

Läget i länet

Bostadsmarknaden i Stockholms län 2026



Länsstyrelsen
Stockholm

Foto omslag: Länsstyrelsen / Henrik Weston

Utgivningsår: 2026

Rapportnummer: 2026:14

ISBN: 978-91-7937-421-1

För mer information kontakta
avdelningen för samhällsbyggnad

Länsstyrelsen i Stockholm

Telefon: 010-223 10 00

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

Förord

Stockholmsregionen är en av Europas mest expansiva storstadsregioner, både ekonomiskt och befolkningsmässigt. Under det senaste decenniet har befolkningen ökat med 255 000 personer, samtidigt som omkring 150 000 bostäder har färdigställts.

Men en fortsatt positiv utveckling kan inte tas för given. Sedan en tid tillbaka befinner vi oss i ett omvärldsläge präglad av geopolitisk oro och ekonomisk instabilitet, som berör hela samhällsekonomin, men särskilt byggsektorn och hushållens plånböcker. När hushållens ekonomiska marginaler krymper, blir även trösklarna på bostadsmarknaden högre. Sammantaget innebär försämrade finansieringsvillkor att investeringsviljan i bostäder påverkas, vilket riskerar att slå mot bostadsförsörjningen i länet.

Vi ser dessutom att vi fått en tudelad bostadsmarknad där ekonomiskt starka hushåll har goda möjligheter att efterfråga en bostad, medan en växande grupp hushåll saknar

ekonomiska förutsättningar att etablera sig på bostadsmarknaden. En sådan utveckling är inte hållbar. Om Stockholm även framöver ska vara en attraktiv, inkluderande och konkurrenskraftig plats krävs ett mer samlat och kraftfullt agerande. Offentliga insatser behöver kompletteras med en fördjupad samverkan mellan kommuner, näringsliv och civilsamhälle. I ett osäkert omvärldsläge blir bostadsförsörjningen därmed inte bara en tillväxtfråga – utan också en fråga om social sammanhållning och samhällelig robusthet.

Förhoppningen är att denna rapport ska bidra till en konstruktiv dialog om en mer inkluderande och långsiktigt hållbar bostadsförsörjning som stärker Stockholmsregionens attraktionskraft och utveckling.

Stockholm juni 2026



Tommy Hansen
Länsöverdirektör

Läget i länet – Bostadsmarknaden i Stockholms län 2026

Rapporten *Läget i länet – Bostadsmarknaden i Stockholms län 2026* är en analys av bostadsmarknaden till Boverket och regeringen i enlighet med länsstyrelsernas årliga uppdrag i förordningen (2011:1160) om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Rapporten fungerar även som ett kunskapsunderlag och innehåller stöd och råd till kommunerna i arbetet med bostadsförsörjning. Andra mottagare är bygg- och bostadsbolag, intresseorganisationer och andra som intresserar sig för bostadsmarknaden i länet ur ett bostadsförsörjningsperspektiv.

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

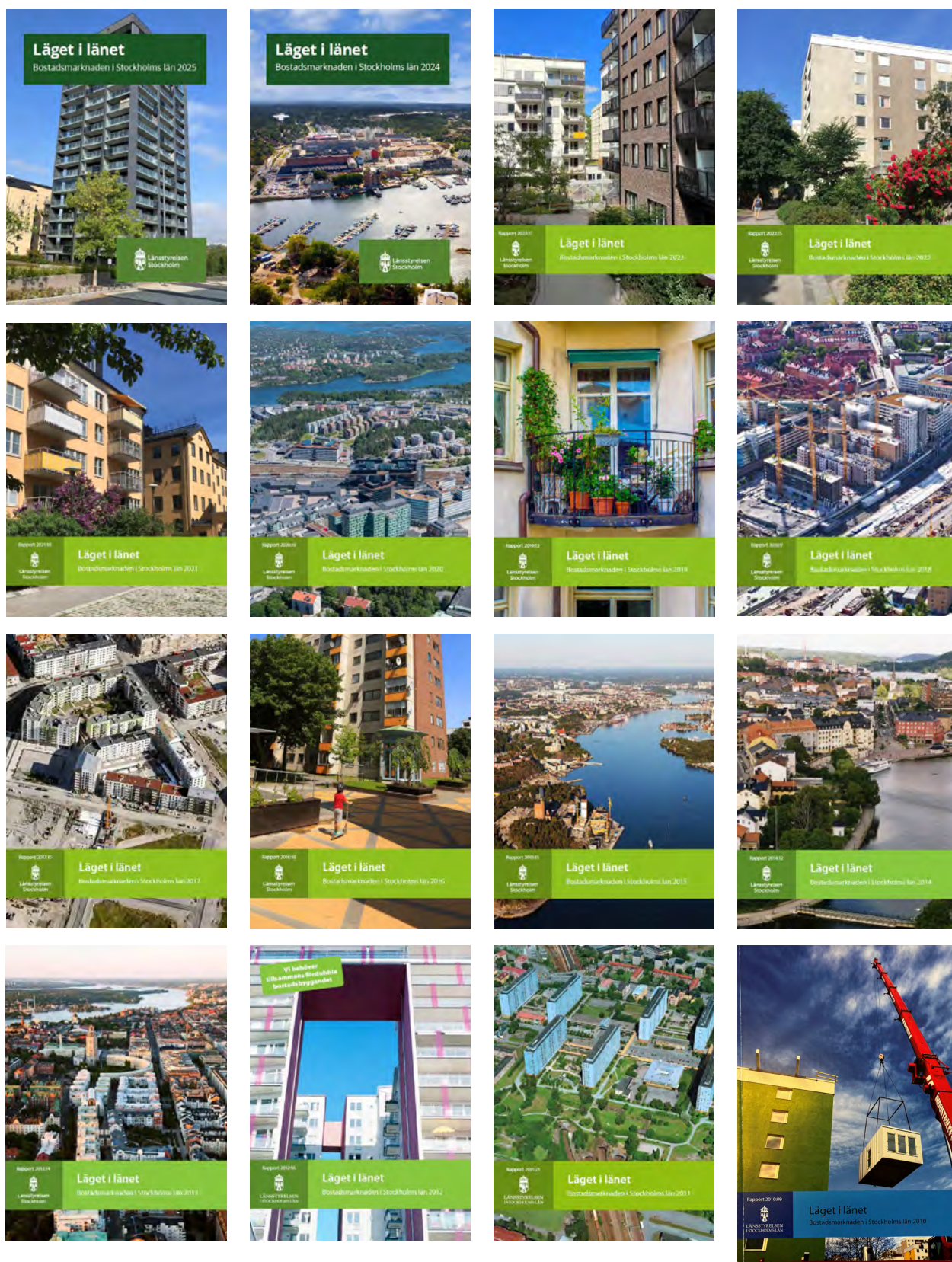
Huvuddelen av tabellerna utgår från RUFSS 2060 – *Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen*, det vill säga perioden 2022–2025. Uppgifter om situationen i kommunerna är bland annat taget från Boverkets bostadsmarknadsenkät. Andra primära källor är statistik från SCB och samtal med företrädare för länets kommuner och bygg- och bostadsbolag. Kommunernas samtliga svar i årets bostadsmarknadsenkät 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.

I rapporten redovisas även uppdrag från länsstyrelsernas regleringsbrev för 2025 och 2026. Enligt regleringsbrevet för 2025 ska länsstyrelserna redogöra för antalet kommuner som antagit en handlingsplan för bostadsförsörjningen och antalet kommuner som uppdaterat sina riktlinjer för markanvisningar. Enligt regleringsbrevet för 2026 ska länsstyrelserna analysera om kommunala bostadsförmedlingar i de egna länen har förmedlat fler bostäder genom att göra avsteg från principen om turordning efter kötid (förturer) eller genom att reservera lägenheter för olika kategorier av sökanden, utan att göra avsteg från denna princip (reservationer), sedan den nya regleringen i BFL trädde i kraft. Uppdragen redovisas i kapitel 7. Därutöver utgör rapporten en delredovisning av Länsstyrelsens uppdrag i regeringens nationella hemlöshetsstrategi åren 2022–2026. Kapitel 3 och bilaga 4 utgör huvuddelen av rapporteringen av detta uppdrag.

Innehåll

	BRA BOSTÄDER FÖR BREDA INKOMSTGRUPPER ÄR GRUNDLÄGGANDE FÖR LÄNETS TILLVÄXT – SAMMANFATTANDE IAKTTAGELSER.....	7
1	TILLVÄXTPLATS STOCKHOLM	13
2	BOSTADSBYGGANDET BEHÖVER UTGÅ FRÅN LÄNETS LÅNGSIKTIGA BEHOV	17
3	OLIKA FÖRUTSÄTTNINGAR PÅ BOSTADSMARKNADEN – OM SÄRSKILDA BEHOV	37
4	BOSTADSFÖRSÖRJNING ÄR MER ÄN BOSTADSBYGGANDE.....	57
5	FAKTA OM LÄNETS Knappt 1,2 miljoner bostäder.....	63
6	FRÅN IDÉ TILL FÄRDIG BOSTAD	71
7	BOSTADSFÖRSÖRJNING – OM KOMMUNERNAS OCH LÄNSSTYRELSESNAS ANSVAR	77
	BILAGA 1	90
	BILAGA 2	91
	BILAGA 4	99
	KÄLLOR	101



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

Bra bostäder för breda inkomstgrupper är grundläggande för länets tillväxt – sammanfattande iakttagelser

Stockholmsregionen fortsätter att växa. Även om befolkningsökningen dämpats står länet för den största delen av landets totala ökning. I kampen om företagsetableringar, forskning och kompetens konkurrerar länet både med omvärlden och övriga Sverige. Den framtida utvecklingen är direkt beroende av tillgången på arbetskraft och bostäder, men utan en bostadsförsörjning som tillgodoser alla inkomstgruppers bostadsbehov blir det svårt att klara såväl tillväxtambitioner- som hållbarhetsmål.

En bostadsförsörjning som stärker länets utveckling

Bostadsbyggandet har det senaste decenniet varierat mellan 8 300 och 19 000 påbörjade bostäder per år. De två senaste åren har präglats av en återhämtning efter nedgången som följde i spåren av Rysslands fullskaliga invasion av Ukraina. Hur byggandet utvecklas under kommande år är dock osäkert. Hushållens möjligheter att investera i nya bostäder är helt beroende av ekonomin och ett stabilt omvärldsläge.

Under lång tid har byggandet i många kommuner utgått från målet att redovisa så många projektstarter som möjligt varje år. Inriktningen motiverades av oron för att ett minskat byggande skulle bromsa utvecklingen i länet. Det ensidiga volymfokuset medförde att många små bostäder byggdes. I dag är det dock tydligt att byggandet behöver utgå från länets

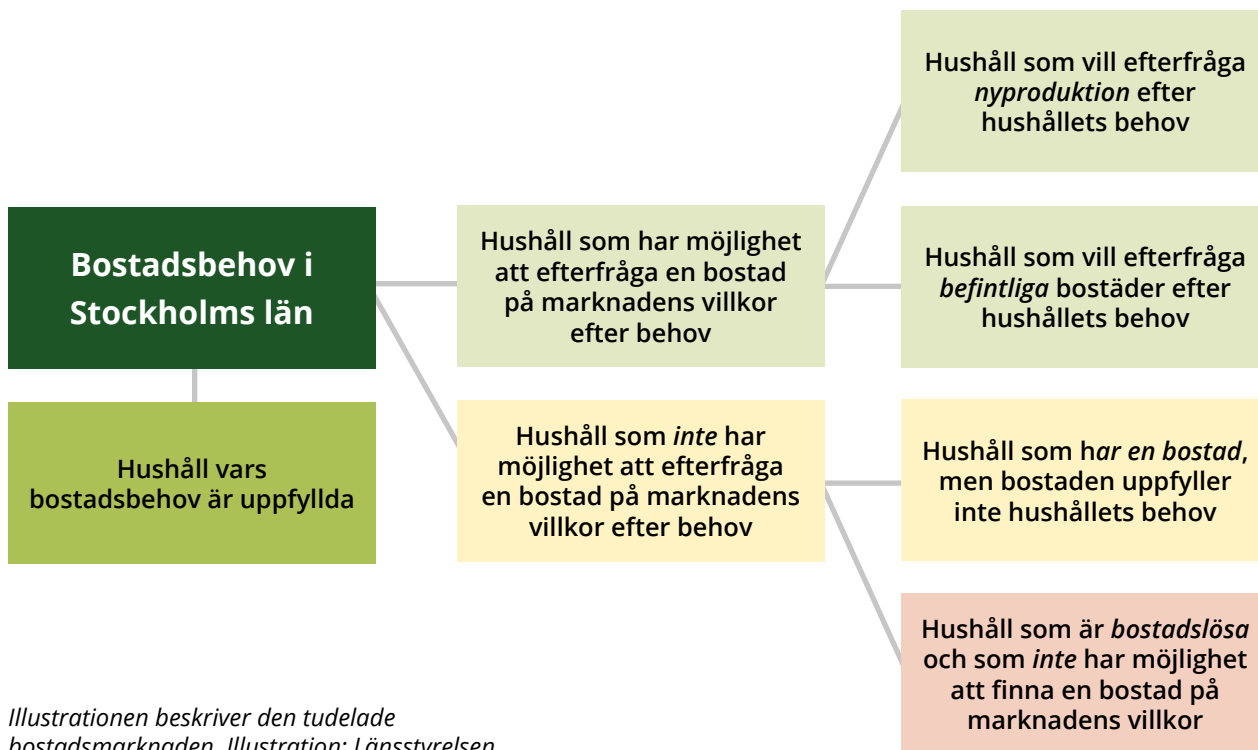
långsiktiga behov för att möjliggöra en hållbar bostadsförsörjning som stärker regionens konkurrenskraft och tillväxt.

Kommuner och bostadsutvecklare står därmed inför utmaningen att skapa fler större bostäder som både möter behoven, stärker länets utveckling och är ekonomiskt tillgängliga för människor.

Många länsbor har inte råd med nyproduktion

Även om nyproduktion är välbehövlig har den begränsad effekt som generell lösning på bostadsbehoven. Enligt en studie från Region Stockholm har knappt två tredjedelar av länets hushåll varken råd med nyproducerade hyresrätter eller bostadsrätter. När det gäller nya småhus är situationen ännu mer utmanande – hela 85 procent av hushållen har inte råd med dem.

I Sverige har kommunerna ansvaret för bostadsförsörjningen. Av bostadsförsörjningslagen framgår att kommunen ska skapa förutsättningar för alla kommuninvånare att leva i goda bostäder. Flera förslag till handlingsplaner som Länsstyrelsen får in för yttrande lever inte upp till minimikraven i bostadsförsörjningslagen. Vilket i sin tur försvårar olika grupper etablering på bostadsmarknaden, företagets kompetensförsörjning samt möjligheterna för personer med samhällsviktiga yrken att bo i huvudstadsregionen.



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

En tudelad bostadsmarknad

I Stockholms län är den enskildes ekonomiska förutsättningar avgörande för möjligheten till ett tryggt och långsiktigt boende. Hushåll med stark ekonomi kan snabbt få tillgång till bostäder som motsvarar deras behov, medan andra hänvisas till långa köer, osäkra och dyra andrahandsalternativ eller på andra sätt otillräckliga boenden. Vi har en tudelad bostadsmarknad.

Länets tudelade bostadsmarknad kännetecknas av

- att fler hushåll saknar egen bostad
- ökad trångboddhet och minskad rörlighet
- social segregation och ekonomisk ojämlikhet
- ökat tryck på äldre, billigare hyresrätter
- att personer från andra delar av landet tvingas avstå jobb i länet
- social oro och minskad framtidstro
- upprepade flyttar som påverkar barns uppväxtvillkor.¹

Många länsinvånare upplever att de står utanför både samhället och bostadsmarknaden. Länsstyrelsen vill understryka vikten av en bostadsmarknad där hushåll i alla inkomstgrupper ges möjligheter till långsiktiga och prisvärda boenden.

¹ Boverkets underlag om behovsbaserad bostadsbrist. Boverket 2026

Flera olika faktorer påverkar bostadsbyggandet

Byggtakten påverkas av omvärldsläget, hushållens ekonomiska förutsättningar samt politiska beslut. Efterfrågan påverkas även av i vilken utsträckning nyproduktionen motsvarar hushållens behov – det vill säga att rätt typer av bostäder byggs.

Trots ett flertal osäkra variabler bedömer Länsstyrelsen att knappt 11 000 bostäder börjar byggas i år och något färre nästa år. Mellan 2022 och 2025 påbörjades totalt 44 000 bostäder; knappt 11 000 av dessa påbörjades förra året.

Bostadsrätter och hyresrätter har olika finansieringsförutsättningar: bostadsrätter kräver att en stor andel av lägenheterna säljs före byggstart, medan hyresrätter förutsätter långsiktig finansiering och hyror som hushållen klarar av. Bostadsbyggandet är konjunkturkänsligt och påverkas av ränte- och omvärldsläge. Låga räntor ökar investeringsviljan, medan ett osäkert omvärldsläge gör både hushåll och investerare försiktiga, vilket framför allt påverkar det ägda byggandet. Situationen är inte ny och har medfört en kontinuerligt ökad efterfrågan på hyresrätter, i synnerhet de med lägre hyresnivåer.

Demografiska faktorer och betalningsförmåga dämpar framtida byggbehov

Förra året färdigställdes 11 250 bostäder, under 2026 väntas antalet sjunka till omkring 10 500 för att därefter öka något. Kommande år bedöms byggandet ligga kvar kring dessa nivåer. Det finns inte heller något tydligt behov av att återgå

till tidigare höga byggtal, så länge efterfrågan på nyproducerade bostäder i praktiken är begränsad till en relativt liten grupp hushåll med betalningsförmåga. Befolkningstillväxten väntas avta, vilket dämpar det demografiskt drivna bostadsbehovet. Enligt regionplanen RUF 2060 uppgår det demografiska bostadsbehovet till 11 700 nya bostäder per år, eller lägre om inte nyproduktionen motsvarar lokala behov och förutsättningar.

De senaste åren har fokus legat på det ägda boendet, särskilt småhus. Byggtakten har dock gått ner – från cirka 2 000 småhus per år till 1 300 påbörjade förra året – framför allt för att många hushåll helt enkelt inte har råd. Är det småhuset i sig som efterfrågas, eller den trygghet och livsstil som småhusområden erbjuder? Många småhussökande kan tänka sig flerbostadshus, förutsatt att boendekvaliteten är jämförbar.

Bristen på prisvärda hyresbostäder är ett växande problem

Sedan år 2000 har antalet hyreslägenheter i flerbostadshus minskat från 424 000 till dagens 365 000, samtidigt som befolkningen ökat med 700 000 personer till knappt 2,5 miljoner invånare. Minskningen har framför allt skett i centrala lägen, där hyresrätter omvandlats till bostadsrätter. Hyresrättens andel av det totala beståndet har minskat från hälften till 36 procent, samtidigt har andelen bostadsrätter ökat till 42 procent. Äganderätten har minskat med 2 procent till 22 procent.

Enligt Bostadsförmedlingen i Stockholm faller efterfrågan kraftigt när hyran för en normalstor trea överstiger 10 000 kronor i månaden. Kötiderna blir allt längre för bostäder med hyror som är överkomliga för många, samtidigt som



Foto: Huddinge kommun

nyproducerade hyresrätter med höga hyror tar längre tid att hyra ut. Resultatet är en ansträngd bostadsmarknad – men där det går att få ett förstahandskontrakt i nybygge på några dagar för den som klarar tillträdeskraven.

Många små bostäder men få flyttkedjor

Långa flyttkedjor uppstår när stora bostäder byggs i centrala lägen. Eftersom det främst har byggts mindre lägenheter har flyttkedjorna blivit få och korta. Av de 55 800 bostäder som färdigställdes perioden 2022–2025 var 66 procent ett eller två i flerbostadshus, endast 14 procent var fyra eller större. Trots att både kommuner och hushåll efterfrågar

större bostäder är det svårt för byggherrar att få kalkyler för stora bostäder att gå ihop.

Byggandet styrs även av mål och åtaganden som tunnelbaneförhandlingen och Sverigeförhandlingen där antalet bostäder räknas, vilket inte nödvändigtvis motsvarar de lokala behoven. Staten borde underlätta för kommunerna att nå långsiktigt välfungerande bostadsmarknader där utbud matchas mot efterfrågan. Dagens situation kan jämföras med bostadspolitikerna på 1950–60-talen, då det fanns ett tydligt övergripande mål: att bygga bort trångboddheten. Under flera år har Länsstyrelsen uttryckt oro för att dagens bostadsbyggande inte löser de faktiska behoven. I stället riskerar nya bostäder att förstärka redan befintliga obalanser och öka trångboddheten.

Bostadsförsörjning som matchar behoven

Under 1990-talet genomfördes omfattande förändringar i bostadsmarknadens finansieringssystem. De statliga bostadslånen avskaffades, och ansvaret för finansiering och risk överfördes till hushåll, fastighetsbolag och banker. Syftet var att minska statens kostnader. Reformerna förändrade förutsättningarna för bostadsförsörjningen i grunden.

I Stockholms stads bostadsförsörjningsprogram från 1993 uttrycktes en oro för att omställningen skulle leda till ett mer specialiserat bostadsbyggande, där bostäder främst produceras för grupper med betalningsförmåga. Utan statliga normer och stöd skulle kommunerna behöva ta ett betydligt större ansvar för att säkerställa en långsiktigt hållbar bostadsförsörjning. Tre decennier senare har farhågorna besannats. Kommunerna förväntas i dag ta ett aktivt bostadspolitiskt ansvar för alla kommuninvånare och använda de verktyg som står till buds – men många gör det inte.

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

En långsiktigt hållbar bostadsförsörjning förutsätter att kommunerna även har tydliga mål för det befintliga beståndet. När bostads-

beståndet förändras påverkas kommunens bostadspolitiska möjligheter. Renoveringar, bostadsrättsovandlingar och försäljningar av kommunens eget bestånd minskar möjligheterna till inflytande samtidigt som antalet bostäder med överkomlig hyra minskar.

Efterfrågan på en svensk modell med riktade bostäder växer

Diskussionen om en svensk modell med riktade bostäder har vuxit under de senaste åren och Länsstyrelsen har efterfrågat det sen 2022. Även EU och Boverket har uppmärksammat att allt fler inte kan hitta boende till överkomlig kostnad. EU tillsatte 2024 en bostadskommissionär, som förra året presenterade *European Affordable Housing Plan*, i syfte att möta bostadsbrist och stigande boendekostnader. EU framhåller särskilt bostadsfrågan som avgörande för att hantera Europas befolkningskris. Parallellt har Boverket tagit fram en idéskiss för ett inkluderande bostadsbyggande med statligt stöd.

EU:s plan för fler bostäder till överkomlig kostnad breddar verktyglådan, men ansvaret för om och hur den används ligger fortsatt hos regering, regioner och kommuner. I slutändan avgörs utfallet inte av formella hinder, utan av den politiska viljan att ta tillvara de möjligheter som faktiskt finns. Bra bostäder för breda inkomstgrupper är grundläggande för tillväxt, arbetsmarknad och samhällsviktiga funktioner, såväl i kommunen som i länet.





Tillväxtplats Stockholm

Under lång tid har Stockholm varit en växande och framtidsinriktad huvudstadsregion med ett starkt näringsliv och hög innovationsförmåga. Regionen har fungerat som en motor för tillväxt, investeringar och kunskap i både Sverige och Europa.

De senaste åren har dock den ekonomiska utvecklingen bromsat in. Näringslivet har präglats av svagare aktivitet, samtidigt som den globala osäkerheten ökat. Spänningar i världshandeln har påverkat förutsättningarna för fortsatt tillväxt. Detta har gjort företag mer försiktiga och skapat osäkerhet kring framtida expansion.

Även hushållen har varit under ekonomisk press. En kombination av hög inflation, stigande räntor och svag reallöneutveckling har urholkat köpkraften, vilket dämpat privat konsumtion och hållit tillbaka konjunkturen. Effekterna har varit särskilt tydliga på bostadsmarknaden, där ökade boendekostnader minskat både efterfrågan och rörligheten. Vid ingången av 2026 ser dock situationen annorlunda ut. Boräntorna har fallit avsevärt jämfört med 2023–2024, samtidigt som hushållens disponibla inkomster stärkts. Tillsammans skapar detta bättre förutsättningar för en gradvis återhämtning, även om mycket är osäkert på grund av omvärldsläget.

Stockholms roll i svensk ekonomi

Stockholm har en särställning i svensk ekonomi. Under 2000-talet har länet haft en stark utveckling och fungerat som en magnet för företagsetableringar och investeringar.

Här finns en hög koncentration av centrala samhällsfunktioner, huvudkontor och strategiskt viktiga kommunikationsnav. I kombination med ett internationellt konkurrens- och kunskapsintensivt näringsliv och attraktiva livsmiljöer utgör länet i stor utsträckning bilden av Sverige utomlands.

De senaste åren har dock utvecklingen bromsat in. Omsättningen i näringslivet har varit återhållsam, nyföretagandet minskat och antalet konkurser ökat. Det speglar en avmattning där många företag avvaktar med expansion i ett osäkert omvärldsläge. I en tid präglad av stora omvärldsförändringar finns det en risk att bostadsförsörjningen hamnar i skymundan. Samtidigt är bostadsfrågan avgörande för att Stockholm ska fungera som en stark och sammanhållen region. Tillgången till bostäder för alla inkomstgrupper är en grundläggande förutsättning för en långsiktig, hållbar och framgångsrik region.

Byggindustrin i utdragen nedgång

Bygg- och fastighetssektorn har utvecklats svagare än näringslivet i stort, med nedgång i både omsättning och sysselsättning. År 2025 sysselsatte branschen cirka 77 000 personer, färre än 2023, vilket visar på en djupare och mer långvarig nedgång än i ekonomin i övrigt. Samtidigt finns tecken på att läget stabiliseras. Byggvarslen minskade under 2025 och har fortsatt ned i början av 2026. Även konkurserna planar ut, men ligger kvar på höga nivåer.

Utvecklingen i byggsektorn är dock tudelad. Offentliga satsningar på infrastruktur och försvar ger stöd, men kompenserar inte för det svaga bostadsbyggandet. Även om bostadsbyggandet ser ut att ha bottnat efter raset 2023, väntas volymerna förbli betydligt lägre än toppnoteringen på 19 000 bostäder från 2021. Lägre räntor stärkta inkomster och låtnader i amorteringskraven talar för en återhämtning, även om återhämtningen bedöms bli blygsam.

Förutsättningarna för fortsatt tillväxt

Mot denna bakgrund har Stockholmsregionen fortsatt starka grundförutsättningar, men en gynnsam utveckling kan inte tas för given. Den svaga utvecklingen i konjunkturkänsliga delar av byggsektorn, särskilt inom bostadsbyggandet, riskerar att påverka regionens attraktivitet negativt. Samtidigt behöver flera avgörande utmaningar hanteras, däribland investeringar i infrastruktur och kollektivtrafik samt åtgärder för att stärka både den upplevda och faktiska tryggheten och inte minst att omvärldsläget stabiliseras.

För att återhämtningen ska bli långvarig krävs även ett brett perspektiv på bostadsfrågan. Vi behöver säkerställa att det finns ett bostads-

utbud som svarar mot befolkningens behov – inte minst vad gäller bostäder med överkomliga boendekostnader. Frågan blir särskilt viktig när det gäller samhällsviktiga yrken, där förturer eller personalbostäder, kan behöva övervägas för att säkerställa kompetensförsörjningen.² Utan en fungerande bostadsförsörjning med bostäder för alla inkomstgrupper uppstår flaskhalsar som hämmar rörlighet, kompetensförsörjning och tillväxt. Bostadsförsörjningen är därför inte bara en fråga för kommuner eller bransch, utan en central förutsättning för regionens långsiktiga konkurrenskraft och attraktivitet. Vilket påtalas av Region Stockholm i rapporten *När jobben finns men bostaden saknas*.

Infrastrukturen är avgörande för Stockholms växande

En modern storstadsregion växer med kollektivtrafiken. Behovet av infrastruktur-satsningar återspeglas i RUFS 2060 (Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen) och i länstransportplanen (Länsplan för regional transportinfrastruktur i Stockholms län 2022–2033). Stora infrastruktursatsningar ger också resultat, endast tio av länets kommuner uppger i *Bostadsmarknadsenkäten 2026* att svag infrastruktur och osäkerhet kring framtida satsningar hör till de främsta faktorerna som begränsar bostadsbyggandet. På sidan 29 beskrivs mer ingående faktorerna som kommunerna anser begränsar bostadsbyggandet.

² Myndigheten för Civilt försvar, MCF, har listat de viktigaste samhällsfunktionerna som måste fungera vid framtida krisituationer, inför och under höjd beredskap och ytterst vid krig. Funktionerna inbegriper bland annat ekonomi, livsmedel, skydd och säkerhet, vård och teknisk infrastruktur



Foto: Länsstyrelsen / Nanny Andersson Sahlin

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

Stockholmsförhandlingen om den pågående utbyggnaden av tunnelbanan har stor betydelse för bostadsbyggandet. Därutöver finns Sverigeförhandlingen med avtal om ytterligare utbyggd kollektivtrafik. Överenskommelserna innebär att staten medfinansierar infrastruktur-utbyggnader samtidigt som berörda kommuner åtar sig att själva eller genom annan entreprenör bygga bostäder. Utbyggnaderna ska resultera i 175 000 bostäder fram till år 2035, varav 55 100 eller 31 procent färdigställda per den sista december 2025.

Om kommunerna ska kunna fullfölja sina åtaganden enligt överenskommelserna behövs förändringar. Staten måste underlätta för kommunerna att nå överenskommelserna. Avtalen är till exempel skrivna så att ett visst antal bostäder ska byggas inom infrastrukturens influensområde, vilket leder till många små bostäder. Avtalen borde i stället vara utformade så att bostadsbehov och antal nya

invånare beräknas. Det är ett hållbarare sätt att analysera samhällsnyttan av utbyggnaden. Marknadsförutsättningarna är en annan faktor som påverkar hur mycket som är möjligt att bygga under en begränsad tid på en och samma plats.

Efterfrågan på el ökar dramatiskt i Stockholmsregionen

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



2

Bostadsbyggandet behöver utgå från länets långsiktiga behov

En av hörnstenarna i en hållbar bostadsförsörjning är ett välplanerat byggande som är tillräckligt högt och håller en jämn takt över tid, samt erbjuder variation i pris, storlek och upplåtelseform. Mellan 2022 och 2025 påbörjades totalt cirka 44 000 bostäder. Under samma period färdigställdes 55 800 bostäder, eller 14 000 bostäder per år, vilket är något över det regionala behovet enligt RUF 2060. I år och kommande år bedöms byggandet ligga kring 11 000 bostäder per år.

För närvarande finns det inte något behov av att återgå till tidigare höga byggtal, så länge efterfrågan på nyproducerade bostäder är begränsad till en relativt liten grupp hushåll med betalningsförmåga. Befolkningstillväxten väntas också avta, vilket dämpar det demografiskt drivna bostadsbehovet.

Under lång tid har byggandet styrts av målet att redovisa många projektstarter varje år. Denna inriktning har motiverats av en oro för att ett minskat byggande skulle bromsa utvecklingen. Det ensidiga volymfokuset har dock inneburit att bostadstillskottet till stor del bestått av mindre bostäder. Det blir allt tydligare att byggandet behöver ta sin utgångspunkt i länets långsiktiga behov för att skapa en hållbar bostadsförsörjning som stärker länets utveckling. Den stora utmaningen för kommuner och bostadsutvecklare blir därmed att skapa fler större bostäder som hushåll dessutom har råd att efterfråga. Eftersom detta i praktiken är svårt att åstadkomma enbart genom nyproduktion behöver många av lösningarna sökas i det befintliga bostadsbeståndet.

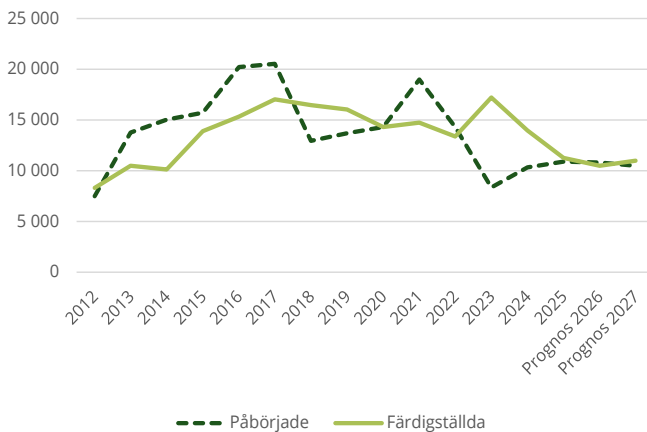
En särskild utmaning för nyproduktion med så kallat "köp på ritning" är tidsperioden mellan avtalstecknande och inflyttning. Detta gör marknaden för nyproducerade ägda bostäder mer sårbar än marknaden för befintliga bostäder. Förutsättningarna för hyresrätter är något bättre, men höga produktionskostnader och höga hyror begränsar möjligheterna att genomföra projekt i större skala.³

10 950 bostäder påbörjades 2025

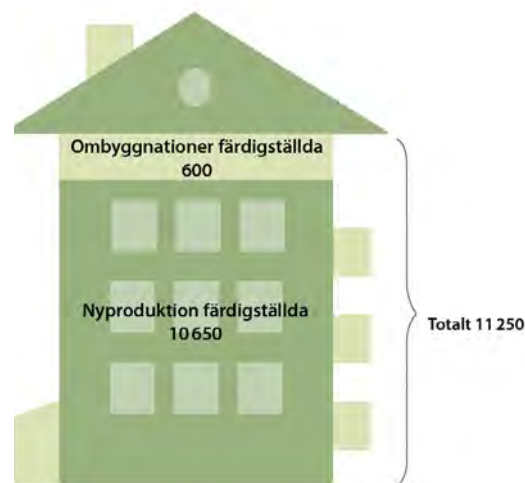
Förra året byggstartades 10 950 bostäder enligt inkomna startbesked till SCB, 9 750 genom nyproduktion och 1 200 genom ombyggnad, en ökning med 6 procent jämfört med 2024 då 10 300 bostäder påbörjades.⁴ Drygt hälften, 51 procent, påbörjades som hyresrätter, 41 procent som bostadsrätter och 8 procent som

³ Preliminär statistik från SCB för kvartal 1 2026 visar att 3 000 bostäder byggstartades i nyproduktion.

⁴ SCB mäter datum för påbörjade bostäder med kommunens startbesked. Någon spade har alltså inte satts i marken.



Påbörjade respektive färdigställda bostäder inkluderat ombyggnad 2012–2025 i Stockholms län. Källa: SCB.



Figuren visar fördelningen av tillskottet av bostäder 2025. Källa: SCB.

äganderätter. Drygt 1300 småhus påbörjades. Flest bostäder startades i Stockholms stad, 3 500 följt av 1300 i Järfälla, 900 i Solna, 800 i Haninge och 600 i Nacka och Sundbyberg.

Förra året minskade antalet färdigställda bostäder med 20 procent jämfört med 2024

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

Förra året ökade bostadsbeståndet med drygt 11 250 bostäder, varav drygt 10 500 var småhus. Det innebär en minskning med 20 procent jämfört med 2024, då omkring 14 000 bostäder färdigställdes. Ökningen skedde främst genom nybyggnation, där cirka 10 650 bostäder tillkom, medan drygt 600 bostäder skapades genom ombyggnad.⁵ Att bygga om i stället för att riva är fördelaktigt av flera skäl, bland annat är det

kostnadseffektivt, miljövänligt och det skapar kontinuitet i stadsdelen. Sedan 2022 har 1750 bostäder färdigställts genom ombyggnad.

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

Regionen har i en studie från 2024 undersökt hur många nya bostäder hushållen kan och vill efterfråga. Enligt studien låg efterfrågan vid denna tidpunkt på 13 600 bostäder per år, 1 500 färre än vid en liknande studie 2020, trots att befolkningen ökat med 75 000 personer sedan dess. Studien visar att knappt två tredjedelar av hushållen saknar ekonomiska förutsättningar att efterfråga nyproducerade hyresrätter eller bostadsrätter, och att 85 procent inte har råd med nya småhus.

I RUFs 2060 uppskattas länets demografiska bostadsbehov till mellan 11 700 och 16 000 bostäder per år.

⁵ Därutöver omvandlas 400–500 fritidshus varje år till permanentbostäder.

Boverkets beräkningar av det regionala byggbehovet för perioden 2025–2033 visar på ett årligt behov av 19 000 bostäder. Boverket bedömer att 10 000 av dessa byggs varje år. Det leder till ett årligt underskott på omkring 8 000 bostäder där bostadsreserven utgör drygt 1000.⁶ Boverket framhåller att de bostäder som byggs måste vara ekonomiskt överkomliga. Om marknaden inte kan tillhandahålla bostäder till priser som hushållen har råd med, kan det bli nödvändigt med olika incitament för att möjliggöra sådant byggande.

55 800 bostäder färdigställdes 2022–2025

Bostadsbyggandet har varit högt de senaste åren. Nedan presenteras en översikt av tillskottet.⁷ I bilaga 1 redovisas fördelningen per år kommun för kommun uppdelat på färdigställda bostäder i nyproduktion respektive ombyggnad.

Sedan 2022 har i genomsnitt 14 000 bostäder tillkommit per år. Det totala tillskottet uppgick till 55 800 bostäder, varav 54 050 genom nyproduktion och 1 750 genom ombyggnad. Det är något fler bostäder än vad hushållen har råd med, därav de outhyrda och osålda bostäderna. I bilaga 2 visas fördelningen av hustyper och upplåtelseformer.

Tillskott av bostäder i Stockholms län 2022–2025. Se bilaga 1 för fördelningen kommun för kommun uppdelat på färdigställda bostäder i nyproduktion respektive ombyggnad.

Källa: SCB och Region Stockholm.

Kommun	Totalt tillskott under perioden 2022–2025	Snitt under perioden 2022–2025	Regionens behov av årligt bostadstillskott till 2040 enligt RUFs 2060
Botkyrka	1 679	419	400–500
Danderyd	506	126	100–150
Ekerö	350	87	100–200
Haninge	3 555	889	400–600
Huddinge	1 228	307	700–900
Järfälla	4 830	1 207	600–800
Lidingö	382	96	100–200
Nacka	3 839	960	600–700
Norrtälje	710	178	300–500
Nykvarn	786	196	50–100
Nynäshamn	739	185	100–200
Salem	203	51	50–100
Sigtuna	1 454	363	200–300
Sollentuna	2 328	582	400–500
Solna	1 929	482	600–800
Stockholm	18 666	4 666	4 200–5 800
Sundbyberg	2 042	510	550–700
Södertälje	1 347	337	400–600
Tyresö	1 163	291	150–250
Täby	3 326	831	500–700
Upplands-Bro	1 319	330	150–250
Upplands Väsby	820	205	250–350
Vallentuna	816	204	200–300
Vaxholm	268	67	50–100
Värmdö	552	110	250–400
Österåker	1 002	250	300–400
Totalt	55 839	13 959	11 700–16 000

⁶ Bostadsreserv: Det behöver finnas ett visst överskott av bostäder för att bostadsmarknaden ska fungera.

⁷ Länsstyrelsens beräkningar utgår från tidsperioden i RUFs 2060 som har år 2022 som startår. I Läget i länet 2025 utgick Länsstyrelsen från RUFs 2050 med år 2015 som startår.



Foto: Länsstyrelsen / Nanny Andersson Sahlin

Lägre demografiskt bostadsbehov

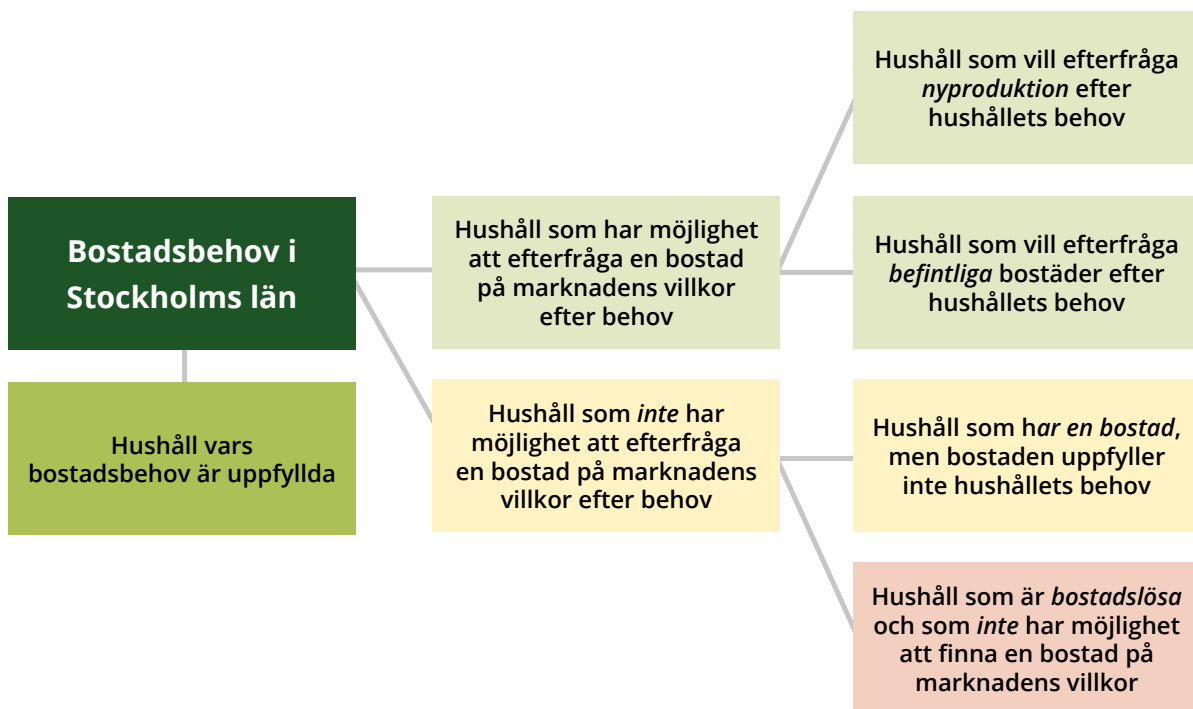
I takt med att befolkningsökningen bromsar in har osäkerheten kring det faktiska nybyggnadsbehovet ökat. Det finns skäl att anta att Boverkets och regionens bedömningar av behovet är för högt i förhållande till befolkningstillväxten. Tidigare prognoser visade att länet skulle nå 2,6 miljoner invånare år 2030. I SCB:s senaste befolkningsframskrivning bedöms nivån i stället uppnås först omkring år 2040, vilket påverkar nybyggnadsbehovet.

SCB:s framskrivning visar att den genomsnittliga befolkningsökningen väntas uppgå till 10 500 personer per år fram till 2040. Utifrån en beräkningsmodell där 600 nya bostäder behövs per 1000 nya invånare motsvarar detta ett årligt behov på knappt 6 500 nya bostäder, en avsevärd

minskning jämfört med tidigare antaganden.⁸ Samtidigt finns det ett uppdämt behov av bostäder, vilket talar för ett högre byggbehov än vad den demografiska utvecklingen i sig motiverar. I RUFS 2060 uppskattas det demografiska bostadsbehovet till mellan 11 700 och 16 000 bostäder per år.⁹

- 8 Mellan 2010 och 2019 ökade länets befolkning med 357 700 personer, vilket motsvarar i genomsnitt 35 700 per år. Under samma period tillkom 128 500 bostäder, eller i genomsnitt 12 850 per år – motsvarande 360 bostäder per 1000 nya invånare. För att möta det demografiskt betingade bostadsbehovet under 2010-talet hade det statistiskt sett krävts ett tillskott på 21 000 bostäder per år.
- 9 I RUFS 2060 når regionen 2,6 miljoner invånare 2030. I SCB:s framskrivning når regionen 2,6 miljoner invånare 2040. Det innebär att det demografiska bostadstillskottet bedöms ligga i den nedre delen av spannet (11 700 bostäder per år).

Den tudelade bostadsmarknaden i Stockholms län.
Illustration: Länsstyrelsen.



En tudelad bostadsmarknad

Det demografiska behovet av bostäder motsvarar inte antalet bostäder som kan byggas, eftersom många hushåll inte har råd med nyproduktion. Länets bostadsmarknad är tudelad.

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

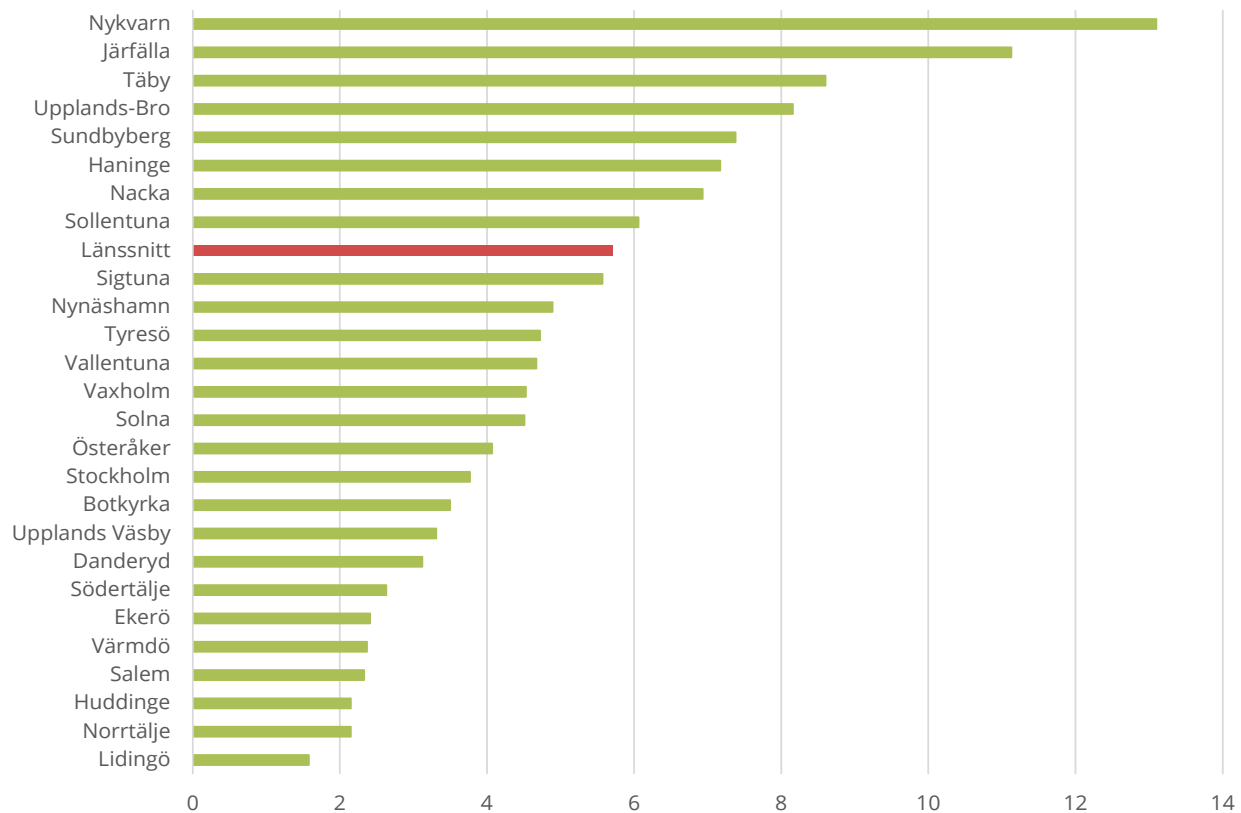
En stor grupp hushåll har *inte* möjlighet att efterfråga en bostad på marknadens villkor. Dessa kan antingen vara bostadslösa eller bo i bostäder som inte motsvarar behoven. Därutöver finns det hushåll som inte kan flytta till länet för ett jobb på grund av situationen. För att läget ska förbättras krävs en förbättrad konjunktur i kombination med skatte- och/

eller bostadsreformer. Marknadsdjupet för nya hyresrätter kan till exempel öka med ett par tusen bostäder genom förändringar i bostadsbidragen. Slutligen finns det hushåll vars bostadsbehov är tillgodosedda. Sammanfattningsvis kan bostadsbehoven delas in i följande kategorier:

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

Bostadstillskottet överstiger det demografiska bostadsbehovet åren 2022–2025

Åren 2022–2025 ökade befolkningen med 71 000 personer, eller 17 800 personer per år. Under samma period tillkom 55 800 bostäder (14 000 per år). Det motsvarar 785 bostäder



Genomsnittligt tillskott i antal nyproducerade bostäder åren 2022–2025 per tusen invånare. Det vill säga färdigställda bostäder genom nyproduktion och ombyggnad. Därutöver tillkommer bostäder genom att fritidshus omvandlas till permanentboende, och det gäller särskilt skärgårdskommunerna. Källa: SCB.

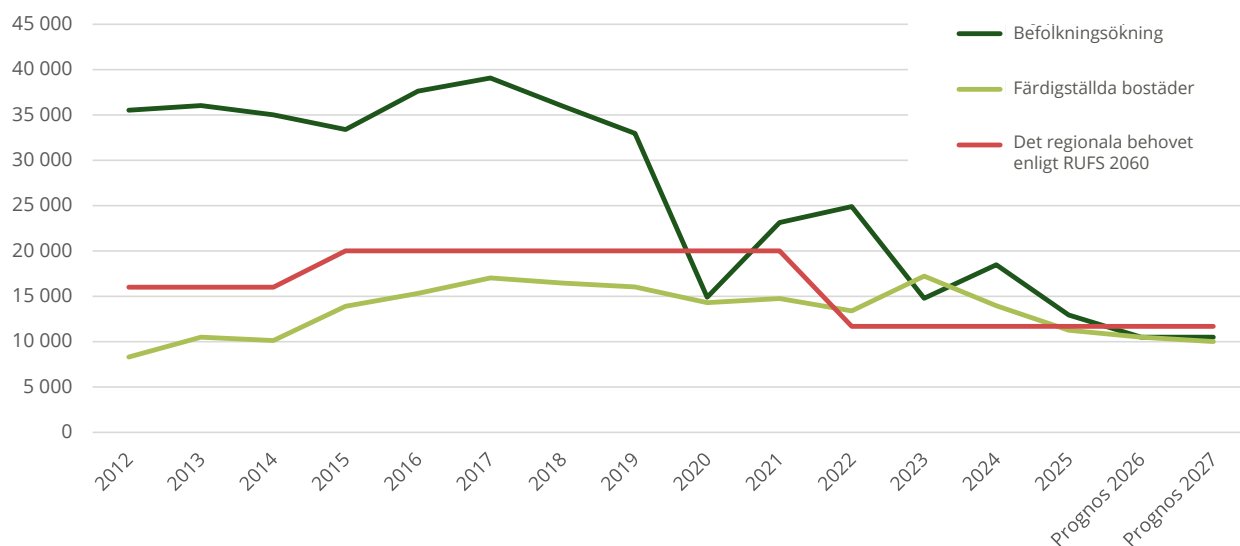
per 1000 nya invånare. Det är något fler än de 11700 bostäder som behövs enligt RUFS 2060. Även om bostadstillskottet är volymmässigt betydande motsvarar det inte behoven med hänsyn till hustyp, storlek och kostnadsnivå. Därför finns det tomma nya bostäder. Tomma bostäder är inte nödvändigtvis något negativt – en viss vakansgrad är en förutsättning för att bostadsmarknaden ska fungera och ge utrymme för rörlighet. Den verkliga problemställningen är bristen på bostäder som människor har råd med. För att fler ska klara av att flytta in i nyproduktion krävs förändrade förutsättningar – exempelvis, justerade bostadsbidrag eller någon form av byggstöd (se föregående sida) samt att konjunkturen får en rejäl skjuts uppåt.

Diagrammet ovan visar det genomsnittliga tillskottet av inflyttningsklara bostäder per 1000

invånare. I genomsnitt tillkom 5,7 bostäder per 1000 invånare under perioden, med de högsta tillskotten i Nykvarn, Järfälla och Täby. I Lidingö var tillskottet betydligt lägre, drygt 1,5 bostäder per 1000 invånare.

Bostadstillskottet för perioden 2012 till 2025 presenteras i diagrammet på nästa sida och inkluderar både nyproduktion och ombyggnad (ljusgrön linje).¹⁰ Det demografiska bostadsbehovet visas som röd linje, medan den mörkgröna linjen illustrerar befolkningsökningen. De senaste åren tillkom fler bostäder än vad marknaden klarar av.

¹⁰ Bostäder tillkommer även genom att fritidshus omvandlas till permanentbostäder, dessa redovisas inte då statistiken innehåller många fel. Diagrammet visar dock fritidshusomvandlingar för åren 1995–2014.



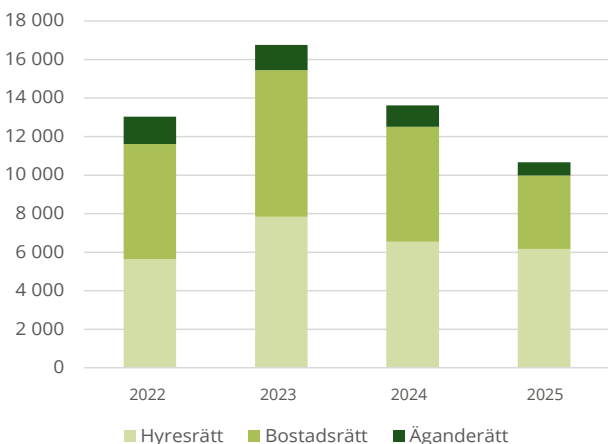
Tillskottet av bostäder och befolkningsökningen i Stockholms län 2012–2025 med prognos för 2026 och 2027. Källa: SCB, regionen och Länsstyrelsen.



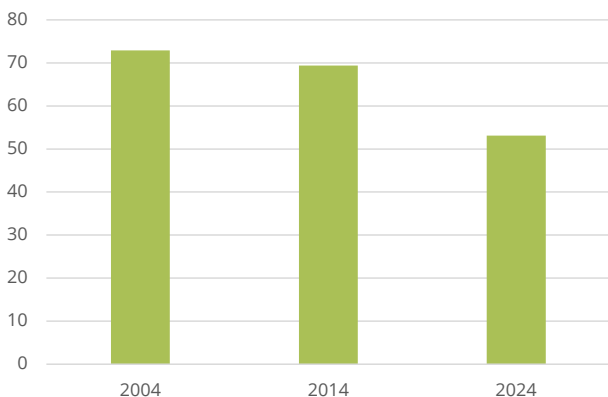
Foto: Länsstyrelsen / Christina Fagergren

Nya hyresrätter dominerar byggandet

De färdigställda bostädernas upplåtelseform sedan 2022 visas nedan. Totalt färdigställdes 54 100 bostäder genom nyproduktion (ombyggnader ingår inte i statistiken). De senaste åren har fler hyresrätter än bostadsrätter färdigställts. Efterfrågan på nyproducerade hyresrätter är dock begränsad eftersom hyran är mycket högre än i befintliga hyresrätter.



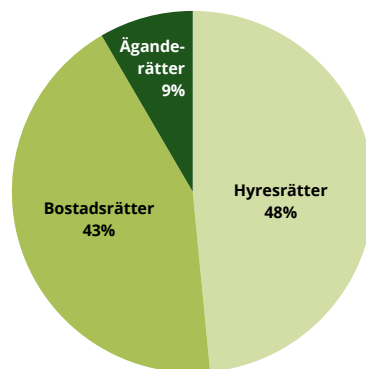
Upplåtelseform färdigställda bostäder 2022–2025, Stockholms län. Källa SCB.



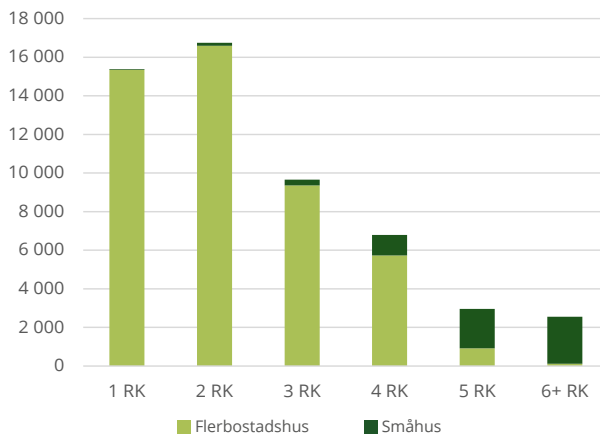
Bostadsarea per lägenhet i nybyggda flerbostadshus i Stockholms län år 2004–2024. Källa SCB.

66 procent av alla färdigställda bostäder i flerbostadshus är ettor eller tvåor

För 20 år sedan var genomsnittsytan för en nybyggd lägenhet 73 kvadratmeter, men steg för steg har ytan krympt till 53 kvadratmeter. Drygt 66 procent av alla färdigställda bostäder i flerbostadshus de senaste fyra åren är ettor eller tvåor (se diagram nedan). Det var följderna av trångboddheten under 1900-talets första hälft som ledde till att större och bättre bostäder byggdes. Den kunskapen har nu gått förlorad eller av marknadsskäl inte gått att uppfylla.



Upplåtelseform färdigställda bostäder 2022–2025, Stockholms län. Källa SCB.



Färdigställda nybyggda bostäder fördelat på antal rum åren 2022–2025. Källa SCB.

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

I både Stockholms stad och Solna finns initiativ för att öka andelen större bostäder. I Solna ska exempelvis minst 25 procent av bostäderna i ett projekt bestå av fyra rum eller fler, medan motsvarande krav i Stockholms stad är minst 20 procent. Samtidigt uppgår andelen färdigställda bostäder i flerbostadshus med minst fyra rum i länet perioden 2022–2024 till 14 procent. Ett rimligt mål borde vara minst 20 procent.

Lägre bostadsbyggande innebär revideringar av prognoser

När färre bostäder byggs behöver kommunens prognoser justeras. Försäljning av byggrätter, en viktig inkomstkälla, minskar – vilket påverkar kommunens ekonomi negativt. Denna nedgång får även konsekvenser för befolkningsprognoser som ligger till grund för planeringen av bland annat skolor och förskolor.



Foto: Länsstyrelsen / Nanny Andersson Sahlin

Merparten av länets kommuner har kvantitativa bostadsmål

Merparten av länets kommuner har kvantitativa mål för bostadstillskottet, se tabell sidan 28. Kommuner som saknar bostadsmål måste ta fram sådana till sina handlingsplaner för bostadsförsörjningen.¹¹ Målen tangerar oftast behoven enligt RUF 2060. Även i grannlänerna planeras många nya bostäder. Kartan på nästa uppslag visar mål för bostadsbyggandet i länet och i grannlänerna.

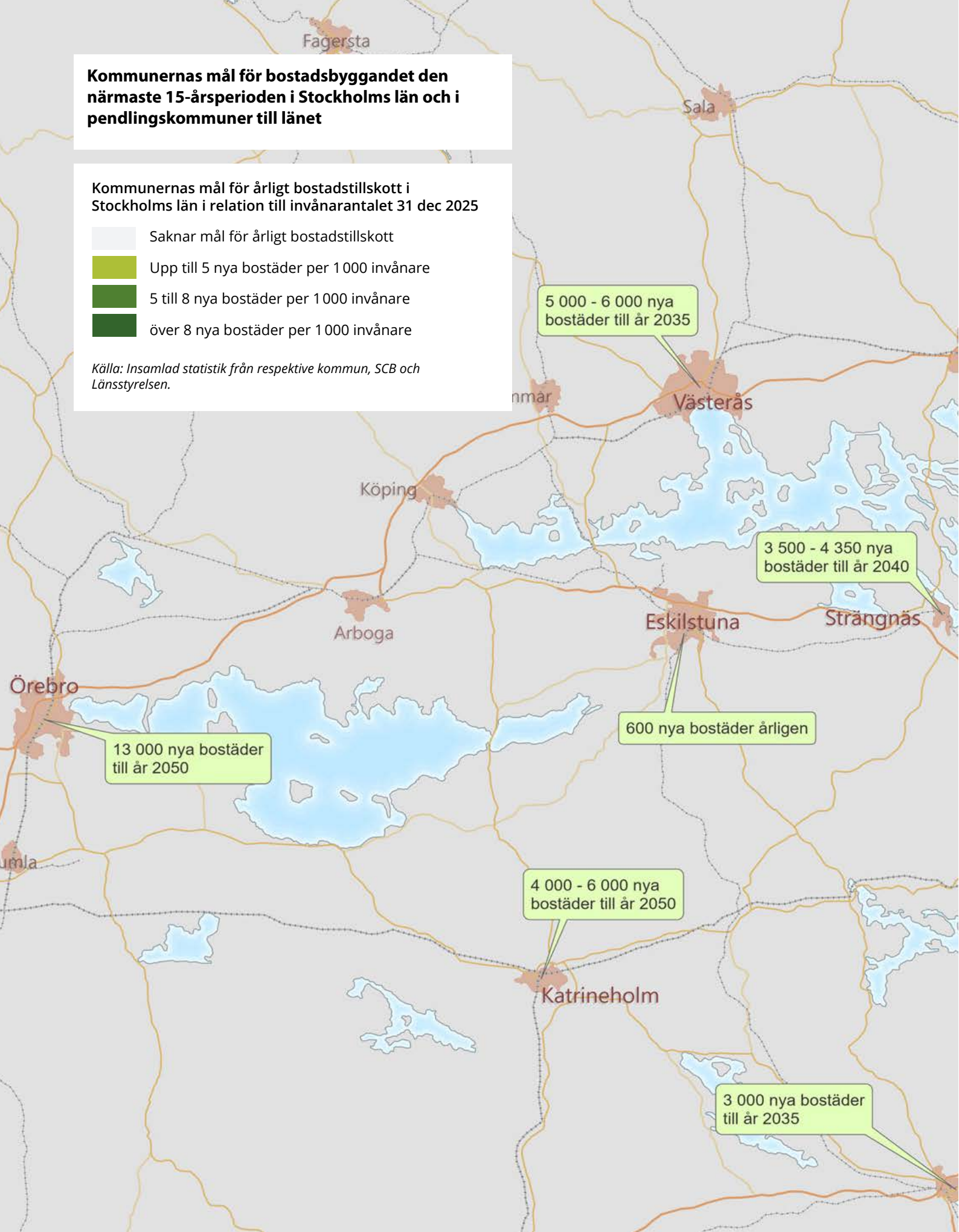
¹¹ Enligt BFL ska kommunens planering för bostadsförsörjningen även omfatta tillskott för hushåll och grupper vars bostadsbehov inte tillgodoses på den ordinarie bostadsmarknaden. Det finns inget krav på att detta tillskott ska redovisas kvantitativt.

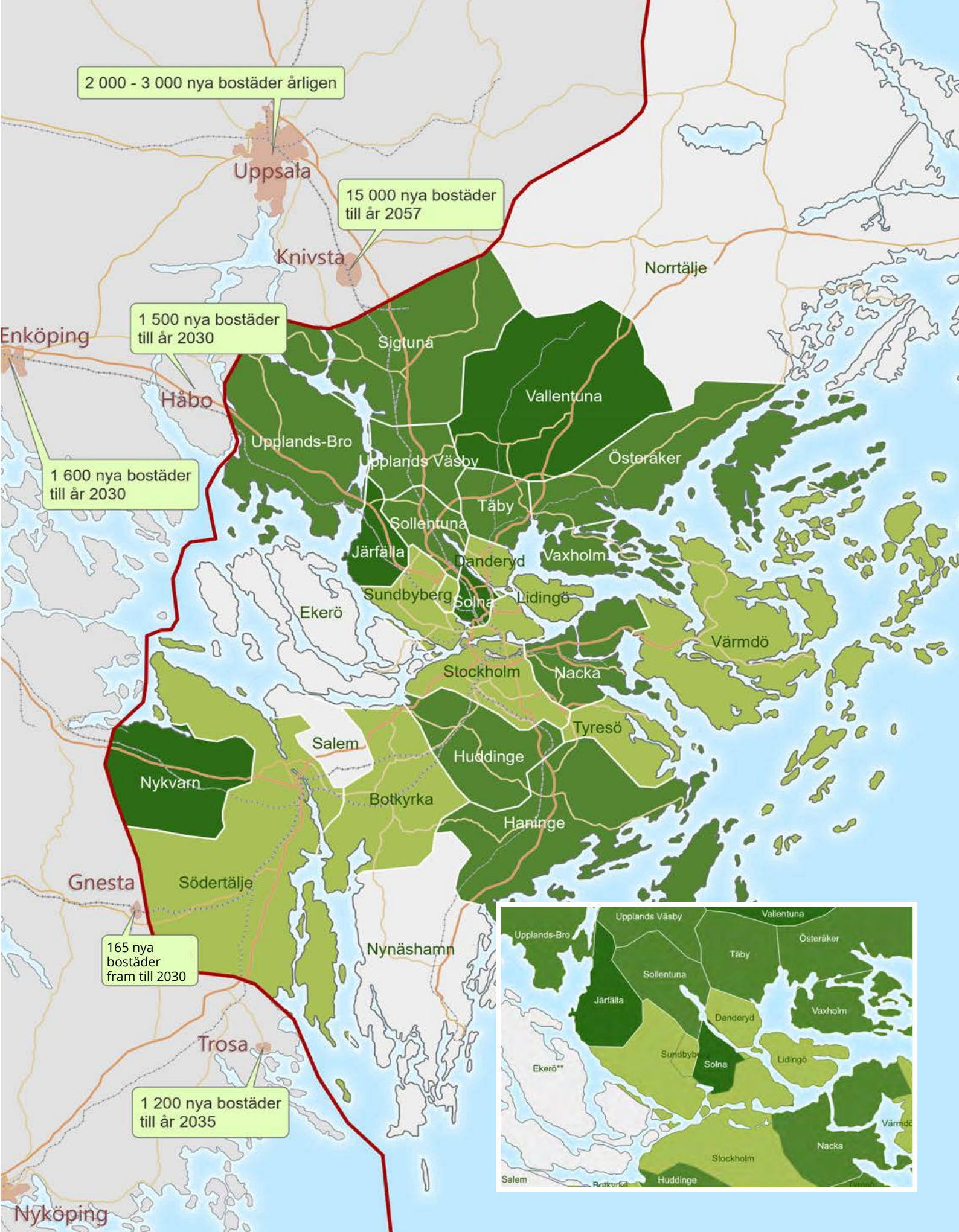
Kommunernas mål för bostadsbyggandet den närmaste 15-årsperioden i Stockholms län och i pendlingskommuner till länet

Kommunernas mål för årligt bostadstillskott i Stockholms län i relation till invånarantalet 31 dec 2025

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

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





Regionens behov av årligt bostadstillskott och kommunernas mål.

	Regionens behov av årligt bostadstillskott till 2040 enligt RUFSS 2060	Kommunens mål för bostadstillskott till 2030, insamlat 2026
Botkyrka	400–500	300–400
Danderyd	100–150	80
Ekerö	100–200	Saknar mål*
Haninge	400–600	750
Huddinge	700–900	800
Järfälla	600–800	1 000
Lidingö	100–200	50
Nacka	600–700	600
Norrtälje	300–500	Saknar mål*
Nykvarn	50–100	100–150
Nynäshamn	100–200	Saknar mål
Salem	50–100	Saknar mål
Sigtuna	200–300	400
Sollentuna	400–500	500
Solna	600–800	800
Stockholm	4 200–5 800	4 000
Sundbyberg	550–700	Minst 200
Södertälje	400–600	200–360
Tyresö	150–250	150–300
Täby	500–700	600–650
Upplands Bro	150–250	150–250
Upplands Väsby	250–350	300
Vallentuna	200–300	400
Vaxholm	50–100	75
Värmdö	250–400	100–200
Österåker	300–400	300–400
Summa	11 700–16 000	Ca 14 000

* Ekerö har ett befolkningsmål om 40 000 invånare år 2050, Norrtälje har mål för befolkningsutvecklingen om 650–1 000 pers/år.

Källa: Region Stockholm och länets kommuner. Insamlat av Länsstyrelsen 2026.

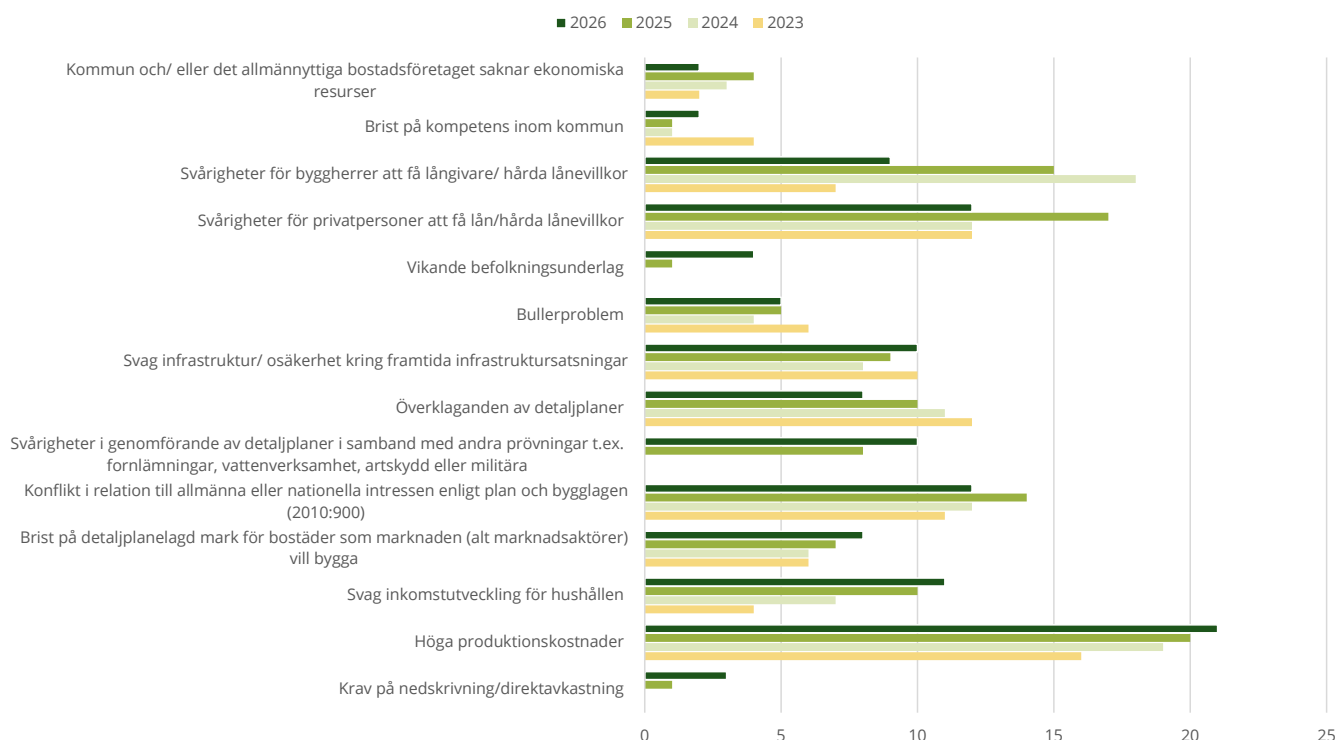
Kommunernas planläggning av bostäder minskar i antal

Förra året inkom 10 400 bostäder till Länsstyrelsen för samråd, en halvering jämfört med 2022 då 20 000 inkom. Det pekar mot en lägre takt i bostadsbyggandet. Plan- och byggprocessen tar ofta många år. Planen behöver därför utformas så att den står sig i förhållande till lagkrav och förändringar i omvärlden. Branschaktörer framhåller ofta vikten av att det finns en robusthet över tid i detaljplanerna.

I Bostadsmarknadsenkäten 2026 får kommunerna välja faktorer som enligt dem begränsar bostadsbyggandet. De vanligaste är "Höga produktionskostnader", "Svag inkomstutveckling för hushållen", "Konflikt i relation till allmänna och nationella intressen enligt PBL eller miljöbalken" och "Svårigheter för privatpersoner att få lån/hårda lånevillkor". Se diagram till höger.

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

Länsstyrelsen ska redovisa åtgärder som, i samverkan med kommunerna, främjar ökat bostadsbyggande där det råder underskott. Bostadsfrågan är tvärspektoriell och hanteras inom flera områden hos både Länsstyrelsen och kommunerna. I det dagliga arbetet ger våra planhandläggare råd och vägledning till kommunernas många handläggare för att möjliggöra nya bostäder. Vi för tidiga dialoger i plan-, bygg- och bostadsförsörjningsfrågor, samverkar i nätverk och arrangerar regelbundet konferenser, seminarier och workshoppar. Dessutom gör vi planrelaterade kommunbesök i varje kommun minst en gång per år.



Kommunernas bedömning av faktorer som påverkar bostadsbyggandet i Stockholms län 2023–2026.

Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2026.

Många kommuner har vidtagit egna åtgärder. Några exempel är

- nya värderingar för markpriser och nya betalningsplaner
- avsteg från kvalitetsprogram
- omvandlingar av bostadsrätt till hyresrätt i kombination med nya avtal eller att tomträtt införs
- att allmännyttan ges möjligheter att förvärva projekt från privat aktör.

Därutöver efterfrågar kommunerna någon form av statligt ekonomiskt stöd som gör det möjligt för kommuner och byggaktörer att få ihop kalkylen och bygga bostäder som hushållen har råd med.

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

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

Det finns brister i finansieringsmodellen för nyproduktion, särskilt inom det ägda beståndet. I ett omvärldsläge präglad av geopolitisk oro och ekonomisk instabilitet är det få hushåll som både kan och vill investera i en bostad på ritning. Även

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

Ägda bostäder kräver kapital, vilket ökar hushållens skuldsättning. När hushållens riskmedvetenhet minskar, dämpas efterfrågan på ägda bostäder. Trenden har dock vänt: där ägt boende dominerade med över 60 procent av nyproduktionen 2015–2024, utgör hyresrätter nu knappt hälften av det nya byggandet.

I *Bostadsmarknadsenkäten 2026* uppskattar kommunerna att 11100 bostäder påbörjas under året. Förra året påbörjades 10950 bostäder, och mycket talar för att nivån blir ungefär densamma i år.

Nyproduktionen av bostadsrätter – att sälja på ritning

Bostadsutvecklarna är skickliga på att inte bygga på spekulation. Det har framhållits som positivt för stabiliteten, men har inneburit att utbudet hela tiden legat under efterfrågan för att hålla prisnivån uppe. I Sverige kräver finansiärerna en hög försäljningsgrad innan byggnadskreditiv ges.¹² Historiskt sett har en försäljningsgrad på minst 70–80 procent av bostäderna varit norm innan påbörjandet. Om säljkraven inte

uppnåtts blir det ingen byggstart. Ett fåtal bostadsutvecklare har därför sänkt säljkraven till omkring 30 procent.

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

Modellen bygger på stigande priser och att kunderna tror på fortsatt prisökning. När priserna faller droppar köparna av eftersom värdet är osäkert när bostaden är klar. Ett annat problem är bankernas lånelöften enligt KALP som bara gäller en kort tid.¹³ Det skapar ingen stabilitet för vare sig kund eller bostadsbyggare eftersom ingen vet hur köparens situation ser ut vid tillträdet av bostaden. I orostider påverkar detta nyproduktionen betydligt mer än successionsmarknaden. Allt det här sammantaget innebär att den svenska modellen med att sälja på ritning förnärvarande hackar.

Ljusare läge för bostadsrättsbyggandet – men mycket är osäkert

Hushållens försvagade köpkraft och det osäkra omvärldsläget innebär att återhämtningen av byggandet dröjer parallellt som många bostadsrätter färdigställs, som först måste säljas – ofta med prisjusteringar nedåt – innan nya projekt startas. Utsikterna har dock ljusnat, det finns en marknad i bra mikrolägen. Bostadsutvecklarna är också kreativa med utvecklade affärsmodeller som hyrköp, avgiftsfria månader och/eller räntegarantier.

12 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 bostadsutvecklarens 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.

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



Foto: Länsstyrelsen / Nanny Andersson Sahlin

Enligt SCB färdigställdes förra året 3800 bostadsrätter jämfört med 5600 år 2024. Hur många som i år byggstartas är svårbedömt, men i *Bostadsmarknadsenkäten* 2026 bedöms påbörjandet till knappt 4500. Preliminär statistik för årets första kvartal från SCB visar att knappt 1700 bostadsrätter påbörjades.

Något om marken och markanvisningar

Merparten av kommunerna har stora markinnehav och byggrätter fördelas genom markanvisningar. En markanvisning är en option för en byggaktör att under viss tid och på vissa villkor förhandla med en kommun om ett markområde som ägs av kommunen. Stockholms stad tar till exempel själv fram och erbjuder färdiga byggrätter till aktörer. Tidigare var det vanligt att byggherrar själva tog fram projekt och ansökte om markanvisning.

Bland landets kommuner beslutade Stockholms stad om flest markanvisningar under 2025, enligt Markanvisning.se. Räknat per capita markanvisades flest i Solna, 5 bostäder per 1000 invånare, jämfört med knappt 3 i Stockholms stad. Det högsta markpriset för ett flerbostadshus var i huvudstaden med 37600 kr/kvm. För första gången på fem år markanvisades fler bostadsrätter än hyresrätter.

Projekt som byggstartas är ofta kompletteringsbebyggelse i attraktiva lägen. Bostadsrätter byggs oftast på spekulation och finansieras mestadels av byggherren själv där minst 30 procent av bostäderna är sålda eller förhandsbokade. Att starta projekt i egen balansräkning ökar kapitalbindningen och innebär att resultatet förskjuts, jämfört med det traditionella sättet där merparten av bostäderna säljs före igångsättning. Möjligheterna till försäljning ökar i takt med att projekten närmar sig färdigställande.

Även om marken var gratis skulle det i delar av länet vara svårt att få projektekonomin att gå ihop. Där kalkylen för nyproduktion går ihop saknas efterfrågan. En osäker omvärld, höga byggkostnader och nedreviderade befolkningsprognoser försvårar analysen av vad som är möjligt att framöver bygga.

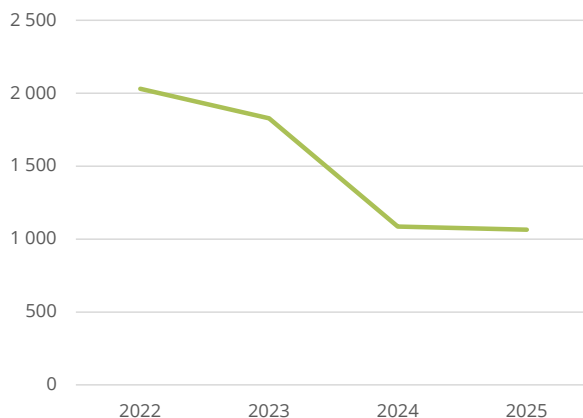
60 äganderätter färdigställdes i flerfamiljshus förra året

Att köpa en lägenhet med äganderätt innebär att en fastighet köps. Ägaren blir lagfaren ägare till fastigheten. I en ägarlägenhet förekommer inga gemensamma lån, dock ägs delar av huset gemensamt av de boende, som tak, fasad, trapphus och hiss. Dessa förvaltas av en samfällighetsförening. Det finns knappt 2 200 ägarlägenheter i länet. Förra året färdigställdes knappt 60 äganderätter parallellt som 45 påbörjades. I år bedöms 100 ägarlägenheter påbörjas i en kommun, Stockholm.

Stort fokus på småhus

Regeringen riktar stort fokus mot småhusbyggandet, vilket bland annat märks i uppdraget till egnahemskommissionären¹⁴, samt i Boverkets utredning om ett typgodkänt och bygglovsbefriat "Sverigehus". Småhusbyggandet möter dock utmaningar som beror på hushållens begränsade möjligheter att efterfråga nya småhus. Under många år har nyproduktionen legat kring 2 000 småhus per år, men de senaste två åren minskade byggandet drastiskt – knappt 1 100 småhus per år färdigställdes i år och förra året. Se diagram ovan. Mellan 2022 och 2025 färdigställdes totalt 6 000 småhus, vilket motsvarar 11 procent av det totala antalet nyproducerade bostäder under perioden.

¹⁴ Uppdrag att verka för ökat småhusbyggande genom en ny egnahemsrörelse, LI2024/01020, LI2023/03027, LI2023/00337. Landshövdingen Stefan Attefall har tillsatts som egnahemskommissionär för att öka småhusbyggandet. Småhus avser friliggande en- och tvåbostadshus samt par-, rad- och kedjehus.



Antal färdigställda småhus i Stockholms län 2022–2025.
Källa: SCB.

Av länets närmare 1,2 miljoner bostäder utgör småhusen en fjärdedel, cirka 290 000, majoriteten äganderätter. Knappt 3 procent är hyresrätter. Ett ökat byggande av småhus som hyresrätter skulle kunna ge fler hushåll möjlighet att förverkliga småhusdrömmen.

De kommande åren kommer många småhus att föras ut på marknaden. I länet bor 20 000 småhusägare som är 80 år eller äldre, och i takt med demografiska förändringar och arvsskiften kommer dessa till marknaden. Denna utveckling är i sig inget argument mot att bygga nya småhus. Däremot är det ett starkt skäl att bygga rätt sorts småhus – inte villamattor i perifera lägen, utan småhus som bättre svarar mot faktiska behov och efterfrågan.

Är det själva småhuset som hushåll efterfrågar, eller är det snarare den stadsbyggnadskvalitet och den upplevda trygghet som ofta kännetecknar småhusområden? Den frågan har regionen undersökt och funnit att de viktigaste boendekvaliteterna är egen ingång, egen täppa samt möjligheten att själv bestämma över bostaden. Närhet till natur och/eller vatten samt en känsla av trygghet är också viktigt.



Foto: Länsstyrelsen / Nanny Andersson Sahlin

Studien visade att en majoritet av dem som söker ett småhus var mycket positiva till att bo i flerbostadshus – förutsatt att boendekvaliteterna var desamma. Kommunernas planer för småhusbyggande varierar. Enligt *Bostadsmarknadsenkäten 2026* förväntas cirka 1200 småhus påbörjas i år – något färre än de 1300 som påbörjades 2025, enligt SCB.

Byggandet av hyresrätter

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

Förra året färdigställdes knappt 6 200 hyresrätter, något färre än 2025. Kommunerna bedömer i *Bostadsmarknadsenkäten 2026* att

5 300 hyresrätter påbörjas i år. På fastighetsmarknaden genomförs affärer där aktörer köper färdigutvecklade byggrätter för hyresrätter. Samtidigt sker en tydlig konsolidering, färre och större bolag tar en större del av marknaden. Parallellt tillförs utländskt kapital från pensionsfonder, som i ökande grad investerar i hyresrätter – investeringar som aktörerna ser som trygga och lönsamma.

Bostadsrättsprojekt kan även omvandlas till hyresrätter. Omvandlingarna omfattas dock av svårigheter då bostadsrättsmarken är dyrare än den för hyresrätter. Markpriserförhandlingar är känsliga då intäkten är en viktig del av kommunens budget. Byggs för många hyresrätter minskar intäkterna. Hyresrättsbyggare upplever detta som ett problem, de känner sig inte välkomna i alla kommuner.

Nybyggda hyresbostäder tar längre tid att förmedla – hyrorna är höga

SCB har analyserat nyproduktionshyrorna för 2024. De högsta hyrorna i länet återfinns i hus med *individuell förhandling* där snitthyran för en tvåa blev 3185 per kvadratmeter och år. Därefter följer bostäder med *bruksvärdeshyra* (3170 kronor per kvadratmeter och år) samt bostäder med *presumtionshyra* (3019 per kvadratmeter och år). De lägsta hyrorna noterades för bostäder med *presumtionshyra i kombination med investeringsstöd*, där hyran i genomsnitt låg på 2318 kronor per kvadratmeter och år.

I nybyggda hyreshus brottas många bostadsbolag med omflyttningar. För att inte hamna där skulle det vara bättre om bolagen strävade efter att inte förhandla fram för höga hyror.¹⁵ Stockholms bostadsförmedling uppger att efterfrågan påtagligt viker när hyran för en trerummare överstiger 10 000 kronor per månad. Nyproduktionen påverkas särskilt, då snitthyran är nästan 50 procent högre jämfört med äldre bestånd.¹⁶ Därtill tillkommer kostnader för vattenförbrukning och/eller uppvärmning – utgifter som vanligtvis ingår i hyran för äldre bostäder.

15 Hyran i en ny lägenhet har de senaste åren oftast bestämts genom presumtionshyra (31 projekt 2024). Utgångspunkten för presumtionshyra är att hyresvärden vill täcka produktionskostnaderna för fastigheten. Ökar byggkostnaden så ökar hyran. Tidigare sattes hyran oftast enligt bruksvärdes-systemet (3 projekt 2024). Hyressättningen inom detta system baseras på ett antal bruksvärdesfaktorer, som exempelvis fastighetens och lägenhetens standard och läge. Hyressättning kan även ske genom en direkt överenskommelse mellan hyresgäst och hyresvärd – så kallad direkthandling (11 projekt 2024). 5 projekt fick presumtionshyra med investeringsstöd 2024.

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

Utbetalningar för 460 bostäder av det numera slopade stödet till hyres- och studentbostäder

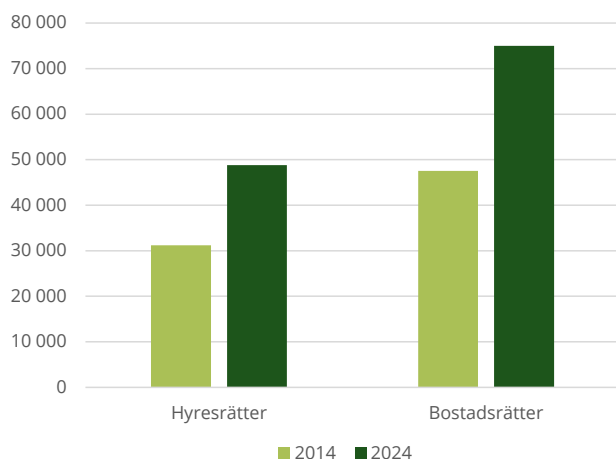
År 2016 infördes investeringsstöd för att öka byggandet av hyres- och studentlägenheter med ett tak för hyresnivån. Riksdagen beslutade i samband med omröstningen om budgeten för 2022, att avveckla investeringsstödet efter årsskiftet 2021/22. Stödet är utformat så att bostäderna ska påbörjas inom ett år efter att beslut har fattats och färdigställas inom två år från påbörjandet. Under 2025 fattades beslut om utbetalning till 7 projekt i 3 av länets kommuner vilket resulterat i 460 hyresrätter och kooperativa hyresrätter. Utbetalningarna uppgick till 234 miljoner kronor.

Produktionskostnaden ökade med 34 procent mellan 2014 och 2024

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, som material och löner. I markkostnaden ingår sådant som köpeskilling, markarbeten, lagfart, geologiska utredningar, kommunala avgifter och eventuella rivningskostnader.



Produktionskostnad per lägenhetsarea och upplåtelseform i storstadsregionerna 2014–2024. Källa SCB.

Produktionskostnaden för flerbostadshus i Stockholmsregionen ökade med 34 procent mellan 2014 och 2024, enligt SCB. Omkring tre fjärdedelar av produktionskostnaden består av byggkostnader, resten är markkostnader.¹⁷

Upplåtelseformen påverkar kostnaden

Den totala produktionskostnaden är avsevärt högre för bostadsrätter än för hyresrätter, vilket framgår av diagrammet till vänster. Detta beror främst på att markpriserna för bostadsrätter i storstadsområden är högre jämfört med mark för hyresrätter – samt att många hyresrätter uppförs med tomträtt.



Foto: Länsstyrelsen / Henrik Weston

¹⁷ Genom att de nyproducerade bostäderna varierar i antal och utförande mellan åren kan det vara svårt att göra relevanta jämförelser över tid. Årets resultat enligt SCB liknar tidigare år vad gäller skillnader mellan bostads- och hyresrätter. Årets undersökning precis som föregående år har innehållit betydligt färre antal nybyggnadsprojekt än tidigare år, då många byggstarter skjutits på framtiden.



Här bygger vi
bostäder för fram-
tidens seniorer

Ramudden

3

Olika förutsättningar på bostadsmarknaden – om särskilda behov

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

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

Lägre tempo i befolkningsökningen

Förra året ökade befolkningen med 13 000 personer. Av denna ökning stod födelseöverskottet för 10 000, medan flyttnettot uppgick till 3 000. Nettoinvandringen var 3 100 personer. Inrikes flyttnetto är fortsatt negativt, men underskottet har minskat markant. År 2025 uppgick det till -100, en tydlig förbättring jämfört med de minussiffror på flera tusen som noterades för bara några år sedan. Sammantaget närmar sig länets befolkning nu 2,5 miljoner invånare.¹⁸

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

planering. Samtidigt väntas antalet barn i skolåldern minska – något som påverkar planeringen för skola och utbildning. När barnafödandet minskar märks effekterna inte omedelbart, utan utvecklas över tid. Mindre barnkullar leder till mindre ungdomskullar som leder till färre unga vuxna på bostadsmarknaden. Den demografiska kedjan innebär att det underliggande efterfrågetrycket på bostäder minskar (läs mer om det framtida behovet av bostäder i kapitel 2).

40 procent av alla hushåll består av en person

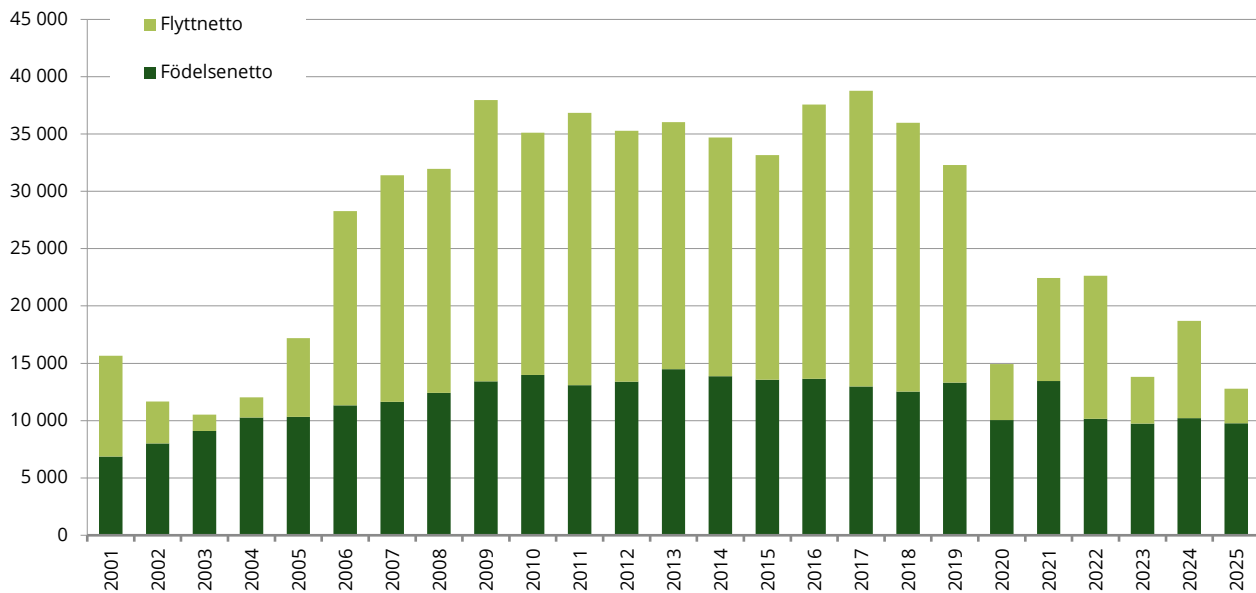
Länets knappa 2,5 miljoner invånare är fördelade på drygt 1,1 miljoner hushåll eller i genomsnitt 2,2 personer per bostad. Drygt 40 procent av hushållen består av en person. Diagrammet på sidan 39 visar fördelningen. Notera särskilt att hushåll med en eller två personer ökat stort

¹⁸ Den sista december 2025 hade länet 2 486 251 invånare.

Befolkningsökningen **per vecka** i Stockholmsregionen



Befolkningsökning i Stockholms län 2000-2025. Källa SCB.



Befolkningsökning i Stockholms län 2000-2025. Källa: SCB.

sedan 2015, från 640 000 till 770 000. Antalet hushåll med 6 eller fler personer har under samma period minskat med 3 000.

Stockholm och Sundbyberg, med sin täta bebyggelse och höga andel flerbostadshus, har en större andel trångbodda hushåll jämfört med kommuner som Danderyd, Ekerö och Täby, där småhus dominerar. Botkyrka är den kommun i länet som har minst boendeyta per person.

Bostadsbyggandet motsvarar inte behoven

I *Bostadsmarknadsenkäten 2026* uppger merparten av kommunerna bostadsunderskott. Undantagen är Haninge, Järfälla, Norrtälje och Nynäshamn, som bedömer marknaden som i balans – men då sett till det totala bostadsbeståndet. Flera kommuner betonar samtidigt att balansen inte gäller alla delar

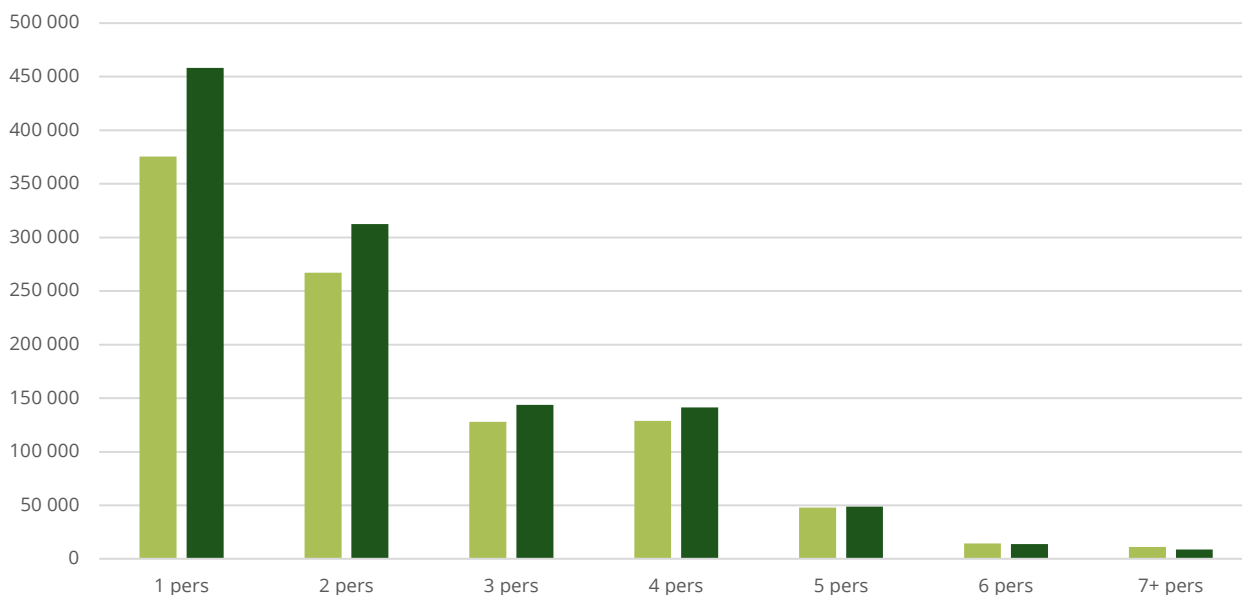
av marknaden. Ofta finns ett överskott i högre prislägen, medan det råder brist på bostäder med lägre boendekostnader. Att det finns lediga dyra bostäder kan vara positivt eftersom det ökar rörligheten och bidrar till flyttkedjor. Samtidigt kvarstår på många håll en tydlig obalans: eftersom många hushåll saknar ekonomiska möjligheter att efterfråga de bostäder som finns eller planeras.

Bostadsbehov och bostadsefterfrågan

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

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

Bostadsefterfrågan uttrycker hushållens betalningsförmåga.



Antal hushåll i Stockholms län efter hushållsstorlek, 2015 (ljusgrön) och 2025 (mörkgrön). Källa: SCB.

Olika förutsättningar på bostadsmarknaden

Den som inte har en trygg anställning, hög lön, sparade pengar eller lång kötid har svårt att hitta in på bostadsmarknaden. En trygg och hållbar bostad är avgörande för människors tillvaro och trygghet. Det är också en skyddsfaktor som på olika sätt främjar barns uppväxtvillkor. Barn behöver utrymme för lek, vila, studier och umgänge. Kontinuitet i skolgång ger förutsättningar att klara skolarbetet. Trygghet och långsiktighet i boendet ger möjlighet att delta i fritidsaktiviteter och att bygga varaktiga relationer till kompisar och vuxna. En trygg boendesituation stärker tilliten till samhället och ger förutsättningar att fånga upp och långsiktigt samverka i insatser kring barn med särskilda behov och utmaningar.

Arbetet för jämlika livsvillkor och minskat utanförskap spänner över flera samhällsområden. Boverket och SCB analyserar och följer utvecklingen och har tagit fram rapporten *Fördjupad analys av utanförskap* samt verktyget *Utanförskapets karta*. Under 2026–2027 ska de även följa utvecklingen och ta fram en metod för fortsatt arbete. Boverket samordnar arbetet och ger stöd genom statistikverktyg och kunskaps-höjande webinarier. Ett verktyg är *Livsvillkorsbarometern* som samlar flera applikationer som mäter livsvillkor, såsom *Segregationsbarometern*, *Mått på utanförskap* och *Behovsbaserad bostadsbrist*.

Sämre livsvillkor är ofta koncentrerade till vissa bostadsområden, särskilt i områden med flerfamiljshus som byggdes under miljonprogrammet. Områdena har i högre grad utmaningar såsom arbetslöshet, trångboddhet, skolor med sämre förutsättningar och resultat, en otrygg närmiljö och bristande samhällsservice. I länet är det 38 områden i 10 kommuner som betecknas som utanförskapsområden. Totalt bor det drygt 200 000 personer i dessa områden, varav upp

Social dumpning

Kommunalt agerande som får en person i behov av stödinsatser att flytta till en annan kommun, utan att personen själv uttryckt en tydlig vilja att flytta.

emot 50 000 är barn. En hög andel hyresrätter med jämförelsevis lägre hyror gör att människor med svagare ställning på bostadsmarknaden har en möjlighet att efterfråga en bostad.

Om lokala bostadsbehov inte kan tillgodoses händer det att kommuner aktivt medverkar till att hushåll flyttar till en annan kommun. Grupper som ofta berörs är nyanlända, våldsutsatta och personer inom missbruks- och psykiatrvården. Social dumpning innebär att man flyttar från socioekonomiskt starka kommuner till kommuner med socioekonomiska utmaningar. Individer kan gå från att ha sysselsättning till att bli bidragsberoende. Barn tvingas lämna skola, fritidsaktiviteter och viktiga nätverk.

Rätten till en lämplig bostad

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

FN:s granskningsorgan för ekonomiska, sociala och kulturella rättigheter har i sin uppföljning lyft vikten av att Sverige motverkar diskriminering på bostadsmarknaden. Enligt

bland annat Diskrimineringsombudsmannen (DO) handlar de flesta anmälningar på bostadsområdet om diskriminering på grund av etnisk tillhörighet eller funktionsnedsättning.

Nationella målsättningar

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

Kommunernas ansvar för specifika grupper

Mål om att trygga rätten till bostad innebär generellt inte att individer har en utkrävbar rätt till bostad. Kommunernas ansvar regleras framför allt i bostadsförsörjningslagen (BFL) och i socialtjänstlagen (läs mer om BFL på sidan 78). För vissa grupper finns lagstiftning som ger rätt till särskilt stöd och hjälp med bostad. Socialtjänstlagen och lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS) reglerar att kommunen ska tillhandahålla boende med service och omvårdnad för äldre samt bostäder med särskild service till personer med funktionsnedsättning. Enligt lagen om mottagande av vissa nyanlända för bosättning ska kommuner erbjuda bostad till nyanlända



Foto: Länsstyrelsen / Nanny Andersson Sahlin

som anvisats kommunen. Migrationsverket kan också enligt lagen om av mottagande av asylsökande anvisa skyddsbehövande enligt massflyktsdirektivet till en kommun som sedan ansvarar för att ordna boende. Läs mer om dessa grupper längre fram i kapitlet.

Ny förebyggande socialtjänstlag sedan 1 juli 2025

Den nya socialtjänstlagen syftar till att socialtjänsten ska vara förebyggande, jämställd och lättillgänglig för människor som behöver stöd. Socialtjänsten ska också vara kunskapsbaserad och vila på forskning och beprövad erfarenhet. Socialtjänsten har det yttersta ansvaret för att enskilda får det stöd och den hjälp som de behöver. Socialnämnden ska i sin verksamhet främja den enskildes rätt till bostad och medverka i samhällsplaneringen och i bostadsförsörjningen. Hänsyn till sociala



Foto: Länsstyrelsen / Henrik Weston

aspekter kräver kunskap om respektive kommuns sammansättning och vilka hushåll som inte har ekonomiska förutsättningar att själva ordna en bostad på marknadens villkor.

Förändringar av bostadsbidraget inte tillräckliga

Den 1 januari 2026 höjdes bostadsbidraget för barnfamiljer, medan det för ungdomar ligger kvar på samma nivå. Samtidigt har antalet mottagare av bostadsbidrag minskat med 34 procent på fem år, enligt Försäkringskassan. En viktig förklaring är att inkomstgränserna inte har följt inkomstutvecklingen. Sedan 1997 har inkomsterna i Sverige ökat med över 130 procent, medan inkomstgränsen för barnfamiljer bara höjts med 28 procent och

inte alls för ungdomar. Hade gränserna följt inkomstutvecklingen skulle de i dag vara mer än dubbelt så höga för ungdomshushåll. Eftersom det inte är indexerat följer bostadsbidraget vare sig inflationen eller hushållens inkomster och utgifter. Flera aktörer inom bostads- och välfärdssektorn har tydligt uttryckt behov av att indexreglera och låta bostadsbidraget omfatta fler, däribland Sveriges Stadsmissioner, Sveriges Allmännyttan och Fastighetsägarna. Först då kan bostadsbidraget fungera som ett effektivt bostadspolitiskt verktyg. Riksdagen har beslutat att det från 1 januari 2027 införs ett krav på kvalificering för att få ta del av bostadsbaserade socialförsäkringsförmåner. Det innebär att det kan krävas upp till fem års vistelse i Sverige för rätt till bostadsbidrag men också

föräldrapenning på grund- och lägstanivå, barnbidrag och sjukersättning i form av garantiersättning. Flera remissinstanser, däribland Fastighetsägarna, uttrycker oro för hur detta kan påverka hushållens situation på bostadsmarknaden och pekar på att tillgång till bostad kan vara avgörande för möjligheten att gå från bistånd till arbete.

Obligatoriska hyresgarantier införs den 1 september

Den 1 september 2026 träder förordningen om hyresgarantier i kraft efter en ändring i BFL. Det blir nu obligatoriskt för kommuner att använda sig av hyresgarantier för vissa hushåll. Regeringen har höjt det generella statsbidraget till kommuner för att kunna implementera förändringen. Nuvarande regelverk om hyresgarantier gäller även fortsättningsvis, även om det inte kommer att vara möjligt att ansöka om 5 000 kronor per garanti från Boverket längre. Det innebär att det kommer att vara möjligt att använda hyresgarantier även för de målgrupper som inte omfattas av förändringen den 1 september. För att lagändringen ska få önskad effekt gäller det för kommuner och bostadsbolag att nyttja den möjlighet som hyresgarantierna innebär.

Analys av bostadsbehov i kommunen

Kommunerna har huvudansvaret för bostadsförsörjningen. Enligt BFL ska kommunernas handlingsplaner för bostadsförsörjningen grundas på en analys av de bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden. Analysen ska genomföras med stöd av ett underlag från Boverket¹⁹ och andra underlag som kommunen

behöver för sin analys. Genom handlingsplanen ska kommunen skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder. Läs mer om BFL och kommunernas bostadsförsörjningsansvar i kapitel 7.

Boverkets underlag består av olika mått över antalet hushåll som saknar en rimlig bostad, exempelvis antalet trångbodda hushåll och antalet hushåll med ansträngd boendeekonomi.²⁰ Enligt Boverkets senaste beräkningar 2026 är 15 procent av hushållen trångbodda och drygt 21 procent har en ansträngd boendeekonomi enligt KALP-kalkylen ("kvar att leva på").²¹

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

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

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

Sista året med nuvarande nationell strategi mot hemlöshet

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

I strategin anges fyra mål för att motverka hemlöshet:

Mål 1. Hemlöshet ska förebyggas.

Mål 2. Ingen ska bo eller leva på gatan.

Mål 3. Bostad först bör införas nationellt.

Mål 4. Det sociala perspektivet i samhällsplaneringen ska stärkas.

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

Som en del i hemlöshetsstrategin stödjer länsstyrelserna kommunerna i arbetet med att motverka hemlöshet. Länsstyrelserna betonar vikten av att det förebyggande arbetet är en del av kommunens arbete med bostadsförsörjning. Det är av särskild vikt att kommunerna har en väl fungerande samverkan med fastighetsägare och Kronofogden för att förebygga vräkningar och mildra konsekvenserna.

Under det gångna året har Boverket och Socialstyrelsen gemensamt lanserat metodstödet *Alla behöver ett hem* som syftar till att underlätta samarbetet mellan socialtjänst och samhällsplanering i kommunen för att motverka hemlöshet och trångboddhet.

Det pågående arbetet utvärderas med förslag till en kommande hemlöshetsstrategi

Socialstyrelsen har följt upp den nationella hemlöshetsstrategin och lämnat förslag till regeringen på åtgärder framåt. Den samlade bilden är att arbetet med att förebygga och motverka hemlöshet har stärkts både på lokal, regional och nationell nivå under strategiperioden. Majoriteten av länets kommuner som har tagit fram handlingsplaner för bostadsförsörjningen de senaste åren har inkluderat hemlöshets- och vräkningsförebyggande åtgärder. Men effekterna har än så länge uteblivit. Socialstyrelsen föreslår framåt att strategin ska breddas till att omfatta hela kommunens ansvar för bostadsförsörjningen. Fler målgrupper i risk för hemlöshet behöver lyftas in i strategin. Det förebyggande arbetet behöver stärkas med fokus på stöd till kommunerna. Det behöver vidare undersökas i vilken form hemlösheten ska kartläggas och följas. Länsstyrelsen välkomnar förslagen och ser ett behov av att åtgärder för personer som befinner sig i strukturell hemlöshet lyfts in i strategin.²²

Riksrevisionen genomför en granskning av statens insatser för att motverka hemlöshet. Granskningen fokuserar på de delar i regeringens nationella hemlöshetsstrategi som rör statens stöd till socialtjänsten i arbetet med att förebygga och motverka avhysningar samt införa Bostad först. I sin hemlöshetsrapport utvärderar Stadsmissionen den nationella strategin och föreslår att staten tar ett större ansvar. De vill se en bostadskommission med helhetsgrepp om bostadsmarknaden, inklusive beskattning och finansiering, samt ett nationellt kompetenscenter för Bostad Först.

²² Socialstyrelsen ansvarar för den gemensamma slutrapporten för arbetet med nationell hemlöshetsstrategi. Länsstyrelserna gör en gemensam delredovisning som hålls samman av Länsstyrelsen i Västra Götaland. För redovisning av Länsstyrelsen Stockholms arbete under 2025 se bilaga 4.

En fjärdedel av dokumenterat hemlösa finns i länet

Socialstyrelsens kartläggning från 2023 visade att drygt 6 600 personer i länet levde i hemlöshet. Andelen kvinnor var drygt 30 procent. Barn ingår inte i kartläggningen. Av Sveriges alla hemlösa fanns en fjärdedel i länet. Storstäderna har större utmaningar med akut hemlöshet. I länet utgjorde den gruppen drygt 1 200 personer. Antalet människor i boendelösningar via socialtjänsten har ökat sedan kartläggningen 2017, till 4 000 personer. Socialstyrelsen rekommenderar att kommuner regelbundet genomför lokala kartläggningar. Stockholms stad räknar hemlösheten vartannat år. 2024 var knappt 2 200 personer hemlösa, cirka 330 färre än 2022 – men mörkertalet är stort.

Enligt socialtjänstlagen ansvarar vistelsekommunen för stöd, men för hemlösa kan ansvaret bli oklart. Därför har Storsthlm tagit fram en överenskommelse som klargör ansvar mellan kommuner och ska säkerställa att ingen blir utan hjälp.

Den strukturella hemlösheten ökar även hos hushåll med arbete

Orsakerna till hemlöshet varierar, därför behöver arbetet med att motverka hemlöshet utgå från individens förutsättningar. Andelen människor som lever i social hemlöshet – ofta personer med missbruksproblematik eller psykisk ohälsa – är fortsatt stor. Men det är den strukturella hemlösheten som ökar mest, särskilt bland nyanlända, utrikesfödda, barnfamiljer och ensamstående kvinnor med barn. Dessa grupper har svårt att ta sig in på bostadsmarknaden och tvingas därför till kortsiktiga och osäkra boendelösningar. Människor i strukturell hemlöshet syns sällan i statistiken. Många har arbete, men saknar tillräcklig ekonomi eller kötid för att kunna lösa sin situation. Socialtjänsten vittnar om en ökad arbetsbelastning, där många

söker hjälp med att hitta en bostad. Trots detta omfattas den här gruppen sällan av insatser enligt socialtjänstlagen.

Systematiskt arbete för att förebygga vräkningar kräver kontinuitet

Socialstyrelsens framgångsfaktorer som beskrivs nedan visar att ett systematiskt arbetssätt är avgörande för att minska risken för vräkningar, särskilt för barnfamiljer. Nästan alla kommuner uppger i *Bostadsmarknadsenkäten 2026* att de bedriver någon form av vräkningsförebyggande arbete. I en majoritet av kommunerna finns fastställda rutiner och/eller utsedda ansvariga för detta. Flera kommuner beskriver ett aktivt, uppsökande arbete riktat mot barnfamiljer och vuxna, ofta i samverkan med bostadsbolag och Kronofogden. Vissa kommuner har arbetat länge med lokal samverkan i det vräkningsförebyggande arbetet medan andra nyligen har börjat. Länsstyrelsen kommer att ta särskild kontakt med de kommuner som har uppgett i *Bostadsmarknadsenkäten* att de ännu saknar en strategi för sitt vräkningsförebyggande arbete.

Antalet vräkningar ökar i snabb takt – uppföljning behövs

Länsstyrelsen noterar att det under 2025 verkställdes 703 vräkningar i länet, vilket är den högsta siffran sedan 2012. Även antalet barn som berörs av vräkningar har ökat, 152 barn har under 2025 drabbats genom att en eller båda vårdnadshavarna vräkts. Mörkertalet är stort och konsekvenserna för barn kan vara lika stora om familjen väljer att flytta innan en formell vräkning sker. Detsamma gäller för familjer som hyrt i andra hand eller varit inneboende eller tvingas flytta som en konsekvens av kommunens arbetssätt utifrån bostättningslagen. Länsstyrelsen ser ett behov av att följa upp vad som sker med de barnfamiljer som har vräkts för att säkerställa barnens livsvillkor.

Riktade insatser krävs för att förstärka arbetet mot vräkningar av barnfamiljer

Socialstyrelsen har under det gångna året presenterat en rapport som visar att antalet barnfamiljer som riskerar att bli avhysta ökat de senaste åren. Studien visar att det är vanligt med psykisk ohälsa och tidigare skulder hos dem som hotas av vräkning. Nära hälften av de vuxna har sökt vård för psykiska besvär. Särskilt hög är andelen bland ensamstående kvinnor med barn. Rapporten visar att den största gruppen bland familjerna hade inkomst från arbete månaden innan hyresvärden ansökt om handräckning från Kronofogden. Bland barnfamiljer är hyresskuld den vanligaste orsaken till vräkning, runt 90 procent av alla hushåll där barn berörs. Andelen hushåll som fått ekonomiskt bistånd till hyresskuld har minskat i hela landet. Av de familjer som fått ekonomiskt bistånd för hyresskuld bodde omkring 80 procent kvar. Om en familj blivit vräkt kan det bli aktuellt med en akut boendelösning som kommunens socialtjänst ansvarar för. Inom ramen för den nationella hemlöshetsstrategin har Socialstyrelsen i uppdrag att kartlägga och analysera hur kommuner använder akuta boendelösningar.

Underlag från Kronofogden och Socialstyrelsen visar att höga hyror, ökade levnadskostnader och skuldsättning orsakar fler vräkningar. I Stockholmsregionen slår utvecklingen särskilt hårt mot ekonomiskt svaga hushåll. Utvecklingen kräver att befintliga verktyg som hyresgarantier och budget och skuldrådgivning används i större utsträckning, men det är inte tillräckligt. Det understryker behovet av en svensk modell med riktade bostäder för att bättre stödja ekonomiskt utsatta hushåll.

Socialstyrelsens framgångsfaktorer för att förebygga och motverka hemlöshet:

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

Socialstyrelsens definition av hemlöshet

Situation 1: Akut hemlöshet – exempelvis härbärge/uteliggare.

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

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

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



Foto: Länsstyrelsen / Nanny Andersson Sahlin

Bostad först en prioriterad insats som gör skillnad

Bostad först är en effektiv metod för personer som varit hemlösa lång tid och som står mycket långt från bostadsmarknaden. Utgångspunkten är att bostaden är medlet snarare än målet för en persons återhämtning. Den hemlöse erbjuds egen bostad i kombination med anpassade stödinsatser. Den gängse insatsen är vanligtvis ”boendetrappan” där en hemlös ska uppfylla en rad kriterier, som att vara drogfri, innan det kan bli aktuellt med en bostad. Målet med *Bostad först* är att hyresgästen ska bo kvar på samma villkor som vanliga hyresgäster. Beräkningar visar på stora ekonomiska besparingar för kommuner som tillämpar metoden jämfört med placeringar på tillfälliga boenden. Till detta kommer den förhöjda livskvaliteten. Trots det är det få kommuner som infört *Bostad först* med

förstahandskontrakt, flera kommuner har egna tolkningar av metoden. Varianter av *Bostad först* finns enligt *Bostadsmarknadsenkäten 2026* i nio kommuner. Genom ett flerårigt statsbidrag till kommunerna är förhoppningen att fler kommuner ska använda metoden, tio kommuner beviljades bidrag vid den senaste utlysningen.

Sociala kontrakt och motsvarande kan motverka hemlöshet

Alla kommuner erbjuder någon form av boendeinsats för personer som inte själva lyckas ordna bostad och som omfattas av socialtjänstlagen. Enligt *Bostadsmarknadsenkäten 2026* är olika typer av sociala kontrakt den vanligaste lösningen. Kommuner hyr då ut bostäder i andra hand enligt SoL 4 kap. 1 eller 2 §, eller ibland utan bistandsbeslut. Läs mer om kommunernas åtgärder i kapitel 7.

För att kunna erbjuda sociala kontrakt eller liknande lösningar behöver kommunen ha tillgång till bostäder, antingen via allmännyttan eller privata hyresvärdar. I vissa fall äger kommunen även småhus, bostadsrätter eller egna fastigheter för sociala ändamål. I Stockholms stad sker detta bland annat genom SHIS Bostäder, som förvaltar cirka 3 200 bostäder med korttidskontrakt.

När kommunernas insatser inte räcker till blir civilsamhällets engagemang avgörande. Via Stockholms Stadsmissions Bobyrå förmedlas bostäder till personer som står utanför den ordinarie bostadsmarknaden. Organisationen har även byggt ett flerfamiljshus med kooperativa hyresrätter i Farsta, för hushåll som tidigare levt i hemlöshet. Läs mer om Stadsmissions hus i Farsta på sidan 61.

Unga, studenter och bostadsbristen

Länet har en ung befolkning – nästan hälften är under 35 år. Enligt *Bostadsmarknadsenkäten 2026* har 17 kommuner särskilda ungdomsbostäder och 12 studentbostäder. Ungdomsbostäder erbjuds ofta med tidsbegränsade kontrakt, ibland som förstahandskontrakt. För ett tidsbegränsat kontrakt behåller hyresgästen kötiden hos Stockholms bostadsförmedling. Trots att det är svårt för unga att ta sig in på bostadsmarknaden uppger flera kommuner att de inte har några riktade åtgärder för unga.

Det finns knappt 23 800 studentbostäder i länet enligt SCB, men det är oklart i vilken utsträckning de faktiskt bebos av studenter. Samtidigt planeras drygt 1 260 nya studentbostäder de kommande två åren – fler än tidigare. Under 2025 färdigställdes 415 studentbostäder. Det innebär att det under perioden 2022–2025 har färdigställts drygt 3 500 studentbostäder.

För första gången på länge uppger några kommuner balans på ungdomsmarknaden, ofta där många bostäder byggts eller i mer perifera lägen. Men majoriteten ser fortsatt underskott. För studenter är läget något bättre: vissa kommuner rapporterar överskott eller lediga bostäder delar av året. Trots det bor många studenter kvar hemma, främst av ekonomiska skäl.

Många unga bor kvar hemma, bostadsbrist anses vara orsaken

Bostadsbristen och höga hyror gör att många unga inte kan flytta hemifrån. I länet bor drygt 30 procent av 20–27-åringar kvar hos sina föräldrar – betydligt fler än i övriga landet. De flesta vill flytta men hindras av höga kostnader. Att bo kvar hemma längre än önskat kan leda till trångboddhet hos familjer med flera barn. Trångboddheten är vanligast i utsatta områden. En studie från regionen visar att unga som lever i trångboddhet i större utsträckning lever sitt liv utanför hemmet. Ungdomarna – särskilt om de bor i utsatta områden – kan lättare hamna i utanförskap eller i värsta fall i kriminalitet. Bostadens betydelse för jämlika uppväxtvillkor lyfts även fram i Länsstyrelsens preventionsstöd till kommuner i det förebyggande arbetet för barn, unga och deras föräldrar.

Samtidigt växer nya boendeformer som co-livings fram. Konceptet co-livings innebär att de boende delar ett större hus eller lägenhet och får service så som städning med mera inkluderat i hyran. Konceptet riktar sig främst till yngre och är dyrt, vilket flera uppmärksammade domar i hyresnämnden och Svea hovrätt bekräftar. Kommande lagändringar (1 juli 2026) väntas göra det lättare att hyra ut denna typ av bostäder och sätta hyror som även inkluderar service.

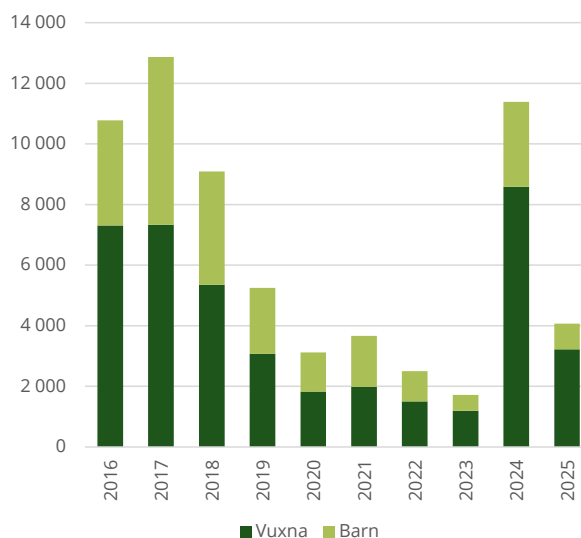
Nyanlända har en utsatt boendesituation

Under den senaste tioårsperioden har länets kommuner tagit emot cirka 60 000 nyanlända flyktingar och skyddsbehövande, varav 20 000 barn. Genom folkbokföring omfattas nyanlända hushåll av kommunens bostadsförsörjningsansvar på samma sätt som övriga kommuninvånare. Därmed behöver kommuner ha kunskap om och möta nyanländas bostadsbehov. Länsstyrelsen har uppdrag att verka för beredskap och kapacitet i mottagandet av nyanlända och följa upp kommunernas insatser.

Bristen på tillgängliga och prisvärda bostäder slår hårdast mot personer som är nya på bostadsmarknaden och saknar tillräcklig kötid, pengar och kontakter. Tillfälliga boendeförhållanden innebär ofta höga hyror och sämre förutsättningar för studier och arbete. Trångboddhet, upprepade flyttar och en otrygg närmiljö försvårar den sociala integrationen och etableringen på arbetsmarknaden. En svag anknytning till arbetsmarknaden innebär i sin tur sämre ekonomiska förutsättningar och livsvillkor. För barn innebär en otrygg boendesituation sämre förutsättningar att klara skolarbete, engagera sig i fritidsaktiviteter och bygga varaktiga relationer och tillit till samhället.

Behov av stöd till självbosatta nyanlända

De senaste åren har många av de nyanlända varit skyddsbehövande från Ukraina, men mottagandet omfattar även kvotflyktingar och asylsökande som beviljas uppehållstillstånd. Bland nyanlända hushåll finns både personer som på egen hand bosatt sig i en kommun (egenbosatta/självbosatta) och nyanlända som anvisats en kommun enligt bosättningslagen. Andelen som anvisas har successivt minskat och länets mottagande utgörs numera till



Antal kommunmottagna nyanlända personer i Stockholms län 2016–2025. Källa: Länsstyrelsen.

största delen av självbosatta nyanlända hushåll. I Bostadsmarknadsenkäten 2026 uppger drygt hälften av länets kommuner att det råder underskott på bostäder för självbosatta nyanlända. I många kommuner får självbosatta inte bostadsvägledning och insatser för att underlätta etableringen på motsvarande sätt som anvisade nyanlända.

Bostäder till anvisade nyanlända

För anvisade nyanlända har kommunen ett direkt ansvar att erbjuda en bostad i kommunen. Enligt årets bostadsmarknadsenkät har de flesta kommuner goda möjligheter att erbjuda bostad till anvisade nyanlända. En handfull kommuner upplever det mer utmanande. Kommunerna arbetar på olika sätt för att säkerställa att det finns bostäder. 15 kommuner har regelbundna samarbeten med allmännyttan, medan antalet kommuner som har motsvarande samarbeten med privata fastighetsägare har minskat till 8 kommuner. 14 kommuner hyr ut egna bostadsrätter eller småhus. 5 kommuner har bostäder med tidsbegränsade bygglov. Det finns

också kommuner som erbjuder bostad genom bostadssocial stiftelse eller fastighetsavdelning. Några kommuner har kollektiva boendelösningar i egna eller hyrda fastigheter.

Flera kommuner har som inriktning att arbeta med geografisk spridning av bostäder till anvisade nyanlända. Det kan dock vara en utmaning att lediga bostäder framför allt finns i områden med socioekonomiska utmaningar. Samtidigt finns exempel på kommuner som styr bosättningen mot socioekonomiskt starka delar av kommunen. En majoritet av kommunerna uppger att de ofta lyckas undvika trångboddhet vid bosättningen. Det är dock brist på bostäder till stora familjer. Trångboddhet kan också uppstå när kommuner erbjuder kollektivt boende med delade kök och gemensamma ytor.

Från tidsbegränsade kontrakt till varaktig bostad

Bosättningslagen preciserar inte någon tidsperiod för kommunens skyldighet att erbjuda bostad utan det är upp till kommunen att avgöra hur skyldigheten ska fullgöras. I länet är det vanligt att kommuner erbjuder tidsbegränsade bostadskontrakt till anvisade nyanlända. Kontraktens längd varierar stort mellan kommuner, från två år till fem år och längre. Det förekommer att kommuner erbjuder barnfamiljer en längre kontraktstid än ensamhushåll. Ett fåtal kommuner i länet ger barnfamiljer möjlighet till tillsvidarekontrakt utifrån hänsyn till barns bästa. I landet som helhet erbjuder en majoritet av kommunerna tillsvidarekontrakt.

Tidsbegränsade kontrakt har medfört att kommuner ger aktivt stöd i att söka egen bostad. Många kommuner ger även information om hur man tar hand om en bostad, tecknar hemförsäkring, gör felanmälningar och betalar räkningar. Längden på tidsbegränsade kontrakt i kombination med kommunens stödinsatser och förutsättningarna på den lokala bostads-

marknaden påverkar den nyanländes förutsättningar att hitta en egen bostad i kommunen. Vissa kommuner stöttar nyanlända i att hitta bostadslösningar i andra kommuner eller län. Här finns en gråzon mellan stöd och påtvingad flytt.

Nytt regelverk om nyanländas bosättning

I propositionen 2025/26:215 *Tidsbegränsat boende för vissa nyanlända invandrare – en ny lag om bosättning* föreslås ett nytt regelverk från 1 januari 2027. Enligt detta ska fördelningen av nyanlända beakta kommuners önskemål, förutsättningar för långsiktig etablering på bostadsmarknaden samt förekomst av områden där utanförskapet är stort. Anvisade nyanlända föreslås få rätt till boende under tre år. Utgångspunkten är att nyanlända efter tre år ska ordna sitt eget boende eller ta del av kommunens generella stöd. Alla som är bosatta i kommunen omfattas även av kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Förslagen bedöms inte påverka kommunernas möjlighet att anpassa boendelösningar till lokala förhållanden eller kommunernas arbete med långsiktiga boendelösningar för målgruppen.

Kommunens ansvar för boende till ensamkommande barn

Kommuner ansvarar även för att ordna boende för ensamkommande barn, vanligtvis i form av familjehem. Ansvaret gäller oavsett om barnet har uppehållstillstånd, är asylsökande eller omfattas av massflyktsdirektivet. I kommuners bostadsförsörjningsarbete kan det vara relevant att följa upp om ensamkommande barn som anvisas kommunen lyckas etablera sig på bostadsmarknaden när socialtjänstens insatser avslutas.

Äldre, en växande grupp som ställer krav på bostadsmarknaden

Andelen invånare över 65 år ökar kraftigt i länet. Prognoser från Region Stockholm visar en ökning med cirka 88000 personer per decennium fram till 2055, vilket ställer stora krav på planeringen av vård och omsorg.

De flesta äldre bor kvar i det ordinarie bostadsbeståndet och behöver ofta anpassa sin bostad för att kunna bo kvar. Även vid flytt sker den oftast till en annan bostad inom det ordinarie beståndet, snarare än till särskilt boende. Många äldre vill flytta till mer tillgängliga bostäder, men möter hinder som höga boendekostnader, inkomstkrav och brist på bostäder som motsvarar deras behov. Bostadens läge är viktigt för att kunna klara vardagliga ärenden och upprätthålla ett socialt liv. Samtidigt varierar tillgången på lämpliga bostäder kraftigt mellan kommuner, och var man är folkbokförd påverkar valmöjligheterna. Kötiderna för anpassade hyresrätter kan vara upp till tio år, vilket försvårar nödvändiga flyttar. Det finns möjlighet att ansöka om bostadstillägg via Pensionsmyndigheten, men många som har rätt till stödet ansöker inte.

Flera av länets kommuner ser över vad de kan göra för att underlätta en flytt till mer anpassat boende. Ofta är det praktiska orsaker som gör att en flytt inte blir av, då kan riktat stöd från kommunen vara avgörande. Enligt Region Stockholms rapport *Bo bra hela livet* bebos 20 800 småhus i länet av personer över 80 år. Det innebär att det relativt snart kan frigöras ett stort antal småhus i det befintliga beståndet om det finns lämpliga bostäder för de äldre att flytta till.

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.

Antalet skuldsatta äldre ökar, insatser behövs

Skuldsättningen bland äldre har ökat under senare år, och många har svårt att öka sina inkomster i takt med att kostnaderna ökar. Äldre som grupp har en ökad risk för sjukhusvистер eller sjukdomstillstånd som kan leda till att räkningar missas och leder till betalningsanmärkningar. Många äldre ingår också i den grupp som har skulder. Kronofogden ser en ökad andel äldre över 65 år som beviljas skuldsanering. För den som har stora skulder eller fått en betalningsanmärkning kan det vara svårt att få en ny bostad. För att äldre inte ska riskera att hamna i kläm kan det behövas särskilda insatser. Socialförvaltningar kan behöva samarbeta med både budget- och skuldrådgivare och bostadsbolag med riktade insatser.

Få seniorbostäder påbörjas, allt fler kommuner uppger balans

Enligt *Bostadsmarknadsenkäten 2026* är det balans på seniorbostäder i hälften av kommunerna. De finns som både hyres- och bostadsrätter, men efterfrågan är större på hyresrätter. Kötiderna är långa, särskilt i äldre och billigare bestånd. Endast två kommuner planerar nybyggnation de kommande två åren, främst eftersom nyproducerade bostäder ofta är för dyra för målgruppen.

Få individuellt behovsprövade trygghetsbostäder

Två kommuner har infört individuellt behovsprövade trygghetsbostäder som är en boendeform för människor i behov av insatser, men i mindre omfattning än Särskilt boende för äldre (SÄBO). I hälften av länets kommuner finns det trygghetsbostäder som inte kräver behovsprövning. De kommande två åren planerar två kommuner för ytterligare trygghetsbostäder.

Tillskott av särskilda bostäder för äldre planeras, men är det tillräckligt?

SÄBO drivs i både privat och kommunal regi. Enligt *Bostadsmarknadsenkäten 2026* finns det knappt 8 500 bostäder/platser med kommunen som utförare inom SÄBO. Drygt 7 000 bostäder/platser köps in av kommunen av privata utförare enligt lagen om valfrihetssystem (LOV). Att upphandla platser ger kommunerna en ökad flexibilitet när behov uppstår och en ökad valfrihet för de äldre, men det finns också kommuner som uppger att det hade varit mer ekonomiskt att bygga själva då det kan vara kostnadsdrivande att hyra in sig hos privata bolag.

Hälften av kommunerna uppger i *Bostadsmarknadsenkäten 2026* att det i likhet med förra året är underskott på bostadsbedömda boendeplatser för äldre. Alla som har beviljats plats på ett särskilt boende ska enligt

socialtjänstlagen få en plats inom tre månader. En väntetid som många kommuner överskrider. Om Inspektionen för vård och omsorg (IVO) bedömer att en person inte får plats inom skäligen tid ansöker myndigheten hos förvaltningsrätten om att döma ut ett vite av kommunen. Under 2025 utdömdes betydligt fler viten på grund av långa väntetider till SÄBO än tidigare år. För att hantera bristen på boendeplatser uppger knappt hälften av kommunerna att de kommer att bygga drygt 1 500 bostäder i år. Andra vanligt förekommande lösningar är att upphandla eller köpa platser hos externa aktörer och utökade insatser inom hemtjänst, eller förebyggande arbete för ett ökat kvarboende.

Stöd till äldreboendestäder under avveckling

Länsstyrelserna ansvarar för stöd som ska stimulera om- och nybyggnation av bostäder för äldre. Under 2025 beviljades stöd motsvarande 114 bostäder i hyresrätter och kooperativa hyresrätter. Fastighetsägare och bostadsrättsföreningar kunde även få upp till 200 000 kronor för anpassning av gemensamma utrymmen, oftast hissinstallation eller renovering, för att möjliggöra kvarboende. Totalt beviljades cirka 42 miljoner kronor. Riksdagen beslutade i budgetpropositionen för 2025 att investeringsstödet ska avvecklas successivt. Medel avsätts för att finansiera åtaganden beslutade senast den 31 december 2025. Det slojade stödet för äldreboendestäder har kritiserats av både pensionärsorganisationer, som ser ett återinförande som en viktig valfråga, och bostadsutvecklare, som menar att det skadar statens långsiktiga tillförlitlighet.

Valmöjligheter utmanar planerare

Trots planerade åtgärder har många kommuner svårt att bedöma om behovet av äldreboenden är täckt om 2–5 år. Det beror dels på den snabbt växande och heterogena gruppen äldre, dels på att LOV, som ger brukare möjlighet att välja utförare, försvårar långsiktig planering.



Foto: Länsstyrelsen / Nanny Andersson Sahlin

Fortsatt underskott på bostäder för personer med funktionsnedsättning, men fler tillkommer

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

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.

För samtliga boendeformer gäller att bostaden ska vara fullvärdig, att den är den enskildes privata och permanenta hem och att den inte ska ha en institutionell prägel. Omvårdnad ges utifrån individuella behov.

Den vanligaste boendeformen för personer som beviljats bostad enligt LSS är gruppboende, följt av serviceboende. I *Bostadsmarknadsenkäten 2026* uppger 12 kommuner att det råder underskott, något färre än året innan, men flera kommuner har haft brist under lång tid. Kommunerna beskriver att det tar tid att bygga ut antalet platser och att konjunkturläget har försenat planerade projekt. För att öka utbudet arbetar de på olika sätt, till exempel genom att bygga i egen regi, köpa nyproducerade bostadsrätter när projekt försenas eller underlätta för externa aktörer att etablera och bygga nya gruppboendestäder.

Knappt hälften av länets kommuner planerar att bygga omkring 230 bostäder i år och nästa år, vilket är fler än föregående år. Trots det är tillskottet långt ifrån tillräckligt för att möta det samlade behovet, och flera kommuner bedömer att utbyggnaden inte sker i den takt som krävs. Tillgången till anpassade bostäder är avgörande för att unga vuxna med funktionsnedsättning ska kunna flytta till eget boende i sin hemkommun. I dag tvingas fler än de som önskar att bo kvar hemma eller flytta till en annan kommun på grund av bristen på lämpligt boende.

Behov av stadigvarande boende för våldsutsatta av största vikt

Boendesituationen för våldsutsatta är central i arbetet mot mäns våld mot kvinnor och våld i nära relationer. En egen bostad är avgörande för en trygg vardag fri från våld och är också en viktig barnrättsfråga. Socialstyrelsens hemlöshetskartläggning från 2023 visar att våld i relation var den fjärde vanligaste orsaken till kvinnors hemlöshet, och för kvinnor med barn under 18 år den vanligaste bidragande faktorn. Socialnämnden har enligt socialtjänstlagen ansvar för att ge stöd och hjälp till brottsutsatta och deras närstående. Skyddat boende är en

vanlig tillfällig insats och sedan 2024 regleras det som en boendeinsats för personer som behöver skydd på grund av hot eller våld. Lagändringen tydliggjorde också att socialnämndens ansvar för bostadsfrågor omfattar våldsutsatta.

Övergången från skyddat boende till en stadigvarande bostad är ofta svår. Ekonomiskt våld kan leda till skulder som försvårar möjligheten att få ett hyreskontrakt. Det kan resultera i tillfälliga boendelösningar, återgång till skyddat boende eller i värsta fall att den utsatta återvänder till förövaren. Ibland innebär det också att personen tvingas flytta långt bort från arbete och samhällsservice.

Boverket har under året informerat kommuner om möjligheten att förmedla bostäder efter behov, till exempel genom förtur för våldsutsatta. Detta har skett genom utökad vägledning och informationsmaterial. I *Bostadsmarknadsenkäten 2026* uppger fem av länets kommuner att de gett förtur till våldsutsatta kvinnor.

Regeringen har gett Socialstyrelsen i uppdrag att fördela statsbidrag för att stärka kommunernas arbete med att ordna långsiktiga boendelösningar. Under 2025 beviljades nio av länets kommuner bidrag. Länsstyrelsen driver också ett nätverk för erfarenhetsutbyte och samverkan, vilket bland annat lett till fler förturer, samverkansavtal mellan kommuner och ökad dialog med bostadsbolag. Nästan alla kommuner i länet samverkar idag med andra kommuner för att hjälpa våldsutsatta att flytta vid behov, både inom och utanför länet. I två kommuner finns möjlighet till förtur för kvinnor utsatta för våld i nära relation.



Foto: Länsstyrelsen / Henrik Weston



145

4

Bostadsförsörjning är mer än bostadsbyggande

Allt fler hushåll efterfrågar ett mer varierat bostadsutbud med lägre priser och hyror. En hållbar bostadsförsörjning måste i större utsträckning vara varierad till pris, storlek och upplåtelseform. Alla inkomstgruppers bostadsbehov behöver tillgodoses. När EU nu gör bostadsfrågan till en prioriterad framtidsfråga är det hög tid att även Sverige sätter en långsiktig riktning mot målet att alla ska ha en god bostad som svarar mot behoven.

Långsiktiga satsningar på den lokala bostadsförsörjningen förutsätter ett brett samförstånd. Samtidigt har den enskilda kommunen ofta svårt att få fram lösningar som faktiskt gör skillnad för hushållen, trots sitt ansvar för att skapa förutsättningar för att alla invånare ska kunna leva i goda bostäder. Flera kommuner menar att staten behöver kliva fram och ta ett större ansvar. Även Boverket anser att en ny social boendeform behövs i Sverige. Länsstyrelsen delar Boverkets analys, men understryker att en satsning på en sådan boendeform måste vara klok, långsiktig och kostnadseffektiv.

Kommuner, branschen och finanssektorn behöver utveckla sitt arbete och stärka samverkan. Men vissa avgörande faktorer – som exempelvis finansiering, reglering och bostadsbidrag – kan staten påverka. Utan statliga verktyg räcker inte lokala eller privata initiativ, hur ambitiösa de än är.

Bristen på billiga hyresrätter är ett växande problem

Renoveringar, bostadsrättsomvandlingar och försäljningar har minskat både antalet och andelen lägenheter med överkomlig hyra. Sedan år 2000 har antalet hyresrätter minskat med 60 000 samtidigt som befolkningen ökat med 700 000 invånare. Nya bostäder får höga hyror eller uppförs som bostads- eller äganderätter. En växande andel av befolkningen hamnar utanför en bostadsmarknad som i allt större utsträckning endast fungerar för hushåll med höga stabila inkomster. I *Bostadsmarknadsenkäten 2026* uppger alla kommuner att det finns hinder i kommunen som innebär att personer inte får sina bostadsbehov tillgodosedda, se nästa sida.

Bostadsförsörjning är mer än bostadsbyggande

Hinder för personer att få sina bostadsbehov tillgodosedda. Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2026.

✓ = Svarat JA.

Kommuner	Lång kötid i kommunen (förstahandskontrakt)	Hyresvärdar godkänner inte ekonomiska stöd så som försörjningsstöd/ etableringsstöd	Personer saknar ekonomiska förut- sättningar att köpa bostad i kommunen	Det saknas bostäder av viss hustyp och storlek utifrån de aktuella bostadsbehoven	Andra hinder
Botkyrka		✓	✓	✓	
Danderyd					✓
Ekerö	✓		✓		
Haninge			✓	✓	
Huddinge	✓	✓	✓	✓	
Järfälla	✓	✓	✓	✓	
Lidingö			✓	✓	
Nacka			✓		
Norrtälje	✓		✓		✓
Nykvarn	✓	✓			
Nynäshamn			✓		✓
Salem			✓		
Sigtuna			✓	✓	
Sollentuna	✓		✓	✓	
Solna	✓		✓	✓	
Stockholm	✓	✓	✓	✓	✓
Sundbyberg	✓		✓	✓	
Södertälje			✓	✓	
Tyresö	✓	✓	✓	✓	✓
Täby		✓	✓		
Upplands Väsby			✓	✓	
Upplands-Bro			✓	✓	
Vallentuna			✓	✓	
Vaxholm			✓		
Värmdö			✓	✓	
Österåker	✓	✓	✓	✓	
Totalt 2026	11	8	24	16	5
<i>Jämförelse 2025</i>	<i>18</i>	<i>11</i>	<i>22</i>	<i>17</i>	<i>4</i>

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

I början av 1990-talet gjordes stora förändringar av bostadsmarknadens finansieringssystem, bland annat avskaffades de statliga bostadslånen. Finansiering och risk flyttades till hushåll, fastighetsbolag och banker, i syfte att minska statens kostnader. I Stockholms stads bostadsförsörjningsprogram från 1993 uttrycks en oro för att förändringarna skulle leda till ökad segregation och ett mer marknadsstyrt och specialiserat byggande, utan hänsyn till bostadsbehov, farhågor som i efterhand visat sig träffsäkra.

Samtidigt avskaffades BFL, vilket innebar att både kommunernas bostadsförsörjningsansvar och kravet på kommunala bostadsförmedlingar försvann. Därmed lades de flesta bostadsförmedlingar ned. När kommunernas arbete därefter blev alltmer varierande införde regeringen en ny bostadsförsörjningslag 2001, som åter tydliggjorde kommunernas bostadsförsörjningsansvar.

Regional bostadsförsörjning 1957–1993

Storstockholms planeringsnämnd bildades 1957 för att med regionplanen som grund främja en ändamålsenlig och planmässig utbyggnad av Storstockholm, särskilt i fråga om bostadsförsörjningen. Storstockholms planeringsnämnd antog årligen ett gemensamt bostadsbyggnadsprogram för länets kommuner. Kommunerna var också medlemmar i Kommunalförbundet för Storstockholms bostadsförmedling (KSB) som i princip förmedlade alla nyproducerade lägenheter. I samband med förändringarna på statlig nivå avvecklades även planeringsnämnden i länet.

I Stockholms bostadsförsörjningsprogram från 1993 beskrivs avvecklingen på följande sätt: "Stockholmsregionen är en sammanhängande bostadsmarknad. Kommunerna samverkar i Storstockholms planeringsnämnd, som har som en av sina uppgifter att samordna planeringen av bostadsbyggandet." Staden menade att avvecklingen skulle leda till "en försämrad bostadsförsörjning för invånarna".

Länet saknar ett övergripande bostadsförsörjningsansvar

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

Länsstyrelsen har en utpekad roll i BFL och i förordningen om regionala bostadsmarknadsanalyser (2011:1160). Till Länsstyrelsens uppgifter hör att årligen, i form av föreliggande rapport, sammanfatta och analysera läget och beskriva utmaningar. Rapporten fungerar även som underlag till samordning enligt BFL. Vidare erbjuder Länsstyrelsen löpande kommunerna stöd och råd i bostadsförsörjningsfrågor. Regionen har också en roll i bostadsförsörjningen, främst i att ta fram kunskapsunderlag och att stå för regionplaneringen.

Länsstyrelsen och regionen har ett nära samarbete. Tillsammans arrangerar vi seminarie-serien *Öppet forum för boendeplanering* och vi samverkar med kommunerna inför deras arbete med handlingsplaner för bostadsförsörjningen. Vi är även representerade i länets regionala bostadsgrupp, tillsammans med Storsthlm och Stockholms stad.



Foto: USER_76523 / Mostphotos

Initiativ för tillgänglighetsgörande av bostäder

På 1930-talet tillsatte regeringen en bostadssocial utredning²³ som fick svara på frågor om hur hushållen bodde, hur de ville bo och vilka hindren var för ett bättre boende. Detta gäller inte bostadspolitikerna de senaste 35 åren. Politiken har i stället handlat om generella finansiella frågor och lagar och regler.

²³ Bostadssociala utredningen var en svensk statlig kommitté 1933–1947, vars syfte var att kartlägga landets bostadsförhållanden och utarbeta riktlinjer för bostadspolitikerna. 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. Utredningen låg bland annat bakom tillkomsten av allmännyttan, barnrikehusen, Bostadsstyrelsen, de statliga lånebidragen och BFL.

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

Inkluderande bostadsbyggande med statligt stöd – en modell från Boverket

Boverket har tagit fram en idéskiss med ekonomiskt överkomliga bostäder riktade till hushåll med lägre inkomster enligt en modell som passar svensk bostadsmarknad. Boverkets modell innebär att kommunen anvisar mark för bostadsbyggande, med krav på att en viss andel av lägenheterna ska ha lägre hyra och fördelas med förtur efter fastställda kriterier. Byggaktörer tar fram koncept som inkluderar lägenheter med lägre hyra och staten möter upp med ett stöd, som kompenserar byggherren för minskade

intäkter från lägenheterna med lägre hyra. Även om Boverkets idéskiss innehåller en del brister anser Länsstyrelsen att den fungerar som ett bra underlag för att komma vidare i frågan om bostäder för hushåll som inte kan efterfråga en bostad på marknadens villkor.

Lokalt initiativ från Stadsmissionen i Stockholm

I Farsta i södra Stockholm har Stadsmissionen byggt en hyresfastighet. Bostäderna är överkomligt prissatta och har förmedlats till personer som har svårt att efterfråga en bostad på egen hand. Upplåtelseformen är en kooperativ hyresförening som grund, där föreningen blockförhyr lägenheterna från fastighetsägaren. Det innovativa ligger i att det ger möjligheten att sätta differentierade hyror. Något som inte hade varit möjligt i ett vanligt hyreshus.

Europeisk utblick

Bostäder till hushåll med lägre inkomster erbjuds i merparten av Europas länder. Det handlar oftast om statligt subventionerade bostäder, reserverade för hushåll med begränsade inkomster och förvalta 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.

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

EU-kommissionen – European Affordable Housing Plan

EU menar att den fria marknaden inte längre förmår att tillgodose en av de mest grundläggande mänskliga rättigheterna: rätten till en god bostad till rimlig kostnad. EUs nya plan för *affordable housing* ska möta bostadsbrist, höga boendekostnader och hemlöshet genom finansiering och förenklade regelverk. Tidigare har stöd i huvudsak riktats till sociala bostäder. Enligt EUs statsstödsregler är offentligt stöd till bostadssektorn i grunden förbjudet, men sociala bostäder har utgjort ett undantag. Nu har regelverket mjukats upp för att fler bostäder ska kunna erbjudas till överkomliga hyror. Bostäder med överkomliga hyror omfattar bredare grupper än dem som har rätt till sociala bostäder. EU lyfter särskilt ungas svårigheter att ta sig in på bostadsmarknaden och pekar på bostadsfrågan som avgörande för att hantera befolkningsminskningen i Europa. Även personer i samhällsviktiga yrken nämns som en prioriterad grupp. EUs plan för fler prisvärda bostäder är nu lanserad. Vilken effekt den får i Sverige återstår att se. Nya verktyg finns – men hur och i vilken omfattning de används avgörs av regeringen, regionerna och kommunerna.





Fakta om länets knappt 1,2 miljoner bostäder

I länet finns knappt 1,2 miljoner bostäder fördelat på 42 procent bostadsrätter, 36 procent hyresrätter och 22 procent äganderätter. I början av 2000-talet var hyresrätten den dominerande upplåtelseformen, men sedan dess har hyresbeståndet i flerbostadshus minskat med 60 000 bostäder. Under samma period har befolkningen ökat med 700 000 personer. Tillsammans är detta en central förklaring till de kraftigt ökande kötiderna hos bostadsförmedlingen.

För att öka rörligheten på bostadsmarknaden behöver det byggas fler större bostäder. Forskning visar att nyproduktion av stora bostäder, särskilt i centrala lägen, skapar längre flyttkedjor och bidrar till att det befintliga bostadsbeståndet utnyttjas bättre.

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

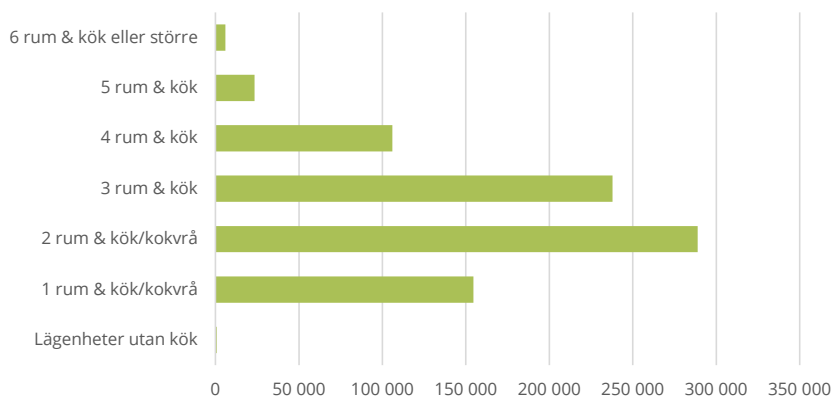
Av länets knappa 1,2 miljoner bostäder är skillnaden mellan olika upplåtelseformer stor kommunerna emellan. I Täby utgörs flerbostadshusbeståndet av knappt 83 procent bostadsrätter. Andra kommuner med många bostadsrätter är Danderyd, Nacka och Vallentuna där omkring 75 procent av bostäderna i flerbostadshus är bostadsrätter. Många hyresrätter i flerbostadshus återfinns i Södertälje med över 70 procent följt av Botkyrka och Nynäshamn med omkring 60 procent. Högst andel småhus finns i Ekerö, Österåker och Värmdö. 55 procent av bostäderna i flerbostadshus är ettor eller tvåor, 16 procent fyror eller större. 680 bostäder saknar kök

eller kokvrå, 230 fler än för tre år sedan. Specialbostäder såsom studentbostäder, äldreboenden eller bostäder för funktionsnedsatta utgör knappt 5 procent av beståndet.

Antalet bostäder har ökat med 310 000 under en 25-årsperiod

Sedan år 2000 har bostadsbeståndet ökat med 310 000 bostäder och uppgår i dag till knappt 1,2 miljoner. Under samma period har bostadsrätternas andel ökat från 26 till 42 procent, medan hyresrätterna har minskat från 50 till 36 procent. Äganderätterna (oftast småhus) ligger kvar på ungefär en fjärdedel av beståndet, se cirkeldiagram på sidan 67.

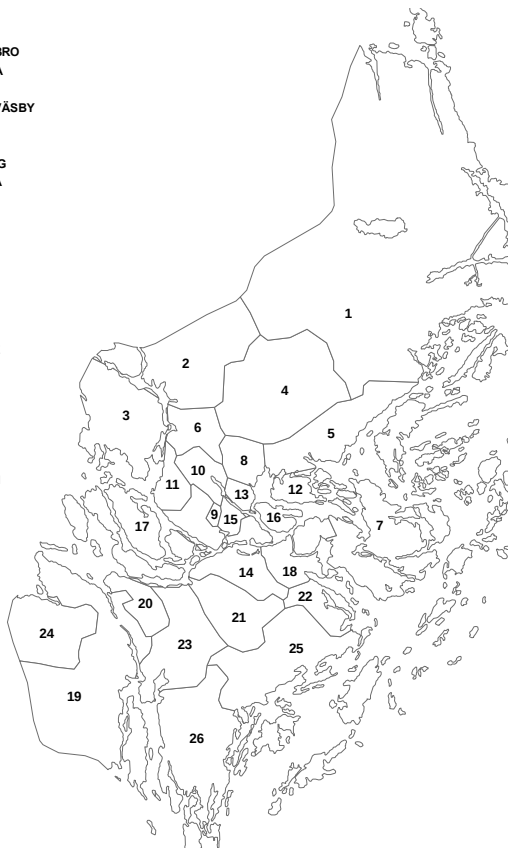
Antal lägenheter i flerbostadshus efter antal rum i Stockholms län 2025. Det finns 817 000 bostäder i flerbostadshus. 680 lägenheter saknar kök eller kokvrå. Källa: SCB.



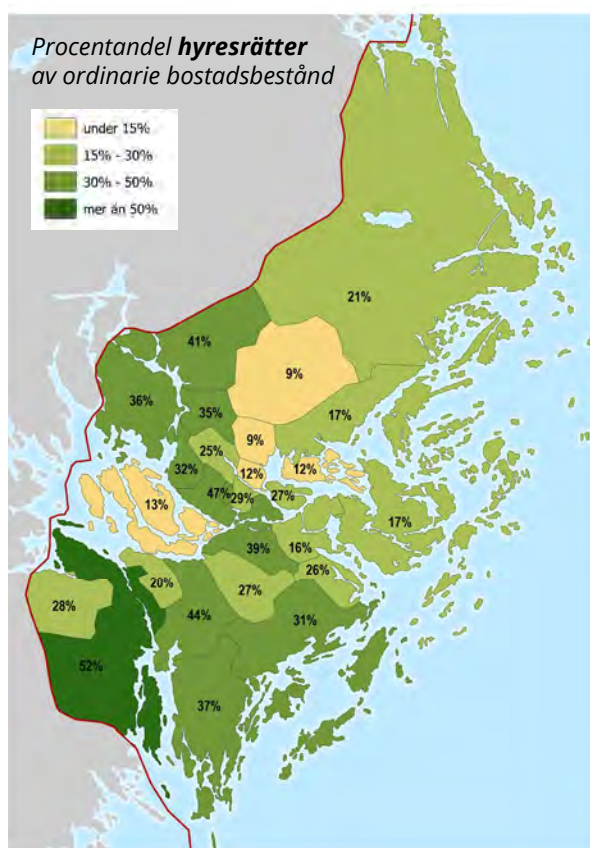
Bostäder i länets kommuner fördelade på upplåtelseform 2025. Uppgifterna gäller bostäder i ordinarie bestånd, specialbostäder ingår inte.

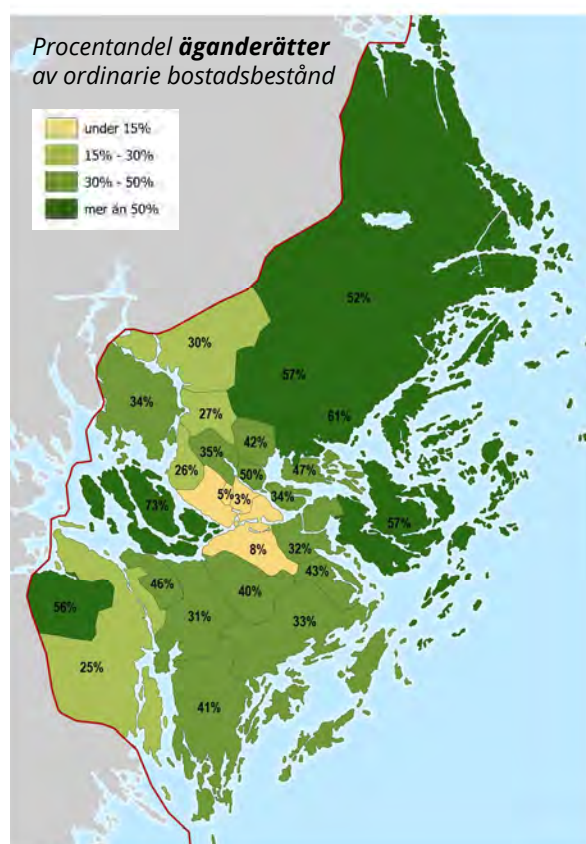
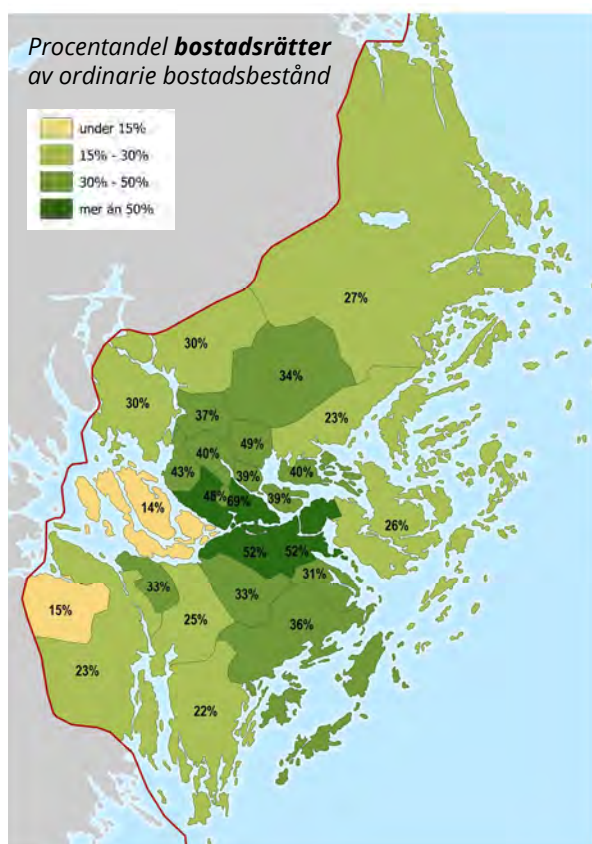
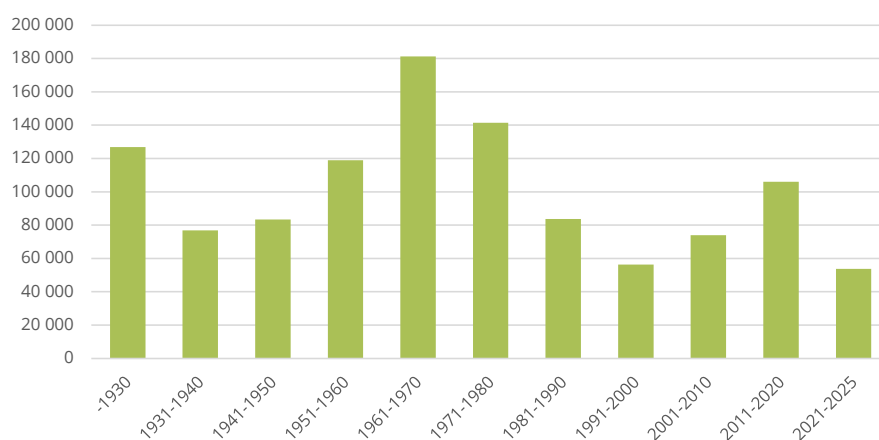
Källa SCB.

- 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



Procentandel hyresrätter av ordinarie bostadsbestånd





Hyresrätterna i flerbostadshus har blivit betydligt färre på 25 år

Kötiderna till hyresrätter i det äldre beståndet har ökat markant under 2000-talet. En bidragande orsak är att antalet hyreslägenheter i flerbostadshus minskat från 424 000 år 2000 till dagens 365 000 (inkluderat hyresrätter i övriga hus). Under samma period har befolkningen vuxit från 1,8 miljoner till knappt 2,5 miljoner. Samtidigt har bostadsrätterna ökat, dels genom ombildning av hyresrätter, dels genom att fler bostadsrätter än hyresrätter byggts. Ombildningar har skett i alla kommuner men har varit särskilt omfattande i Stockholms stad där över 90 000 hyresrätter ombildats.²⁴

Därutöver finns det 2 200 äganderätter i flerbostadshus. Diagrammet nedan på nästa sida visar det totala antalet bostäder i flerbostadshus efter upplåtelseform.

Bostädernas fördelning efter bostadstyp framgår på nästa sida. 818 000 bostäder finns i flerbostadshus, 290 000 i småhus och 58 000 i specialbostäder. Att en knapp fjärdedel av bostäderna utgörs av småhus får anses vara en rimlig nivå i en storstadsregion.²⁵

24 Gäller åren 2000–2021. Se även not 24.

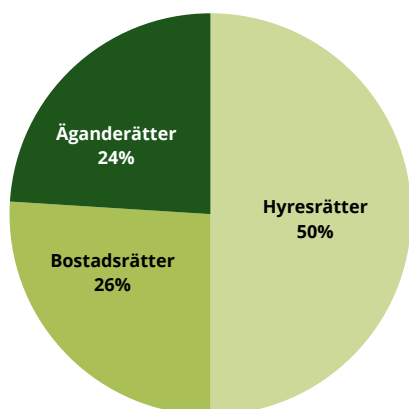
25 Det finns totalt 430 000 hyresrätter, 375 000 är vanliga hyresrätter där 8 300 finns i småhus och 11 000 i övriga hus. 56 000 är specialbostäder med upplåtelseformen hyresrätt. 355 000 hyresrätter återfinns i flerbostadshus. År 2000 ingick specialbostäder i ordinarie bestånd. Sedan år 2013 särredovisas alla bostäder, men för att få en uppfattning om förändringen har SCB för åren 1991–2013 gjort beräkningar. Dessa framräknade uppgifter för år 2013 har sedan jämförts med lägenhetsregistret motsvarande uppgifter 2013. Den skillnad som då uppstår har spridits ut med 1/22 del per år för åren 1991–2012 med antagandet att skillnaderna uppstått kontinuerligt under tidsperioden. Åren 1991–2021 förde SCB statistik över ombildningar, totalt ombildades 149 000 hyresrätter till bostadsrätter i länet. För åren 2000–2021 är siffran 130 000.

Renoveringar får konsekvenser för de boende

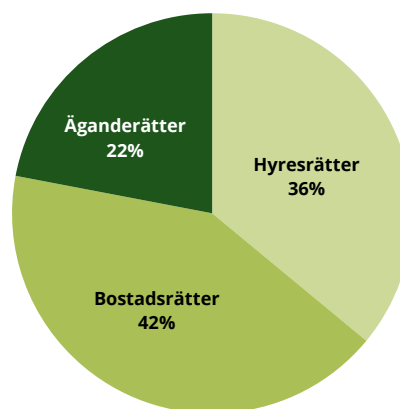
Ett attraktivt bostadsbestånd måste underhållas, men upprustningar där standarden höjs innebär samtidigt höga hyresnivåer. Därför är det viktigt att fastighetsägare involverar boende och strävar efter att så många som möjligt kan bo kvar efter en upprustning. Det förekommer många så kallade konceptrenoveringar. Sådana renoveringar innehåller standardhöjningar som hyresgästen ofta inte vill ha. Fastighetsägaren kan då höja hyran kraftigt utan att göra grundläggande investeringar som stambyte, fönsterrenovering eller nya energisystem.

Vanliga hyresrätter omvandlas till lägenhetshotell

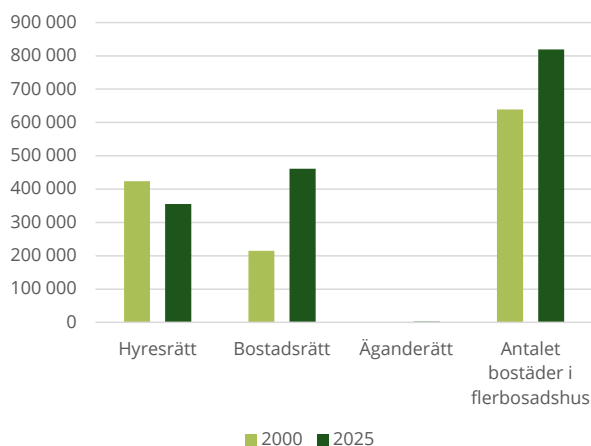
Det förekommer att fastighetsägare hyr ut vanliga hyresbostäder till företag som sedan hyr ut bostaden i andra hand, så kallade företagsbostäder. Hyresgästföreningen region Stockholm har studerat fenomenet och beskriver en explosionsartad utveckling. Hyresgästföreningen bedömer att det finns minst 10 000 hotellägenheter i länet. Att driva hotell innebär helt andra regler, bland annat när det gäller brandsäkerhet. För hotell krävs även tillstånd från Polisen. Riksdagen har fattat beslut som ska underlätta för denna typ av verksamhet. På längre sikt behöver dock näringslivets behov av övernattning (som inte är hotell) lösas på annat sätt än att bostäder med upplåtelseformen hyresrätt omvandlas till företagsbostäder. Om ett hus är byggt för bostadsändamål bör lägenheterna hyras ut som permanentbostäder.



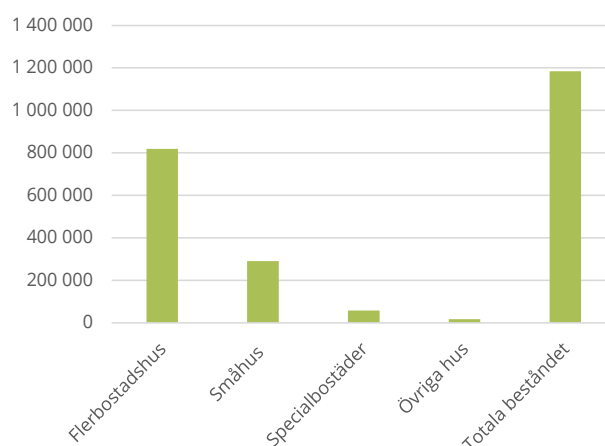
Upplåtelseformer i Stockholms län 2000. Källa: SCB.



Upplåtelseformer i Stockholms län 2025. Källa: SCB.



Upplåtelseformer i antal bostäder i Stockholms län 2000 respektive 2025. Källa: SCB.



Antal bostäder i Stockholms län efter husstyp 2025. "Övriga hus" avser byggnader som inte huvudsakligen är avsedda för bostadsändamål men ändå innehåller vanliga bostadslägenheter. Källa: SCB.

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

Det befintliga bostadsbeståndet utnyttjas bättre om det är lätt att flytta mellan olika boenden. Studier av flyttkedjor visar att nyproduktion av större bostäder ger högre rörlighet än nyproduktion av små bostäder. Studierna stödjer inte idén om att flyttkedjor tillgängliggör bostäder för socioekonomiskt svaga grupper. Däremot ökar rörligheten för socioekonomiskt starka hushåll när nya bostäder byggs. Positiva rörlighetseffekter vid nyproduktion av centralt belägna stora hyresrätter har varit särskilt betydande i Stockholm visar forskningen. För att rörligheten ska öka måste alltså fler stora bostäder byggas. Att länets flyttkedjor är så pass korta beror följaktligen på att det mestadels byggs mindre lägenheter. Sedan 2022 har ettor och tvåor stått för 66 procent av all nyproduktion i flerbostadshus. 14 procent var 4 rum eller större. Studierna visar det som Länsstyrelsen framfört under en längre tid. Nyproduktion och flyttkedjor löser inte bostadsförsörjningen för svaga grupper, den behöver säkras genom andra samhällliga åtgärder.

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

15 procent, och nivån kvarstår trots förändringar i reavinstbeskattning, avskaffad fastighetsskatt och införd privatuthyrningslag. Den typen av reformer påverkar alltså inte rörligheten, även om politiken önskar det, det är förändrade behov som styr.

Knappt hälften av länsborna upplever att boendekostnaden är för hög

Länsstyrelsens medborgarundersökning 2025 visar att 48 procent anser att boendekostnaderna är för höga, en ökning med 8 procentenheter sedan 2023. Äldre med svensk bakgrund upplever i högre grad kostnaderna som rimliga än yngre och personer med utländsk bakgrund. Flyttviljan varierar tydligt: endast 10 procent av dem som är 65+ vill flytta, jämfört med knappt en tredjedel av 18–30-åringar. Personer med utländsk bakgrund vill flytta mer än de med svensk bakgrund. Nästan en femtedel uppger att de bor trångt. Bland äldre gäller det 6 procent, jämfört med 23 procent bland unga.

Låg rörlighet eftersträvas av förvaltare av hyreshus

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

Många bor i andra hand eller som inneboende

Det är inte lätt att uppskatta hur stor länets andrahandsmarknad är, men i Länsstyrelsens medborgarundersökning svarar 3 procent av alla personer mellan 18 och 85 år att de bor i andra hand och 7 procent att de är inneboende. Det motsvarar knappt 75 000 personer som bor i andra hand och ytterligare 175 000 som är inneboende. Bland yngre (18 till 30 år) är siffrorna högre, 7 procent bor i andra hand och 21 procent är inneboende. Mörkertalet är dock stort då enkäten bara når folkbokförda personer.

Den 1 juli införs generösare regler för andrahandsuthyrning av bostadsrätter, vilket innebär fri hyressättning och möjlighet att hyra ut två bostäder samtidigt. Förändringen möter dock kritik från aktörer som HSB och Riksbyggen. De varnar för ökad spekulation och menar att föreningarnas kontroll försämras, vilket i förlängningen kan hota tryggheten i fastigheten.



Foto: Länsstyrelsen / Nanny Andersson Sahlin

Högt utbud av bostäder till försäljning – och fler affärer görs

Det är stora skillnader mellan olika marknader och hushållens ekonomiska styrka och omvärldsläget är helt avgörande för prisutvecklingen. Marknader med relativt höga inkomster redovisar prisuppgång samtidigt som priserna fortsätter utvecklas i sidled eller faller i marknader med lägre inkomster. Många hushåll behöver sälja sin nuvarande bostad innan de kan köpa nytt, vilket skapar ett läge av ömsesidig avvaktan och bidrar till ett fortsatt högt utbud av bostäder till salu.

Snabbare hyresökning hos privata fastighetsägare än hos allmännyttan

Medelhyran i en lägenhet i Storstockholm ökar mer hos privata fastighetsägare än hos allmännyttiga bostadsföretag. Mellan 2016 och 2025 ökade privatvärdarna medelhyran med 42 procent, från 7 688 kronor per månad till 10 913 kronor per månad, enligt SCB. Hos allmännyttan ökade medelhyran med 34 procent, från 6 947 kronor per månad till 9 300 kronor per månad.²⁶ För 2026 har höjningarna i länet landat på knappt 4 procent.

²⁶ Medelhyran i en hyreslägenhet som har 3 rum och kök. Medelhyran för en motsvarande lägenhet producerad 2024 är 15 692 kronor per månad i det privata beståndet respektive 14 457 kronor per månad i allmännyttan.



6

Från idé till färdig bostad

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

Plan- och byggprocessen

Detaljplaner som möjliggör nya byggrätter för bostäder innehåller ofta även andra ändamål, till exempel skolor, arbetsplatser och offentliga ytor och omfattar frågor som rör investeringar, exploateringsavtal och olika typer av tillstånd. Från idé till att en detaljplan påbörjas i en kommun tar det tid, ibland flera år. Likaså kan färdigställandet av en bostad efter det att planen är klar dröja åtskilliga år på grund av marknadsförutsättningar. Processen från en idé till en färdig bostad innehåller något förenklat

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

Länsstyrelsens roll i planprocessen

Länsstyrelsen lämnar yttranden i planprocessen och fattar beslut vid överklaganden av bygg-, mark- och rivningslov. Illustrationen på nästa sida visar antal plan- och bygglovsärenden som inkom till Länsstyrelsen 2025 samt genomsnittlig handläggningstid för dessa ärenden. Länsstyrelsen har enligt plan- och bygglagen (PBL) skyldighet att kontrollera samtliga detaljplaner vid samråd, granskning och antagande och vid behov överpröva och upphäva kommunala detaljplaner. Länsstyrelsens uppdrag i planprocessen är reglerad till fem områden enligt PBL, så kallade statliga ingripandegrunder. Dessa omfattar

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

IDE



Från idé till färdig bostad. Illustrationen visar antal plan- och bygglovärenden som inkom till Länsstyrelsen 2025 samt genomsnittlig handläggningstid för dessa ärenden.

Detaljplaner för samråd (inklusive programsamråd)

Avslutade ärenden: 192
Genomsnittlig tid på Länsstyrelsen: 38 dagar

Detaljplaner för granskning

Avslutade ärenden: 169
Genomsnittlig tid på Länsstyrelsen: 34 dagar

Källa: Länsstyrelsen.
Illustration: Emma Franzén

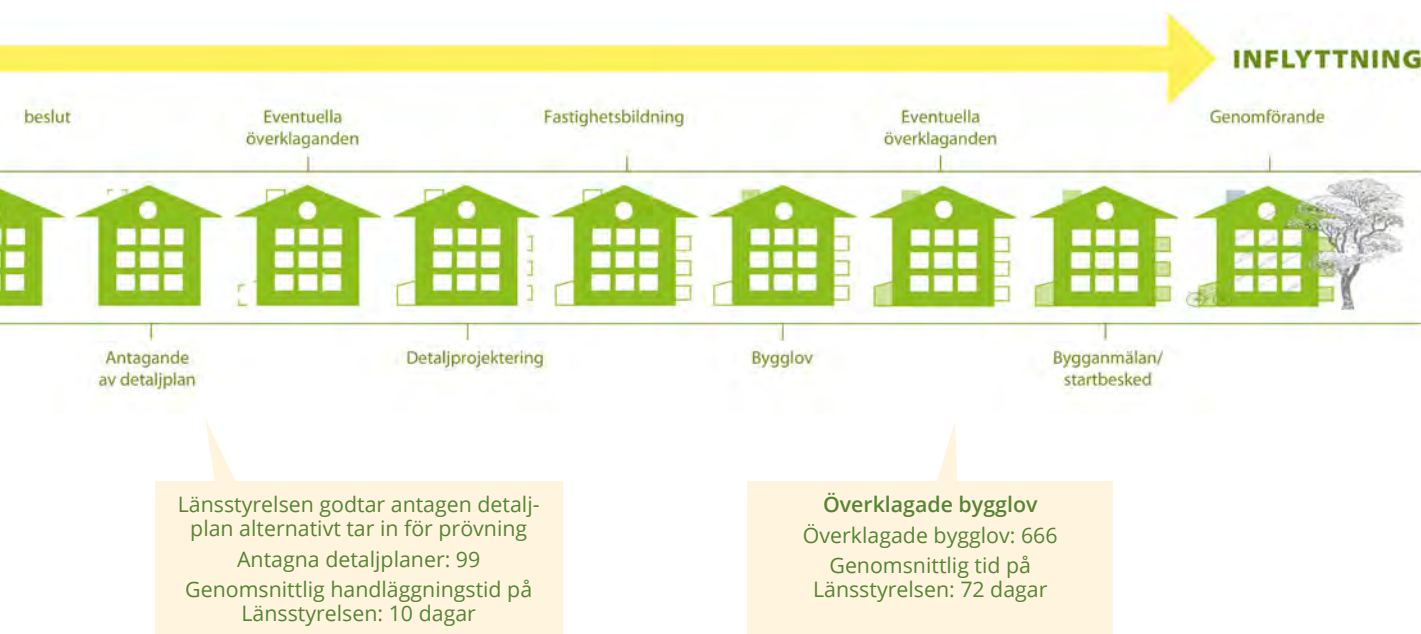
De flesta detaljplaner följer lagkrav och ytterst få kommunala beslut behöver upphävas efter antagande. Kommunala beslut om antagna detaljplaner kan överklagas till mark- och miljödomstolen av berörda sakägare och organisationer. Mark- och miljödomstolens beslut kan i sin tur överklagas till Mark- och 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.

Antalet möjliga bostäder i detaljplaner på samråd ökade kraftigt mellan 2012 och 2016, från 10 000 till 54 000, men har därefter successivt minskat. Under 2024 låg nivån på cirka 9 000–10 000 bostäder och ökade något till 10 500 under 2025. Samtidigt har planläggning för andra ändamål prioriterats under 2025.

Planberedskap för nya bostäder är ett viktigt verktyg i kommunernas bostadsförsörjning som bidrar till det regionala målet som minskats med hänsyn till den demografiska utvecklingen från tidigare 20 000 nya bostäder per år till 11 000–14 000 bostäder. Vi har granskat flera detaljplaner i områden som tidigare använts till exempel för industri, eller som på grund av föroreningar eller annan svårighet tidigare valts bort. Fler områden med svåra förutsättningar blir föremål för planläggning för bostäder. Det kräver ett mer proaktivt och sektorsövergripande arbetssätt under planprocessen.

Tidig planeringsdialog

Tidig planeringsdialog omfattar Länsstyrelsens rådgivning och vägledning till kommunerna gällande detaljplaner. Det omfattar även samarbete vid behov med berörda statliga och regionala myndigheter. Stockholmsmodellen för tidig planeringsdialog bygger på flera delar som kunskapshöjande insatser (seminarier), kommun-



och länsstyrelsemöten, planstödsmöten för dialog och rådgivning i specifika detaljplaner och enskilda projektmöten i större och komplexa detaljplaner.

Länets alla kommuner har erbjudits tider för kommun- och länsstyrelsemöten. Vi har genomfört rekordmånga planstödsmöten (90 stycken) där alla utom en kommun har deltagit. Vi har också genomfört särskilda rådgivnings- och samordningsinsatser i komplicerade projekt i form av enskilda projektmöten som exempelvis tunnelbaneutbyggnad till Älvsjö, Norra Hagastaden i Solna och Storängen i Huddinge kommun. Vidare har kunskapshöjande seminarier, rapporter samt regional och nationell samverkan prioriterats. Geotekniska risker, kulturmiljö, arkeologi, ändrade regler och beredskapsfrågor är i fokus. Myndigheten har haft en tät dialog med kommuner, konsulter och byggaktörer, både i enskilda planer och mer generellt i sakfrågor såsom jordbruksmark, cirkulär planering och gestaltad livsmiljö.

Civilutskottets rapport 2025

Civilutskottet har följt upp tre bostadspolitiska riksdagsbeslut. I rapporten framgår att arbetet med enklare planprocesser fortfarande präglas av flera utmaningar och att processerna ofta tar längre tid än avsett. Bland annat lyfts storstädernas komplexitet fram, liksom betydelsen av samarbete mellan kommuner och länsstyrelser, tidig dialog, statlig samordning och tydliga utredningskrav. När det gäller samarbetet med länsstyrelserna noterar vi särskilt att Stockholms län nämns vid två tillfällen:

”Vid en länsvis analys utmärker sig Stockholms län särskilt, då alla svarande bedömt samarbetet som bra eller mycket bra (varav drygt hälften mycket bra).” (En tydligare bostadsförsörjningslag.)

”Av de tre storstadslänen är kommuner i Stockholms län mest nöjda med både samarbete och hur länsstyrelsen sköter sina åtaganden, och de i Skåne minst nöjda” (En enklare planprocess).



Foto: Gamma-Man / Mostphotos

Utredningsbördan och ledtider

Länsstyrelsen har följt upp SKR:s analyser av antalet utredningar i detaljplaner 2024 och 2025, där Stockholms län pekas ut som det län med flest utredningar, samt gjort egna stickprov och analyser. Vi har analyserat rapporter om nationellt ledtidsindex från "Initiativet Bygg i tid" samt egen data och haft dialog om effektiva planprocesser med bland annat SKR, kommuner, Storsthlm, branschaktörer, länsstyrelser och Regeringskansliet samt redovisat lägesbilden med förslag på åtgärder. Länsstyrelsen välkomnar en tidig dialog med kommuner och byggaktörer för att tydliggöra minimiutredningskrav och minimireglering i syfte att underlätta processerna och korta ledtiderna. Dialogen med länets aktörer fortsätter under 2026.

Ett klimat i förändring

Ett klimat i förändring innebär stora utmaningar. I vårt län väntas klimatförändringarna bland annat leda till högre temperaturer, mer nederbörd, stigande havsnivåer i Östersjön, förändrade vattenflöden samt ökade risker för ras, skred och erosion. Därför behöver både befintlig och planerad bebyggelse klimatanpassas. Den fysiska planeringen är ett viktigt verktyg för att säkerställa att klimatanpassning integreras i planering och byggande.

Länsstyrelsens statistik för detaljplaner och bygglov

Den genomsnittliga handläggningstiden för detaljplaner på *samråd* var 39 dagar både 2024 och 2025, och 48 dagar under 2023.

Den genomsnittliga handläggningstiden för detaljplaner på *granskning* var 30 dagar under 2025, samma som 2024, och 34 dagar under 2023. Kontroll av antagna detaljplaner har i snitt tagit 10 dagar. Genomsnittlig handläggningstid för överklagade bygglov har minskats till 72 dagar under 2025 jämfört med 80 dagar under 2024.

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

Regeringen understryker i propositionen *Politik för gestaltad livsmiljö* att det ansvar för bostadsbyggande som åligger länsstyrelserna inbegriper ett ansvar för kvalitet i arkitektur och gestaltning. Även regeringens strategi för levande och trygga städer lyfter vikten av dessa frågor. De senaste åren märker Länsstyrelsen att folkhälsa och trygghet fått större genomslag i den kommunala planeringen och att till exempel trygghet och barnperspektivet samt satsning på gång- och cykelvägar ökat. Vissa kommuner arbetar medvetet med att stärka kopplingen mellan bostadsförsörjning, översiktsplanering och detaljplanering såsom Stockholms stad och Botkyrka kommun. Vi har sett att det går bra att bygga kvalitativ bostadsarkitektur och skapa boendemiljöer vid förtätning och komplettering i risk- och bullerutsatta lägen. Val av bebyggelsens form, placering och utformning av gemensamma ytor är viktiga att nämna i sammanhanget.

Länsstyrelsen har bistått kommunerna genom att bidra till ökad kunskap om gestaltad livsmiljö. De flesta kommunerna har eller håller på att ta fram arkitekturpolicyer som ett stöd i arbetet.

Men det finns utmaningar i att ställa kvalitativa krav i förhållande till ekonomiska överväganden, samt att det offentliga ska agera förebildligt.

Intresset och samverkan för cirkulär planering och byggande ökar men det planeras och byggs förhållandevis få bostäder genom ombyggnader. Att bygga om lokaler och vindar till bostäder och att återbruka mer kräver både drivkraft, kunskap och samverkan.





Bostadsförsörjning – om kommunernas och länsstyrelsernas ansvar

Enligt bostadsförsörjningslagen ska varje kommun skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder. Kommunens arbete ska dokumenteras i en handlingsplan för bostadsförsörjningen.

I flera av länets kommuner råder oenighet om bostadspolitikens utformning. Flera förslag till handlingsplaner som Länsstyrelsen får in för yttrande lever inte upp till minimikraven i lagen. Om kommunerna inte tar sitt bostadsförsörjningsansvar påverkas den mellankommunala samverkan. Detta försvårar länsbors möjligheter att hitta en bostad och i sin tur företagens kompetensförsörjning samt möjligheterna för personer med samhällsviktiga yrken att leva i huvudstadsregionen.

Kommunerna ansvarar för bostadsförsörjningen

Bra bostäder och goda boendemiljöer är grundläggande för både tillväxt och välfärd, såväl i kommunen som i länet. Det svenska planeringssystemet är unikt genom att kommunerna har huvudansvaret för bostadsförsörjningen. De ska planera för behovet av bostäder och främja genomförandet av nödvändiga åtgärder för att säkerställa att alla invånare har tillgång till en god bostad. Staten har delegerat ansvaret till kommunerna och har främst en stödjande roll genom att ta fram kunskaps- och planeringsunderlag samt ansvara för regelverket.

Bostadsförsörjningslagen – BFL

Ansvaret för bostadsförsörjningen preciseras i lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar BFL (2000:1383) samt i plan- och bygglagen (PBL). Enligt BFL ska kommunen ta fram en handlingsplan för bostadsförsörjningen som ska antas av kommunfullmäktige en gång per mandatperiod. Handlingsplanen ska dokumentera kommunens bostadsförsörjningsarbete samt tydliggöra vilka åtgärder som planeras för att nå uppsatta mål. Mål och åtgärder ska föregås av en analys av kommunens bostadsmarknad. Läs mer om BFL på nästa sida.

Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (2000:1383):

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

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

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

Uppgifterna i handlingsplanen ska särskilt grundas på en analys av den demografiska utveckling, marknadsförutsättningarna och de bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden. Analysen ska genomföras med stöd av ett underlag som Boverket förser kommunen med och det ytterligare underlag som kommunen behöver för analysen.

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

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

kommunens planläggning i fråga om bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet.

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

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

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

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

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

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

11 § Regeringen får meddela föreskrifter om att kommuner ska bistå enskilda hushåll genom att ställa säkerhet för att ett avtal om hyra av bostadslägenhet fullgörs (hyresgaranti). Föreskrifter som regeringen meddelar med stöd av första stycket inskränker inte de skyldigheter som kommuner har enligt socialtjänstlagen (2025:400). Börjar gälla den 1 september 2026.

Stockholmsmodellen för bostadsförsörjning

BFL ändrades den 1 mars 2025. Kommunerna måste nu arbeta mer konkret med bostadsförsörjning än tidigare, med analys av verkliga behov, mål och tydliga åtgärder. Handlingsplanen är ett verktyg för både strategisk planering och uppföljning. Samordning mellan kommuner betonas och bostadsförsörjning ses som en regional fråga i större utsträckning än tidigare.

Länsstyrelserna har en utpekad roll i BFL som innebär att ge råd, information och underlag till kommunerna i bostadsförsörjningsfrågor. Länsstyrelsen tillämpar *Stockholmsmodellen för bostadsförsörjning*. Den innebär att vi och regionen träffar en kommun *inför* att arbetet med en handlingsplan påbörjas.

Kommunens handlingsplan ska antas av fullmäktige. Innan detta sker ska Länsstyrelsen och regionen ges tillfälle att yttra sig. Handlingsplanen ska vara vägledande när kommunen i översiktsplaneringen tillämpar och bedömer det allmänna intresset, 2 kap. 3 § p. 5 PBL, det vill säga bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet. Under innevarande mandatperiod har Länsstyrelsen yttrat sig över 19 kommuners förslag, varav 18 stycken antagits av kommunfullmäktige. Se bilaga 4 för tidpunkt för antagande.

Oenighet i många kommuner om den lokala bostadspolitikens utformning efter att BFL skärpts

I många kommuner råder delade meningar om hur bostadsförsörjningen ska bedrivas, särskilt när det gäller exploateringstakt och insatser för hushåll med svag ställning på bostadsmarknaden. Efter förra årets lagändring har meningsskiljaktigheterna i flera fall bidragit till att handlingsplaner



Foto: Länsstyrelsen / Nanny Andersson Sahlin

som skickas till Länsstyrelsen för yttrande inte uppfyller lagens minimikrav. Planerna uppvisar återkommande brister, framför allt i förhållande till bestämmelserna i 2 § och 7 § BFL.²⁷

Lagstiftarens intention med 2 § är att kommunens bostadsförsörjningsarbete ska omfatta mer än det generella bostadstillskottet. Hushåll vars bostadsbehov inte tillgodoses på den ordinarie bostadsmarknaden ska uppmärksammas. Det finns inget krav på att detta tillskott ska vara kvantitativt, men handlingsplanen måste innehålla en plan för hur kommunen avser att arbeta med dessa grupper och säkerställa att deras bostadsbehov uppmärksammas och hanteras.

²⁷ Två av fyra handlingsplaner som Länsstyrelsen haft synpunkter på under yttrandefasen, i förhållande till 2 § och 7 §, har justerats av kommunerna innan de antagits av fullmäktige. De uppfyller därmed nu minimikraven i BFL. Det visar att Länsstyrelsens synpunkter gör skillnad.



Foto: Länsstyrelsen / Nanny Andersson Sahlin

Uppföljning av kommunernas arbete med handlingsplaner för bostadsförsörjningen och riktlinjer för kommunala markanvisningar

Länsstyrelserna har fått i uppdrag att redogöra för antalet kommuner som antagit en handlingsplan för bostadsförsörjningen och antalet kommuner som uppdaterat sina riktlinjer för markanvisningar i enlighet med den reglering som föreslagits i propositionen *Åtgärder för en bättre bostadsförsörjning* (prop. 2024/25:42). Länsstyrelserna ska också vidta lämpliga åtgärder för att underlätta kommunernas anpassning till de nya bestämmelserna.

Hur handlingsplanen ska se ut regleras i BFL, se ovan. Riktlinjer för markanvisningar regleras i lagen (2014:899) om riktlinjer för kommunala

markanvisningar och ska finnas i alla kommuner som markanvisar. Lagen säger att kommunen ska anta riktlinjer – men anger inte exakt vilken nivå i den kommunala organisationen som fattar beslutet. Eftersom riktlinjer är ett övergripande styrdokument med stor betydelse för markpolitik och bostadsförsörjning, är det ofta kommunfullmäktige som beslutar om dem.

Sedan BFL ändrades har sex kommuner antagit en handlingsplan för bostadsförsörjningen. Ytterligare sju kommuner har antagit riktlinjer för markanvisningar enligt propositionen. Samtliga kommuner har haft riktlinjer för markanvisningar sedan 2014. I vissa fall, där riktlinjerna antogs före 2025, anges att de ska bidra till målen för bostadsförsörjningen. Se bilaga 3.

Under 2024–2025 har Länsstyrelsen hållit seminarier för tjänstemän och politiker om bostadsförsörjning och den nya lagstiftningen. Liknande insatser planeras kommande mandatperiod.

Kommunernas verktyg för bostadsförsörjningen

Kommunen ska ha bostadspolitiska mål och nyttja de verktyg som finns. Kommunen ska arbeta strategiskt. Det innebär att aktivt välja och sätta in rätt åtgärder utifrån behov och utmaningar som identifierats i analysen. För att detta ska vara möjligt behöver resurser avsättas – både i form av tid, kompetens och ekonomi, annars stannar det strategiska arbetet vid ambitioner. Åtgärderna som har beslutats i handlingsplanen behöver genomföras enligt plan. Det innebär att ansvar tydliggörs, tidsramar hålls och att uppföljning sker löpande. Genom att systematiskt följa upp arbetet kan kommunen justera åtgärder vid

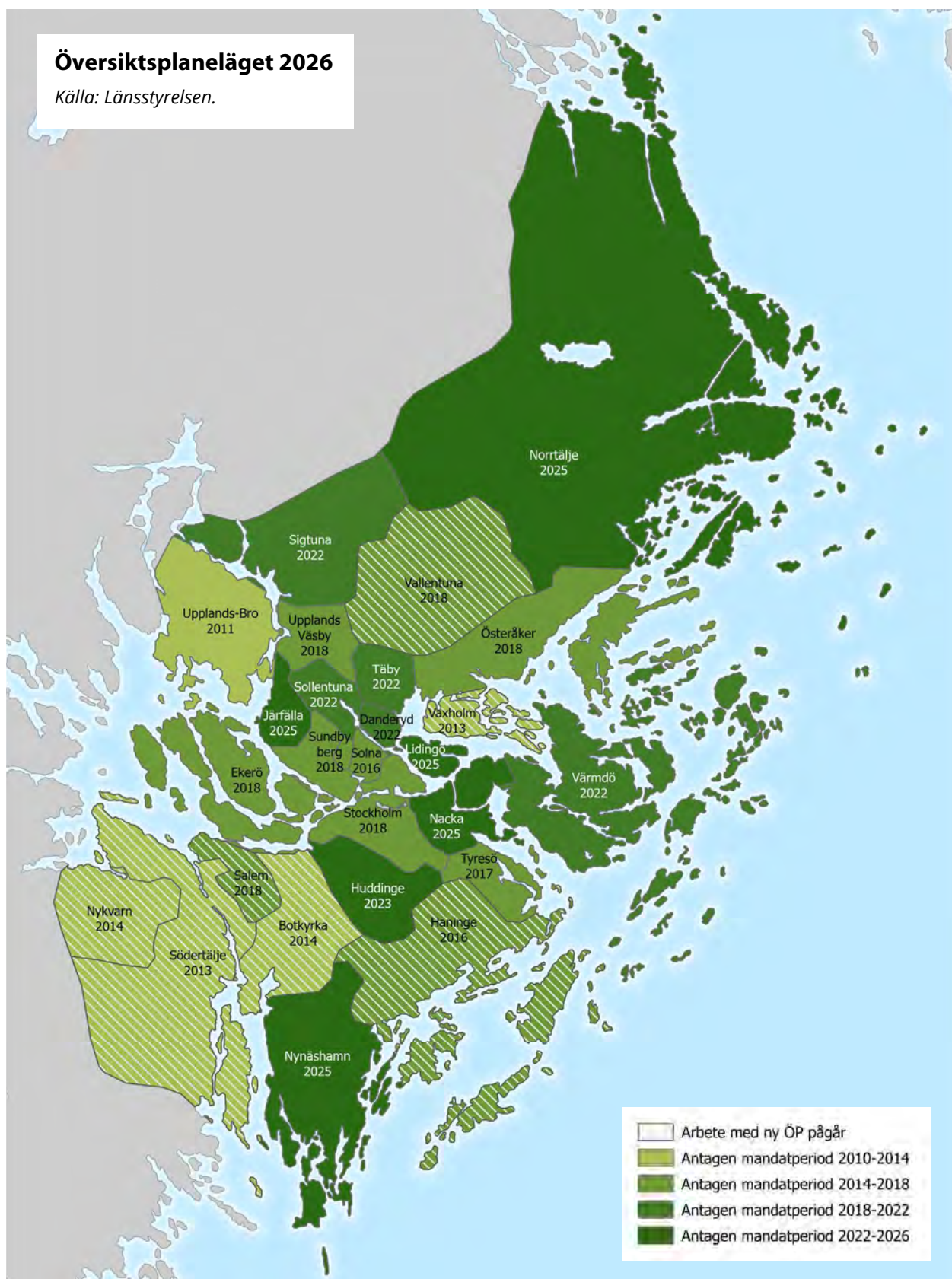
behov och säkerställa att de leder till konkreta resultat. Målet är att alla invånare ska få sina bostadsbehov tillgodosedda.

God planeringsberedskap

God planeringsberedskap innebär att kommunen har en aktuell översiktsplan, aktuell handlingsplan för bostadsförsörjningen samt en resurs- och organisationsberedskap. Arbetet ska ske i samarbete med kommunens bostadsbolag och med privata fastighetsägare. Socialförvaltningen behöver delta i arbetet. Enligt lagen (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar ska det även framgå hur kommuners markanvisningar följer kommunens handlingsplan för bostadsförsörjningen.

Kommunens verktyg för bostadsförsörjningen.





Effektivare användning av verktygen för bostadsförsörjningen

Är kommunernas verktyg tillräckligt kraftfulla, används alla så som lagstiftaren tänkt eller behöver verktygen förnyas? I dagsläget används verktygen olika och tolkningsutrymmet (den politiska viljan) är stort gällande hur de används och vilka som används. Några kommuner har till exempel en del mark för bostadsbyggande och några saknar en allmännytta. Några använder sig av kommunala hyresgarantier, andra inte. Det finns tre verktyg som på kort tid skulle kunna förbättra situationen.

För det första kan kommuner lämna bidrag för boendekostnader vid sidan av det stöd som ska ges i enlighet med socialtjänstlagen. Med stöd av bestämmelserna i lagen 2009:47 om vissa kommunala befogenheter kan kommuner lämna bostadsbidrag eller bostadstillägg till större belopp än vad som följer av statliga bidragsregler (kommunalt bostadsbidrag).²⁸ 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 permanent-bostad med hyresrätt som är förenad med rätt till förlängning, om det enskilda hushållets behov av en sådan bostad inte kan tillgodoses på annat sätt (kommunal hyresgaranti). För det andra kan kommuner med stöd i kommunallagen bygga bostäder i egen regi och på så sätt öka utbudet av bostäder med hyror anpassade efter hushållens betalningskraft. För det tredje kan

både bostadsförmedlingen och allmännyttan reservera och fördela lägenheter för sökande i kön enligt ett förturssystem (10 §, BFL).

Förturer och sociala kontrakt

Enligt Bostadsmarknadsenkäten 2026 arbetar nio kommuner med någon form av förturssystem, oftast för personer med funktionsnedsättning eller för personer med sociala eller medicinska skäl. Kvinnor utsatta för våld av närstående eller andra personer i behov av skyddat boende och hemlösa har fått förtur i några kommuner. Merparten av kommunerna kompletterar den ordinarie bostadsmarknaden med att själva hyra ut bostäder i andra hand, så kallade sociala kontrakt, oftast hyresrätter. Dessa uppgår till knappt 3100. I 17 kommuner är målet att hushållen efter en tid ska överta kontraktet. 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, men dessa går inte att överta. Därutöver finns drygt 2300 bostäder som på annat sätt hyrs ut till personer som av olika skäl inte blir godkända som hyresgäster, men som inte tillhör en grupp som kan ha rätt till en biståndsbedömd bostad (bostäder för nyanlända ingår inte i siffran).

Skyldighet för kommuner att ställa hyresgarantier

Kommunala hyresgarantier är effektiva instrument i bostadsförsörjningsarbetet, men de har inte nyttjats i önskvärd utsträckning eller fått förväntat genomslag. Två kommuner har hyresgarantier, i enlighet med befogenhetslagen (2009:47). Från den 1 september i år införs en skyldighet för kommuner att tillhandahålla hyresgarantier genom en ny paragraf i BFL (11§). Läs mer om skyldigheten på sidan 43.

28 En kommun kan stödja hushåll med bostadsbidrag enligt bestämmelserna i lagen om kommunala befogenheter (2009:47). Med stöd av lagen behöver kommunen analysera behovet och definiera målgruppen, ta fram tydliga och likvärdiga kriterier, säkerställa att bidraget följer kommunallagens principer, fatta beslut i fullmäktige samt informera och budgetera. Flera kommuner använder kommunalt bostadsbidrag för att ge bostadsbidrag till personer med funktionsnedsättning. Men lagen medger att kommunen även kan ge 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 i de fall ett hushåll har svårt att betala hyran.

Aktuell översiktsplan finns i merparten av kommunerna

En översiktsplan är ett strategiskt dokument som visar kommunens långsiktiga planering för mark- och vattenanvändning. Kommunen tar fram översiktsplanen i dialog med invånare, företag och myndigheter. Planen är vägledande men inte juridiskt bindande. Kartan på sidan 82 visar aktuellt översiktspaneläge våren 2026.²⁹

Bostadsbehoven ska analyseras genom förvaltningsövergripande samverkan

I arbetet med bostadsförsörjningen ska bostadsbehoven beskrivas. För att det ska fungera krävs intern samverkan mellan socialförvaltning, kommunala bostadsbolag, fastighetskontor och den förvaltning som ansvarar för bostadsförsörjningen, oftast samhällsbyggnadsförvaltningen. Samverkan sker i alla kommuner enligt *Bostadsmarknadsenkäten 2026*.

Tydliga riktlinjer för markanvisningar ökar transparensen

Med markanvisning avses en överenskommelse mellan en kommun och en byggherre som ger byggherren ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av kommunägd mark för bebyggande. Kommunernas markägande varierar, från mindre än 5 procent till över 80 procent. Merparten av kommunerna har egen mark för bostadsbyggande. Nio kommuner har under de senaste två åren styrt upplåtelseformen i samband med markanvisning.

Bostadsförsörjningen är den stora nyttan med allmännyttan

Ett eget bostadsföretag ger kommunen möjligheter att agera lokalt för att stärka utvecklingen och förverkliga bostadspolitiska mål. Det finns 22 allmännyttiga kommunala bostadsföretag eller stiftelser med 164 700 bostäder i 20 kommuner.³⁰ I Danderyd, Lidingö, Nacka, Salem, Täby och Vaxholm finns ingen allmännytta.

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

I ägardirektiv ställer kommunen krav på hur allmännyttan ska arbeta, vilka uthyrningsregler som gäller, nybyggnadstakt med mera. Ett allmännyttigt bolag har även möjlighet att fördela lägenheter enligt ett förturssystem. Enligt *Bostadsmarknadsenkäten 2026* färdigställdes 900 bostäder förra året genom nyproduktion eller ombyggnation. Allmännyttan kan även öka beståndet genom att köpa fastigheter och förra året köptes 100 bostäder. Inga allmännyttiga hyreslägenheter ombildades till bostadsrätter. Allmännyttan kan även sälja fastigheter till privata fastighetsägare för fortsatt uthyrning. Enligt samma enkät såldes 64 bostäder till privata fastighetsägare för fortsatt uthyrning. Försörjningsstöd som inkomst godkänns av allmännyttan i tio kommuner. Om tillfälliga inkomstkällor som försörjningsstöd och bostadsbidrag

29 En kommun som har en äldre antagen översiktsplan har ofta aktualitetsförklarat planen, exempelvis Upplands-Bro.

30 148 000 bostäder ingår i ordinarie bestånd, 15 000 är specialbostäder till exempel äldreboende eller studentbostäder.



Foto: Länsstyrelsen / Nanny Andersson Sahlin

inte räknas som inkomst utestängs många från bostadsmarknaden. Kommunen tvingas hitta andra lösningar och nyttan med det allmännyttiga bolaget kan ifrågasättas.

Socialt ansvar som bostadsbolag

Studien *Social bostadsförsörjning utan allmännytta* från Malmö universitet visar att hushåll med svag ekonomi har svårare att hitta boende i kommuner som saknar allmännyttiga bostadsbolag. I dessa kommuner är andelen sociala kontrakt per capita nästan dubbelt så hög som i kommuner med allmännytta. Avsaknaden av en allmännytta gör att sociala kontrakt i högre grad används som lösning för hushåll med låga inkomster. Studien visar att allmännyttan spelar en viktig roll i att begränsa behovet av sociala kontrakt.

För att öka kunskapen om hur länets allmännyttiga bostadsbolag styrs utifrån ett socialt hållbarhetsperspektiv har Länsstyrelsen analyserat ägardirektiv och uthyrningspolicier. Kommunerna uttrycker genomgående att deras bostadsbolag ska bidra till social hållbarhet, motverka segregation, samverka med socialtjänsten samt arbeta vräkningsförebyggande. Vägledningen i ägardirektiven är dock begränsad kring hur målen ska omsättas i praktiken. Parallellt är bolagens uthyrningspolicier betydligt mer detaljerade och standardiserade. Policyerna präglas av tydliga ekonomiska krav, såsom inkomstnivåer, krav på skuldfria sökande och restriktiva hållningar till försörjningsstöd. Sammantaget innebär detta att affärsmässigheten är konkret och enhetligt tillämpad, medan sociala mål förblir tolkningsbara. Trots kommunernas bostadsförsörjningsansvar enligt

BFL och den förstärkta roll som följer av den nya socialtjänstlagen saknas i många fall en koppling mellan lagkrav och bolagens konkreta arbete. Därtill är flera styrdokument inte uppdaterade i relation till ny lagstiftning. Konsekvensen blir att informella och personberoende samverkansformer ökar i betydelse, vilket påverkar långsiktighet och likvärdighet i arbetet. Samtidigt tenderar mål om social hållbarhet att vara visionsinriktade och svåra att följa upp.

Privata bostadsbolag tillämpar generellt strängare tillträdeskriterier än allmännyttan, exempelvis krav på att inkomsten motsvarar minst tre gånger årshyran. Krav ställs ofta på goda referenser från tidigare hyresvärd, avsaknad av betalningsanmärkningar och skulder, samt att hushållets storlek står i proportion till bostaden – exempelvis max fyra personer i en trerummare.

Därutöver deltar både privata och kommunala bostadsbolag ofta i platssamverkan. De engagerar sig i trygghetsvandringar och samverkar med lokala föreningar. Oavsett ägarform är ett långsiktigt ägande och kontinuerliga investeringar avgörande för att säkerställa nöjda hyresgäster.

Det finns två kommunala bostadsförmedlingar i länet

Enligt BFL ska kommunen ordna bostadsförmedling om det behövs för att främja bostadsförsörjningen. I *Bostadsmarknadsenkäten* 2026 uppger 14 kommuner att deras allmännytta har en egen bostadskö. Det finns två kommunala bostadsförmedlingar, Bostadsförmedlingen i Stockholm AB och Sigtuna Bostadsförmedling (fristående dotterbolag till SigtunaHem). Flera kommuner samarbetar med Stockholms bostadsförmedling. Även privata fastighetsägare är anslutna till bostadsförmedlingarna.

I Stockholms bostadsförmedling står närmare 900 000 personer i kö. Under 2025 förmedlades 20 800 bostäder, varav 5 procent var fyror eller

större. Den genomsnittliga kötiden uppgick till nio år, men i Stockholms stad var den så hög som tolv år, medan den i kommuner som Salem, Sigtuna och Södertälje är betydligt kortare – omkring tre till fyra år. Nyproducerade bostäder har kortare kötider, främst till följd av höga hyresnivåer, och i områden där många nyproducerade lägenheter förmedlas samtidigt kan kötiden vara så kort som några dagar. Under det gångna året förmedlades 1700 bostäder med en kötid under ett år, merparten nyproduktion. Efterfrågan minskar tydligt när hyran för en normalstor trerumslägenhet överstiger 10 000 kronor i månaden. Större lägenheter i äldre bestånd har längst kötid. Antalet aktiva sökande – det vill säga personer som gör minst fem intresseanmälningar per år – uppgår till cirka 85 000. Sigtunas Bostadsförmedling förmedlade 600 bostäder 2025, den kortaste med en kötid på 6 dagar. 14 800 personer står i Sigtunas kö.

Om förturer och reservationer av lägenheter

Länsstyrelsen har fått i uppdrag att analysera om kommunala bostadsförmedlingar i länet gjort avsteg från principen om turordning efter kötid.³¹ Enligt 10 § BFL får kommunala bostadsförmedlingar fördela bostäder genom förturer eller reservationer. Lagen ger även allmännyttiga kommunala bolag och stiftelser motsvarande möjlighet.

Bostadsförmedlingarna i Stockholm och Sigtuna har inte förmedlat fler bostäder genom denna möjlighet. I Stockholm reserveras årligen omkring 6 500 bostäder, och därutöver förmedlades 45 bostäder genom förturer.

31 Uppdrag i regleringsbrevet för länsstyrelserna 2026: Berörda länsstyrelser ska analysera om kommunala bostadsförmedlingar i de egna länen har förmedlat fler bostäder genom att göra avsteg från principen om turordning efter kötid (förturer) eller genom att reservera lägenheter för olika kategorier av sökanden, utan att göra avsteg från denna princip (reservationer), sedan den nya regleringen trädde i kraft den 1 mars 2025.

Behovet av regional samverkan ökar

I Stockholmsregionen är behovet av att samordna frågor om mark- och vattenanvändning stort, både mellan kommuner och på regional nivå. Bebyggelsestruktur, grönstruktur, infrastruktur, teknisk försörjning och bostadsförsörjning är viktiga regionala planeringsfrågor som behandlas i översiktsplanerna. Regionplanen RUFS 2060 är vägledande för mellankommunal samordning gällande mark- och vattenanvändning.

Bostadsförsörjning är ett kommunalt ansvar, men behovet av samverkan ökar

Utöver bred kompetens i hur man arbetar med bostadsförsörjning i den egna kommunen är det nödvändigt med samverkan mellan kommuner och med regionala aktörer som Länsstyrelsen, regionen, Trafikverket, Storsthlm och byggföretag.

RUFS 2060 är ett uttryck för samverkan och den utgör ett gemensamt underlag för regionens utveckling. Samverkan sker dels konkret i gemensamma fördjupningar av översiktsplaner när exploatering sker vid kommungränserna, dels i formaliserade samverkansprojekt i olika konstellationer där även näringslivet ingår, till exempel kring Arlanda, Stockholms och Solnas samarbete kring Hagastaden, Huddinges och Botkyrkas samarbete kring Flemingsberg och Huddinges och Stockholms samarbete kring Kungens kurva och Skärholmen. Samverkan sker även inom områden som elförsörjning, regionala cykelstråk och utbyggnaden av tunnelbanan samt när det gäller sociala frågor, bland annat hemlöshet och våld i nära relation ofta i samarbete med civilsamhällesorganisationer som Stadsmissionen. Andra exempel på samverkan är Länsstyrelsens seminarieverksamhet inom bygg- och bostadsområdet.

Länsstyrelsens roll i bostadsförsörjningen

Länsstyrelsen har en utpekad roll i BFL. Länsstyrelsen ska ge kommunerna råd, information och underlag för deras arbete med bostadsförsörjningen. Den här rapporten om läget på bostadsmarknaden är tillsammans med *Bostadsmarknadsenkäten 2026* exempel på planeringsunderlag som vänder sig till kommuner, byggföretag och andra regionala aktörer. Underlagen belyser bostadsförsörjningens utmaningar i ett regionalt perspektiv och pekar på behovet av samverkan både inom regionen och med andra parter för att Stockholm ska behålla tätpositionen som en attraktiv region i Europa. För att utveckla arbetet med bostadsförsörjningen pågår ett kontinuerligt arbete mellan länsstyrelserna, Boverket och SCB, liksom Socialstyrelsen och Kronofogden inom ramen för respektive myndighets uppdrag.



Foto: Länsstyrelsen / Henrik Weston

Enligt BFL ska länsstyrelserna ges tillfälle att yttra sig över kommunernas planering för bostadsförsörjningen. Länsstyrelsen ska också uppmärksamma kommunerna på behovet av samordning mellan kommuner i frågor om bostadsförsörjning och verka för att sådan samordning kommer till stånd. Läs mer om hur vi stödjer kommunerna i bostadsförsörjningsfrågor på sidan 79 där vi beskriver hur vi ger råd och stöd genom vår modell, *Stockholmsmodellen för bostadsförsörjning*. Vi yttrar oss också om boendeplaneringen i förslag till översiktsplaner och fördjupningar av översiktsplaner.

Länsstyrelsernas arbete med bostadsförsörjning

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

I länsstyrelsernas regleringsbrev finns vanligen en eller ett par uppdrag som rör bostadsförsörjning. Enligt regleringsbrevet för 2025 ska länsstyrelserna redogöra för antalet kommuner som antagit en handlingsplan för bostadsförsörjningen och antalet kommuner som uppdaterat sina riktlinjer för markanvisningar. Redovisas i bilaga 3. Enligt årets regleringsbrev ska länsstyrelserna analysera om kommunala bostadsförmedlingar i de egna länen har förmedlat fler bostäder genom att göra avsteg

från principen om turordning efter kötid (förturer) eller genom att reservera lägenheter för olika kategorier av sökanden, utan att göra avsteg från denna princip (reservationer), sedan den nya regleringen i BFL trädde i kraft. Redovisas på sidan 86.

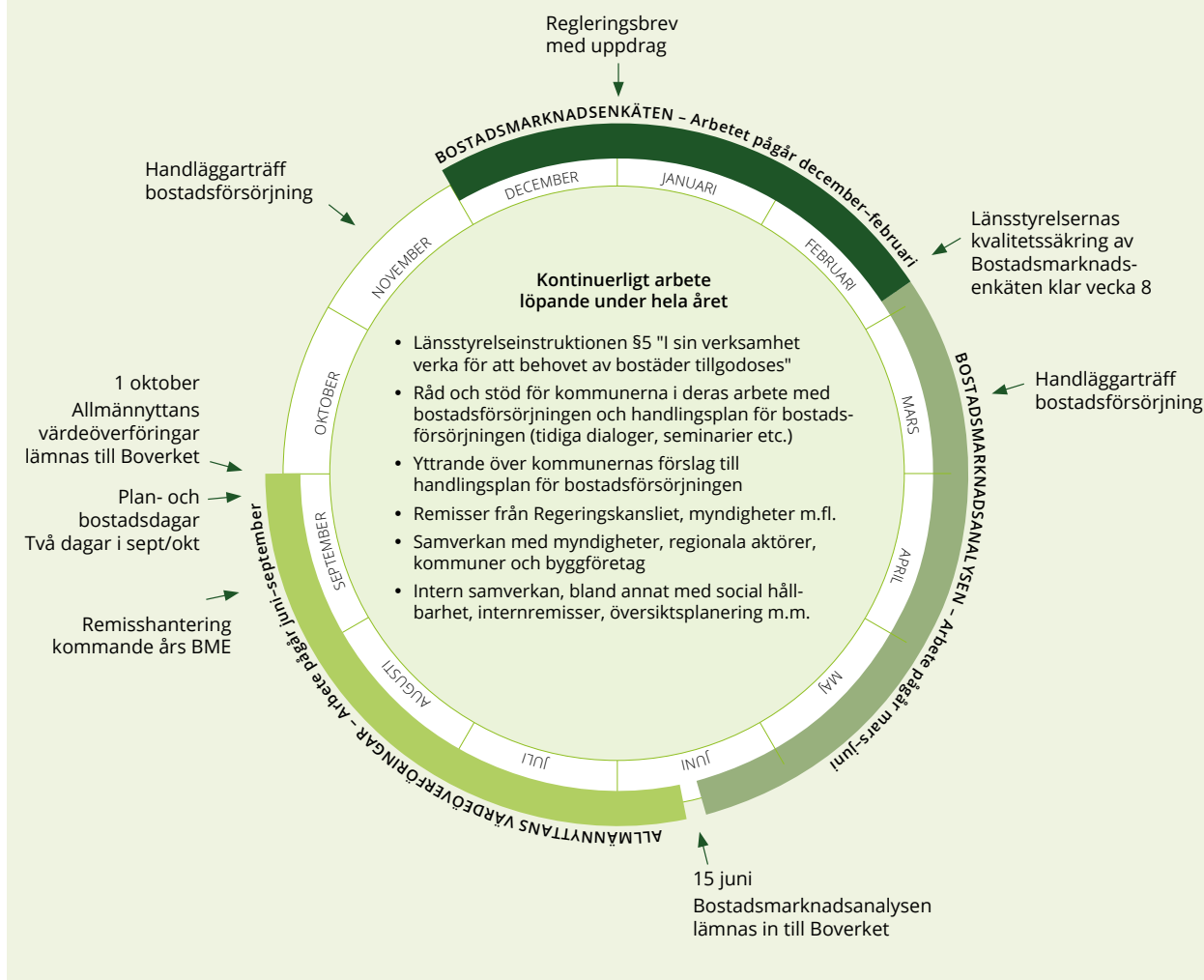
Tyngdpunkten i vår verksamhet ligger emellertid på återkommande uppdrag. Årligen samlar vi in och kvalitetssäkrar bostadsmarknadsenkäten och vi sammanställer en rapport om bostadsmarknaden i länet. Vi samlar också in de allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolagens värdeöverföringar föregående räkenskapsår där vi bedömer om värdeöverföringarna är i enlighet med vad som regleras i allbolagen (SFS 2010:879). Därutöver pågår ett ständigt arbete med kommunbesök, remisser, nätverksträffar, seminariearrangemang och externa och interna samverkansprojekt. Länsstyrelserna kan också få särskilda regeringsuppdrag direkt från ansvarigt departement, vilket länsstyrelserna fick i nationell hemlöshetsstrategi där myndigheterna på regional nivå gavs i uppdrag att stärka stödet till kommuner i arbetet med att motverka hemlöshet och att arbeta förebyggande mot avhysningar. Uppdraget pågår 2022–2026. Läs mer om Länsstyrelsens arbete med nationell hemlöshetsstrategi på sidan 44 och i bilaga 4.

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

Nätverksträffar och seminarier

Länsstyrelsen träffar regelbundet kommunerna för samråd om aktuella och specifika plan- och byggfrågor och i tidiga dialoger kring handlingsplaner för bostadsförsörjning.

Årscykel för länsstyrelsernas arbete med bostadsförsörjning



Länsstyrelsen och regionen driver även nätverk för stadsbyggnadschefer och för bygg- och bostadsföretag i Stockholmsregionen. Nätverken träffas två gånger per år.

Länsstyrelsens seminarieverksamhet består vanligen av seminarier främst riktade till handläggare på länets kommuner men i många fall är även representanter från näringslivet och civilsamhället välkomna. Vi erbjuder även kunskapshöjande insatser för förtroendevalda i kommunala nämnder. Det finns 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 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. Deltagarna är på kommundirektörsnivå eller annan högre chefsnivå.

Bilaga 1

Tabell 1: Tillskottet av bostäder i Stockholms läns kommuner åren 2022–2025.

Kommun	Färdig- ställda nybyggda bostäder 2022	Om- vandlade lokaler och vindar 2022	Färdig- ställda nybyggda bostäder 2023	Om- vandlade lokaler och vindar 2023	Färdig- ställda nybyggda bostäder 2024	Om- vandlade lokaler och vindar 2024	Färdig- ställda nybyggda bostäder 2025	Om- vandlade lokaler och vindar 2025	Totalt tillskott under perioden 2022–2025	Snitt under perioden 2022–2025	Arligt behov enligt RUFs 2060* 2022–2040
Botkyrka	93		165		917	8	496		1 679	419	400–500
Danderyd	218		34	3	164	11	71	5	506	126	100–150
Ekerö	45		96	1	49	2	158	-1	350	87	100–200
Haninge	986	12	1 495	7	684	24	347		3 555	889	400–600
Huddinge	291	18	308	1	172	1	436	1	1 228	307	700–900
Järfälla	1 440	10	1 300	2	1 444	10	624		4 830	1 207	600–800
Lidingö	156	1	66	1	117	9	11	21	382	96	100–200
Nacka	916	71	1 003		894	5	899	51	3 839	960	600–700
Norrälje	260	3	119	8	182	0	138		710	178	300–500
Nykvarn	157	19	446		105	0	59		786	196	50–100
Nynäshamn	95	4	229	6	154	4	166	81	739	185	100–200
Salem	25		146		19	0	12	1	203	51	50–100
Sigtuna	531		405		212	30	274	2	1 454	363	200–300
Sollentuna	856		915	3	475	26	32	21	2 328	582	400–500
Solna	435	14	320	195	455	19	478	13	1 929	482	600–800
Stockholm	3 556	125	5 239	194	4 959	147	4 120	326	18 666	4 666	4 200–5 800
Sundbyberg	268	6	1 057	15	486	6	145	59	2 042	510	550–700
Södertälje	286	26	487	12	452	17	67		1 347	337	400–600
Tyresö	237	2	230	5	232	5	452		1 163	291	150–250
Täby	740	15	1 535	5	560	24	440	7	3 326	831	500–700
Upplands-Bro	488	9	94		173	0	555		1 319	330	150–250
Upplands Väsby	263		219	1	266	0	71		820	205	250–350
Vallentuna	171	2	201	3	164	1	269	5	816	204	200–300
Vaxholm	163	3	78		14	1	6	3	268	67	50–100
Värmdö	10	1	274		115	0	152		552	110	250–400
Österåker	348	5	296		157	0	194	2	1 002	250	300–400
Länet	13 034	346	16 757	462	13 621	350	10 672	597	55 839	13 959	11 700–16 000
Totalt	13 380		17 219		13 971		11 269		55 839	13 959	11 700–16 000

Regionen har ett spann för varje kommun, ex är tillskottet för Botkyrka 400–500 per år. Med hänsyn till SCBs låga befolkningsframskrivning bedömer Länsstyrelsen att tillskottet bör ligga något över den nedre delen av spannet. Det innebär ett totalt behov av minst 11 700 bostäder per år.

*Perioden 2041–2060 är behovet av bostäder mindre i varje kommun

Bilaga 2

Tabell 2: Färdigställda lägenheter i nybyggda hus i Stockholms län efter kommun, hustyp, upplåtelseform åren 2022–2025. Färdigställda ombyggnationer ingår inte i statistiken.

Källa: SCB

Kommun	Bostadstyp	Upplåtelseform	2022	2023	2024	2025	Totalt
0114 Upplands Väsby	flerbostadshus	hyresrätt	128	167	116	48	459
		bostadsrätt	28	0	95	21	144
		äganderätt	0	0	0	0	0
	småhus	hyresrätt	0	0	0	0	0
		bostadsrätt	63	49	15	0	127
		äganderätt	44	3	40	2	89
0115 Vallentuna	flerbostadshus	hyresrätt	6	36	126	0	168
		bostadsrätt	90	98	0	197	385
		äganderätt	0	0	0	0	0
	småhus	hyresrätt	0	0	1	2	3
		bostadsrätt	26	6	0	36	68
		äganderätt	49	61	37	34	181
0117 Österåker	flerbostadshus	hyresrätt	12	0	0	4	16
		bostadsrätt	44	74	108	105	331
		äganderätt	0	0	0	0	0
	småhus	hyresrätt	0	0	0	0	0
		bostadsrätt	193	72	1	29	295
		äganderätt	99	150	48	56	353
0120 Värmdö	flerbostadshus	hyresrätt	0	132	0	76	208
		bostadsrätt	74	107	37	0	218
		äganderätt	0	0	0	0	0
	småhus	hyresrätt	0	0	0	0	0
		bostadsrätt	21	0	1	19	41
		äganderätt	68	35	77	57	237
0123 Järfälla	flerbostadshus	hyresrätt	752	746	625	501	2 624
		bostadsrätt	651	400	494	83	1 628
		äganderätt	0	73	319	0	392
	småhus	hyresrätt	0	0	0	0	0
		bostadsrätt	25	63	0	12	100
		äganderätt	12	18	6	28	64
0125 Ekerö	flerbostadshus	hyresrätt	0	0	3	11	14
		bostadsrätt	0	0	0	98	98
		äganderätt	2	1	0	0	3
	småhus	hyresrätt	0	24	0	0	24
		bostadsrätt	0	28	9	22	59
		äganderätt	43	43	37	27	150
0126 Huddinge	flerbostadshus	hyresrätt	6	0	0	134	140
		bostadsrätt	104	152	78	193	527
		äganderätt	0	0	0	0	0
	småhus	hyresrätt	0	1	0	0	1
		bostadsrätt	88	72	53	30	243
		äganderätt	93	83	41	79	296

Kommun	Bostadstyp	Upplåtelseform	2022	2023	2024	2025	Totalt
0127 Botkyrka	flerbostadshus	hyresrätt	0	136	636	222	994
		bostadsrätt	20	16	152	207	395
		äganderätt	0	0	0	60	60
	småhus	hyresrätt	6	0	0	0	6
		bostadsrätt	1	0	49	0	50
		äganderätt	66	13	80	7	166
0128 Salem	flerbostadshus	hyresrätt	0	0	0	0	0
		bostadsrätt	0	128	0	0	128
		äganderätt	0	0	0	0	0
	småhus	hyresrätt	0	0	0	0	0
		bostadsrätt	9	3	10	6	28
		äganderätt	16	15	9	6	46
0136 Haninge	flerbostadshus	hyresrätt	436	1 014	486	94	2 030
		bostadsrätt	413	436	132	192	1 173
		äganderätt	0	0	0	0	0
	småhus	hyresrätt	0	0	0	0	0
		bostadsrätt	59	4	29	29	121
		äganderätt	78	41	37	32	188
0138 Tyresö	flerbostadshus	hyresrätt	126	6	152	425	709
		bostadsrätt	67	190	63	0	320
		äganderätt	0	0	0	0	0
	småhus	hyresrätt	0	0	0	0	0
		bostadsrätt	6	7	2	10	25
		äganderätt	38	27	15	17	97
0139 Upplands-Bro	flerbostadshus	hyresrätt	432	16	161	508	1 117
		bostadsrätt	0	0	0	0	0
		äganderätt	0	0	0	0	0
	småhus	hyresrätt	0	0	0	0	0
		bostadsrätt	0	54	3	34	91
		äganderätt	56	24	9	13	102
0140 Nykvarn	flerbostadshus	hyresrätt	145	324	0	51	520
		bostadsrätt	0	40	62	0	102
		äganderätt	0	0	0	0	0
	småhus	hyresrätt	0	0	0	0	0
		bostadsrätt	0	67	33	0	100
		äganderätt	12	15	10	8	45
0160 Täby	flerbostadshus	hyresrätt	211	669	130	135	1 145
		bostadsrätt	468	817	411	267	1 963
		äganderätt	0	0	0	0	0
	småhus	hyresrätt	0	0	0	0	0
		bostadsrätt	18	14	2	7	41
		äganderätt	43	35	17	31	126
0162 Danderyd	flerbostadshus	hyresrätt	0	0	0	60	60
		bostadsrätt	194	24	153	0	371
		äganderätt	0	0	0	0	0
	småhus	hyresrätt	0	0	0	0	0
		bostadsrätt	0	0	0	0	0
		äganderätt	24	10	11	11	56

Kommun	Bostadstyp	Upplåtelseform	2022	2023	2024	2025	Totalt
0163 Sollentuna	flerbostadshus	hyresrätt	136	278	6	6	426
		bostadsrätt	643	610	427	0	1 680
		äganderätt	0	0	0	0	0
	småhus	hyresrätt	0	0	0	0	0
		bostadsrätt	40	5	12	8	65
		äganderätt	37	22	30	18	107
0180 Stockholm	flerbostadshus	hyresrätt	1 945	2 838	2 693	2 885	10 361
		bostadsrätt	1 306	2 174	2 161	1 203	6 844
		äganderätt	184	166	60	0	410
	småhus	hyresrätt	0	15	19	0	34
		bostadsrätt	96	24	11	20	151
		äganderätt	25	22	15	12	74
0181 Södertälje	flerbostadshus	hyresrätt	157	144	173	6	480
		bostadsrätt	63	208	246	0	517
		äganderätt	0	0	0	0	0
	småhus	hyresrätt	0	0	0	5	5
		bostadsrätt	21	47	0	26	94
		äganderätt	45	88	33	30	196
0182 Nacka	flerbostadshus	hyresrätt	368	220	515	480	1583
		bostadsrätt	376	599	261	249	1485
		äganderätt	0	0	0	0	0
	småhus	hyresrätt	0	0	0	0	0
		bostadsrätt	34	50	65	105	254
		äganderätt	138	134	53	65	390
0183 Sundbyberg	flerbostadshus	hyresrätt	192	787	396	52	1 427
		bostadsrätt	75	270	90	93	528
		äganderätt	0	0	0	0	0
	småhus	hyresrätt	0	0	0	0	0
		bostadsrätt	0	0	0	0	0
		äganderätt	1	0	0	0	1
0184 Solna	flerbostadshus	hyresrätt	70	34	78	97	279
		bostadsrätt	316	286	376	381	1 359
		äganderätt	0	0	0	0	0
	småhus	hyresrätt	8	0	0	0	8
		bostadsrätt	15	0	0	0	15
		äganderätt	26	0	1	0	27
0186 Lidingö	flerbostadshus	hyresrätt	74	0	0	0	74
		bostadsrätt	0	48	108	0	156
		äganderätt	58	0	0	0	58
	småhus	hyresrätt	0	0	0	0	0
		bostadsrätt	15	0	0	0	15
		äganderätt	9	18	9	11	47
0187 Vaxholm	flerbostadshus	hyresrätt	0	0	0	0	0
		bostadsrätt	0	58	0	0	58
		äganderätt	0	0	0	0	0
	småhus	hyresrätt	1	0	0	0	1
		bostadsrätt	0	9	0	0	9
		äganderätt	9	11	14	6	40

Kommun	Bostadstyp	Upplåtelseform	2022	2023	2024	2025	Totalt
0188 Norrtälje	flerbostadshus	hyresrätt	164	0	135	108	407
		bostadsrätt	54	0	0	0	54
		äganderätt	0	0	0	0	0
	småhus	hyresrätt	0	0	0	0	0
		bostadsrätt	0	20	2	0	22
		äganderätt	42	99	45	30	216
0191 Sigtuna	flerbostadshus	hyresrätt	273	93	0	210	576
		bostadsrätt	81	157	176	0	414
		äganderätt	0	0	0	0	0
	småhus	hyresrätt	0	6	0	0	6
		bostadsrätt	96	115	6	21	238
		äganderätt	81	34	30	43	188
0192 Nynäshamn	flerbostadshus	hyresrätt	0	157	95	56	308
		bostadsrätt	60	0	0	90	150
		äganderätt	0	0	0	0	0
	småhus	hyresrätt	0	0	0	0	0
		bostadsrätt	7	2	26	13	48
		äganderätt	28	70	33	7	138
Totalt per år			13 034	16 757	13 621	10 672	54 084

Bilaga 3

Tabell 3: Enligt länsstyrelsernas regleringsbrev för 2025 ska länsstyrelserna redogöra för antalet kommuner som antagit en handlingsplan för bostadsförsörjningen och antalet kommuner som uppdaterat sina riktlinjer för markanvisningar. Tabellen visar även när under mandatperioden kommunen antagit riktlinjer för bostadsförsörjningen eller en handlingsplan för bostadsförsörjningen innan BFL ändrades den 1 mars 2025.

Kommun	Antagna riktlinjer för bostadsförsörjningen mandat-perioden 2022–2026	Antagen handlingsplan för bostadsförsörjningen under mandatperioden 2022–2026 fram till den 28 februari 2025	Antagen handlingsplan för bostadsförsörjningen efter lagändringen den 1 mars 2025	Kommunens kommentar	Antagna riktlinjer för mark-anvisningar efter lag-ändringen den 1 mars 2025	Antagna riktlinjer för mark-anvisning före lagändringen den 1 mars 2025	Utöver det som står i lagkravet, finns det något annat som innefattas i dessa riktlinjer?	Framgår det av riktlinjerna hur de används för att följa handlingsplanen för bostads-försörjning?
Botkyrka	Nej	Nej	Nej	Beräknas antas 2026	Ja		Ja, t.ex. krav på byggaktörens organisation och ekonomi.	Ja, anges att riktlinjerna ska styra mot kommunens önskade bostadsutveckling utifrån kommunens handlingsplan för bostadsutveckling.
Danderyd	Ja				Nej	Ja, 2018	-	-
Ekerö	Nej	Nej	Nej		Nej	Ja, 2015	Nej vi har inga krav utöver riktlinjerna.	Nej, behöver uppdateras.
Haninge	Ja				Nej	Ja, 2022		
Huddinge			Ja		Nej	Ja, 2021	Fråga om bostäder eller lokaler som kommunen behöver för vård, utbildning, omsorg eller sociala skäl samt frågor om ekologisk och social hållbarhet.	Markanvisningar avseende kommunens mark utgår från kommunens ansvar att planera för en bostadsförsörjning utifrån kommunens långsiktiga mål för en samhällsutveckling.
Järfälla		Ja			Nej	Ja, 2023	Kommunens riktlinjer för markanvisning redogör även för kommunens hållbarhetsambitioner.	I riktlinjerna står det att kommunen vid markanvisning exempelvis kan förordna inriktning för bostädernas upplåtelseform och typ av bostäder för att uppnå målen med bostadsförsörjningen.
Lidingö	Nej	Nej	Nej	Beräknas antas 2026	Nej	Ja, 2015		
Nacka	Ja				Nej	Ja, 2021	Hållbarhetskrav	Nej
Norrälje	Ja				Nej	Ja, 2022		
Nykvarn	Ja				Nej	Ja, 2024	Vid val av exploatör ska vikt ges åt exploatörens sociala åtaganden, tidigare genomförda projekt, nytänkande och engagemang för att skapa goda bebyggda miljöer.	Nej inte ännu.

									Framgår det av riktlinjerna hur de används för att följa handlingsplanen för bostadsförsörjning?
									Nej, inte ännu, revidering pågår parallellt med framtagande av handlingsplan för bostadsförsörjning.
									Nej
									Nej inte idag. Men nya riktlinjer är under framtagande som kommer att innehålla det.
									Nej.
									Ja, ställningstagande avseende mark för bostadsbyggande ska beakta behov identifierade i Handlingsplan för bostadsförsörjning.
									Utöver det som står i lagkravet, finns det något annat som innefattas i dessa riktlinjer?
									Riktlinjerna beskriver möjligheter att vid markanvisning ställa krav och utvärdera på andra faktorer än pris, t.ex kvalitet och gestaltningskrav.
									Det finns avsnitt om miljö och klimat, social hållbarhet, gestaltningskrav.
									Ja. Hållbarhets- och gestaltningskrav.
									Huvudsakligen ska marken konkurransutsättas. Nya riktlinjer är under framtagande och de kommer innehålla högre hållbarhetsaspekter.
									Riktlinjer om byggnader med träkonstruktion eller likvärdigt klimatavtryck. Riktlinjer om ljudklass B, ljudkvalitetsindex. Krav på större lägenheter i varje projekt.
									Stockholms stad strävar efter att samarbeta med aktörer som agerar långsiktigt i Stockholm. Marktilldelning ska motverka kortsiktig spekulation. Staden verkar för kollektivavtalsliknande villkor och förutsätter att varje byggaktör som får en markanvisning har skäliga arbetsvillkor. Exploateringskontoret kan i samband med markanvisning även pröva den sökandes lämplighet som hyresvärd. Både stora och små och andra typer av byggaktörer så som byggemaskiner ska ha möjlighet att verka i staden och bidra till utvecklingen mot ett socialt, ekonomiskt och ekologiskt hållbart byggande. Idé, kvalitet, exploateringskonomi samt tidsaspekt påverkar valet av aktör, liksom nytankande och engagemang för att skapa en långsiktigt hållbar stad.
Antagna riktlinjer för markanvisning före lagändringen den 1 mars 2025	Ja, 2018			Ja, 2021	Ja, 2016				
Antagna riktlinjer för markanvisningar efter lagändringen den 1 mars 2025	Nej		Ja		Nej		Ja		
Kommunens kommentar	Beräknas antas 2027						Beräknas antas 2027		
Antagen handlingsplan för bostadsförsörjningen efter lagändringen den 1 mars 2025	Nej		Nej				Nej	Ja	
Antagen handlingsplan för bostadsförsörjningen under mandatperioden 2022–2026 fram till den 28 februari 2025	Nej		Nej				Nej		
Antagna riktlinjer för bostadsförsörjningen mandatperioden 2022–2026	Nej		Nej	Ja	Ja		Nej		
Kommun	Nynäshamn	Salem	Sigtuna	Sollentuna	Solna	Stockholm			

Framgår det av riktlinjerna hur de används för att följa handlingsplanen för bostadsförsörjning?	Nej, behöver uppdateras.		Markanvisningar är ett av kommunens viktigaste verktyg för att arbeta med bostadsförsörjningen och därför ska beslut om mark för bostadsbyggande beakta de behov som anges i Riktlinjer för bostadsförsörjning. Riktlinjerna för bostadsförsörjning ser särskilt markanvisningar som viktiga i arbetet med att kommunen ska verka för ett varierat bostadsutbud, en hållbar bostadsutveckling som har låg klimatpåverkan och värnar om Tyresös gröna och blå strukturer samt att kommunen kan tillhandahålla bostäder till personer som beviljats stöd av kommunen.
Utöver det som står i lagkravet, finns det något annat som innefattas i dessa riktlinjer?	Nja, riktlinjerna behöver uppdateras.	Södertälje kommun tillämpar fyra tilldelningsmetoder för markanvisningar och försäljning av kommunalägd mark; anbudsförfarande, jämförelseförfarande, direktanvisning och markanvisningstävling. Det finns koppling till kommunens samtliga styrdokument. Varje projekt ska bidra till bra arkitektur, hållbart byggande och omsorgsfull gestaltning och vara värdeskapande utifrån platsens unika förutsättningar.	Ja, ekonomisk, social och ekologisk hållbarhet. Attraktiva och välgestaltade livsmiljöer.
Antagna riktlinjer för markanvisning före lagändringen den 1 mars 2025	Ja, 2024		
Antagna riktlinjer för markanvisningar efter lagändringen den 1 mars 2025	Nej	Ja	Ja
Kommunens kommentar			
Antagen handlingsplan för bostadsförsörjningen efter lagändringen den 1 mars 2025	Nej	Ja	
Antagen handlingsplan för bostadsförsörjningen under mandatperioden 2022–2026 fram till den 28 februari 2025	Nej		
Antagna riktlinjer för bostadsförsörjningen mandatperioden 2022–2026	Nej		Ja
Kommun	Sundbyberg Södertälje		Tyresö

Framgår det av riktlinjerna hur de används för att följa handlingsplanen för bostadsförsörjning?		Utöver det som står i lagkravet, finns det något annat som innefattas i dessa riktlinjer?		Antagna riktlinjer för markanvisning före lagändringen den 1 mars 2025		Antagna riktlinjer för markanvisningar efter lagändringen den 1 mars 2025		Kommunens kommentar		Antagen handlingsplan för bostadsförsörjningen efter lagändringen den 1 mars 2025		Antagen handlingsplan för bostadsförsörjningen under mandatperioden 2022–2026 fram till den 28 februari 2025		Antagna riktlinjer för bostadsförsörjningen mandatperioden 2022–2026		Kommun
Täby		Vid försäljning genom markanvisningstävling upprättat kommunen ett förfrågningsunderlag som bjuds ut till försäljning. Bedömningskriterierna kan variera men oftast avser de köpeskilling för marken, bebyggelsens gestaltning och anpassning till omgivningen samt hållbarhet samt skapade av arbets-tillfällen, särskild typ av verksamhet eller boende (t ex för unga eller studenter), boendekostnader eller särskild upplåtelseform.		Ja, 2020		Nej				Ja						
Riktlinjer för markanvisning anger fem utgångspunkter för kommunens markanvisningar varav ett är: Markanvisningar i Täby ska riktas för att uppnå mål för bostads- och arbetsplatsförsörjningen.		Ja, sociala aspekter samt mål kopplat till konkurrens, hållbarhet och gestaltning.		Ja, 2016		Nej				Ja						Upplands-Bro
Nej. Vid framtagandet av riktlinjer för markanvisning saknade kommunen gällande handlingsplan för bostadsförsörjning.		Ja, det finns skrivningar bl.a. om blandade upplåtelseformer, god standard och rimlig kostnad				Ja				Ja						Upplands Väsby
"Ja, vid bostadsproduktion i samband med markanvisning ska bl.a. alltid behov av specialbostäder beaktas, exempelvis kategoribostäder för prioriterade grupper i aktuellt område."																Vallentuna
Nej.				Ja, 2019		Nej								Ja		Vaxholm
				Ja, 2015		Nej								Ja		
				Ja, 2020		Nej		Beräknas antas 2026		Nej		Nej		Nej		Värmdö
		Inget utöver lagkrav.		Ja, 2015		Nej								Ja		Österåker
Nej, framgår inte.				19		7				6		1		11		Totalt

Bilaga 4

Sista året med nationell hemlöshetsstrategi 2022–2026

Nationell samverkan i uppdraget

Länsstyrelsen i Stockholm har initierat och deltagit i nationell samverkan och kontinuerlig dialog om myndigheternas uppdrag i nationell hemlöshetsstrategi vid handläggarträffar och seminarier tillsammans med Boverket, Socialstyrelsen, Landsbygds- och infrastrukturdepartementet och Socialdepartementet för stärkt samverkan. Samverkan har också skett mellan olika sakområden med relaterade uppdrag inom länsstyrelserna som har en tät dialog med civilsamhällets organisationer. Länsstyrelsen i Stockholm deltar i erfarenhetsutbyte vid regelbundna avstämningar med nationella myndigheter med uppdrag i strategin som Kronofogden och Socialstyrelsen. En gemensam slutredovisning av länsstyrelsernas arbete med uppdragen i den nationella hemlöshetsstrategin 2022–2026 sammanställs av Länsstyrelsen i Västra Götaland.

Länsstyrelsen i Stockholms hantering av uppdraget

Länsstyrelsen i Stockholm bidrar till målen i nationell hemlöshetsstrategi genom att bistå kommuner i deras arbete med att motverka hemlöshet och förebygga avhysningar genom att stödja kunskaps- och metodutveckling, erfarenhetsutbyte och samverkan på lokal och regional nivå. Länsstyrelsen ger också stöd till kommunerna med att identifiera och stötta grupper som har svårt att komma in på bostadsmarknaden genom information om kommunens verktyg för att underlätta

inträde på bostadsmarknaden samt vikten av vräkningsförebyggande arbete. Flera uppdrag och enheter på avdelningen för tillväxt och samhällsbyggnad vid Länsstyrelsen i Stockholm samarbetar i genomförandet av uppdraget och ger sektorsövergripande stöd till kommunerna i frågor som bostadsförsörjning, översiktsplanering/plan, integration/nyanländas bosättning, folkhälsa/prevention, mänskliga rättigheter, inkluderat skyddet mot diskriminering (rasism, romsk inkludering, äldre personer), barnrätt, funktionshinder, jämställdhetsintegrering, mäns våld mot kvinnor (våldsutsatta kvinnors behov av varaktig bostad efter skyddat boende), brottsförebyggande föräldraskapsstöd i utsatta områden och Agenda 2030.

I *Bostadsmarknadsenkäten 2026* uppger knappt hälften av länets kommuner att de har ändrat sitt arbetssätt utifrån målen i regeringens hemlöshetsstrategi. Tio kommuner har inkluderat hemlöshetsstrategin i sin handlingsplan för bostadsförsörjningen.

Regionala aktiviteter genomförda i Stockholms län under 2025

Länsstyrelsen i Stockholm har under året genomfört följande aktiviteter:

- Kartläggning av ägardirektiv och uthyrningspolicys hos de allmännyttiga bostadsbolagen.
- Haft dialoger och samverkan med andra uppdrag inom social hållbarhet på

myndigheten i syfte att nyttja synergier och systematiskt integrera hemlöshetsfrågan i fler fora och nätverk som nämns ovan.

- Medverkat vid regionalt nätverk för stadigvarande boende för våldsutsatta.
- Deltagit i seminarium med Stockholms stads barnombudsman samt ansvariga för arbetet med att motverka hemlöshet med fokus på det ökade antalet barn som lever i en utsatt boendesituation och förlorat sitt hem genom vräkning.
- Genomfört dialoger med kommuner om insatser och samverkan för att stötta utsatta grupper in på bostadsmarknaden, samt barns rätt till bostad.
- Haft möten med Svenska kyrkans stiftskansli.
- Haft flertalet dialoger med allmännyttiga och privata fastighetsbolag om frågor som rör vräkningsförebyggande arbete, sociala kontrakt och lokal samverkan.
- Haft löpande dialog med Stockholms Stadsmission och deras bostadssociala nätverk för kunskapsutbyte.

Seminarier och träffar som har arrangerats:

- Digital föreläsning om bostadsförsörjningens betydelse riktad till förtroendevalda i kommunfullmäktige i länets alla kommuner.
- Nätverksträff för kommunernas handläggare inom bostadsförsörjning och socialförvaltning tillsammans med Region Stockholm, vid tillfället medverkade Kronofogden och SKR.
- Digital presentation av preliminära resultat från årets bostadsmarknadsenkät där hinder för länets invånare att tillgodose sina bostadsbehov presenterades för kommunernas handläggare inom bostadsförsörjning.

Bidragit med erfarenheter och kompetens:

- Spridning av filmade föreläsningar med forskare och Socialstyrelsen.
- Riktade utskick med omvärldsbevakning till kommuner, bostadsföretag och civilsamhälle.
- Genomfört dialog med SKR och Boverket för att kvalitetssäkra och utveckla formuleringar av frågor i *Bostadsmarknadsenkäten 2026*.
- Deltagit i en nationell expertgrupp kopplad till Socialstyrelsens uppdrag om stadigvarande boende för våldsutsatta.
- Bistod Boverket och Socialstyrelsen med att inhämta synpunkter och bidrog med egna synpunkter till arbetet med nytt metodstöd.
- Paneldeltagande vid lansering av Sveriges stadsmissioners hemlöshetsrapport.

Källor

Agenda 2030 och de globala målen för hållbar utveckling. <https://www.regeringen.se/regerings-politik/globala-malen-och-agenda-2030/>

Boverket (2024). *Inkluderande bostadsbyggande med statligt stöd – en idéskiss* (Rapport 2024:7). <https://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2024/inkluderande-bostadsbyggande-med-statligt-stod---en-ideskiss.pdf>

Boverket (2025). *Förtur till stadigvarande boende för våldsutsatta*. Rapportnummer: 2025:23 <https://www.boverket.se/sv/om-boverket/publikationer/2025/fortur-till-stadigvarande-boende-for-valdsutsatta/>

Boverket (2025). *Uppdrag att ta fram förslag på typgodkännande av småhus*. <https://www.boverket.se/sv/byggande/uppdrag/typgodkannande-av-smahus/>

Boverket (2026). *Alla behöver ett hem – ett metodstöd*. <https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/alla-behoover-ett-hem/>

European Commission. *The European affordable housing plan*. https://housing.ec.europa.eu/european-affordable-housing-plan_en

Europeiska Unionen. 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 (OJ L 212 07.08.2001). <https://op.europa.eu/sv/publication-detail/-/publication/c73f3c3d-13b6-4e10-a3ff-472aee1bdfa4>

Evidens (2021). *Flyttkedjor och rörlighet på bostadsmarknaden*. <https://evidensgruppen.se/publikationer/flyttkedjor-och-rorlighet-pa-bostadsmarknaden/>

Finansdepartementet (2025). *Regleringsbrev för budgetåret 2025 avseende länsstyrelserna*. <https://www.statskontoret.se/statsliggaren/regleringsbrev/?RBID=25604>

Finansdepartementet (2026). *Regleringsbrev för budgetåret 2026 avseende länsstyrelserna*. <https://www.statskontoret.se/statsliggaren/regleringsbrev/?RBID=26282>

Grander, Martin & Frisch, Morten (2022). *Social bostadsförsörjning i kommuner utan allmännyttan*. Malmö : Univ. <https://mau.diva-portal.org/smash/get/diva2:1644669/FULLTEXT01.pdf>

Hyresgästföreningen Region Stockholm (2021). *Lägenhetshotell – Hur bostäder blir hotelllägenheter*. <https://www.hyresgastforeningen.se/globalassets/bilder/regionernas-bilder/stockholm/dokument/dokumentbank/rapport-lagenhetshotell-20-nov-2021.pdf>

Landsbyggs- och infrastrukturdepartementet (2024). *Uppdrag att verka för ökat småhusbyggande genom en ny egnahemsrörelse*. <https://www.regeringen.se/regeringsuppdrag/2024/05/uppdrag-att-verka-for-okat-smahusbyggande-genom-en-ny-egnahemsrorelse/>

Länsstyrelsen Stockholm. *Medborgarundersökningen 2025*. <https://www.lansstyrelsen.se/stockholm/om-oss/om-lanet/medborgarundersokning.html>

Länsstyrelsen Stockholm (2025). *Läget i länet : bostadsmarknaden i Stockholms län 2025* (Rapport 2025:28). <https://www.lansstyrelsen.se/download/18.57a931ed1975d3a7bbfa7f5/1749713233281/R2025-28-Laget-i-lanet-Bostadsmarknaden-2025.pdf>

Länsstyrelsen Stockholm (2026). *Bostadsmarknadsenkäten 2026* (Fakta 2026:2). <https://www.lansstyrelsen.se/download/18.5f7f2e0119cff5b0e2d8b4/1773820766143/F2026-02-Bostadsmarknadsenkaten---version-KLAR-2.pdf>

Markanvisning.se <https://www.markanvisning.se>

OECD (2011). To Move or not To Move. <https://ideas.repec.org/p/oec/ecocaaa/846-en.html>

OECD (2020). Should I stay or should I go? : housing and residential mobility across OECD countries. https://www.oecd.org/content/dam/oecd/en/publications/reports/2020/10/should-i-stay-or-should-i-go-housing-and-residential-mobility-across-oecd-countries_c55d4c00/d91329c2-en.pdf

Prop. 2017/18:110. Politik för gestaltad livsmiljö. <https://www.regeringen.se/contentassets/8ecb8b5973924e6b9e93627c041d27a6/politik-for-gestaltad-livsmiljo-prop.-201718110.pdf>

Prop. 2024/25:1. Budgetpropositionen för 2025. <https://www.regeringen.se/rattsliga-dokument/proposition/2024/09/prop.-2024251>

Prop. 2024/25:42. Åtgärder för en bättre bostadsförsörjning. <https://www.regeringen.se/rattsliga-dokument/proposition/2024/11/prop.-20242542>

Prop. 2025/26:136. Kvalificering till socialförsäkringen. <https://www.regeringen.se/rattsliga-dokument/proposition/2026/02/prop.-202526136>

Prop. 2025/26:212. Kommunala hyresgarantier för en socialt hållbar bostadsförsörjning. https://www.regeringen.se/contentassets/52caf48d74384c31b419e404396aa188/kommunala-hyresgarantier-for-en-socialt-hallbar-bostadsforsorjning-prop.-2025_26_212.pdf

Prop. 2025/26:215. Tidsbegränsat boende för vissa nyanlända invandrare – en ny lag om bosättning. <https://www.regeringen.se/contentassets/73721ce8c71a4a3498006282d4f3310d/tidsbegransat-boende-for-vissa-nyanlanda-invandrare--en-ny-lag-om-bosattning-prop.-202526215.pdf>

Region Stockholm (2020). Efterfrågan på nya bostäder i Stockholmsregionen : en skattning av vad hushållen kan och vill efterfråga. <https://evidensgruppen.se/wp-content/uploads/2022/01/efterfragan-pa-nya-bostader-rapport-regionstockholm-april-2020.pdf>

Region Stockholm (2022). Länsplan för regional transportinfrastruktur i Stockholms län 2022–2033. <https://www.regionstockholm.se/4a8901/siteassets/om-region-stockholm/om-region-stockholm/styrande-dokument/regional-utveckling/lansplan-for-regional-transport-infrastruktur-i-stockholms-lan-2022-2033.pdf>

Region Stockholm (2025). Att tänka bortom villan : bostäder med småhuskvaliteter i ny form. <https://www.regionstockholm.se/499665/contentassets/bd3e8e8a1f494348ac4a56f1dff42c49/att-tankabortom-villan-slutrapport.pdf>

Region Stockholm (2025). Bo bra hela livet – utmaningar och möjligheter med äldres boende i Stockholmsregionen. <https://www.regionstockholm.se/490169/contentassets/e20d4682a5154c9fa3729337fa0c1a47/bo-bra-hela-livet---utmaningar-och-mojligheter-med-aldres-boende-i-stockholmsregionen.pdf>

Region Stockholm (2025). Studie av efterfrågan på nya bostäder Stockholms län, 2024. <https://www.regionstockholm.se/495658/siteassets/regional-utveckling/bostader/studie-av-efterfragan-pa-nya-bostader-i-stockholms-lan-2024.pdf>

Region Stockholm. Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen, RUFS 2060. <https://www.regionstockholm.se/dokument/regional-utveckling/styrande-dokument/regional-utvecklingsplan-for-stockholmsregionen/>

Region Stockholm (2026). När jobben finns men bostaden saknas, Rapportserie Bo bra hela livet 2026:2. <https://www.regionstockholm.se/dokument/regional-utveckling/rapport/2026/nar-jobbet-finns-men-bostaden-saknas/>

SCB & Boverket (2024). Fördjupad analys om utanförskap 2024:2 – slutredovisning av regeringsuppdrag. https://www.scb.se/contentassets/c2fa30df96d345d5a140d037ff97fc6e/ov0000_2022i23_br_leovrbr2406.pdf

SFS 1974:152. Kungörelse om beslutad ny regeringsform. https://www.riksdagen.se/sv/dokument-och-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/kungorelse-1974152-om-beslutad-ny-regeringsform_sfs-1974-152/

SFS 1993:387. *Lag om stöd och service till vissa funktionshindrade*. https://www.riksdagen.se/sv/dokument-och-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/lag-1993387-om-stod-och-service-till-vissa_sfs-1993-387/

SFS 1994:137. *Lag om mottagande av asylsökande m.fl.* https://www.riksdagen.se/sv/dokument-och-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/lag-1994137-om-mottagande-av-asylsokande-m-fl_sfs-1994-137/

SFS 1998:808. *Miljöbalk*. https://www.riksdagen.se/sv/dokument-och-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/miljobalk-1998808_sfs-1998-808/

SFS 2000:1383. *Lag om kommunernas bostadsförsörjningsansvar*. https://www.riksdagen.se/sv/dokument-och-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/lag-20001383-om-kommunernas_sfs-2000-1383/

SFS 2008:962. *Lag om valfrihetssystem*. https://www.riksdagen.se/sv/dokument-och-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/lag-2008962-om-valfrihetssystem_sfs-2008-962/

SFS 2009:47. *Lag om vissa kommunala befogenheter*. https://www.riksdagen.se/sv/dokument-och-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/lag-200947-om-vissa-kommunala-befogenheter_sfs-2009-47/

SFS 2010:879. *Lag om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag*. https://www.riksdagen.se/sv/dokument-och-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/lag-2010879-om-allmannyttiga-kommunala_sfs-2010-879/

SFS 2010:900. *Plan- och bygglag*. https://www.riksdagen.se/sv/dokument-och-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/plan-och-bygglag-2010900_sfs-2010-900/

SFS 2011:1160. *Förordning om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar*. https://www.riksdagen.se/sv/dokument-och-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/forordning-20111160-om-regionala_sfs-2011-1160/

SFS 2014:899. *Lag om riktlinjer för kommunala markanvisningar*. https://www.riksdagen.se/sv/dokument-och-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/lag-2014899-om-riktlinjer-for-kommunala_sfs-2014-899/

SFS 2016:38. *Lag om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning*. https://www.riksdagen.se/sv/dokument-och-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/lag-201638-om-mottagande-av-vissa-nyanlanda_sfs-2016-38/

SFS 2017:725. *Kommunallag*. https://www.riksdagen.se/sv/dokument-och-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/kommunallag-2017725_sfs-2017-725/

SFS 2017:868. *Förordning med länsstyrelseinstruktion*. https://www.riksdagen.se/sv/dokument-och-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/forordning-2017868-med-lansstyrelseinstruktion_sfs-2017-868/

SFS 2025:70. *Lag om ändring i lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar*. <https://svenskforfattningssamling.se/sites/default/files/sfs/2025-02/SFS2025-70.pdf>

Skr. 2024/25:96. *Ny strategi för levande och trygga städer*. <https://www.regeringen.se/contentassets/7b8cfa42805d4858957f31d44b4f9849/ny-strategi-for-levande-och-trygga-stader-skr.-20242596.pdf>

SFS 2025:400. *Socialtjänstlag*. https://www.riksdagen.se/sv/dokument-och-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/socialtjanstlag-2025400_sfs-2025-400/

SFS 2026:600. *Förordning om kommuners skyldighet att ställa hyresgarantier*. https://www.riksdagen.se/sv/dokument-och-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/forordning-2026600-om-kommuners-skyldighet-att_sfs-2026-600/

Socialdepartementet (2022). *Regeringens strategi för att motverka hemlöshet 2022-2026*. <https://www.regeringen.se/contentassets/5a5f795a1db144ec8dfe36cd60114ed7/regeringens-strategi-for-att-motverka-hemloshet-2022-2026.pdf>

Socialstyrelsen (2024). *Kartläggning av hemlösheten 2023*. <https://www.socialstyrelsen.se/contentassets/ff0b8834124346eb8a8ac22a0d0d0692/2024-2-8927.pdf>

Socialstyrelsen (2025). *Barnfamiljer som riskerat att bli eller som blivit avhysta*. <https://www.socialstyrelsen.se/contentassets/72d2a5202e844e56bca2a6d3074ab480/2025-12-9942.pdf>

Socialstyrelsen (2026). *Följa upp regeringens strategi för att motverka hemlöshet 2022–2026 Förslag på fortsatta åtgärder inom området*. SOU 1945:64. Bostadssociala utredningen: slutbetänkande. D.1.

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

Stockholms Handelskammare (2025). *Stockholm – världens bästa huvudstad?* https://stockholmshandelskammare.se/wp-content/uploads/2025/09/shk_report_konkurenskraft_digital-1.pdf

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

Stockholmsförhandlingen. [Webbsida på Trafikverket]. <https://bransch.trafikverket.se/for-dig-i-branschen/Planera-och-utreda/finansiering/storstadsavtalen/stockholmsforhandlingen/>

Storsthlm (2020). *Överenskommelse mellan kommunerna i Stockholms län om ärendansvar för hemlösa*. <https://meetingspublic.stockholm.se/welcome-sv/namnder-styrelser/kommunfullmaktige/mote-2020-06-15/agenda/r8-utl-overenskommelse-mellan-kommunerna-i-stockholms-lan-om-arendansvar-for-hemlosapdf?downloadMode=open>

Sverigeförhandlingen (2025). <https://www.regeringen.se/pressmeddelanden/2025/03/forhandlare-ska-omforhandla-avtal-om-stockholms-infrastruktur-och-utreda-finansiering-av-ostlig-forbindelse/>

Sveriges riksdag (2025). *Uppföljning av tre bostadspolitiska beslut : en tydligare bostadsförsörjningslag, en enklare planprocess och slopat krav på bygglov för solcellspaneler*. (Rapporter från riksdagen 2025/26:RFR2). <https://data.riksdagen.se/fil/3CF3285F-2AD0-4446-8EFC-F121EE028B16>

Sveriges Stadsmissioner (2026). *Hemlöshetsrapporten 2026 (Rapport 2026:15)* https://sverigesstadsmissioner.se/wp-content/uploads/Hemloshetsrapporten-2026_FINAL.pdf

Unicef. *Barnkonventionen*. <https://unicef.se/barnkonventionen/las-texten>

Muntliga och otryckta källor:

Samtal med företrädare för länets kommuner, Boverket och bygg- och bostadsbolag samt Region Stockholm.

Statistik från SCB, Boverket, Sveriges Byggindustrier, Bostadsförmedlingen i Stockholm AB, och maklarstatistik.se

Stockholmsregionen fortsätter att växa, även om takten har bromsat in. År 2030 väntas länet ha drygt 2,5 miljoner invånare. För regionens framtida utveckling är tillgången på både arbetskraft och bostäder avgörande. Utan en bostadsförsörjning som möter behoven hos alla inkomstgrupper blir det svårt att nå både tillväxtambitioner och hållbarhetsmål.

Bostadsbyggandet har det senaste decenniet varierat mellan 8 300 och 19 000 påbörjade bostäder per år. De två senaste åren har präglats av en återhämtning efter nedgången som följde i spåren av Rysslands fullskaliga invasion av Ukraina. Hur byggandet utvecklas under kommande år är dock osäkert. Hushållens möjligheter att investera i nya bostäder är helt beroende av ekonomin och ett stabilt omvärldsläge.

Samtidigt har många länsbor inte råd med nyproducerade bostäder. Nästan två tredjedelar har inte ekonomiska möjligheter att efterfråga nya

hyresrätter eller bostadsrätter, och när det gäller småhus gäller det hela 85 procent av hushållen. Det bidrar till en alltmer tudelad bostadsmarknad där ekonomiskt starka hushåll har goda möjligheter, medan många andra saknar förutsättningar att skaffa en egen bostad.

Om Stockholm även framöver ska vara en attraktiv, inkluderande och konkurrenskraftig plats krävs ett samlat och kraftfullt agerande. Offentliga insatser behöver kompletteras med en fördjupad samverkan mellan kommuner, näringsliv och civilsamhälle. I ett osäkert omvärldsläge blir bostadsförsörjningen därmed inte bara en tillväxtfråga – utan också en fråga om social sammanhållning och samhällelig robusthet.

Läget i länet – Bostadsmarknaden i Stockholms län 2026 vänder sig till kommuner, byggföretag och andra som intresserar sig för bostadsförsörjningens betydelse för regionens utveckling. Samtidigt utgör den en årlig rapportering till regeringen och Boverket.

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