

Beräkning av demografiskt bostads- behov i Stockholms län

Tillväxt- och regionplaneförvaltningen, TRF, arbetar med regional utvecklingsplanering i Stockholms län. TRF är en del av Stockholms läns landsting, SLL, och arbetar på uppdrag av tillväxt- och regionplanenämnden, TRN. Vi möjliggör en hållbar utveckling i Stockholmsregionen genom en regional utvecklingsplanering som grundas på kvalificerat underlag och analys. Genom samverkan och kommunikation bidrar vi till att regionens aktörer når en samsyn gällande regionens utveckling. Vi tar initiativ till och skapar förutsättningar för att visioner, mål, strategier och åtaganden i den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen, RUFSS, kan förverkligas.

Vi bevakar systematiskt utvecklingen i regionen och omvärlden. I vår rapportserie presenteras kunskapsunderlag, analyser, scenarion, kartläggningar, utvärderingar, statistik och rekommendationer för regionens utveckling. De flesta rapporterna har tagits fram av forskare, utredare, analytiker och konsulter på uppdrag av TRF.

Citera gärna innehållet i rapporten men uppge alltid källan. Även kopiering av sidor i rapporten är tillåtet, förutsatt att källan anges och att spridning inte sker i kommersiellt syfte. Att återge bilder, foto, figurer och tabeller (digitalt eller analogt) är inte tillåtet utan särskilt medgivande.

TRF är miljöcertifierade enligt ISO 14001 i likhet med landstingets samtliga förvaltningar. Landstingets upphandlade konsulter möter särskilt ställda miljökrav. Denna trycksak är tryckt enligt SLL:s miljökrav.

Tillväxt- och regionplaneförvaltningen
Box 22550, 104 22 Stockholm
Besök: Norra stationsgatan 69
Telefon växel: 08-123 130 00
E-post: trf@sll.se
www.sll.se
www.rufs.se
Ansvarig handläggare: Kim Örtenblad
Konsulter: Peter Almström, WSP Analys och Strategi

Grafisk form och produktion: Fidelity

KUNSKAPSUNDERLAG 2017:15
TRN 2016-0041

Innehåll

Förord.....	4
Sammanfattning	5
Inledning	6
Modell för att beräkna ett demografiskt bostadsbehov.....	7
Scenarier för befolkningsutvecklingen till 2030 och 2050	9
Modellresultat.....	11
Bostadstillskott per kommun	12
Rivningar, lediga lägenheter och bostadsreserv	14
Referenser	16

Förord

Som ett underlag till den fysiska strukturen i den nya regionala utvecklingsplanen RUFSS 2050, behövs kunskap om regionens långsiktiga bostadsbehov. Beräkningarna grundar sig i framskrivningar av befolkningsutvecklingen, som är en viktig förutsättning i den regionala utvecklingsplaneringen.

Beräkningarna har genomförts av Peter Almström, WSP Analys & Strategi på uppdrag av Tillväxt- och regionplaneförvaltningen. Rapporten har arbetats fram tillsammans med ansvariga handläggare på förvaltningen.

Den här publikationen är ett kunskapsunderlag som är kopplat till den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen, RUFSS 2050. Planen ska beskriva regionens samlade vilja och ge en tydlig vägledning till hur vi ska nå de långsiktiga målen. Visionen är Europas med attraktiva storstadsregion. Under våren 2017 har ett utställningsförslag tagits fram som aktörer i och kring regionen har möjlighet att lämna synpunkter på under hösten.

Att ta fram en regional utvecklingsplan och att driva regionala utvecklingsfrågor kräver mycket vilja och ett stort engagemang från oss alla som arbetar med samhällsutvecklande frågor. Du kan följa arbetet på [http:// www.rufs.se](http://www.rufs.se).

Hanna Wiik
Förvaltningschef

Sammanfattning

Den här publikationen beskriver beräkningsresultat för det demografiska bostadsbehovet i Stockholms län för tidsperioden 2015–2030–2050. Beräkningarna baseras på tre alternativa befolkningsframskrivningar som har tagits fram under 2016 (TRF, 2016a). De tre alternativen kallas Låg, Bas och Hög, där Bas betraktas som huvudalternativet för länets befolkningsutveckling. Metoden som har använts bygger på så kallade hushållskvoter och är en väl etablerad metod för att beräkna hushållsbildning och det demografiskt bostadsbehov.

Enligt alternativ Bas behövs ett årligt bostadstillskott i länet om 20 700 bostäder för perioden 2015–2030 och 15 100 bostäder för perioden 2030–2050. Totalt rör det sig om drygt 600 000 tillkommande bostäder för hela perioden 2015–2050. Alla bostäder måste dock inte tillkomma genom nybyggnation. Historiskt sett har en andel av tillskottet tillkommit genom permanentning av fritidshus och ombyggnation av vindar och lokaler. Det är troligt att det blir så även framöver, även om andelen kan komma att sjunka.

I genomsnitt har det tillkommit knappt 11 000 bostäder per år i länet de senaste sex åren (Länsstyrelsen i Stockholms län, 2016). Flest bostäder, 14 959, tillkom år 2015. Antalet nya bostäder var då det högsta sedan 1975, men låg ändå klart under det beräknade behovet för Bas-alternativet: 20 700 tillkommande bostäder per år för perioden 2015–2030. Det är med andra ord en stor utmaning att nå upp till den nivå som har beräknats utifrån det demografiska behovet.

Inledning

I arbetet med att ta fram en fysisk struktur för den nya regionala utvecklingsplanen RUF 2050 behövs det kunskap om det demografiska bostadsbehovet fram till år 2050. Under 2016 har nya framskrivningar för länets befolkning tagits fram (TRF, 2016a). Framskrivningarna har tagits fram i tre alternativ: Låg, Bas och Hög. Till följd av en förändrad folkmängd och åldersstruktur samt den nya planens horisontår, 2050, behöver det demografiska bostadsbehovet ses över. Det huvudsakliga syftet är att ge en bild av den demografiska bostadsefterfrågan år 2030 och 2050 som beräknas bli följden av de alternativa framskrivningarna av länets befolkning. Dessa beräkningar kan därefter ligga till grund för bedömningar av vilket bostadstillskott (bostadsbyggande) som kommunerna i länet bör ha en mark- och planberedskap för. Ett grundläggande antagande i de beräkningar som har genomförts är att värderingen och drivkrafterna bakom hushållsbildningen är de samma framöver som idag och att varje nytt hushåll antas ha behov av en bostad.

Begreppen ”bostadsefterfrågan” och ”bostadsbehov” har flera och delvis olika innebörder. Bostadsefterfrågan kan dels beräknas teoretiskt utifrån befolkningsutvecklingen och hushållens sammansättning, dels ses från marknadsperspektivet ”vad som kan säljas”. Bostadsbehovet har många definitioner och kan utgå från normer om trångboddhet, kommuners bostadsförsörjningsansvar med mera. I tidigare bedömningar och i detta arbete använder landstinget begreppet ”behov”, trots att en demografisk efterfrågan ligger till grund för bedömningarna. Orsaken till att begreppet behov används är att bedömningarna utgår från ett växande behov av bostäder på grund av befolkningsökningen och inte omfattar vad som är bygg- och säljbart.

Under våren 2016 jämfördes och utvärderades två olika metoder för att beräkna det demografiska bostadsbehovet (TRF, 2016b). Metoderna är Boverkets hushållskvotmodell (med kvoter som är specifika för Stockholms län) och den modell som används i beräkningarna inom ramen för regeringsuppdraget Regional bedömning av nya bostäder i Stockholmsregionen (TMR, 2012). Modellerna jämfördes med varandra för att se hur de beräknar den demografiskt drivna hushållsbildningen i länet, men resultatet jämfördes även med tillgänglig statistik. På grund av svårigheterna med att jämföra modellresultatet med statistiken fokuseras analysen i utvärderingen istället på jämförelsen mellan de två metoderna.

Den samlade bedömningen av jämförelsen är att modellerna i huvudsak ger liknande resultat och att båda modellerna är användbara. Fördelen med hushållskvotmodellen är att den är lättförståelig och intuitiv. Vidare är det är samma metod som Boverket använder i sina analyser för rikets alla regioner. Fördelen med modellen från bostadsuppdraget är att den även delar in tillkommande hushåll efter storlek. Det är med andra ord tillämpningen och omständigheterna som avgör vilken modell som är mest ändamålsenlig. TRF har beslutat att använda de hushållskvoter för Stockholms län som Boverket har tagit fram eftersom fördelningen på hushållsstorlekar inte är i fokus, samt att metoden är mer transparent.

Denna rapport redovisar beräkningarna som har gjorts av det demografiska bostadsbehovet till 2030 och 2050 med hjälp av hushållskvoter utifrån de nya befolkningsframskrivningarna (alternativ Låg, Bas och Hög) för länet.

I följande avsnitt beskrivs den modell som används i beräkningarna av bostadsbehovet. I avsnitten därefter följer först en kort redogörelse av de nya framskrivningarna samt modellresultaten. Därefter illustreras en fördelning av bostadstillskott per kommun för att möta det regionala bostadsbehovet. Boverkets metod att beräkna bostadstillskott bygger dels på hushållskvoter, dels på bedömningar av rivningar, lediga bostäder och en bostadsreserv. Hur dessa aspekter påverkar bostadsbehovet i Stockholms län diskuteras kort i rapportens näst sista avsnitt. Slutligen följer några avslutande kommentarer.

Modell för att beräkna ett demografiskt bostadsbehov

För att beräkna det demografiska bostadsbehovet har så kallade hushållskvoter använts. De används sedan länge för att prognosera hushållsbildning. Boverket har använt denna metod för att beräkna behovet av bostäder fram till 2025 och även i tidigare analyser (Boverket, 2007; Boverket 2015). Boverket har tillhandahållit de hushållskvoter för Stockholms län som de använde sig av år 2015 och som har använts i detta uppdrag.

I sin enklaste form innebär hushållskvotmodellen att den prognoserade befolkningen per åldersgrupp multipliceras med hushållskvoten för respektive åldersgrupp. Hushållskvoten anger alltså ett genomsnittligt antal hushåll per person för respektive åldersgrupp. Boverkets beräkningar baseras på data från Statistiska Centralbyråns, SCB:s, urvalsundersökning Hushållens Ekonomi, HEK, för åren 2007–2011. Tabell 1 redovisar hushållskvoter för riket för perioden 2003–2011 som Boverket (2015) har tagit fram. Som synes är de relativt stabila över tid. Detsamma gäller för perioden 1995–2003, vilket kan ses i Boverket (2007). En anmärkning är dock att kvoten för 20–24-åringar sjunker både 2010 och 2011. Det är dock för tidigt att säga om det är en tillfällig nedgång eller en trend. Analyser av data för senare år skulle eventuellt kunna ge svar på det.

Tabell 1. Hushållskvoter 2003–2011 för riket

Åldersklass	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
15–19	0,06	0,04	0,04	0,04	0,04	0,05	0,05	0,05	0,03
20–24	0,52	0,51	0,52	0,51	0,5	0,53	0,54	0,46	0,43
25–34	0,62	0,62	0,63	0,60	0,60	0,61	0,61	0,62	0,62
35–44	0,61	0,63	0,63	0,64	0,63	0,63	0,63	0,62	0,63
45–54	0,66	0,63	0,65	0,64	0,65	0,67	0,65	0,67	0,67
55–64	0,65	0,66	0,66	0,66	0,66	0,64	0,66	0,68	0,66
65–69	0,61	0,63	0,61	0,63	0,64	0,59	0,62	0,65	0,62
70–74	0,67	0,66	0,66	0,64	0,62	0,65	0,64	0,58	0,65
75–79	0,73	0,72	0,69	0,74	0,71	0,69	0,68	0,7	0,71
80–	0,78	0,76	0,76	0,77	0,75	0,77	0,81	0,74	0,77
Totalt	0,60	0,59	0,59	0,59	0,59	0,59	0,59	0,59	0,59

Källa: Boverkets beräkningar från HEK.

Boverket (2007) har studerat om antalet hushåll påverkas av bostadspriser samt av hushållens inkomster, men det visade sig att inkomst- och priselasticiteten var lika med noll för samtliga åldersgrupper. Vid en prognos antas det därför att de länsspecifika hushållskvoterna hålls konstanta under prognosperioden. Detta förhållningssätt kan också ses som ett antagande att inkomster och priser påverkar bostadsefterfrågan på ett oförändrat sätt framöver. En fördel med metoden är att den är lättöverskådlig, pedagogisk och inte kräver en stor mängd indata. En nackdel är att den endast ger antalet hushåll men inte någon fördelning på hushållstyp eller hushållsstorlek.

Ett alternativ till hushållskvoter är modellen som användes inom ramen för regeringsuppdraget Regional bedömning av nya bostäder i Stockholmsregionen. Den beräknar ett demografiskt bostadsbehov uppdelat på hushållsstorlek och även bostadsstorlek. I detta uppdrag har dock endast antalet hushåll varit i fokus varför denna mer detaljerade uppdelning inte ger något egentligt mervärde. De två metoderna jämfördes av TRF under 2016 (2016b).

Scenarier för befolkningsutvecklingen till 2030 och 2050

Beräkningarna av det demografiska bostadsbehovet utgår från tre alternativa scenarier för länets befolkningsutveckling – Låg, Bas och Hög – som redovisas i TRF (2016a). Dessa utgår från framskrivningarna av rikets befolkning och ger en realistisk ram för rikets flyttnetto och folkmängd. Givet denna ram, och givet realistiska uppskattningar av Stockholms och övriga ÖMS-läns flyttnetto, tas framskrivningar för befolkningen och sysselsättningen i länet fram. De tre alternativa framskrivningarna – Låg, Bas och Hög – baseras på följande förutsättningar:

- **Låg** – Långtidsutredningen 2015 med SCB:s befolkningsprognos för riket från 2014 (följer Trafikverkets nationella underlag)
- **Bas** – Långtidsutredningen 2015 med SCB:s befolkningsprognos för riket från 2016
- **Hög** – Långtidsutredningen 2015 med SCB:s befolkningsprognos för riket 2015, alternativet högt migrationsnetto.

I framskrivningarna för ÖMS är Bas huvudalternativet. Bas utgår från SCB:s senaste befolkningsprognos från april 2016, medan Hög utgår från alternativet högt migrationsnetto i SCB:s befolkningsframskrivningar från 2015. Alternativet Låg utgår från SCB:s befolkningsprognos från 2014, det vill säga samma prognos som ligger till grund för Långtidsutredningen 2015 och Trafikverkets nuvarande framskrivningar. I Bas antar SCB att nettoinvandringen på längre sikt, 2021–2060, blir i genomsnitt 33 000 per år, medan antagandet i Hög är det dubbla. För en längre prognosperiod är antagandet i Hög en historiskt sett mycket hög nettoinvandring (bara 2014 och 2015 ligger högre), medan antagandet i Bas ligger mer i linje med den genomsnittliga nettoinvandringen under perioden 2000–2010.

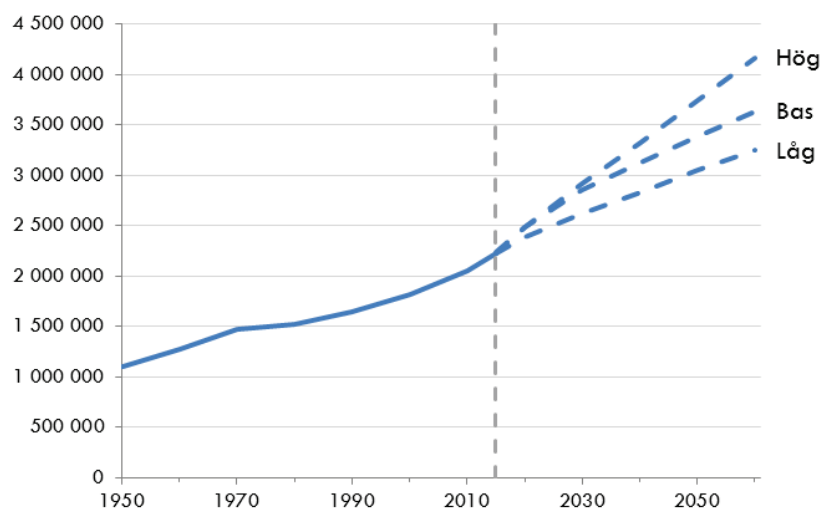
För Stockholms län ger framskrivningarna att folkmängden ökar från 2,23 miljoner personer år 2015 till mellan 2,62 och 2,92 miljoner personer år 2030, samt mellan 3,05 och 3,74 miljoner personer år 2050. Tabell 2 visar länets folkmängd år 2015 samt framskrivningar för 2030 och 2050 enligt alternativen Låg, Bas och Hög. Diagram 1 visar befolkningsutvecklingen i Stockholms län 1950–2015 samt 2015–2060 enligt de tre alternativen.

Tabell 2. Folkmängd i Stockholms län år 2015 samt framskrivningar för 2030 och 2050

År	Folkmängd	Folkökning sedan 2015
2015	2 231 000	-
2030 Låg	2 625 000	394 000
2030 Bas	2 850 000	619 000
2030 Hög	2 921 000	690 000
2050 Låg	3 048 000	817 000
2050 Bas	3 388 000	1 157 000
2050 Hög	3 742 000	1 511 000

Källa: TRF (2016a).

Figur 1. Befolkningsutveckling i Stockholms län år 1950–2060 enligt tre alternativ



Källa: Diagrammet baseras på statistik från SCB och data från TRF (2016a).

Modellresultat

Tabell 3 redovisar ett beräknat demografiskt bostadsbehov i länet för år 2015 samt år 2030 och 2050, baserat på de nyligen framtagna befolkningsframskrivningarna. Varje tillkommande hushåll antas ha behov av en bostad och behovet beräknas till cirka 1 107 000 bostäder år 2015. Detta växer till mellan 1 324 000 och 1 446 000 bostäder år 2030, samt till mellan 1 575 000 och 1 865 000 bostäder år 2050. År 2015 fanns det enligt lägenhetsregistret 1 022 000 bostäder i länet. Modellen beräknar med andra ord ett demografiskt behov som är cirka 85 000 bostäder större än det faktiska antalet. Detta skulle kunna vara ett uttryck för en befintlig bostadsbrist i länet. Att vidare undersöka detta har inte ingått i detta uppdrag. Vi fokuserar här på hur många fler bostäder som behövs på grund av de demografiska förändringarna fram till 2030 och 2050. Detta redovisas i tabell 4.

Tabell 3. Beräknat demografiskt bostadsbehov, totalt år 2015, 2030 och 2050

År	Demografiskt bostadsbehov
2015	1 107 000
2030 Låg	1 324 000
2030 Bas	1 418 000
2030 Hög	1 446 000
2050 Låg	1 575 000
2050 Bas	1 720 000
2050 Hög	1 865 000

Tabell 4. Beräknat demografiskt bostadsbehov, tillskott till 2030 och 2050

Tidsperiod	Demografiskt bostadsbehov	Demografiskt bostadsbehov per år
2015–2030 Låg	217 000	14 500
2015–2030 Bas	311 000	20 700
2015–2030 Hög	339 000	22 600
2030–2050 Låg	251 000	12 500
2030–2050 Bas	302 000	15 100
2030–2050 Hög	419 000	21 000

Mellan 2015 och 2030 behövs det ett årligt tillskott på mellan 14 500 och 22 600 bostäder i länet, enligt beräkningarna av det demografiska bostadsbehovet. För perioden 2030 till 2050 är motsvarande siffror mellan 12 500 och 21 000 bostäder. De beräknade behoven kan jämföras med det faktiska, genomsnittliga samt årliga tillskottet på knappt 11 000 bostäder för perioden 2010–2015 (Länsstyrelsen i Stockholms län, 2016).

Det beräknade bostadsbehovet har en relativt stor spridning mellan alternativ Låg och Hög, där det faktiska utfallet år 2015 ligger ungefär i linje med behovet enligt Låg. Enligt alternativ Bas, som kan betraktas som huvudalternativet, är dock det demografiska behovet om drygt 20 000 tillkommande bostäder per år klart större än det historiska tillskottet i länet. Till år 2050 beräknas det demografiska bostadsbehovet i länet vara mellan 468 000 och 758 000 nya bostäder, med 613 000 bostäder enligt alternativ Bas.

Alla bostäder måste inte tillkomma genom nybyggnation. Historiskt sett har en andel tillkommit genom permanentning av fritidshus och ombyggnation av vindar och lokaler. Det är troligt att det blir så även framöver, även om andelen kan komma att sjunka. För perioden 2010–2015 utgjorde permanentning och omvandling cirka 20 procent av de tillkommande bostäderna (Länsstyrelsen i Stockholms län, 2016).

Bostadstillskott per kommun

Parallellt med att beräkna det demografiska bostadsbehovet i länet till 2030 och 2050 har även en bedömning gjorts över vilket bostadstillskott som behöver tillkomma i respektive kommun för att möta det regionala bostadsbehovet. Fördelningen utgår ifrån de regionala planeringsstrategierna enligt RUFSS, den kommunfördelning som gjordes inom ramen för regeringsuppdraget Regional bedömning av nya bostäder i Stockholmsregionen (TMR 2012) och kommunernas egna mål och planeringsramar. Dessutom har hänsyn tagits till resultatet av Stockholms- och Sverigeförhandlingen. Under perioden 2030–2050 finns det större osäkerheter kring den kommunala fördelningen av vilket bostadstillskott som krävs, bland annat osäkerheter om den demografiska utvecklingen, samt förändringar av värderingar och boendepreferenser. Efter 2030 antas de regionala stadskärnorna ha uppnått en högre mognadsgrad och efterfrågan på bostäder i centrala lägen förstärks. Lokaliseringen efter 2030 antas i hög grad drivas av den tillgänglighet som det framtida transportsystemet skapar och preferenserna för boende i centrala lägen med hög tillgänglighet förstärks ytterligare. Detta är ett lokaliseringmönster som bidrar till att uppfylla de regionala målen och är i linje med de regionala planeringsstrategierna.

Fördelningen görs för perioden 2015–2030–2050 enligt alternativ Låg, Bas och Hög och visas i tabell 5. Tabellen beskriver en tänkbar planberedskap för kommunerna när det gäller tillkommande bostäder enligt alternativ Låg, Bas och Hög.

Tabell 5. Föreslagen kommunfördelning av det bostadstillskott som årligen behöver tillkomma för att möta det regionala bostadsbehovet. Enligt alternativ Låg, Bas och Hög.

Kommun	Antal	Årligt tillskott 2015–2030			Årlig tillskott 2030–2050			Antal bostäder 2050		
	bostäder 2015	Låg	Bas	Hög	Låg	Bas	Hög	Låg	Bas	Hög
Upplands Väsby	18 700	250	350	400	120	150	200	24 850	26 950	28 700
Vallentuna	12 500	300	400	450	120	150	200	19 400	21 500	23 250
Österåker	17 100	250	350	400	170	200	300	24 250	26 350	29 100
Värmdö	16 600	400	550	600	170	200	300	26 000	28 850	31 600
Järfälla	30 900	700	1 000	1 100	450	550	750	50 400	56 900	62 400
Ekerö	9 600	150	200	220	80	100	150	13 450	14 600	15 900
Huddinge	42 300	500	700	750	400	500	700	57 800	62 800	67 550
Botkyrka	33 900	450	650	700	250	300	400	45 650	49 650	52 400
Salem	6 400	80	100	120	50	50	70	8 600	8 900	9 600
Haninge	34 400	500	700	750	400	500	700	49 900	54 900	59 650
Tyresö	18 800	200	300	350	170	200	300	25 200	27 300	30 050
Upplands-Bro	10 300	200	300	350	120	150	200	15 700	17 800	19 550
Nykvarn	4 000	80	100	120	50	50	70	6 200	6 500	7 200
Täby	27 800	650	950	1 000	650	800	1 100	50 550	58 050	64 800
Danderyd	13 100	200	300	350	170	200	300	19 500	21 600	24 350
Sollentuna	29 200	450	650	700	350	400	550	42 950	46 950	50 700
Stockholm	468 400	5 300	7 500	8 100	5 400	6 500	9 100	655 900	710 900	771 900
Södertälje	40 300	560	800	850	350	400	550	55 700	60 300	64 050
Nacka	40 400	750	1 100	1 200	850	1 000	1 400	68 650	76 900	86 400
Sundbyberg	22 400	700	1 000	1 100	650	800	1 100	45 900	53 400	60 900
Solna	40 400	750	1 100	1 200	850	1 000	1 400	68 650	76 900	86 400
Lidingö	21 100	200	300	350	170	200	300	27 500	29 600	32 350
Vaxholm	4 700	80	100	120	50	50	70	6 900	7 200	7 900
Norrtälje	28 200	400	600	650	210	250	340	38 400	42 200	44 750
Sigtuna	18 300	300	400	450	170	200	300	26 200	28 300	31 050
Nynäshamn	12 300	150	200	220	80	100	150	16 150	17 300	18 600
Stockholms län	1 022 100	14 550	20 700	22 600	12 500	15 000	21 000	1 490 350	1 632 600	1 781 100

Rivningar, lediga lägenheter och bostadsreserv

I Boverket (2015) beräknas det totala behovet av tillkommande bostäder genom fyra beståndsdelar. Den första och dominerande beståndsdelan är en beräkning av det demografiska bostadsbehovet (eller hushållsbildningen) genom hushållskvoter. De andra delarna är rivning av det befintliga beståndet, lediga lägenheter och en så kallad bostadsreserv.

Figur 2. De olika beståndsdelarna eller stegen i Boverkets analys.



Källa: Boverket (2015)

Antalet rivningar per år beräknas av Boverket (2015) som genomsnittet för perioden 2002–2011. De bostäder som rivs i det befintliga beståndet måste ersättas med tillkommande bostäder i behovsanalysen. SCB har statistik över antalet lediga hyreslägenheter i Stockholms län och här använder Boverket den senast tillgängliga statistiken. För övriga upplåtelseformer saknas det statistik och för dessa antas att det inte finns några lediga bostäder. Om det finns många lediga lägenheter för startåret minskar behovet av tillkommande bostäder eftersom en del av behovet kan tillgodoses genom att de befintliga lägenheterna hyrs ut. Bostadsreserven är de extra bostäder som behövs för att bostadsmarknaden ska kunna ses som välfungerande och beräknas av Boverket som 1 procent av bostadsstocken varje givet år.

För Stockholms län har rivningar och lediga lägenheter en mycket liten inverkan på analysen. Enligt SCB har totalt 1 900 bostäder rivits i länet sedan år 1989, vilket ger ett

genomsnitt på 70 bostäder per år. Även om antalet rivningar varierar en del från år till år är genomsnittet sedan 2001 knappt 70 rivna bostäder per år. Enligt SCB har antalet lediga lägenheter i länet varierat mellan runt 500 och 1 500 den senaste tioårsperioden. År 2015 uppskattades antalet lediga lägenheter till 618, med en felmarginal på 254. I jämförelse med det demografiska bostadsbehovet på cirka 20 000 bostäder per år fram till år 2030 enligt alternativ Bas, är antalet rivningar och lediga lägenheter i länet försumbara.

En bostadsreserv med lediga lägenheter som utgör en procent av bostadsstocken är inte försumbar. Enligt statistiken över lediga bostäder finns det ingen sådan bostadsreserv i länet i nuläget. Därför skulle uppbyggandet av en bostadsreserv innebära att tillskottet måste öka med 13 000–14 000 bostäder utöver de beräkningar som har redovisats för perioden 2015–2030, det vill säga med nästan ytterligare 1 000 bostäder per år. Att upprätthålla en bostadsreserv för perioden 2030–2050 skulle kräva ett ökat tillskott på ytterligare 2 000–4 000 bostäder, det vill säga 100–200 bostäder per år. Det är svårt att se att uppbyggandet av en sådan bostadsreserv kommer till stånd då bostadsbyggandet till stor del finansieras av hushållen, bostäderna i reserven inte skulle vara uthyrda utan lediga. Vidare finns oklarheter kring vad ett relativt stort antal lediga lägenheter får för konsekvenser.¹ Att bygga upp en bostadsreserv är endast ett steg mot en bättre fungerande bostadsmarknad. Ett annat och minst lika viktigt steg är att få en större rörlighet i det befintliga beståndet. Till följd av osäkerheterna har ingen bostadsreserv ingått i beräkningarna.

¹ Under mitten av 1970-talet uppstod ett ungefär ca en procents stort utbud av outhyrda lägenheter på Stockholms bostadsmarknad. Dessa lediga lägenheter var koncentrerade till vissa mindre attraktiva bostadsområden och till vissa fastighetsägare, framförallt allmännyttiga bostadsföretag. Konsekvenserna var starkt negativa både för de områden och för de fastighetsägare som drabbades. De drabbade bostadsområdena stigmatiserades och de drabbade bostadsföretagen fick ekonomiska svårigheter på grund av hyresförlusterna.

Referenser

Boverket (2007). Regional byggbehovsanalys 2003–2020 – en resultatrapport.

Boverket (2015). Behov av bostadsbyggande – Teori och metod samt en analys av behovet av bostäder till 2025. (Rapport 2015:18).

Länsstyrelsen i Stockholms län (2016). Läget i länet – bostadsmarknaden i Stockholms län 2016. Stockholm: Länsstyrelsen i Stockholms län (Rapport 2016:18).

TMR (2012). Regional bedömning av behovet av nya bostäder i Stockholmsregionen fram till 2030. Stockholm: TMR (numera TRF, tillväxt- och regionplaneförvaltningen), SLL (LS 1206-0914).

TRF (2015). Bostadsmarknaden – en komplex väg från teori till praktik. Stockholm: Tillväxt- och regionplaneförvaltningen, SLL (rapport 2015:01).

TRF (2016a). Framskrivning av befolkning och sysselsättning i Östra Mellansverige. Stockholm: Tillväxt- och regionplaneförvaltningen, SLL (arbetsmaterial).

TRF (2016b). Metodutvärdering för kommande analyser av bostadsbehov i Stockholms län – jämförelse av två modeller och statistik. Stockholm: Tillväxt- och regionplaneförvaltningen, SLL (arbetsmaterial).

Tillväxt- och regionplaneförvaltningen
Box 22550, 104 22 Stockholm
Besök: Norra stationsgatan 69
Tfn växel: 08-123 130 00
Epost: trf@sll.se
www.sll.se