. Kommunerna samverkar i Storstockholms planeringsnämnd, som har som en av sina uppgifter att samordna planeringen av bostadsbyggandet i regionen.” Enligt staden kan översynen av verksamheten medföra förändringar

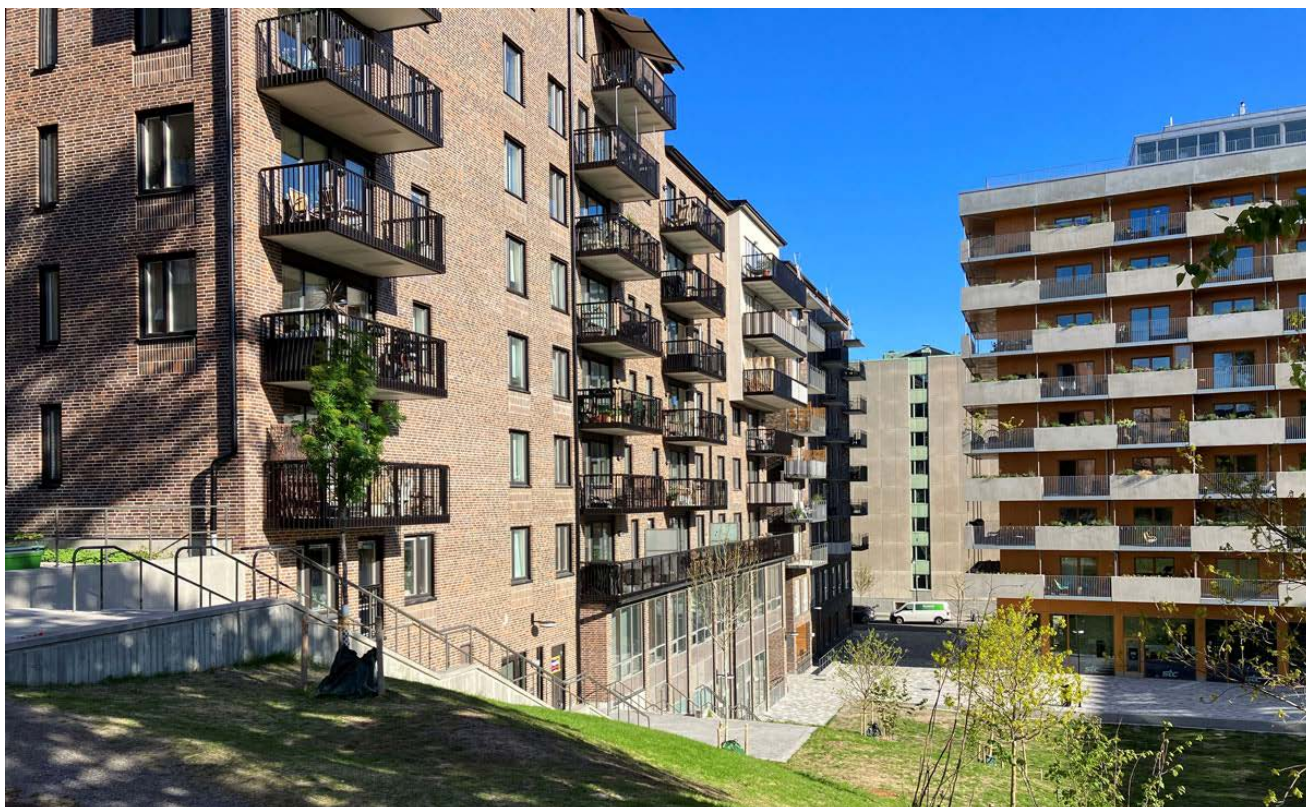


Foto: Henrik Weston

i organisation och ansvarsområden, inte minst inom Bostadsförmedlingen (gemensam för länets kommuner) där varje kommun har ett eget kontor som sköter förmedlingen inom sitt område. Stadens oro hörsammades aldrig. Översynen ledde till att planeringsnämnden avvecklades 1993.

Ett övergripande bostadsförsörjningsansvar saknas

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 har ett ansvar var för sig men det finns ingen funktion som har ett övergripande bostadsförsörjningsansvar. 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 bostadsförsörjningsarbetet. Regionens

uppgift är att ta fram kunskapsunderlag och att stå för regionplaneringen. Storstockholms planeringsnämnd (1957–1993) hade ett övergripande bostadsförsörjningsansvar på den tiden bostadsförsörjning var likställt med bostadsbyggande och bostadsförmedling.

Hur kan förutsättningarna förbättras för hushåll som har svårt att skaffa sig en bostad på marknadens villkor?

Den bostadssociala utredningen (SOU 2022:14) välkomnas av Länsstyrelsen. Här finns flera förslag som är en bra början men som inte är tillräckliga.

Ett flertal kommuner lyfter frågan om ansvarsfördelningen i sina riktlinjer för bostadsförsörjningen. En kommun skriver: ”vi råder inte ensamma över bostadsbyggandet och bostadsförsörjningen. Region och stat har en mycket viktig roll och behöver ta ett större ansvar för en mer jämlik bostadsförsörjning.” En annan kommun skriver: ”idag

är bostadsmarknaden i obalans och kommunens uppfattning är att staten behöver ta större ansvar generellt för en mer fungerande bostadsmarknad såväl som att skapa fler verktyg för kommunen i arbetet med bostadsförsörjningsansvaret.”

Boverket har lyft frågan och menar att en del av lösningen kan vara ekonomiskt överkomliga bostäder riktade till hushåll med lägre inkomster enligt en modell som passar svensk bostadsmarknad, och som motverkar segregation. Grundtanken i Sverige har hittills varit 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 ett sådant angreppssätt är billigare och effektivare än en modell med riktade insatser. Den enklaste förklaringen till att många länder använder sig av riktade insatser är kanske att det är billigare och effektivare än vårt sätt att tackla frågan?



Foto: Henrik Weston

Bostadsförsörjning i ett europeiskt perspektiv

Bostäder till hushåll med lägre inkomster erbjuds i merparten av Europas länder. Den sociala sektorn består ofta av statligt subventionerade bostäder, reserverade för hushåll med begränsade inkomster och förvaltade 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 av hela områden.

I Stockholm kan man ställa sig i bostadskö och stå där, oavsett bostadsbehov, så länge den årliga avgiften avläggs. I andra länder anmäls intresse för att få en lägenhet, men det måste även finnas ett bostadsbehov som exempelvis trångboddhet, att unga ska flytta hemifrån 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.

Ett land som ofta nämns i det här sammanhanget är Finland med sina ARA-finansierade bostäder.³ ARA-bostäder började byggas i slutet av 1940-talet och ägs oftast av kommuner. Enligt bestämmelserna ska de som är i mest behov av en bostad, är minst bemedlade och med de lägsta inkomsterna prioriteras. Hyrorna ska hållas skäliga enligt självkostnadsprincipen. I Finland finns ett nationellt mål att halvera hemlösheten till 2023 och att den ska vara avskaffad 2027. I Finland finns knappt 4 000 hemlösa, enligt den senaste räkningen.⁴ Hemlösheten har minskat markant sedan 1980-talet. Minskningen är ett resultat av ett långsiktigt och brett målinriktat arbete som det finns ett politiskt stöd för oberoende av om de styrande är vänster eller höger.

3 Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet (ARA) lyder under Miljöministeriet. ARA ansvarar för utförandet av finska statens bostadspolitik. ARA beviljar understöd, bidrag och borgen för boende och byggande samt styr och övervakar användningen av ARA-bostadsbeståndet. ARA deltar också i projekt som ansluter sig till utvecklingen av boendet och sakkunskap på bostadsmarknaden. Det finns totalt 375 000 ARA-finansierade bostäder i Finland.

4 Finland räknar sina hemlösa varje år, Sverige vart sjätte år.

Överkomliga bostäder och hemlöshet enligt EU-kommissionen

Tillgång till anständigt boende har enligt EU en avgörande betydelse för att människor ska kunna förverkliga sin fulla potential och bidra till samhället. Den europeiska pelaren för sociala rättigheter är ett politiskt program inom EU. Deklarationen utgör inte en europeisk lag, utan är en icke-bindande politisk förklaring där medlemsstaterna beskriver vilka åtgärder de står bakom politiskt.

Konkret handlar den sociala pelaren om att ge människor nya och ändamålsenliga rättigheter. Arbetet bygger på 20 principer i tre kategorier: 1. Lika möjligheter och tillgång till arbetsmarknaden, 2. Rättvisa arbetsvillkor och 3. Social trygghet och social integration. Under Social trygghet och social integration finns EU:s skrivningar om boende och stöd för hemlösa som delas in i tre punkter:

- Subventionerade bostäder och bostadsbidrag ska finnas för dem som behöver det.
- Utsatta människor har rätt till lämplig hjälp och skydd mot avhysning.
- Hemlösa ska erbjudas lämpligt boende och lämpliga tjänster för att främja social inkludering.

Kommissionens strategidokument från 2021 *The European pillar of social rights action plan* innehåller en rad rekommendationer om överkomliga bostäder och hemlöshet. Boverket följer arbetet och de konstaterar att bostadsfrågorna kommer upp i allt fler sammanhang trots att bostadspolitiken inte är ett av EUs kompetensområden. I våras samlades bostadsministrarna till exempel för första gången sedan 2013 i Nice och skrev då under en deklARATION som rör den gemensamma utmaningen ”Providing affordable, sustainable, decent and resilient housing which contributes to the quality of life”, där man kommer överens om att samarbeta mer kring de här frågorna.

En socialt hållbar bostadsförsörjning?

Regeringen tillsatte 2020 utredningen *En socialt hållbar bostadsförsörjning* (Dir. 2020:53) som haft i uppdrag att lämna förslag som underlättar situationen för hushåll som har svårt att skaffa en bostad på marknadens villkor.

I betänkandet *Sänk tröskeln till en god bostad* (SOU 2022:14) finns utredningens förslag. Länsstyrelsen bedömer att det finns förslag som kan göra skillnad, exempelvis förslaget om reservationer och förturer samt att hyresvärdars tillträdeskrav ska regleras. Länsstyrelsen är även positiva till en ny bostadsförsörjningslag. Lagen ska tydliggöra det gemensamma ansvaret mellan stat och kommun samtidigt som den samlar och skapar en bättre struktur för verktygen.

Utredningens förslag är en bra början men fler och skarpare reformer behövs

Även om Länsstyrelsen välkomnar förslagen så delar vi utredarens bedömning att ytterligare åtgärder behöver vidtas. Länsstyrelsen saknar framför allt en diskussion om alternativa lösningar. Vår bedömning är att resurssvagas situation blir svår att lösa inom ramen för nuvarande modell och upplägg, bland annat eftersom billiga bostäder är få och därtill blir färre. Dessutom är bostadsförsörjningsfrågan mycket större än att begränsas till fattiga och hemlösa. Bristen på prisrimliga bostäder påverkar även de som borde kunna lösa sitt boende själva. När till exempel personer med yrken som polis eller sjukvårdspersonal inte kan bo här uppstår problem.

Länsstyrelsen bedömning är att situationen går att lösa men att satsningarna måste vara långsiktiga. Mycket pekar mot att en svensk modell för överkomliga bostäder, riktade till hushåll med lägre inkomster och som innefattar ett ansvar från statens sida behöver skapas. En sådan modell relaterar till FNs globala mål i Agenda 2030 (delmål 11.1 Säkra bostäder till överkomlig kostnad) och till EUs sociala pelare om rättigheter för boende och hemlösa. Därtill bedömer Länsstyrelsen att kreditrestriktioner, amorteringskrav och KALP-kalkyler behöver utvärderas så att även bostadsrätten kan bli en del av lösningen.



Torbjörn Kleckares Gata
21-25
in Mörtselsten

Foto: Nanny Andersson Sahlin

3

Behov och efterfrågan av bostäder

Länets befolkning ökar – men i långsammare tempo. För fjärde året i rad ökar nettoutflyttningen till övriga Sverige – drygt 7 800 fler flyttade ut än in. Flyttlassen går främst till de angränsande länen Sörmland och Uppsala.

Även om byggandet har legat på rekordnivåer under några år så svarar inte nyproduktionen mot de behov som finns. Efterfrågan på hyresbostäder med låg hyra är mycket 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. Den påverkar även de som borde ha råd att ordna sitt eget boende.

Befolkningen fortsätter att öka – men tempot är långsammare

Förra året ökade folkmängden med 23 000 personer, en ökning jämfört med 2020, men betydligt lägre än tidigare genomsnittlig ökning om 35 000 nya invånare årligen. Födelseöverskottet var 13 400 och flyttnettot 6 600, där utrikes flyttnetto var 14 400 och inrikes flyttnetto -7 800.⁵ De som flyttar är främst unga och människor i familjebildande ålder som söker större boende, oftast i Sörmland eller Uppsala. I länet bor nu drygt 2,4 miljoner människor.

Två tredjedelar av alla hushåll består av en eller två personer

Länets drygt 2,4 miljoner människor är fördelade på strax över miljonen hushåll. Det bor alltså i genomsnitt drygt två personer per bostad. Knappt 40 procent av hushållen är enpersonshushåll. Diagrammet på nästa sida visar fördelningen. Notera

⁵ Justeringspost: +3 000 personer. Ökningen 2021 var således $13\,400 + 6\,600 + 3\,000 = 23\,000$. Justeringsposten är den del av folkökningen som inte kan förklaras av födelseöverskott och invandringsöverskott under perioden.

särskilt hur de mindre hushållen ökat sedan 2015, från 640 000 till drygt 730 000 år 2021. Antalet hushåll med 7 eller fler personer har minskat med 500, från 11 100 till 10 600. Två tredjedelar av alla hushåll är små hushåll.

Invånarna i Stockholms län blir fler och bor på mindre yta

Ett hushåll anses trångbott om det finns fler än en boende per rum med kök och vardagsrum oräknat (norm 3). Om det finns ett sammanboende par i hushållet reduceras rumskravet med ett rum. Hushåll som per definition är trångbodda upplever sig däremot inte alltid som trångbodda. Andra faktorer kan spela in, som läget eller standarden på bostaden.

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

Befolkningsökningen per vecka i Stockholmsregionen



Bilden visar antal personer som Stockholms län ökade med per vecka under 2021. Illustration: Christina Fagergren.

Antal hushåll i Stockholms län efter hushållsstorlek, 2015 (ljusgrön) och 2021 (mörkgrön).
Källa: SCB och Länsstyrelsen.

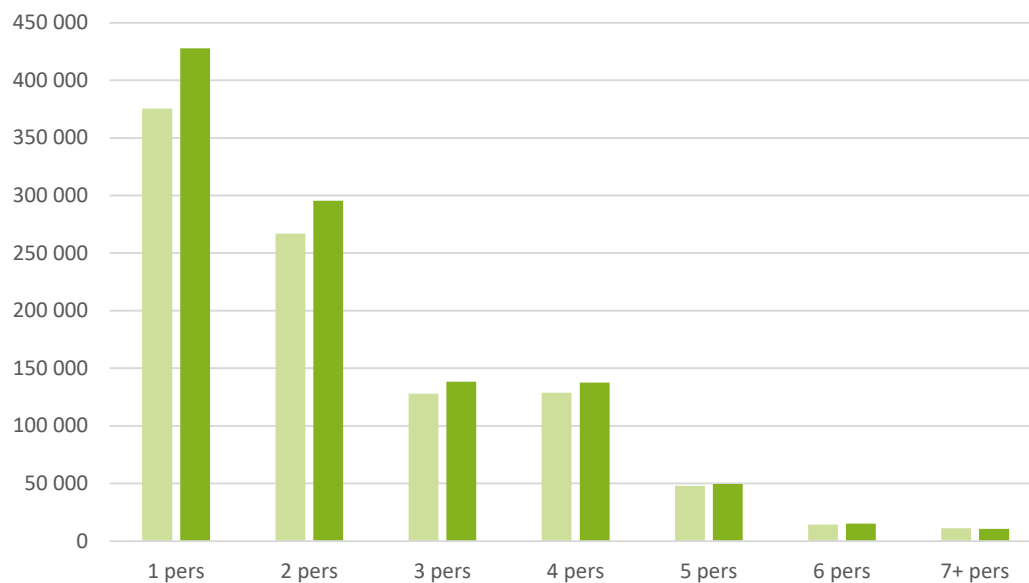




Foto: Nanny Andersson Sahlin

Bostadsbristen ska beräknas och redovisas i kommunernas riktlinjer för bostadsförsörjningen

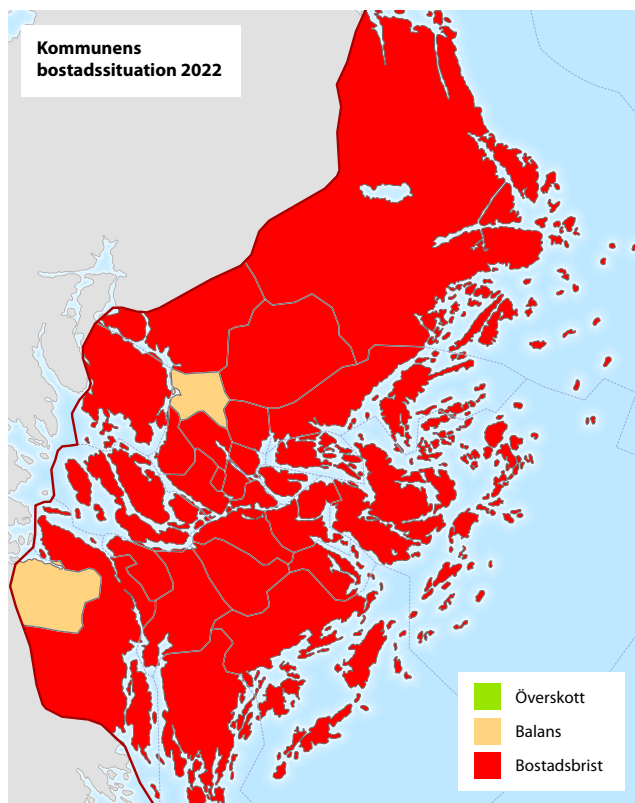
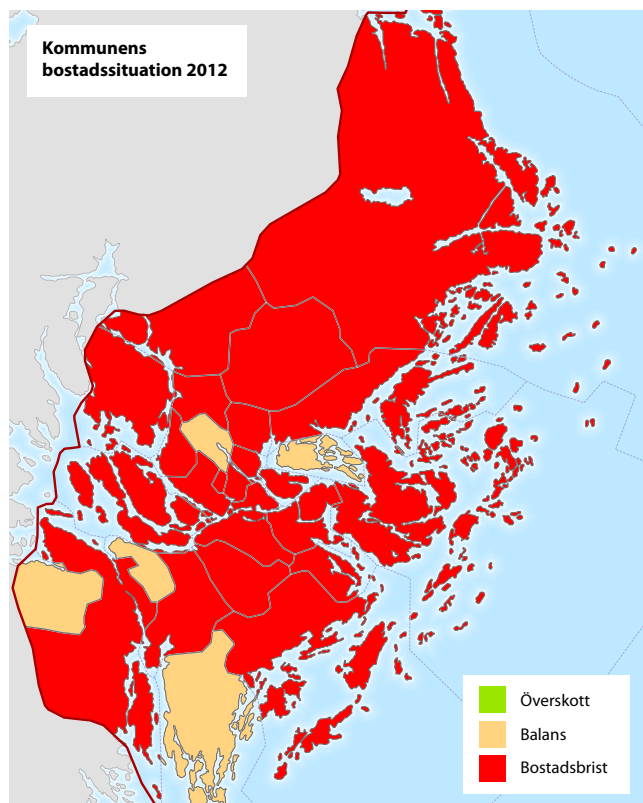
Boverket har tagit fram en modell för hur bostadsbristen ska beräknas varje år på nationell, regional och lokal nivå. Vad som är en rimlig bostad definieras enligt sex behovsbaserade kriterier som exempelvis antalet trångbodda hushåll och antalet hushåll med ansträngd boendeekonomi.⁶

Alla kommuner ska med riktlinjer planera för bostadsförsörjningen i den egna kommunen. Från och med den 1 oktober i år ska Boverkets beräkningar på lokal nivå ligga till grund för uppgifterna i kommunernas riktlinjer så att de får en tydligare inriktning mot bostadsbristen i den egna kommunen.

⁶ I modellen har Boverket inte valt norm 3, utan i stället Socialstyrelsens definition: ”För att ett hushåll inte ska anses trångbott bör det, utom för ensamstående utan barn, ha sovrum utöver vardagsrum och kök eller kokvrå. Två barn bör kunna dela sovrum. Med beaktande av stigande ålder och personlig integritet, bör barn emellertid inte behöva dela sovrum. Vuxna som inte är sambor bör inte behöva dela sovrum.”

De första beräkningarna från Boverket visar att de allra flesta av länets drygt 1 miljon hushåll har en godtagbar boendesituation, men att drygt 14 procent är trångbodda (134 000) och 7 procent (65 000) har ansträngd boendeekonomi. Läs mer om lagändringen och kommunernas bostadsförsörjningsansvar i kapitel 6.

Modellen är bra, men Länsstyrelsen har några synpunkter som är principiellt viktiga för Boverket att se över. Vi menar att vissa kriterier inte fungerar i Stockholmsregionen med höga bostadspriser, långa bostadsköer och höga hyror. Här är det många fler som inte har en godtagbar boendesituation än de som identifieras i modellen. Beräkningarna fångar inte heller de som skulle vilja flytta hit men som inte kan det på grund av bostadssituationen, det samma gäller de som flyttar ifrån länet på grund av bostadssituationen. Modellen fångar inte heller de som enligt registerdata har en rimlig boendesituation, men som har svårt att realisera en önskad separation eller flytt till en tillgänglighetsanpassad bostad.



Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2012 och 2022.

Bostadsbrist – trots ett högt bostadsbyggande

Trots ett intensivt bostadsbyggande präglas länet av bostadsbrist. En växande grupp hushåll har varken råd att köpa ett boende eller bo i nybyggda hyresbostäder. Alla kommuner utom Nykvarn och Upplands Väsby uppger i *Bostadsmarknadsenkäten 2022* att det är brist på bostäder i kommunen som helhet.⁷ Flera kommuner beskriver att det finns ett stort behov av småhus och bostäder i flerbostadshus, både hyresrätter och då framför allt större bostäder med lägre hyra men även bostadsrätter. Merparten av kommunerna menar att pandemin påverkat bostadsmarknaden. De vanligaste effekterna som uppgavs

⁷ Upplands Väsby uppger i Bostadsmarknadsenkäten att ”det är komplext för en kommun som är en del av en region att utge balans eller obalans. Även om det uppfattas som att det finns en regional brist på bostäder så menar kommunen att vi uppfyller vår del för att hantera en obalans. Det kan fn finnas en viss brist på projekt som omfattar småhusbebyggelse utifrån planerade projekt.”

var ökad efterfrågan på småhus och fritidshus samt att bostadspriserna fortsatt kraftigt uppåt.

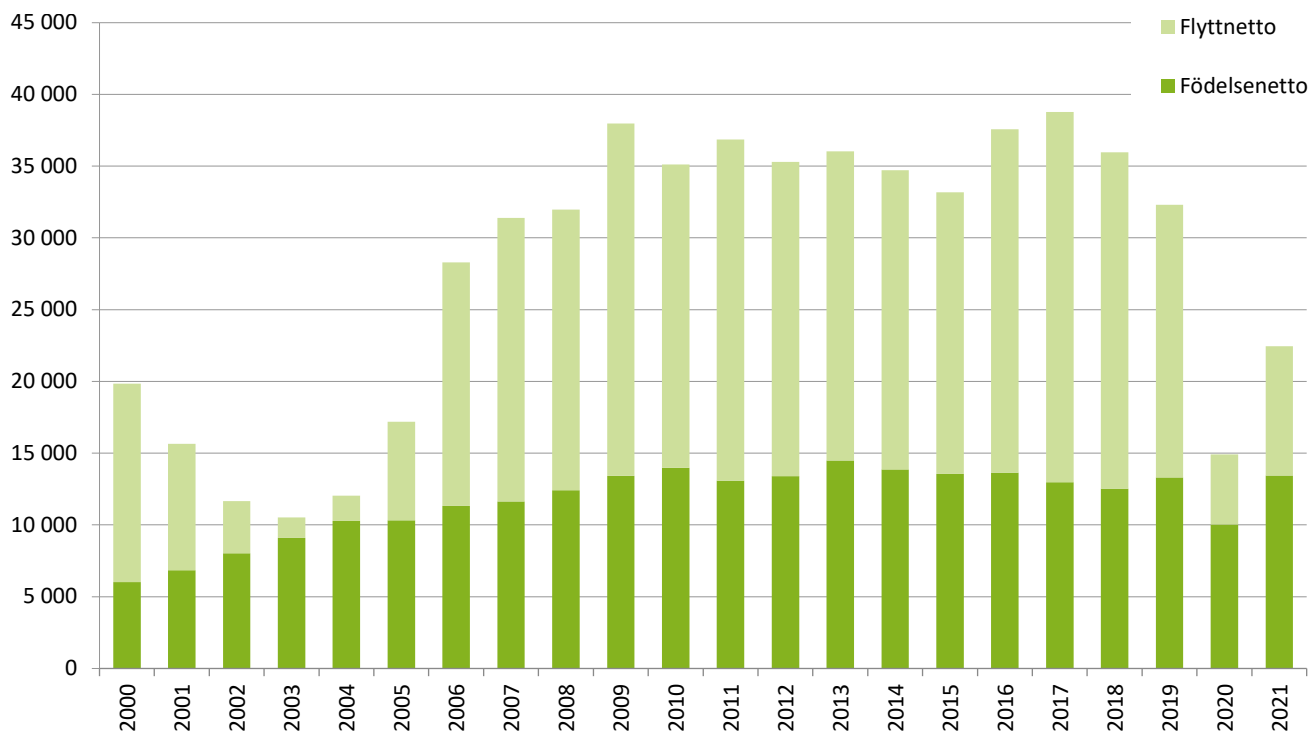
Flera kommuner ger uttryck för att det framför allt finns ett stort behov av prisrimliga bostäder i alla storleksklasser som är möjliga att hyra för människor med lägre betalningsförmåga. Många ser också en stor uppgång av Attefallshus. Attefallarna hyrs ut eller så fungerar de som bostad för familjens tonåring.

Faktaruta – 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 ett hushålls betalningsförmåga.



Befolkningsökning i Stockholms län 2000–2021. Källa SCB.

Rätten till en lämplig bostad, en mänsklig rättighet enligt konventioner, förordningar och lagar

Rätten till en lämplig bostad är en mänsklig rättighet som regleras i FN:s konventioner, formuleras som mål i Agenda 2030 och nämns i EUs sociala pelare. I Sveriges regeringsform uttrycks att ”Det skall särskilt åligga det allmänna att trygga rätten till arbete, bostad och utbildning samt att verka för social omsorg och trygghet och för en god levnadsmiljö”. Kommunernas ansvar regleras i bostadsförsörjningslagen som omfattar alla invånare. Läs mer om bostadsförsörjningslagen på sidan 71.

För vissa grupper har kommunen ett särskilt ansvar enligt socialtjänstlagen och lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade. Lagarna reglerar att kommunen ska tillhandahålla boende med service och omvårdnad för äldre samt bostäder med särskild service till personer med funktionsnedsättning. Om

en kommun inte kan erbjuda en bostad enligt dessa lagar kan sanktionsavgifter utdömas. Kommunerna ansvarar också för att det finns boende för nyanlända med uppehållstillstånd som anvisats kommunen.

Regeringen har tillsatt en utredning för att se om ett statligt ägt fastighetsbolag kan vara ett effektivt sätt att förebygga och motverka segregation i områden med socioekonomiska utmaningar. Det kan exempelvis handla om fastigheter för bostäder, affärslokaler, fastigheter för samhällsservice samt anläggningar och utemiljöer för idrott och fritid. Utredningen ska redovisas senast den 31 december 2023.

Statskontoret har i en uppmärksam rapport från 2020 kartlagt hur kommuner aktivt medverkar till att personer som behöver ekonomiskt bistånd för att lösa sin bostadssituation flyttar till en annan kommun, ofta en fattigare kommun långt från hemorten. Enligt myndigheten är den viktigaste faktorn bakom problemet den tilltagande bostadsbristen. Rapporten

visar att många kommuner kräver att den som får försörjningsstöd måste söka bostad utanför kommunen. Socialstyrelsen tydliggör i sina allmänna råd att kommuner inte har rätt att ställa detta krav för fortsatt försörjningsstöd.

Länsstyrelsen menar att det blir problematiskt att utkräva ett enskilt ansvar eller hävda att fattiga och hemlösa ska bära ansvaret för konsekvenserna av övergripande samhällsproblem, som bristen på bostäder till överkomliga kostnader, vilket är precis vad som nu börjar ske. Välfärdsförmåner måste omfatta alla medborgare för att problem ska förebyggas.

Mer än fördubblat intresse för det nu 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. Det innebär att sista ansökningsdag till länsstyrelsen var den 31 december 2021.

Förra året mer än fördubblades antalet beslut om stöd till hyresbostäder jämfört med året innan, 51 ansökningar godkändes vilket motsvarar 3 150 möjliga bostäder. En trolig orsak till det ökade intresset är att det tar några år för insatser att formeras och implementeras hos branschen.

Det finns synpunkter på stödets utformning gällande stödbelopp, normhyrestak och energikrav. Vissa av dessa har ändrats, exempelvis stödets nivå. Stödet är även förenat med stor osäkerhet efter presumtionshyrans utgång. Vad händer med hyran efter 15 år, pressas hyran upp till samma hyresnivå som andra likvärdiga hyresfastigheter som byggts utan investeringsstöd?⁸ Läs mer om nyproduktionshyror på sidan 69.

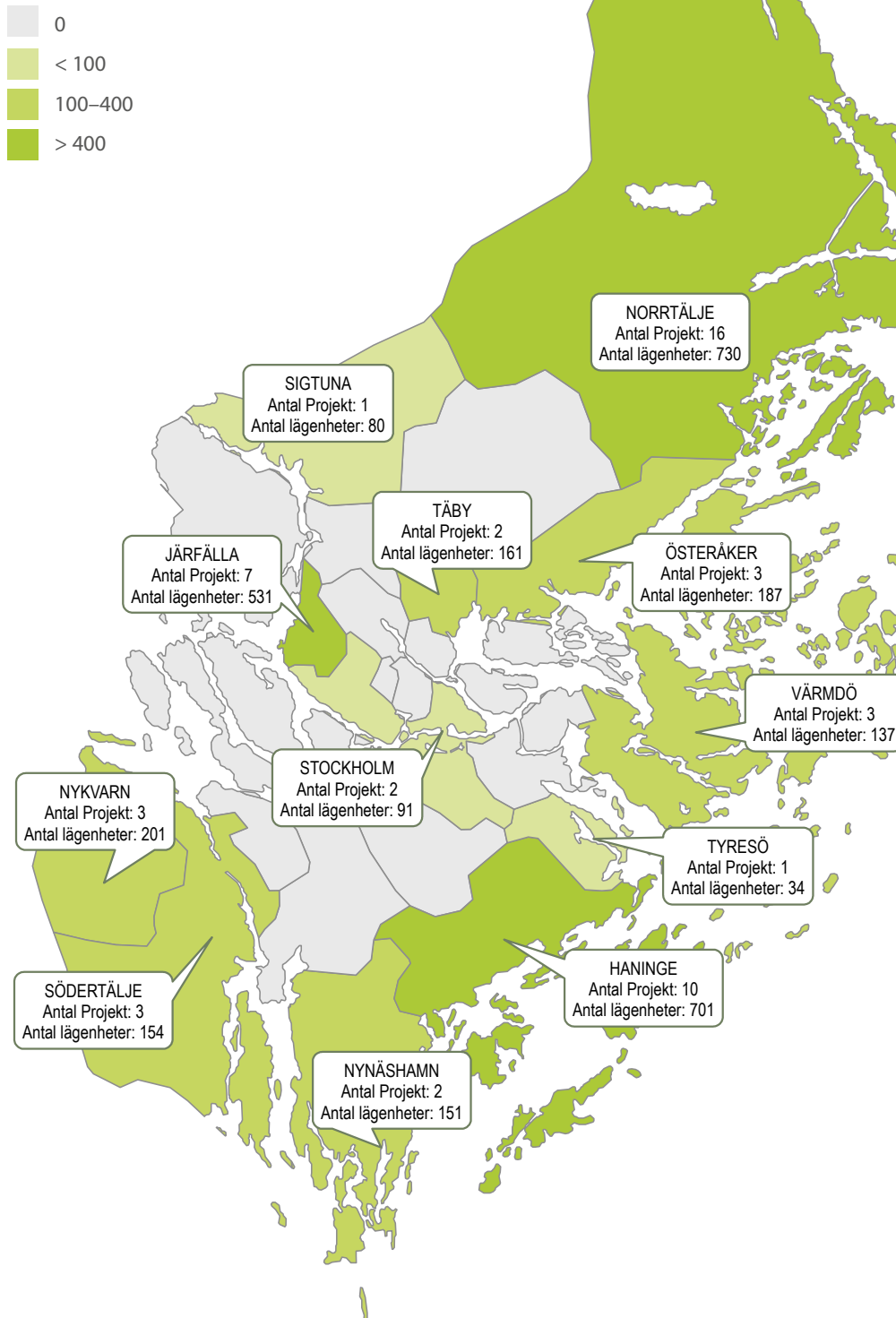
⁸ Bostäder med investeringsstöd får presumtionshyra (omvänd). Presumtionshyran gäller under 15 år. Presumtionshyran beräknas utifrån lägenheternas produktionskostnad (som normalt är högre än bruksvärdet). Men den kan också användas för att hålla nere hyran under bruksvärdet – så kallad "omvänd presumtionshyra".

Stödet är utformat så att lägenheter med ytor upp till och med 35 kvadratmeter får högsta stödbelopp vilket innebär att många små lägenheter byggs. För lägenheter över 70 kvadratmeter lämnas inget stöd. Större lägenheter får alltså inget stöd, trots att merparten av länets kommuner uttrycker en brist på större lägenheter med hyror som är möjliga att efterfråga. Länsstyrelsen skulle gärna sett att stödet hade omfattat alla lägenhetsstorlekar.

Många unga saknar egen bostad, det finns för få överkomliga lägenheter

Jämfört med landet i övrigt har länet en ung befolkning, nästan hälften är under 35 år. I *Bostadsmarknadsenkäten 2022* uppger en klar majoritet av länets kommuner att de har underskott på bostäder för ungdomar mellan 19 och 25 år. Underskottet beror framför allt på att det finns för få lediga hyreslägenheter. Andra skäl som uppges är att de lediga bostäder som finns är för dyra att köpa eller hyra liksom att kötiden för hyresrätter är lång. Trots att produktionen av små lägenheter varit stor anger flera kommuner att det finns för få små lediga lägenheter. Bristen på hyresrätter gör att fler hänvisas till bostäder som kräver en kapitalinsats eller till osäkra andrahandsboenden. Unga har ofta litet eller inget sparkapital, låga inkomster och i hög utsträckning osäkra anställningsformer.

Investeringsstöd för hyresrätter och studentbostäder beviljade i Stockholms län 2021



Utredning om startlån har presenterats

En särskild utredare har under året haft i uppdrag att utreda och lämna förslag på åtgärder för att underlätta för hushåll som för första gången ska köpa en bostad. Syftet är att underlätta för förstagångsköpare att komma in på den ägda bostadsmarknaden. I betänkandet *Startlån till förstagångsköpare av bostad* (SOU 2022:12) föreslås ett startlån med följande utformning:

- Startlånet garanteras av staten och gör det möjligt för bolåneaktörer att lämna bolån på upp till 95 procent av bostadens värde till kreditvärdiga förstagångsköpare
- Den statliga garantin ger ett konsumentskydd som innebär att förstagångsköpare ska kunna låna 10 procentenheter mer än vad bolånetaket medger
- Startlånet har ett maxbelopp på 250 000 kronor. För två förstagångsköpare som tillsammans köper en bostad tillsammans är maxbeloppet 500 000 kronor. För en förstagångsköpare som är ensamstående förälder med vårdnad om barn är maxbeloppet 500 000 kronor
- De bolåneaktörer som vill kunna erbjuda startlån betalar en avgift för den statliga garantin, som förväntas täcka statens kostnader för garantin

Med förstagångsköpare avses personer som inte under de senaste 10 åren ägt en bostad i Sverige. Startlånet riktar sig därmed även till andra som har likartade utmaningar när det gäller kontantinsatsen till ägt boende.

Länsstyrelsen ser positivt på förslagen men menar att ytterligare reformer krävs för att vi ska få en fungerande bostadsmarknad i såväl ägd som hyrd bostad.

Flera insatser för unga men inga särskilda bostäder planeras i länet

I många av länets kommuner finns det särskilda ungdomsbostäder och en majoritet av kommunerna ger uttryck för att det pågår insatser för att underlätta för ungdomar att skaffa sig en

egen bostad. De vanligaste insatserna enligt *Bostadsmarknadsenkäten 2022* är generellt bostadsbyggande eller ändring av bostäder och att kommunen eller fastighetsägaren underlättar för två eller flera att hyra en lägenhet tillsammans. Det finns även kommuner där bostadsbolag ger förtur för ungdomar eller att en viss procent av fastighetsbolagets uthyrning går till 18 till 25 åringar. I en kommun finns ett system med bonuspoäng för ungdomar folkbokförda i kommunen som är mellan 16 och 24 år.

Ett flertal fastighetsägare anslutna till Stockholms bostadsförmedling har valt att reservera mindre lägenheter med en lägre hyra för unga. Ungdomsbostäder finns både i det ordinarie bostadsbeståndet och i bostäder med tidsbegränsade bygglov.

Det finns olika hyreskontrakt för ungdomsbostäder. Ofta är det tidsbegränsat men ibland kan det också



Foto: Nanny Andersson Sahlin

vara ett förstahandskontrakt. För ett tidsbegränsat kontrakt gäller det att flytta ut när hyrestiden tar slut, men hyresgästen behåller å andra sidan kötiden. Så kallade kompiskontrakt ger möjlighet för unga mellan 18 till 25 år att dela lägenhet och kontrakt. I denna kontraktsform ingår inget besittningsskydd men hyresgästerna behåller sin tid i bostadskön. Ett kompiskontrakt gäller under fyra år.

För att få en rättvis fördelning av bostäder till sökande i olika åldrar så fördelas bolagens ungdomsbostäder enligt ett rullande schema. Den första lägenheten förmedlas till en 18-åring, nästa till en 19-åring och så vidare. På så sätt reserveras lika många ungdomsbostäder till 18-åringar som till 25-åringar. Under 2021 förmedlade Stockholms bostadsförmedling 2 200 ungdomsbostäder med varierande kötider.

Flera bostadsutvecklare erbjuder delat boende

De senaste åren har det tillkommit så kallade ”co-livings”, det vill säga större kollektiv där de boende delar ett större hus eller lägenhet och får service så som städning med mera inkluderat i hyran. Allt fler bostadsutvecklare har fått upp ögonen för detta koncept som är lukrativt jämfört med om fastigheten hyrts ut som vanliga hyresrätter.

Modellen kan möjligen passa vissa under en kortare period, men att bo på detta sätt medför många problem utöver att det egna rummet kan vara så pass litet som 7 kvadratmeter. Det är dyrt (7 000 kronor per månad för 7 kvadratmeter) och regelstyrt. Konceptet är så nytt att det inte finns ett tydligt lagrum utformat för delningsboende.

Konceptet är närmast att likna vid de lägenhets-hotell som har etablerats på flera adresser i Stockholm. Det finns exempel på att nyproducerade bostäder som ursprungligen planerats som hyresrätter har omvandlats till lägenhets-hotell. Därmed har kommunen gått miste om ett stort antal möjliga permanentbostäder.

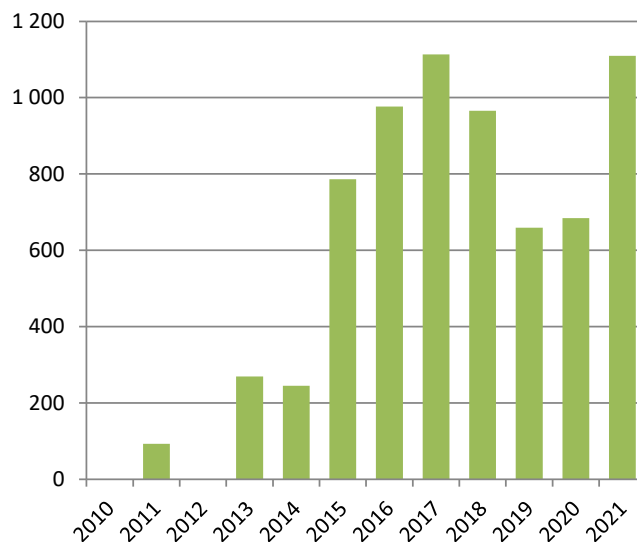
Svår situation för länets studenter trots ett stort antal nya studentbostäder

Enligt *Bostadsmarknadsenkäten 2022* bedömer kommunerna att drygt 1 200 studentbostäder kan påbörjas under året och drygt 1 300 under nästa år. Det innebär en fortsatt hög nivå av antalet påbörjade studentbostäder, särskilt i relation till landet i övrigt där det knappt kommer att påbörjas några nya studentbostäder alls de kommande två åren.

Om länet fortsatt ska växa som kunskapsregion och attrahera både inhemska och utländska studenter och forskare, är god tillgång till student- och forskarbostäder av stor vikt. Enligt Sveriges förenade studentkårer (SFS) finns närmare 100 000 studenter samt mer än 5 000 doktorander i länet fördelade på 18 universitet och högskolor. Det betyder att nästan en fjärdedel av Sveriges alla högskolestudenter studerar i länet. Utöver det har länet en stor andel yrkeshögskoleutbildningar.

Färdigställda studentbostäder i Stockholms län 2010–2021.

Källa: SCB och Länsstyrelsen.



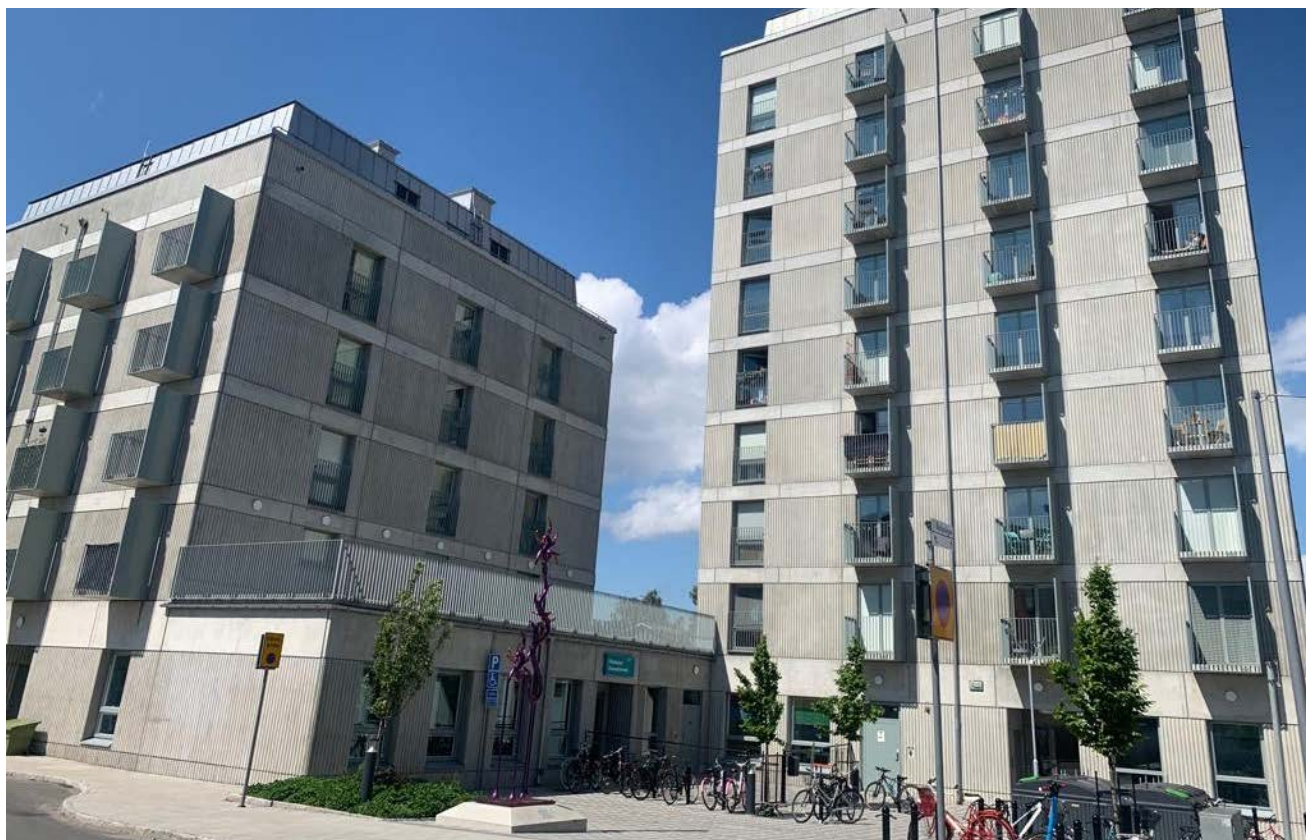


Foto: Oskari Pärssinen

Lång väntan på studentboende eller hög hyra på en osäker andrahandsmarknad

Det finns drygt 20 500 studentbostäder i länet. Det är långt ifrån tillräckligt och bostadsbristen hindrar studenter från att etablera sig vid landets största utbildningscentrum med cirka 100 000 studenter. 18 av länets kommuner bekräftar i *Bostadsmarknadsenkäten 2022* att det är underskott på studentbostäder. Samtidigt uttrycker flera kommuner att frågan inte är aktuell.

Hyrorna för Stockholms studentbostäder varierar beroende på om det är ett äldre korridorsrum eller en nyproducerad lägenhet. Enligt SFS har många studenter inte råd med de hyresnivåer som finns i nyproduktion med hyror upp till 7 000 per månad. En tredjedel av alla studenter betalar mer än 5 000 kronor i hyra vilket är mer än halva studiemedlet. Trots att många studenter har rätt till bostadsbidrag är det få som ansöker om det av rädsla för att bli

återbetalningsskyldiga. SFS menar att om inte hyran är anpassad till studenternas ekonomi så spelar det ingen roll hur mycket vi bygger.

Enligt SFS får Stockholmsstudenten vänta i allt från ett halvår för korridorsrum upp till 5–6 år för ett eget kontrakt på en större studentlägenhet. När det inte finns tillräckligt med studentbostäder hänvisas studenterna i stället till andrahandsmarknaden, där de ofta tvingas acceptera mycket höga hyror, i snitt 10 000 kronor för en etta. Bristen på studentbostäder och de höga hyresnivåerna i nyproduktion gör att fler studenter bor kvar hemma eller väljer att studera i andra delar av landet där det under det senaste året har blivit något lättare att få en egen bostad.

För att hantera den akuta bristen på studentbostäder driver SSCO (Stockholms studentkårer) Akademisk kvart, en andrahandsförmedling för studenter. De lägenheter som förmedlas genom Akademisk kvart har ett hyrestak för att säkerställa rimliga hyror.

Svårt för nyanlända att komma in på bostadsmarknaden

Nyanlända personer är nya på bostadsmarknaden och har generellt liknande utmaningar som unga i form av kort tid i bostadskö och lägre sparkapital. Även asylsökande respektive skyddsbehövande enligt massflyktsdirektivet möter en likartad situation. Flyktingars boendesituation är nära sammankopplad med trångboddhet, osäkra boendeförhållanden och det bredare arbetet för social hållbarhet.

Ett högt mottagande till länet

Ungefär 45 000 nyanlända har tagits emot av länets kommuner 2016–2021, varav drygt 40 procent barn. Cirka 3 700 togs emot förra året. En högre andel än tidigare är anvisade kvotflyktingar som tas emot i kommunerna direkt vid ankomst. Enligt beslutat länsantal ska 1 095 nyanlända barn och vuxna anvisas till länet i år. Därutöver tar kommunerna emot nyanlända som självbosätter sig och ensamkommande barn.

Migrationsverket beräknade i april att 80 000 personer från Ukraina kommer söka skydd i Sverige i år. Enligt massflyktsdirektivet beviljas skyddsbehövande ett tidsbegränsat uppehållstillstånd. Upphållstillståndet gäller till den 4 mars 2023, men beroende på utvecklingen i Ukraina kan tillståndet förlängas i två år. Upphållstillståndet ger inte rätt till folkbokföring och därmed inte heller möjlighet till kommunanvisning enligt bosättningslagen.

Kommunens ansvar ser olika ut för olika grupper av flyktingar

Nyanlända är mottagna i en kommun och har beviljats uppehållstillstånd som ligger till grund för folkbokföring, det vill säga bosättning. Kommunerna har ett bostadsförsörjningsansvar för nyanlända på samma sätt som för övriga invånare. Bland nyanlända finns personer som själva bosätter sig i en kommun liksom nyanlända som anvisas en kommun. För nyanlända personer som anvisas en kommun med stöd av bosättningslagen har kommunen ett direkt ansvar att erbjuda bostad.

Under första delen av 2022 har kommunerna bistått Migrationsverket med tillfälliga boenden för skyddsbehövande från Ukraina. Enligt ny lagstiftning

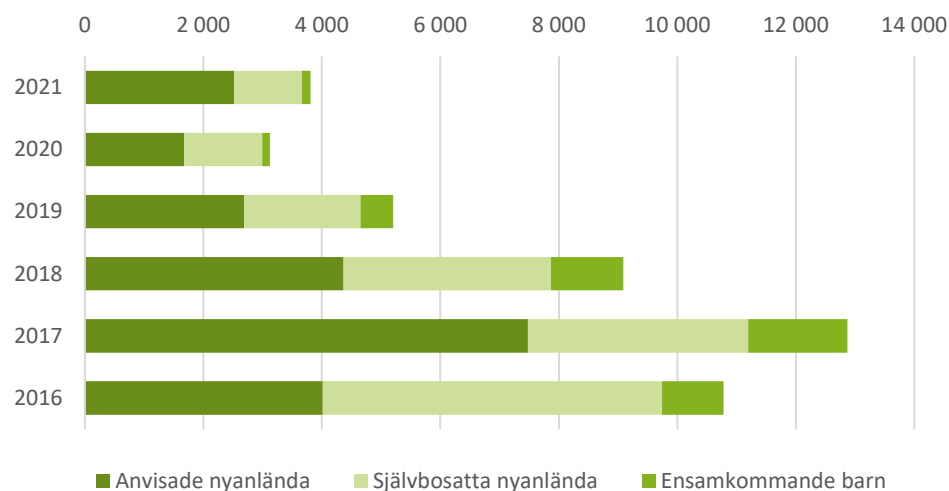
Några av Länsstyrelsens uppdrag avseende nyanlända.

- Länsstyrelsen ska verka för att kommuner har beredskap och kapacitet för mottagandet av nyanlända personer samt verka för regional samverkan. Länsstyrelsen ska följa upp mottagandet på regional och kommunal nivå. Arbetet ska samordnas med länsstyrelsernas arbete inom hållbar samhällsplanering och boende och bidrar till länsstyrelsernas uppgift att verka för att behovet av bostäder tillgodoses. (Förordning (2016:1363) om länsstyrelsernas uppdrag avseende insatser för asylsökande och vissa nyanlända invandrare, Förordning (2017:868 med länsstyrelseinstruktion samt Regleringsbrev för länsstyrelserna 2022)
- Länsstyrelsen ska sammanställa lägesbilder om mottagandet av nyanlända och asylsökande i länets kommuner avseende boende och verksamheter inom socialtjänst, skola och utbildning. (Regleringsbrev för länsstyrelserna 2022)
- Länsstyrelsen ska årligen besluta om kommunal, det vill säga fördelningen mellan kommuner inom länet av antalet nyanlända som ska omfattas av anvisningar enligt bosättningslagen. (Förordning (2016:39) om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning)

Länsstyrelsen ska verka för långsiktighet och hållbarhet i mottagandet av ensamkommande barn. Länsstyrelsen förväntas redovisa förutsättningar att anpassa boende utifrån gruppens sammansättning och behov. (Förordning (2016:1363) om länsstyrelsernas uppdrag avseende insatser för asylsökande och vissa nyanlända invandrare samt Regleringsbrev för länsstyrelserna 2022)

Länsstyrelsen ska yttra sig innan en kommun anmäler kommundelar med sociala och ekonomiska utmaningar till Migrationsverket. (Förordning (1994:361) om mottagande av asylsökande m.fl.)

Länsstyrelsen har under 2022 fått kortare regeringsuppdrag gällande inventering av boendeplatser samt deltagande i genomförandet av Migrationsverkets uppdrag att åstadkomma en jämn fördelning mellan kommuner för boenden för skyddsbehövande enligt massflyktsdirektivet.



Antal kommunmottagna nyanlända till Stockholms län 2016–2021, fördelat på anvisade nyanlända, självbosatta nyanlända, ensamkommande barn. Källa: Migrationsverket och Länsstyrelsen.

som förväntas träda i kraft den 1 juli 2022 får Migrationsverket anvisa kommuner att ordna boende till skyddsbehövande från Ukraina. Därmed får kommunerna ett direkt bostadsansvar för dessa personer.

Eget boende påverkar i förlängningen kommunens bostadsförsörjning

Asylsökande respektive skyddsbehövande enligt massflyktsdirektivet omfattas inte av kommunens bostadsförsörjningsansvar. De kan ändå välja att bo i eget boende, EBO. Om en person inte kan bo kvar i eget boende kan denne vända sig till Migrationsverket för hjälp.

Kommuner som har områden med sociala och ekonomiska utmaningar kan begränsa möjligheten till eget boende. Så kallade områdesbegränsningar riktar sig initialt till asylsökande, men omfattar även skyddsbehövande från Ukraina. I dagsläget gäller det kommunerna Botkyrka, Huddinge, Järfälla, Stockholm och Södertälje som har identifierat områden med socioekonomiska utmaningar, vilket innebär att personer som huvudregel inte kan bo i eget boende i dessa områden med bibehållen dagarsättning från Migrationsverket.

Självbosatta flyttar ofta

Många nyanlända ordnar eget boende. Till skillnad från anvisade nyanlända där majoriteten bosätts i kommuner med goda socioekonomiska förutsättningar bosätter sig självbosatta i större utsträckning i kommuner med sämre förutsättningar. Självbosatta flyttar ofta. Länsstyrelsen har följt mottagandet av nyanlända och kan konstatera att av de mottagna till länet 2018 hade nästan hälften flyttat två år senare, varav hälften till en annan kommun i länet. Från de flesta kommuner hade minst 40 procent flyttat, vilket motsvarar ungefär 1 600 personer.

Av *Bostadsmarknadsenkäten 2022* framgår att de flesta kommuner bedömer att det råder underskott på bostadsmarknaden för självbosatta nyanlända. Endast fem kommuner uppger att de gör några bostadsrelaterade insatser i form av service eller verksamheter för självbosatta personer.

Anvisade nyanlända flyttar vidare till kommuner med sämre förutsättningar

Anvisade nyanlända bosätts i en kommun med stöd av bosättningslagen. Bosättningslagen syftar till en jämnare fördelning av mottagandet mellan kommuner och bättre förutsättningar för nyanländas etablering på arbetsmarknaden och i samhällslivet.

Av *Bostadsmarknadsenkäten 2022* framgår att kommunerna i de flesta fall bedömer att de initiala möjligheterna att erbjuda bostad till anvisade nyanlända är goda. Det finns dock utmaningar, exempelvis trångboddhet bland större barnfamiljer. Kommunerna arbetar på olika sätt för att säkerställa att det finns bostäder. Uppemot 70 procent har antingen regelbundna samarbeten eller behovsstyrda kontakter med allmännyttan. Sju av dessa kommuner uppger att allmännyttan har i uppdrag att avsätta lägenheter för bostadssociala ändamål som kan omfatta anvisade nyanlända och/eller specifikt för gruppen anvisade nyanlända. Drygt hälften av kommunerna har regelbundna samarbeten och/eller behovsstyrda kontakter med privata fastighetsägare. Uppemot hälften av kommunerna har egna bostadsrätter och/eller småhus som hyrs ut med förstahands- eller andrahandskontrakt. Nästan en tredjedel av kommunerna har bostäder med tidsbegränsade bygglov. Några kommuner använder lokaler som har byggts om till bostäder samt bostäder från privatpersoner eller erbjuder korridorboende med delade gemensamma ytor.

I landet som helhet erbjuder en majoritet av kommunerna – i varierande grad – anvisade nyanlända tillsvidarekontrakt. I Stockholms län är tidsbegränsade kontrakt vanligast. Tre kommuner – Botkyrka, Huddinge och Nykvarn – har dock under flera års tid gett anvisade nyanlända möjlighet till tillsvidarekontrakt. I Botkyrka och Huddinge erbjuds barnfamiljer tillsvidarekontrakt utifrån ett barnperspektiv.

Förra året genomförde Länsstyrelsen regering-supdraget om att motverka aktiv medverkan till bosättning i annan kommun. Anvisade nyanlända är den grupp som främst riskerar att utsättas för detta angreppssätt. De tidsbegränsade bostadskontrakten resulterar i att kommunerna lägger stora resurser på stöd och vägledning till hushållen. Stödet varierar men det är vanligt att hushåll uppmanas att ställa sig i bostadsköer i andra kommuner och län. Av de anvisade nyanlända som togs emot i länet 2017 hade 40 procent flyttat tre år efter mottagandet, vilket motsvarar ungefär 2 500 personer. Vid flyttar, såväl inom som utanför länet, har flest anvisade nyanlända flyttat till kommuner med sämre socio-

ekonomiska förutsättningar. Vanligast är flyttar utanför länet. Av de anvisade nyanlända som ett par år efter mottagandet bor i en kommun med sämre förutsättningar är en större andel i arbetslöshet och uppstår ekonomiskt bistånd, i jämförelse med de nyanlända som bor i en kommun med bättre förutsättningar. Läs mer om resultaten på sidan 38.

Över tid omfördelas därmed mottagandet från kommuner med goda förutsättningar till kommuner med sämre förutsättningar. Detta motverkar bosättningslagens intention om att styra mottagandet mot kommuner med bättre förutsättningar.

Antalet äldre ökar, det ställer krav på kommunernas bostadsplanering

Personer som är 80 år eller äldre utgör en allt större del av länets befolkning. De flesta äldre bor kvar i det ordinarie bostadsbeståndet. I många fall behöver bostaden tillgänglighetsanpassas för att den äldre ska kunna bo kvar och klara sig själv. Det kan handla om brister i utformningen av badrum eller husets entré.

Många äldre vill bo kvar hemma så länge som möjligt. Kvarboendepincipen, som grundar sig på att den enskilde ska få hjälp av till exempel hemtjänst, handlar om att kunna bo kvar hemma så länge som möjligt. För de som vill flytta till en mindre eller mer anpassad bostad finns ofta hinder, till exempel är boendekostnaderna högre i ett nytt boende. Väntetiderna är också långa och det finns särskilda krav för att ställa sig i kö till seniorboenden. Det är även långt ifrån alla som har möjlighet att ta lån till en bostadsrätt eller som klarar av inkomstkraven för en lägenhet som kan kosta upp emot 13 000 kronor i månaden beroende på var den ligger. Äldre flyttar mer sällan än yngre, men det går att se att 40-talisterna flyttar oftare jämfört med tidigare pensionärsgrupper, vilket ställer krav på kommunernas planering. Kommunen har ansvar att planera så att äldre får goda bostäder och ges stöd och hjälp i hemmet till de som behöver det.

Under detta år och nästa bedömer kommunerna i länet enligt *Bostadsmarknadsenkäten 2022* att drygt 340 bostäder i olika upplåtelseformer för äldre kan påbörjas. Det är en rejäl minskning mot föregående år och kan troligen ses som en konsekvens av

pandemin som drabbade de äldsta hårdast. Det är en blandning av seniorbostäder i form av bostadsrätter, trygghetsbostäder i hyresrätt och bostäder som kräver biståndsbedömning.

Balans av särskilda bostäder för äldre men nya utmaningar har tillkommit

Totalt sett finns det i länet nästan 16 000 platser i särskilt boende för äldre. Andelen personer som har fått insatsen har enligt Socialstyrelsen successivt minskat i landet som helhet. Det behöver inte innebära något problem i sig om äldre får den vård och omsorg som de behöver genom andra insatser.

Enligt *Bostadsmarknadsenkäten 2022* bedömer en knapp majoritet av länets kommuner att det råder balans på platser i särskilt boende för äldre. Fler kommuner än tidigare uppger att de har ett överskott av platser och endast tre kommuner bedömer att det är ett otillräckligt antal platser i förhållande till behovet. Dock uppger flera kommuner att de upphandlar särskilda boendeformer för äldre enligt LOV (lagen om valfritetssystem) varför det blir svårt att bedöma kommunens nyttjandegrad liksom totalt antal platser i särskilt boende för äldre.

Under detta år och nästa bedömer kommunerna att det sammanlagt kan byggas 165 bostäder i biståndsbedömda boendeformer (särskilt boende och biståndsbedömt trygghetsboende). Det är en mycket kraftig minskning jämfört med föregående år. Efterfrågan på denna boendeform har delvis minskat som en konsekvens av pandemin samtidigt som det under de senaste åren har tillkommit många bostäder i boendeformen särskilt boende för äldre. Majoriteten av de bostäder som har tillkommit och planeras byggas av privata byggherrar vilket skiljer sig åt från övriga landet där det främst är kommuner som bygger den typen av bostäder.

Majoriteten av länets seniorbostäder är bostadsrätter. Många äldre kan inte efterfråga dessa bostäder på grund av bankernas krav för bostadslån. Flera kommuner vittnar även om långa köer till trygghetsboenden i hyresrätt, men att många tackar nej till erbjudanden eftersom hyrorna är för höga i relation till pensionen. Konsekvensen blir att de äldre stängs ute från anpassade bostäder.

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.

Kommuner kan inrätta boendeformen biståndsbedömt trygghetsboende men det är ännu ingen kommun i länet som har gjort det. Ett par kommuner uttrycker dock att det finns en ambition att bygga denna typ av bostäder inom de närmsta åren.

Att äldre är en utsatt grupp på bostadsmarknaden vittnar även Kronofogden om. Kognitiva nedsättningar på grund av ålder kan bland annat leda till en oförmåga att betala räkningar, även om det finns ekonomiska medel. En annan konsekvens kan vara att hyresgästen inte längre klarar av att sköta sin bostad så att sanitära olägenheter uppstår. Det förekommer även att äldre med låga pensioner inte klarar av hyreshöjningar i samband med renoveringar. De riskerar i så fall att avhyllas från sin bostad.

Många går miste om bidraget som ska underlätta efterfrågan på lämpligt boende

För äldre med låg inkomst är bostadskostnaden ofta den största månadsutgiften. Trots det missar många möjligheten att söka bostadstillägg. Regeringen höjde för ett par år sedan taket för bostadstillägg med ambitionen att göra det möjligt för äldre med låg inkomst att flytta till en lämpligare bostad. Det har hittills varit svårt att se om höjningen fått önskad effekt.



Foto: Henrik Weston

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.

Stort intresse för stöd till äldreboenden

Länsstyrelserna ansvarar för handläggning och fattar beslut gällande det stöd som finns för att stimulera ombyggnation och nybyggnation av bostäder för äldre på den ordinarie bostadsmarknaden.

Under 2021 beviljades stöd till nybyggnation och ombyggnationer av bostäder för äldre motsvarande 1 470 bostäder i Stockholms län. Majoriteten av dessa var hyresrätter, några kooperativa hyresrätter och resten bostadsrätter.

Ökat underskott på bostäder för personer med funktionsnedsättning

Väntetiderna är ofta långa för personer som vill flytta till ett eget boende anpassat efter behoven, trots att omsorgsbehovet ofta är känt sedan länge. Kommunerna har ett ansvar enligt LSS – lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade – att tillhandahålla bostäder med särskild service till personer med funktionsnedsättning.

I *Bostadsmarknadsenkäten 2022* uppger 17 kommuner att de har underskott på gruppboende för personer med funktionsnedsättning och i 13 kommuner är det underskott på servicebostäder. Det är något sämre jämfört med förra året.

I år och nästa år väntas drygt 180 bostäder för personer med funktionsnedsättning att byggas i länet. Det är färre än hälften så många som under föregående tvåårsperiod. Att det finns tillgängliga platser i 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. Flera av länets kommuner köper platser i andra kommuner då utbudet av boende med särskild service enligt LSS inte motsvarar behov i den egna kommunen. En kommun uppger att överklaganden av detaljplaner gör det svårt att planera utbudet av bostäder i relation till behoven. Det kan leda till att människor måste flytta till anpassade bostäder utanför kommunen.

Det framgår inte av svaren i *Bostadsmarknadsenkäten 2022* hur länets kommuner har valt att lokalisera de planerade bostäderna för personer med funktionsnedsättning. Enligt funktionsrättsorganisationen FUB⁹ har antalet boende per gruppboende på senare år ökat och överskrider det antal som finns rekommenderat

⁹ FUB arbetar för att barn, unga och vuxna med utvecklingsstörning/intellektuell funktionsnedsättning ska kunna leva ett gott liv.

i Socialstyrelsens föreskrifter. Vidare beskriver FUB att en tredjedel av de LSS-bostäder som IVO (Inspektionen för vård och omsorg) har granskat i Sverige var samlokaliserade med andra verksamheter, som exempelvis särskilt boende för äldre och dagverksamhet med inriktning mot demenssjukdom. Samlokaliseringen leder till ojämlika levnadsvillkor och strider mot både LSS-lagens intentioner och FNs funktionsrättskonvention. Rent praktiskt innebär det också att allt fler önskar att få insatsen personlig assistans i stället för gruppboende.

Hemlösheten behöver tacklas som ett bostadsproblem

Länsstyrelserna har haft ett flertal hemlöshetsuppdrag de senaste åren, så även i år. Den kanske viktigaste erfarenheten är att hemlösheten behöver tacklas som ett strukturellt bostadsproblem och inte enbart som ett individuellt problem.

Enligt Socialstyrelsens senaste räkning 2017 fanns det drygt 7 200 hemlösa i länet, varav drygt 3 100 hade en boendelösning i en försöks- eller träningslägenhet. En sådan boendelösning innebär att socialförvaltningen står för kontraktet. Men en andrahandsuthyrning där socialförvaltningen står för kontraktet kan normalt aldrig vara längre än 4 år. Därefter ses bostaden inte längre som tillfällig och hyresgästen ska få möjlighet att överta kontraktet eller sägas upp. Stockholms stad räknar sina hemlösa vartannat år. I den senaste räkningen från 2020 har

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.

antalet hemlösa minskat med 60 personer jämfört med 2018. I staden fanns då drygt 2 300 hemlösa.

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 någonstans, kan det ibland uppstå svårigheter kring var personen ska söka stöd. Med anledning av detta så 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 rätt stöd och hjälp från socialtjänsten på grund av att kommuner är oense om ansvarsfördelningen, underlätta samverkan och dialog mellan länets kommuner gällande personer som flyttar mellan kommunerna och minimera riskerna för tvister mellan kommunerna.

Den strukturella hemlösheten ökar

Eftersom orsakerna till hemlöshet varierar behöver arbetet med att motverka hemlöshet utgå från individernas förutsättningar. Den klassiska gruppen hemlösa – missbrukare och personer med psykisk sjukdom – är fortfarande stor, men hemlösheten ökar framför allt bland barnfamiljer och då särskilt ensamstående kvinnor med barn. Dessa grupper kommer inte in på den ordinarie bostadsmarknaden på grund av låg inkomst eller kort kötid. De kan också ha betalningsanmärkningar. Denna grupp kallas för strukturellt hemlösa. För att motverka hemlöshet behöver kommunerna arbeta brett, och anpassa verktygen utifrån behoven. Det görs genom ett strukturerat arbete för att förebygga vräkningar i kombination med moderniserade inkomstkrav och ett ökat utbud av bostäder som även människor med lägre inkomster kan efterfråga.

Metoder för att motverka hemlöshet

För personer som varit hemlösa under en längre tid och som står mycket långt från bostadsmarknaden finns konceptet *Bostad först*. Konceptet utgår från en amerikansk modell – *housing first* – som bygger på principen att erbjuda den hemlösa en egen bostad

i kombination med anpassade stödinsatser. *Bostad först* har lett till att flera personer som levt i lång hemlöshet nu har en egen bostad. Erfarenheterna är goda om arbetet sker modelltroget, poängterar både Stadsmissionen och Socialstyrelsen som lyfter fram bostad först som en framgångsrik metod för arbete med att motverka hemlöshet. Beräkningar visar på stora ekonomiska besparingar jämfört med om personerna varit placerade på tillfälliga boenden. Till detta kommer den förhöjda livskvaliteten. *Bostad först* är ett komplement till ”boendetrappan” som innebär att en hemlös måste uppfylla en rad kriterier, som att vara drog- och skuldfri, innan det kan bli aktuellt med en egen bostad. Varianter av *Bostad först* finns enligt *Bostadsmarknadsenkäten 2022* i Haninge, Järfälla, Sollentuna, Stockholms stad Upplands Väsby, Täby och utreds i Sundbyberg. Regeringen har gett Socialstyrelsen i uppdrag att utlysa 30 miljoner kronor till kommunerna för att stärka arbetet med *Bostad först*.

Majoriteten av kommunerna bedriver någon form av särskilda bostadslösningar för människor som inte på egen hand lyckas få en bostad och omfattas av socialtjänstlagen. Enligt *Bostadsmarknadsenkäten 2022* är det vanligast med sociala kontrakt, det vill säga att kommuner hyr ut andrahandslägenheter till personer enligt SoL 4 kap. 1 § och 2 § som inte blivit godkända på den ordinarie bostadsmarknaden. Det innebär att besittningsskyddet är begränsat och att boendet är förenat med tillsyn eller särskilda villkor eller regler. I takt med att bostadsmarknaden blivit svår att ta sig in på för allt fler så har trycket på kommunernas socialförvaltningar blivit allt större. Flera kommuner har inrättat särskilda boendelotsar för att ge stöd till de kommuninvånare som inte på egen hand lyckas hitta en bostad.

Stockholms stad har inom ramen för SHIS Bostäder, som är stadens bostadssociala resurs, 4 200 lägenheter i ett femtiotal fastigheter. Lägenheterna förmedlas som genomgångsbostäder med korttidskontrakt på socialtjänstens förfrågan. Bostäderna är i första hand till för personer som av olika skäl inte på egen hand blir godkända som hyresgäster på den ordinarie bostadsmarknaden och som inte har möjlighet att få hjälp med en bostad genom bistånd

enligt socialtjänstlagen. Flera kommuner arbetar på liknande sätt, och det gäller särskilt de som saknar en allmännytt.

Systematiskt arbete för att förebygga avhysningar kräver kontinuitet

Sedan ett par år har Länsstyrelsen arbetat med att på olika sätt ge stöd till kommunerna i deras arbete med att förebygga avhysningar av barnfamiljer.¹⁰ Arbetet fortsätter under 2022 då länsstyrelserna har fått i uppdrag att stödja kommunerna i deras arbete med att förebygga och motverka avhysningar utifrån de framgångsfaktorer som Socialstyrelsen identifierat i rapporten *Förebygga och motverka hemlöshet*. Erfarenheterna visar att ett systematiskt arbetssätt med rutiner för samarbete är avgörande för att minska risken för avhysning, särskilt för barnfamiljer. Samarbete mellan hyresvärd och socialtjänst är grundläggande för att minska den hemlöshet som orsakas genom avhysningar. Trots insatser för att öka kommunernas medvetenhet uppger fyra av länets kommuner i *Bostadsmarknadsenkäten 2022* att de inte har något avhysningsförebyggande arbete alls i kommunen.

Majoriteten av länets kommuner beskriver att de har ett aktivt arbete med uppsökande verksamhet som riktar sig till både vuxna och familjer med barn som riskerar avhysning. Hyresrådgivning sker i samverkan mellan kommunen och hyresvärdar. Flera kommuner har ett nära samarbete även med Kronofogden och inkassobolag för att fånga upp människor med hyresskulder. Länsstyrelsen noterar att 520 avhysningar har verkställts under 2021, vilket är 70 fler än året dess för innan. Kronofogden bedömer att statistiken är en konsekvens av pandemin och dess ekonomiska effekter på hushållen som syns först nu. Det är glädjande att Kronofogdens statistik visar en viss minskning av antalet barn som drabbats av avhysning under 2021. 100 barn drabbades genom att en eller båda vårdnadshavarna förlorade sitt hem jämfört med 112 barn året innan.

¹⁰ Se bilaga för länsstyrelsens redovisning av 2021 års regleringsbrevsuppdrag.



Foto: Mostphotos.com

När Stockholms bostadsmarknad inte anses möjlig hänvisas människor till bostäder utanför länet

Det finns människor som trots lång kötid inte tar sig in på hyresmarknaden, om de inte godkänns som hyresgäster på grund av låg inkomst. En sänkning av inkomstkravet kan för vissa personer öppna vägen in på bostadsmarknaden. Ett flertal allmännyttiga bostadsbolag har tagit bort inkomstkravet, i stället ska ett bestämt belopp finnas kvar när hyran är betald. Men det är få allmännyttiga bolag som godkänner bidrag som exempelvis försörjningsstöd som inkomst, sju enligt *Bostadsmarknadsenkäten 2022*. Om tillfälliga inkomstkällor som försörjningsstöd och bostadsbidrag inte räknas som inkomst leder det till att en stor grupp människor blir utestängda från den ordinarie bostadsmarknaden. Kommunen tvingas då hitta andra lösningar och nyttan med det allmännyttiga bolaget kan ifrågasättas. Läs mer om hur

kommunerna arbetar för att underlätta inträdet på bostadsmarknaden på sidan 78.

I och med att länets bostadsmarknad blivit allt hårdare så hänvisar vissa kommuner hemlösa till andra delar av Sverige, inte sällan utan att den mottagande kommunen informerats. Om inte flytt-erbjudandet accepteras kan den hemlöse bli av med sitt försörjningsstöd. Länsstyrelserna hade under förra året ett regeringsuppdrag att motverka så kallat aktiv medverkan till bosättning i annan kommun. Fokus riktades mot fyra grupper som är särskilt utsatta på bostadsmarknaden: nyanlända, personer med missbruksproblem eller sociala problem, strukturellt hemlösa och personer i behov av skyddat boende. Framför allt är det gruppen nyanlända som har stora utmaningar i relation till bostadsmarknaden i länet.

Kartläggningen visar att den ansträngda bostads-situationen gör att det är svårt att hitta en stadigvarande bostad. Samtidigt väljer kommunerna att

lägga stora resurser på praktiskt stöd och vägledning till hushållen. Stödets utformning varierar men det är vanligt att hushåll uppmanas och får hjälp att ställa sig i bostadsköer i andra kommuner och län. Ofta handlar det om nyanlända som anvisats enligt bosättningslagen, men som har tidsbegränsade bostadskontrakt vilket majoriteten av länets kommuner tillämpar.

Att kommunerna ger stöd till att ordna bostad i andra kommuner och län anses oundvikligt. Det uppstår en gråzon avseende vad som uppfattas som att kommuner antingen stödjer hushåll eller aktivt medverkar till att hushåll flyttar från kommunen. De flesta av länets kommuner upplever inte att de ”dumpar” personer, utan de framhåller att ingen tvingas att flytta mot sin vilja. Både kommunen och hushåll hamnar i en svår situation där valen uppfattas som få eller inga. Antingen flyttar hushållen till en annan kommun eller bor kvar i andrahand eller som inneboende. En flytt kan samtidigt innebära sämre möjligheter till försörjning, att lämna etablerade nätverk och att rycka upp barn från skola och vänner.

Länsstyrelsen har identifierat två strukturella frågor som är avgörande för att motverka aktiv medverkan till bosättning i annan kommun:

- Aktiv medverkan grundar sig i bostads-situationen i Stockholms län. Så länge bostads-försörjningen inte matchar behoven kommer vissa grupper att marginaliseras på bostads-marknaden och därmed riskera att utsättas för aktiv medverkan.
- Bosättningslagens utformning möjliggör för kommunerna att avgöra hur skyldigheten att ta emot en nyanländ för bosättning ska fullgöras i varje enskilt fall. Majoriteten av länets kom-muner tolkar bosättningslagen som ett tillfälligt åtagande och erbjuder tidsbegränsade bostads-kontrakt till anvisade nyanlända.

Skyddat boende – en del av uppbrots-processen, men vad händer sen?

Boendesituationen är helt central i arbetet med mäns våld mot kvinnor och våld i nära relationer. En trygg bostad är avgörande för att skapa en fungerande

vardag. I de fall då utsatta personer tvingas fly från sina hem på grund av våld och placeras i skyddade boenden, är det i många fall så att den våldsutövande personen bor kvar i bostaden även om möjligheten till kontaktförbud i gemensam bostad finns. Enligt Socialstyrelsen finns det 26 skyddade boenden i regionen runt Stockholm. Samtliga tar emot kvinnor och många tar även emot män. Majoriteten av de skyddade boendena tar emot barn. Nästan samtliga boenden tar emot personer utsatta för hedersrelaterat våld och förtryck. Många skyddade boenden lyfter att det är ett problem att kvinnor och barn bor kvar på boendet en längre tid eftersom det är svårt att hitta en ny permanent bostad. Det kan leda till att den vålds-utsatta personen flyttar ut från det skyddade boendet utan att ha ett annat fast boende. Vissa ser därför ingen annan utväg än att flytta tillbaka till vålds-utövaren om de inte lyckas hitta någon annan bostad.

Länsstyrelserna har under året kartlagt kommuners insatser för att hjälpa våldsutsatta personer med eller utan barn att ordna stadigvarande boende efter vistelse i skyddat boende eller annat tillfälligt boende.

Kartläggningen av situationen visar att det skiljer sig åt mellan länets kommuner vilket stöd de erbjuder. I vissa kommuner får den våldsutsatta personen själv större ansvar att ordna ett stadigvarande boende medan andra kommuner erbjuder stödinsatser och möten med potentiella hyresvärdar. Ett stort antal kommuner nämner sociala kontrakt som en möjlig insats för ett mer stadigvarande boende.

I *Bostadsmarknadsenkäten 2022* ställs frågan om det i kommunen sker samverkan med andra kommuner när det gäller kvinnor som utsatts för våld av när-stående och på grund av hotbild behöver flytta till annan kommun. En majoritet uppger att det finns en samverkan med andra kommuner, genom regionala samarbeten eller via kommunalt stöd till kvinnojourer som samarbetar med kvinnojourer i andra kommuner.

Kartläggningen visar att läget på bostadsmarknaden i hög grad påverkar kommunernas arbete. Länsstyrelsens samlade bedömning är att situationen för våldsutsatta och deras barn behöver tas hänsyn till i kommunernas planering för bostadsförsörjning i högre utsträckning än idag.



4

Bostadsbehoven kvarstår trots ett högt bostadsbyggande

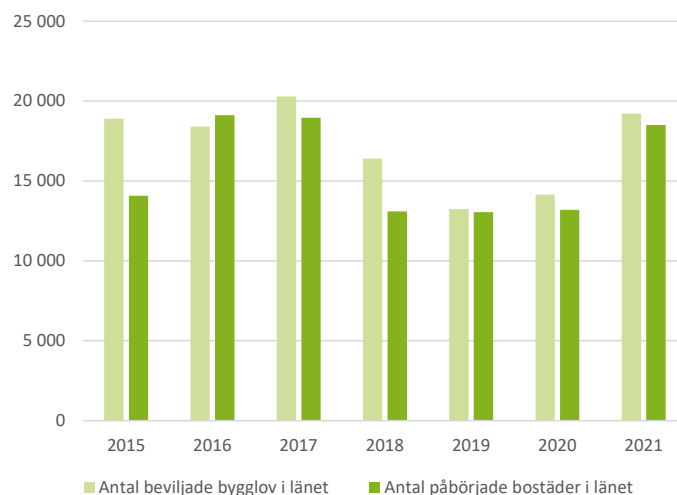
En av hörnstenarna i Stockholmsregionens utveckling är ett välplanerat byggande som har hög takt, är jämnt över tid och som är varierat till pris, storlek och upplåtelseform. Mellan 2015 och 2021 påbörjades ovanligt många bostäder – 116 000. Sedan toppåren 2016 och 2017 då totalt 40 000 bostäder påbörjades har byggandet de senaste åren legat på nivåer kring 13 000 bostäder årligen. I början av året var Länsstyrelsens bedömning att ökningen som påbörjades förra året skulle fortsätta i år. Nu har prognosen skruvats ner. Länsstyrelsen bedömer att omkring 13 000 bostäder påbörjas 2022. För nästa år lämnas ingen prognos.

Kraftig ökning av bostadsbyggandet 2021 – 19 200 bostäder påbörjades

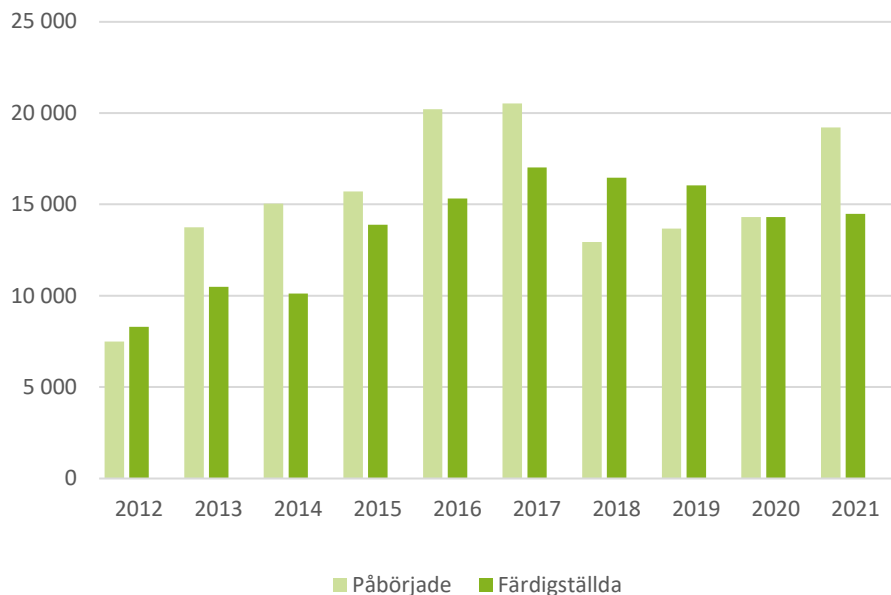
Antalet påbörjade bostäder har de senaste åren legat kring 13 000 bostäder årligen. Förra året vände dock byggandet upp igen, drygt 19 200 bostäder påbörjades. Det är en ökning med 40 procent jämfört med 2020. Knappt 19 000 påbörjades genom nyproduktion och drygt 200 genom ombyggnation. Diagrammet till höger visar antalet beviljade bygglov och antalet påbörjade bostäder. Byggloven överensstämmer ungefär med antalet påbörjade bostäder de senaste åren.

Stora skillnader på bostadsbyggandet i regionen

Flest bostäder i nyproduktion påbörjades i Stockholms stad med drygt 5 400. I övriga kommuner påbörjades många i Haninge, 2 800, 1 500 i Järfälla och omkring 1 000 i Sollentuna, Sundbyberg och Täby. I Danderyd påbörjades 10 bostäder. 45 procent påbörjades som bostadsrätter, 42 procent som hyresrätter och 1 procent som äganderätter i flerfamiljshus. Småhusen stod för 12 procent.



Antal påbörjade bostäder i förhållande till antal bostäder i beviljade bygglov, Stockholms län 2015–2021. Källa: Länsstyrelsen och SCB.



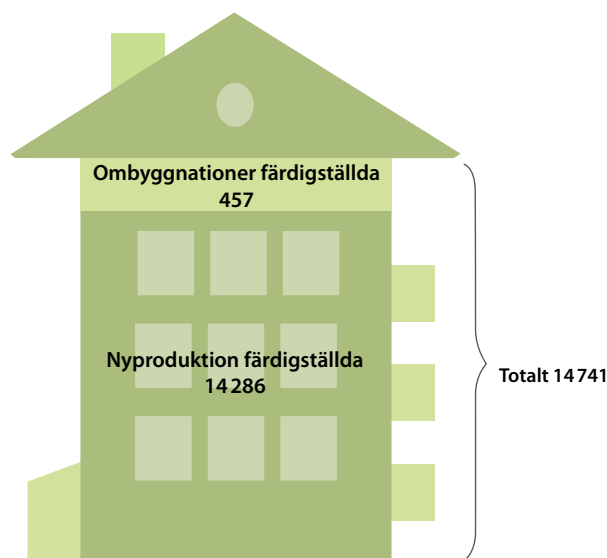
Påbörjade respektive färdigställda bostäder inkluderat ombyggnationer 2012–2021 i Stockholms län.
Källa: SCB och Länsstyrelsen.

Bostadsbeståndet ökade med 14 700 bostäder 2021

Bostadsbeståndet ökar genom att nyproducerade bostäder blir inflyttningsklara, genom att lokaler och vindar byggs om till bostäder och genom att fritidshus tas i bruk som permanentbostäder, så kallade fritidshusomvandlingar. Det totala bostadsbeståndet ökar i genomsnitt med ungefär 1 procent per år.

Bostadsbeståndet ökade förra året med 14 700 bostäder. Drygt 2 000 av dessa var småhus. Beståndet ökade genom att knappt 14 300 färdigställdes genom nybyggnation och drygt 450 genom ombyggnation.¹¹ Länsstyrelsens bedömning är att beståndet ökar med ungefär lika många bostäder i år.

¹¹ Därutöver omvandlas 500–1 000 fritidshus varje år till permanentbostäder. Men statistiken är så bristfällig att vi valt att inte redovisa den.



Figuren visar fördelningen av tillskottet av bostäder 2021.
Källa: SCB och Länsstyrelsen.

Många länsbor kan inte flytta till en nybyggd bostad

Regionen har beräknat länets demografiska bostadsbehov i RUF5 2050 till drygt 20 000 bostäder om året i Bas-scenariot.¹² Regionen har även studerat hushållens möjligheter att efterfråga nya bostäder. Studien visar att hushållen kan och vill efterfråga cirka 15 000 nybyggda bostäder av de 20 000 bostäder som behövs varje år. Det saknas således hushåll som har ekonomiska förutsättningar att flytta in i resterande 5 000 bostäder. Det krävs förändringar i bostadspolitiken för att det ska vara möjligt. Studien visar att 70 procent av hushållen saknar möjlighet att köpa en nybyggd bostadsrätt, 60 procent har inte råd med en ny hyresrätt och 90 procent har inte råd med ett nytt småhus.

Resultaten överensstämmer med en kartläggning som Stockholms Handelskammare genomfört. Handelskammaren har kartlagt drygt 100 000 yrkesverksamma inom samhällsviktiga yrken såsom polisen och vården. 20 000 av dem har inte råd att skaffa en bostad i Stockholms stad. Även om området utökas till länet uppgår antalet utestängda till 16 000 personer.

Boverket har fått i uppdrag av regeringen att ta fram en modell för hur bedömningar av bostadsbristen kan beräknas varje år. Modellen visar att drygt 14 procent av hushållen i länet (134 000) är trångbodda och att 7 procent (65 000) har en ansträngd boendeekonomi. Regionen har genomfört en liknande studie vars resultat överensstämmer med Boverkets. Länsstyrelsens medborgarundersökning visar att nästan en femtedel av hushållen upplever sig trångbodda och hela 30 procent anser att månadskostnaden för boendet inte är godtagbar.

12 I RUF5 2050 delas det årliga tillskottet för perioden 2015–2030 in i tre scenarier, Låg 14 550 bostäder, Bas 21 700 bostäder och Hög 22 600 bostäder. För perioden 2030–2050 är behovet 15 000 bostäder om året.

107 800 bostäder färdigställdes 2015–2021

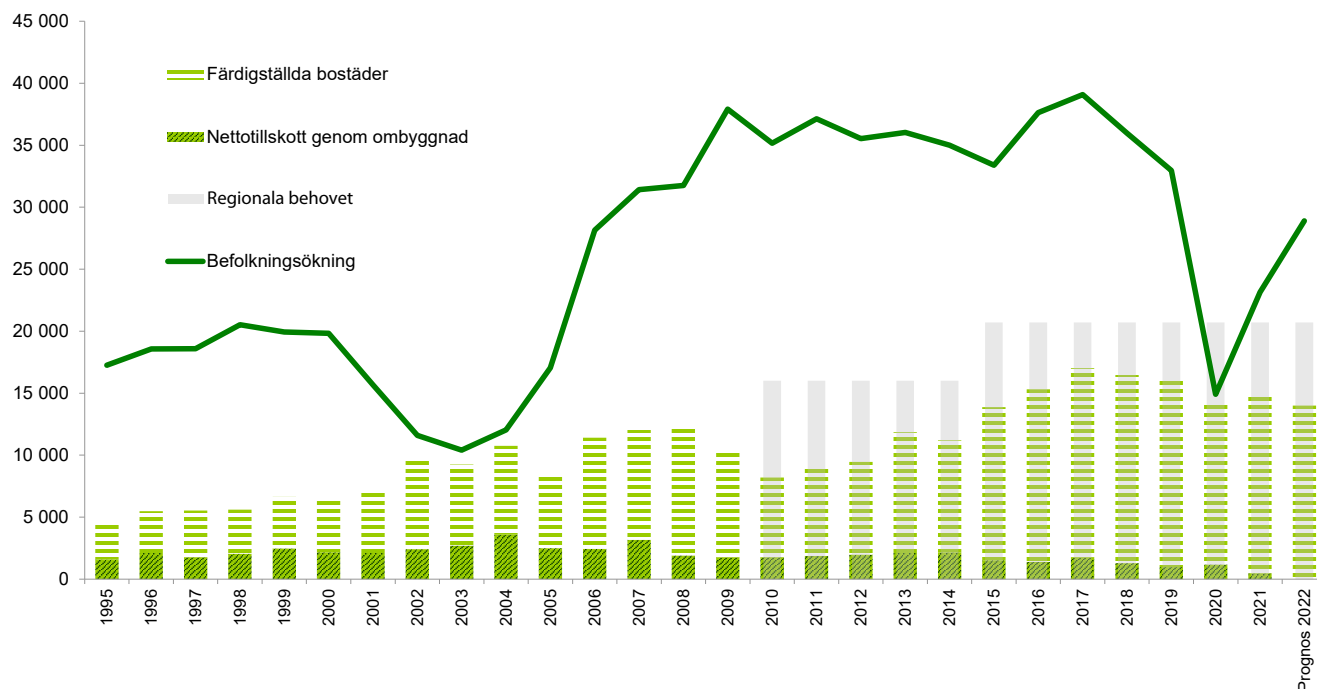
Länsstyrelsen har studerat hur många bostäder som tillkom 2015–2021. Bostadstillskottet utgörs av färdigställda nyproducerade bostäder och ombyggnationer.

15 400 bostäder per år tillkom 2015–2021

Knappt 15 400 bostäder per år tillkom 2015–2021, se tabell nedan. Totalt tillkom nästan 107 800 bostäder fördelat på knappt 99 300 färdigställda i nyproduktion och 8 500 färdigställda i ombyggnation. Antalet nytillkomna bostäder ligger i linje med antalet bostäder per år (15 000) som hushållen har möjligheter

Tillskott av bostäder i Stockholms län 2015–2021. Se bilaga 1 för fördelningen kommun för kommun uppdelat på färdigställda bostäder i nyproduktion respektive ombyggnation. Källa: Länsstyrelsen, SCB och Region Stockholm.

Kommuner	Totalt tillskott under perioden	Snitt under perioden	Årligt behov enligt RUF5 2050
	2015–2021	2015–2021	2015–2030
Botkyrka	3 399	485	650
Danderyd	204	29	300
Ekerö	939	134	200
Haninge	4 869	695	700
Huddinge	3 828	547	1 050
Järfälla	6 076	868	1 000
Lidingö	1 249	178	200
Nacka	6 668	952	1 200
Norrtälje	2 231	319	600
Nykvarn	660	94	100
Nynäshamn	1 165	166	200
Salem	579	83	100
Sigtuna	2 258	323	400
Sollentuna	3 131	447	650
Solna	5 406	772	800
Stockholm	39 168	5 595	7 500
Sundbyberg	4 935	704	1 000
Södertälje	3 315	474	800
Tyresö	2 121	303	300
Täby	4 191	599	950
Upplands-Bro	2 222	317	300
Upplands Väsby	2 800	400	350
Vallentuna	1 127	161	400
Vaxholm	590	84	100
Värmdö	1 999	285	500
Österåker	2 653	379	350
Länet	107 783	15 393	20 700



Tillskottet av bostäder och befolkningsökningen i Stockholms län 1995 – 2021. Prognos för 2022. Källa: SCB, Länsstyrelsen, Regionen och länets kommuner.

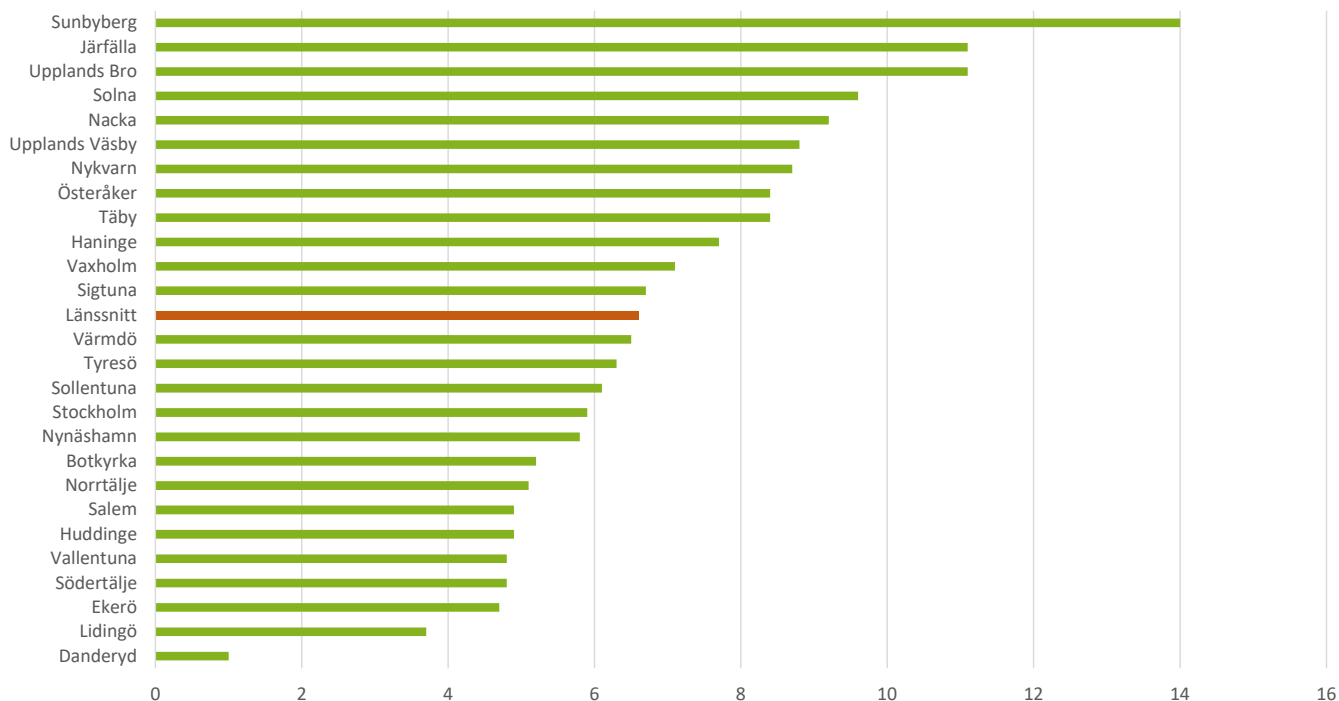
att efterfråga, se stycket ovan. I bilaga 1 redovisas tillskottet år för år kommunvis. I bilaga 2 redovisas hustyp och upplåtelseform.

Bostadsbehoven kvarstår trots att många bostäder färdigställs

Bostadstillskottet för perioden 1995–2021 visas i diagrammet ovan. Tillskottet består av nyproduktion samt ombyggnation av lokaler och vindar.¹³ Det demografiska bostadsbehovet är inlagt som grått. Befolkningsökningen illustreras genom den gröna linjen.

Enligt RUF5 2050 kan det demografiska behovet bara nås om 20 000 bostäder färdigställs varje år, eller ungefär 600 nya bostäder om året per 1 000 nya invånare. Så många bostäder har inte färdigställts, under perioden 2015–2021 färdigställdes 480 bostäder per 1 000 nya invånare. I antal kan det tyckas bra, men bostäderna motsvarar inte behoven i form av storlek, kostnad och upplåtelseform. Som regionen visat så saknas det hushåll som vill eller kan efterfråga 20 000 nya bostäder om året, de kan efterfråga 15 000, vilket är ungefär så många som i genomsnitt färdigställdes. Det behövs förändrade villkor eller någon form av stöd för att det ska vara möjligt att flytta in i de resterande 5 000 bostäderna.

¹³ Bostäder tillkommer även genom att fritidshus omvandlas till permanentbostäder, men vi har valt att inte redovisa den statistiken eftersom uppgifterna innehåller många fel. Diagrammet innehåller dock fritidshusomvandlingar för åren 1995–2014.



Genomsnittligt tillskott i antal bostäder åren 2015–2021 per tusen invånare. Det vill säga färdigställda bostäder genom nyproduktion samt ombyggnation. Källa: SCB, Länsstyrelsen, Regionen och länets kommuner.

Det genomsnittliga tillskottet av inflyttningsklara bostäder per 1 000 invånare 2015–2021 visas i diagrammet ovan. I snitt tillkom 6,6 bostäder per 1 000 invånare, flest i Sundbyberg, Järfälla och Upplands–Bro. Danderyd fick fram 1 bostad per 1 000 invånare under perioden.

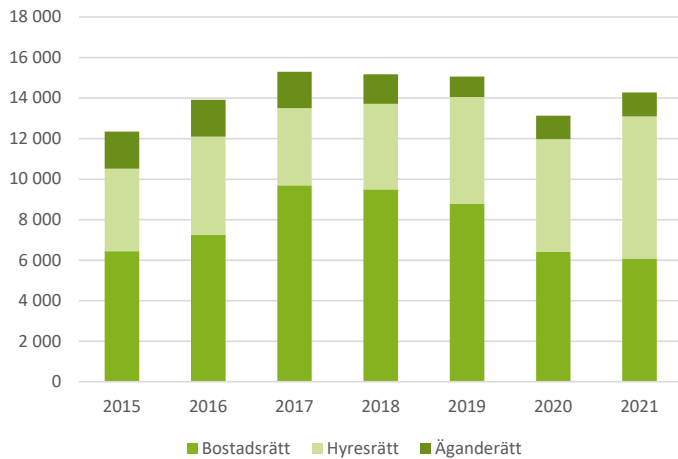
Nya bostadsrätter dominerar – trots stort behov av billiga bostäder

De färdigställda bostädernas upplåtelseform 2015–2021 visas i tabell och cirkeldiagram på nästa sida. Totalt färdigställdes 99 200 bostäder genom nyproduktion (ombyggnationer ingår inte i statistiken). Bostäder som kräver en kapitalinsats dominerar med 65 procent. De senaste åren har

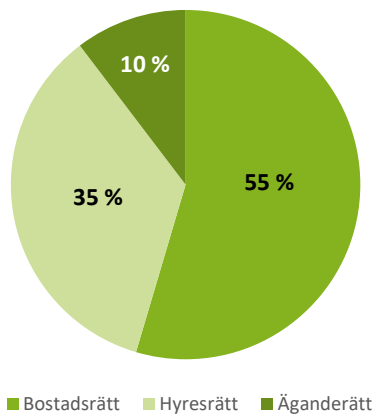
det färdigställdes fler hyresrätter än tidigare under perioden. Efterfrågan på nyproducerade hyresrätter är dock begränsad eftersom hyran är mycket högre än i befintliga hyresrätter. Byggs för många kan vi få ett överskott som leder till tomma bostäder.

Över hälften av alla färdigställda bostäder är ett- eller tvåor – trots stort behov av större bostäder

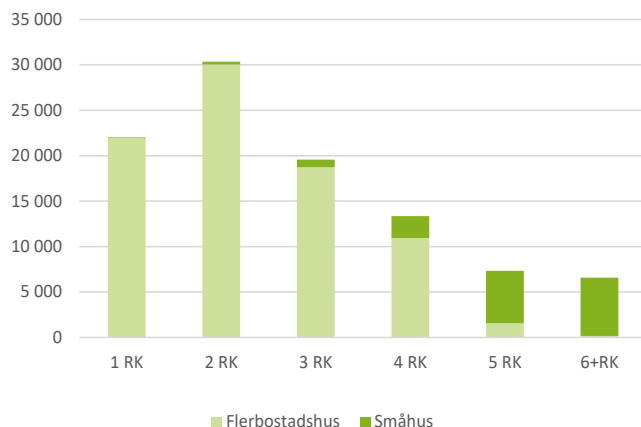
Över hälften av alla bostäder som färdigställdes sedan 2015 är ett- eller tvåor (se tabell på nästa sida). Det var följderna av trångboddheten under 1900-talets början som innebär att vi byggde större och bättre bostäder. Den kunskapen har de senaste åren gått förlorad eller av marknadsskal



Upplåtelseform färdigställda bostäder 2015–2021, Stockholms län. Källa: SCB och Länsstyrelsen.



Upplåtelseform i procent för färdigställda bostäder 2015–2021, Stockholms län. Källa: SCB och Länsstyrelsen.



Färdigställda nybyggda bostäder fördelat på lägenhetstyp åren 2015–2021. Källa: SCB och Länsstyrelsen.

inte gått att uppfylla. Ett annat skäl är de bostadsåtaganden genom Sverigeförhandlingen och Stockholmsförhandlingen (läs om förhandlingarna på sidan 12) som flera kommuner har. Ytterligare en anledning är byggherrarnas kalkyler som inte går ihop om projekten får många stora bostäder. Därutöver gynnar investeringsstöden för hyresbostäder små bostäder. För ytor över 70 kvadratmeter boarea har inget investeringsstöd beviljats.

Nya behov uppstår när mer tid tillbringas hemma

Pandemin har ändrat hushållens bostadspreferenser. Läge, läge och läge, som hittills varit de tre viktigaste faktorerna spelar inte samma roll som tidigare. Förändringen har gått fort. Att bo efter läge handlar om att effektivisera sin tid med att bo nära arbete och service. Nu uppstår nya behov när mer tid tillbringas hemma. Om det inte längre är lika viktigt att utföra arbetet på en fysisk arbetsplats, då blir det mindre attraktivt att bo centralt eller kollektivtrafiknära där bostäderna är betydligt dyrare.

För 20 år sedan låg en trerummare på 80–85 kvadratmeter. Trerummaren har steg för steg krympt till 75 kvadratmeter, ibland ännu mindre. Onödiga ytor skalas bort. Pandemin har ändrat förutsättningarna både för hur vi arbetar och bor. I statistiken syns förändringen tydligt, där priserna på större lägenheter och villor ökat kraftigt. Lägenheterna behöver vara effektiva och rymma fler funktioner. Det handlar om att få in ett skrivbord i hallen eller göra om klädkammaren till arbetsrum. Ytterligare en förändring till följd av det ökade hemarbetet är att dörrar blivit mer eftertraktade. För några år sedan skulle det vara öppna planlösningar och så få dörrar som möjligt.

Drygt 160 000 möjliga bostäder fram till 2030

Länsstyrelsen konstaterar att merparten av kommunerna har bostadsmål som motsvarar de demografiska behoven enligt RUFSS 2050. Några kommuner har sänkt målen och fem kommuner har inte längre något politiskt beslutat kvantitativt mål.

Bostadsbeståndet kan öka med 160 000 bostäder till 2030, se tabell till höger. Även i grannlänerna planeras många nya bostäder. Kartan på nästa uppslag visar kommunernas mål för bostadsbyggandet och i grannlänerna

Kommunernas planläggning av bostäder

Det inkom 19 000 bostäder till Länsstyrelsen för samråd förra året, en liten minskning jämfört med 2020. Hur en detaljplan tas fram varierar mellan kommunerna. Ofta finns en extern intressent med från start. Det förekommer också att detaljplaner initieras utan extern intressent. Planering tar ofta många år. Planen behöver därför utformas så att den står sig i förhållande till förändringar i omvärlden. Byggarna framhåller ofta vikten av att det finns en flexibilitet i detaljplanerna.

I *Bostadsmarknadsenkäten 2022* får kommunerna välja faktorer som enligt dem begränsar bostadsbyggandet. Konflikter med statliga intressen enligt miljöbalken är den största faktorn tätt följd av överklagande av detaljplaner och höga produktionskostnader. Därefter kommer hårda lånevillkor för privatpersoner samt brist på detaljplanelagd mark som marknaden vill bebygga. Alternativet ”annan orsak begränsar bostadsbyggandet” valdes av ett antal kommuner. Där angavs bland annat politisk oenighet om exploateringstakt och att kommunen för närvarande inte strävar efter en befolkningsökning.

Regionens behov av årligt bostadstillskott och kommunernas mål. Källa: Region Stockholm och länets kommuner. Insamlat av Länsstyrelsen 2022.

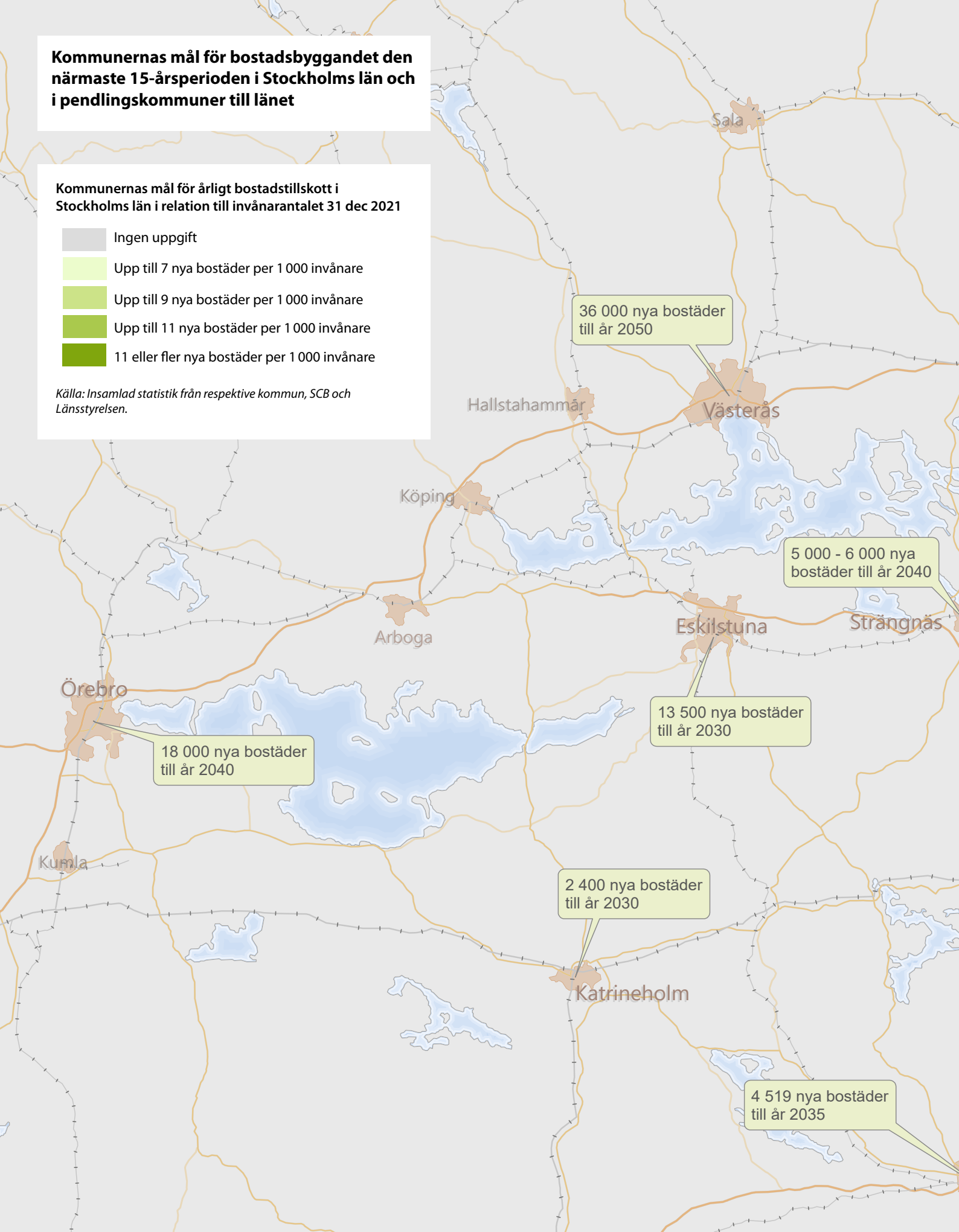
Kommun	Regionens behov av årligt bostadstillskott till 2030 enligt RUFSS 2050	Kommunens mål för bostads-tillskott till 2030, insamlat 2022
Botkyrka	650	650
Danderyd	300	Saknar mål
Ekerö	200	200
Haninge	700	750
Huddinge	1 050	Saknar mål
Järfälla	1 000	1 000
Lidingö	200	Saknar mål
Nacka	1 200	1 200
Norrköping	600	Fokuserar inte på en siffra
Nykvarn	100	100
Nynäshamn	200	150
Salem	100	100
Sigtuna	400	440
Sollentuna	650	500
Solna	800	800
Stockholm	7 500	10 000
Sundbyberg	1 000	Saknar mål
Södertälje	800	1 000
Tyresö	300	300
Täby	950	850
Upplands Väsby	350	400
Upplands-Bro	300	400
Vallentuna	400	400
Vaxholm	100	75
Värmdö	500	150–250
Österåker	350	450–550
Summa	20 700	19 865

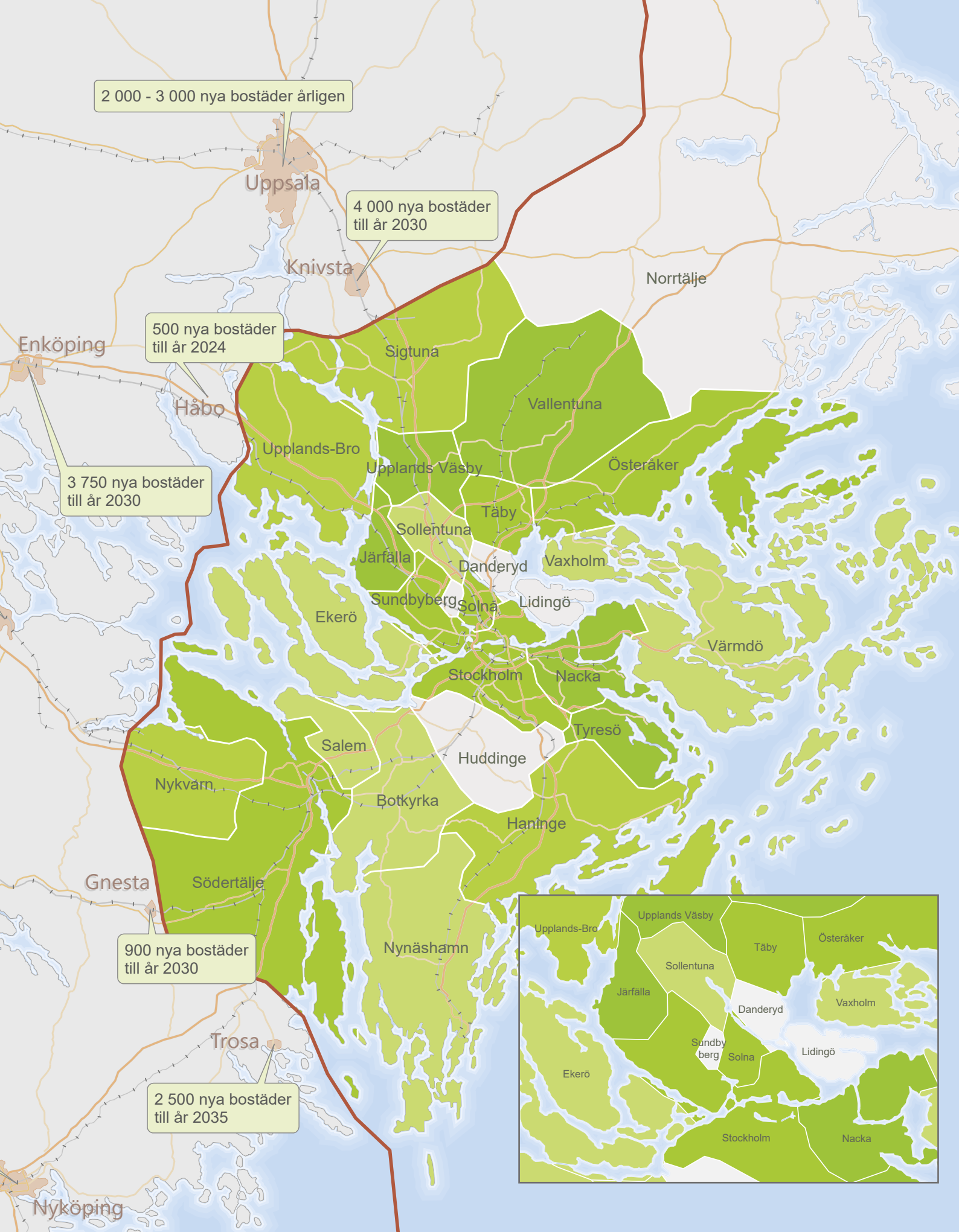
Kommunernas mål för bostadsbyggandet den närmaste 15-årsperioden i Stockholms län och i pendlingskommuner till länet

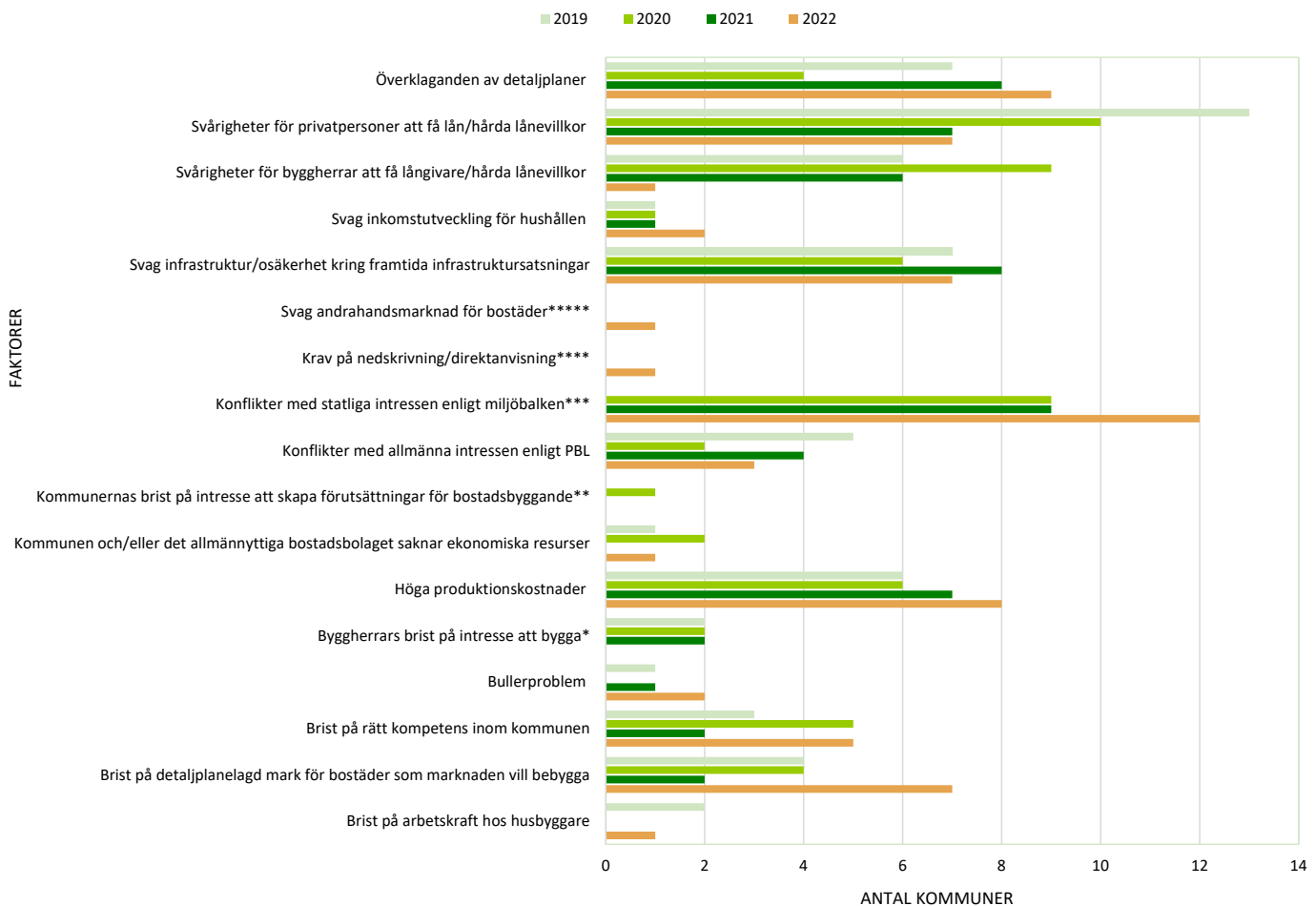
Kommunernas mål för årligt bostadstillskott i Stockholms län i relation till invånarantalet 31 dec 2021

- Ingen uppgift
- Upp till 7 nya bostäder per 1 000 invånare
- Upp till 9 nya bostäder per 1 000 invånare
- Upp till 11 nya bostäder per 1 000 invånare
- 11 eller fler nya bostäder per 1 000 invånare

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







Kommunernas bedömning av faktorer som påverkar bostadsbyggandet i Stockholms län 2019–2022.
Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2022.

År 2019–2020 var antalet faktorer begränsat till tre. * Inte med som alternativ i BME 2022, ** inte med i 2021/2022, *** inte med i 2019, **** nytt alternativ i BME 2022, ***** inte med som alternativ 2019/2020.

Kommunernas bedömning av bostadsbyggandet

I Bostadsmarknadsenkäten 2022 uppger kommunerna att 25 000 bostäder kan påbörjas i år och 27 000 nästa år. Länsstyrelsens uppfattning är att kommunernas svar ligger mer i linje med de egna målen än att de utgör en bedömning av hur många bostäder som faktiskt kan byggas. Enkäten besvarades innan kriget startade.

Byggbranschen är en betydande näring som sysselsätter över 66 000 personer i länet. Även om mycket är osäkert så bedömer branschorganisationen Byggföretagen att bostadsproduktionens investeringar vänder ner nästa år med minst 10 procent. Prognosen är dock mycket osäker. Kriget, stigande material-

priser, stigande inflation och cementkrisen gör att läget kan bli ännu mer bekymmersamt. Detta sammantaget håller tillbaka byggandet kommande år.

Länsstyrelsen bedömer att 13 000 bostäder påbörjas i år – men prognosen är osäker

Länsstyrelsen bedömer att omkring 13 000 bostäder påbörjas i år. För 2023 görs ingen bedömning. Preliminära uppgifter för årets första kvartal visar att 3 000 bostäder påbörjades, något färre än samma period 2021. Efter sommaren väntas byggandet falla och det är inte osannolikt att vi får se en kraftig minskning i antalet påbörjade bostäder för helåret 2022 (förra året påbörjades 19 200 bostäder).

Finansiering och byggande av bostadsrätter, äganderätter och hyresrätter

Bostadsmarknaden har genomgått stora strukturella förändringar under de senaste decennierna. 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. Den risken tas nu av bostadsköpare, byggföretag, kreditgivare och kommuner vilket påverkar vad som byggs och hur mycket som byggs.

Nyproduktionen av bostadsrätter

I Sverige har bostadsutvecklarna varit skickliga på att inte bygga på spekulatör. Det har framhållits som positivt för stabiliteten, men har inneburit att utbudet hela tiden legat under efterfrågan för att hålla uppe prisnivån. I Sverige kräver finansierarna en hög försäljningsgrad innan byggnadskreditiv ges.¹⁴ En försäljningsgrad på minst 70–80 procent av bostäderna är vanligt innan bygget påbörjas.

För att uppnå finansierarens säljkrav och minska risken att bostadsprojekt blir olönsamma ska alltså en viss andel av bostäderna vara sålda före byggstart. Säljkraven innebär att bostäderna inte påbörjas förrän en viss andel av bostäderna sålts genom bindande förhandsavtal med hushållen. Det innebär att hushållen ingår ett förhandsavtal om att betala ett förutbestämt pris för bostaden tidigt i byggprocessen. Att ta sig ur ett sådant avtal har varit nästan omöjligt, exempelvis vid en försening. Med anledning av detta föreslår regeringen att konsumentskyddet vid köp av nya bostadsrätter stärks. Nu ska det till exempel gå att säga upp avtal om inflyttningen försenas med tre månader.

¹⁴ 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

De senaste åren har många hushåll tvekat inför bostadsköp på ritning eftersom man varit osäker på värdet vid inflyttning. Priserna på nyproducerade bostadsrätter har legat still eller fallit. Projekt har även drabbats av förseningar vilket lett till att bostadsrättsköpare försökt häva sina avtal. Men det senaste året har priserna återigen stigit och kunderna har återvänt till nyproduktion på ritning. Vad som händer framöver är emellertid osäkert. Kriget i Europa påverkar investeringsviljan i nya bostäder samtidigt som den även påverkar annan typ av konsumtion.

Nya bostadsrätter finansieras även av byggherren själv, eller genom joint venture. Joint venture – eller samriskprojekt – innebär ett samarbete där företag går samman i ett gemensamt aktiebolag för att finansiera och färdigställa ett bostadsprojekt. Det förekommer även att kraven sänks på hur många bostäder som ska vara sålda innan bygget påbörjas, från 70–80 procent av bostäderna till 30 procent. Att utgå från ett bra läge är viktigare än någonsin och att anpassa produkten för just den platsen.

Bostadsrättsbyggandet ökade förra året

Efter några år av svagare utveckling återvände kunderna till nyproducerade bostadsrätter. Över 8 000 bostadsrätter påbörjades, en stor ökning jämfört med 2020. I skrivande stund är effekterna av kriget i Europa svårbedömda. Ett troligt scenario är att en större nedgång är att vänta för bostadsrättsbyggandet.

Den svenska finansieringsmodellen vid nyproduktion av bostadsrätter (köp på ritning) är problematisk. Modellen hackar när priserna står still, eller går ner, vilket påverkar byggtakten negativt eftersom påbörjandet förskjuts framåt i tiden. Modellen bygger på stigande priser och att tänkbara kunder tror på fortsatt prisökning.

Äganderätter i flerfamiljshus – en boendeform på frammarsch

Äganderätt i flerfamiljshus är en upplåtelseform på stark frammarsch. Än så länge finns knappt 900 ägarlägenheter, men fler är på väg. Under 2018–2021 påbörjades drygt 1 000 ägarlägenheter. Det finns bostadsutvecklare som bedömer att upplåtelseformen

kan överta bostadsrättens roll. Att köpa en lägenhet med äganderätt innebär att en fastighet köps. Ägaren blir lagfaren ägare till fastigheten. I en ägarlägenhet förkommer inga gemensamma lån, dock ägs delar av huset gemensamt av de boende som tak, fasad, trapphus och hiss. Dessa förvaltas av en samfällighetsförening. Enligt *Bostadsmarknadsenkäten 2022* planeras fler ägarlägenheter att påbörjas, 70 i Järfälla och 20 i Sollentuna.

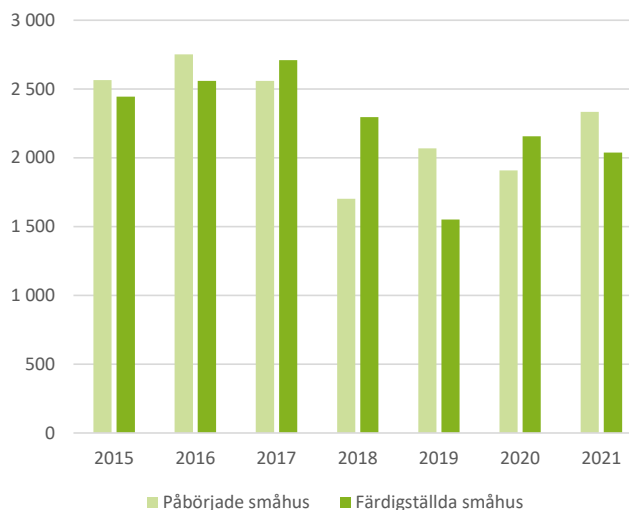
Småhus – många länsinvånarens drömboende

Trots stor efterfrågan på småhus bedömer kommunerna att endast 1 550 påbörjas i år och knappt 1 700 nästa år. Många länsinvånarens drömboende är ett småhus, men kommunernas planering har inte hängt med, därav skenade huspriser. Många hushåll väljer därför att flytta till eget hus i något av grannlänerna.

Kommuner och byggare för diskussioner om markpris och byggtakt

Merparten av länets kommuner har stora markinnehav och byggrätter fördelas genom markanvisningar. Frågan är hur kommunerna ska agera när markvärden (och bostadspriser) förväntas gå ner. Kommer kommunerna sänka priserna för att se till att projekt genomförs? Förmodligen kommer de flesta kommuner i huvudsak förlänga tiderna i markanvisningarna än att sänka markpriserna.

I flera kommuner pågår en diskussion mellan byggare och kommun om mer flexibla planer där exempelvis upplåtelseformen bestäms i ett senare skede. Det pågår även samtal om att omvandla köpt mark för bostadsrätter till hyresrätter, men i mindre omfattning än tidigare, se nästa avsnitt. Diskussioner kring markpris är känsliga eftersom intäkterna går rätt in i den kommunala budgeten. Byggs för många hyresrätter minskar intäkterna. Flera hyresrättsbyggare upplever detta som ett problem, de känner sig inte välkomna i alla kommuner.



Påbörjade respektive färdigställda småhus i Stockholms län 2015–2021. Källa: SCB och Länsstyrelsen.

Hyresrättsbyggandet ligger kvar på höga nivåer

Totalt påbörjades 8 000 hyresrätter förra året. Många hyresrättsbyggare menar att de skulle kunna bygga ännu mer om de fick mer mark. Stockholms stad har sänkt målen för sina allmännyttiga bolag, i stället ska fler privata hyresrätter byggas. I projektet *hyresrättspushen* försöker staden hitta byggbar mark som öronmärks för privata hyresrätter. Länsstyrelsen menar att ett högt och jämnt hyresrättsbyggande är bra, men om många byggs av privata fastighetsägare kan resurssvaga hushålls tillgång till dessa påverkas. Privata fastighetsägare har inget bostadsförsörjningsansvar och uthyrningskraven är ofta mycket hårdare.

Det förekommer fortfarande att bostadsrättsprojekt omvandlas till hyresrätter, bland annat i Gustavsberg i Värmdö. Det kan vara svårt att omvandla projekt till hyresrätter eftersom markpriset skiljer mellan upplåtelseformerna. Markförsäljningar för bostadsrätter är en viktig intäkt. I Stockholms stad upplåts mark vanligtvis med tomträtt där avgäldsnivåerna inte motsvarar markens fulla marknadsvärde. Det finns dock exempel från



Foto: Nanny Andersson Sahlin

kommuner där byggaktörer valt att friköpa marken, till marknadsmässiga priser, för att bygga hyresrätter. Intresset ökar såväl nationellt som internationellt för hyresrätten som investeringsobjekt. Det är dock osäkert om detta kvarstår i närtid med tanke på all osäkerhet här hemma och i omvärlden.

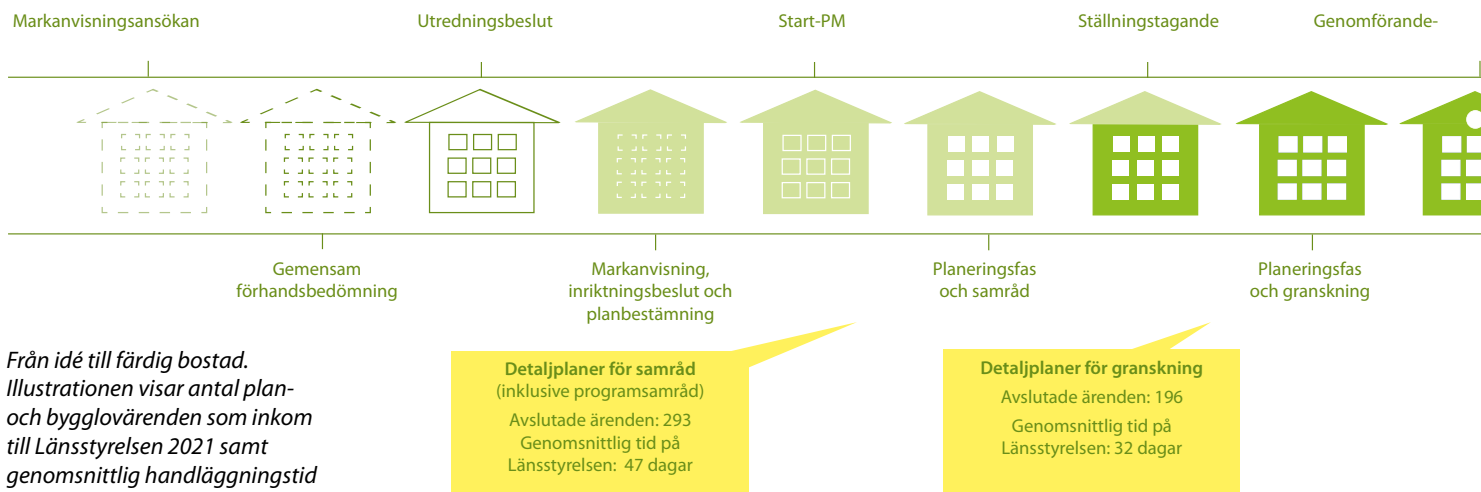
Både bransch och kommun uppger att efterfrågan på nya hyresrätter är begränsad. Hyrorna blir för höga i förhållande till hyrorna i det befintliga beståndet. Många bolag har stora omflyttningar i nyproducerade hyresrätter. Bostadsbolagen borde sträva efter att inte förhandla fram för höga hyror. Ju mindre gapet är mellan hyran i nyproduktion och hyran i det äldre beståndet desto lägre blir omflyttningen.¹⁵

15 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 det finns som ger tillräcklig avkastning.

SCB har studerat 2020 års hyror för nyproducerade bostäder i länet.¹⁶ De högsta medelkvadratmeterhyrorna återfinns i hus med *presumtionshyra* (18 projekt) där snitthyran är 2 353 kronor följt av *individuell förhandling* (5 projekt) där snitthyran är 2 226 kronor per kvadratmeter följt av förhandlad *bruksvärdeshyra* (7 projekt) med 2 224 kronor per kvadratmeter. De lägsta nyproduktionshyrorna finns i hus satta med *presumtionshyra med investeringsstöd* (9 projekt) där medelkvadratmeterhyran är 1 967 kronor per kvadratmeter.

16 Vid uthyrning av bostäder bestäms hyran i en enskild lägenhet oftast enligt bruksvärdessystemet. Hyressättningen inom detta system baseras på ett antal bruksvärdesfaktorer, som exempelvis fastighetens och lägenhetens standard och läge. Hyressättning kan också ske genom en direkt överenskommelse mellan hyresgäst och hyresvärd – så kallad direktförhandling eller genom presumtionshyra (nyproduktionshyra). Utgångspunkten för presumtionshyra är att hyresvärderna vill täcka produktionskostnaderna för fastigheten. De senaste åren har presumtionshyra blivit allt vanligare i länet.

IDE



Från idé till färdig bostad. Illustrationen visar antal plan- och bygglovärenden som inkom till Länsstyrelsen 2021 samt genomsnittlig handläggningstid för dessa ärenden.

Källa: Länsstyrelsen.
Illustration: Emma Franzén

Från idé till färdig bostad

Processen från en idé till en färdig bostad kan ta tid och innehåller något förenklat

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

Länsstyrelsen deltar i planprocessen och vid överklaganden av bygg-, mark- och rivningslov. Illustrationen ovan visar antal plan- och bygglovsärenden som inkom till Länsstyrelsen 2021 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 i frågor som gäller riksintressen, hälsa och säkerhet, strandskydd, mellankommunal samordning och miljö kvalitetsnormer. De flesta detaljplaner 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.



Länsstyrelsens roll i planprocessen

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.

Mer komplexa och större detaljplaner

Planberedskap för nya bostäder är ett viktigt verktyg i kommunernas bostadsförsörjning som bidrar till det regionala målet om 20 000 nya bostäder per år.

Antalet möjliga bostäder i detaljplaner som inkom på samråd har ökat från 10 000 år 2012 till 54 000 fyra år senare, och sen successivt minskat till cirka 38 000 år 2018, 30 000 år 2019 och cirka 20 000 under 2020 och 2021, vilket håller en jämnare takt i förhållande till det regionala bostadsmålet. Många planärenden innehåller miljö-, risk- och hälsofrågor såsom buller, mark- och vattenföroreningar samt risker för olyckor, översvämning och geotekniska risker. Fokus på klimatanpassning, grön infrastruktur, sociala aspekter, kulturmiljö och gestaltad livsmiljö har ökat de senaste åren kopplat till de globala hållbarhetsmålen och regeringens strategi för hållbara städer.

Handläggningstider för detaljplaner och bygglov

Den genomsnittliga handläggningstiden för detaljplaner har ökat något under 2021 till 47 dagar jämfört med 43 dagar 2020. Genomsnittstiden för granskningsärenden har under samma period

varit 32 jämfört med 30 dagar under 2020. Bakomliggande faktorer kan vara resursbehov i samband med att komplexiteten i planerna ökat och att yttre omständigheter har påverkat möjligheten att driva samtliga ärenden i tid. Genomsnittlig handläggningstid för överklagade bygglov har varit 80 dagar.

Tidig planeringsdialog

Tidig planeringsdialog syftar till att utveckla Länsstyrelsens rådgivande och vägledande roll till kommunerna när det gäller fysisk planering med särskilt fokus på detaljplaner, i samarbetet med berörda statliga och regionala myndigheter vid behov. Stockholmsmodellen för tidig planeringsdialog bygger på flera delar: kunskapshöjande insatser, kommunmöten, planstödmöten och enskilda projektmöten. Kunskapshöjande insatser har genomförts i samarbete med kommuner, Boverket med flera. Samtliga av länets kommuner har erbjudits tider för kommunmöten och många kommuner har deltagit i planstödmöten. Vi har också genomfört särskilda rådgivnings- och samordningsinsatser i komplicerade och komplexa projekt i form av enskilda projektmöten som exempelvis tunnelbaneutbyggnad, överdäckningar av Centralstationen, Mäljarbanan och Flemingsberg.

Fysisk planering ska ta hänsyn till effekter av ett förändrat klimat

Ett klimat i förändring medför stora utmaningar för vårt samhälle. 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 för att minska samhällets sårbarhet. 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.

En god bostadsarkitektur och boendemiljö är central i det fortsatta arbetet

Bostadens utformning och den fysiska miljöns betydelse för folkhälsa och välmående har blivit allt viktigare under pandemin. Sverige har ett ambitiöst nationellt mål för arkitektur, form och design som ska bidra till ett hållbart, jämlikt och mindre segregerat samhälle med omsorgsfullt gestaltade livsmiljöer, där alla ges goda förutsättningar att påverka utvecklingen av den gemensamma miljön. Regeringen understryker i proposition *Politik för gestaltad livsmiljö* att det ansvar för bostadsbyggande som åligger länsstyrelserna inbegriper ett ansvar för kvaliteten i arkitektur och gestaltning.

Med utgångspunkt i boken 14 495 lägenheter – en bok om bostadsbristens bostäder av arkitektkontoret Secretary har Länsstyrelsen genomfört samtal med länets kommuner genom planchefsnätverk och stadsarkitekter samt med bygg- och bostadsbolag i syfte att öka kunskapen om vilka egenskaper och trender som kännetecknat bostäderna året 2017. De flesta kommuner i länet har eller håller på att ta fram arkitekturpolicier som ett stöd i arbetet med gestaltad livsmiljö. Dessa dokument införlivas mycket eller ganska väl i den fysiska planeringen. Men det finns utmaningar i att ställa krav gällande hållbarhetsmål och att kvalitet inte ska underställas kortsiktiga

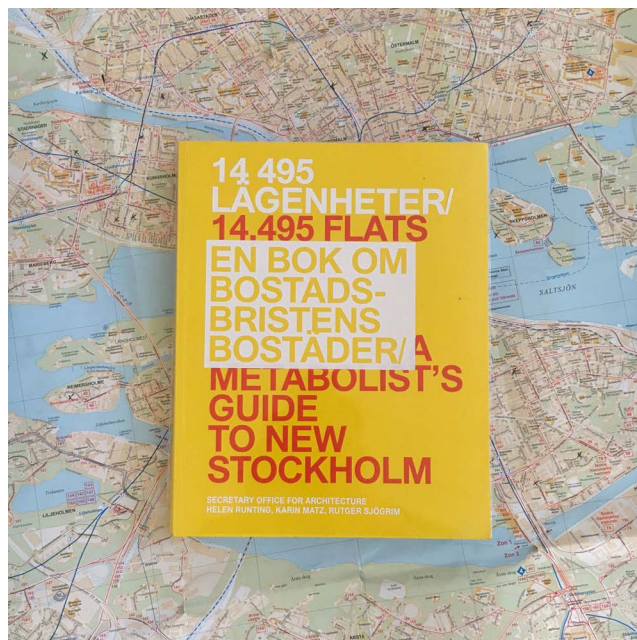


Foto: Henrik Weston



Foto: Jenny Lundholm

ekonomiska överväganden, samt att det offentliga ska agera förebildligt. Medverkande i samtalen instämmer i den problembild och utmaningar som beskrivs i boken.

I kommunernas strävan att tillgodose det stora behovet av nya bostäder genom förtätning och byggande i kollektivtrafiknära lägen planläggs i många fall platser som har stora utmaningar. Det kan röra allt från översvämning till buller eller påverkan på riksintressen. Sällan har dessa utmaningar, tillsammans med regleringar och bostadspolitik, manifesterats så pass tydligt som i Secretarys studie. I studien sammanställs alla beviljade bygglov för flerbostadshus i länet året 2017, samtliga med planritningar. Författarna identifierar olika typologier som ofta skvallrar om platsens förutsättningar. De namnger kategorier som

jättebebis, kvartersfragmentet och klammern. De ser mönster i planritningar av företeelser. Allväggen med köksuppställning, städ- och klädskap på rad, cirkulationsrörelser genom sovrummet som går via vardagsrummet och att hyra eller avgift kan tas ut för förråd som läggs i lägenheten. Minimimått blir normen. 64 procent av alla beviljade bygglov är ett- och tvåor. 57 procent är 55 kvadratmeter eller mindre och den vanligaste lägenheten är en tvåa på 47 kvadratmeter. En fjärdedel av 2017 års beviljade bygglov för flerbostadshus är hyresrätter.

Genom att synliggöra ett utsnitt av en bostadsproduktion ger studien oss mycket att fundera över. Mycket som är bra men alltför mycket är mindre bra. Fortfarande finns det utrymme att göra bättre och värna en god bebyggd miljö.

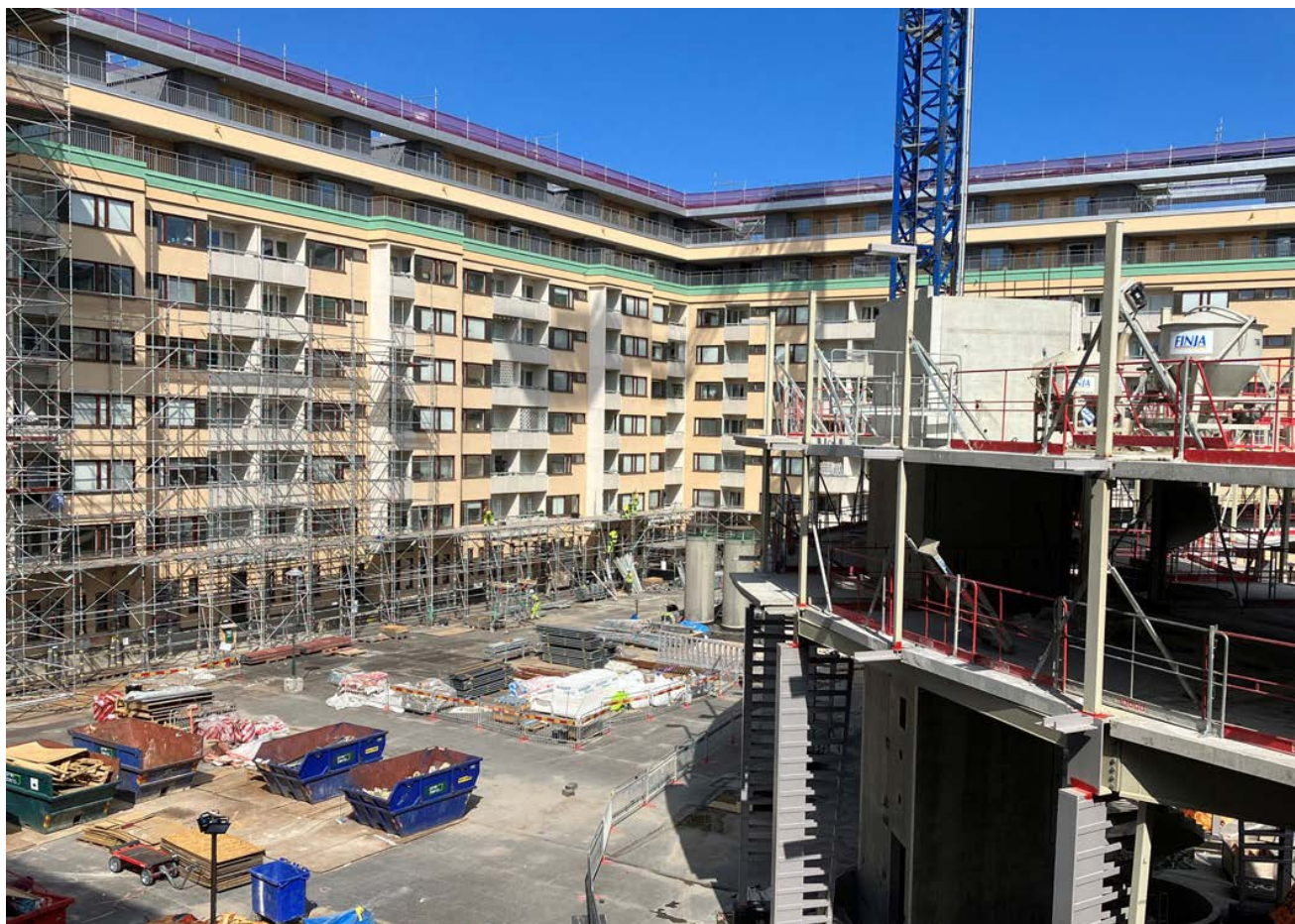


Foto: Henrik Weston

Produktionskostnaden för flerbostadshus ökade med 50 procent 2010–2020

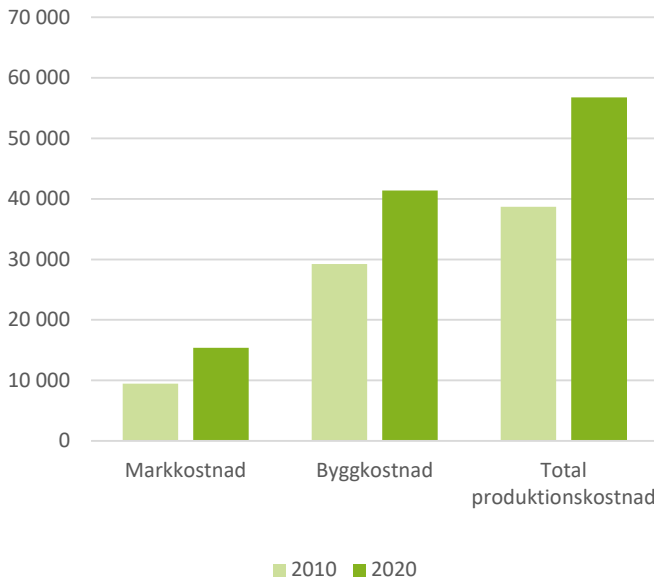
Produktionskostnaden är den totala kostnaden för ett byggprojekt efter att alla led i byggprocessen är inräknade; markförvärv, projektering, kommunala avgifter, kontroll, besiktning, garantier, försäkringar, kreditivränta, entreprenadarbeten och moms. Utöver byggherrens egna kostnader samt moms delas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

- byggkostnad
- markkostnad.

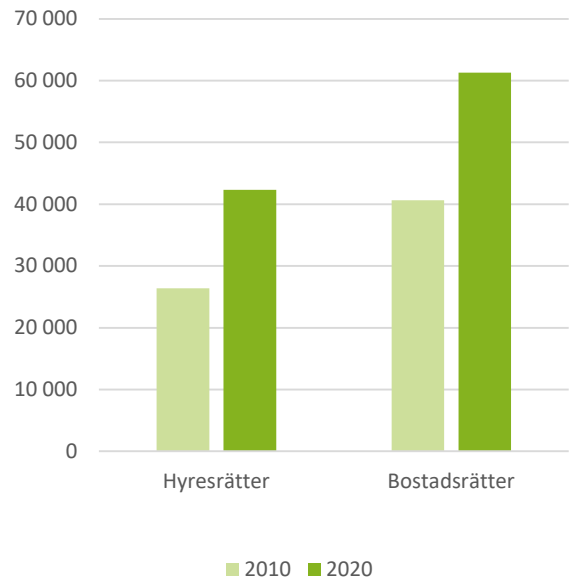
I byggkostnaden ingår kostnader som är förknippade med själva uppförandet av byggnaden, till exempel material och löner. I markkostnaden ingår

köpeskilling, markarbeten, anslutningsavgift för VA, fastighetsbildning, lagfart, detaljplan, geologiska utredningar, kommunala avgifter och eventuella rivningskostnader.

Produktionskostnaden för flerbostadshus i Stockholmsregionen ökade med 50 procent mellan 2010–2020, enligt SCB, se diagram på nästa sida. Tre fjärdedelar av produktionskostnaden 2020 bestod av byggkostnader, resten var markkostnader. Det är i huvudsak byggkostnadens utveckling som påverkar den totala produktionskostnaden. En viktig förklaring till ökningen är stigande materialpriser, vilka bestäms på en internationell marknad. Relativt sett har dock marken ökat mer än byggkostnaden. Markkostnaden har ökat med 60 procent sedan 2010. Ökningen beror



Produktionskostnad – Pris per kvm för ordinärt flerbostadshus i Stockholms län 2010–2020. Källa SCB och Länsstyrelsen.



Total produktionskostnad per lägenhetsarea i storstadsregionerna 2010–2020. Källa SCB och Länsstyrelsen.

främst på att markägarna tar bättre betalt. Tidningen Dagens Samhälle har granskat kommunernas markförsäljningar och konstaterar att de står för hälften eller mer av det totala överskottet i tillväxtkommuner. Markförsäljningarna utgör alltså en viktig intäkt för kommunerna.

De ökande kostnaderna för byggmaterial beror i stor utsträckning på en samlad effekt av flera branschgemensamma problem. Konkurrensverket har identifierat ett antal områden som är centrala för konkurrenssituationen gällande byggmaterial och byggandet av bostäder. Hög marknadskoncentration på viktiga materialmarknader, kostnadsdrivande rabatter och ersättningsvillkor är några av de brister som myndigheten redogör för.

Även upplåtelseformen påverkar kostnaden. Genomsnittspriset i storstadsområdena för bostadsrättsmark är nästan två gånger så högt som priset för hyresrättsmark (16 000 kronor per kvadratmeter respektive 6 000 kronor per kvadratmeter). Den totala produktionskostnaden är även betydligt högre för bostadsrätter jämfört med hyresrätter, se diagram ovan till höger.





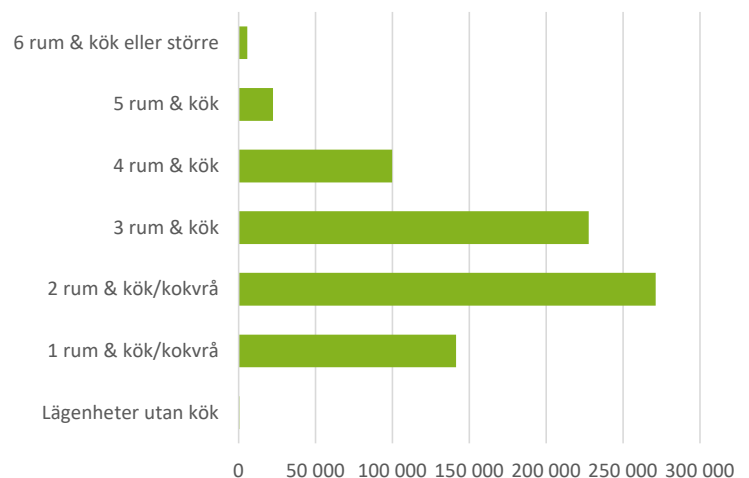
Fakta om länets drygt 1,1 miljoner bostäder

I länet finns lite mer än 1,1 miljoner bostäder fördelat på drygt 40 procent bostadsrätter, 35 procent hyresrätter och en knapp fjärdedel 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 70-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.

Upplåtelseform och lägenhetsstorlek – är variationen tillräckligt stor?

För att kunna tillgodose hushållens olika behov behöver det finnas en blandning av bostäder. Av länets drygt 1,1 miljoner bostäder är skillnaden mellan olika upplåtelseformer stor kommunerna emellan, se kartor på nästa uppslag. I Täby utgörs flerbostadshusbeståndet av 90 procent bostadsrätter, mest i hela landet. I Vallentuna knappt 85 procent. Andra kommuner med många bostadsrätter är Danderyd och Nacka där omkring 80 procent av bostäderna i flerbostadshus är bostadsrätter. Flest hyresrätter i flerbostadshusbeståndet återfinns i Södertälje med 70 procent följt av Botkyrka och Sigtuna med omkring 60 procent.¹⁷ Flest andel småhus finns i Norrtälje, Ekerö och Vallentuna. Särskilda bostäder, såsom



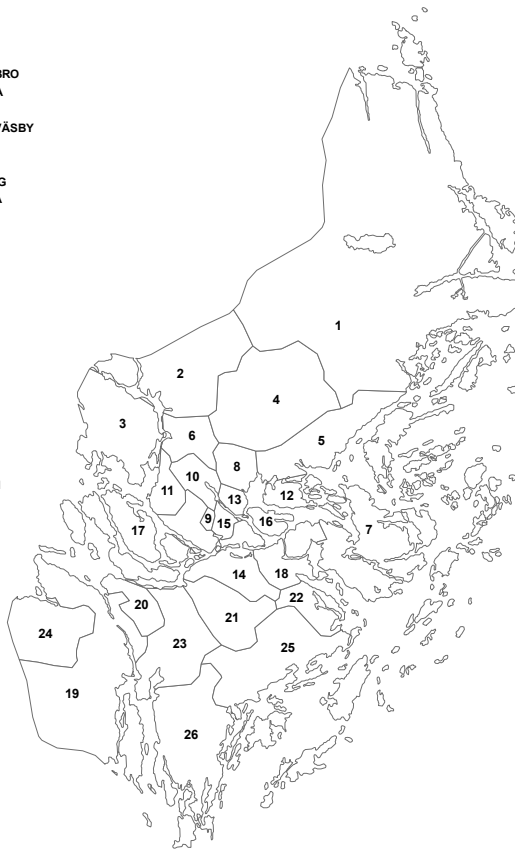
Antal lägenheter i flerbostadshus efter antal rum i Stockholms län 2022. Det finns totalt knappt 800 000 bostäder i flerbostadshus. 400 lägenheter saknar kök eller kokvrå. Källa: SCB och Länsstyrelsen.

¹⁷ Siffrorna inberäknar specialbostäder vilket oftast är hyresrätter. Om specialbostäderna räknas bort finns det 53 procent hyresrätter i Södertälje, 44 procent i Sundbyberg, 42 procent i Botkyrka och 40 procent i Sigtuna.

Antal bostäder i länets kommuner fördelade på upplåtelseform 2022. Uppgifterna gäller bostäder i det ordinarie beståndet, specialbostäder ingår inte.

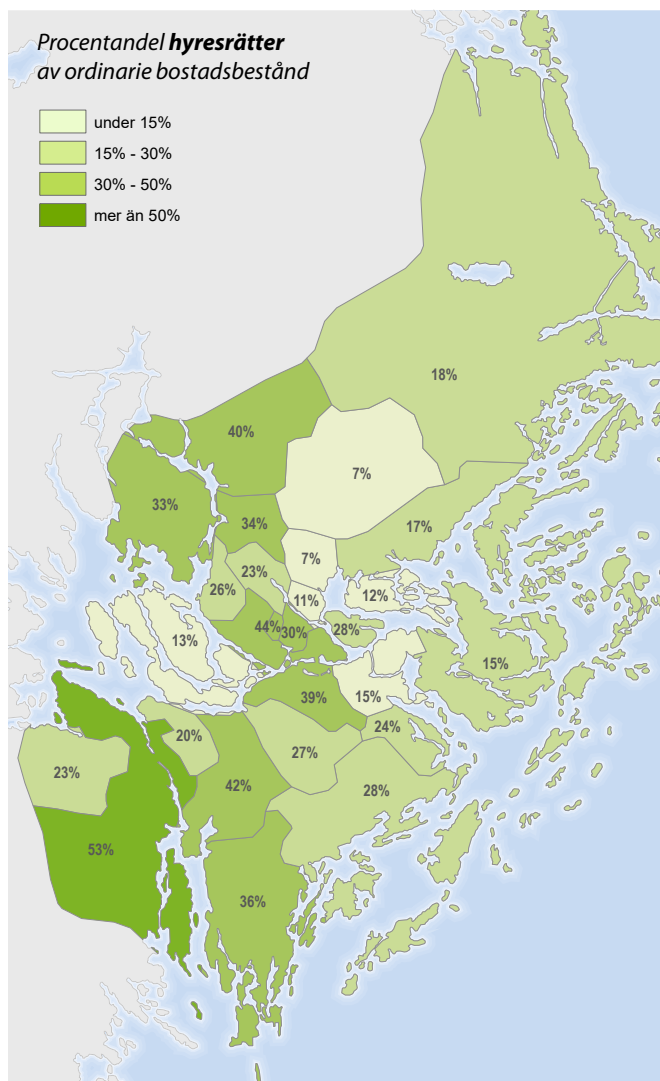
Källa SCB och Länsstyrelsen.

- 1: NORRTÄLJE
- 2: SIGTUNA
- 3: UPPLANDS-BRO
- 4: VALLENTUNA
- 5: ÖSTERÅKER
- 6: UPPLANDS VÄSBY
- 7: VÄRMÖ
- 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

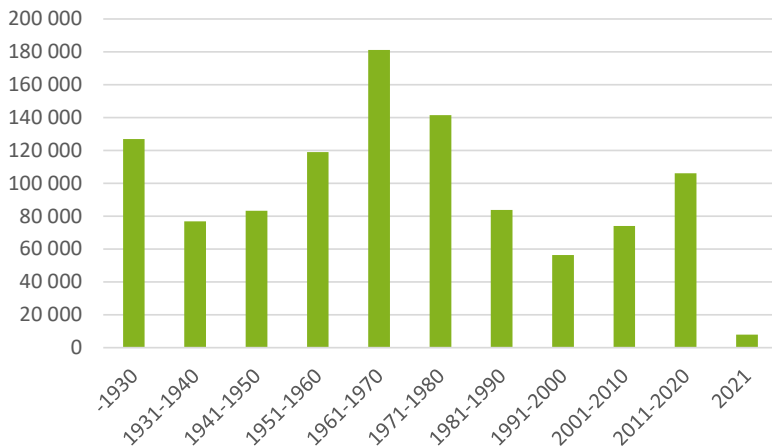
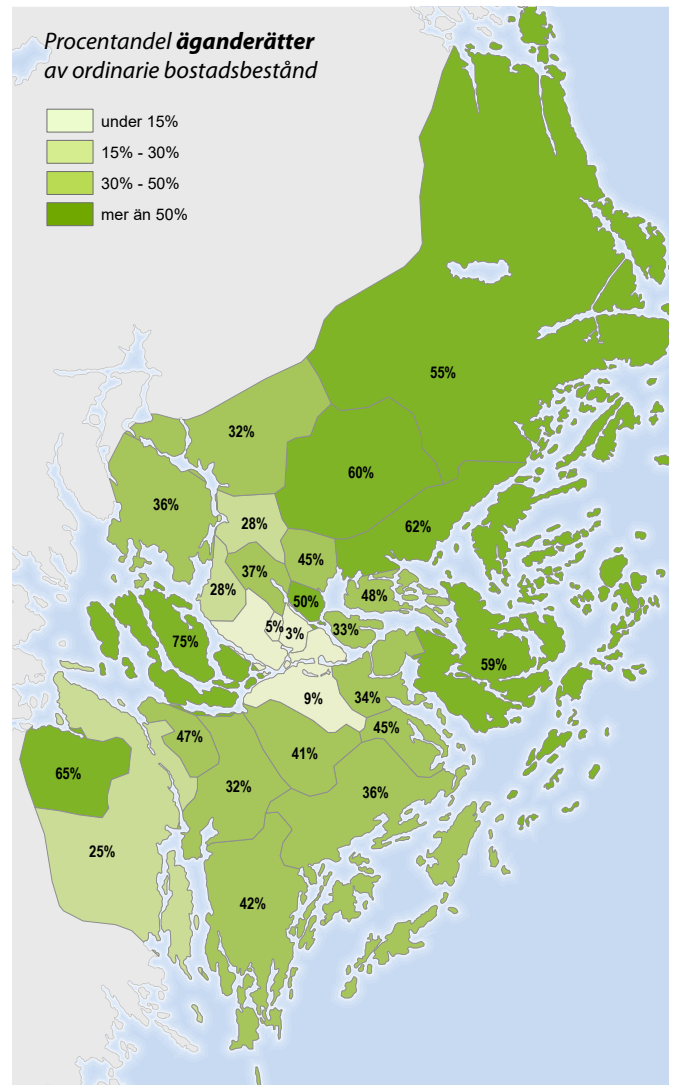
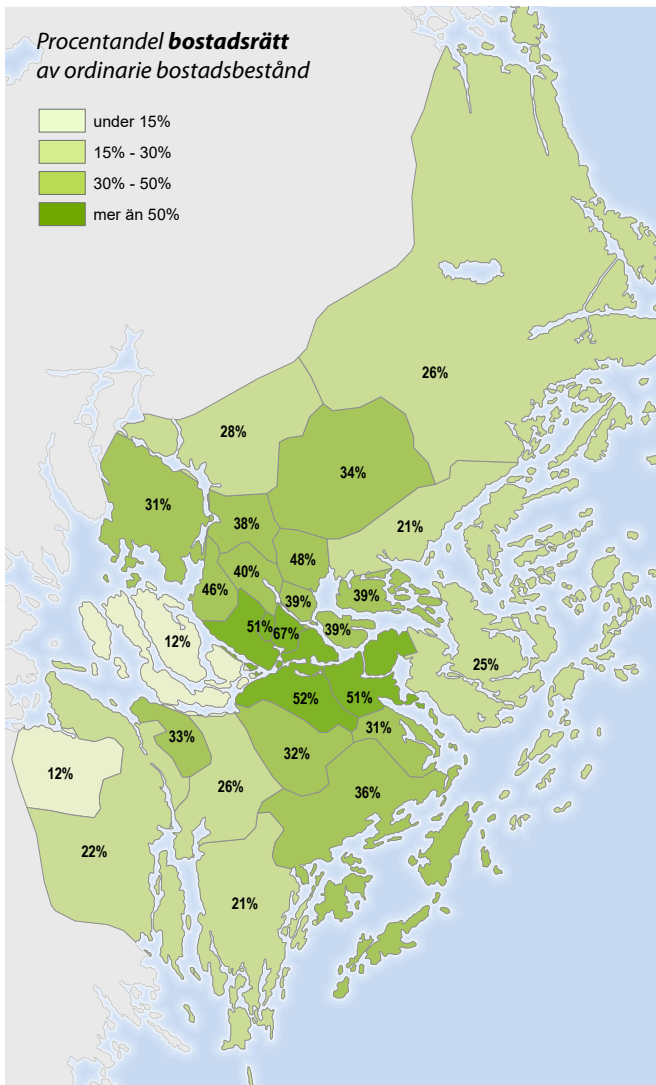


studentbostäder eller äldreboenden, utgör knappt 5 procent av länets totala bestånd. Endast 16 procent av alla bostäder i flerbostadshus är fyror eller större bostäder.

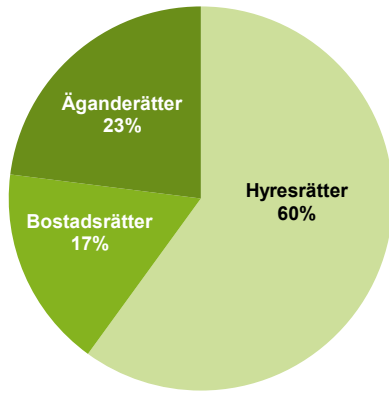
Länsstyrelsen skulle gärna se en större variation i såväl upplåtelseform som storlek. Den samlade bedömningen är att bostadsbeståndet inte matchar befolkningens behov. Stor efterfrågan finns på såväl småhus, stora bostäder i flerbostadshus samt bostäder med rimliga hyror. Den stora utmaningen är hur kommuner och bransch i samverkan kan möta behoven.



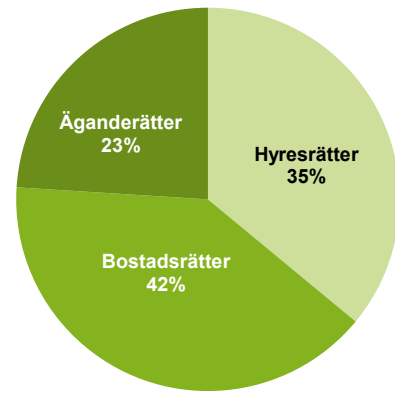
Diagrammet till höger visar byggnadsperioden för bostäderna i länet. Hälften av beståndet byggdes mellan 1951–1980. Dessa bostäder är i behov av upprustningar, om de inte redan rustats upp.



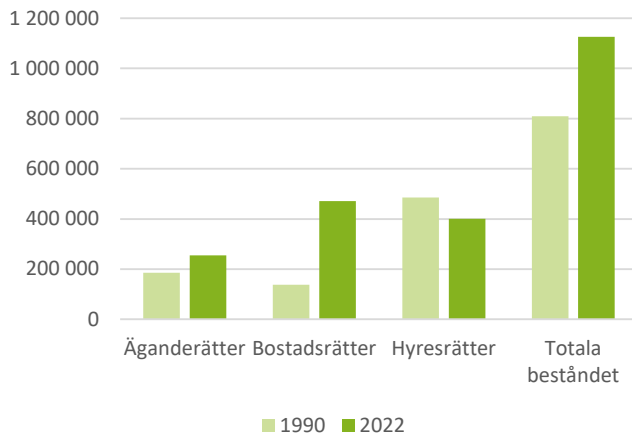
Antal bostäder efter byggnadsperiod i Stockholm län.
Källa: SCB och Länsstyrelsen.



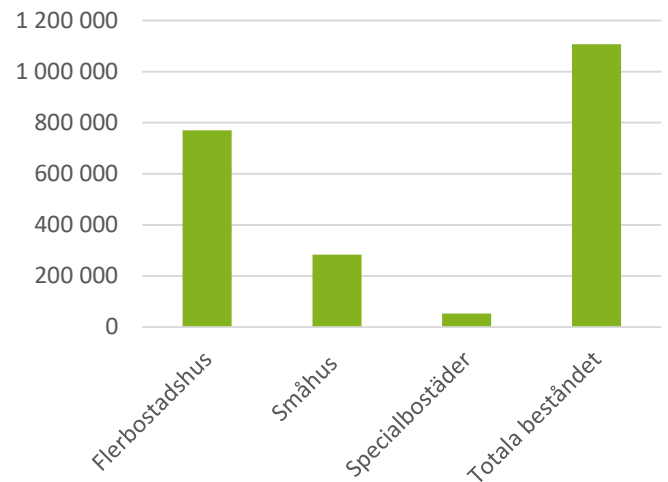
Upplåtelseformer i Stockholms län 1990.
Källa: SCB och Länsstyrelsen.



Upplåtelseformer i Stockholms län 2022.
Källa: SCB och Länsstyrelsen.



Upplåtelseformer i Stockholms län 1990 respektive 2022.
Källa SCB och Länsstyrelsen.



Antal bostäder i Stockholms län efter hustyp 2022.
Källa SCB och Länsstyrelsen.



Foto: Henrik Weston

På 30 år har bostadsbeståndet ökat med 320 000 bostäder

Sedan 1990 har länets bostadsbestånd ökat med 320 000 bostäder till drygt 1,1 miljoner bostäder. Under samma period har hyresrättens andel minskat från 60 procent till 35 procent, bostadsrätten ökat från 17 procent till 42 procent medan äganderätterna (småhus) ligger kvar på en nivå kring 23 procent. I äganderätterna ingår knappt 900 bostäder i flerbostadshus. Äganderätter i flerbostadshus är en upplåtelseform på frammarsch. Se cirkeldiagram till vänster.

Bostadsrätterna ökar eftersom många hyresbostäder ombildats till bostadsrätter. Ombildningarna har skett i alla kommuner men framför allt i Stockholms stad. Det har även byggts fler bostadsrätter än hyresrätter sedan 1990. Diagrammet till vänster visar samma uppgifter men i antal bostäder. I siffrorna

ingår 53 000 specialbostäder, merparten hyresrätter (studentbostäder och bostäder för äldre och funktionsnedsatta).

Bostädernas fördelning efter bostadstyp visas i diagrammen till vänster. Flerbostadshusen är 770 000, småhusen 280 000 och drygt 50 000 bostäder finns i hus byggda som specialbostäder, det vill säga studentbostäder eller bostäder för äldre eller funktionsnedsatta.

Renoveringar får konsekvenser

För att bostadsbeståndet ska vara fortsatt attraktivt måste det underhållas, men upprustningar och standardhöjningar i hyresrättsbeståndet kan leda till höga hyresnivåer. Därför är det viktigt att fastighetsägaren involverar de boende och strävar efter att så många som möjligt kan bo kvar efter en upprustning. Det förekommer många så kallade



Foto: Mostphotos.com

konceptrenoveringar i länet. En sådan renovering innehåller standardhöjningar i bostaden som hyresgästen ofta inte vill ha. På så sätt kan fastighetsägaren höja hyran kraftigt utan att göra de grundläggande investeringarna som stambyte, renovering av tak- och fasad, fönsterbyten och nya energisystem.

Två exempel på fastighetsbolag som gör det möjligt för hyresgästen själv att välja nivå på renoveringen, och därmed hyrespåslaget, är SigtunaHem och Botkyrkabyggen. SigtunaHem har tre olika standarder som hyresgästen kan välja mellan och hos Botkyrkabyggen tillämpas en princip om behovsanpassat lägenhetsunderhåll, där hyresgästen erbjuds möjlighet att justera standarden genom olika tillvalspaket. Oftast är det dock enklare för bolagen att genomföra samma renovering i en fastighets alla lägenheter. Men det blir sämre och dyrare för hyresgästerna och för invånarna i länet på sikt.

Vanliga hyresrätter omvandlas till lägenhetshotell

Det förekommer att fastighetsägare omvandlar vanliga hyresrätter till lägenhetshotell/korttidsbostäder. Oftast är det 5–6 bostäder i en fastighet, men det förekommer även att hela fastigheter omvandlas till lägenhetshotell. Hyresgästföreningen region Stockholm har studerat fenomenet och beskriver en nästan explosionsartad utveckling sedan 2015. Hyresgästföreningen bedömer att det finns omkring 15 000 hotellägenheter i länet. Att driva hotell innebär helt andra regler, bland annat när det gäller brandsäkerhet. För hotell krävs även tillstånd från Polisen. Länsstyrelsen är medveten om att näringslivet efterlyser andra former av boenden än regelrätta hotell för kunder och medarbetare som är här på längre kontrakt, men den frågan måste 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.

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. Rörligheten påverkas av hur flyttkedjor fungerar. En ny studie av flyttkedjor visar att nyproduktion av större bostäder ger högre rörlighet än nyproduktion av små bostäder. Studien stödjer inte idén om att flyttkedjor tillgängliggör bostäder för socioekonomiskt svaga grupper. Flyttkedjor skapas däremot för socioekonomiskt starka hushåll när nya bostäder byggs. Byggandet av stora bostäder i centrala lägen ger längre flyttkedjor än små nyproducerade bostäder. De positiva rörlighetseffekterna vid nyproduktion av centrala stora hyresrätter har varit särskilt betydande i Stockholm. För att öka rörligheten kan det därför vara bra att bygga stora bostäder. Att länets flyttkedjor är så pass korta kan bero på att det mestadels byggts mindre lägenheter. Sedan 2015 har ett och tvåor stått för 60 procent av all nyproduktion i flerbostadshus. Endast 15 procent var 4 rum eller större. Studien 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, sen 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. Den stabila omsättningen i beståndet kvarstår trots stora förändringar som reavinstbeskattning, avskaffad fastighetsskatt och införd privatuthyrningslag. Den typen av reformer påverkar alltså inte rörligheten, även om politiken önskar det. Det är behoven som styr val av bostad (i den mån man har en möjlighet att välja, alla hushåll har inte det).

I samband med pandemin har många sett över sin boendesituation. Framför allt har många familjer inrett ett hemmakontor i bostaden. Under de senaste två åren har vi gått från att trängas på kontoren till att trängas på hemmakontoret. Det har fått många att tänka om när det gäller planlösning, hemmakontor och renovering.

Många upplever sig trångbodda samtidigt som boendekostnaden inte anses godtagbar

Länsstyrelsens medborgarundersökning visar att äldre är minst benägna att flytta från sitt område. Bland de som är 65 år eller äldre önskar endast en av tio flytta. Bland unga mellan 18–30 år vill drygt var tredje flytta från sitt område. Länsbor med utländsk bakgrund vill byta område i större utsträckning än de med svensk bakgrund.

Samma undersökning visar att nästan en femtedel upplever sig trångbodda. Även när det gäller trångboddhet skiljer de äldre länsborna ut sig. Endast 6 procent av de som är 65 år eller äldre anser sig trångbodda jämfört med 25 procent bland de unga.

Var tredje länsbo anser att bostadskostnaden inte är godtagbar. Äldre och länsbor med svensk bakgrund finner kostnaden godtagbar i större utsträckning än yngre och länsbor med utländsk bakgrund. Jämfört med 2017 har andelen som finner kostnaden godtagbar minskat med 5 procent.

Noterbart är även att de som bor i lägenhet i flerfamiljshus i större utsträckning är positiva till bostadsbyggande i närområdet jämfört med personer som bor i villa eller radhus. Detsamma gäller att de som hyr sitt boende är mer positiva till byggande i närområdet jämfört med de som äger sin bostad.

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.

Rörligheten har på senare år minskat på grund av att hyresbeståndet blivit mindre. Det gör det svårt att byta bostad när hushållet växer eller krymper.

Antalet personer som bor i andra hand ökar

Det är betydligt lättare att hitta en bostad i andra hand än ett eget förstahandskontrakt, men det är avsevärt 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 3,5 procent av alla personer mellan 18–85 år att de bor i andra hand och 5,5 procent att de är inneboende. Det motsvarar 64 000 personer i åldrarna 18–85 som bor i andra hand och ytterligare 102 000 inneboende. Antalen har ökat jämfört med 2017 då motsvarande siffror var 47 000 respektive 69 000. Bland yngre (18–30 år) är siffrorna högre, 8 procent bor i andra hand och 17 procent är inneboende. Mörkertalet är dock stort. Enkäten når endast folkbokförda personer.

I Stockholms län driver Blocket en andrahandsförmedling av bostäder. Enligt Blockets senaste hyresrapport ligger medianhyran för en etta i Stockholms stad på 11 000 kronor per månad, en uppgång med 5 procent jämfört med 2020. Medianhyran för ett hus i länet är 19 500 kronor per månad, 12 procent mer än 2020.

Flera kommuner rapporterar att Attefallshusen ökar i kommuner med stora villatomter. Det förekommer också att byggbolag köper småhus, river och bygger nytt samt bygger Attefallshus. Attefallshusen hyrs vanligtvis ut i andra hand.

Bostadspriserna ökade kraftigt förra året – men nu förväntas priserna mattas av

Medelpriset för en villa är 7,3 miljoner kronor. För de flesta länsbor kan drömmen om ett eget hus inte bli annat än en dröm. De höga småhuspriserna är en del av förklaringen till den stora utflyttningen av barnfamiljer till grannlänen. Det är också ett tecken

på att det inte byggts tillräckligt med småhus de senaste åren – efterfrågan är vida större än utbudet.

I spåren av pandemin trodde många att konjunkturen och bostadsmarknaden skulle försämrats. Men bostadsrättspriserna och småhusen fortsatte uppåt. Nu förväntas priserna mattas av, kanske till och med falla. En indikator på att oron ökar är att antalet annonser nu är mycket hög. Mäklare ser en skillnad sedan kriget i Europa startade.

Bolånetak och amorteringskrav försvårar inträdet på bostadsmarknaden

Bolånetak och amorteringskrav markerar ett skifte för finansieringen av bostäder. Bostäderna ska i större utsträckning finansieras med eget kapital i stället för med lånade pengar. De finansiella kraven stänger ute hushåll som saknar egna större besparingar. De försvårar framför allt för dem som ska köpa sin första bostad.

En särskild utredare har haft i uppdrag att utreda och lämna förslag på åtgärder för att underlätta för hushåll som för första gången ska köpa en bostad. Syftet är att underlätta för förstagångsköpare att komma in på den ägda bostadsmarknaden. Utredningens förslag presenteras i betänkandet *Startlån till förstagångsköpare av bostad* (SOU 2022:12). Läs mer om förslagen på sidan 28.

Enligt Finansinspektionens senaste bolånerapport fortsätter nya låntagare att ta större lån. De flesta nya bolånetagarna har dock tillräckliga marginaler för att klara att betala sina lån. Men eftersom nya låntagare tar större lån i förhållande till sin inkomst, är de känsliga för högre räntenivåer än tidigare. Därför är det oroande att både inflation och räntor stiger.

Hur ska hyrorna sättas i framtiden?

Det går att hitta lösningar som får dagens hyres-system att fungera bättre och som gör hyressättningen rimligare. Det finns lokala uppställningar mellan Hyresgästföreningen och bostadsbolag om det som kallas systematisk hyressättning. I systematisk hyressättning vägs fastighetens och lägenhetens kvalitet in, men också områdesfaktorer som läget.



Foton: Henrik Weston

Allt vägs samman i ett poängsystem. Modellen eller varianter på den tillämpas i Göteborg och Malmö. I Stockholm har ett liknande projekt nyligen lagts ned. Utmaningen att enas om en systematik som både tar hänsyn till ett stort varierat bestånd och som är tydligt för hyresgästerna blev för komplex.

Snabbare hyresökning hos privata fastighetsägare än hos allmännyttan

Medelhyran i en trerumslägenhet i Storstockholm ökar mer hos privata fastighetsägare än hos allmännyttiga bostadsföretag. Mellan 2016 och 2021 ökade privatvärdarna medelhyran med 20 procent, från 7 708 kronor per månad till 9 263 kronor per månad, enligt SCB. Hos allmännyttan ökade medelhyran med 10 procent, från 6 951 kronor per månad till 7 655 kronor per månad.



6

Bostadsförsörjning – om verktygen och hur de kan användas

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 och att arbetet sker förvaltningsövergripande och i nära dialog med den politiska ledningen.

Länsstyrelsen noterar att det råder oenighet i många kommuner i frågor om bostadsförsörjning. Politiken har svårt att komma överens i frågor som exempelvis exploateringstakt eller hur svaga hushåll ska stödjas. Denna oenighet har blivit särskilt synlig i samband med kommunernas arbete med nya riktlinjer för bostadsförsörjningen.

Kommunerna har ansvaret 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 att 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.

Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar

Kommunernas ansvar för bostadsförsörjningsfrågorna preciseras i lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (bostadsförsörjningslagen) samt i plan- och bygglagen (PBL). Enligt bostadsförsörjningslagen ska varje kommun planera för bostadsförsörjningen i syfte att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder. Arbetet ska dokumenteras i riktlinjer för bostadsförsörjningen som antas av kommunfullmäktige en gång varje mandatperiod. I bostadsförsörjningslagen preciseras innehållet i riktlinjerna och hur processen att ta fram dem ska gå till.

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

Kommunen ska med riktlinjer planera för bostadsförsörjningen i syfte att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och för att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs.

Riktlinjer för bostadsförsörjningen ska antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod.

Riktlinjerna ska särskilt grundas på en analys av vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden. Analysen ska genomföras med stöd av ett underlag som Boverket förser kommunen med. Kommunen får även använda ytterligare underlag som den bedömer behövs för analysen. De ska minst innehålla:

- kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet
- kommunens planerade insatser för att nå uppsatta mål
- hur kommunen tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen.

Uppgifterna ska särskilt grundas på en analys av

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

Vid planeringen av bostadsförsörjningen ska kommunen samråda med berörda kommuner och ge länsstyrelsen och andra regionala organ tillfälle att yttra sig.

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.

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

Bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet är ett allmänt intresse enligt PBL där kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen ska vara vägledande i tillämpningen. Om det saknas riktlinjer får regeringen förelägga kommunen att anta sådana.

Bostadsförsörjningslagen ändras från och med den 1 oktober 2022

Regeringen har beslutat om ändringar i bostadsförsörjningslagen. Riktlinjerna ska nu grundas på en analys av vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden utöver den analys av den demografiska utvecklingen och marknadsförutsättningarna som görs redan i dag, se faktarutan till vänster. Ändringarna träder i kraft den 1 oktober 2022. Äldre föreskrifter gäller för riktlinjer som antagits före den 1 oktober 2022.

Ökad oenighet i många kommuner om bostadspolitikens utformning

Länsstyrelsen noterar att det råder oenighet i många kommuner i frågor som rör lokal bostadspolitik och att politiken har svårt att komma överens om exempelvis exploateringstakt eller hur svaga hushåll ska stödjas. Denna oenighet har blivit särskilt synlig i samband med kommunernas arbete med nya riktlinjer för bostadsförsörjningen mandatperioden 2018–2022. Länsstyrelsen menar att utvecklingen påverkar huvudstadsregionen. Det måste finnas bostäder till rimliga hyror och kostnader där arbetstillfällena finns.

Samtidigt är det flera kommuner som i sina förslag till nya riktlinjer för bostadsförsörjningen påpekar att statens ansvar behöver bli tydligare. Några exempel:

Haninge kommun

”Det är svårt att fullt ut uppfylla kommunens bostadsförsörjningsansvar med det begränsade antal verktyg som finns till förfogande. Särskilt svårt är det med stigande mark, bygg- och bostadspriser. Kommunen menar att staten behöver ta ett större ansvar samtidigt som kommunerna behöver ges ett större handlingsutrymme. Kommunerna behöver fler verktyg och dessa behöver stöttas upp av statliga reformer, såväl finansiellt som ändrad reglering.”

Vallentuna kommun

”Det är framför allt på nationell nivå som spelreglerna för bostadsmarknaden utformas. Nationella krav, intressen och mål sätter ramen för hur bostadsmarknaden fungerar. Det är också staten som ger kommunen verktyg att agera utifrån de behov som finns. Idag är bostadsmarknaden i obalans och kommunens uppfattning är att staten

behöver ta större ansvar generellt för en mer fungerande bostadsmarknad såväl som att skapa fler verktyg för kommunen i arbetet med bostadsförsörjningsansvaret.”

Stockholmsmodellen för bostadsförsörjning

Länsstyrelsen har en utpekad roll i bostadsförsörjningslagen. Vi ska ge kommunerna råd, information och underlag i arbetet med bostadsförsörjningen. Länsstyrelsen har tagit fram en modell för arbetsgången. Modellen kallas för *Stockholmsmodellen för bostadsförsörjning* och innebär att vi tillsammans med regionen träffar kommunen *innan* arbetet påbörjas. På mötet förs diskussioner om lagkrav och vi tipsar om kunskapsunderlag och goda exempel.

Riktlinjerna ska antas en gång per mandatperiod av kommunfullmäktige. Innan de antas ska Länsstyrelsen och regionen ges tillfälle att yttra sig över förslaget. Riktlinjerna 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.

Den här mandatperioden har arbetet i flera kommuner gått långsamt. Det har resulterat i tämligen urvattnade riktlinjer. I flera kommuner är man inte överens om den lokala politikens utformning. Det innebär att inga riktlinjer förväntas antas innevarande mandatperiod i dessa kommuner. Till en annan kommun har Länsstyrelsen bjudits in till politiken för att föreläsa om vad bostadsförsörjningsansvaret innebär på lokal nivå. Det finns även kommuner som antagit bra riktlinjer den här mandatperioden.

Den 1 oktober 2022 ändras bostadsförsörjningslagen. Ändringen innebär att kraven på den analys som ska ligga till grund för uppgifterna i kommunens riktlinjer tydliggörs och får en starkare inriktning mot kommunens bostadsbehov. Uppgifterna om behoven ska grundas på en årlig analys som görs av Boverket. Boverket får alltså i uppgift att bedöma och redovisa vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på bostadsmarknaden, och förse kommunerna med detta underlag (läs mer om Boverkets underlag sidan 23). Samtidigt tas kravet på en analys av bostadsbehovet för särskilda grupper bort. Det är emellertid ingenting som hindrar att kommunerna även fortsättningsvis redovisar behovet för särskilda grupper.

Riktlinjer för bostadsförsörjningen och antagen mandatperiod. Källa Länsstyrelsen

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

Kommunernas verktyg för bostadsförsörjningen

För att bostadsförsörjningen ska fungera fullt ut behöver kommunen ha bostadspolitiska mål och nyttja verktygen som finns till förfogande. Kommunen behöver säkerställa

- att det finns kompetens och resurser att arbeta med bostadsförsörjning
- att arbetet sker 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 nära samarbete med kommunens bostadsbolag och med större privata fastighetsägare. Socialförvaltningen eller den förvaltning som ansvarar för särskilda grupper och som arbetar med vräkningsförebyggande frågor ska delta i arbetet.

Kommunernas verktyg för bostadsförsörjningen.



Effektivare användning av verktygen för bostadsförsörjningen

Är kommunernas verktyg tillräckligt kraftfulla, används de på rätt sätt eller behövs ytterligare verktyg? I dagsläget används verktygen olika och tolkningsutrymmet är stort gällande hur 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.

Länsstyrelsen anser att det finns utvecklingspotential i hur verktygen används. Många kommuner verkar sakna kunskap (och vilja?) om vilka befogenheter kommunen faktiskt har. 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



Foto: Henrik Weston

bostadsbidrag).¹⁸ 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 kommunerna med stöd i kommunallagen bygga bostäder i egen regi och på så sätt öka utbudet av bostäder med hyror anpassade efter hushållets betalningskraft. Nyköpings kommun är en av få kommuner i landet som byggt fastigheter på detta sätt. Till skillnad mot sociala kontrakt får hyresgästerna här ett förstahandskontrakt.

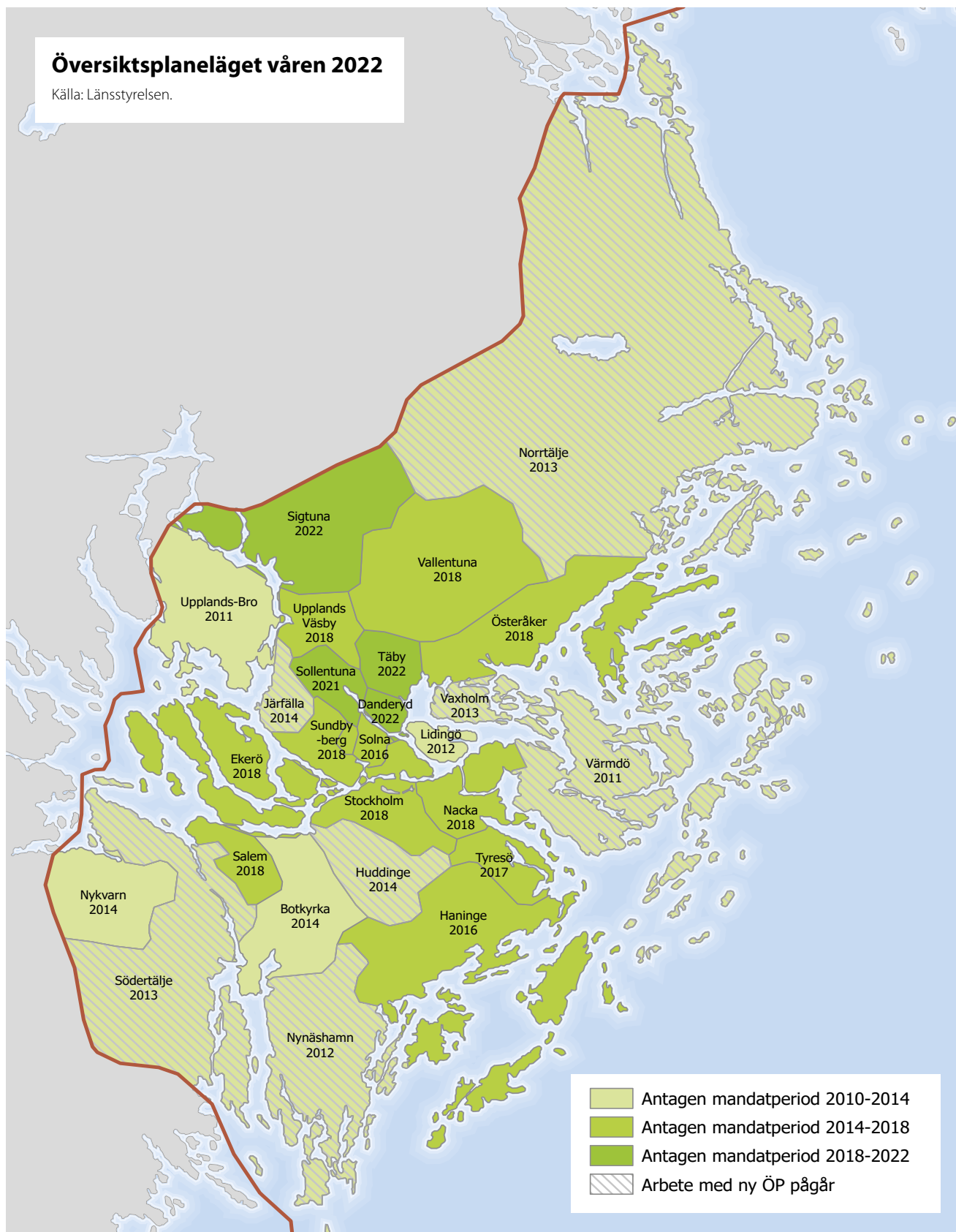
¹⁸ Många kommuner använder kommunalt bostadsbidrag för att ge bostadsbidrag till personer med funktionsnedsättning enligt bestämmelserna i lagen 2009:47. Men lagen medger även att kommunen ger bostadsbidrag till andra personer som av olika anledningar har svårt att betala sin hyra. Kommuner kan även 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.

För det *tredje* skulle bostadsförmedlingens förtursystem kunna användas effektivare genom att bostäderna förmedlas efter fler kriterier än kötid. Länsstyrelsen menar att ett rimligt kriterium bör vara att det finns ett *behov* av en bostad. Om hushållet redan har en bostad som uppfyller ett definierat behov, så borde det innebära en plats längre ner i kön. I regeringens bostadssociala utredning presenteras förslag som underlättar bostadsförmedlingarnas förtursarbete.

Aktuell översiktsplan finns i 24 kommuner

I 24 kommuner är översiktsplanen antagen under innevarande eller föregående mandatperiod eller så pågår det arbete med en ny.

I Stockholmsregionen är behovet av att samordna frågor om mark- och vattenanvändning stort, det gäller 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 RUF5 2050 som vägledande för mellankommunal samordning gällande mark- och vattenanvändning.

Tydliga riktlinjer för markanvisningar ökar transparensen

Kommunernas arbete med markfrågor styrs bland annat av lagen om riktlinjer för kommunala markanvisningar (2014: 899). 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. Alla kommuner har antagna riktlinjer för markanvisningar, enligt *Bostadsmarknadsenkäten 2022*. I några kommuner återspeglar riktlinjerna inte längre rådande villkor. I kommunerna pågår därför ett arbete med att se över riktlinjerna.

Kommunernas markägande varierar, från mindre än 5 procent av kommunens area till över 80 procent. Alla kommuner har dock mark som är lämplig för bostadsbyggande. Att ha ett litet markinnehav hämmar möjligheterna att styra bebyggelseutvecklingen.

Allmännyttan finns i 20 av länets 26 kommuner

Ett eget bostadsföretag ger kommunen möjligheter att agera lokalt för att stärka utvecklingen. Den lokala förankringen skapar även förutsättningar för både engagemang och kontroll. Det finns 22 allmännyttiga kommunala bostadsföretag eller stiftelser med drygt 160 000 bostäder i 20 kommuner.¹⁹ Allmännyttan har historiskt sett varit det viktigaste instrumentet för att förverkliga bostadspolitiska mål. I Danderyd, Lidingö, Nacka, Salem, Täby och Vaxholm finns ingen allmännytta. De saknar alltså det mest inflytelserika verktyget i bostadsförsörjningsarbetet.

Allmännyttans betydelse har förändrats i och med att allbolagen ändrades 2011 (lag 2010:879 om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag), särskilt i kommuner där lagändringen tolkats

så att bolaget verkar strikt affärsmässigt. Ur en bostadsförsörjningsaspekt kan det få konsekvenser, eftersom det inte stämmer. Allbolagen *säger* visserligen att bolagens verksamhet ska bedrivas utifrån affärsmässiga principer, men det finns ingen konflikt mellan affärsnytta och samhällsansvar så länge arbetet bedrivs långsiktigt. Enligt förarbetena till allbolagen ingår det i det allmänna uppdraget att inte bara stå för bostadsförsörjning med upplåtelseformen hyresrätt, utan även att tillgodose *olika* grupperns behov. Det är alltså bostadsförsörjningen som är den stora nyttan med allmännyttan.

Allbolagen gör det möjligt för bolagen att föra över hela föregående års överskott till kommunen, så länge pengarna används till att främja åtgärder för integration och social sammanhållning eller åtgärder som tillgodoser bostadsbehovet för personer som kommunen har ett särskilt ansvar för. Fem kommuner använde sig av den möjligheten 2020.

Genom ägardirektiv kan kommunen ställa krav på hur allmännyttan ska arbeta med till exempel nybyggnation eller uthyrningsregler. Enligt *Bostadsmarknadsenkäten 2022* färdigställdes 2 000 bostäder förra året genom nyproduktion eller ombyggnation. Allmännyttan kan även öka beståndet genom att köpa fastigheter, men förra året köpte allmännyttan inga bostäder. Samtidigt ombildades knappt 1 000 allmännyttiga hyreslägenheter till bostadsrätter. Allmännyttan säljer även fastigheter till privata fastighetsägare för fortsatt uthyrning. Förra året såldes 450 bostäder till privata fastighetsägare för fortsatt uthyrning. Försörjningsstöd som inkomst godkänns av elva allmännyttiga bolag i nio 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.

Bostadsbehoven analyseras genom förvaltningsövergripande samverkan

I arbetet med bostadsförsörjningen ska kommunen analysera bostadsbehoven. För att det ska fungera krävs en förvaltningsövergripande samverkan mellan socialförvaltningen, kommunala bostadsbolag, fastighetskontoret och den förvaltning som ansvarar

19 145 000 bostäder ingår i ordinarie bestånd, 15 000 är specialbostäder till exempel äldreboende eller studentbostäder.

för arbetet, ofta stadsbyggnadskontoret eller samhällsbyggnadsförvaltningen. Alla kommuner samverkar över förvaltningsgränserna enligt *Bostadsmarknadsenkäten 2022*.

Digitaliserad samhällsbyggnadsprocess

Att digitalisera samhällsbyggnadsprocessen blir en mycket stor arbetsuppgift för kommunerna de närmaste 10 åren. Detta har bland annat uppmärksammats i yrkeshögskoleutbildningen vid Komvux Värmdö som utbildar personer för denna uppgift. Studenterna läser till stadsbyggnadskoordinator och deras examensarbeten handlar oftast om olika förstudier för digitalisering.

Åtgärder för att underlätta inträdet på bostadsmarknaden

Nyproduktion har en begränsad förmåga att lösa alla inkomstgruppers bostadsbehov. Tidigare, under 2010-talet, var det en vanlig föreställning att bostadsbristen gick att bygga bort. Ett högt och jämnt bostadsbyggande skulle göra det möjligt för alla att ha någonstans att bo. Men nyproducerade bostäder – bostadsrätter som hyresrätter – är dyra att köpa och hyra. De kan inte lösa bostadsbristen för den växande grupp länsbor som inte har råd. De behöver tillträde till bostäder som matchar deras betalningsförmåga.

För att bostadsförsörjningen ska fungera fullt ut krävs det att kommunerna har bostadspolitiska mål och nyttjar verktygen som står till buds. De används olika och tolkningsutrymmet är stort gällande hur och vilka som används.

Enligt *Bostadsmarknadsenkäten 2022* arbetar sju kommuner med någon form av förturssystem, oftast för personer med funktionsnedsättning eller för personer med sociala eller medicinska skäl. Ungdomar, äldre, personer i behov av skyddat boende och hemlösa får förtur i några kommuner. Personer som fått arbete i kommunen har fått förtur i en kommun. Hushåll som av ekonomiska skäl behöver flytta till en billigare bostad kan också få förtur i en kommun. Totalt fick ungefär 65 personer förtur i länet förra året. Alla utom tre kommuner kompletterar den ordinarie bostadsmarknaden med att själva

hyra ut bostäder i andra hand, så kallade sociala kontrakt. Målet är att hushållen efter en tid ska ta över hyreskontraktet. Kommunerna får in bostäderna via avtal med allmännyttiga och privata bostadsbolag. Kommuner som saknar ett eget bostadsbolag menar att det är svårt att få fram tillräckligt med hyreslägenheter för bostadssociala ändamål. Bostadsrätter kan då köpas in för uthyrning i andrahand, men dessa är inte möjliga för hyresgästen att överta. Det förekommer även att kommuner har egna fastigheter med bostäder som hyrs ut i andra hand. Dessa bostäder kan inte heller övertas av hyresgästen. Det finns knappt 4 200 sociala kontrakt, merparten hyresrätter enligt *Bostadsmarknadsenkäten 2022*. Resten är bostadsrätter, särskilda fastigheter, villor, paviljonger eller bostäder hos privatpersoner. Drygt 4 300 bostäder hyrs ut på annat sätt till personer som av olika skäl inte på egen hand blir godkända som hyresgäster och som inte tillhör en grupp som kan ha rätt till en biståndsbedömd bostad. Bostäder för nyanlända inkluderas 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. Hyresgarantin innebär att kommunen går i borgen för en hyresgäst som har tillräckligt god ekonomi men som ändå har svårt att få en hyresrätt. Enligt *Bostadsmarknadsenkäten 2022* erbjuder fyra kommuner hyresgarantier.

På lokal nivå är en bostadsförmedling tillsammans med allmännyttan de främsta bostadspolitiska verktygen

Enligt bostadsförsörjningslagen ska kommunen ordna bostadsförmedling om det behövs för att främja bostadsförsörjningen. I *Bostadsmarknadsenkäten 2022* uppger 15 kommuner att deras allmännyttiga bostadsbolag har en egen bostadskö. Det finns två kommunala bostadsförmedlingar i länet, Bostadsförmedlingen i Stockholm AB och Sigtuna Bostadsförmedling. Tre kommuner uppger att de överväger att inrätta en egen kommunal bostadsförmedling. Sex kommuner uppger att deras kommunala bostadsföretag samarbetar med Stockholms bostadsförmedling. Även privata

fastighetsägare är anslutna till bostadsförmedlingarna i Stockholm och Sigtuna. Två kommuner uppger att de inte har någon service för den som söker bostad i kommunen.

Omkring 740 000 personer står i Bostadsförmedlingen i Stockholms kö. I takt med att antalet köande ökar så ökar även kötiden. Bostadsförmedlingen förmedlade nästan 19 000 bostäder under 2021 där endast 920 stycken eller 5 procent var fyror eller större. Den genomsnittliga kötiden för en bostad genom bostadsförmedlingen är 9 år. I Stockholms innerstad är medelkötiden längst, 18 år medan den är 5–6 år i Nynäshamn, Södertälje och Upplands Väsby. Nyproducerade bostäder har en väsentligt kortare kötid, vilket beror på avsevärt högre hyror. Särskilt korta kan kötiderna vara när många nyproducerade bostäder förmedlas samtidigt i samma område. Under 2021 förmedlades knappt 950 bostäder med en kötid kortare än 1 år, merparten nyproducerade.

Antalet aktiva kunder är knappt 85 000, det vill säga personerna gör minst fem intresseanmälningar om året. Resten står i kön som en form av försäkring inför framtida hushållsförändringar. Sigtunas Bostadsförmedling invigdes 2020 och förmedlade 450 bostäder det första året. Omkring 18 000 personer står i Sigtunas Bostadsförmedlings kö.

Stockholms bostadsförmedling fungerar så här: Man registrerar sig och anmäler intresse för en utannonserad bostad och står i kön för den aktuella bostaden. Den med längst kötid som uppfyller fastighetsägarens villkor får skriva kontrakt. Sigtunas förmedling fungerar på liknande sätt. Länsstyrelsen menar att inträdet på bostadsmarknaden skulle underlättas om förmedlingarna arbetade mer behovsanpassat och förmedlade fler bostäder efter behov i stället för efter kötid. Bostadsförmedlingarna borde först och främst vara till för dem som inte har en bostad eller för dem som inte har en bostad



Foto: Stefan Larsson

som svarar mot behoven. Ett förslag om förturer har presenterats i regeringens betänkande *Sänk tröskeln* till en god bostad. Utredaren menar att det ska finnas ett relativt omfattande utrymme för avsteg från köprincipen genom förturer förutsatt att det i förväg finns fastställda kriterier. Förslaget välkomnas av Länsstyrelsen.

Bostadsförmedlingen var fram till 1993 en del av Storstockholms planeringsnämnd (läs mer om Stockholms planeringsnämnd och Bostadsförmedlingen på sidan 16). Bostadsförmedlingen var gemensam för alla kommuner och det fanns lokala kontor i varje kommun. Bostadsförmedlingen i Stockholm har tidigare arbetet med förturer efter behov. Fram till 1993 tillämpades bland annat en trångbårhetsnorm som gav förtur för trångbodda hushåll. Om två personer bodde på 30 kvadratmeter eller mindre uppfylldes trångboddhetsnormen vilket innebar förtur till en större bostad inom tre månader. Efter 1993 gäller endast kötid, förtur ges bara till dem som har starka medicinska eller sociala skäl.

Socialt ansvar som bostadsbolag – oavsett om det är allmännyttigt eller privat

En ny rapport från Malmö universitet visar på svårigheter för resurssvaga hushåll att hitta boende i kommuner utan allmännytta. I kommuner med få hyresrätter är andelen sociala kontrakt per capita nästan dubbelt så stor som i kommuner med allmännytta. I kommuner som saknar en allmännytta blir de sociala kontrakten vanligare som en bostadslösning för hushåll med låga inkomster. En allmännytta och för den delen också en stor andel hyresrätter dämpar de sociala kontraktens utbredning.

Ett av förslagen i betänkandet *Sänk tröskeln till en god bostad* handlar om hyresvärdars tillträdeskrav. De krav som en fastighetsägare ställer på en ny hyresgäst ska ha ett berättigat syfte och vara lämpliga samt nödvändiga för att uppnå syftet. Kraven ska regleras som en ny bestämmelse i hyreslagen (SFS 1970:994). Stockholms stads kommunala bostadsbolag sänkte 2015 inkomstkraven. Flera bostadsbolag har följt sedan dess, men många bolag ställer fortfarande orimliga krav. Är det rimligt att personer som har en projektanställning inte godkänns som



Foto: Nanny Andersson Sahlin

hyresgäst? Tillsvidareanställning med fast inkomst är ingen garanti för punktliga hyresinbetalningar. Bolagen måste även bli bättre på att acceptera bostadsbidrag och försörjningsstöd som inkomst. Är det rimligt att personer som växelvis har barnen hos sig med hänsyn till att bostaden är för liten inte godkänns? Förändrade familjemönster måste avspeglas i förändrade uthyrningskrav. Är det rimligt att neka en person som inte kan lämna boendereferenser? Bolagen borde i större utsträckning göra en helhetsbedömning. Nu kan kontrakt nekas om *alla* krav inte är uppfyllda.

Merparten av allmännyttan har ekonomiska krav, enligt *Bostadsmarknadsenkäten 2022*. Den vanligaste metoden är att ett bestämt nettobelopp ska vara kvar efter att hyran är betald varje månad. Det finns även bolag som har krav på hur hög inkomsten ska vara i förhållande till årshyran, vanligtvis 3 gånger årshyran. Fem bolag godkänner försörjningsstöd från den egna kommunen, vilket är anmärkningsvärt lågt. Om tillfälliga inkomstkällor inte räknas som inkomst

stängs en stor grupp ute från bostadsmarknaden. Kommunen tvingas hitta andra lösningar och nyttan med det allmännyttiga bolaget kan ifrågasättas. Flera bolag godkänner inte betalningsanmärkningar. Men det finns även bolag som accepterar hyresgäster som har betalningsanmärkningar.

Privata bostadsbolag har vanligtvis strängare krav än allmännyttan, vanligen 3,5 gånger årshyran. Andra regler utöver god ekonomi genom fast inkomst eller pension är exempelvis goda referenser från tidigare hyresvärd, inga betalningsanmärkningar eller oreglerade skulder och att hushållet inte är för stort i förhållande till antal rum (max fyra personer i en trea är en tumregel).

Behovet av regional samverkan ökar

Frågan om att planera och bygga bostäder för alla grupper är en svår uppgift för den enskilda kommunen att lösa. Även om bostadsförsörjningen är ett kommunalt ansvar, har behovet ökat för mellankommunal, regional och statlig samverkan.

Alla kommuner samverkar med Länsstyrelsen, regionen och Trafikverket

För att bostadsförsörjningen ska fungera fullt ut behövs en organisation i kommunen som säkerställer att alla betydelsefulla frågor lyfts fram. Utöver bred kompetens är det nödvändigt med samverkan. Samverkan sker dels inom kommunen mellan olika förvaltningar, dels mellan kommuner och med regionala aktörer som Länsstyrelsen och regionen.

Den regionala utvecklingsplanen RUFS 2050 är ett uttryck för samverkan och den utgör ett gemensamt underlag för regionens utveckling. Utöver samverkan med Länsstyrelsen, regionen och Trafikverket sker samverkan dels konkret i gemensamma fördjupningar av översiktsplaner när exploatering sker vid kommungränserna, dels i formaliserade samverkansprojekt i olika konstellationer, 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 fler områden i allt från elförsörjning, regionala cykelstråk och utbyggnaden

av tunnelbanan till sociala frågor, bland annat hemlöshet och våld i nära relation.

Länets 26 kommuner har i samverkan med regionen förenats i ett positionspapper med ett tiotal punkter för ett ökat bostadsbyggande och en tryggad bostadsförsörjning. Tre områden har identifierats som särskilt viktiga: kraftsamla för en hög och jämn nyproduktionstakt, använd bostadsbeståndet smartare för en tryggad bostadsförsörjning och utnyttja kraften i innovationer och nytänkande. Tanken är att länet kan fungera som en testbädd för nya idéer och regelverk.

I tio av länets kommuner pågår ett samarbete för att förbättra effektiviteten i stadsbyggnadsprocessen. Samarbetet kallas *Stadsbyggnadsbenchen*. Genom benchmarking och goda exempel ska kommunerna bli bättre och effektivare i sina stadsbyggnadsprocesser. Samarbetet har resulterat i gemensamma forum och temadagar och plattformar kring stadsbyggnadsprocessen.

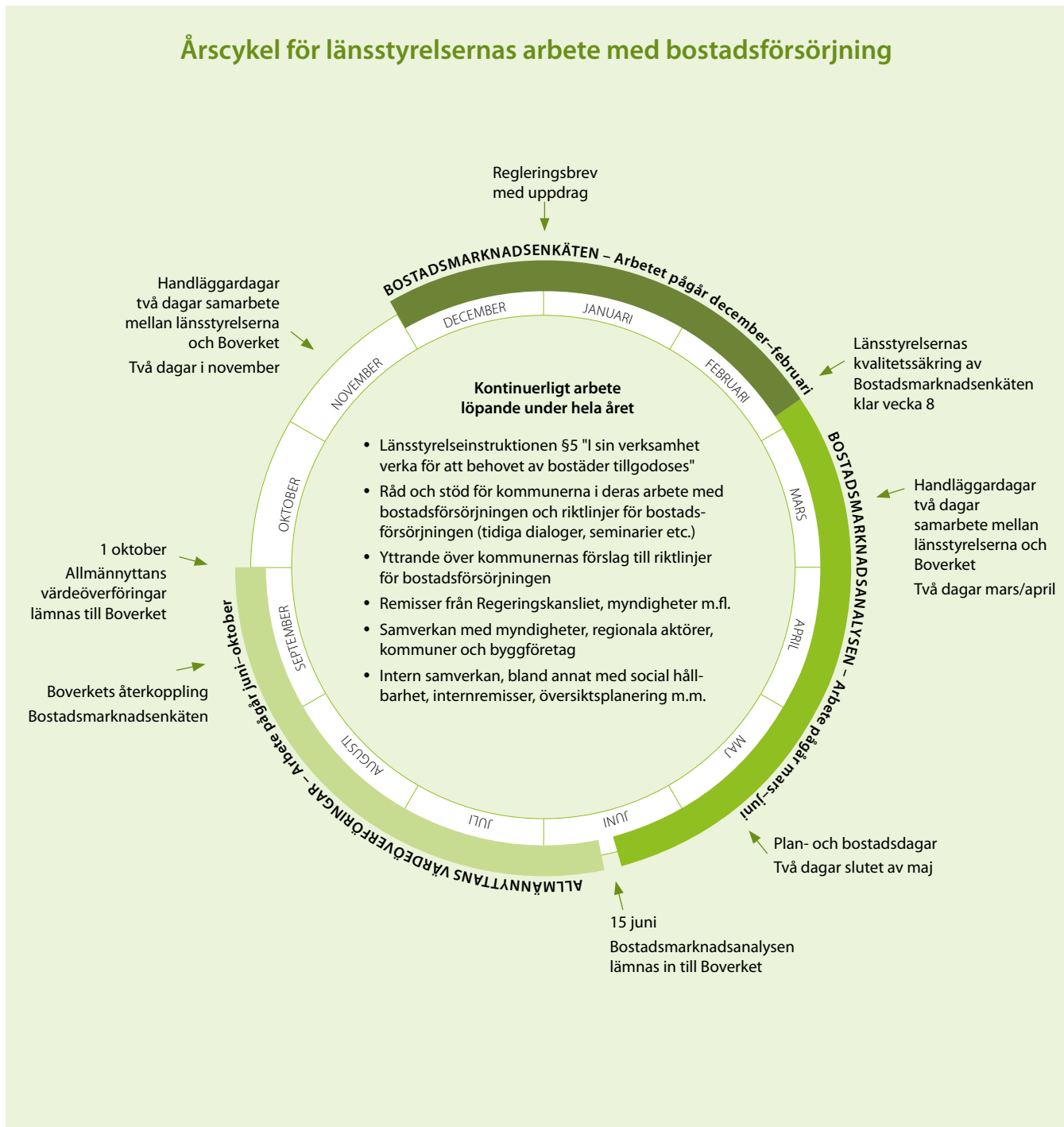
Länsstyrelsens roll i bostadsförsörjningslagen

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 2022* exempel på information som vänder sig till kommuner, byggföretag och andra aktörer. För att utveckla arbetet med bostadsförsörjningen pågår ett kontinuerligt arbete mellan länsstyrelserna och Boverket.

Enligt bostadsförsörjningslagen ska länsstyrelserna ges tillfälle att yttra sig över kommunernas planering för bostadsförsörjningen. Länsstyrelserna ska också uppmärksamma kommunerna på behov av samordning mellan kommuner i frågor om bostadsförsörjning samt se till att en sådan samordning kommer till stånd.

Länsstyrelserna yttrar sig också kring boendepaneringen i kommunernas förslag till översiktsplaner och fördjupningar av översiktsplaner.

Årscykel för länsstyrelsernas arbete med bostadsförsörjning



Som ett stöd i kommunernas arbete med bostadsförsörjning bjuder Länsstyrelsen in kommunerna till seminarier. Seminarieverksamheten är ett bra tillfälle för samverkan där den egna kommunens erfarenheter sätts in i ett regionalt perspektiv. Läs mer om hur Länsstyrelsen stödjer kommunerna i bostadsförsörjningsfrågor på sidan 73 (avsnittet om Stockholmsmodellen).

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*. I expertgruppen sitter representanter från flera länsstyrelser.

Länsstyrelsernas arbete beskrivs i årshjulet till vänster. I länsstyrelsernas regleringsbrev finns vanligen en eller ett par uppdrag som rör bostadsförsörjning. I år har länsstyrelserna för tredje året i rad fått i uppdrag att stödja kommunerna i deras arbete med att motverka vräkningar av barnfamiljer. Uppdraget ska slutredovisas 2023. Förra årets regleringsbrevsuppdrag redovisas i huvudsak på sidorna 36–39 samt i bilaga 3 i denna rapport, men hela rapporten kan ses som en avrapportering. 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 uppdrag direkt från ansvarigt departement.

Utöver detta har Länsstyrelsen och Stockholms universitet ett samarbete i form av ett praktikprogram under nio 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 fjortonde året i rad.

Nätverksträffar och seminarier

Länsstyrelsen träffar regelbundet kommunerna för samråd om aktuella och specifika plan- och byggfrågor och i tidiga dialoger kring riktlinjer 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 riktade seminarier. Under året har vi genomfört ett tillsammans med regionen om kommunernas verktyg för bostadsförsörjningen. 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. De som deltar i rådet är personer på kommundirektörsnivå eller annan högre chefsnivå.

Bilaga 1

Tabell 1: Tillskottet av bostäder i Stockholms läns kommuner åren 2015–2021.

Kommuner	Färdigställda nybyggda bostäder	Omvandlade lokaler och vindar	Färdigställda nybyggda bostäder	Omvandlade lokaler och vindar	Färdigställda nybyggda bostäder	Omvandlade lokaler och vindar	Färdigställda nybyggda bostäder	Omvandlade lokaler och vindar
	2015	2015	2016	2016	2017	2017	2018	2018
Botkyrka	214	1	519	4	632	3	443	0
Danderyd	12	0	38	0	119	0	16	0
Ekerö	38	0	151	0	137	0	358	0
Haninge	891	6	630	134	777	0	352	16
Huddinge	380	0	864	0	651	0	997	0
Järfälla	831	16	793	7	878	42	1 000	105
Lidingö	242	23	119	2	99	82	10	4
Nacka	448	69	790	145	803	220	869	138
Norrtälje	172	0	273	0	482	0	352	0
Nykvarn	109	0	114	0	57	18	154	0
Nynäshamn	43	0	159	12	50	0	36	53
Salem	123	0	44	0	23	0	78	0
Sigtuna	276	25	441	69	248	27	46	2
Sollentuna	731	10	117	8	307	9	252	10
Solna	121	34	1 402	26	632	29	695	13
Stockholm	4 926	1 203	4 022	943	5 140	1 167	5 523	457
Sundbyberg	565	86	943	4	584	105	1 080	91
Södertälje	263	16	331	3	219	3	745	134
Tyresö	262	0	342	0	262	0	12	0
Täby	197	2	633	24	639	3	660	0
Upplands-Bro	250	0	402	0	784	0	141	0
Upplands Väsby	388	0	243	0	414	7	359	0
Vallentuna	172	0	100	0	94	6	270	0
Vaxholm	37	46	100	15	40	3	64	50
Värmdö	240	0	81	0	750	0	433	219
Österåker	421	0	268	2	474	0	231	0
Länet	12 352	1 537	13 919	1 398	15 295	1 724	15 176	1 292
Totalt per år	13 889		15 317		17 019		16 468	

Kommuner	Färdigställda nybyggda bostäder	Omvandlade lokaler och vindar	Färdigställda nybyggda bostäder	Omvandlade lokaler och vindar	Färdigställda nybyggda bostäder	Omvandlade lokaler och vindar	Totalt tillskott under perioden	Snitt under perioden	Årligt behov enligt RUF5 2050
	2019	2019	2020	2020	2021	2021	2015–2021	2015–2021	2015–2030
Botkyrka	950	0	302	15	313	3	3 399	485	650
Danderyd	14	0	5	0	0	0	204	29	300
Ekerö	53	2	68	0	132	0	939	134	200
Haninge	2	0	1 338	1	721	0	4 868	695	700
Huddinge	360	0	241	0	334	1	3 828	547	1 050
Järfälla	612	11	900	0	867	14	6 076	868	1 000
Lidingö	230	104	18	12	297	6	1 248	178	200
Nacka	970	158	1 115	268	675	0	6 668	952	1 200
Norrtälje	301	4	175	0	472	0	2 231	319	600
Nykvarn	37	1	65	0	105	0	660	94	100
Nynäshamn	123	3	95	113	478	0	1 165	166	200
Salem	10	22	151	0	128	0	579	83	100
Sigtuna	155	3	674	1	291	0	2 258	323	400
Sollentuna	578	6	551	1	507	44	3 131	447	650
Solna	1 083	25	395	67	815	69	5 406	772	800
Stockholm	5 529	487	4 212	602	4 679	278	39 168	5 595	7 500
Sundbyberg	727	0	200	2	548	0	4 935	704	1 000
Södertälje	650	116	312	17	492	14	3 315	474	800
Tyresö	709	0	390	12	133	0	2 122	303	300
Täby	498	0	751	54	730	0	4 191	599	950
Upplands-Bro	69	0	387	0	189	0	2 222	317	300
Upplands Väsby	457	0	319	0	613	0	2 800	400	350
Vallentuna	210	1	107	0	166	0	1 126	161	400
Vaxholm	109	5	11	11	99	0	590	84	100
Värmdö	102	22	38	0	88	26	1 999	285	500
Österåker	526	0	316	0	414	0	2 652	379	350
Länet	15 064	970	13 136	1 176	14 286	455	107 780	15 393	20 700
Totalt per år	16 034		14 312		14 741		107 780	15 353	20 700

Bilaga 2

Tabell 2: Färdigställda lägenheter i nybyggda hus efter region, hustyp, upplåtelseform och år.

Källa: SCB

Kommuner	Bostadstyp	Upplåtelseform	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Totalt	
0114 Upplands Väsby	flerbostadshus	hyresrätt	222	241	64	6	169	92	316	1 110	
		bostadsrätt	41	65	213	216	162	159	210	1 066	
		äganderätt	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	småhus	hyresrätt	0	0	0	0	25	0	0	0	25
		bostadsrätt	44	67	70	114	96	57	75	75	523
		äganderätt	81	29	67	23	5	11	12	12	228
0115 Vallentuna	flerbostadshus	hyresrätt	0	0	0	157	157	12	136	462	
		bostadsrätt	0	0	0	27	0	50	0	77	
		äganderätt	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	småhus	hyresrätt	0	2	0	0	0	0	0	0	2
		bostadsrätt	16	0	2	25	1	16	0	0	60
		äganderätt	156	98	92	61	52	29	30	30	518
0117 Österåker	flerbostadshus	hyresrätt	72	0	94	0	134	115	54	469	
		bostadsrätt	231	47	183	63	141	81	76	822	
		äganderätt	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	småhus	hyresrätt	0	0	0	1	0	0	0	0	1
		bostadsrätt	6	10	59	39	102	19	125	125	360
		äganderätt	112	211	138	128	149	101	159	159	998
0120 Värmdö	flerbostadshus	hyresrätt	0	0	0	138	0	0	0	138	
		bostadsrätt	165	0	562	211	73	0	64	1 075	
		äganderätt	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	småhus	hyresrätt	0	0	24	2	2	0	0	0	28
		bostadsrätt	0	10	50	12	0	4	4	4	80
		äganderätt	75	71	114	70	27	34	20	20	411
0123 Järfälla	flerbostadshus	hyresrätt	333	159	172	110	121	534	535	1 964	
		bostadsrätt	447	574	582	850	464	358	302	3 577	
		äganderätt	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	småhus	hyresrätt	0	0	0	0	8	0	0	0	8
		bostadsrätt	14	32	83	23	4	0	17	17	173
		äganderätt	37	28	41	17	15	8	13	13	159
0125 Ekerö	flerbostadshus	hyresrätt	0	6	63	79	0	0	0	148	
		bostadsrätt	0	0	0	137	0	0	35	35	172
		äganderätt	0	0	0	0	0	0	1	1	1
	småhus	hyresrätt	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		bostadsrätt	0	0	9	0	0	19	41	41	69
		äganderätt	38	145	65	142	53	49	55	55	547
0126 Huddinge	flerbostadshus	hyresrätt	0	493	0	217	58	62	90	920	
		bostadsrätt	203	260	424	583	204	16	86	1 776	
		äganderätt	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	småhus	hyresrätt	0	0	4	1	2	0	0	0	7
		bostadsrätt	51	30	63	51	39	80	92	92	406
		äganderätt	126	81	160	145	57	83	66	66	718
0127 Botkyrka	flerbostadshus	hyresrätt	0	189	269	261	352	212	163	1 446	
		bostadsrätt	116	241	248	89	540	0	21	21	1 255
		äganderätt	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	småhus	hyresrätt	0	0	0	0	0	2	0	0	2
		bostadsrätt	4	18	0	49	0	55	29	29	155
		äganderätt	94	71	115	44	58	33	100	100	515

Kommuner	Bostadstyp	Upplåtelseform	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Totalt	
0128 Salem	flerbostadshus	hyresrätt	54	0	0	0	0	62	108	224	
		bostadsrätt	0	15	0	73	0	72	0	160	
		äganderätt	0	0	0	0	0	0	0	0	
	småhus	hyresrätt	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		bostadsrätt	37	15	11	0	2	10	12	87	
		äganderätt	32	14	12	5	8	7	8	86	
0136 Haninge	flerbostadshus	hyresrätt	514	285	309	229	0	469	474	2 280	
		bostadsrätt	130	0	274	57	0	565	36	1 062	
		äganderätt	0	0	0	0	0	0	0	0	
	småhus	hyresrätt	40	0	0	0	0	0	0	40	
		bostadsrätt	83	88	77	50	1	186	135	620	
		äganderätt	124	257	117	16	1	118	76	709	
0138 Tyresö	flerbostadshus	hyresrätt	6	76	214	0	493	227	121	1 137	
		bostadsrätt	212	187	0	0	176	83	0	658	
		äganderätt	0	0	0	0	0	0	0	0	
	småhus	hyresrätt	0	0	0	0	0	0	0	0	
		bostadsrätt	8	48	24	0	6	55	0	141	
		äganderätt	36	31	24	12	34	25	12	174	
0139 Upplands-Bro	flerbostadshus	hyresrätt	159	133	180	0	0	281	175	928	
		bostadsrätt	0	0	463	81	54	76	0	674	
		äganderätt	0	0	0	0	0	0	0	0	
	småhus	hyresrätt	0	0	0	0	0	0	0	0	
		bostadsrätt	0	68	97	20	0	0	0	185	
		äganderätt	91	42	44	40	15	30	14	276	
0140 Nykvarn	flerbostadshus	hyresrätt	72	0	0	43	0	14	46	175	
		bostadsrätt	0	54	0	42	0	0	0	96	
		äganderätt	0	0	0	0	0	0	0	0	
	småhus	hyresrätt	0	0	0	0	0	0	0	0	
		bostadsrätt	0	0	30	8	0	24	8	70	
		äganderätt	37	60	27	61	37	27	51	300	
0160 Täby	flerbostadshus	hyresrätt	62	12	6	92	44	312	41	569	
		bostadsrätt	74	424	528	523	320	344	601	2 814	
		äganderätt	0	0	0	0	99	0	0	99	
	småhus	hyresrätt	0	0	0	0	0	12	0	12	
		bostadsrätt	0	122	24	7	3	42	24	222	
		äganderätt	61	75	81	38	32	41	64	392	
0162 Danderyd	flerbostadshus	hyresrätt	0	17	0	0	0	0	0	17	
		bostadsrätt	0	8	99	0	0	0	0	107	
		äganderätt	0	0	0	0	0	0	0	0	
	småhus	hyresrätt	0	0	0	0	0	0	0	0	
		bostadsrätt	1	0	0	0	2	0	0	3	
		äganderätt	11	13	20	16	12	5	0	77	
0163 Sollentuna	flerbostadshus	hyresrätt	392	54	0	4	120	118	259	947	
		bostadsrätt	318	34	235	166	358	272	142	1 525	
		äganderätt	0	0	0	0	0	0	0	0	
	småhus	hyresrätt	0	0	0	0	0	0	0	0	
		bostadsrätt	0	0	48	31	42	112	51	284	
		äganderätt	21	29	24	51	58	49	55	287	
0180 Stockholm	flerbostadshus	hyresrätt	1 452	1 955	1 943	2 142	2 347	2 053	3 317	15 209	
		bostadsrätt	3 180	1 944	2 886	3 191	3 035	2 115	1 270	17 621	
		äganderätt	0	0	0	0	0	0	0	0	
	småhus	hyresrätt	0	0	14	0	0	0	0	14	
		bostadsrätt	180	81	158	85	116	27	65	712	
		äganderätt	114	42	139	105	31	17	27	475	

Kommuner	Bostadstyp	Upplåtelseform	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Totalt
0181 Södertälje	flerbostadshus	hyresrätt	0	9	0	313	407	55	303	1 087
		bostadsrätt	52	126	70	201	126	120	98	793
		äganderätt	0	4	0	0	0	0	0	4
	småhus	hyresrätt	0	0	2	0	0	0	0	2
		bostadsrätt	78	19	16	117	39	36	27	332
		äganderätt	133	173	131	114	78	101	64	794
0182 Nacka	flerbostadshus	hyresrätt	135	194	72	144	388	258	80	1 271
		bostadsrätt	25	440	613	509	462	686	463	3 198
		äganderätt	0	0	0	0	0	0	0	0
	småhus	hyresrätt	0	0	0	2	0	0	7	9
		bostadsrätt	21	80	15	72	40	59	27	314
		äganderätt	267	76	103	142	80	112	98	878
0183 Sundbyberg	flerbostadshus	hyresrätt	141	381	60	256	76	135	267	1 316
		bostadsrätt	387	539	488	722	644	65	279	3 124
		äganderätt	0	0	0	0	0	0	0	0
	småhus	hyresrätt	0	0	0	0	0	0	0	0
		bostadsrätt	6	13	14	71	4	0	0	108
		äganderätt	31	10	22	31	3	0	2	99
0184 Solna	flerbostadshus	hyresrätt	0	183	248	1	77	150	322	981
		bostadsrätt	104	1 151	384	694	458	158	459	3 408
		äganderätt	0	0	0	0	487	0	0	487
	småhus	hyresrätt	0	0	0	0	0	0	0	0
		bostadsrätt	17	47	0	0	56	0	34	154
		äganderätt	0	21	0	0	5	87	0	113
0186 Lidingö	flerbostadshus	hyresrätt	146	0	0	0	80	0	0	226
		bostadsrätt	92	51	84	0	141	0	183	551
		äganderätt	0	36	0	0	0	0	101	137
	småhus	hyresrätt	0	0	0	0	0	0	0	0
		bostadsrätt	1	3	4	0	0	4	0	12
		äganderätt	3	29	11	10	9	14	13	89
0187 Vaxholm	flerbostadshus	hyresrätt	0	0	0	0	0	0	0	0
		bostadsrätt	8	86	0	54	101	0	0	249
		äganderätt	0	0	0	0	0	0	0	0
	småhus	hyresrätt	0	0	0	0	0	0	0	0
		bostadsrätt	6	0	17	0	0	0	91	114
		äganderätt	23	14	23	10	8	11	8	97
0188 Norrtälje	flerbostadshus	hyresrätt	35	88	43	32	8	13	80	299
		bostadsrätt	88	90	319	167	209	75	330	1 278
		äganderätt	0	0	0	0	0	0	0	0
	småhus	hyresrätt	0	0	0	0	8	6	0	14
		bostadsrätt	0	0	0	43	0	0	8	51
		äganderätt	49	95	120	110	76	81	54	585
0191 Sigtuna	flerbostadshus	hyresrätt	211	235	28	0	66	337	110	987
		bostadsrätt	0	140	164	0	67	170	30	571
		äganderätt	0	0	0	0	0	0	0	0
	småhus	hyresrätt	0	0	0	0	0	14	0	14
		bostadsrätt	0	22	0	6	0	84	72	184
		äganderätt	65	44	56	40	22	69	79	375
0192 Nynäshamn	flerbostadshus	hyresrätt	28	134	0	0	94	3	0	259
		bostadsrätt	0	0	0	0	0	0	465	465
		äganderätt	0	0	0	0	0	0	0	0
	småhus	hyresrätt	0	0	0	0	0	16	0	16
		bostadsrätt	0	0	12	14	0	53	0	79
		äganderätt	15	25	38	22	29	23	13	165
Totalt per år		12 352	13 919	15 295	15 176	15 064	13 136	14 286	99 228	

Bilaga 3

Regleringsbrevsuppdrag 3 B3 2021

Länsstyrelsernas hantering av uppdraget

Länsstyrelserna fick i 2021 års regleringsbrev i uppdrag att stödja kommunerna i deras arbete med att motverka vräkningar och inom ramen för detta sprida kunskap om de möjligheter som samarbete mellan kommuner, hyresvärdar och Kronofogdemyndigheten skapar.

Länsstyrelserna har under året haft varierande resurser att arbeta med uppdraget och pandemin har för många länsstyrelser inneburit att planerade aktiviteter har framflyttats då omprioriteringar har varit nödvändiga. Vidare har Rysslands invasion av Ukraina medfört att omprioriteringar har varit nödvändiga för att bemanna de sakområden som arbetar med att säkerställa beredskap för ett bra mottagande av skyddsbehövande flyktingar i landets kommuner. Uppdragets placering internt hos respektive länsstyrelse skiljer sig också åt och påverkar både hantering och process av uppdraget.

De uppdrag som länsstyrelserna har fått i regleringsbrev under 2020, 2021 samt 2022 och som har bäring på det vräkningsförebyggande arbetet är likartade varandra. Det har heller inte alltid framgått vilket år i bostadsmarknadsanalysen som uppdragen ska rapporteras. Det har inneburit att länsstyrelserna har tolkat inrapportering på olika sätt och att olika aktiviteter som har gjorts inom uppdraget på respektive länsstyrelse har gått in i varandra. Till exempel så har vissa aktiviteter under 2021 varit en förberedelse för uppdraget som kom 2022.

Långsiktigt samarbete är nödvändigt

Uppdragets vikt kräver långsiktig samverkan och bygger till stora delar på kommunernas resurser och möjligheten för socialtjänsten att utifrån given budget kunna prioritera förebyggande arbete. Länsstyrelserna vill också uppmärksamma att den mellankommunala samverkan blir mer och mer aktuell med hänsyn till olika uppdrag, såsom aktiv medverkan till bosättning

i annan kommun, den pågående flyktingsituationen, det vräkningsförebyggande arbetet och stadigvarande boende för våldsutsatta. Det kräver att en pågående samverkan också behöver utvecklas till ett samarbete mellan relevanta aktörer.

Nationell samverkan

Länsstyrelserna har haft en aktiv nationell samverkan och en kontinuerlig dialog om uppdraget vid handläggarträffar och seminarier. Samverkan och erfarenhetsutbyte har också skett externt tillsammans med Kronofogdemyndigheten, Socialstyrelsen, Boverket, Finansdepartementet och Sveriges Allmännyttan samt internt inom länsstyrelserna mellan olika sakområden.

Kommunikationsplan för spridning av inspelat utbildningspaket

Länsstyrelserna har gemensamt tagit fram ett filmat utbildningspaket där arbetet har samordnats av Expertgruppen för Bostadsförsörjning inom länsstyrelsernas samhällsbyggnadsnätverk. Utbildningspaketet ska fungera som ett stöd till kommuner, fastighetsägare och kronoinspektörer i deras vräkningsförebyggande arbete och bidra till både kunskapsuppbyggnad och praktiskt stöd.

Kommunikationsplanen gjordes som en del av uppdraget och syftar både till att sprida det inspelade utbildningspaketet samt att stärka samverkan mellan kommuner, hyresvärdar och Kronofogdemyndigheten. Målet med kommunikationsplanen var att få stor spridning av materialet till relevanta målgrupper. Spridning har skett både internt inom länsstyrelsernas olika sakområden, externt och nationellt till olika organisationer och myndigheter såsom Fastighetsägarna, Sveriges Allmännyttan, Kronofogdemyndigheten, SKR och Hyresgästföreningen. Respektive länsstyrelse har genom kommunikationsplanen prioriterat spridning till kommuner och framför allt socialtjänst samt

förvaltningar och tjänstepersoner som arbetar med bostadsförsörjning, vräkningsförebyggande arbete, budget- och skuldrådgivning, störningsjour och att motverka hemlöshet med mera. Vidare har det också spridits till privata och kommunala hyresvärdar och fastighetsägare samt frivilligorganisationer såsom Stadsmissionen, Räddningsmissionen, Röda Korset och Rädda Barnen.

Totalt hade det filmade materialet visats 1 010 gånger till och med april 2022.

Regionala aktiviteter genomförda i Stockholms län

Flera länsstyrelser har arrangerat digitala och fysiska seminarier och konferenser med innehåll som berör vräkningsförebyggande arbete, hemlöshet, barnperspektiv och former för lokal samverkan. Vidare har flera länsstyrelser informerat om utbildningspaketet och det tryckta metodstödet *Hemma*. Det har skett genom exempelvis nyhetsbrev och kontakter med kommuner och berörda aktörer.

I Stockholms län har vi tillsammans med kommunförbundet Storsthlm träffat cheferna för ekonomiskt bistånd inom kommunernas socialtjänst, stämt av deras syn på situationen och informerat om de kunskapsunderlag som finns.

Vi har tillsammans med regionen arrangerat en kunskapsdag riktad till länets kommuner där vi belyst vikten av samverkan och informerat om aktuella kunskapsunderlag. Där presenterades även länsstyrelsernas två närliggande uppdrag om att initiera samverkan mellan kommuner för att motverka aktiv medverkan till bosättning i någon annan kommun och den kartläggning som genomförts av kommuners insatser för att hjälpa våldsutsatta att ordna stadigvarande boende efter vistelse i skyddat boende.

I Länsstyrelsens kontinuerliga dialoger med kommunerna inför framtagande av riktlinjer för bostadsförsörjning samt yttrande över de samma har vi påtalat vikten av att vräkningsförebyggande arbete finns med som en självklar del av kommunernas arbete med bostadsförsörjning.

Under året har vi låtit ta fram två kunskapsunderlag för att höja vår kunskap inom området och hur vi konkret ska kunna genomföra aktiviteter som får önskad effekt. Det är dels en rapport som beskriver hemlöshetsarbete i Finland och belyser de likheter och skillnader som finns mellan de båda ländernas politiska inriktning och faktiska metoder. Det andra kunskapsunderlaget utgår från regleringsbrevets uppdragsformulering och har genomförts i form av intervjuer med ett antal kommuner i länet. Syftet är att få en ökad kunskap om vad kommunerna ser att Länsstyrelsen kan bistå med i det fortsatta arbetet för att minska antalet avhysningar och motverka hemlöshet.

Länsstyrelsen har läst och lämnat kommentarer till Socialstyrelsens vägledning ”Stöd för socialtjänsten i arbetet med att förebygga avhysningar”.

Därutöver medverkar Länsstyrelsen vid Sveriges Allmännyttas kunskapsdag om avhysningsförebyggande arbete som riktar sig till samtliga medlemsföretag.

Övrigt: De iakttagelser som länsstyrelserna redovisade i *Läget i länet – Bostadsmarknaden i Stockholms län 2021* (2021:18) är fortsatt giltiga.

Källor

Tryckta källor

[Agenda 2030 och de globala målen för hållbar utveckling.](#)

[ARA : finansierings- och utvecklingscentralen för boendet \[Finland\].](#)

[Blocket.](#)

[Bostadssociala utredningen – slutbetänkande. D.1 \(SOU 1945:63\).](#)

[Bostadssociala utredningen – slutbetänkande. D. 2 \(SOU1947:26\).](#)

[Boverket \(2007\). Bostadspolitiken – svensk politik för boende, planering och byggande under 130 år.](#)

[Boverket \(2016\). Den sociala bostadssektorn i Europa – jämförelser mellan sex EU-länder.](#)

[Boverket \(2018\). EU och bostadspolitiken 2017 – rättsutveckling och samarbete inom EU av betydelse för svensk bostadspolitik.](#)

[Boverket \(2020\). Mått på bostadsbristen – förslag på hur återkommande bedömningar ska göras \(Rapport 2020:21\).](#)

[Byggkonjunkturen 2022:1. Byggföretagen.](#)

[En bostadspolitik för alla \(2019\). SABO – Sveriges allmännyttiga bostadsföretag.](#)

[Europaparlamentets och rådets direktiv 2001/55/EG av den 20 juli 2001 om miniminormer för att ge tillfälligt skydd vid massiv tillströmning av fördrivna personer och om åtgärder för att främja en balans mellan medlemsstaternas insatser för att ta emot dessa personer och bära följderna av detta \(EUT L 212/12, 7.8.2001\). \[Massflyktsdirektivet\].](#)

[Europas bästa huvudstad? \(2022\). Stockholms Handelskammare.](#)

[Europeiska kommissionen. Europeiska pelaren för sociala rättigheter.](#)

[Finansdepartementet \(2020\). En socialt hållbar bostadsförsörjning \(Kommittédirektiv 2020:53\).](#)

[Finansdepartementet \(2021\). Regleringsbrev för budgetåret 2022 för länsstyrelserna.](#)

[Finansinspektionen \(2022\). Den svenska bolånemarknaden.](#)

[Flyttkedjor och rörlighet på bostadsmarknaden \(2021\). Bofrämjandet & Evidens.](#)

[Granath Hansson, Anna \(2020\). En social bostadssektor i Sverige? Stockholm: Fores](#)

[Grander, Martin & Frisch, Morten \(2022\). Social bostadsförsörjning i kommuner utan allmännyttiga bostadsförsörjning i kommuner utan allmännyttiga bostäder. Malmö universitet \(SBV Working Paper Series 22:2\)](#)

[Hyresgästföreningen \(2021\). Lägenhets hotell – hur bostäder blir hotellägenheter. Hyresgästföreningen region Stockholm.](#)

[Hyresrapporten : en kartläggning av andrahandshyror från Blocket Bostad \(2021\). Blocket Bostad.](#)

[Informal conference of EU ministers responsible for housing declaration of the ministers. Nice, 8 March 2022.](#)

[Jörnmark, Jan \(2021\). Den alltmer meningslösa och urspårade bostadsdebatten.](#)

[Konjunkturinstitutet \(2022\). Konjunkturbarometern 2022.](#)

[Konkurrensverket \(2021\). Konkurrensen i byggmaterialindustrin – redovisning av regeringsuppdrag att utreda och kartlägga konkurrensen i svensk byggmaterialindustri \(Rapport 2021:4\).](#)

[Kronofogden \(2020\). Hemma – ett metodstöd för vräkningsförebyggande arbete. Samarbete mellan länsstyrelserna i Norrbotten, Västerbotten och Västernorrland samt Kronofogden.](#)

[Lind, Hans \(2020\). Den politiska viljan att bygga saknas.](#)

[Lind, Hans \(2020\). Hur dyrt skulle ett system med "Social housing" bli?](#)

[Lind, Hans \(2022\). Stigande räntor, ökande byggkostnader och bostadsbyggandet – vad säger ekonomisk teori?](#)

[Länsstyrelsen Stockholm \(2012\). Bostadsmarknadsenkäten Stockholms län 2012 \(Rapport 2012:18\).](#)

[Länsstyrelsen Stockholm \(2018\). Länsplan för regional transportinfrastruktur i Stockholms län 2018–2029 \(Rapport 2018:17\).](#)

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

[Länsstyrelsen Stockholm \(2021\). Bostadsmarknadsenkäten 2021 \(Fakta 2021:4\).](#)

Länsstyrelsen Stockholm (2021). Insatser för att hjälpa våldsutsatta personer med eller utan barn att ordna stadigvarande boende – kartläggning i Stockholms län. Dnr 106-39417-2021.

[Länsstyrelsen Stockholm \(2021\). Läget i länet : bostadsmarknaden i Stockholms län 2021 \(Rapport 2021:18\).](#)

[Länsstyrelsen Stockholm \(2021\). Medborgarundersökning.](#)

[Länsstyrelsen Stockholm \(2022\). Bostadsmarknadsenkäten 2022 \(Fakta 2022:3\).](#)

[Löfgren, Helena \(2021\). Det legitima ägandet – politiska konstruktioner av allmännyttans privatisering i Stockholms stad 1990–2015. Södertörns Högskola: Diss.](#)

Markvinster mumma för växande kommuner. Dagens Samhälle, 6 maj 2021.

Nyttan 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. 2021/22:95. Ett bättre underlag för åtgärder på bostadsmarknaden.](#)

[Regeringskansliet \(2011\). FN:s konventioner om mänskliga rättigheter.](#)

[Region Stockholm \(2020\). Efterfrågan på nya bostäder i Stockholmsregionen.](#)

[Riv bostadsmarknadens barriärer – en rapport om hur unga samt samhällsnyttiga yrkesgrupper stängs ute från bostadsmarknaden \(2021\). Stockholms Handelskammare.](#)

Runting, Helen, Matz, Karin & Sjögrim, Rutger (2021). 14 495 lägenheter – en bok om bostadsbristens bostäder. Hägersten: Secretary office for architecture.

[SFS 1970:994. Jordabalk. \[12 kap. brukar benämnas som hyreslagen\].](#)

[SFS 1974:152. Kungörelse om beslutad ny regeringsform.](#)

[SFS 1993:387. Lag om stöd och service till vissa funktionshindrade.](#)

[SFS 1994:361. Förordning om mottagande av asylsökande m.fl.](#)

[SFS 1998:808. Miljöbalk.](#)

[SFS 2000:1383. Lag om kommunernas bostadsförsörjningsansvar.](#)

[SFS 2001:453. Socialtjänstlag.](#)

[SFS 2008:962. Lagen om valfrihetssystem.](#)

[SFS 2009:47. Lag om vissa kommunala befogenheter.](#)

[SFS 2010:879. Lag om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag.](#)

[SFS 2010:900. Plan- och bygglag.](#)

[SFS 2011:1160. Förordning om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar.](#)

[SFS 2014:899. Lag om riktlinjer för kommunala markanvisningar.](#)

[SFS 2016:39. Förordning om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning.](#)

[SFS 2016:1363. Förordning om länsstyrelsernas uppdrag avseende insatser för asylsökande och vissa nyanlända invandrare.](#)

[SFS 2017:725. Kommunallag.](#)

[SFS 2017:868. Förordning med länsstyrelseinstruktion.](#)

[Slutrapport från Sverigeförhandlingen: infrastruktur och bostäder, ett gemensamt samhällsbygge \(SOU 2017:107\).](#)

[Socialdepartementet \(2014\). Konvention om rättigheter för personer med funktionsnedsättning.](#)

[Socialstyrelsen \(2017\). Hemlöshet 2017 – omfattning och karaktär.](#)

[Socialstyrelsen \(2017\). Stöd för socialtjänsten i arbetet med att förebygga avhysningar.](#)

[Socialstyrelsen \(2021\). Förebygga och motverka hemlöshet – analys och förslag för fortsatt arbete inom socialtjänsten.](#)

[Stadsbyggnadsbenchen.](#)

[Startlån till förstagångsköpare av bostad \(SOU 2022:12\).](#)

[Statskontoret \(2020\). Aktiv medverkan till bosättning i annan kommun – en kartläggning \(2020:19\).](#)

[Stockholms läns landsting \(2018\). Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen : RUF5 2050.](#)

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

[Stockholms stad \(2021\). Antalet personer i akut hemlöshet minskar i Stockholm. Pressmeddelande 22 april.](#)

[Stockholmsförhandlingen.](#)

[Storsthlm \(2020\). Överenskommelse mellan kommunerna i Stockholms län om ärendeansvar för hemlösa.](#)

[Storsthlm & Region Stockholm \(2021\). Gemensamma positioner för ett ökat bostadsbyggande och en tryggad bostadsförsörjning – 26 kommuner i samverkan med Region Stockholm.](#)

[Sveriges stadsmissioner \(2021\). Hemlös 2021. Tema: är kommunernas arbete mot hemlöshet effektivt?](#)

[Sänk tröskeln till en god bostad \(SOU 2022:14\).](#)

[Tillträdeskrav vid uthyrning av bostäder – en vägledning \(2018\). Fastighetsägarna och SABO.](#)

[Utredningen om kommunal planering för bostäder \(2018\). Ett gemensamt bostadsförsörjningsansvar \(SOU 2018:35\).](#)

[Utredningen om merkostnader i bostad med särskild service enligt LSS \(2021\). Boende på \(o\)lika villkor – merkostnader i bostad med särskild service för vuxna enligt LSS \(SOU 2021:14\).](#)

Muntliga och otryckta källor

Samtal med företrädare för länets kommuner, Boverket, bygg- och bostadsbolag, Region Stockholm, Kronofogdemyndigheten samt sakansvariga på Länsstyrelsen i Stockholms län.

Underlag från Boverket, SCB, Sveriges byggindustrier, länsstyrelsernas återrapportering av regleringsbrevsuppdrag, Bostadsförmedlingen i Stockholm AB, Kronofogdemyndigheten, maklarstatistik.se, bostadsspolitik.se, Migrationsverket, Myndigheten för ungdoms- och civilsamhällesfrågor samt Länsstyrelsens medborgarundersökning 2021.

Stockholmsregionen har under lång tid präglats av stark utveckling. Det gäller ekonomiskt såväl som befolkningsmässigt. Sedan 2015 har befolkningen ökat med 220 000 personer. Under samma period påbörjades byggandet av ovanligt många bostäder – 116 000. Nu pekar allt mot att den ekonomiska utvecklingen och byggandet dämpas.

Bostadsbehoven avtar inte när det är oroligt i omvärlden, de kan snarare komma att tillta. Länet kommer även fortsättningsvis att vara attraktivt. Prognoserna visar att vi behöver förbereda oss för en befolkningsökning på omkring 200 000 personer fram till 2030.

Under en längre tid har många trott att bostadsbristen gick att bygga bort. Men då nyproducerade bostäder – bostadsrätter som hyresrätter – blivit allt dyrare att köpa och hyra, är det nu uppenbart att nybyggen inte kan lösa bostadsbristen för den växande grupp länsbor som inte har råd. De behöver tillträde till bostäder som matchar deras betalningsförmåga.

Rapporten *Läget i länet – Bostadsmarknaden i Stockholms län 2022* vänder sig till kommuner, byggföretag och andra som intresserar sig för bostadsförsörjningens betydelse för regionens utveckling. Samtidigt utgör rapporten 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