

Bostadsbyggnadsplaner och rapporterat utfall för kommuner och basområden 2011–2016

BEFOLKNINGSPROGNOS 2018–2027/60 | STOCKHOLMS LÄN

DEMOGRAFIRAPPORT 2018:4-2



Tillväxt- och regionplaneförvaltningen
STOCKHOLMS LÄNS LANDSTING

Arbetet med projektet "Befolkningsprognos för Stockholms län och delområden" utförs som ett samarbete mellan Stockholms läns landsting, Tillväxt- och regionplaneförvaltningen och SCB, samt adjungerade forskare och konsulter.

Arbetet med pm:n om bostadsbyggnadsplaner och rapporterat utfall för SLL:s basområden i Stockholms län, har utförts av Sweco Society AB.

SCB har samlat in byggplanerna från kommunerna i länet och det rapporterade utfallet, för basområden.

Förfrågningar: Ulla Moberg, SLL/TRF, 08-123 144 85, ulla.moberg@sll.se

Ellen Forsberg, Sweco Society AB, 08-705 06 24, ellen.forsberg@sweco.se

Projektledare: Ulla Moberg
Stockholm läns landsting/TRF
Box 22550, 104 22 Stockholm
Besök: Norra Stationsgatan 69
Tfn: 08-123 130 00
trf@sll.se
www.rufs.se

Förord

Enligt uppdrag från Landstingsstyrelsen ansvarar Tillväxt- och regionplaneförvaltningen vid Stockholms läns landsting sedan 1996 för landstingets befolkningsprognoser. Den definitiva huvudprognosen för Stockholms län med tio års prognoshorisont fastställs i augusti och därefter beräknas - med länet som tak - prognoser för de 26 kommunerna, de 244 planområdena och ca 1 400 basområden, som kan aggregeras till valfria större områdesindelningar.

Kommunerna i länet bidrar med uppgifter om det planerade bostadsbyggandet på detaljnivå. Detta utgör grunden för befolkningsprognoser kopplade till fastigheter inom den geografiskt heltäckande basområdesnivån, vilket därmed möjliggör inomregional planering av SLL:s verksamheter. I prognosen används bostadsbyggnadsplaner som är reducerade med 20 procent, vilket har sin grund i att det historiskt i regel planeras mer än det byggs.

Med hjälp av regressionsmodeller används också planerna till att fördela länets inrikes inflyttade bland kommunerna. Regressionsmodellen redovisas närmare i den årligen framtagna rapporten *Regressionsmodellen för inrikes inflyttning – kommunnivå. Stockholms län*.

Prognoserna utvecklas kontinuerligt allt eftersom behoven av planerings- och prognosunderlag förändras.

Projektledare vid TRF och ansvarig för uppdraget är Ulla Moberg.

Innehåll

Förord.....	3
1. Inledning.....	5
2. Plan och utfall på kommunal nivå 2011–2016	6
3. Plan och utfall på basområdesnivå 2011–2016	10
4. Slutsats	16

1. Inledning

Syftet med denna pm är att göra jämförelser mellan bostadsbyggnadsplaner och utfall på kommunnivå och basområdesnivå i Stockholms läns kommuner under perioden 2011–2016. Under den perioden samlade TRF och SCB in bostadsbyggnadsplaner vilka jämfördes med rapporterat färdigställt bostadsbyggande av SCB.

För att beräkna befolkningsprognoser för SLL:s ca 1364 basområden samlas årligen, sedan mycket länge, bostadsbyggnadsplaner in för basområden från bl.a. kommunerna. Vissa kommuner rapporterar byggprognoser dvs. inte planer. Dessa används för inom-regional planering av SLL:s verksamheter, t.ex. sjuk-, mödra- och barnhälsovård samt kollektivtrafikplanering.

En fråga som ofta ställs om kommunernas planer gäller hur tillförlitliga dessa är som underlag för planering av olika verksamheter i SLL. Hur väl stämmer byggplanerna med antalet bostäder som senare färdigställs under de kommande åren? Den frågan går att besvara utifrån de insamlade bostadsplaner för Stockholms läns kommuner som TRF har sammanställt. Detta har stor betydelse för befolkningsprognosens antaganden om bostadsbyten och olika typer av flyttningar.

Varje år valideras dessutom produktionen av den faktiska folkbokförda befolkningen på basområden 31/12 gentemot den prognostiserade, i mars efterföljande år. Då jämförs befolkningsutfallet med basområdesprognosen och byggplanerna.

Se vidare dokumentationen på

<http://www.rufs.se/demografiska-prognoser/demografiska-prognoser/demografiska-rapporter/>

http://www.rufs.se/globalassets/f.-demografiska-prognoser/demografiska-prognoser/demografiska-rapporter/2017/2017_2_lansprognosrapporten_2017_2026_50_rev_27okt.pdf

om den multiregionala prognosmodellen där länet är tak, inflyttningen till länet från övriga Sverige beror av Riksprognosen och summan av kommunerna inom länet begränsas av taket för länet. Länsprognosen är inte byggberoende men inom länet konkurrerar kommunerna med varandra om befolkningen.

2. Plan och utfall på kommunal nivå 2011–2016

I detta avsnitt analyseras planer och utfall för Stockholms läns kommuner. Bostadsplanerna uppdateras årligen vilket innebär att det är sex års bostadsplaner som nu utvärderas i denna pm. Detta görs genom att planerna jämförs med utfallet, som utgörs av det rapporterade färdigställda bostadsbyggandet 2011–2016.

Planerna från de senaste åren går endast att utvärdera på kort sikt, eftersom det ännu inte finns något rapporterat utfall för senare år. Exempelvis går bara det första året att utvärdera för planerna från år 2016. Alla planerna går att utvärdera utifrån träffsäkerheten på ett års sikt, därför ligger sex årgångar av inrapporterade planer till grund för att bedöma träffsäkerheten ett år framåt. På motsvarande sätt ligger fem års planer till grund för att utvärdera på 2-års sikt, fyra års planer till grund för 3-års sikt, och så vidare. För att utvärdera utfall på 6-års sikt kan endast ett års bostadsplanering ligga till grund och det är planen från år 2011. Planunderlaget ger därför bra underlag för att bedöma variation i träffsäkerhet på kort sikt, medan endast en plan ligger till grund för utvärdering av träffsäkerhet på längre sikt.

I Tabell 1 nedan framgår byggplanernas prognostiserade period som nu går att utvärdera. När begreppet ”sikt” används avses alltid ett år som förhåller sig med ett visst antal år ifrån året då byggplanen togs fram. På ”6-års sikt” avser vad som i plan 2011 skulle färdigställas under året 2016.

Tabell 1 Byggplanernas horisont

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Prognos på 1-års sikt:	Prognos på 6-års sikt
Plan 2011	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	Plan 2011 - år 2011	Plan 2011 - år 2016
Plan 2012		xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	Plan 2012 - år 2012	
Plan 2013			xxx	xxx	xxx	xxx	Plan 2013 - år 2013	
Plan 2014				xxx	xxx	xxx	Plan 2014 - år 2014	
Plan 2015					xxx	xxx	Plan 2015 - år 2015	
Plan 2016						xxx	Plan 2016 - år 2016	

För att ge en översiktlig bild av hur tillförlitliga bostadsplanerna är på kort och på lång sikt redovisas det i Diagram 1 hur stor andel av planerna som realiseras i genomsnitt ”per års sikt”. Om antalet färdigställda bostäder blev exakt lika många som i den inrapporterade planen innebär det att 100 procent färdigställdes. Byggdes mer än vad som planerades är färdigställandet mer än 100 procent, och byggdes det mindre än vad som planerats så färdigställdes mindre än 100 procent. Det allra vanligaste är att planernas antagande är högre än det faktiska byggandet, och att andelen färdigställda bostäder ligger under 100 procent.

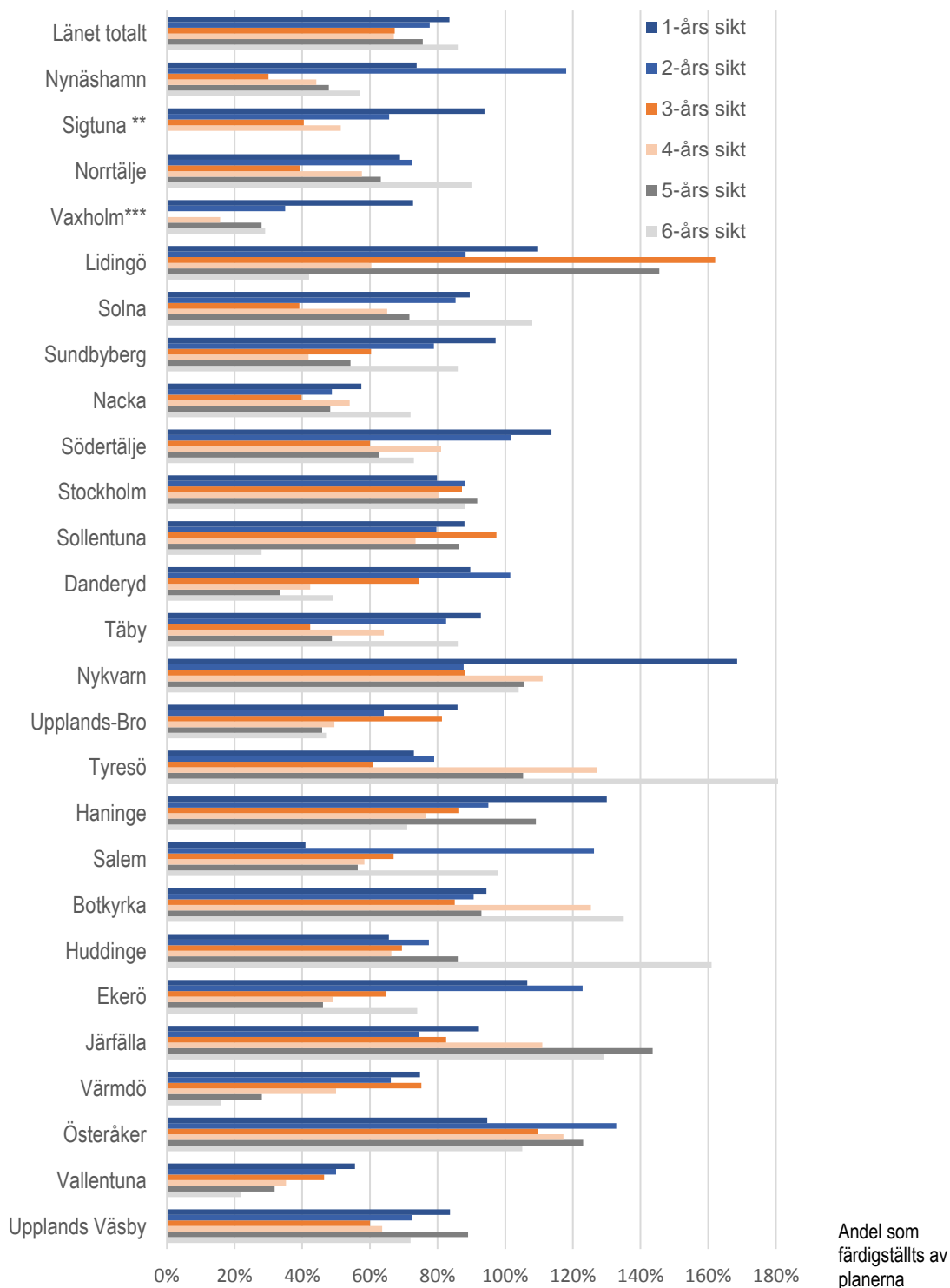
För Stockholms län totalt är planerna på 1-års sikt och 2-års sikt relativt träffsäkra, då färdigställs i genomsnitt 83 respektive 78 procent av allt som planerats. Därefter sjunker träffsäkerheten under de två följande åren; 67 procent av vad som planerats på 3-års sikt färdigställs och samma andel gäller för 4-års sikt. På lite längre sikt verkar planerna något säkrare, 76 procent av det som är planerat på 5-års sikt färdigställs och på 6-års sikt färdigställs 86 procent. Generellt framträder alltså ett mönster för länet som visar att planerna ofta överskattar hur många bostäder som kan färdigställas under det tredje och fjärde prognostiserade året jämfört med de första två åren eller år fem och sex.

Ett liknande mönster återspeglas för flera av länets kommuner däribland Norrtälje, Solna, Sundbyberg, Nacka, Täby och Upplands Väsby. Några av de kommunerna har även haft ett högt bostadsbyggande under prognosperioden. Att andelen färdigställt är lägre på 3–4 års sikt fram i tiden kan höra samman med att det ofta väntas ske en markant ökning i bostadsbyggandet under de åren. Antagande om högre volym möjliggör en risk för överskattning, det vill säga att bostadsbyggandet i praktiken inte klarar av att nå planerna. Det är möjligt att en del av bostadsbyggandet blir försenat på grund av begränsningar i kapacitet hos byggherrarna. Om bostadsbyggarna inte har möjlighet att öka byggtakten enligt planerna kan det leda till att det som förväntades färdigställas under det tredje och fjärde prognostiserade året istället färdigställs under det femte och sjätte.

De närmsta två åren skattas bostadsbyggandet i hög grad utifrån de bostadsprojekt där byggandet faktiskt påbörjats medan bostadsbyggandet 3–4 år framåt ofta omfattar projekt som är kända i planförfarandet men vars slutgiltiga omfattning och färdigställande kan vara svårbedömda.

De prognostiserade årens genomsnitt redovisas här för att analysera generella mönster gällande överskattning och underskattning av bostadsbyggandet i prognoserna. Men i praktiken är det en stor variation i prognosernas träffsäkerhet. Hur stor andel av planerna som färdigställs varierar dels mellan de olika kommunerna, dels från år till år inom kommunerna. I några kommuner har det förekommit att endast ett fåtal procent av det som planerades färdigställdes, medan en annan kommun rapporterar ett färdigställt bostadsbyggande som är 16 gånger mer än vad som planerats. Även om det utifrån genomsnittet framträder ett generellt mönster för länet som flera av kommunerna följer, är det långt ifrån alla kommuner som följer detta generella mönster. I exempelvis Österåker har de långsiktiga planerna ofta underskattat färdigställandet och det har byggts fler bostäder än planerat. Hur stor andel av planerna som faktiskt färdigställs varierar i praktiken mellan 0–1 600 procent. Av den anledningen bör generella antaganden om tendens till överskattning eller underskattning tillämpas mycket försiktigt i bedömning av enskilda kommuners framtida byggplaner.

Diagram 1 Den genomsnittliga andelen av bostadsplanerna som blivit färdigställda*



* För 1-års sikt ingår sex års bostadsplaner i genomsnittet, detta eftersom alla bostadsplaner år 2011–2016 går att utvärdera för deras första år. Fem planer ingår i genomsnittet för 2-års sikt, fyra planer för 3-års sikt osv. Eftersom enbart en plan går att utvärdera på 6-års sikt så ligger enbart bostadsplanen från år 2011 till grund för det.

**Sigtunas färdigställande på 5-års sikt uppgick till 1400% och enligt en plan var inget planerat på 6-års sikt, dessa kan vara outliers och redovisas inte i diagrammet på grund av utrymmesskäl

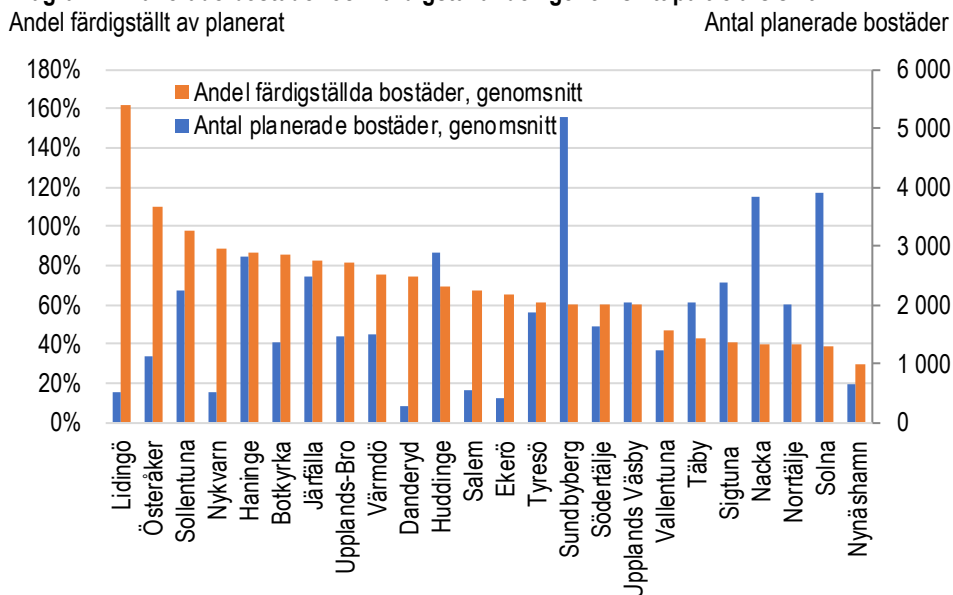
***Vaxholm redovisar ej 3-års sikt eftersom i en av planerna planerades inget (noll bostäder) vilket gör att andel färdigställt inte kan beräknas.

Utifrån Diagram 1 gick det att utläsa att bostadsplanerna för Stockholms län totalt generellt har överskattat hur mycket som kunde byggas på 3 och 4-års sikt. De åren är ofta mycket planerat, och av det skälet kan det vara intressant att undersöka om det finns ett samband mellan kommunernas träffsäkerhet i planeringen och planerad volym i bostadsbyggandet. Är det vanligare med träffsäkra planer i kommuner som planerar att bygga mycket eller de som planerar att bygga mindre?

I Diagram 2 nedan framgår hur mycket kommunerna planerade bygga i genomsnitt för 3-års sikt och hur hög andel de lyckades färdigställa i genomsnitt. Utifrån detta diagram framgår inget tydligt mönster av positiv eller negativ korrelation som tyder på ett generellt samband. Det visar heller inte beräkningar av eventuell korrelation mellan antal planerade bostäder och andel färdigställt. Att samband inte går att stärka med korrelationsanalys innebär inte att bostadsvolymen nödvändigtvis saknar betydelse. Det är möjligt att den har betydelse men att det även finns andra okända faktorer vilka påverkar och stör korrelationen. Slutsatsen är att bostadsvolymen inte ensam kan vara förklaringsfaktor för bostadsplanernas träffsäkerhet.

Dock framgår att de kommuner som hade allra mest planerat, Sundbyberg, Nacka och Solna hade en något lägre andel färdigställt än majoriteten av kommunerna.

Diagram 2 Planerade bostäder och färdigställande i genomsnitt på tre års sikt



OBS Stockholms kommun redovisas ej i diagrammet, på grund av att bostadsbyggandet håller en annan nivå i Stockholm än i övriga länet och därför inte ryms inom samma diagramskala som länets övriga kommuner. Vaxholm visas ej eftersom bostadsplanerna i Vaxholm i en plan var noll vilket gör att andel färdigställt inte kan beräknas

3. Plan och utfall på basområdesnivå 2011–2016

I detta avsnitt kommenteras planer och utfall på basområdesnivå för kommunerna. Fokus ligger på byggplanen från år 2011 och utfallet för alla kommande år.

I det tidigare avsnittet framgick att de olika kommunernas överskattning och underskattning i byggplanerna jämnar ut varandra på länsnivå. Men länsprognosen är inte baserad på byggplanerna; det finns inget samband mellan bostadsbyggande och befolkningstillväxt på länsnivå.

Byggplanerna används för inomregionala delprognoser av kommuner, planområden och basområden där avvikelser kan medföra att befolkningstillväxten sker i en annan kommun eller kommundel än väntat, vilket kan påverka olika verksamheter i SLL. Inom kommunerna kan det förekomma att de olika basområdenas planer stoppas, krymper, växer eller att helt nya tillkommer men att summan av förändringarna jämnas ut för kommunen som helhet. Detta kan innebära att befolkningen förändras inom andra delar av länet än väntat, vilket kan påverka SLL:s inomregionala planering av olika brukarnära verksamheter, såsom mödra- och barnhälsovård och behov av kollektivtrafik. Av detta skäl är det värdefullt att analysera hur planerna färdigställs på basområdesnivå.

Det finns 1 364 basområden i Stockholms län, därtill finns det även koder för restområden. Det finns ett restområde för varje kommun. Stockholms stad hade tidigare restposter för 27 olika församlingar. Restområdena inom Stockholm avsåg distrikt vilket motsvarade kyrkans församlingsindelning år 1999. De 27 församlingarna avskaffade från 2015 och ersattes av ett enda restområde i Stockholm.

År 2011 uppgavs 549 basområden i Stockholms län vara planlagda för perioden 2011–2016, med sammanlagt 87 051 bostäder som väntades bli klara under den perioden. Det innebär att 40 procent av länets alla basområden var planlagda. Medianvärdet var 78 bostäder per planlagt basområde som skulle färdigställas fram till år 2016, medelvärde var 158 bostäder. Att medelvärdet är högre än medianvärdet beror på att stor del av bostadsbyggandet är koncentrerat till vissa basområden, vilket hör samman med de omfattande stadsbyggnadsprojekt som påbörjats i Stockholms län.

Resultatet för de planerade basområdena blev 47 128 bostäder som rapporterades färdigställda under 2011–2016. Det innebär att motsvarande 54 procent av vad som planerats för hela perioden blev färdigställt.

Hur väl det planerade bostadsbyggandet och utfallet stämmer överens varierar stort mellan olika basområden. Medianvärdet för färdigställt bostadsbyggande per basområde var 42 procent och medelvärdet 90 procent. Medianvärdet drogs ner av att det var många områden där inget färdigställdes, och medelvärdet drogs upp av att i många basområden med låg planering skedde en liten ökning i färdigställt byggande som kan innebära en hög procentuell ökning. Till exempel förekom basområdet Norra Mälarhöjden där en bostad planerats men 27 färdigställdes, vilket motsvarar 2 700 procent. Förändringar av den storleksnivån lyfte medelvärdet.

För de allra flesta planerade områdena färdigställdes något färre bostäder än vad som planerats. Det gällde 394 basområden motsvarande 71 procent av alla planlagda områden.

Att planerna fullföljdes eller till och med överträffades förekom också. För 20 basområden överensstämde det rapporterade färdigställandet helt med det som planerats, och för 135 basområden färdigställdes fler bostäder än enligt planerna från år 2011.

Ett sätt att visualisera samband och avvikelser mellan planering och färdigställande är plottdiagram. I det redovisas varje enskilt basområde som en enskild punkt i diagram med axlar som visar plan respektive utfall. För att kunna göra detta krävs en logaritmisk skala, eftersom byggandets omfattning varierar stort mellan de olika basområdena. Med en logaritmisk skala går det dock inte att redovisa talet noll, och därför exkluderas de basområden där inget blev färdigställt. I Diagram 3 redovisas planerat och färdigställt bostadsbyggande för de planerade basområden där minst en bostad färdigställdes.

Hade allt bostadsbyggande skett exakt enligt planerna, så hade alla punkter bildat en rät linje i diagrammet. Så är inte fallet. Det finns avvikelser som visar på variation vilket innebär att det ofta blir antingen mer eller mindre än planerat. Oftast mindre, men i många fall något mer.

I Diagram 3 visas även en anpassad trendlinje vars determinationskoefficient, r^2 , är utskriven i diagrammet. Den kallas även för förklaringsgrad. I detta fall kan den grovt ses som en indikator på hur mycket som byggplanerna från 2011 kan förklara det faktiska antalet färdigställda bostäder. Hade alla basområden bebyggts enligt planerna, eller i exakt jämn proportion till planerna, hade r^2 värdet varit ett. Hade inga planer gått som det var tänkt hade r^2 värdet varit nära noll. I detta fall finns ett svagt samband mellan plan 2011 och utfall 2011–2016 som innebär att planerna i stort kan beskriva 62 procent av hur många bostäder som senare färdigställdes i basområdena under kommande sex år. Förklaringsgraden är inte samma sak som andelen av planerna som färdigställs, utan enbart ett mått på hur starkt sambandet är mellan planering och utfall. I detta fall visar den att färdigställandet ofta blir annorlunda än vad som planerats tidigare.

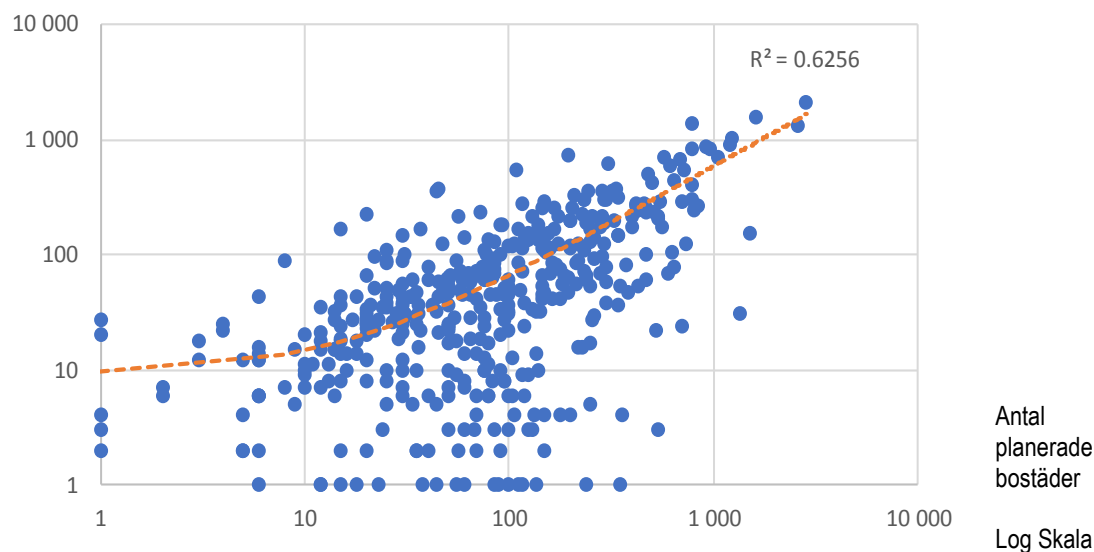
Trendkurvan visar ett samband som har skattats genom linjär regression. Men på grund av att den logaritmiska skalan påminner kurvan i diagrammet om ett exponentiellt samband. Detta är enbart en effekt av axlarnas skala, kurvan beskriver ett linjärt samband.

Diagram 3 Plan och färdigställt bostadsbyggande för basområden i Stockholms län

För basområden som var planerade 2011 och där minst en bostad färdigställdes 2011–2016

Antal färdigställda bostäder

Log skala



I vissa fall blir inget av det som planerats av, i alla fall inte enligt vad som rapporteras vara färdigt. Av de planlagda basområdena var det 115 basområden där inga bostäder rapporterades färdigställda under perioden 2011–2016. Följaktligen var det 20 procent av alla de planerade basområdena där inget färdigställdes. Antalet planerade bostäder som ej byggdes i de basområdena var 12 682, vilket motsvarar 14 procent av alla bostäder som planerades under perioden. I Tabell 2 nedan redovisas basområden som hade minst 80 planerade bostäder utan att något rapporterades färdigställt.

Under samma period förekom även det motsatta, att det rapporterades färdigställda bostäder under 2011–2016 på basområden som inte hade förekommit i planerna 2011. I Tabell 2 nedan visas basområden där inget planerats men mer än 60 bostäder rapporterades färdigställda. Att mer blir klart än vad som planerats kan givetvis höra samman med att nya byggplaner tillkommer. Det kan också bero på att en del av de planerade projekten har hamnat i fel basområden, antingen har de hamnat fel i planerna eller när de rapporterats färdigställda. De två tabellerna redovisas bredvid varandra i syfte att kunna identifiera områden där projekt kan ha färdigställts på ett annat basområde än där det var planerat. Det finns få tydliga exempel på att så är fallet.

Anmärkningsvärt är att Kvarnholmen hade 1 400 bostäder planerade 2011–2016 utan att något har rapporterats bli färdigt. Vilka projekt som utgjorde de 1 400 bostäderna framgår inte i materialet, men på Kvarnholmen har många ombyggnationer av industribyggnader till bostäder skett.

I Tabell 3 visas de basområden där mest hade tillkommit utan att de förekommit i byggplanerna. De var dock bara de största fallen, inte de enda. Detta förekom totalt på 318 basområden och de färdigställda bostäderna utgjorde sammantaget 12 589 under 2011–2016.

Det är intressant att antalet bostäder som planerats på basområden men ej färdigställs uppgår till 12 682 och antalet som färdigställs utan att vara planerat på ett basområde uppgår till 12 589. Detta skulle kunna tolkas som att planerna stämmer väl, men att byggprojekten i något skede rapporteras på fel basområden inom kommunen. Så enkelt

är det inte. Även om summan stämmer bra på länsnivå, så stämmer det sämre på kommunnivå. För exempelvis Nacka var det 2 239 bostäder som planerades år 2011 utan att färdigställas under 2011–2016 och antalet bostäder som istället färdigställdes utan att vara planerade var 156 under samma period. I Sundbyberg var det 608 som planerades men inte färdigställdes, medan 856 färdigställdes utan att ha varit planerade. Det innebär att planerna förändras på ett sätt så att summan av bortfall och tillkomst av nya projekt blir liten på länsnivå, men för kommuner och basområden framgår skillnader mellan byggplan och färdigställande.

Tabell 2
Basområden med minst 80 planerade bostäder men inget rapporterades färdigställt

Kommun	Basområde	Basområdesnamn	Planerat 2011-2016	Färdigställt 2011-2016
Botkyrka	5120730	Tumba centrum	100	0
Danderyd	3110350	Mörby Centrum	150	0
	3199999	Danderyd kn rest	90	0
Haninge	5255140	Ribby	230	0
Nacka	5411030	Kvarnholmen	1400	0
	5411200	Sickla industriomr	480	0
	5411720	Östra Ektorp	225	0
	5411130	Ekudden	134	0
Nynäshamn	6220100	Sorunda	106	0
	6299999	Nynäshamn kn rest	90	0
Sollentuna	3699999	Sollentuna kn rest	150	0
Solna	3720742	Räsundastadion	350	0
	3710130	Järva Krog	285	0
	3720612	Stora Frösunda	250	0
	3720632	Västra Hagalund	200	0
	3720770	Norra Vasalund	200	0
	3720790	Hallen	200	0
	3710113	Järvastaden södra	180	0
	3710320	Bergshamra torg	100	0
	3720930	Solna Centrum	100	0
Stockholm	2230560	Södra Vinsta	452	0
	1320410	Västra Kristineberg	240	0
	2170321	Skärholmens Gärd	209	0
	1230330	Smedsbacken	170	0
	2230100	Grimsta	165	0
	2160220	Södra Farsta	151	0
	1330100	Lilla Essingen	140	0
	2140340	Sandsborg	125	0
	2110920	Karusellvägen	111	0
	2250120	Hässelby Torg	105	0
	1140211	Norra Station 1	100	0
	1230370	Tegeludden	100	0
	2130440	Västra Stureby	100	0
	2210961	Bromma Flygplats S	100	0
	2170310	Skärholmens Centrum	90	0
	2250140	Södra Hässelby Gärd	84	0
	1140220	Birkagården	80	0
Sundbyberg	3810500	Ör	225	0
	3810110	Sundbybergs industriomr	150	0
	3810740	Norra Rissne	100	0
Södertälje	6351210	Ekeby	170	0
	6320611	Kusens backe	80	0
	6320621	Östra Rosenlund	80	0
Tyresö	5599999	Tyresö kn rest	154	0
	5513120	Pluggvägen	120	0
Täby	3910260	Norra Bergtorp	200	0
Upplands Väsby	4122340	Vilunda	300	0
	4122420	Norra Smedby	100	0
Upplands-Bro	4070172	Rankhus	125	0
Vallentuna	4210110	Centrala Vallentuna	180	0
	4270100	Karby	80	0
Vaxholm	4311900	Oskar Fredriksborg	474	0
Värmdö	5630130	Hemmeshöjden	300	0
Österåker	4451235	Södra Runö Näs	136	0

Tabell 3
Basområden där inget planerats men mer än 60 bostäder rapporterades färdigställda

Kommun	Basområde	Basområdesnamn	Planerat 2011-2016	Färdigställt 2011-2016
Botkyrka	5140691	Tullinge glesbygd	0	455
	5199999	Botkyrka kn rest	0	106
Haninge	5255130	Västerhaninge kyrka	0	376
	5211452	Kvarnorp V	0	279
	5211140	Norra Vendelsö	0	96
	5211150	Dalen	0	70
Huddinge	5340750	Flemingsbergs glesbygd	0	403
Lidingö	3411610	Bosön	0	73
Norrälja	6110330	Västra Rodenstaden	0	66
Sigtuna	3551120	Valsta centrum	0	322
	3534031	Sankt Olofs glesbygd	0	103
	3510440	Brista	0	101
	3510160	Märsta centrum	0	68
	3510140	Ekilatorp	0	62
Sollentuna	3610770	Nytorp	0	247
	3610530	Häggviks centrum	0	93
Solna	3799999	Solna kn rest	0	711
	3710145	Norra Frösunda	0	108
	3710192	Övre Järva	0	100
Stockholm	2242310	Kista Centrum	0	362
	2120630	Västra Solberga	0	281
	2170130	Yttre Bredäng	0	276
	2170120	Bredängs Allé	0	202
	1210350	Stora Skuggan	0	192
	1410150	Bergsgruvan	0	157
	2170322	Mellersta Skärholmen	0	146
	2140830	Årsta Centrum	0	128
	2210860	Åkeshovsbadet	0	114
	1320130	Fridhemsplan	0	99
	1210410	Centrala Hjorthagen	0	88
	2160760	Östra Larsboda	0	88
	2160720	Västra Larsboda	0	75
	1440321	Hammarbyvägen Ö	0	74
	2170230	Norra Sättra	0	69
	2130620	Hagsättra Torg	0	60
Sundbyberg	3810310	Lötsjö	0	161
Södertälje	6320550	Ragnhildsborg	0	201
	6310130	Kvarnberga	0	149
	6320612	Sjukhuset	0	77
	6383000	Ytterjärna församling	0	61
Tyresö	5512110	Södra Lindalen	0	246
	5513210	Östra Bollmora	0	156
	5512010	Norra Lindalen	0	99
Täby	3910250	Åkerby industriomr	0	287
	3910464	Arninge arbetsomr norra	0	167
Upplands Väsby	4122240	Väsbykogen	0	97

I Tabell 4 nedan framgår hur många basområden som bebyggdes utan att ha varit kända i föregående års planer samt hur många bostäder som färdigställdes på dem. Detta kan, som nämnts, i viss mån bero på att planer har tillkommit och förändrats över tid. Ju fler år som går sedan planen, desto fler antal basområden bebyggs som initialt inte fanns i planen.

Tabell 4 Färdigställt bostadsbyggande på basområden som inte ingick i bostadsplanerna

	År 2011	År 2012	År 2013	År 2014	År 2015	År 2016	Totalt
Utifrån plan år 2011							
Antal basområden som bebyggts utan känd plan år 2011	109	126	158	154	135	309	318
Färdigställda bostäder	686	1 427	2 155	2 322	2 590	3 409	12 589
Utifrån plan år 2012							
Antal basområden som bebyggts utan känd plan år 2012		128	159	161	139	165	312
Färdigställda bostäder		1 216	1 982	2 037	2 505	3 429	11 169
Utifrån plan år 2013							
Antal basområden som bebyggts utan känd plan år 2013			164	162	141	177	307
Färdigställda bostäder			2 033	1 762	2 113	3 443	9 315
Utifrån plan år 2014							
Antal basområden som bebyggts utan känd plan år 2014				146	126	309	403
Färdigställda bostäder				1 606	1 524	3 132	6 262
Utifrån plan år 2015							
Antal basområden som bebyggts utan känd plan år 2015					142	191	237
Färdigställda bostäder					1 505	2 003	3 508
Utifrån plan år 2016							
Antal basområden som bebyggts utan känd plan år 2016						239	239
Färdigställda bostäder						2 917	2 917

Det förekommer också att bostäder rapporterats färdigställda på restområdeskoder. De motsvarar ingen geografisk yta utan är restkoder för personer på kommunen skrivna. Varför detta förekommer är oklart. Sammantaget var det 2 344 bostäder som färdigställdes på restbasområden. I Tabell 5 redovisas de bostäder som rapporterats vara färdigställda på restområden under 2011–2016.

Tabell 5 Rapporterat färdigställt bostadsbyggande på restområden under 2011–2016

Kommun	Basområde	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Totalt
0184 Solna	3799999 Solna kn rest	0	279	173	259	0	0	711
0183 Sundbyberg	3899999 Sundbyberg kn rest	0	101	275	124	180	0	680
0180 Stockholm	2129999 Restområde (Brännkyrka)	0	0	0	262	0		262
0180 Stockholm	2259999 Restområde (Hässelby)	0	140	38	0	0		178
0180 Stockholm	2219999 Restområde (Bromma)	0	154	0	15	0		169
0127 Botkyrka	5199999 Botkyrka kn rest	0	0	12	70	24	0	106
0180 Stockholm	1329999 Restområde (Stockholms Sankt Görän)	0	0	104	0	0		104
0120 Värmdö	5699999 Värmdö kn rest	0	0	59	0	0	0	59
0188 Norrtälje	6199999 Norrtälje kn rest	0	2	1	24	0	0	27
0180 Stockholm	2169999 Restområde (Farsta)	0	23	0	0	0		23
0115 Vallentuna	4299999 Vallentuna kn rest	0	0	0	0	19	0	19
0180 Stockholm	2119999 Restområde (Hägersten)	0	4	0	0	0		4
0140 Nykvarn	6499999 Nykvarn kn rest	0	0	1	0	0	0	1
0139 Upplands-Bro	4099999 Upplands-Bro kn rest	0	0	1	0	0	0	1
Totalt:								2 344

4. Slutsats

Övergripande för länet håller bostadsplanerna en relativt hög träffsäkerhet, även om det förekommer en systematisk överskattning av det framtida bostadsbyggandet. I genomsnitt färdigställs 67–86 procent av det som planerats i tid, sett till en prognosperiod om 1–6 år framåt. Att genomsnittet håller en ganska stabil nivå för länet beror framförallt på att summan av att överskattningar och underskattningar på kommun och basområdesnivå jämnar ut varandra. Vid jämförelse av planer och utfall på basområdesnivå och kommunnivå är variationen betydligt större. Medianvärdet för hur mycket av planerna 2011 som färdigställdes totalt under 2011–2016 var per planlagt basområde 42 procent. Utifrån planeringen år 2011 var det 20% av de planerade basområdena som aldrig bebyggdes under 2011–2016 vilket innebär 12 682 bostäder som inte blev av.

På kommunnivå vägs det upp av att det även färdigställs bostäder på basområden som inte förekommit i planerna. Totalt var det 12 589 bostäder som tillkom utöver det som fanns med i de inrapporterade planerna. Detta antal motsvarar totalt sett antalet bostäder som ej färdigställdes. Detta kan bero på att byggprojekt rapporteras på fel basområde antingen i plan eller vid färdigställande. Det kan också bero på att planer ändras men också på att allt bostadsbyggande inte är känt i planerna.

Det rapporteras även bostäder färdiga på områden som inte finns som geografisk yta. Vad detta beror på är oklart.

Byggplanernas antagande håller en relativt stabil nivå för länet som helhet, men på kommun- och basområdesnivån så är variationen större. Detta kan medföra att länets prognostiserade befolkningstillväxt inträffar i andra delar av regionen än förväntat. Detta kan i synnerhet påverka SLL:s planering av brukarnära verksamheter där man behöver god tillgänglighet till sjukvård, mödra- och barnhälsovård och kollektivtrafik.

Andra rapporter i samma serie:

Stockholmsregionens återflyttningsutbyte med övriga Sverige	2010:05
”Pensionspuckeln”, 55+ flyttningar	2011:02
Vart tar invandrarna vägen?	2011:04
Födda 2011–2020 efter mödrarnas födelseländer	2012:04
Hushåll och familjer i förändring	2012:05
Varför flyttar svenska barnfamiljer?	2012:10
Barnfamiljers flyttningar kring sekelskiftet 2000	2013:04
Alternativa byggplaner	2014:01
Demografiska försörjningskvoter för planområden	2014:03
In- och utflyttningsfält i Stockholmsregionen	2014:08
Segregation i Stockholmsregionen	2014:09
Befolkningstätheter i Stockholms län 2013 och prognoser för 2023	2015:01
Demografiska prognoser för Stockholms län 2014–2045, kommuner	2015:02
Mångfaldsindex och utrikesföddas Stockholmsorientering	2015:04
Hushåll och hushållsutveckling i ett långsiktigt perspektiv	2015:05
Fruksamhet och mortalitet 2015	2016:05
Barnhushållens flyttningar och unga vuxnas flytt från föräldrarna	2016:06
Modellutveckling 2017: Regressionsmodellen för inrikes inflyttning	2017:01
Mortalitet 2016 och sociala faktorer	2017:05
Inrikes flyttare och deras egenskaper 2015–2017	2018:01
Modellutveckling 2018: UCM – Unobserved component model	
– En ny modell för inrikes inflyttning på kommunnivå	2018:02
Stockholms läns prognos – Huvudrapport	2018:03
Kommunernas bostadsbyggnadsplaner 2018–2027/2030	2018:04
Bostadsbyggnadsplaner och rapporterat utfall för kommuner och basområden 2011–2016	2018:04-2
Bostadsbyggnadsplaner från cirka 2017 och framåt, insamlade från källor på Internet	2018:05
Kommunprognoser, sammanfattning för Stockholms läns 26 kommuner och Stockholms stads 14 stadsdelsområden	
– Bilaga till Stockholms läns huvudrapport	2018:06
Kvinnor i barnafödande åldrar och deras fruktsamhet 2017	2018:07
Hushållsstrukturen i Stockholms län, kommuner och delområden 2017	
– en registerstudie	2018:08
Boendestrukturen i Stockholms län och delområden 2017	
– en registerstudie	2018:09