

# **Beräkning av demografiskt bostadsbehov i Stockholmsregionen 2022–2060**

Bilaga till samrådsförslag för ny regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen



**Region Stockholm** möjliggör en hållbar utveckling av 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 tillväxt och utveckling.

Region Stockholm tar initiativ till och skapar förutsättningar för att visioner, mål, strategier och åtaganden i den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen, RUF5, kan förverkligas.

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.

### **Region Stockholm**

Box 22550, 104 22 Stockholm

Besök: Lindhagensgatan 98

Telefon växel: 08-123 130 00

E-post: [regionstockholm@regionstockholm.se](mailto:regionstockholm@regionstockholm.se)

[www.regionstockholm.se](http://www.regionstockholm.se)

Datum: april 2024

Diarienummer: 2024-0344

Grafisk form och produktion: Luxlucid



# Innehåll

|   |           |
|---|-----------|
| <b>Sammanfattning .....</b>   | <b>5</b>  |
| <b>Inledning .....</b>  | <b>6</b>  |
| Rapportens upplägg .....  | 7         |
| Tillbakablick på bostadstillskottet i länet .....                     | 8         |
| <b>Metod för att beräkna ett demografiskt bostadsbehov .....</b>      | <b>11</b> |
| Rivningar, lediga bostäder och bostadsbuffert .....                   | 12        |
| <b>Scenarier för befolkningsutvecklingen till 2040 och 2060 .....</b> | <b>13</b> |
| Framskrivningar av länets befolkningsutveckling .....                 | 13        |
| Modellresultat .....  | 15        |
| <b>Bostadstillskott per kommun .....</b>                              | <b>17</b> |

# Sammanfattning

---

*Regionalt bostadsbehov för Stockholmsregionen* är ett underlag till samrådsförslaget för ny regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen. Underlagsrapporten beskriver beräkningsresultat för det demografiska bostadsbehovet i Stockholms län för tidsperioden 2022–2040–2060. Beräkningarna baseras på de befolkningsframskrivningar som Region Stockholm har tagit fram under 2023 (KRN 2023–0115) och görs utifrån tre olika scenarier – Låg, Bas och Hög. De senaste framskrivningarna över befolkningsutvecklingen innebär att tillväxttakten skrivs ned något i jämförelse med framskrivningarna som ligger till grund för bostadsbehovet i RUF5 2050. Detta beror främst på förändrade antaganden avseende migrationen till Sverige. Befolkningen i länet kommer dock att öka rätt kraftigt vilket ger ett fortsatt stort demografiskt bostadsbehov.

Metoden som har använts bygger på så kallade hushållskvoter och är en väl etablerad metod för att beräkna hushållsbildning och demografiskt bostadsbehov. Enligt beräkningarna behövs ett årligt bostadstillskott i länet om 11 700–16 400 bostäder för perioden 2022–2040 och 8 400–14 100 bostäder för perioden 2040–2060. Totalt för hela perioden behövs ytterligare 379 000–582 000 nya bostäder i länet bara för att möta befolkningsökningen. Alla bostäder måste inte tillkomma genom nybyggnation.

I genomsnitt har det tillkommit runt 15 000 bostäder per år perioden 2015–2022. Historiskt sett har en mindre andel av tillskottet också tillkommit genom permanentning av fritidshus och ombyggnation av vindar och lokaler. Länets kommuner har i hög grad mål för ett bostadstillskott i linje med det regionala behovet. Däremot har kommunernas bostadsmål till fullo inte kunnat realiseras.

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 regionens nuvarande och kommande invånare. För att skapa förutsättningar för alla regionens invånare att leva i goda bostäder krävs fler verktyg än endast tillskott av nya bostäder. Inte minst behövs insatser som bidrar till att sänka trösklarna för att fler ska få tillgång till bostadsmarknaden.

# Inledning

---

Syftet med planering för bostadsförsörjningen är att skapa förutsättningar för alla att kunna leva i goda bostäder som tillgodoser invånarnas behov. Bostadsförsörjning handlar både om att bygga nytt 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 fler verktyg än bostadsbyggnad. Det kan till exempel handla om att stimulera till en rörlighet inom bostadsbeståndet eller att göra anpassningar i de äldre delarna av bostadsbeståndet för att förbättra tillgängligheten.

En väl fungerande bostadsförsörjning i hela Stockholmsregionen är väsentlig för såväl invånarna som för regionens fortsatta tillväxt och attraktionskraft. Tillgången till bostäder är central för individers möjlighet till ett gott liv och för regionens utveckling i stort. Stockholmsregionens förmåga att attrahera studenter, forskare och arbetskraft är avgörande för om regionen framgångsrikt ska behålla och utveckla näringslivet och Stockholmsregionens konkurrenskraft.

Som ett underlag till den fysiska strukturen i den reviderade regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen, behövs kunskap om regionens långsiktiga bostadsbehov. Till följd av en förändrad förväntad befolkningsutveckling samt den nya planens horisontår, 2060, har det demografiska bostadsbehovet setts över. Beräkningarna i detta underlag grundar sig i de framskrivningar<sup>1</sup> som regionerna inom ÖMS (östra mellanSverige) tog fram 2023, som utgör en viktig förutsättning i den regionala utvecklingsplaneringen. Framskrivningar har gjorts för tre alternativ: Låg, Bas och Hög.

Det huvudsakliga syftet är att ge en bild av det demografiska bostadsbehovet år 2040 och 2060 som beräknas bli följden av länets befolkningsutveckling. Dessa beräkningar kan därefter ligga till grund för bedömningar av vilket bostadstillskott 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 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” 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

---

<sup>1</sup> Framskrivningar av befolkning och sysselsättning i östra Mellansverige, Region Stockholm (KRN 2023-0115)

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.<sup>2</sup>

Denna rapport redovisar beräkningarna som har gjorts av det demografiska bostadsbehovet till 2040 och 2060 med hjälp av hushållskvoter utifrån de nya befolkningsframskrivningarna (alternativ Låg, Bas och Hög) för länet. Beräkningen av det regionala bostadsbehovet utgår från hushållskvotsmodellen. Det är samma metod som Boverket använder i sina analyser för rikets alla regioner.

#### **Avgränsningar för analysen**

- Analysen redovisar enbart 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.
- Analysen väger inte in uppdämt behov av bostäder. Tillskottet av bostäder i länet har under lång tid inte varit i balans med befolkningsutvecklingen och det finns antagligen ett underskott av bostäder. Det saknas dock metoder för att bedöma hur stort ett eventuellt underskott av bostäder är.
- Analysen säger inget om hushållens ekonomiska möjlighet att efterfråga bostäder eller om hushållens möjligheter att tillgodogöra sig en godtagbar bostad. Region Stockholm har i rapporten [Efterfrågan på nya bostäder i Stockholmsregionen](#) studerat hur många hushåll som har möjlighet att efterfråga nyproduktion. I rapporten Hushållens tillgång till godtagbara bostäder i Stockholmsregionen har hushållens boendesituation studerats.
- Analysen tittar inte på vilken typ av bostäder, upplåtelseform, bostadstyp eller storlek som bör tillkomma eller efterfrågas. En studie av vilka bostadsstorlekar det finns behov av utifrån länets hushållssammansättning är planerad att genomföras under 2024/2025.

## Rapportens upplägg

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 som respektive kommun bör planera för, om Stockholmsregionen ska kunna möta det tillkommande regionala demografiska bostadsbehovet.

---

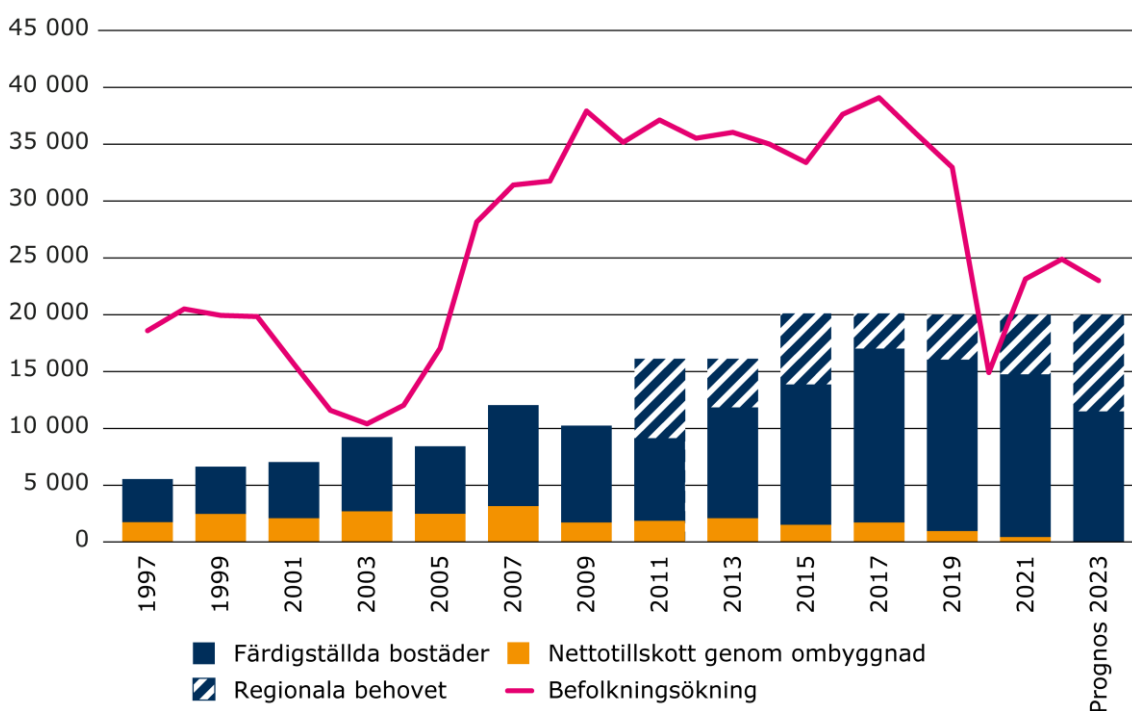
<sup>2</sup> För exempel, se <https://www.regionstockholm.se/globalassets/4.-regional-utveckling/bostadsstudie.pdf> och [efterfragan-pa-nya-bostader\\_webb.pdf \(rufs.se\)](#)

## Tillbakablick på bostadstillskottet i länet

Länsstyrelsen i Stockholms län följer i Läget i länet<sup>3</sup> varje år upp tillskottet av bostäder. Under åren 2015–2022 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 - Bostadsmarknaden i Stockholms län 2023 (Länsstyrelsen rapport 2023:17).



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 det lägre scenariot, Låg, i RUFSS 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 RUFSS 2050.

<sup>3</sup> Länsstyrelsen i Stockholms län (Rapport 2023:17).



**Tabell 1.** Stockholmsregionens behov av årligt bostadstillskott och kommunernas mål. Källa: Läget i länet - Bostadsmarknaden i Stockholms län 2023 (Länsstyrelsen rapport 2023:17).

| <b>Kommun</b>  | <b>Regionens behov av årligt bostadstillskott till 2030 enligt RUFSS 2050</b> | <b>Kommunens mål för bostadstillskott till 2030, insamlat 2023</b> |
|----------------|---|--|
| Botkyrka       | 650   | 650  |
| Danderyd       | 300   | Saknar mål   |
| Ekerö          | 200   | 200  |
| Haninge        | 700   | 750  |
| Huddinge       | 1050  | 975  |
| Järfälla       | 1 000   | 1 000  |
| Lidingö        | 200   | Saknar mål   |
| Nacka          | 1 200   | 1 200  |
| Norrtälje      | 600   | 1 000  |
| Nykvarn        | 100   | 100  |
| Nynäshamn      | 200   | 150  |
| Salem          | 100   | Saknar mål   |
| Sigtuna        | 400   | 400  |
| Sollentuna     | 650   | 500  |
| Solna          | 800   | 800  |
| Stockholm      | 7 500   | 10 000   |
| Sundbyberg     | 1 000   | Saknar mål   |
| Södertälje     | 800   | 1 000  |
| Tyresö         | 300   | 300  |
| Täby           | 950   | 750  |
| Upplands-Bro   | 300   | 400  |
| Upplands Väsby | 350   | 400  |
| Vallentuna     | 400   | 400  |
| Vaxholm        | 100   | 75   |
| Värmdö         | 500   | 200  |
| Österåker      | 350   | 350  |
| <b>Summa</b>   | <b>20 700</b>   | <b>21 600</b>  |

**Tabell 2.** Tillskott av bostäder i Stockholms län 2015–2022.  
 Källa: Läget i länet - Bostadsmarknaden i Stockholms län 2023  
 (Länsstyrelsen rapport 2023:17).

| <b>Kommun</b>  | <b>Totalt tillskott<br/>under perioden<br/>2015–2022</b> | <b>Snitt under<br/>perioden<br/>2015–2022</b> | <b>Årligt behov<br/>enligt RUFSS 2050<br/>2015–2030</b> |
|----------------|--|---|---|
| Botkyrka       | 3 492  | 437   | 650   |
| Danderyd       | 422  | 53  | 300   |
| Ekerö          | 984  | 123   | 200   |
| Haninge        | 5 866  | 733   | 700   |
| Huddinge       | 4 137  | 517   | 1 050   |
| Järfälla       | 7 526  | 941   | 1 000   |
| Lidingö        | 1 405  | 176   | 200   |
| Nacka          | 7 655  | 957   | 1 200   |
| Norrtälje      | 2 494  | 312   | 600   |
| Nykvarn        | 836  | 105   | 100   |
| Nynäshamn      | 1 264  | 158   | 200   |
| Salem          | 604  | 76  | 100   |
| Sigtuna        | 2 789  | 349   | 400   |
| Sollentuna     | 3 987  | 498   | 650   |
| Solna          | 5 855  | 732   | 800   |
| Stockholm      | 42 849   | 5 356   | 7 500   |
| Sundbyberg     | 5 209  | 651   | 1 000   |
| Södertälje     | 3 627  | 453   | 800   |
| Tyresö         | 2 361  | 295   | 300   |
| Täby           | 4 946  | 618   | 950   |
| Upplands-Bro   | 2 719  | 340   | 300   |
| Upplands Väsby | 3 063  | 384   | 350   |
| Vallentuna     | 1 299  | 162   | 400   |
| Vaxholm        | 756  | 95  | 100   |
| Värmdö         | 2 010  | 251   | 500   |
| Österåker      | 3 005  | 376   | 350   |
| <b>Länet</b>   | <b>121 160</b>   | <b>15 148</b>                                 | <b>20 700</b>   |

## Metod för att beräkna ett demografiskt bostadsbehov

För att beräkna det demografiska bostadsbehovet har så kallade hushållskvoter använts för att prognostisera hushållsbildning. Boverket har sedan länge använt denna metod för att beräkna behovet av bostäder.<sup>4</sup> I sin enklaste form innebär hushållskvotmetoden att den prognostiserade befolkningen per åldersgrupp multipliceras med hushållskvoten för respektive åldersgrupp. Hushållskvoten anger alltså ett genomsnittligt antal hushåll per person för respektive åldersgrupp.

Boverket har studerat om antalet hushåll påverkas av bostadspriser och av hushållens inkomster, men det visade sig att inkomst- och priselasticiteten var lika med noll för samtliga åldersgrupper.<sup>5</sup> Vid en prognos antas det därför att de länspecifika 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 och inte någon fördelning på hushållstyp eller hushållsstorlek.

### Hushållskvotmetoden

Hushållskvotmetoden ger en uppfattning om hushållsbildningen antalsmässigt, det vill säga hur många fler hushåll som kan förväntas bildas, givet en viss befolkningsökning. Den ger ett underlag för en bedömning av det kvantitativa behovet av bostäder. Metoden ger däremot ingen information om fördelningen över hushållstyper, och säger därmed inget om vilken typ av bostäder som efterfrågas.

Kvoten 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.

Källa: Boverket, [Hushållskvotmetoden](#), 2023 (hämtad 2024-02-06).

<sup>4</sup> Boverket (2007), Regional byggbehovsanalys 2003–2020 – en rapport, samt Boverket (2015), Behov av bostadsbyggande – Teori och metod samt en analys av behovet av bostäder till 2025 (Rapport 2015:18).

<sup>5</sup> Boverket (2007), Regional byggbehovsanalys 2003–2020 – en rapport.

## 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. 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 den senaste tioårsperioden. 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.



Foto: Susanne Wahlström

# Scenarier för befolkningsutvecklingen till 2040 och 2060

## Framskrivningar av länets befolkningsutveckling

I den regionala utvecklingsplaneringen är långsiktiga framtidsbilder av befolkningen, sysselsättningen och den ekonomiska utvecklingen viktiga underlag för att belysa strategiska frågor. Framskrivningar av befolkning och sysselsättning för östra Mellansverige tas fram på uppdrag av regionerna i östra Mellansverige (ÖMS) samt Mälardalsrådet inom ramen för ÖMS-samarbetet. Eftersom ändrade omvärldsförutsättningar och nya befolkningsprognoser 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 strukturanalys 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.

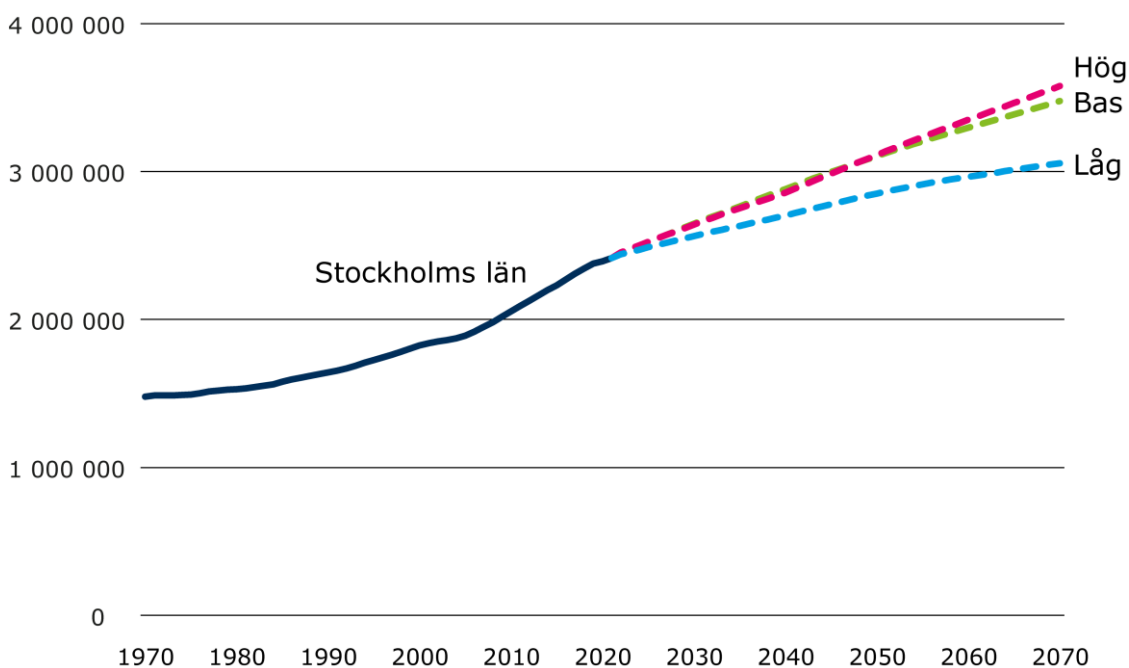
För Stockholms län ger framskrivningarna att folkmängden ökar från 2,4 miljoner personer år 2021 till mellan 2,7 och 2,86 miljoner personer år 2040, samt mellan 2,96 och 3,35 miljoner personer år 2060. Tabell 3 visar länets folkmängd år 2021 samt framskrivningar för 2040 och 2060 enligt alternativen Låg, Bas och Hög. Figur 1 visar befolkningsutvecklingen i Stockholms län 1968–2021 samt 2022–2070 enligt de tre alternativen.

Att befolkningstillväxten är högre i Bas än i Hög för Stockholms län under 2020- och 2030-talet är en effekt av att SCB:s nationella befolkningsprognos genererar en högre befolkning i Bas jämfört med Hög under början av 2020-talet och av att det är väldigt liten skillnad mellan de två alternativen i SCB:s befolkningsprognos fram till mitten av 2030-talet.

**Tabell 3.** 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 <sup>6</sup> | 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<sup>7</sup>.



<sup>6</sup> Att befolkningstillväxten är högre i Bas än i Hög för Stockholms län under 2020- och 2030-talet är en effekt av att SCB:s nationella befolkningsprognos genererar en högre befolkning i Bas jämfört med Hög under början av 2020-talet och att det är väldigt liten skillnad mellan de två alternativen i SCB:s befolkningsprognos fram till mitten av 2030-talet.

<sup>7</sup> Framskrivningar av befolkning och sysselsättning i östra Mellansverige, Region Stockholm (KRN 2023-0115).

## Modellresultat

Tabell 4 redovisar ett beräknat demografiskt bostadsbehov i länet för år 2022 samt år 2040 och 2060, baserat på de nyligen framtagna befolkningsframskrivningarna. Varje tillkommande hushåll antas ha behov av en bostad och 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. Modellen beräknar, med andra ord, ett demografiskt behov som är cirka 53 000 bostäder större än det faktiska antalet bostäder. Detta kan vara ett uttryck för en befintlig bostadsbrist i länet. I denna rapport beräknas hur många fler bostäder som behövs till följd av de demografiska förändringarna i länet fram till 2040 och 2060, detta redovisas i tabell 5.

**Tabell 4.** 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 <sup>8</sup>    |
| 2060 LÅG | 1 559 000                 |
| 2060 BAS | 1 733 000                 |
| 2060 HÖG | 1 761 000                 |

**Tabell 5.** Beräknat demografiskt bostadsbehov, tillskott till 2040 och 2060.

| År                    | Demografiskt bostadsbehov per år | Demografiskt bostadsbehov |
|-----------------------|----------------------------------|---------------------------|
| 2022–2040 LÅG–BAS/HÖG | 11 700–16 400                    | —                         |
| 2041–2060 LÅG–BAS/HÖG | 8 400–14 100                     | —                         |
| 2022–2060 LÅG–BAS/HÖG |                                  | 379 000–582 000           |

<sup>8</sup> Att befolkningstillväxten är högre i Bas än i Hög för Stockholms län under 2020- och 2030-talet är en effekt av att SCB:s nationella befolkningsprognos genererar en högre befolkning i Bas jämfört med Hög under början av 2020-talet och att det är väldigt liten skillnad mellan de två alternativen i SCB:s befolkningsprognos fram till mitten av 2030-talet.

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<sup>9</sup>.

Jämfört med de framskrivningar som låg till grund för RUFSS 2050 har det beräknade bostadsbehovet en lägre spridning mellan alternativ Låg och Hög. Samtidigt ligger de senaste framskrivningarna i linje med alternativ Låg i de förra. Även om befolkningsutvecklingen i länet skrivits ned är det fortsatt tydligt att länets befolkning kommer att öka över tid.

Till år 2060 beräknas det demografiska bostadsbehovet i länet vara mellan 379 000 och 582 000 nya bostäder. Det är dock viktigt att understryka att alla bostäder inte måste tillkomma genom nybyggnation. Historiskt sett har en viss andel tillkommit genom permanentning av fritidshus och ombyggnation av vindar och lokaler. Det är troligt att det blir så även framöver, även om det är en liten andel. Potentialen som finns i att bygga om vindar, lokaler och fritidshus är också begränsad.

## Uppdämt behov av bostäder

Ett eventuellt uppdämt behov av bostäder eller ett befintligt underskott finns inte med i beräkningarna av det demografiska bostadsbehovet. Utifrån hushållskvotismetoden och ett antagande om att ett hushåll genererar behov av en bostad ger beräkningarna att det "saknades" 53 000 bostäder i länet år 2021. År 2021 ger hushållskvoten ett behov av 1 179 000 bostäder, medan det fanns 1 126 000 faktiska bostäder i länet. Beräkningarna till RUFSS 2050 visade på en skillnad på cirka 85 000 bostäder mellan det demografiska behovet och det faktiska antalet bostäder år 2015.

Skillnaden indikerar att bostadsutbudet i Stockholmsregionen inte är i balans. 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.<sup>10</sup> Region Stockholm har studerat hushållens tillgång till godtagbara bostäder och fann att cirka 61 000 hushåll i länet inte anses ha en godtagbar boendesituation.<sup>11</sup> Även detta kan ses som ett mått på bostadsbrist som indikerar ett befintligt underskott på bostadsmarknaden.

---

<sup>9</sup> Länsstyrelsen i Stockholms län (Rapport 2023:17).

<sup>10</sup> <https://www.boverket.se/sv/kommunernas-bostadsforsorjning/underlag-for-bostadsforsorjningen/anstrangd-boendeekonomi/>

<sup>11</sup> Hushållens tillgång till godtagbara bostäder i Stockholmsregionen, Region Stockholm (TRN 2020-0127).



## Bostadstillskott per kommun

Parallellt med att beräkna det demografiska bostadsbehovet i länet till 2040 och till 2060 har en bedömning gjorts över vilket bostadstillskott som behöver tillkomma i länets respektive kommun för att möta det totala regionala bostadsbehovet. Fördelningen utgår från de regionala planeringsstrategierna i den regionala utvecklingsplanen, den kommunfördelning som återfinns i den nu gällande regionala utvecklingsplanen RUF5 2050 och kommunernas egna mål och planeringsramar.<sup>12</sup> På längre sikt är osäkerheter kring den kommunala fördelningen av vilket bostadstillskott som krävs större, bland annat på till följd av osäkerheter om den demografiska utvecklingen och förändringar av värderingar och boendepreferenser. Den senaste tiden har till exempel några kommuner minskat sina bostadsambitioner. 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 lokaliseringsmönster som bidrar till att uppfylla de regionala målen och är i linje med de regionala planeringsstrategierna.

Fördelningen av bostäder per kommun för perioden 2022–2040–2060 redovisas, se Tabell 6<sup>13</sup>, 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.



Foto: MASKOT

<sup>12</sup> I det här skedet har vi inte tagit hänsyn till Stockholms- och Sverigeförhandlingen. Under samrådsperioden av den nya utvecklingsplanen önskar Region Stockholm att ha en dialog med kommunerna kring pågående utvecklingsplaner och bostadsmål.

<sup>13</sup> Under samrådsperioden av den nya utvecklingsplanen önskar Region Stockholm att ha en dialog med kommunerna kring fördelningen av bostadstillskott för respektive kommun. Tabellen är, fram till det att utvecklingsplanen antas år 2026, att betrakta som ett dialogunderlag.

**Tabell 6.** Förslag på kommunfördelning av det bostadstillskott som årligen behöver tillkomma för att möta det regionala bostadsbehovet. Denna tabell kommer att uppdateras efter samrådsperioden för den regionala utvecklingsplanen och är att betrakta som ett dialogunderlag.

| 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 |                  |
|-----------------------|---------------------|---|---|---|----------------|---------------------|------------------|
|                       |                     |   |   | Låg                                       | Hög            | Låg                 | Hög              |
| Botkyrka              | 37 200              | 400–500                                       | 300–400                                       | 12 000                                    | 18 000         | 48 900              | 55 200           |
| Danderyd              | 13 600              | 200–200                                       | 100–200                                       | 5 000                                     | 8 000          | 18 900              | 21 700           |
| Ekerö                 | 10 700              | 100–200                                       | 100–100                                       | 4 000                                     | 6 000          | 14 500              | 16 500           |
| Haninge               | 40 100              | 400–600                                       | 300–500                                       | 13 000                                    | 20 000         | 53 000              | 59 900           |
| Huddinge              | 46 700              | 600–800                                       | 400–700                                       | 19 000                                    | 29 000         | 65 600              | 75 700           |
| Järfälla              | 37 700              | 600–800                                       | 400–700                                       | 19 000                                    | 29 000         | 56 600              | 66 700           |
| Lidingö               | 22 600              | 100–200                                       | 100–100                                       | 4 000                                     | 6 000          | 26 400              | 28 400           |
| Nacka                 | 46 600              | 700–900                                       | 500–800                                       | 22 000                                    | 34 000         | 68 600              | 80 300           |
| Norrtälje             | 33 800              | 300–500                                       | 200–400                                       | 11 000                                    | 17 000         | 44 800              | 50 700           |
| Nykvarn               | 4 500               | 100–100                                       | 100–100                                       | 2 000                                     | 3 000          | 6 400               | 7 400            |
| Nynäshamn             | 13 700              | 100–200                                       | 100–100                                       | 4 000                                     | 6 000          | 17 500              | 19 600           |
| Salem                 | 6 900               | 100–100                                       | 100–100                                       | 2 000                                     | 3 000          | 8 800               | 9 800            |
| Sigtuna               | 20 700              | 200–300                                       | 200–300                                       | 7 000                                     | 11 000         | 27 900              | 31 700           |
| Sollentuna            | 32 400              | 400–500                                       | 300–400                                       | 12 000                                    | 18 000         | 44 100              | 50 400           |
| Solna                 | 45 400              | 400–600                                       | 300–600                                       | 15 000                                    | 23 000         | 60 200              | 68 100           |
| Stockholm             | 511 100             | 4 100–5 900                                   | 2 900–5 100                                   | 137 000                                   | 209 000        | 647 700             | 720 600          |
| Sundby-berg           | 27 100              | 600–800                                       | 400–700                                       | 19 000                                    | 29 000         | 46 100              | 56 200           |
| Södertälje            | 44 000              | 400–600                                       | 300–600                                       | 15 000                                    | 23 000         | 58 800              | 66 700           |
| Tyresö                | 20 600              | 200–200                                       | 100–200                                       | 5 000                                     | 8 000          | 26 000              | 28 800           |
| Täby                  | 32 800              | 500–700                                       | 400–700                                       | 17 000                                    | 27 000         | 50 300              | 59 600           |
| Upplands-Bro          | 13 100              | 200–200                                       | 100–200                                       | 5 000                                     | 8 000          | 18 400              | 21 300           |
| Upplands-Väsby        | 21 400              | 200–300                                       | 100–200                                       | 6 000                                     | 10 000         | 27 900              | 31 300           |
| Vallentuna            | 14 500              | 200–300                                       | 200–300                                       | 7 000                                     | 11 000         | 21 700              | 25 500           |
| Vaxholm               | 5 200               | 100–100                                       | 100–100                                       | 2 000                                     | 3 000          | 7 100               | 8 100            |
| Värmdö                | 19 900              | 300–400                                       | 200–300                                       | 9 000                                     | 14 000         | 29 100              | 33 900           |
| Österåker             | 19 600              | 200–300                                       | 100–200                                       | 6 000                                     | 10 000         | 26 000              | 29 500           |
| <b>Stockholms län</b> | <b>1 142 100</b>    | <b>11 700–16 400</b>                          | <b>8 400–14 100</b>                           | <b>379 000</b>                            | <b>582 000</b> | <b>1 521 300</b>    | <b>1 723 600</b> |