

TIMBRO

BYGGINDEX

FREDRIK KOPSCH

OKTOBER 2025

OM FÖRFATTAREN



Fredrik Kopsch är chefsekonom på Timbro. Han har en doktorsexamen från KTH och är docent i fastighetsekonomi.

© Timbro

OKTOBER 2025

www.timbro.se

info@timbro.se

Sättning: Erik Johnsson

Omslag: Erik Johnsson

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

SAMMANFATTNING	5
INLEDNING	7
POLITISKA REGLERINGAR OCH KONSEKVENSER FÖR BOSTADSPRISER.....	11
DET KOMMUNALA PLANMONOPOLET	13
TIMBROS BYGGINDEX.....	17
FALLSTUDIER	25
DANDERYD	25
LIDINGÖ	26
KNIVSTA.....	26
REFORMFÖRSLAG	29
REFERENSLISTA.....	31
APPENDIX A.....	32

Bostadskrisen förvärras år efter år. Stigande kötider gör det allt svårare att få tag i en hyreslägenhet. Höga priser och strikta restriktioner för lån gör det allt svårare att köpa. Samtidigt faller nybyggandet till följd av höga räntor och höga kostnader.

Ett stort hinder för nybyggnation av bostäder är alla politiska regleringar som finns. Byggregler gör bostäderna dyrare och färre. Strandskyddet förbjuder bostäder i de mest attraktiva områdena. Men det största problemet är kommunernas planmonopol. Om en kommun inte vill att det byggs bostäder, då byggs inga bostäder.

Kommunpolitikens incitament är dessvärre inriktade på att förhindra nya bostäder för att säkerställa röster.

I Timbros byggindex rankas Sveriges kommuner efter hur mycket de bygger. Sämst i klassen är Danderyd, Stockholm och Lidingö. De kommuner som presterat bäst de senaste tio åren är Knivsta, Nykvarn och Upplands-Bro.

Vi bör kritisera kommunpolitiker som förhindrar nya bostäder. Men problemet är systematiskt. Lagstiftningen bör förändras så att kommunpolitikens makt minskar.

I den här rapporten föreslås ett reformerat plansystem där undantag tillåts i redan bebyggda miljöer. Det fungerar i Tyskland, där ledtiderna är mer än dubbelt så korta som de svenska.

För att åtgärda bostadskrisen krävs flera stora reformer. Hyresmarknaden måste avregleras så att det blir möjligt att få tag i en hyresrätt. Byggregler måste minskas så att det blir billigare att bygga. Och mark måste tillgängliggöras för bostadsbyggande, så att fler bostäder kan byggas där människor vill bo. För det senare behöver det kommunala planmonopolet åtgärdas. I den här rapporten kommer vi att visa vilka kommuner som agerar sämst, respektive bäst, när det kommer till planering av bostäder.

Bostadskrisen visar inga som helst tecken på att avta. I slutet av 2024 stod över 850 000 personer i Stockholms bostadskö. Kötiderna för att få tag i en hyresrätt har ökat kraftigt de senaste decennierna.¹ Unga kan inte få tag i hyreskontrakt. Samtidigt har bostadspriserna ökat kraftigt de senaste decennierna. I kombination med både bolånetak och amorteringskrav har det blivit allt svårare för allt fler att köpa en bostad.

Trots att Boverket nyligen skrivit ner sina prognoser bedömer de att 523 000 bostäder behöver byggas till och med 2033 för att hålla jämn takt med befolkningsökningen.² Det är historiskt höga krav, och även om en stor del av Boverkets prognos skulle kunna skrivas ner om reformer som främjar ett bättre nyttjande av det befintliga beståndet infördes, kommer det i framtiden att behövas fler bostäder.

De senaste åren har byggtakten fallit till följd av stigande räntor och ökande byggkostnader. Att det blivit allt svårare för allt fler att komma in på bostadsmarknaden, i kombination med ett fallande bostadsbyggande, innebär att bostadskrisen kommer att förvärras framöver.

Bostadskrisen har allvarliga konsekvenser för resten av samhället. En fungerande bostadsmarknad är exempelvis viktig för att arbetsmarknaden ska fungera bra. För att företag ska kunna rekrytera rätt kompetens krävs att människor kan flytta dit jobben finns. En sämre matchning på arbets-

1 Kopsch, 2024.

2 <https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsmarknaden/behov-av-bostadsbyggande/behov-2024/>

marknaden innebär lägre produktivitet. Analysföretaget WSP³ har uppskattat det samlade produktionsbortfallet till 2030 av fortsatt bostadsbrist till mellan 330 och 660 miljarder kronor, alltså en betydande del av svensk BNP.

Bostadskrisen försvårar också integrationen, och förstärker därmed ett utanförskap som i förlängningen riskerar leda till mer kriminalitet och större bidragsberoende. Forskarna Cristina Bratu och Valentin Bolotnyy har visat att barn till utrikesfödda föräldrar presterar sämre på arbetsmarknaden än barn till svenskfödda föräldrar.⁴ Skillnaderna i utfall mellan de två grupper förklaras av att utrikesfödda har sämre möjligheter på bostadsmarknaden, och därför tvingas flytta till områden som har sämre koppling till arbetsmarknaden.

Trots de stora problemen som bostadskrisen ger upphov till finns flera hinder för ett ökat bostadsbyggande. Tillgång till byggbar mark är dock inte ett av dem. Stockholm är en av Sveriges mest bebyggda kommuner, ändå är 45 procent av kommunens totala yta helt obebyggd.

Förklaringen till det låga bostadsbyggandet är i stället politiska hinder. På en välfungerande bostadsmarknaden anpassar sig utbudet av bostäder till efterfrågan. Ju fler regleringar och hinder som politiker inför, desto svårare blir det dock för utbudet att anpassas. Strikta byggregler innebär exempelvis färre och dyrare bostäder. Strandskydd innebär att länsstyrelsen kan stoppa byggande i attraktiva miljöer, vilket är ett särskilt stort problem på landsbygden. Hyresregleringen innebär en större osäkerhet kring framtida hyror och minskar därmed investeringsviljan i hyresrätter. Men ett av de största problemen är att kommunala politiker har starka incitament att stoppa bostadsbyggande. Om inga bostäder godkänns, kommer heller inga bostäder att byggas.

Kommunpolitiker är främst inriktade på att vinna röster i nästa val. Det innebär att de kommer att större hänsyn till de som redan bor i kommunen, än de som potentiellt skulle kunna bo i kommunen i framtiden. Många bostadsägare är intresserade av att förhindra bostadsbyggande. Dels eftersom fler bostäder skulle kunna innebära lägre priser på de redan existerande.

3 WSP, 2013.

4 Bratu och Bolotnyy, 2023.

rande, och dels för att fler bostäder innebär att grönområden tas i anspråk och att trafiksituationen kan förvärras. Kommunpolitiker har alltså starka incitament att lyssna på de som bor i kommunen, och vara restriktiva i hur många bostäder som tillåts byggas. Det kommunala planmonopolet, som ger politiker makten över byggandet, är det största hindret för bostadsbyggande.

I den här rapporten analyseras bostadsbyggandet i förhållande till bostadspriserna. I de flesta kommuner är bostadsbyggandet lågt, men vissa kommuner utmärker sig särskilt med ett lågt bostadsbyggande trots höga bostadspriser. Det tyder på betydande politiska hinder för att få fler bostäder på plats. Resultatet presenteras som ett index, *Timbros byggindex*. Det här är andra gången Timbros byggindex presenteras, första gången var 2021.⁵

5 Se Rieschel, 2021.

POLITISKA REGLERINGAR OCH KONSEKVENSER FÖR BOSTADSPRISER

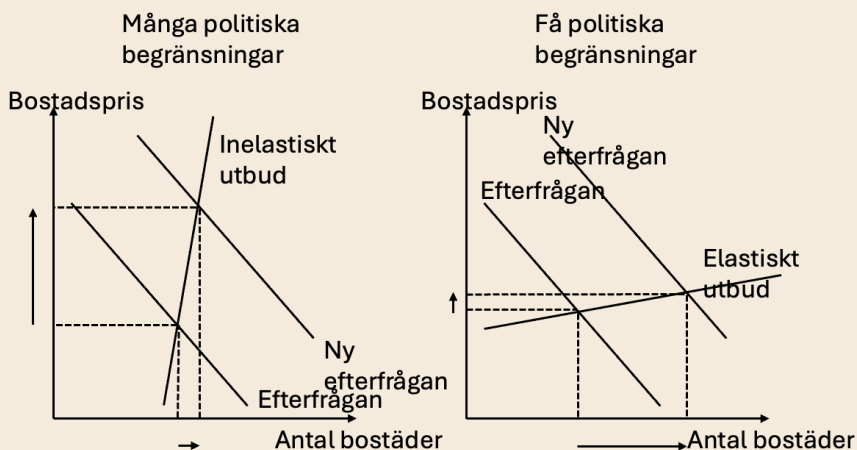
På en fri marknad styrs bostadsbyggandet av bostadspriserna. Om en kommun eller ett bostadsområde blir mer populärt, och fler människor vill flytta dit pressas priserna upp på kort sikt. Det skickar en signal till byggherrar om var det ska byggas bostäder. När fler bostäder byggs pressas priserna åter nedåt till en jämvikt uppstår.

De senaste decenniernas stora prisökningar på bostadsmarknaden innebär pekar på att utbudet av bostäder inte anpassats i tillräcklig takt för att stabilisera priserna. Forskningen har länge varit tydlig i att orsaken är olika typer av restriktioner på utbudet.⁶ Oftast är sådana restriktioner politiskt skapade.

I diagram 1 illustreras två olika bostadsmarknader, en med många politiska begränsningar, och en med få politiska begränsningar. På båda

6 Se exempelvis Glaeser, Gyourko och Saks, 2005.

Diagram 1. Konsekvenser för bostadspriser av politiska regleringar



marknaderna illustreras en förändring i efterfrågan som skulle kunna härledas till att människor blir rikare och efterfrågar mer bostadsyta, eller att fler människor vill flytta in för området blivit mer attraktivt, av någon anledning. Vilka konsekvenser det nu högre efterfrågetrycket kommer att få beror på hur begränsat utbudet är att anpassa sig till efterfrågeförändringen.

På en marknad med få politiska begränsningar (det högra diagrammet), där utbudet tillåts anpassas till den högre efterfrågan, kommer vi att få se fler bostäder och modesta eller inga prisökningar. Fler människor kommer att kunna flytta in och företag kommer att få det enklare att rekrytera.

På en marknad med många politiska begränsningar (det vänstra diagrammet), där utbudet inte tillåts anpassas till den högre efterfrågan, kommer vi i stället att få se stigande bostadspriser, och få eller inga fler bostäder.

Politiska begränsningar kan, som redan beskrivits, komma i många former. Byggregler gör det dyrare att bygga och innebär därför färre bostäder. Hyresregleringen skapar svagare incitament att bygga hyresbostäder, och kommer därför att innebära att färre sådana byggs. Strandskyddet innebär att bostäder inte kan byggas på många platser som upplevs attraktiva, och hindrar därmed bostadsbyggande.

Ett av de största hindren är dock det kommunala planmonopolet, som ger kommuner makten att bestämma över var det får byggas, och vad som får byggas.

DET KOMMUNALA PLANMONOPOLET

Svensk plan- och bygglagstiftning bygger sedan länge på att all fysisk planläggning är en kommunal angelägenhet. Det ger kommunen ett planmonopol. Det kommunala planmonopolet infördes 1947 och garanteras i Plan- och bygglagen sedan 1987. Planmonopolet innebär att kommuner har fullständig kontroll över om, när, var och hur mark som ligger inom kommunens gränser ska bebyggas eller på annat sätt exploateras. Det finns inga möjligheter för den enskilde att överklaga om kommunen skulle motsätta sig att man vill utveckla och exploatera den mark man äger.

Kommunens verktyg i att utöva sitt monopol över markanvändningen är detaljplaner. För att man ska få bygga bostäder krävs i de allra flesta fall en ny detaljplan, eller en förändring av befintlig detaljplan.

Kommunen kan initiera arbetet att ta fram en ny detaljplan för ett visst område, men initiativet kan även komma från privata aktörer som äger mark de vill bygga bostäder på. Även själva arbetet med att ta fram en detaljplan kan utföras av kommunen själv, och dess plankontor, eller av någon annan aktör, exempelvis ett privat företag. Men i slutändan är det alltid kommunen, och ingen annan, som har befogenheten att bestämma om en detaljplan ska antas, och i praktiken om arbetet med att ta fram en detaljplan alls ska påbörjas. Vad som står i detaljplanen är sedan juridiskt bindande och används exempelvis vid prövning av kommande bygglov.

Kommuner tar sig stora friheter, dels när det kommer till att besluta huruvida detaljplaner alls ska tas fram eller inte, dels när det kommer till vad detaljplanen ska innehålla.

Detaljplanen reglerar hur marken ska användas. Kommunen kan exempelvis besluta om livsmedelsbutiker får finnas i ett visst område, något som hämmar konkurrensen på livsmedelsmarknaden.⁷ Kommunen kan även bestämma var det ska finnas kontor och var det ska finnas bostäder.

Men befogenheterna går längre än så. Kommunen har även möjlighet att i detaljplan reglera hur stora lägenheterna ska vara. Både minsta och

7 Se Fölster, 2022

största tillåtna storlek, definierat i antal rum eller antal kvadratmeter kan bestämmas i detaljplan. Kommunen har även möjlighet att besluta om fördelning över lägenhetsstorlek inom ett område. Att det ska finnas ett visst antal mindre lägenheter och ett visst antal större. Kommunen har utöver det även möjlighet att reglera vilka lägenhetstyper som ska finnas, vanliga bostäder, studentbostäder, och så vidare. Det är däremot inte möjligt att reglera upplåtelseform, hyresrätt, bostadsrätt eller äganderätt. Men eftersom kommuner sitter på makten att överhuvudtaget ta fram en detaljplan är det fullt möjligt att kräva även specifika upplåtelseformer vid sidan av detaljplan.⁸

I detaljplan styrs även annat, som byggnaders utformning, vilken fasadfärg som får användas, huruvida bottenplan ska vara verksamhetslokaler, och så vidare.

Utöver att kommuner alltså har makten att besluta över om, när och vad som ska få byggas är de långsamma när de väl initierar en detaljplan. I tabell 1 sammanställs resultatet från en enkät utförd av SKR. Kommuner tillfrågades om vilka mediantider som gäller från att detaljplanearbetet initieras till dess att detaljplanen är klar.

Det skiljer sig åt mellan olika typer av kommuner. I mindre kommuner, småstäder och landsbygdskommuner, går det generellt sett snabbare. Där svarar ungefär hälften (eller 45 procent) att mediantiden från initiering till färdigställande av detaljplan är kortare än två år. I storstäder, och storstadsnära kommuner, där behovet av bostadsbyggande också är som störst svarar över hälften av kommunerna att mediantiden är över tre år. Långsamma processer är kostsamma för den som vill bygga bostäder. Ju längre tid det tar från dess man förvärvat mark till dess man får bygga, desto dyrare blir det. Det ger färre bostäder som följd. Bonava har visat att fördröjda planprocesser innebär att en genomsnittlig bostad i Sverige blir 600 000 kronor dyrare för konsumenten.⁹

8 <https://www.boverket.se/sv/kommunernas-bostadsforsorjning/kommunens-verktyg/kommunalt-planmonopol/>

9 Bonava, 2018

Tabell 1. Tidsåtgång för kommuner att färdigställa detaljplaner.

	Mindre städer/tätorter och landsbygdskommuner	Större städer och kommuner nära större stad	Storstäder och gstorstadsnära kommuner
0-12 mån	15 %	17 %	0 %
13-24 mån	40 %	30 %	17 %
25-36 mån	24 %	29 %	27 %
>37 mån	20 %	24 %	56 %

Källa: SKR¹⁰

En starkt bidragande orsak till att detaljplaneprocessen, i de fall kommuner beslutar att en sådan ska inledas, tar lång tid är möjligheten att överklaga. Dels kan Länsstyrelsen överpröva kommunens beslut att anta en detaljplan, dels kan någon berörd privatperson, organisation, eller företag överklaga beslutet till mark- och miljödomstolen. Överklaganden är mycket vanliga, med stora variationer över landet.

Överklaganden av antagna detaljplaner är vanligast förekommande i storstäder, där nära hälften av alla detaljplaner överklagas. Detaljplaner som rör bostäder överklagas oftare än så. En rapport från analysföretaget Evidens har visat att överklaganden sker oftare där utbildningsnivån hos befolkningen är högre, och där andelen ägda bostäder är högre.¹¹ Det går alltså helt i linje med ovan nämnda incitament för kommuner att hindra bostäder, eftersom väljarna gärna ser att bostäder hindras.

Systemet med kommunalt planmonopol baserat på detaljplaner som kan överklagas i kombination med kommunpolitikernas incitament att hindra bostadsbyggande för att maximera antalet röster är alltså ett systemfel. Att lägga makten över bostadsbyggande hos någon som har starka incitament att förhindra bostadsbyggande leder sannolikt till att färre bostäder byggs. Men det finns naturligtvis en variation bland landets politiker och

10 <https://skr.se/skr/samhallsplaneringinfrastruktur/planeringbyggandebostad/fysiskplanering/jamfor-elserinomdetaljplaneområdet2024/tidsatgang.82113.html>

11 Evidens, 2023.

bland landets kommuner. Hur villiga, eller ovilliga, kommunala politiker är att tillåta bostadsbyggande ska vi visa i Timbros byggindex.

På en välfungerande marknad kommer bostadsutbudet att anpassa sig efter efterfrågan på sikt. Som vi visat i diagram 1 leder en efterfrågeökning på sikt till att fler bostäder byggs när de politiska hindren för bostadsbyggande är få, och till prisökningar när de politiska begränsningarna är många.

Höga priser på bostäder ger alltså goda förutsättningar för ett ökat bostadsbyggande, eftersom det då är mer lönsamt att bygga bostäder. På kommunal nivå borde det därför finnas ett tydligt samband mellan bostadspriser och bostadsbyggande. Är bostadspriserna höga bör vi kunna observera ett efterföljande högt bostadsbyggande. Men höga bostadspriser är samtidigt ett tecken på att bostadsbyggande förhindras.

Timbros byggindex utgår från sambandet mellan bostadspriser och bostadsbyggande. Genom att estimerar en regressionsmodell där förändringen i bostadspriser över en tioårsperiod förklaras med nivån på de initiala bostadspriserna kan vi beräkna hur mycket en kommun borde ha byggt i relation till den prisnivå som råder på den lokala bostadsmarknaden.

Timbros byggindex grundar sig i följande modell:

$$\text{Förändring i bostadsbestånd}_{2013-2023} = \alpha + \beta * \text{Kvadratmeterpris}_{2012-2014} + \varepsilon$$

Där α är en konstant, β är koefficienten som beskriver sambandet mellan initiala priser och efterföljande bostadsbyggande och ε är residualen. Timbros byggindex baseras på residualen, ε . Den säger oss hur många fler, eller hur många färre, bostäder som byggts i en kommun givet hur många bostäder som vi borde kunna förvänta oss byggts givet det rådande prisläget.

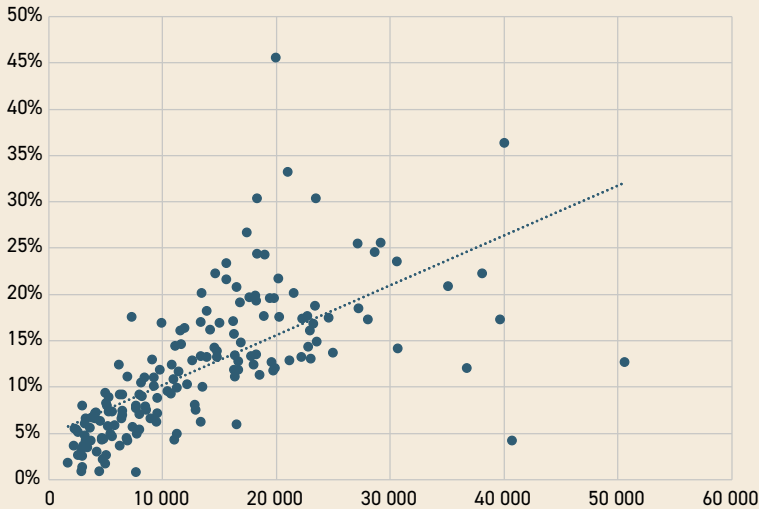
I Timbros byggindex för 2025 utgår vi från hur bostadsbeståndet förändrats mellan 2013 och 2023, den senaste aktuella statistiken som finns att tillgå. Förändringen förklaras av ett genomsnitt av kvadratmeterpriserna mellan 2012 och 2014 i samma kommun. Att vi studerar sambandet mellan initiala kvadratmeterpriser och efterföljande bostadsbyggande säkerställer att vi inte mäter en omvänd kausalitet, där högt eller lågt bostadsbyggande förklarar prisnivån.

I diagram 2 presenteras den statistiska modellen som Timbros byggindex baseras på. Den streckade linjen beskriver det linjära sambandet mellan kvadratmeterpriser och efterföljande bostadsbyggande. Som synes är sambandet positivt, precis som förväntat. En kommun som hade höga kvadratmeterpriser åren 2012 till 2014 har också i genomsnitt byggt mer under den efterföljande tioårsperioden än en kommun där kvadratmeterpriserna var låga.

Men det finns betydande avvikelser. Vissa kommuner har byggt mer än vad modellen predicerar, medan andra har byggt mindre.

Det bör förtydligas att regressionslinjen i diagram 2 beskriver det faktiska sambandet mellan kvadratmeterpriser och bostadsbyggande för de kommuner som ingår. Eftersom alla kommuner, i varierande utsträckning, har någon typ av politiska begränsningar som hämmar byggandet ska det dock inte förväxlas med det optimala byggande som skulle förekomma på en fri marknad, där politiska hinder inte står i vägen. Modellen underskattar således hur mycket som bör byggas i relation till prisnivåer.

Diagram 2. Sambandet mellan bostadspriser och bostadsbyggande

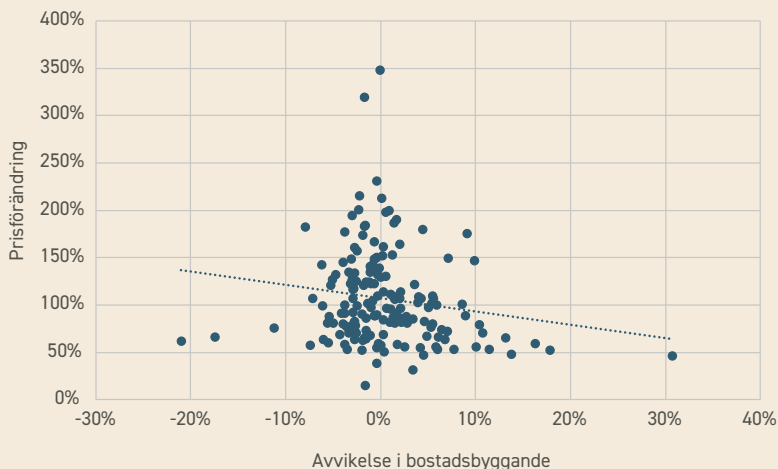


Källa: Bostadspriser från Mäklarstatistik för åren 2012-2014 och förändring i bostadsbestånd mellan 2013 och 2023 från SCB.¹²

Ett mindre byggande än vad som är motiverat givet rådande kvadratmeterpriser leder till att priserna ytterligare pressas upp. Det här sambandet illustreras i diagram 3, där prisförändringen mellan 2013 och 2024 förklaras av avvikelserna mellan hur mycket som borde byggas och hur mycket som faktiskt har byggts. Som synes är sambandet negativt. I kommuner där bostadsbyggandet varit större än vad de initiala kvadratmeterpriserna gjort gällande har priserna ökat mindre. I kommuner där bostadsbyggandet varit otillräckligt har priserna ökat mer.

12 166 av Sveriges kommuner ingår i Timbro's bygginde eftersom många kommuner saknar dataunderlag för priser då få bostäder sålts.

Diagram 3. Sambandet mellan prisökningar och utbudsbegränsningar.



Genom att beräkna avvikelsen mellan hur mycket modellen predicerar att bostadsbeståndet förändrats i en kommun och hur mycket bostadsbeståndet faktiskt förändrats konstruerar vi Timbros byggindeindex. Kommuner rankas från sämst till bäst, där sämst innebär att det byggts färre bostäder än vad som borde byggts enligt den statistiska modellen. Resultatet presenteras i tabell 2.

De sämsta kommunerna i Timbros byggindeindex är, i fallande ordning, Danderyd, Stockholm och Lidingö. Bäst presterar Knivsta, Nykvarn och Upplands-Bro.

Tabell 2. Timbros byggindex över Sveriges kommuner från sämst till bäst

Rank	Kommun	Avvikelse	Rank	Kommun	Avvikelse
1	Danderyd	-21,0%	24	Falun	-3,7%
2	Stockholm	-17,5%	25	Kungsbacka	-3,6%
3	Lidingö	-11,2%	26	Haparanda	-3,5%
4	Gällivare	-7,9%	27	Sala	-3,4%
5	Solna	-7,4%	28	Borlänge	-3,3%
6	Orust	-7,2%	29	Huddinge	-3,3%
7	Söderhamn	-6,2%	30	Borgholm	-3,1%
8	Örnsköldsvik	-6,1%	31	Karlskoga	-3,0%
9	Göteborg	-6,0%	32	Oskarshamn	-3,0%
10	Flen	-5,6%	33	Avesta	-3,0%
11	Östhammar	-5,5%	34	Lomma	-2,9%
12	Kalix	-5,4%	35	Hallstahammar	-2,9%
13	Lysekil	-5,2%	36	Rättvik	-2,9%
14	Arvika	-5,0%	37	Kil	-2,8%
15	Åmål	-5,0%	38	Gotland	-2,8%
16	Bollnäs	-4,7%	39	Salem	-2,8%
17	Ludvika	-4,3%	40	Sundsvall	-2,7%
18	Karlshamn	-4,1%	41	Ronneby	-2,7%
19	Köping	-4,0%	42	Härnösand	-2,7%
20	Fagersta	-3,9%	43	Vellinge	-2,7%
21	Västervik	-3,8%	44	Sandviken	-2,6%
22	Säffle	-3,8%	45	Partille	-2,6%
23	Mora	-3,8%	46	Lindesberg	-2,5%

Rank	Kommun	Avvikelse	Rank	Kommun	Avvikelse
47	Trollhättan	-2,5%	71	Skara	-1,0%
48	Kristinehamn	-2,3%	72	Östersund	-1,0%
49	Finspång	-2,2%	73	Uddevalla	-0,8%
50	Botkyrka	-2,0%	74	Sjöbo	-0,8%
51	Ekerö	-1,9%	75	Tierp	-0,7%
52	Luleå	-1,9%	76	Piteå	-0,7%
53	Motala	-1,9%	77	Götene	-0,7%
54	Hudiksvall	-1,8%	78	Karlskrona	-0,6%
55	Tyresö	-1,7%	79	Borås	-0,6%
56	Ljusdal	-1,7%	80	Landskrona	-0,5%
57	Timrå	-1,7%	81	Falköping	-0,4%
58	Sotenäs	-1,6%	82	Mörbylånga	-0,4%
59	Vaxholm	-1,6%	83	Stenungsund	-0,4%
60	Skellefteå	-1,6%	84	Sunne	-0,4%
61	Gävle	-1,6%	85	Höganäs	-0,4%
62	Nacka	-1,5%	86	Hallsberg	-0,3%
63	Lerum	-1,5%	87	Hässleholm	-0,3%
64	Simrishamn	-1,5%	88	Båstad	-0,2%
65	Alingsås	-1,3%	89	Lidköping	-0,1%
66	Mark	-1,2%	90	Vadstena	-0,1%
67	Kumla	-1,1%	91	Sollentuna	0,1%
68	Södertälje	-1,1%	92	Sölvesborg	0,1%
69	Oxelösund	-1,1%	93	Bjuv	0,1%
70	Värnamo	-1,0%	94	Mariestad	0,2%

Rank	Kommun	Avvikelse	Rank	Kommun	Avvikelse
95	Tomelilla	0,3%	119	Eslöv	2,0%
96	Katrineholm	0,3%	120	Nässjö	2,0%
97	Härjedalen	0,3%	121	Ängelholm	2,1%
98	Mölndal	0,3%	122	Skövde	2,2%
99	Strömstad	0,4%	123	Ulricehamn	2,2%
100	Tranås	0,6%	124	Lund	2,2%
101	Kävlinge	0,6%	125	Linköping	2,5%
102	Kiruna	0,7%	126	Halmstad	2,8%
103	Boden	0,9%	127	Heby	2,8%
104	Helsingborg	1,0%	128	Uppsala	3,4%
105	Ljungby	1,1%	129	Malmö	3,4%
106	Eskilstuna	1,1%	130	Trelleborg	3,6%
107	Mjölby	1,3%	131	Ystad	3,9%
108	Härryda	1,4%	132	Svedala	4,0%
109	Vetlanda	1,4%	133	Bollebygd	4,2%
110	Varberg	1,5%	134	Ale	4,2%
111	Norrköping	1,5%	135	Hammarö	4,5%
112	Vänersborg	1,5%	136	Upplands Väsby	4,5%
113	Kristianstad	1,5%	137	Karlstad	4,6%
114	Jönköping	1,5%	138	Vallentuna	4,8%
115	Nynäshamn	1,6%	139	Österåker	5,0%
116	Klippan	1,7%	140	Umeå	5,3%
117	Nyköping	1,7%	141	Åre	5,4%
118	Gnesta	1,7%	142	Falkenberg	5,5%

Rank	Kommun	Avvikelse
143	Västerås	5,5%
144	Habo	5,6%
145	Örebro	5,9%
146	Kungälv	6,0%
147	Sigtuna	6,0%
148	Täby	6,1%
149	Kalmar	6,4%
150	Trosa	6,8%
151	Värmdö	7,1%
152	Burlöv	7,1%
153	Växjö	7,7%
154	Staffanstorps	8,6%

Rank	Kommun	Avvikelse
155	Håbo	8,9%
156	Skurup	9,1%
157	Malung-Sälen	9,9%
158	Enköping	10,1%
159	Haninge	10,4%
160	Strängnäs	10,8%
161	Sundbyberg	11,5%
162	Norrtälje	13,1%
163	Järfälla	13,8%
164	Upplands-Bro	16,3%
165	Nykvarn	17,9%
166	Knivsta	30,8%

I det här avsnittet kommer vi att göra en kortare djupdykning i några av de kommuner som presterar bra, respektive dåligt, i Timbros byggindex. Vi ska se att bostadsmarknaden dras med stora systemfel, och att politiker har starka incitament att hindra bostadsbyggande.

Danderyd

I Danderyd finns en stark opinion mot förtätning och fler bostäder. Mellan 2013 och 2023 tillkom 554 bostäder i Danderyd, alltså omkring 50 fler bostäder per år. Kommunens politiker gör ingen hemlighet av att de vill förhindra nya bostäder.

På Danderyds kommuns hemsida går att ta del av pågående planarbeten. Bilden som framstår är att de utdragna planprocesserna som nämnts tidigare i fallet Danderyd är betydande.

I Enebyängen skulle nya bostäder byggas. Byggnadsnämnden fick uppdraget att ta fram detaljplan i maj 2015, ärendet är just nu vilande. I maj 2017 fick byggnadsnämnden i uppdrag att ta fram detaljplan för nya bostäder vid Djurholmstorg. Ärendet bereds fortfarande. I januari 2014 fick byggnadsnämnden i uppdrag att ta fram detaljplan för flerbostadshus vid Nora torg. Förslaget gick ut på samråd redan 2017, men håller nu på att omarbetas med färre bostäder. Sannolikt till följd av överklaganden.

Danderyds politiker är däremot arbetsamma på andra områden än just detaljplaner. Under 2025 utökas naturreservatet i Rinkebyskogen från 262 till 301 hektar.¹³ På 1970-talet planerades området för bostadsbebyggelse, som nu alltså stoppats effektivt. Kerstin Eriksson (C), 2:e vice ordförande i kommunstyrelsen kommenterar beslutet.

”Att marken ska bevaras obebyggd, och att hot om tunnelbaneuppgångar, vägdragningar eller spårdragning måste undanröjas, har alltid varit en central fråga för Danderydscentern. Ett beslut om naturreservat är det

13 <https://www.danderyd.se/nyheter/2025/rinkebyskogens-naturreservat-vaxer/>

enda som kan säkra naturvärdena, och nu utökas det skyddade området. Det är oerhört glädjande ur så många aspekter, och för så många.”

Lidingö

Lidingö är en av Stockholms närmaste kommuner. I Lidingö kommun har det byggts ungefär 240 nya bostäder per år under perioden den här rapporten studerar. Det är alltså betydligt fler än jumboplatsen Danderyd.

I samband med att Lilla Lidingöbron skulle byggas ingick kommunen och staten ett avtal där staten skjuter till halva investeringskostnaden mot att Lidingö planerar för 882 bostäder. Kommunen har dock kritiserats för att ha skurit ner på antalet bostäder. Efter flera omförhandlingar hamnade antalet bostäder i stället på en tredjedel.¹⁴

När DN 2023 uppmärksammade att bostadskrisen i Stockholm förvärras, samtidigt som Lidingö utlovat noll nya bostäder, svarade Daniel Käl-lenfors (M), kommunstyrelsen ordförande:

”Lidingö är Sverige sjätte mest tätbefolkade kommun och vi tycker att Lidingö är bra som det är. Vi kan inte ta ansvar för en helt misslyckad bostadspolitik och den enorma invandringen som har varit. Det är inte Lidingös problem att staten inte kan sköta sina uppgifter på ett professionellt sätt.”¹⁵

Knivsta

Knivsta är den kommun som presterar bäst i Timbros byggindex. Här har bostadsbeståndet ökat från 5887 till 8572 bostäder under en tioårsperiod, en ökning med 45 procent. Att det byggs många bostäder i Knivsta är rimligt. Pendeltåget går till både Stockholm och Uppsala vilket innebär Knivsta har goda kommunikationer till stora arbetsmarknader.

Men Knivsta är intressant av andra orsaker. Att bostadsbyggandet varit högt har inte varit populärt bland boende i kommunen. Efter valet 2022 styr det lokala partiet Knivsta.nu, som nu är kommunens största parti, tillsammans med Kristdemokraterna.

14 <https://www.mitti.se/nyheter/staden-vill-slipa-bygga-far-betala-17-miljoner-6.3.57548.2e814aae51>

15 <https://www.dn.se/sverige/ny-rapport-bostadsbristen-kommer-att-forvarras-i-stockholm/>

Som en del av det så kallade fyrspårsavtalet, där kollektivtrafiken kommer att byggas ut i Knivsta antog kommunen under mandatperioden 2018 till 2022 *Stadsutvecklingsstrategi 2035* som bland annat innebär 3500 nya bostäder till 2035.

Avtalet har nu rivits upp av den nya majoriteten i Knivsta. I stället för att bygga bostäder i flerfamiljshus vill man bygga småskaligt.

Utvecklingen i Knivsta vittnar ytterligare om de incitamentsstrukturer som finns för kommunala politiker. Att främja bostadsbyggande straffar sig hos väljarna.

Man kan självklart kritisera de styrande i kommuner som Danderyd, Stockholm och Lidingö för att de hindrar bostadsbyggande. De kan göra betydligt mycket mer. Men problemet finns på systemnivå. Det är de regleringar som ger politiker verktygen att förhindra bostadsbyggande som är det verkliga felet, inte endast att politiker agerar i linje med sina incitament att bli omvalda. För att säkerställa att fler bostäder byggs behöver systemproblemen åtgärdas.

Slutsatsen är att planprocessen behöver förändras för att säkerställa att långa ledtider med framställande av detaljplaner inte hindrar bostadsbyggande i onödan. Tyskland är ett gott exempel att ta efter. När företaget Bonava sammanställde sina ledtider för bostadsprojekt visade det sig att den genomsnittliga tiden från markförvärv till byggstart i Sverige var 49 månader, mot 24 månader för deras tyska projekt.¹⁶ I Tyskland finns ett liknande förfarande vid detaljplanläggning som i Sverige, men det ges också enklare alternativ som kan tillämpas under särskilda förutsättningar.

Reformera detaljplanekravet med inspiration från Tyskland

Standardförfarandet i den tyska planlagstiftningen liknar det svenska.¹⁷ Men det finns tre intressanta möjligheter till undantag.

1. Privat initiativrätt i planering

I både Sverige och Tyskland finns möjligheter för privata initiativ till ny eller förändrad detaljplan. I Sverige har en privat aktör som initierar en ny eller förändrad detaljplan rätt att få ett beslut inom fyra månader. Att möjliggöra för privata aktörer att ta fram detaljplaner är inte dåligt, men det minskar inte på något sätt kommunens planmonopol. Kommunen har fortsatt rätt att säga nej.

¹⁶ Bonava, 2018.

¹⁷ Se Granath Hansson, 2017, för en utförligare beskrivning av det tyska plansystemet.

2. Påskyndad process i bebyggda områden

2007 infördes möjligheten till en påskyndad planprocess i Tyskland. Möjligheterna ges endast i redan bebyggda områden. Det är också där, som vi har visat i den här rapporten, som detaljplaneprocessen idag tar som längst tid. Den påskyndade processen innebär att vissa steg i standardförfarandet kan hoppas över. Exempelvis kan miljöbedömning och samråd med allmänheten undantas. Möjligheten att använda en påskyndad process måste motiveras, exempelvis genom att förändringen skapar jobb, resulterar i fler bostäder eller krävs för infrastrukturinvesteringar.

3. Undantag från detaljplan under särskilda omständigheter.

Det är även möjligt att helt undanta kravet om detaljplan i Tyskland och i stället direkt ge bygglov. Det här förfarandet tillämpas i 30 till 40 procent av fallen i Tyskland.¹⁸ Förfarandet används i redan bebyggda områden där detaljplan saknas, under förutsättning att den planerade bebyggelsen är anpassad till den existerande.

Eftersom den mesta marken i bebyggda områden i Sverige redan är detaljplanlagd är det svårt att direkt kopiera den tyska lagstiftningen. Men möjligheten bör tas som inspiration för en svensk förändring av detaljplaneförfarandet.

Ett förslag om nybyggnation bör kunna prövas mot hur omkringliggande bebyggelse ser ut, oavsett om en detaljplan är antagen för den aktuella fastigheten. Om en aktör exempelvis vill bygga ett flerfamiljshus på en existerande parkeringsyta som omges av flerfamiljshus bör bygglovet kunna prövas mot den omgivande bebyggelsen.

Ett sådant förfarande skulle säkerställa att städer, bostäder behövs, kan utvecklas organiskt över tid, utan att planeringsprocessen blir ett hinder.

18 Granath Hansson, 2017.

REFERENSLISTA

- Ahlgren, J. (2016). 700 000 bostäder men ingen mark. Timbro
- Bonava, (2018). Prisvärda bostäder snabbare – med inspiration från Tyskland.
- Bratu, C., & Bolotnyy, V. (2023). Immigrant intergenerational mobility: A focus on childhood environment. *European Economic Review*, 151, 104353.
- Evidens, (2023). Överklagande av detaljplaner – omfattning, effekter och orsaker.
- Fölster, S. (2022). Prischocken – så kan de höga priserna pressas tillbaka igen. Timbro.
- Glaeser, E. L., Gyourko, J., & Saks, R. E. (2005). Why have housing prices gone up?. *American Economic Review*, 95(2), 329-333.
- Hansson, A. G. (2017). Promoting planning for housing development: What can Sweden learn from Germany?. *Land use policy*, 64, 470-478.
- Kopsch, F. (2024). Hyresmarknad i kris. Timbro.
- WSP Analys & Strategi (2013). Regionalekonomiska konsekvenser av ett lågt bostadsbyggande i Stockholm.

APPENDIX A

Här presenteras alla inkluderade kommuner, hur bostadsbeståndet förändrats mellan 2013 och 2023, hur förändringen avviker från vad som bör förväntas givet priserna, hur priserna förändrats och hur stor andel av marken i kommunen som är bebyggd.

Kommun	Förändring bostadsbestånd	Avvikelse bostadsbyggande	Pris- ökning	Andel bebyggd mark
Upplands				
Väsby	20,2%	4,5%	47,6%	21,6%
Vallentuna	19,6%	4,8%	67,5%	8,6%
Österåker	19,6%	5,0%	97,2%	16,5%
Värmdö	25,5%	7,1%	72,2%	18,8%
Järfälla	30,4%	13,8%	47,7%	34,5%
Ekerö	14,3%	-1,9%	90,8%	15,1%
Huddinge	13,1%	-3,3%	70,6%	29,3%
Botkyrka	12,7%	-2,0%	52,2%	17,1%
Salem	11,4%	-2,8%	63,4%	13,3%
Haninge	24,4%	10,4%	79,2%	12,7%
Tyresö	14,9%	-1,7%	65,5%	29,2%
Upplands-Bro	30,3%	16,3%	59,7%	11,2%
Nykvarn	33,2%	17,9%	52,6%	9,5%
Täby	25,6%	6,1%	66,0%	39,3%
Danderyd	4,3%	-21,0%	61,6%	56,2%
Sollentuna	18,5%	0,1%	57,2%	39,7%
Stockholm	12,7%	-17,5%	66,5%	55,0%
Södertälje	11,9%	-1,1%	68,4%	10,7%

Kommun	Förändring bostadsbestånd	Avvikelse bostadsbyggande	Pris- ökning	Andel bebyggd mark
Nacka	20,9%	-1,5%	64,3%	37,9%
Sundbyberg	36,3%	11,5%	53,4%	51,2%
Solna	17,3%	-7,4%	57,6%	53,3%
Lidingö	12,0%	-11,2%	75,4%	43,3%
Vaxholm	17,3%	-1,6%	64,5%	23,7%
Norrtälje	26,7%	13,1%	65,5%	8,3%
Sigtuna	19,7%	6,0%	53,5%	14,1%
Nynäshamn	13,9%	1,6%	91,4%	9,3%
Håbo	21,6%	8,9%	89,1%	12,0%
Knivsta	45,6%	30,8%	46,3%	7,0%
Heby	11,2%	2,8%	81,3%	3,8%
Tierp	8,0%	-0,7%	88,4%	3,8%
Uppsala	23,6%	3,4%	31,4%	6,4%
Enköping	22,3%	10,1%	56,0%	5,4%
Östhammar	5,0%	-5,5%	60,3%	4,5%
Gnesta	13,3%	1,7%	87,6%	4,8%
Nyköping	12,9%	1,7%	58,1%	5,4%
Oxelösund	5,6%	-1,1%	135,0%	29,1%
Flen	1,8%	-5,6%	80,8%	5,1%
Katrineholm	9,2%	0,3%	113,6%	4,7%
Eskilstuna	11,7%	1,1%	95,6%	7,8%
Strängnäs	23,4%	10,8%	70,8%	6,8%
Trosa	21,7%	6,8%	64,0%	9,1%

Kommun	Förändring bostadsbestånd	Avvikelse bostadsbyggande	Pris- ökning	Andel bebyggd mark
Finspång	4,2%	-2,2%	215,7%	3,6%
Linköping	17,5%	2,5%	55,6%	7,9%
Norrköping	13,3%	1,5%	85,7%	7,1%
Motala	5,9%	-1,9%	173,8%	5,5%
Vadstena	6,7%	-0,1%	348,3%	6,4%
Mjölby	9,2%	1,3%	153,2%	6,8%
Habo	16,4%	5,6%	107,2%	5,6%
Jönköping	14,8%	1,5%	81,1%	7,6%
Nässjö	9,4%	2,0%	164,2%	5,7%
Värnamo	7,7%	-1,0%	136,3%	5,2%
Vetlanda	8,9%	1,4%	186,6%	4,4%
Tranås	8,0%	0,6%	198,3%	5,6%
Växjö	20,8%	7,7%	53,4%	5,8%
Ljungby	9,2%	1,1%	111,3%	4,7%
Mörbylånga	13,6%	-0,4%	38,4%	5,1%
Kalmar	18,3%	6,4%	74,1%	7,3%
Oskarshamn	4,7%	-3,0%	127,0%	4,2%
Västervik	4,5%	-3,8%	91,7%	3,9%
Borgholm	8,1%	-3,1%	123,0%	7,3%
Gotland	12,0%	-2,8%	80,7%	5,5%
Karlskrona	10,3%	-0,6%	122,9%	7,9%
Ronneby	4,5%	-2,7%	134,2%	6,5%
Karlshamn	4,2%	-4,1%	91,3%	9,1%

Kommun	Förändring bostadsbestånd	Avvikelse bostadsbyggande	Pris- ökning	Andel bebyggd mark
Sölvesborg	9,1%	0,1%	129,9%	13,2%
Staffanstorp	20,1%	8,6%	101,3%	12,9%
Burlöv	17,0%	7,1%	149,1%	51,6%
Vellinge	13,3%	-2,7%	78,5%	19,7%
Bjuv	6,6%	0,1%	212,4%	12,1%
Kävlinge	10,9%	0,6%	130,4%	15,1%
Lomma	11,8%	-2,9%	116,2%	20,7%
Svedala	14,5%	4,0%	108,8%	10,4%
Skurup	17,6%	9,1%	175,1%	10,5%
Sjöbo	6,3%	-0,8%	142,4%	7,3%
Tomelilla	7,2%	0,3%	161,6%	6,9%
Klippan	8,0%	1,7%	190,3%	8,3%
Båstad	16,2%	-0,2%	59,7%	13,7%
Malmö	17,7%	3,4%	85,4%	45,4%
Lund	18,8%	2,2%	82,1%	12,3%
Landskrona	9,6%	-0,5%	149,5%	17,9%
Helsingborg	13,2%	1,0%	81,8%	18,6%
Höganäs	12,8%	-0,4%	54,6%	15,4%
Eslöv	11,1%	2,0%	106,9%	8,8%
Ystad	14,6%	3,9%	102,2%	9,2%
Trelleborg	13,0%	3,6%	121,9%	11,2%
Kristianstad	11,0%	1,5%	108,9%	8,8%
Simrishamn	6,6%	-1,5%	124,2%	9,7%

Kommun	Förändring bostadsbestånd	Avvikelse bostadsbyggande	Pris- ökning	Andel bebyggd mark
Ängelholm	14,2%	2,1%	85,9%	10,6%
Hässleholm	7,4%	-0,3%	109,7%	7,1%
Halmstad	15,8%	2,8%	88,3%	9,1%
Falkenberg	16,1%	5,5%	109,2%	6,8%
Varberg	17,7%	1,5%	83,8%	9,1%
Kungsbacka	13,7%	-3,6%	77,4%	12,2%
Härryda	17,4%	1,4%	87,2%	13,2%
Partille	12,9%	-2,6%	70,7%	20,9%
Stenungsund	13,4%	-0,4%	89,3%	12,2%
Orust	5,9%	-7,2%	107,4%	9,3%
Sotenäs	22,3%	-1,6%	15,5%	10,7%
Ale	16,2%	4,2%	107,0%	8,4%
Lerum	12,4%	-1,5%	86,3%	12,6%
Bollebygd	17,1%	4,2%	55,0%	5,7%
Mark	7,9%	-1,2%	124,5%	6,0%
Götene	5,4%	-0,7%	166,9%	7,4%
Göteborg	14,2%	-6,0%	63,9%	31,9%
Mölndal	16,8%	0,3%	84,9%	20,1%
Kungälv	19,9%	6,0%	100,0%	11,1%
Lysekil	6,3%	-5,2%	120,9%	11,6%
Uddevalla	8,8%	-0,8%	104,4%	8,8%
Strömstad	13,4%	0,4%	50,3%	6,1%
Vänersborg	10,5%	1,5%	105,8%	6,8%

Kommun	Förändring bostadsbestånd	Avvikelse bostadsbyggande	Pris- ökning	Andel bebyggd mark
Trollhättan	7,2%	-2,5%	99,2%	9,4%
Alingsås	11,9%	-1,3%	101,4%	8,1%
Borås	9,9%	-0,6%	89,0%	8,9%
Ulricehamn	12,4%	2,2%	114,2%	4,5%
Åmål	1,4%	-5,0%	81,3%	4,9%
Mariestad	7,1%	0,2%	151,7%	6,4%
Lidköping	7,4%	-0,1%	139,2%	8,6%
Skara	5,2%	-1,0%	123,0%	6,2%
Skövde	11,9%	2,2%	96,6%	8,3%
Falköping	5,6%	-0,4%	230,7%	5,5%
Kil	4,4%	-2,8%	117,6%	5,5%
Hammarö	12,4%	4,5%	180,2%	21,8%
Sunne	6,1%	-0,4%	149,9%	3,5%
Karlstad	16,9%	4,6%	82,6%	7,0%
Kristinehamn	3,7%	-2,3%	200,7%	5,2%
Arvika	2,2%	-5,0%	126,7%	3,6%
Säffle	2,6%	-3,8%	58,4%	3,4%
Hallsberg	6,6%	-0,3%	132,3%	5,0%
Örebro	19,1%	5,9%	56,0%	8,1%
Kumla	7,0%	-1,1%	140,4%	12,1%
Karlskoga	3,5%	-3,0%	148,2%	6,5%
Lindesberg	4,2%	-2,5%	157,6%	4,2%
Hallsta- hammar	4,3%	-2,9%	92,6%	9,7%

Kommun	Förändring bostadsbestånd	Avvikelse bostadsbyggande	Pris- ökning	Andel bebyggd mark
Västerås	17,0%	5,5%	79,7%	9,2%
Sala	5,5%	-3,4%	135,0%	4,0%
Fagersta	1,8%	-3,9%	80,4%	6,2%
Köping	3,0%	-4,0%	145,0%	5,3%
Malung-Sälen	24,3%	9,9%	146,7%	1,9%
Rättvik	5,7%	-2,9%	107,2%	2,3%
Mora	5,0%	-3,8%	176,8%	2,4%
Falun	7,6%	-3,7%	100,3%	4,0%
Borlänge	6,3%	-3,3%	75,1%	8,9%
Avesta	3,3%	-3,0%	195,0%	5,7%
Ludvika	3,7%	-4,3%	69,1%	3,6%
Ljusdal	5,8%	-1,7%	319,5%	1,9%
Gävle	10,1%	-1,6%	73,2%	6,0%
Sandviken	5,0%	-2,6%	125,6%	5,0%
Söderhamn	0,9%	-6,2%	142,1%	5,1%
Bollnäs	2,7%	-4,7%	131,9%	3,2%
Hudiksvall	7,1%	-1,8%	120,7%	3,1%
Timrå	4,7%	-1,7%	183,1%	4,0%
Härnösand	3,7%	-2,7%	160,7%	3,9%
Sundsvall	6,6%	-2,7%	82,9%	3,7%
Örnsköldsvik	4,3%	-6,1%	99,4%	2,3%
Åre	24,6%	5,4%	102,0%	1,1%
Härjedalen	17,5%	0,3%	68,9%	1,2%

Kommun	Förändring bostadsbestånd	Avvikelse bostadsbyggande	Pris- ökning	Andel bebyggd mark
Östersund	9,3%	-1,0%	97,9%	3,4%
Umeå	19,3%	5,3%	76,7%	4,7%
Skellefteå	7,6%	-1,6%	184,5%	2,7%
Kalix	0,9%	-5,4%	87,7%	2,6%
Gällivare	0,8%	-7,9%	182,6%	0,9%
Luleå	11,1%	-1,9%	62,8%	4,2%
Piteå	7,4%	-0,7%	148,8%	2,7%
Boden	8,3%	0,9%	199,9%	1,6%
Haparanda	2,7%	-3,5%	53,6%	3,2%
Kiruna	10,2%	0,7%	96,7%	0,5%

Timbro är Nordens främsta marknadsliberala tankesmedja. Sedan starten 1978 är uppdraget att långsiktigt bilda opinion för marknadsekonomi, fri företagsamhet, individuell frihet och ett öppet samhälle.