Bilaga till Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen

Demografiskt bostadsbehov i Stockholmsregionen 2022–2060

Region Stockholm

Region Stockholm
Regionledningskontoret
Box 30215, 104 25 Stockholm
Besöksadress:
Lindhagensgatan 98
Telefon: 08-123 100 00
registrator.rlk@regionstockholm.se
www.regionstockholm.se

Dnr: 2025-0095

Innehåll

Sammanfattning 4
Inledning 6
Bostadsförsörjning – en regional angelägenhet 6
Bostadsbehov och bostadsefterfrågan 7
Läsanvisning 7
Metod för att beräkna bostadsbehov 8
Avgränsningar 9
Rivningar, lediga bostäder och bostadsbuffert 10
Ingående underskott av bostäder 10
Tillbakablick på bostadstillskottet i länet 11
Framskrivningar av länets befolkningsutveckling till 2040 och 2060 14
Befolkningen växer, men inte lika kraftigt som tidigare 14
Demografiskt bostadsbehov i Stockholmsregionen 16
Ingående ackumulerat underskott av bostäder i Stockholmsregionen 17
Årligt behov av tillkommande bostäder 18
Bostadstillskott per kommun 18

Sammanfattning

Att beräkna bostadsbehov är viktigt för att planera bostadsbyggande, möta befolkningstillväxten och säkerställa en hållbar bostadsmarknad. Att förstå framtida behov kan bidra till att motverka bostadsbrist, skapa ekonomisk stabilitet och utveckla infrastruktur i takt med samhällets behov.

Beräkningen av Stockholmsregionens demografiskt drivna bostadsbehov 2022–2060 är en bilaga till den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen. Bilagan redovisar bostadsbehovet i länet för åren 2022–2060 utifrån tre olika scenarier – låg, bas och hög – över hur befolkningen i länet utvecklas[1]. Jämfört med tidigare framskrivningar av befolkningsutvecklingen har tillväxttakten justerats ned, främst på grund av förändrade antaganden om migration till Sverige. Trots detta förväntas länets befolkning öka betydligt, vilket innebär ett fortsatt stort bostadsbehov.

Metoden som har använts för att räkna ut det regionala bostadsbehovet har tagits fram av Boverket. Beräkningsmodellen tar hänsyn till avgångar från nuvarande bostadsbestånd (till exempel rivningar), lediga lägenheter, behovet av en bostadsbuffert samt initialt underskott på bostäder. Metoden ger en uppfattning om hushållsbildningen antalsmässigt och ger ett underlag för en bedömning av det kvantitativa behovet av bostäder. Hushållskvotmetoden ger däremot ingen information om vilken typ av bostäder som efterfrågas. Det pågår ett utvecklingsarbete om hur behoven ser ut fördelat på olika bostadsstorlekar. Detta kommer framöver att kunna fördjupa kunskaperna om bostadsbehoven.

Perioden 2015–2022 har det i genomsnitt tillkommit runt 15 000 bostäder per år. Bostadstillskottet kommer i första hand av nyproduktion, men en viss andel av har också tillkommit genom permanentning av fritidshus, omvandling och ombyggnation av befintliga byggnader. Länets kommuner har generellt haft mål om bostadstillskott som i hög grad varit linje med det regionala behovet. Däremot har kommunernas bostadsmål till fullo inte kunnat realiserats.

Resultatet av beräkningarna ger att det i länet behövs ett årligt bostadstillskott om 11 700–16 400 för perioden 2022–2040 och 8 400–14 100 bostäder för perioden 2040–2060, beroende på tillväxtscenario för befolkningsutvecklingen. Totalt för hela perioden behöver 379 000–582 000 nya bostäder tillkomma i länet för att möta befolkningsökningen. Därtill tillkommer ett ackumulerat underskott av bostäder, det vill säga hur många bostäder som inte har till tillkommit i relation till vad som ”borde” ha byggts, som är 77 000 bostäder.

För att antalet bostäder som behöver tillkomma ska realiseras och vara i paritet med befolkningsutvecklingen krävs att alla kommuner i länet planerar för fler bostäder. Utifrån kommunernas storlek och förutsättningar har en kommunfördelning av bostadstillskottet tagits fram. Det angivna antalet för respektive kommun kan utläsas som den planberedskap kommunerna bör ha för tillkommande bostäder för att möta det regionala bostadsbehovet.

[1] Region Stockholm, 2023, Framskrivningar av befolkning och sysselsättning i östra Mellansverige.

Tabell 1. **Kommunfördelning av det bostadstillskott som årligen behöver tillkomma för att möta det demografiskt drivna regionala bostadsbehovet. Därtill redovisas ingående ackumulerat underskott av bostäder (se även Figur 3).**

Kommun	Antal bostäder 2022	Årligt tillskott 2022–2040 (avrundat 100-tal)	Årligt tillskott 2041–2060 (avrundat 100-tal)	Totalt tillskott 2060 (avrundat 1000-tal)		Antal bostäder 2060		Ingående ackumulerat underskott[2]
				Låg	Hög	Låg	Hög	
Botkyrka	37 200	400-500	300-400	12 000	18 000	48 900	55 200	2 400
Danderyd	13 600	100-150	50-100	5 000	8 000	18 900	21 700	1 100
Ekerö	10 700	100-200	50-100	4 000	6 000	14 500	16 500	800
Haninge	40 100	400-600	300-500	13 000	20 000	53 000	59 900	2 600
Huddinge	46 700	700-900	500-800	19 000	29 000	65 600	75 700	3 900
Järfälla	37 700	600-800	400-700	19 000	29 000	56 600	66 700	3 800
Lidingö	22 600	100-200	50-100	4 000	6 000	26 400	28 400	800
Nacka	46 600	600-700	450-700	22 000	34 000	68 600	80 300	4 500
Norrtälje	33 800	300-500	200-400	11 000	17 000	44 800	50 700	2 250
Nykvarn	4 500	50-100	50-100	2 000	3 000	6 400	7 400	400
Nynäshamn	13 700	100-200	50-100	4 000	6 000	17 500	19 600	800
Salem	6 900	50-100	50-100	2 000	3 000	8 800	9 800	400
Sigtuna	20 700	200-300	200-300	7 000	11 000	27 900	31 700	1 500
Sollentuna	32 400	400-500	300-400	12 000	18 000	44 100	50 400	2 400
Solna	45 400	600-800	400-600	15 000	23 000	60 200	68 100	3 050
Stockholm	511 100	4 200-5 800	3 000-5 200	137 000	209 000	647 700	720 600	28 000
Sundbyberg	27 100	550-700	400-700	19 000	29 000	46 100	56 200	3 900
Södertälje	44 000	400-600	300-500	15 000	23 000	58 800	66 700	3 050
Tyresö	20 600	150-250	100-200	5 000	8 000	26 000	28 800	1 100
Täby	32 800	500-700	400-700	17 000	27 000	50 300	59 600	3 550
Upplands-Bro	13 100	150-250	100-200	5 000	8 000	18 400	21 300	1 300
Upplands-Väsby	21 400	250-350	100-200	6 000	10 000	27 900	31 300	1 100
Vallentuna	14 500	200-300	200-300	7 000	11 000	21 700	25 500	1 500
Vaxholm	5 200	50-100	50-100	2 000	3 000	7 100	8 100	400
Värmdö	19 900	250-400	200-300	9 000	14 000	29 100	33 900	1 800
Österåker	19 600	300-400	200-300	6 000	10 000	26 000	29 500	1 300
Stockholms län	**1 142 100**	**11 700–16 400**	**8 400–14 100**	**379 000**	**582 000**	**1 521 300**	**1 723 600**	**77 700**

Trots att tillskottet de senaste åren har legat på historiskt höga nivåer sett till antalet färdigställda bostäder, står Stockholmsregionen fortsatt inför en stor utmaning att kunna bostadsförsörja för regionens, både nuvarande och kommande, invånare. För att skapa förutsättningar för alla regionens invånare att leva i goda bostäder krävs fler verktyg än tillskott av nya bostäder. Inte minst behövs insatser som bidrar till att sänka trösklarna för att fler ska få tillgång till bostadsmarknaden.

[2] Det ingående ackumulerade underskottet är beräknat utifrån 2005 som basår.

Inledning

En fungerande bostadsförsörjning i hela Stockholmsregionen är avgörande för både invånarnas välmående och regionens tillväxt och attraktionskraft. Tillgången till bostäder påverkar individers livskvalitet och regionens förmåga att locka arbetskraft, studenter och forskare, vilket är viktigt för näringslivets utveckling och konkurrenskraft.

Bostadsförsörjning – en regional angelägenhet

Regionen ansvarar för regional fysisk planering och ska utreda regionala frågor av betydelse för länets fysiska miljö. Det kan handla om att ta fram prognoser, omvärldsanalyser och olika utvecklingsscenarier för att skapa beredskap för olika samhällsutvecklingar.

Bostads- och arbetsmarknaden i Stockholms län är regional. Bostadspriser, efterfrågan och resmöjligheter påverkar hela länet, vilket kräver samordnad planering. Exempelvis bygger vissa kommuner fler bostäder medan andra har fler arbetsplatser, vilket skapar en regional dynamik där bostadsförsörjning måste planeras över kommungränserna. I den bemärkelsen är kommunerna beroende av varandra. Hela länet påverkas av bostadsbrist, trångboddhet och behovet av fler bostäder för olika grupper (ungdomar, äldre, nyanlända). Dessa utmaningar kräver samordning och strategisk planering på regional nivå, inte bara i enskilda kommuner.

Målet med bostadsförsörjningen är att alla ska ha möjlighet att leva i goda bostäder. Kommunerna ska genom planering skapa förutsättningar för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet som främjar hela befolkningen. Särskild hänsyn ska tas till bostadsbehov för grupper med särskilda behov, exempelvis äldre, unga och personer med funktionsnedsättning.

Bostadsförsörjning handlar både om nyproduktion och om att utveckla det befintliga beståndet. Utöver att tillföra nya bostäder för att möta kommande behov är det en utmaning att invånare i länet idag har svårt att klara sina boendekostnader, eller av olika skäl inte kan efterfråga de bostäder som finns tillgängliga. För att möta det krävs mer än bostadsbyggande. Det kan till exempel också handla om att få till en större rörlighet inom bostadsbeståndet eller att i de äldre delarna av bostadsbeståndet göra anpassningar för att förbättra tillgängligheten.

Till följd av en förändrad förväntad befolkningsutveckling samt att den nya regionala utvecklingsplanen har ett nytt horisontår, 2060, har det demografiska bostadsbehovet setts över. Syftet med denna bilaga är att redovisa det demografiska bostadsbehovet fram till år 2040 respektive 2060 i Stockholms län. Dessa beräkningar kan därefter ligga till grund för det bostadstillskott som kommunerna i länet bör ha en mark- och planberedskap för.

Bostadsbehov och bostadsefterfrågan

Begreppen ”bostadsefterfrågan” och ”bostadsbehov” har flera och delvis olika innebörder. Bostadsefterfrågan kan dels beräknas teoretiskt utifrån befolkningsutvecklingen och hushållens sammansättning, dels från marknadsperspektivet ”vad som kan säljas” eller vad hushållen har för förutsättningar att efterfråga bostäder på en marknad. Bostadsbehovet har många definitioner och kan utgå från normer om trångboddhet, kommuners bostadsförsörjningsansvar med mera. I tidigare bedömningar och i detta arbete använder Region Stockholm 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.

För att få en bättre förståelse för hushållens förutsättningar att efterfråga godtagbara bostäder är det viktigt att komplettera denna analys. Det kan göras genom studier som undersöker hushållens finansiella förutsättningar och vilja att efterfråga olika typer av bostäder.[3] Region Stockholm publicerade 2025 en studie av efterfrågan på nya bostäder i Stockholms län.[4]

Läsanvisning

I följande avsnitt görs en tillbakablick på hur bostadstillskottet i länet har sett ut de senaste åren. Därefter beskrivs den metod som använts för att beräkna bostadsbehovet. I avsnitten därpå följer först en kort redogörelse av de nya framskrivningarna samt modellresultaten. Avslutningsvis redovisas ett förslag till fördelning av bostadsbehovet per kommun, det vill säga det tillskott av bostäder respektive kommun bör planera för om Stockholmsregionen ska kunna möta det tillkommande regionala demografiska bostadsbehovet.

[3] För exempel, se Bostadsförsörjning - Region Stockholm

[4] Studie av efterfrågan på nya bostäder i Stockholms län finns tillgänglig på Region Stockholms webbsida.

Metod för att beräkna bostadsbehov

För att beräkna bostadsbehovet används hushållskvoter, en metod som hjälper till att förutse hur många hushåll som bildas. Boverket har länge använt denna metod för att göra prognoser om framtida bostadsbehov.[5] Hushållskvotmetoden[6] ger en uppfattning om hushållsbildningen antalsmässigt och ger ett underlag för en bedömning av det kvantitativa behovet av bostäder. Metoden ger däremot ingen information om vilken typ av bostäder som efterfrågas. Det pågår ett utvecklingsarbete inom Region Stockholm om hur behoven ser ut fördelat på olika bostadsstorlekar. Detta kommer framöver att kunna fördjupa kunskaperna om bostadsbehoven.

Hushållskvoten anger antalet hushåll per 1 000 personer, efter kön och ålder. Till exempel innebär en kvot på 300 för 25-åriga kvinnor att 300 av 1 000 personer i den gruppen ger upphov till ett hushåll, som består av personen själv och eventuellt fler personer. Det är den som är äldst i hushållet som enligt den här beräkningsmetoden anses ”ge upphov till” hushållet.

Metoden fungerar genom att multiplicera den förväntade befolkningen i varje åldersgrupp med en specifik hushållskvot. Hushållskvoten visar hur många hushåll det i genomsnitt finns per person inom en viss åldersgrupp. På så sätt går det att uppskatta hur många bostäder som behövs i framtiden baserat på befolkningens sammansättning och förändringar över tid. Ett grundläggande antagande i de beräkningar som har genomförts är att värderingar och drivkrafter bakom hushållsbildningen innebär att varje nytt hushåll har behov av en bostad.

Boverket har studerat om antalet hushåll påverkas av bostadspriser samt av hushållens inkomster. Det visade sig att inkomst- och priselasticiteten, det vill säga hur efterfrågan förändras i förhållande till inkomster och priser, var lika med noll för samtliga åldersgrupper.[7] 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.

---

[5] Boverket (2007), Regional byggbehovsanalys 2003–2020 – en resultatrapport, samt Boverket (2015), Behov av bostadsbyggande – Teori och metod samt en analys av behovet av bostäder till 2025 (Rapport 2015:18).

[6] Boverket, Hushållskvotmetoden, 2023 (hämtad 24-02-06)

[7] Boverket (2007), Regional byggbehovsanalys 2003–2020 – en resultatrapport.

Avgränsningar

Följande avgränsningar har gjorts:

- Underlaget redovisar det regionala bostadsbehovet i relation till förväntad befolkningstillväxt utifrån de demografiska framskrivningar Region Stockholm tar fram i samverkan mellan regionerna i östra Mellansverige och Mälardalsrådet[8].
- Tillskottet av bostäder i länet har under lång tid inte har varit i balans med befolkningsutvecklingen och det finns ett så kallat underskott av bostäder i länet. Underskottet redovisas som en totalsumma för länet och för respektive kommun.
- Underlaget tar inte upp hushållens ekonomiska möjlighet att efterfråga bostäder möjligheter att tillgodogöra sig en godtagbar bostad. Region Stockholm har i rapporten Studie av efterfrågan på nya bostäder - Stockholms län 2024 studerat hur många hushåll som har möjlighet att efterfråga nyproduktion.
- Underlaget tittar inte på vilken typ av bostäder, upplåtelseform, bostadstyp eller storlek som bör tillkomma eller efterfrågas.

[8] Region Stockholm, 2023, Framskrivningar av befolkning och sysselsättning i östra Mellansverige.

Rivningar, lediga bostäder och bostadsbuffert

I Boverkets metod för att beräkna det totala behovet ingår rivningar, lediga bostäder och en så kallad bostadsbuffert i ekvationen. För Stockholms län har rivningar och lediga lägenheter en mycket liten inverkan på analysen på grund av att det låga antalet utgör en mycket liten andel av det totala bostadsbeståndet. Enligt SCB har totalt 714 bostäder i flerfamiljshus rivits i länet 2012–2022. Det ger ett genomsnitt på 65 bostäder per år.

Antalet lediga lägenheter i länet har varierat mellan 600 och 1 100 per år den senaste tioårs-perioden. I genomsnitt ger det runt 435 lediga lägenheter. Samtidigt finns en felmarginal i statistiken på i genomsnitt 135 lediga lägenheter. I jämförelse med det demografiska bostadsbehovet på 11 700–16 400 bostäder per år fram till år 2040 är antalet rivningar och lediga lägenheter i länet försumbara och ger ingen synbar effekt på beräkningarna av det regionala bostadsbehovet.

I Boverkets modell ska även en bostadsbuffert med lediga lägenheter vägas in. Enligt statistiken över lediga bostäder finns det ingen sådan bostadsreserv i länet i nuläget. Att bygga upp en bostadsbuffert är endast ett mindre steg mot en bättre fungerande bostadsmarknad. Ett kanske viktigare steg är att få till en större rörlighet i det befintliga beståndet. Till följd av osäkerheterna med en bostadsbuffert har en sådan inte ingått i beräkningarna. I kommande studier kan analyser av vad en bostadsbuffert eller omfattningen av lediga bostäder är eller bör vara bli aktuella att titta närmare på.

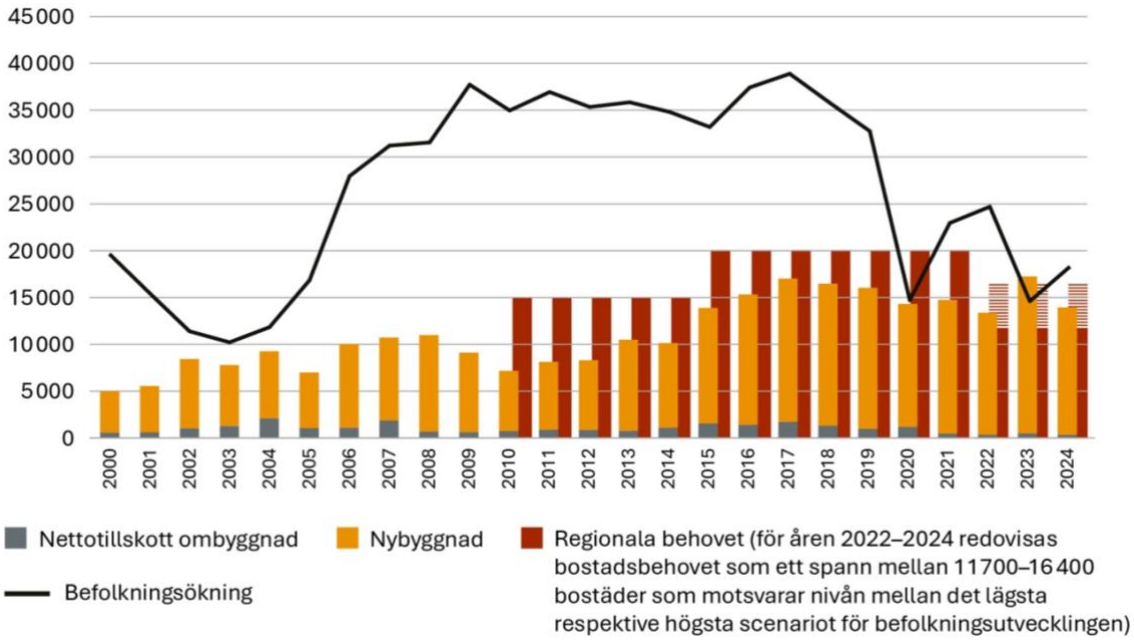
Ingående underskott av bostäder

Antalet bostäder som byggs och hur många nya hushåll som tillkommer påverkar bostadsbehovet över tid. Om det byggs färre bostäder än vad som behövs, ökar bostadsbristen och adderar till framtida bedömningar av bostadsbehovet. Om bostadsbyggandet är för lågt ett år, ökar behovet året därpå, och tvärtom. Det totala ingående underskottet adderas till det demografiskt drivna bostadsbehov som hushållens utveckling ger upphov till.

Tillbakablick på bostadstillskottet i länet

Länsstyrelsen i Stockholms län[9] följer varje år upp tillskottet av bostäder. Mellan åren 2015 och 2022 tillkom 15 000 bostäder per år, se figur 1. Totalt tillkom 121 100 bostäder fördelat på 112 200 i nyproduktion och 8 900 i ombyggnation. Antalet nytillkomna bostäder ligger i linje med vad hushållen har möjligheter att efterfråga.

Figur 1. **Tillskott av bostäder i Stockholms län 2015–2022**



Källa: Läget i länet 2023. Data från SCB, Länsstyrelsen och Region Stockholm

Sett till åren 2015–2022 har en majoritet av kommunerna haft en planeringsberedskap i linje med vad Region Stockholm bedömer behöver tillkomma för att Stockholmsregionen över tid ska klara en bostadsförsörjning enligt lågscenariot i RUFS 2050, se Tabell 1. Sett till kommunernas faktiska bostadstillskott, se Tabell 2, så följer det inte fullt ut kommunernas bostadsmål. Bostadstillskottet har ändå i hög utsträckning legat i linje med det lägre scenariot, Låg, i RUFS 2050.

[9] Länsstyrelsen i Stockholms län, 2023 (Rapport 2023:17).

Tabell 2. **Stockholmsregionens behov av årligt bostadstillskott och kommunernas mål.**

Kommun	Antal bostäder 2022	Årligt tillskott 2022–2040 (avrundat 100-tal)
Botkyrka	650	650
Danderyd	300	100
Ekerö	200	Saknar mål
Haninge	700	750
Huddinge	1 050	975
Järfälla	1 000	1 000
Lidingö	200	Saknar mål
Nacka	1 200	800
Norrtälje	600	Saknar mål
Nykvarn	100	100
Nynäshamn	200	Saknar mål
Salem	100	Saknar mål
Sigtuna	400	166
Sollentuna	650	500
Solna	800	800
Stockholm	7 500	6 000
Sundbyberg	1 000	Saknar mål
Södertälje	800	Saknar mål
Tyresö	300	300
Täby	950	Saknar mål
Upplands-Bro	300	400
Upplands Väsby	350	400
Vallentuna	400	400
Vaxholm	100	75
Värmdö	500	150-250
Österåker	350	300
Summa	**20 700**	**13 900**

Källa: Region Stockholm och länets kommuner. Insamlat av Länsstyrelsen 2024.

Tabell 3. **Tillskott av bostäder i Stockholms län 2015–2022.**

Kommun	Totalt tillskott under perioden 2015–2022	Snitt under perioden 2015–2022	Årligt behov enligt RUFS 2050 2015–2030
Botkyrka	3 657	407	650
Danderyd	459	51	300
Ekerö	1 081	121	200
Haninge	7 368	819	700
Huddinge	4 446	494	1 050
Järfälla	8 828	981	1 000
Lidingö	1 472	164	200
Nacka	8 658	962	1 200
Norrtälje	2 621	291	600
Nykvarn	1 282	142	100
Nynäshamn	1 499	166	200
Salem	750	83	100
Sigtuna	3 194	355	400
Sollentuna	4 905	545	650
Solna	6 370	708	800
Stockholm	48 282	5 365	7 500
Sundbyberg	6 281	698	1 000
Södertälje	4 126	458	800
Tyresö	2 596	288	300
Täby	6 486	721	950
Upplands-Bro	2 813	313	300
Upplands Väsby	3 283	365	350
Vallentuna	1 503	162	400
Vaxholm	834	93	100
Värmdö	2 284	254	500
Österåker	3 301	367	350
Länet	**138 379**	**15 373**	**20 700**

Källa: Läget i länet - Bo-stadsmarknaden i Stockholms län 2023 (Länsstyrelsen rapport 2023:17)

Framskrivningar av länets befolkningsutveckling till 2040 och 2060

Framskrivningar av befolkning och sysselsättning har tagits fram av konsultföretaget WSP på uppdrag av regionerna i östra Mellansverige (ÖMS) samt Mälardalsrådet inom ramen för ÖMS-samarbetet. Eftersom ändrade omvärldsförutsättningar och nya befolknings-prognoser är föränderliga uppdateras och revideras framskrivningarna löpande för att vara ett aktuellt planeringsunderlag. Genom att ha en gemensam bild för utvecklingen i länet underlättas samverkan mellan olika planeringsprocesser.

Framskrivningarna ska kunna användas i olika planeringsprocesser i regionen och kommunerna. För Region Stockholm är de viktiga underlag för framtagandet av den regionala utvecklingsplanen. Till exempel ligger de till grund för strukturanalyser och för uppdateringar av beräkningar av bostadsbehovet i Stockholms län. En nedbrytning av framskrivningarna på låg geografisk nivå används även som ett av flera underlag för långsiktig strategisk planering, till exempel i kollektivtrafikplanering. Framskrivningarna redovisar tre alternativa scenarier – låg, bas och hög – som utgår från alternativa framskrivningar av rikets befolkning. Dessa spänner upp en realistisk ram för rikets flyttnetto och folkmängd.

Befolkningen växer, men inte lika kraftigt som tidigare

Befolkningsutvecklingen fortsätter enligt framskrivningarna att vara starkare i Stockholms län jämfört med de övriga länen i östra Mellansverige. Befolkningstillväxten i samtliga alternativ – Låg, Bas och Hög – beräknas vara svagare än den tillväxt som rådde under 2010-talet. Det beror främst på att det utrikes migrationsnettot antas vara lägre framöver jämfört med tidigare. I Bas-alternativet beräknas folkmängden i Stockholms län år 2060 uppgå till 3,3 miljoner.

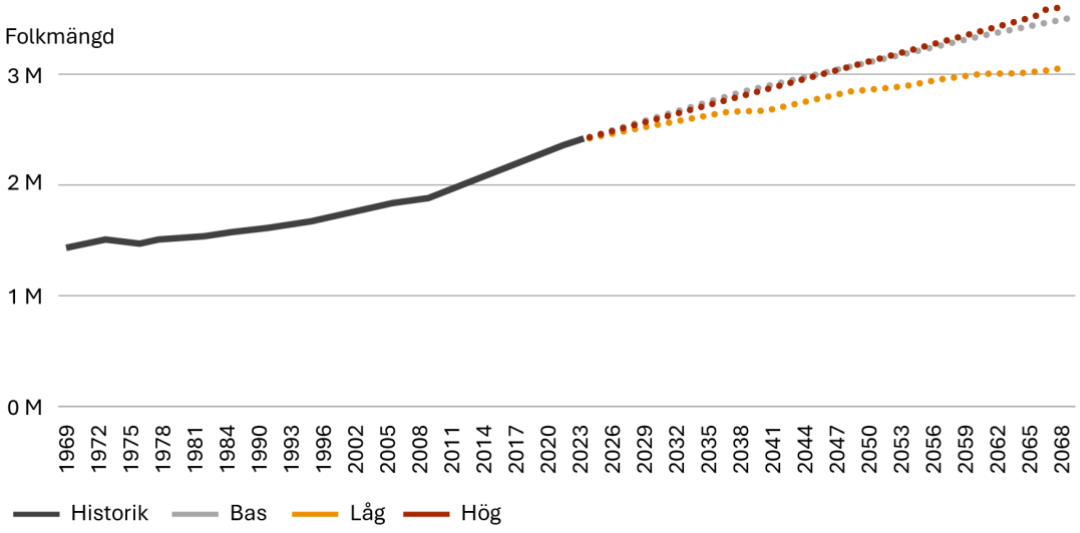
För Stockholms län ger framskrivningarna att folkmängden ökar från 2,4 miljoner personer år 2021 till mellan 2,7 och 2,86 miljoner personer år 2040, samt mellan 2,96 och 3,35 miljoner personer år 2060. Tabell 3 visar länets folkmängd år 2021 samt framskrivningar för 2040 och 2060 enligt alternativen Låg, Bas och Hög. Figur 2 visar befolknings-utvecklingen i Stockholms län 1968–2021 samt 2022–2070 enligt de tre alternativen.

Den mindre skillnaden mellan bas- och högscenariot beror på att skillnaden i riksprognosen inte är så stor i dessa två scenarier, men på sikt så ökar skillnaderna. Just nu ligger den demografiska utvecklingen mer i linje med lågscenariot. Detta kan ändras, om till exempel invandringen ökar.

Tabell 4. **Folkmängd i Stockholms län år 2022 samt framskrivningar för 2040 och 2060.**

År	Folkmängd	Folkökning sedan 2022
2022	2 415 000	
2040 LÅG	2 702 000	287 000
2040 BAS	2 882 000	467 000
2040 HÖG	2 857 000[10]	442 000
2060 LÅG	2 965 000	550 000
2060 BAS	3 297 000	882 000
2060 HÖG	3 350 000	935 000

Figur 2. **Befolkningsutveckling i Stockholms län år 1968–2070 enligt tre alternativ**[11]



[10] Den mindre skillnaden mellan bas- och högscenariot beror på att skillnaden i riksprognosen inte är så stor i dessa två scenarier, men på sikt så ökar skillnaderna. Just nu ligger den demografiska utvecklingen mer i linje med lågscenariot. Detta kan ändras, om till exempel invandringen ökar.

[11] Framskrivningar av befolkning och sysselsättning i östra Mellansverige, Region Stockholm (KRN 2023–0115).

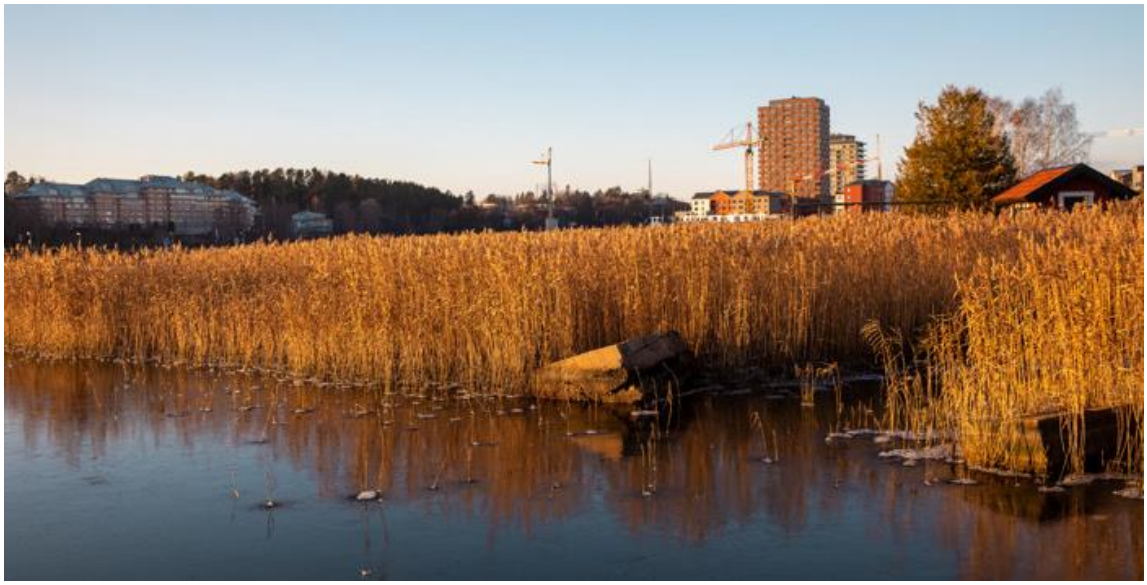
Demografiskt bostadsbehov i Stockholmsregionen

Av Tabell 4 framgår det demografiskt drivna bostadsbehovet i länet för 2040 och 2060, utifrån de olika scenarierna för befolkningsutvecklingen. Varje tillkommande hushåll antas ha behov av en bostad. För år 2021 beräknas behovet till cirka 1 179 000 bostäder. Fram till år 2040 växer behovet till mellan 1 396 000 och 1 489 000 bostäder beroende på scenario. År 2060 beräknas behovet vara mellan 1 559 000 och 1 761 000 bostäder.

År 2021 fanns det enligt SCB:s statistik över bostadsbestånd 1 126 000 bostäder i Stockholms län. Resultatet visar att behovet är cirka 53 000 bostäder större än det faktiska antalet bostäder. Detta kan vara ett uttryck för en befintlig bostadsbrist i länet.

Tabell 5. **Beräknat demografiskt bostadsbehov, totalt år 2021, 2040 och 2060.**

År	Demografiskt bostadsbehov
2021	1 179 000
2040 LÅG	1 396 000
2040 BAS	1 489 000
2040 HÖG	1 476 000[12]
2060 LÅG	1 559 000
2060 BAS	1 733 000
2060 HÖG	1 761 000

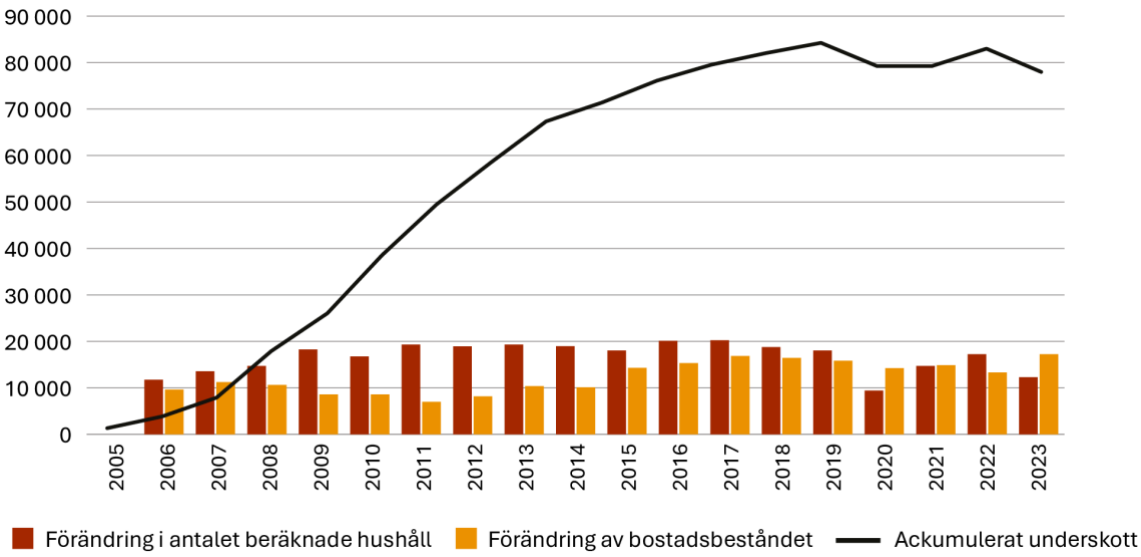


[12] Den mindre skillnaden mellan bas- och högscenariot beror på att skillnaden i riksprognosen inte är så stor i dessa två scenarier, men på sikt så ökar skillnaderna. Just nu ligger den demografiska utvecklingen mer i linje med lågscenariot. Detta kan ändras, om till exempel invandringen ökar.

Ingående ackumulerat underskott av bostäder i Stockholmsregionen

Med Boverkets metod[13] för att beräkna ingående ackumulerat underskott ger beräkningar för Stockholms län att det finns ett ingående underskott på 77 700 bostäder, se Figur 3. Det innebär att det ”borde” ha byggts ytterligare 77 700 bostäder i länet sedan 2005[14] (basåret för beräkningen) utifrån hur länets befolkning då bodde.

Figur 3. **Beräknat antal tillkommande hushåll, nyproducerade lägenheter och nettoförändring i ombyggda lägenheter samt ackumulerat underskott 2006–2023.**



Källa: Region Stockholms beräkningar.

Boverket har också utvecklat ett mått på bostadsbrist och presenterar siffror på regional nivå. Även dessa siffror indikerar en befintlig brist på bostäder i Stockholmsregionen som varierar beroende på vilket mått som väljs.[15] Region Stockholm har tidigare studerat hushållens tillgång till godtagbara bostäder och fann att cirka 61 000 hushåll i länet inte anses ha en godtagbar boendesituation.[16] Även detta kan ses som ett mått på bostadsbrist som vittnar om ett befintligt underskott på bostadsmarknaden, men också att det finns en skillnad mellan hushållens behov och bostadsutbudet.

[13] Boverket (2017). En metod för bedömning av bostadsbyggnadsbehovet. https://www.boverket.se/sv/om-boverket/publicerat-av-boverket/publikationer/2016/en-metod-for-bedomning-av-bostadsbyggnadsbehovet/ Hämtad 2025-02-17

[14] Att 2005 används som basår har att göra med att Boverket har tittat på hur bostadsunderskottet har sett ut bakåt i tiden och att underskottet började byggas upp under 2006. För mer information se, Behov av bostadsbyggande 2024–2033 - Boverket

[15] Boverket, Mått på bostadsbrist

[16] Region Stockholm, 2020, Hushållens tillgång till godtagbara bostäder i Stockholmsregionen (TRN 2020-0127)

Årligt behov av tillkommande bostäder

Hur många fler bostäder som behövs till följd av de demografiska förändringarna i länet fram till 2040 och 2060, redovisas i Tabell 5.

Tabell 6. **Årligt behov av tillkommande bostäder.**

År	Bostadsbehov per år	Bostadsbehov totalt
2022–2040 LÅG–HÖG	11 700–16 400	
2041–2060 LÅG–HÖG	8 400–14 100	
2022–2060 LÅG–HÖG		379 000–582 000

Utifrån beräkningarna av det demografiska bostadsbehovet behövs det i länet under perioden 2022 till 2040 ett årligt tillskott på mellan 11 700 och 16 400 bostäder. Behovet fram till 2040 är ungefär lika högt som det genomsnittliga bostadsbyggandet varit de senaste åren. För perioden 2041 till 2060 behövs ett årligt tillskott på mellan 8 400 och 14 100 bostäder. Det beräknade bostadsbehovet kan jämföras med det faktiska, genomsnittliga, tillskottet som de senaste åren har legat på runt 13 000 bostäder.[17]

Jämfört med de framskrivningar som låg till grund för RUFS 2050 har det beräknade bostadsbehovet en lägre spridning mellan scenario låg och hög. Samtidigt ligger de senaste framskrivningarna i linje med alternativ låg i de förra. Till år 2060 beräknas det demografiska bostadsbehovet i länet vara mellan 379 000 och 582 000 nya bostäder. Även om befolkningsutvecklingen i länet skrivits ned är det fortsatt tydligt att länets befolkning kommer att öka över tid.

Bostadstillskott per kommun

Parallellt med att beräkna det totala demografiska bostadsbehovet i Stockholms län har en uppskattning gjorts över vilket bostadstillskott som behöver tillkomma i länets kommuner för att möta det totala regionala bostadsbehovet. Fördelningen utgår ifrån de regionala planeringsstrategierna i den regionala utvecklingsplanen, den kommun-fördelning som återfinns i den nu gällande regionala utvecklingsplanen RUFS 2050 och kommunernas egna mål och planeringsramar.

Fördelningen av bostäder per kommun för perioden 2022–2040–2060 redovisas i Tabell 6, som ett intervall mellan det lägsta och högsta scenariot. Tabellen kan utläsas som den planberedskap kommunerna bör ha för tillkommande bostäder för att möta det regionala bostadsbehovet.

På längre sikt minskar träffsäkerheten kring bostadsbehovet, bland annat till följd av osäkerheter om den demografiska utvecklingen längre fram i tiden och hur värderingar och boendepreferenser kommer att se ut. 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

[17] Länsstyrelsen i Stockholms län (Rapport 2023:17)

transportsystemet skapar och preferenserna för boende i centrala lägen med hög tillgänglighet förstärks ytterligare. Detta är ett lokaliseringsmönster som bidrar till att uppfylla de regionala målen och är i linje med de regionala planeringsstrategierna.

Tabell 7. **Kommunfördelning av det bostadstillskott som årligen behöver tillkomma för att möta det demografiskt drivna regionala bostadsbehovet. Därtill redovisas ingående ackumulerat underskott av bostäder (se även Figur 3).**

Kommun	Antal bostäder 2022	Årligt tillskott 2022–2040 (avrundat 100-tal)	Årligt tillskott 2041–2060 (avrundat 100-tal)	Totalt tillskott 2060 (avrundat 1000-tal)		Antal bostäder 2060		Ingående ackumulerat underskott[18]
				Låg	Hög	Låg	Hög	
Botkyrka	37 200	400-500	300-400	12 000	18 000	48 900	55 200	2 400
Danderyd	13 600	100-150	50-100	5 000	8 000	18 900	21 700	1 100
Ekerö	10 700	100-200	50-100	4 000	6 000	14 500	16 500	800
Haninge	40 100	400-600	300-500	13 000	20 000	53 000	59 900	2 600
Huddinge	46 700	700-900	500-800	19 000	29 000	65 600	75 700	3 900
Järfälla	37 700	600-800	400-700	19 000	29 000	56 600	66 700	3 800
Lidingö	22 600	100-200	50-100	4 000	6 000	26 400	28 400	800
Nacka	46 600	600-700	450-700	22 000	34 000	68 600	80 300	4 500
Norrtälje	33 800	300-500	200-400	11 000	17 000	44 800	50 700	2 250
Nykvarn	4 500	50-100	50-100	2 000	3 000	6 400	7 400	400
Nynäshamn	13 700	100-200	50-100	4 000	6 000	17 500	19 600	800
Salem	6 900	50-100	50-100	2 000	3 000	8 800	9 800	400
Sigtuna	20 700	200-300	200-300	7 000	11 000	27 900	31 700	1 500
Sollentuna	32 400	400-500	300-400	12 000	18 000	44 100	50 400	2 400
Solna	45 400	600-800	400-600	15 000	23 000	60 200	68 100	3 050
Stockholm	511 100	4 200-5 800	3 000-5 200	137 000	209 000	647 700	720 600	28 000
Sundbyberg	27 100	550-700	400-700	19 000	29 000	46 100	56 200	3 900
Södertälje	44 000	400-600	300-500	15 000	23 000	58 800	66 700	3 050
Tyresö	20 600	150-250	100-200	5 000	8 000	26 000	28 800	1 100
Täby	32 800	500-700	400-700	17 000	27 000	50 300	59 600	3 550
Upplands-Bro	13 100	150-250	100-200	5 000	8 000	18 400	21 300	1 300
Upplands-Väsby	21 400	250-350	100-200	6 000	10 000	27 900	31 300	1 100
Vallentuna	14 500	200-300	200-300	7 000	11 000	21 700	25 500	1 500
Vaxholm	5 200	50-100	50-100	2 000	3 000	7 100	8 100	400
Värmdö	19 900	250-400	200-300	9 000	14 000	29 100	33 900	1 800
Österåker	19 600	300-400	200-300	6 000	10 000	26 000	29 500	1 300
Stockholms län	**1 142 100**	**11 700–16 400**	**8 400–14 100**	**379 000**	**582 000**	**1 521 300**	**1 723 600**	**77 700**

[18] Det ingående ackumulerade underskottet är beräknat utifrån 2005 som basår.