

Rapport

# DEMOGRAFI, FLYTTMÖNSTER OCH BOSTADSBESTÅND I JÄRFÄLLA



Slutrapport

**Uppdrag:** 323306  
**Titel på rapport:** DEMOGRAFI, FLYTTMÖNSTER OCH BOSTADSBESTÅND I  
JÄRFÄLLA  
**Status:** Utkast  
**Datum:** 2022-10-28

**Medverkande**

**Beställare:** Järfälla Kommun  
**Kontaktperson:** Ingela Isaksson  
**Konsult:** Tyréns Sverige AB  
**Uppdragsansvarig:** Robin Svensén  
**Biträdande:** Martin Menke

**Revideringar**

**Revideringsdatum:** 2022-10-28  
**Version:** 3  
**Initialer** RS

Uppdragsansvarig  
Robin Svensén



---

Datum: 2022-10-28

## SAMMANFATTNING

Järfälla kommun håller på att ta fram en ny översiktsplan med sikte på mållåret 2050. Inom ramen för det arbetet har Järfälla handlat upp Tyréns för att ta fram denna rapport bestående av en analys av nuläget gällande befolkningens sammansättning, flyttmönster och bostadsbestånd i Järfälla.

I Järfälla bodde det 83 170 invånare vid slutet av 2021. Folkmängden har ökat sedan kraftigt de senaste femton åren, bland annat till följd av ett ökat byggande. Sett till fördelningen av hushållstyper kan sägas att Järfälla är en barnfamiljskommun. Det är framförallt delområdena Barkarby-Skälby och Stäket som har en stor andel barnfamiljer. Detta återspeglas även i åldersstrukturen som jämfört med regionen i stort visar en stor andel barn. Viksjö är troligen på väg att bli ett barnfamiljsområde, men har än så länge en stor andel äldre och många sammanboende hushåll utan barn. Inkomsterna är generellt högre i dessa barnfamiljsområden. Södra Jakobsberg sticker ut som ett område med låga inkomster.

Flyttnettot till Järfälla har trendmässigt ökat det senaste decenniet och det är framförallt intiges inflyttning som ökat. Den inrikes inflyttningen speglar den befintliga befolkningen, med en stor andel inflyttande vuxna i föräldraåldern samt barn. Det sker även en utflyttning av unga och äldre vuxna, på var sin sida om föräldraåldern. Utrikes flyttnettot, som är en liten del av den totala nettoinflyttningen har en mer varierande åldersstruktur.

Stora delar av utbytet sker med Stockholm stad samt de närliggande kommunerna. Det är framförallt till barkarbystaden och Södra Jakobsberg som många flyttar till från övriga regionen. Personer från övriga Sverige flyttar främst till Barkarbystaden, och främst till bostadsrätt. Nettot med övriga Sverige är dock negativt, främst på grund av utflyttning från Barkarby-Skälby, Viksjö och Kallhäll, främst då från äganderätt och bostadsrätt.

Beståndet i Järfälla består av 45 procent bostadsrätter och ungefär lika stora delar äganderätter och hyresrätter. Denna fördelning har förändrats sedan 90-talet då det har byggts mycket flerbostadshus (mestadels bostadsrätter) och få småhus som äganderätter. Förändringen inte lika stor som i länet i stort. Äganderätt finns företrädesvis i Barkarby-Skälby och Viksjö medan Hyresrätter dominerar i Södra Jakobsberg, tillika det område med lägst inkomster. Stora delar av beståndet är byggda under 60-80-talet samt det senaste decenniet. Det är framförallt Kallhäll och Barkarbystaden som har ett nyare bostadsbestånd. Järfälla, med sin barnfamiljs-demografi, har något större andel stora bostäder än regionen och riket totalt. De flesta bostäder är dock inom småhusbeståndet. Järfälla har en trångboddhetsproblematik i paritet med likande kommuner inom regionen.

Sedan 2015 har det färdigställt fler bostäder per år än under 90- och 00-talet. Detta ökade byggande är en del av löftet om nya bostäder som Järfälla träffat med Svenska staten i Stockholmsöverenskommelsen gällande utbyggd tunnelbana. Det är framförallt bostadsrätter som har ökat, men även hyresrätter i viss mån. Mycket av byggandet, men långt ifrån allt, har skett i Barkarbystaden. Byggandet sedan 2015 har hållit jämna steg med och bidragit till befolkningstillväxten.

Detta faktum innebär att en trendmässig befolkningsprognos innebär en stor befolkningstillväxt, till 127 000 personer år 2050. Om kommunens planerade byggande utgör underlag för befolkningsprognosen blir tillväxten ännu större, till 156 000 personer år 2050. En analys av marknadsförutsättningarna visar att ett byggande och befolkningsprognos i linje med den trendbaserade är mer rimlig i dagens konjunktur och marknad. Eftersom inflyttningen är en stor del av befolkningstillväxten väntas demografin vara den samma även år 2050. För att tillkommande bostadsbestånd ska passa den framtida befolkningen behöver Järfälla försöka styra mot större bostäder och säkerställa att den service som barn och barnfamiljer behöver planeras för.

## Innehållsförteckning

<b>INLEDNING.....</b>	<b>7</b>
Syfte och mål .....	7
Metod och källor .....	7
Geografiska delområden .....	7
<b>1 SLUTSATSER.....</b>	<b>9</b>
1.1 BEFOLKNINGEN OCH DESS UTVECKLING .....	9
1.2 BOSTADSBESTÅND OCH BOSTADSBYGGANDE.....	10
1.3 BOENDEFÖRHÅLLANDEN .....	10
1.4 FRAMTIDA BEHOV.....	11
<b>2 NULÄGESANALYS - BEFOLKNING OCH BOSTADSBESTÅND I JÄRFÄLLA.....</b>	<b>12</b>
2.1 BEFOLKNINGENS SAMMANSÄTTNING.....	12
2.1.1 Folkmängd .....	12
2.1.2 Hushåll .....	15
2.1.3 Åldersgrupper.....	17
2.1.4 Hushållens ekonomi .....	19
2.1.5 Delområdenas demografiska prägel .....	20
2.2 FLYTTMÖNSTER.....	21
2.2.1 Flyttar till och från kommunen.....	21
2.2.2 Flyttströmmar per delområde.....	25
2.2.3 Flyttströmmar inom kommunen .....	26
2.2.4 Flyttar till och från upplåtelseformer .....	28
2.2.5 Sammantagna flyttmönster .....	30
2.2.6 Flyttströmmarna och demografin .....	33
2.3 BOSTADSBESTÅNDETS SAMMANSÄTTNING .....	34
2.3.1 Upplåtelseform och hustyp .....	34
2.3.2 Byggår.....	37
2.3.3 Bostädernas storlek.....	39
2.4 BOENDEFÖRHÅLLANDEN .....	41
2.4.1 Trångboddhet och boarea per person .....	45
2.5 BOSTADSBYGGANDE I KOMMUNEN .....	46
2.5.1 Bostadsbyggande sedan 90-talet .....	46
2.5.2 En jämförelse mellan befolkningsutveckling och byggande .....	50
2.5.3 Bostadsbeståndet och befolkningen .....	52

**3 FRAMTID - BEFOLKNINGSUTVECKLING OCH BOSTADSBEHOV I**

<b>JÄRFÄLLA.....</b>	<b>54</b>
3.1 BEFOLKNINGSTILLVÄXT FRAM TILL 2050.....	54
3.1.1 Prognosmodeller .....	54
3.1.2 Befolkningsprognoser.....	55
3.1.3 Framtida åldersstruktur.....	56
3.2 BOSTADSBEHOV OCH BESTÅNDETS UTVECKLING.....	57
3.2.1 Byggprognoser och kvantitativt bostadsbehov.....	57
3.2.2 Optimistisk byggprognos .....	57
3.2.3 Pessimistisk byggprognos .....	59
3.2.4 Kvalitativt bostadsbehov .....	60
3.2.5 Behov och efterfrågan av bostäder i Järfälla kommun enligt Region Stockholm .....	60
<b>KÄLLOR.....</b>	<b>62</b>
<b>BILAGOR.....</b>	<b>63</b>

## INLEDNING

Här beskrivs rapportens syfte, mål, källor, metodik och förekommande områdesindelningar.

### Syfte och mål

Järfälla kommun håller på att ta fram en ny översiktsplan med sikte på mållåret 2050. Inom ramen för det arbetet har Järfälla handlat upp Tyréns för att ta fram en analys av nuläget gällande befolkningens sammansättning, flyttmönster och bostadsbestånd. Nulägesanalysen syftar till att utgöra underlag för översiktsplaneringen och målet är att skänka Järfälla kunskap om den demografiska profilen samt bostadsbeståndets sammansättning i kommunen och dess delområden. Denna rapport är resultatet av det uppdraget.

Tyréns har även genomfört en fördjupad studie av marknadsförutsättningarna, vilka redovisas i en separat rapport *Marknadsförutsättningar för Byggnad i Järfälla*.

### Metod och källor

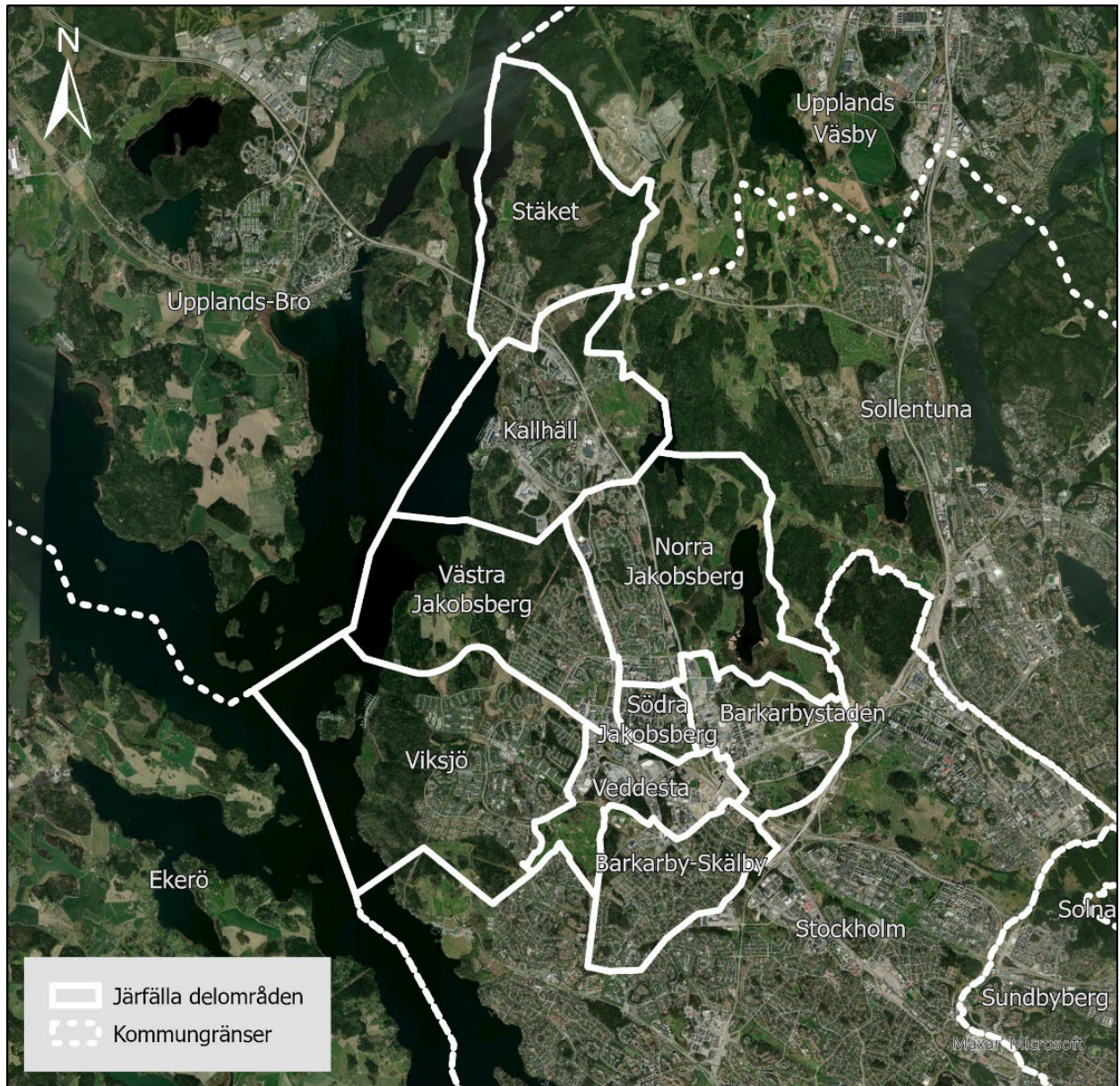
Nulägesanalysen består till stor del av specialbeställd statistik från SCB, som brutits ner i på åldersgrupper, geografiska delområden eller andra kategorier. Statistiken redovisas mestadels i diagram och beskrivs i den löpande texten. Statistiken kommer uteslutande från SCB. Vissa diagram har hämtats från andra rapporter. När så är fallet framgår detta i figurtexten med en hänvisning till källan.

Endast i ett fall, i avsnitt 2.2.2, har mer avancerade statistiska metoder använts för att förstå dataunderlaget. I detta fall är det flyttströmmar mellan kommuner som har modellberäknats utifrån folkmängden i utflyttningsområdet och folkmängden i inflyttningsområdet med hjälp av regressionsanalys.

### Geografiska delområden

I rapporten används två geografiska indelningar som delar upp Järfälla kommun i ett antal delområden. Båda områdesindelningarna bygger på sammanslagningar av nyckelkodsområden, NYKO-områden. NYKO-områdena ger en bra områdesindelning för den äldre bebyggelsen men gränsdragningen kan bli mer problematisk där det har skett byggnation under de senaste åren.

Den vanligast förekommande områdesindelningen i denna rapporten delar in Järfälla i 9 områden varav ett, Veddesta, är ett verksamhetsområde och därför inte redovisas i diagram över befolkning och bostäder. Indelningen går att se i figur 1.



Figur 1 Områdesindelning i Järfälla

I Järfälla kommuns befolkningsprognos används en annan områdes indelning, om än relativt lik. Där har Barkarby-Skälby, Veddesta och Barkarbystaden en annan indelning. Skillnaderna mellan områdesindelningen förklaras närmare i bilagan i kapitel 4.



## 1 SLUTSATSER

Sammantaget är Järfälla en kommun där det har skett stora förändringar med avseende på befolkning, bostäder och byggande. Både folkmängden och bostadsbeståndet har ökat kraftigt under de senaste 30 åren. I bostadsbyggandet har det varit ett fokus på flerbostadshus med en ständigt minskande andel nya småhus. Dock har många strukturer djupa rötter och är fortfarande aktuella. Även fast de senaste årens storskaliga bostadsbyggande i kommunen har varit koncentrerat till mindre lägenheter så är det tydligt att Järfälla kommun fortfarande är en attraktiv kommun för barnfamiljer från länets mer centrala delar. Samtidigt är rörligheten i vissa befintliga småhusområden låg vilket försvårar för en generationsväxling.

### 1.1 BEFOLKNINGEN OCH DESS UTVECKLING

I Järfälla bor det dryga 80 000 personer. Befolkningstillväxten har accelererat i två steg, dels 2006 som en del av att hela regionen ökade i befolkning, dels från och med 2015 då Järfälla växlade upp byggandet.

Järfällas delområden har tämligen olika profil. I småhusområdena Barkarby-Skälby och Stäket bor många barnfamiljer. Området Viksjö är på väg mot generationsväxling och förväntas bli mer av ett barnfamiljsområde framöver. I områden som präglas av äldre flerbostadshusbebyggelse bor fler hushåll utan barn och fler unga vuxna och äldre. Barkarbystaden, som är det stora utbyggnadsområdet, består mestadels av flerbostadshus men attraherar även en del barnfamiljer. Sett till Järfällas nuvarande befolkningsstruktur och vilka åldersgrupper som flyttar in och ut ur Järfälla, kan man fastslå att Järfälla totalt sett är en barnfamiljskommun. Järfälla har de senare decennierna fått en allt mer statisk befolkningsstruktur genom de allt större flyttströmmarna<sup>1</sup>.

Den genomförda genomgången av befolknings- och hushållsstatistik visar tydligt att vissa delområden har en särprägel som genomsyrar områdenas befolkningsammansättning. Det handlar framförallt om Barkarby-Skälby samt Stäket som är utpräglade barnfamiljsområden, med stora hushåll, många barn och högre inkomster. Viksjö är troligen på väg att bli ett barnfamiljsområde, men har än så länge en stor andel äldre och många sammanboende hushåll utan barn. De övriga områdena är relativt lika varandra – här bor det färre barn och hushållen är mindre. Barkarbystaden sticker ut något med sin åldersfördelning (en högre andel små barn, många unga vuxna och få äldre) samt relativt höga inkomster. Södra Jakobsberg sticker också ut i viss mening, med något fler små barn, fler ensamstående hushåll med barn samt i särklass lägst inkomster.

---

<sup>1</sup> Se 2.2.5 för förtydligande

## 1.2 BOSTADSBESTÅND OCH BOSTADSBYGGGANDE

De övergripande strukturer som går att se i demografin går även att utläsa i bostadsbeståndet. Vi har kunnat utläsa att Barkarby-Skälby och Stäket är utpräglade barnfamiljsområden och att Viksjö är ett område som genomgår ett generationsskifte. Dessa områden är alla småhusområden och vi bör vänta oss att fler barnfamiljer söker sig till Viksjö i och med att den äldre befolkningen lämnar småhusen.

Järfälla är en kommun med en större andel småhus än genomsnittet i länet och ligger på ett rimligt avstånd från Stockholms regionala centrum för den typen av bebyggelse. Det bor även en större andel barn i Järfälla, än vad det gör i länet som helhet. Vi ser en flyttström till Järfälla som starkt präglas av att barnfamiljer flyttar in och unga vuxna och äldre flyttar ut.

Järfälla är sålunda naturligt attraktivt för barnfamiljer och det finns en empiriskt fastställd efterfrågan hos gruppen. Den efterfrågan är så stor att även Barkarbystaden, där det företrädesvis byggts mindre bostäder, också attraherat en relativt stor andel barnfamiljer – framförallt småbarnsfamiljer.

Småhusbeståndet har utvecklats under en lång tid och det kan vara klokt att fortsätta planera för fler småhus i och med att många rapporter (exempelvis de samlade här<sup>2</sup>) pekar på en otillfredsställd vilja att bo i småhus.

I och med generationsväxlingen i Viksjö kan fler småhus tillgängliggöras, uppskattningsvis 2 000 utifrån mängden äldre där idag och småhusbeståndet. Den processen kan påskyndas genom att planera för och tillgängliggöra attraktiva bostäder för de som idag bor i Viksjö när Barkarbystaden byggs ut. Det kan exempelvis handla om seniorbostäder och till hjälp kan Järfälla ha sin allmännytta.

## 1.3 BOENDEFÖRHÅLLANDEN

Vad gäller boendeförhållanden med avseende på trångboddhet påminner Järfällas situation om den i andra kranskommuner som Upplands Väsby, Huddinge och Haninge. Sett till situationen i hela länet så placerar sig Järfälla något över mitten vad gäller andel trångbodda hushåll och det är betydligt vanligare att vara trångbodd i en hyresrätt än en bostadsrätt. För kommunens delområden finns ingen regelrätt statistik över trångboddhet, men måttet boarea per person kan fungera som en indikator. Gällande boarea per person är det som trängst i Södra och centrala Jakobsberg och i centrala Kallhäll. Även i Barkarbystaden är boytan per person tämligen låg. Rymligast är det i Viksjö och delar av Västra Jakobsberg. En slutsats som går att dra är att den potentiella trångboddheten är som störst i de delar av kommunen som har en hög andel äldre hyresrätter, som Södra Jakobsberg, men även i områden med en hög andel nyproduktion. Dock är det rimligt att anta att det rör sig om skilda orsaker, där bostäderna i det äldre hyresrättsbeståndet i grunden är rymliga men att det är för många

---

<sup>2</sup> <https://www.tmf.se/branschutveckling/branschprojekt/bygg-fler-smahus/7-av-10-vill-bo-i-smahus/>

boende för lägenhetens storlek. I områden med mycket nyproduktion som i Barkarbystaden är det snarare så att bostäderna har byggts mer yteffektivt över lag vilket i sin tur ger upphov till en mindre boarea per person, dock behöver det inte betyda att de boende är trångbodda.

## 1.4 FRAMTIDA BEHOV

Järfälla har låtit ta fram tre befolkningsprognoser, varav två ger likartade resultat, så att det i praktiken finns två planeringsscenarios. Den optimistiska prognosen visar en accelererad befolkningstillväxt, till följd av ett accelererat bostadsbyggande. Enligt den ska det färdigställas 16 600 bostäder 2022-2031 vilket i förlängningen leder till en folkmängd på 156 000 personer år 2050. Den pessimistiska prognosen liknar den trendmässiga prognosen, och är baserad på ett byggande som i nivå påminner om de senaste årens byggtakt. Enligt den pessimistiska prognosen ska det färdigställas 10 900 bostäder 2022-2031 vilket i förlängningen leder till en folkmängd på 123 000 personer år 2050.

En ökande befolkning innebär dock inte en förändrad demografi. Tvärt om, väntas de grupper som redan idag är stora i Järfälla bibehålla sin relativa andel genom att fler i de åldersgrupperna flyttar in och att andra åldersgrupper flyttar ut. Järfälla ser alltså ut att behålla sin barnfamiljsprägel år 2050, även i ett scenario där det byggs väldigt många bostäder. I och med det ställs det krav på att planeringen, inte minst gällande bostäder och kommunal service, möter denna målgrupps behov. Fördelen med en oföränderlig demografisk profil är att det befintliga bostadsbeståndet troligen kan komma att vara ändamålsenligt för befolkningen i Järfälla, så länge det finns en rörlighet.

## 2 NULÄGESANALYS - BEFOLKNING OCH BOSTADSBESTÅND I JÄRFÄLLA

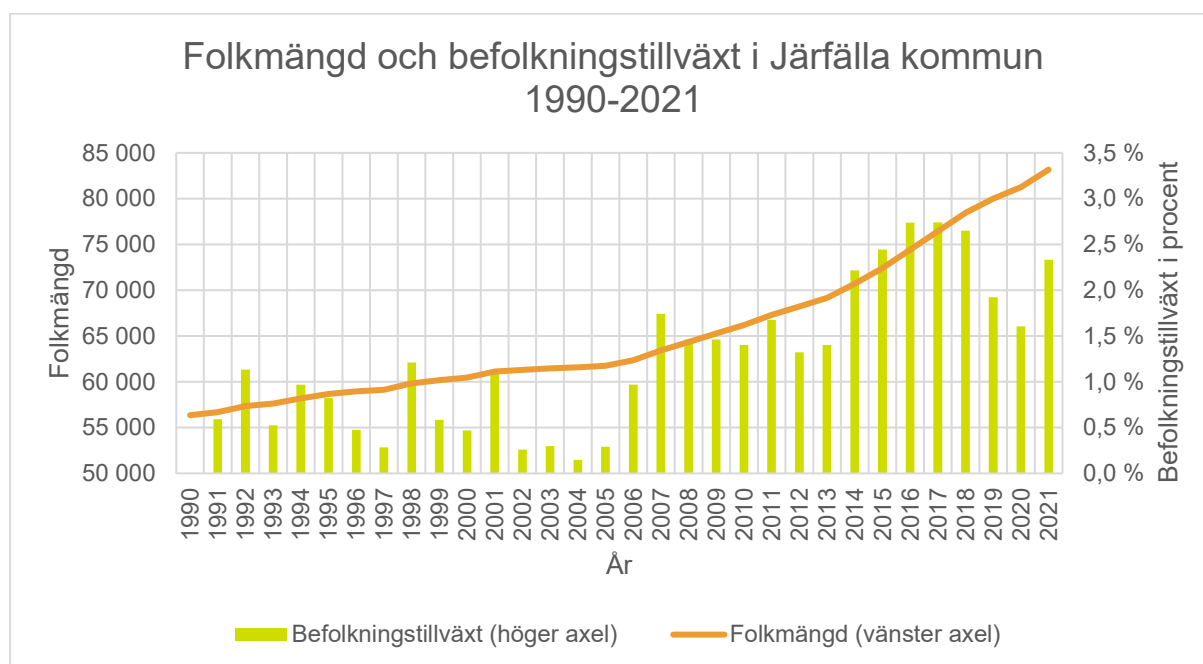
Här redovisas information om nuläget i Järfälla med avseende på befolkningens sammansättning, flyttmönster, bostadsbeståndets sammansättning, boendeförhållanden och bostadsbyggande.

### 2.1 BEFOLKNINGENS SAMMANSÄTTNING

Här presenteras information om Järfällas demografi, hushållssammansättning och socioekonomi.

#### 2.1.1 Folkmängd

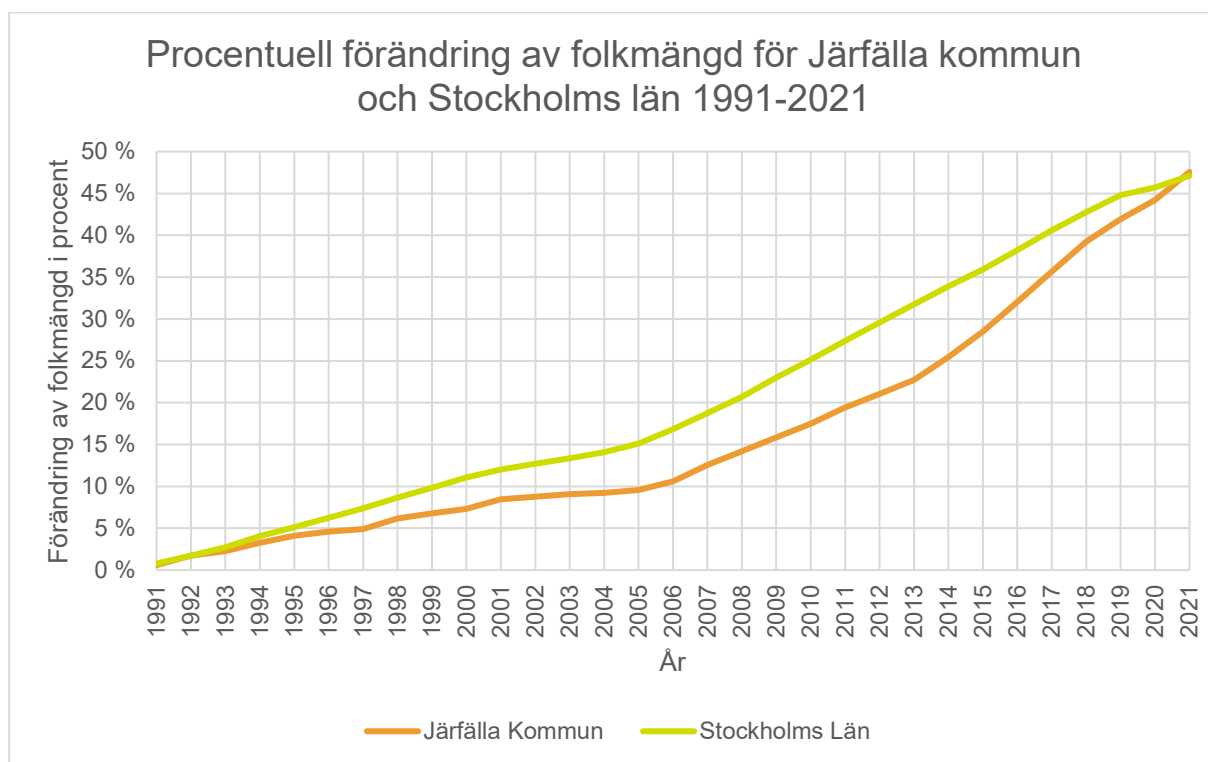
I Järfälla bodde det 83 170 invånare vid slutet av 2021. Järfälla har sett en ökande befolkning under en längre tid. Från 1991 fram till 2006 var folkökningen relativt blygsam och ökade endast ~ 8 procent med årsvisa folkökningar som sällan översteg 1 procent. Den efterföljande perioden präglas av påtagligare befolkningstillväxt med årlig tillväxttakt om 1 till 2 procent mellan 2006 och 2014. Därefter ökade tillväxten ytterligare till mellan 1½ och 2½ procent efter 2014. Detta framgår i Figur 2, som redovisar för befolkningsutvecklingen i Järfälla kommun under de senaste 30 åren (1991-2021). Under hela perioden har folkmängden ökat med nästan 50 procent, från knappt 57 000 invånare år 1991 till drygt 83 000 invånare år 2021. Drygt 30 procent av ökningen i folkmängden skedde under den senare halvan av perioden.



Figur 2. Folkmängd och befolkningstillväxt i Järfälla kommun 1990-2021, källa: SCB.

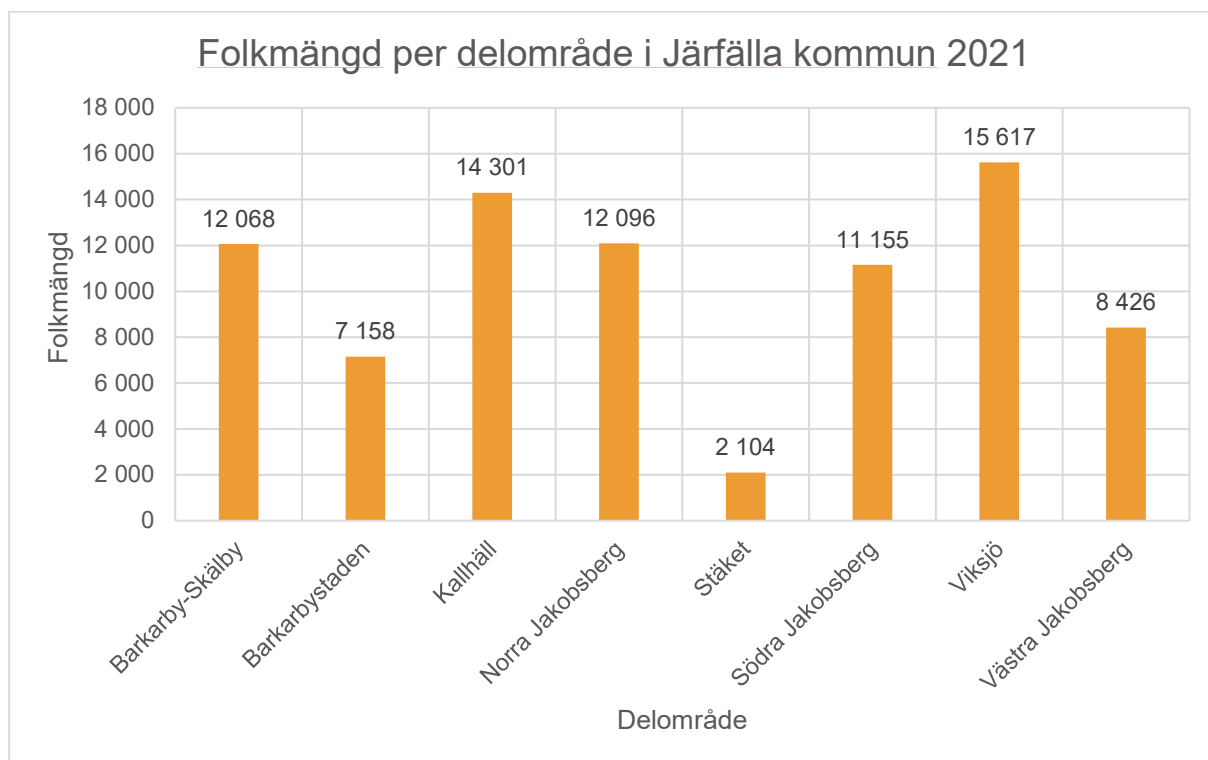
I Stockholms län som helhet har tillväxten varit mer jämn över de senaste decennierna, vilket betyder att Järfälla haft en förhållandevis låg tillväxttakt innan millennieskiftet och sedan kommit i kapp under de senaste åren. Den ökade tillväxttakten från och med år 2006 syns även i länsstatistiken. Trendbrottet då befolkningstillväxten i Järfälla tog ytterligare fart från 2014 speglas dock inte i länsstatistiken, vilket betyder att Järfälla haft en starkare tillväxt än Stockholms län totalt under de senaste åren. Totalt sett innebär detta att befolkningstillväxten i Järfälla kommun år 2021 jämfört med referensåret 1990 för första gången under perioden översteg motsvarande tillväxt på länsnivå (47,5 procent jämfört med 47,1 procent).

I Figur 3 jämförs befolkningsutvecklingen i Järfälla kommun med populationen år 1990 som referenspunkt med motsvarande statistik för Stockholms län. Grafen visar att befolkningstillväxten i Järfälla överlag följer mönstret som syns på Länsnivå, medan tillväxttakten har varit relativt låg fram till och med år 2006.



Figur 3. Procentuell förändring av folkmängd för Järfälla kommun jämfört med Stockholms län 1991-2021, källa: SCB.

Järfälla kommun har som tidigare nämnts delats upp i åtta delområden. Områdena har en skiftande folkmängd. Utifrån de befolkningssiffror som kan ses i Figur 4 kan områdena delas in i fyra storleksgrupper. De folkrikaste utgörs av Viksjö och Kallhäll med mellan 14 000 till drygt 15 000 invånare, de näst folkrikaste består av Barkarby-Skälby, Norra Jakobsberg och Södra Jakobsberg med 11 000 till 12 000 invånare, de något mindre folkrika består av Barkarbystaden och Västra Jakobsberg med 7 000 till nästan 8 500 invånare. Den sista gruppen som endast består av Stäket är något av en utliggare med endast drygt 2 100 invånare. Som nämnts inledningsvis gör Stäkets ringa folkmängd att området ofta sticker ut i statistiska sammanhang vilket bör beaktas vid tolkningar av resultaten.

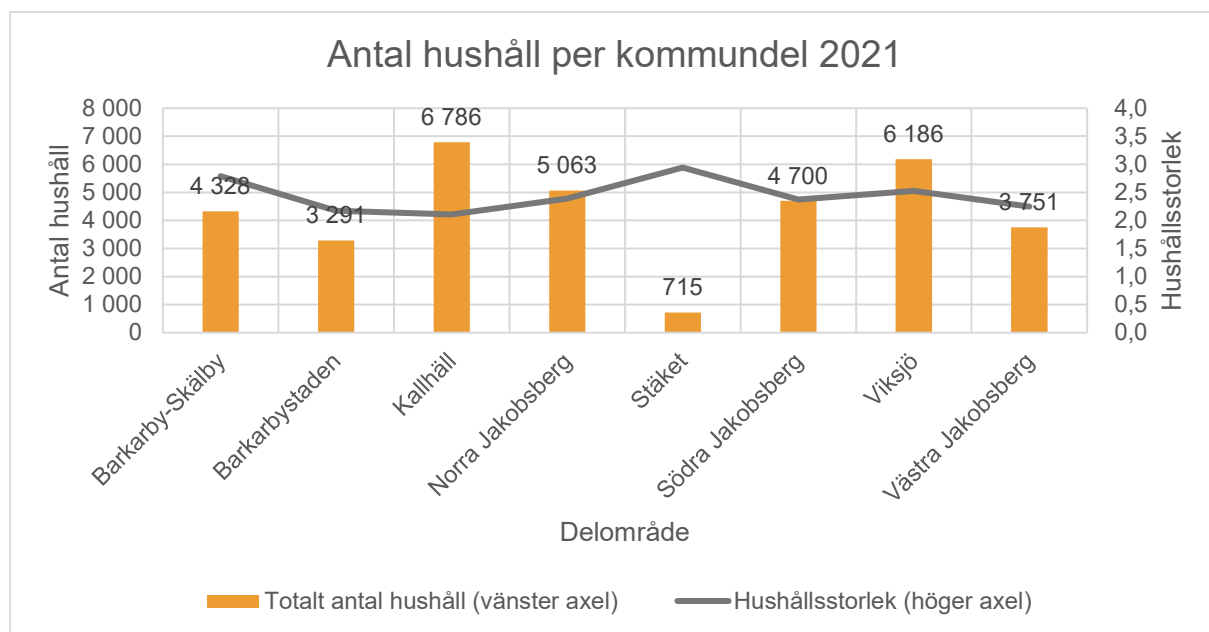


Figur 4. Folkmängd för åtta delområden i Järfälla kommun för 2021, källa: SCB.

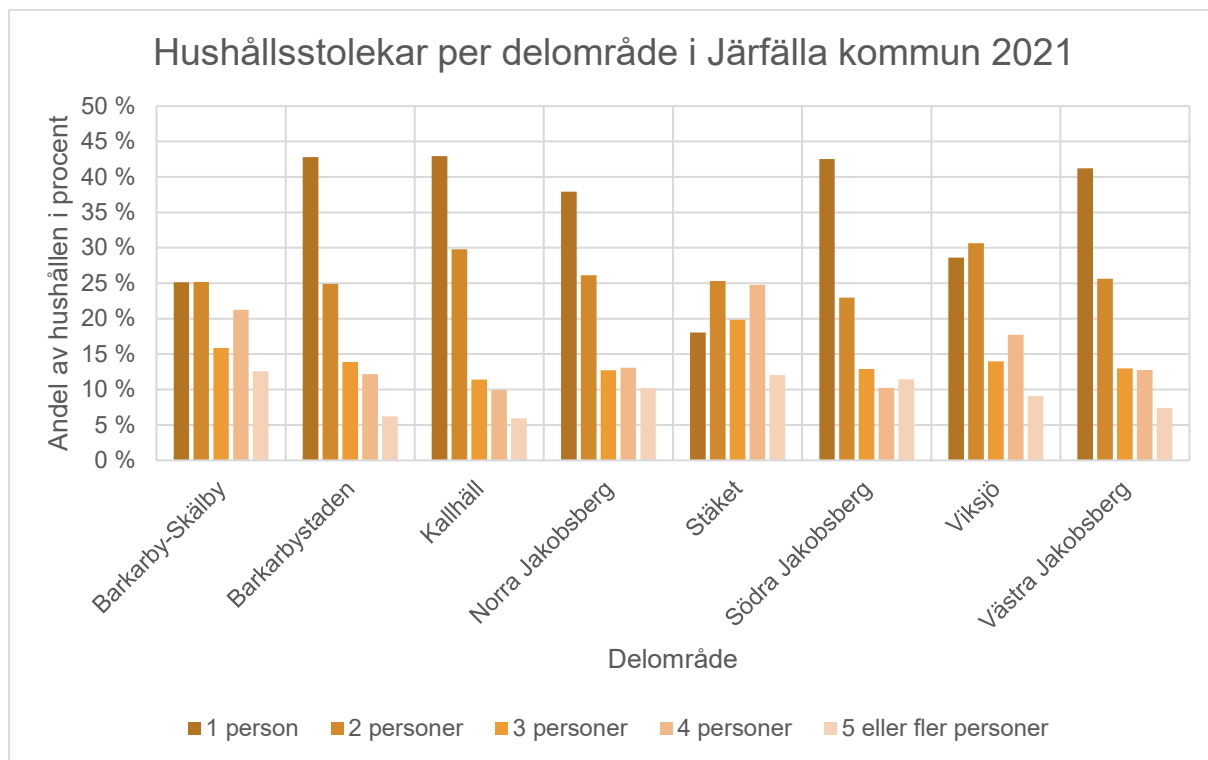
## 2.1.2 Hushåll

Personer som bor tillsammans i en bostad bildar hushåll. Totalt fanns det 34 820 hushåll i Järfälla vid slutet av 2021. Detta innebär att den genomsnittliga hushållsstorleken, vilket kan beräknas som folkmängden delat på antal hushåll, var 2,4 år 2021. Hushållen i Järfälla fördelar sig på ett liknande sätt mellan områdena: Viksjö och Kallhäll har 6 000 till 7 000 hushåll; Norra Jakobsberg, Barkarby-Skälby och Södra Jakobsberg har 4 000 till 5 000 hushåll; Västra Jakobsberg och Barkarbystaden har 3 000 till 4000; samt Stäket har ca 715 hushåll. Genomsnittlig hushållsstorlek varierar något mellan områdena, mellan 2,1 och 2,9. I Barkarby-Skälby och Stäket är hushållen som störst och i Kallhäll, Barkarbystaden och Västra Jakobsberg är hushållen som minst. Detta framgår i Figur 5.

I Figur 6 redovisas hur vanligt förekommande olika hushållsstorlekar är per delområde. Denna redovisning visar på samma samband: Singelhushåll utgör en större del av hushållen (mer än 40 procent) i kommundelarna Barkarbystaden, Kallhäll, samt södra, norra och västra Jakobsberg. 3-4 personshushåll är något vanligare i områdena Barkarby-Skälby, Stäket och Viksjö.



Figur 5. Antal hushåll samt den genomsnittliga hushållsstorleken för åtta delområden i Järfälla kommun för 2021, källa: SCB.

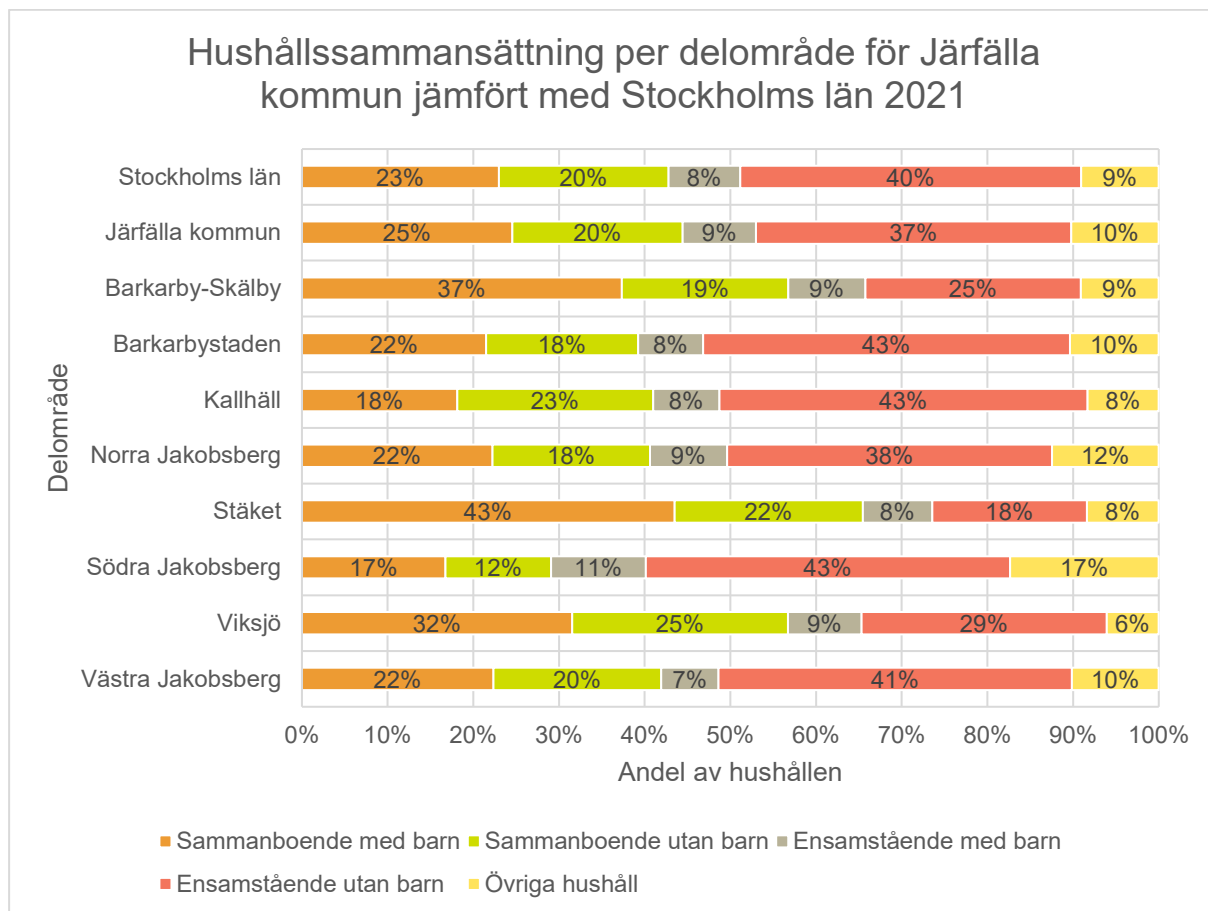


Figur 6. Hushållsstorlekar för åtta delområden i Järfälla kommun för 2021, källa SCB.

Hushållssammansättningen kan även redovisas uppdelat på ensamhushåll, parhushåll och övriga hushåll samt utifrån förekomst av barn vilket görs i Figur 7. Övriga hushåll är då hushåll där två eller fler vuxna bor tillsammans under former som inte är äktenskapsliknande. Det kan då handla om kollektivboenden, hushåll som hyr ut del av bostaden till en utomstående eller generationsboenden. Övriga hushåll är vanligast förekommande i Södra Jakobsberg (17 procent av hushållen).

De vanligaste hushållstyperna är ensamstående utan barn (25 till 43 procent av hushållen i Järfällas delområden) och sammanboende med barn (18 till 43 procent av hushållen i Järfällas delområden). Jämfört med Stockholms län som helhet bor det något fler sammanboende med barn i Järfälla (25 procent kontra 23 procent) och något färre ensamstående utan barn (37 procent kontra 40 procent).





Figur 7. Hushållssammansättning för åtta delområden i Järfälla kommun samt för hela Järfälla kommun och länet.

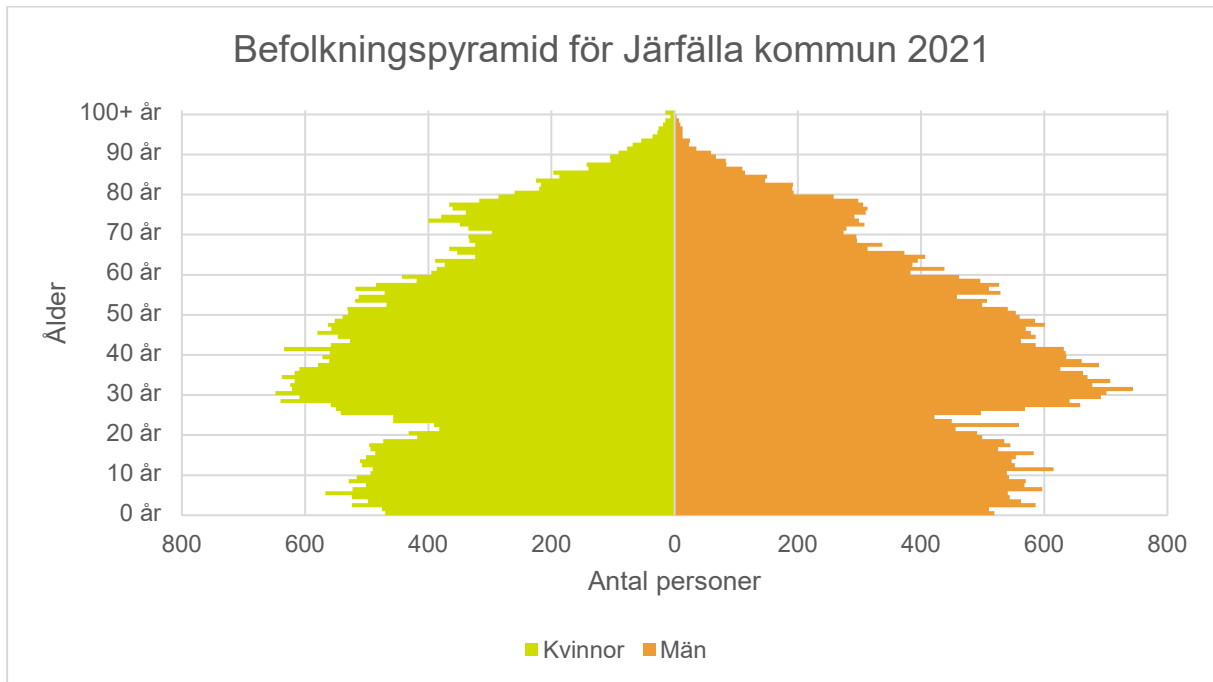
Utifrån hushållssammansättningen kan följande grupperingar av delområden göras:

Barkarby-Skälby och Stäket är utpräglade barnfamiljsområden med en hög andel sammanboende med barn (37 respektive 43 procent). Även Viksjö har också en relativt hög andel barnfamiljer (32 procent) men utmärker sig med att det bor många sammanboende utan barn här (25 procent). I dessa områden bor det en relativt liten andel ensamstående utan barn. De övriga områdena har en likartad profil med en hög andel ensamstående utan barn (37 till 43 procent).

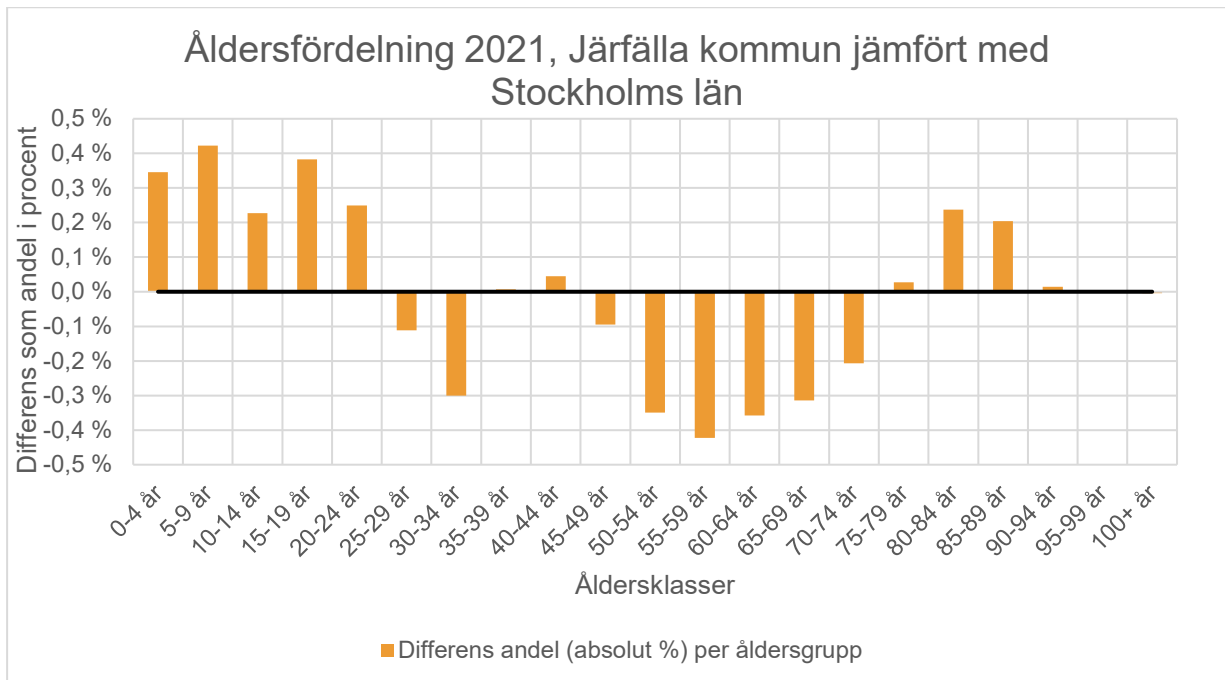
### 2.1.3 Åldersgrupper

Järfällas övergripande befolkningspyramid redovisas i Figur 8. Som framgår är de vanligast förekommande åldrarna vuxna mellan 25 och 60 år samt barn mellan 0 och 15 år. Så ser dock befolkningsstrukturen ut på många ställen och det är eventuellt mer intressant att jämföra med länets folkmängd, vilket sker i Figur 9. Där framgår det att de yngsta åldersklasserna (samtliga 5-årsklasser 0-24 år) är något överrepresenterade i Järfälla och utgör 0,2-0,4 procentenheter större andel av befolkningen. Även äldre pensionärer i

åldersgrupperna 80-89 år är något överrepresenterade i Järfälla samtidigt som unga och äldre vuxna i åldersklasserna 25-34 samt 45-74 år underrepresenterade i samma utsträckning.

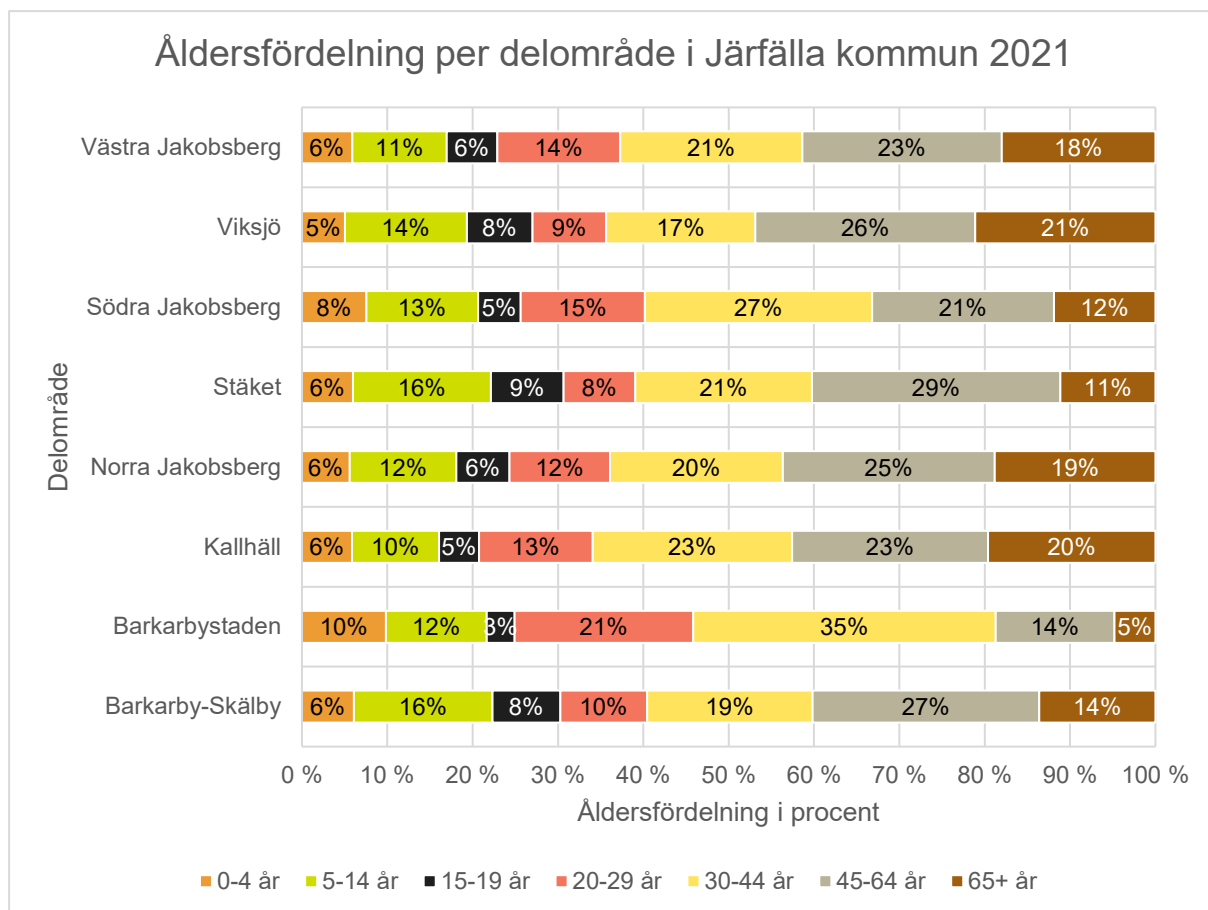


Figur 8. Befolkningspyramid uppdelad på kvinnor och män för Järfälla kommun 2021, källa SCB.



Figur 9. Procentuell skillnad i åldersfördelning i Järfälla kommun i jämförelse med Stockholms län 2021, källa: SCB.

Vid en jämförelse av åldersfördelningen i Järfällas åtta delområden, i Figur 10, framgår att tidigare utpekade mönster även känns igen när åldersgrupper analyseras: Barkarby-Skälby och Stäket – som tidigare pekats ut som barnfamiljsområden - har en större andel barn, i synnerhet i åldrarna 5 till 14 år. Även Viksjö har en något större andel barn men framförallt en större andel personer över 65 år. Barkarbystaden sticker ut med en stor del yngre barn och vuxna i åldern 20-44 år, men en liten andel äldre i åldersgrupperna 45-64 och över 65 år.

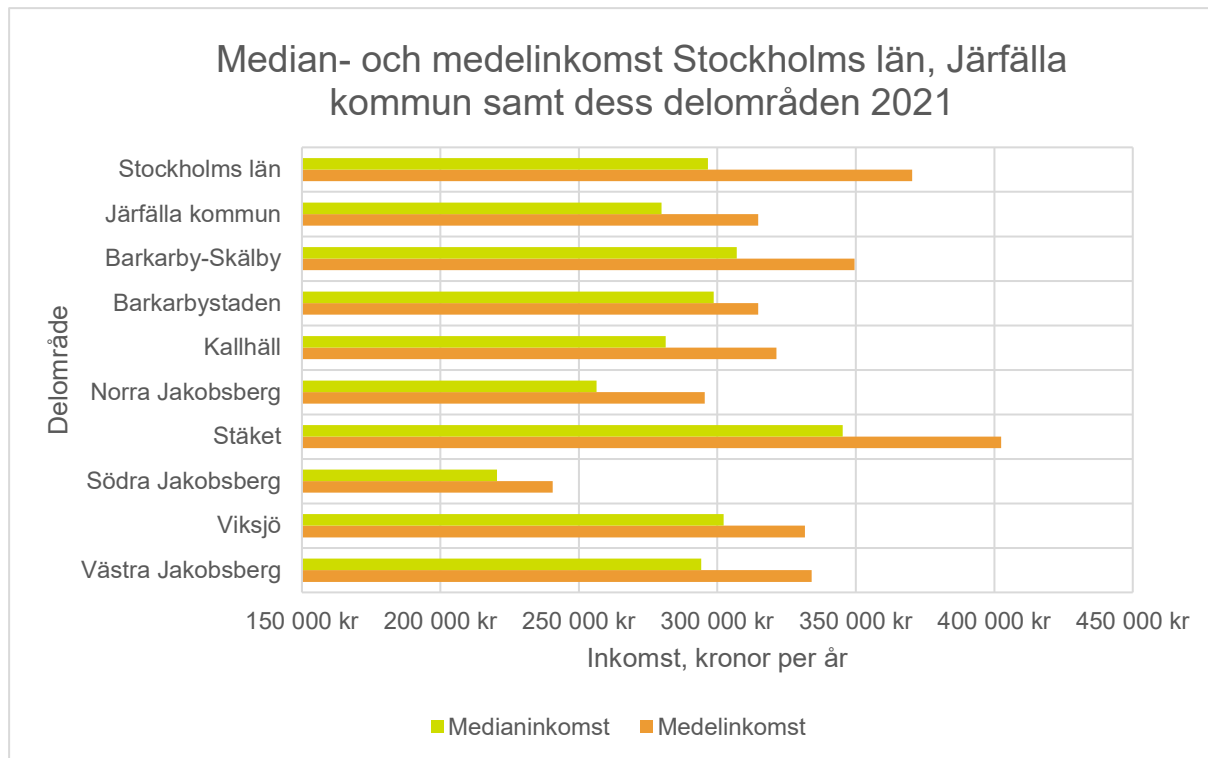


Figur 10. Åldersfördelning för åtta delområden i Järfälla kommun 2021, källa: SCB.

## 2.1.4 Hushållens ekonomi

Medelinkomsterna i Järfälla är något lägre än länssnittet medan medianinkomster är betydligt närmre snittet i länet, sammantaget tyder detta på att det bor relativt få höginkomsttagare i kommunen. I Figur 11 jämförs hushållens ekonomi i kommunens olika delområden med motsvarande nivåer på kommun och länsnivå. Inkomsten är beräknad baserad på disponibel hushållsinkomst (samtliga inkomster med avdrag för skatter) som sedan är individuellt viktad baserat på hushållssammansättning (antal konsumtionsenheter inom hushållet). Måttet ger en mer träffsäker bild av hushållens ekonomi och köpkraft, snarare än att belysa individuella löneförutsättningar. Områdena Barkarby-Skälby, Viksjö, Barkarbystaden och framförallt Stäket sticker ut som områden där medianinkomsten överstiger både kommun- och

länssnittet. Samtidigt sticker Södra Jakobsberg ut där medianinkomsten är ~ 25 procent lägre än länet och ~ 22 procent lägre än det kommunala snittet.



Figur 11. Median- och medelinkomst för åtta delområden i Järfälla kommun samt för hela Järfälla kommun och Stockholms län 2021. Inkomsten är beräknad på disponibel hushållsinkomst viktad på hushållssammansättning, källa: SCB

### 2.1.5 Delområdenas demografiska prägel

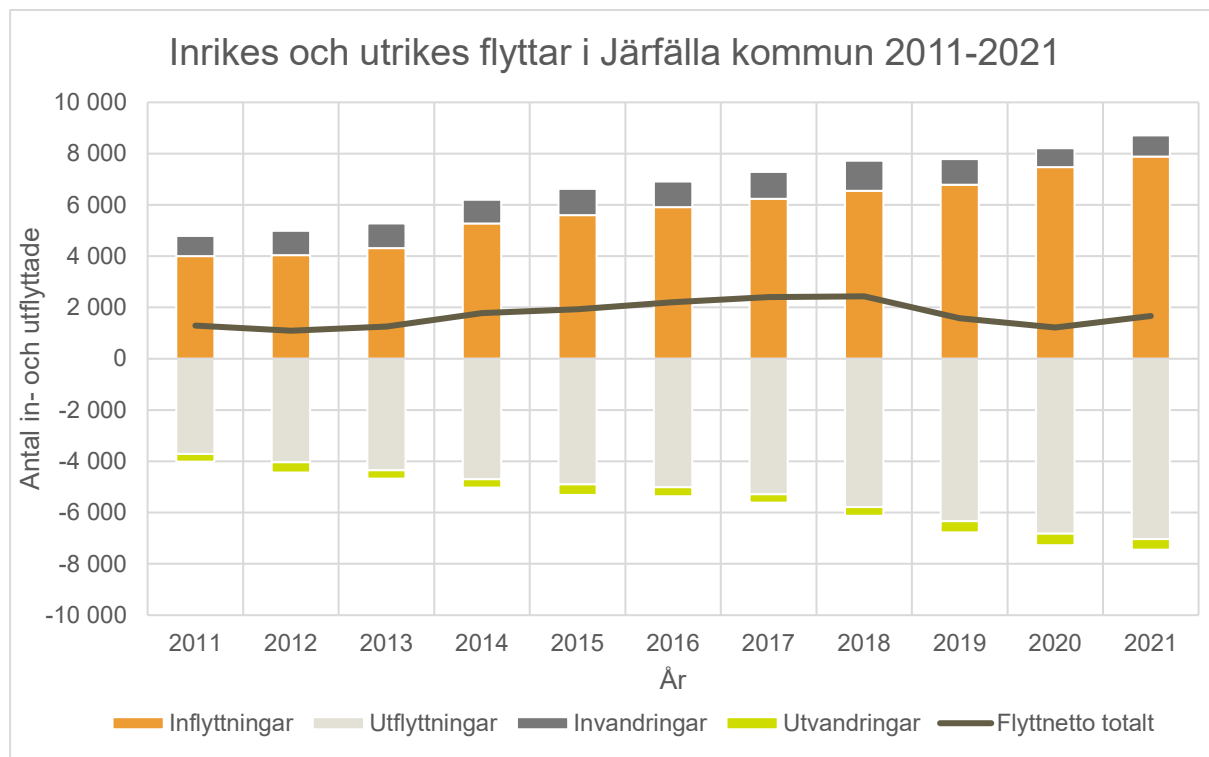
Den genomförda genomgången av befolknings- och hushållsstatistik visar tydligt att vissa delområden har en särprägel som genomsyrar områdenas befolkningssammansättning. Det handlar framförallt om Barkarby-Skälby samt Stäket som är utpräglade barnfamiljsområden, med stora hushåll många barn och högre inkomster. Viksjö är troligen på väg att bli ett barnfamiljsområde, men har än så länge en stor andel äldre och många sammanboende hushåll utan barn. De övriga områdena är relativt lika varandra – här bor det färre barn och hushållen är mindre. Barkarbystaden sticker ut något med sin åldersfördelning (en högre andel små barn, många unga vuxna och få äldre) samt relativt höga inkomster. Södra Jakobsberg sticker också ut i viss mening, med något fler små barn, fler ensamstående hushåll med barn samt i särklass lägst inkomster.

## 2.2 FLYTTMÖNSTER

### 2.2.1 Flyttar till och från kommunen

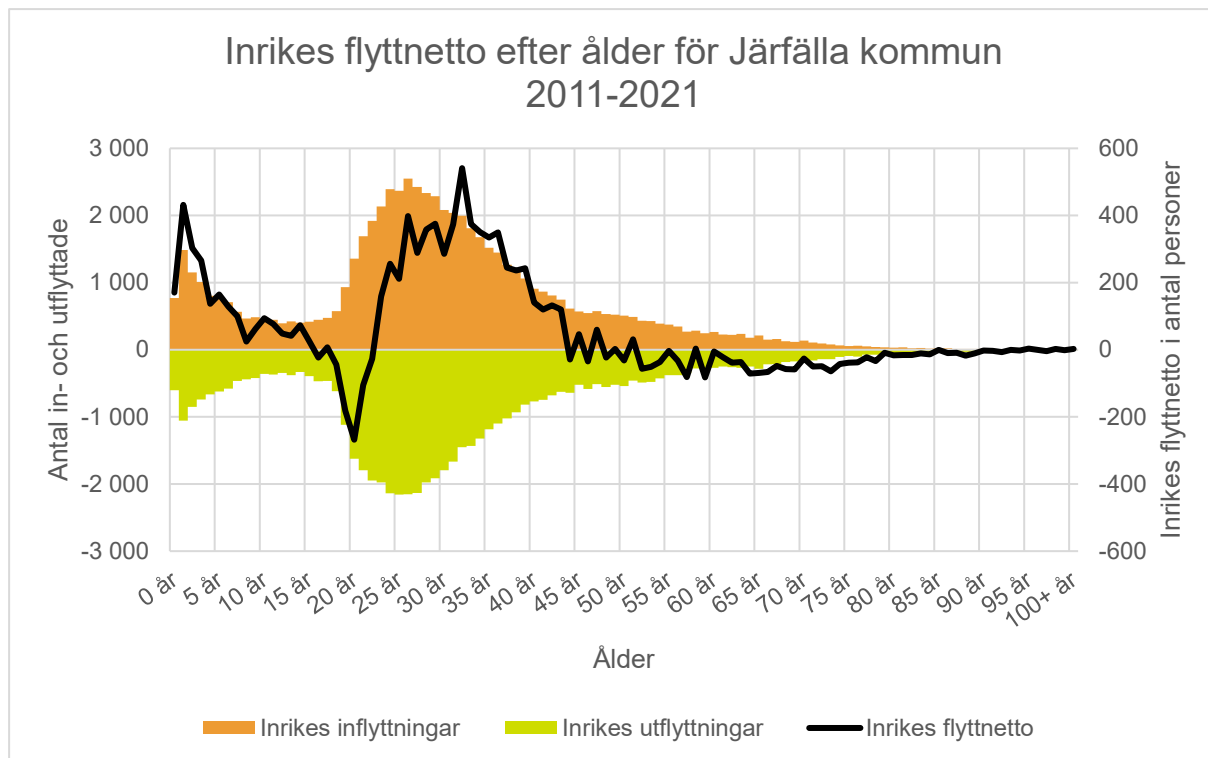
I Järfälla har det årsvisa flyttnettot – antalet inflyttande per år med avdrag för antal utflyttande – under den 10-åriga perioden varit positivt och bidragit med folkökningar om 1 000-2 500 personer per år. Antalet flyttar totalt har ökat mellan åren, en dubbling mellan 2011-2021. Nettot har långsamt ökat fram till 2018, från 1300 till 2400, men sjönk under 2019-2020. Utrikes flyttnettot var större än inrikes nettot under tidigt 2010-tal, men mot slutet av 2010-talet är det inrikes netto som bidrar mest till befolkningstillväxten.

Det är också tydligt att antalet inrikes inflyttningar och utflyttningar ökat över tid, vilket går att se i Figur 12, samtidigt som inflyttandet har ökat i en högre takt och således bidragit till ökande flyttströmmar in i kommunen över tid. Jämfört med inrikes flyttar har in- och utvandringarna varit lägre med mellan 700 och 1 100 invandringar och 300 och 450 utvandringar per år. Utrikes flyttmönster har varierat mer över tid och liknar ej de kontinuerliga ökningarna som syns i trenden för inrikes flyttar. Utrikes flyttströmmar är avsevärt mindre, men nettot varit på ungefär samma nivå under hela perioden (dock en topp 2018) och har ett medeltal på omkring 500 personer per år.



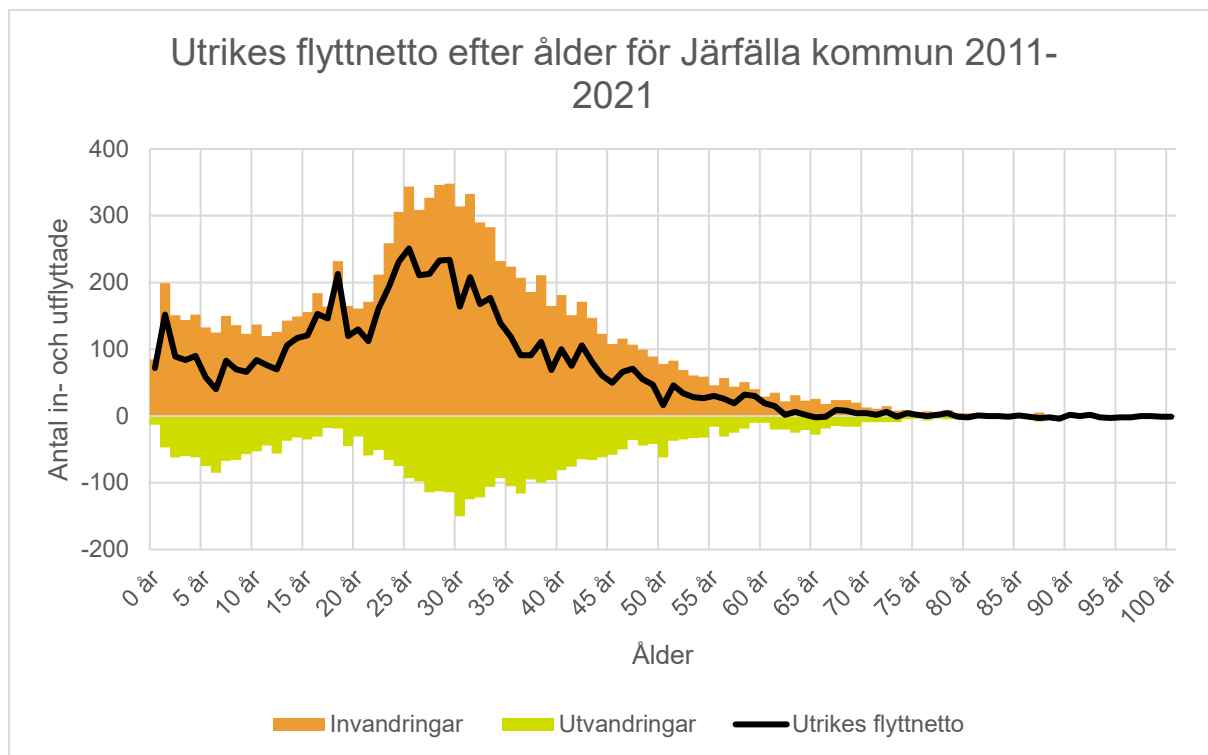
Figur 12. Inrikes och utrikes inflyttning och utflyttning samt totalt flyttnettot för Järfälla kommun 2011-2021, källa SCB.

När det gäller inrikes flyttnetto ser vi att det är 20-30 åringar som flyttar mest totalt sett. I Figur 13 syns positiva inrikes flyttnetton för unga barn ~0-7 år samt yngre vuxna ~23-45 år, samtidigt som flyttnettot har varit negativt för, framförallt, 18-22 åringar, men även äldre åldersgrupper (över 45 år) under den senaste 10-årsperioden.



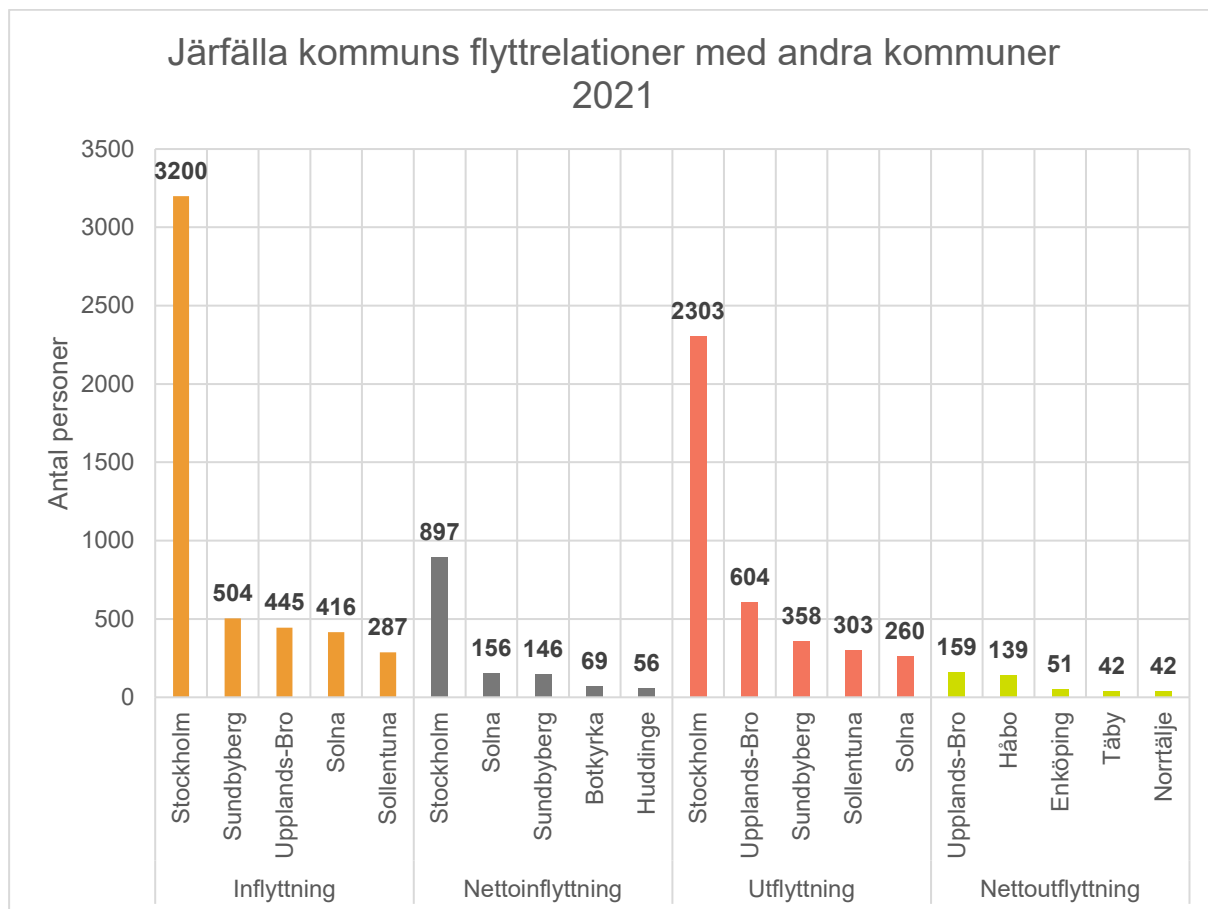
Figur 13. Inrikes flyttar. Inflyttningar och utflyttningar samt inrikes flyttnetto efter ålder i ett-årsklasser för Järfälla kommun 2011-2021, källa SCB.

När det kommer till utrikes flyttmönster är det tydligt att nästintill samtliga åldrar redovisar för ett positivt flyttnetto under perioden 2011-2021. Under perioden så har framförallt invandringen av unga barn 0-5 år samt ungdomar och unga vuxna 15-35 år bidragit mest till de positiva utrikes flyttnettot vilket går att se i Figur 14.



Figur 14. Utrikes flyttar. Invandringar och utvandringar samt utrikes flyttnetto efter ålder i ett-årsklasser för Järfälla kommun 2011-2021, källa SCB.

När det gäller riktade in och utflyttningar är Stockholms stad både den kommun som inflyttande vanligtvis kommer ifrån samt dit utflyttande vanligtvis söker sig. Samtidigt är nettoinflyttning störst från Stockholm, följt av Solna, Sundbyberg, Botkyrka och Huddinge. Sett till nettoutflyttar är Upplands-Bro, Håbo, Enköping, Täby och Norrtälje de kommuner som redovisar för de största antalen år 2021. Baserat på statistiken över riktade flyttar i Figur 15 kan man anta ett generellt flyttmönster bestående av omfattande inflytt från Stockholms stad och närliggande nordliga Stockholmskommuner till Järfälla samtidigt som svagare flyttströmmar går ut från Järfälla kommun i riktning mot kommuner i Stockholms läns norra omnejd, såsom Norrtälje, Håbo och Upplands-Bro.



Figur 15. Järfälla kommuns flyttrelationer med de fem vanligaste kommunerna för inflyttning, utflyttning, nettoinflyttning och nettoutflyttning 2021, källa: SCB.

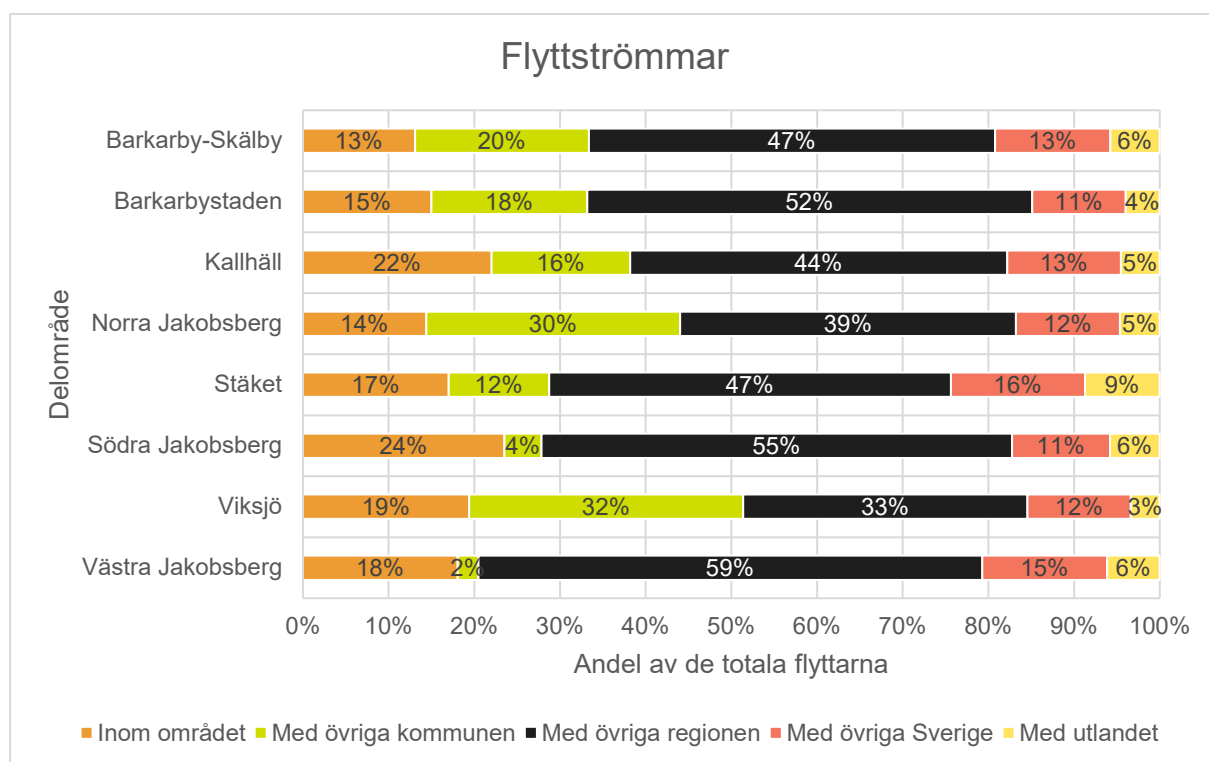
De flesta som flyttar till Järfälla, kommer från Stockholms stad samt närliggande kommuner norr om staden. Dock är utflyttningen till dessa kommuner stor den med. Därför kommer kommuner som Botkyrka och Huddinge med på nettoinflyttningslistan. De andra kommunerna på listan utgörs framförallt av kommuner i mer centrala delar av Stockholms län. På nettoutflyttningslistan är det istället mindre centrala kommuner i regionen såsom Upplands-Bro. Järfälla har totalt ett positivt flyttnetto med regionen, ett negativt netto med resterande landet och ett positivt netto med utlandet.



## 2.2.2 Flyttströmmar per delområde

I genomsnitt är 40 procent av flyttströmmarna begränsade till inom kommunen (inom eller mellan kommunens delområden). Ungefär lika stor andel av flyttströmmarna går till en annan kommun inom länet, medan endast omkring en tiondel av flyttarna sträcker sig utanför länet och ~ 5 procent utomlands.

Det är dock stora skillnader mellan områdena, vilket framgår i Figur 16. I områden som Viksjö och Norra Jakobsberg har stor andel av flyttarna en destination eller utgångspunkt inom Järfälla. I Barkarbystaden samt Södra och Västra Jakobsberg har istället en stor del av flyttarna en destination eller utgångspunkt utanför kommunen men inom regionen.



Figur 16. Fördelning av flyttströmmar uppdelat på inom området, med övriga kommunen, med övriga Stockholms län, med övriga Sverige och med utlandet för åtta delområden i Järfälla kommun 2021, källa: SCB.

### 2.2.3 Flyttströmmar inom kommunen

I matrisen i Figur 17 redovisas riktade flyttströmmar mellan Järfällas åtta delområden. Färgmarkeringen visar på hur stora den aktuella flyttströmmen är. Den generella trenden är att de största flyttströmmarna går från ett folkrikt delområde till ett annat folkrikt område och dessutom ofta speglas av en flyttström åt det motsatta hållet. Exempelvis är det stora flyttströmmar mellan de folkrika områdena Södra och Norra Jakobsberg. Beror detta på att det är populärt att flytta mellan de två områdena, eller beror det bara på områdes storlek?

För att besvara frågan behöver antalet personer som flyttar mellan två delområden ställas i relation till folkmängden för att bli intressant. Ett sätt att göra det är att analysera hur antalet personer som flyttar mellan delområden påverkas av områdenas folkmängd och modellberäkna förväntat antal flyttande personer per riktad flyttström. Detta blir ett jämförelsetal som det faktiska antalet flyttande personer kan jämföras med. Om det flyttar fler än *vad som är förväntat* innebär att flyttströmmen är stor i relativa tal. Om det flyttar färre än *vad som är förväntat* innebär att flyttströmmen är liten i relativa tal. Denna jämförelse redovisas i Figur 18. Där framgår det att

- Det är relativt stora flyttströmmar mellan södra norra och västra Jakobsberg.
- Att relativt få flyttar till och från Barkarby-Skälby (frånsett till och från Barkarbystaden)
- Att relativt få flyttar från Kallhäll (frånsett från Stäket)
- Att få flyttar till och från Viksjö, förutom från Södra och Västra Jakobsberg.

	Från Barkarby-Skälby	Från Barkarbystaden	Från Kallhäll	Från Norra Jakobsberg	Från Stäket	Från Södra Jakobsberg	Från Viksjö	Från Västra Jakobsberg
Till Barkarby-Skälby	utgår	55	21	69	3	39	40	31
Till Barkarbystaden	83	utgår	37	67	4	64	43	50
Till Kallhäll	44	49	utgår	89	54	82	44	35
Till Norra Jakobsberg	24	82	73	utgår	9	180	66	94
Till Stäket	14	7	43	17	utgår	9	4	4
Till Södra Jakobsberg	54	85	52	152	0	utgår	84	85
Till Viksjö	51	47	33	76	3	109	utgår	101
Till Västra Jakobsberg	61	38	41	80	5	86	103	utgår

0	10	50	90	180
Få flyttar				Många flyttar

Figur 17 Matris med antal personer som flyttar från och till delområden inom Järfälla

	Från Barkarby-Skälby	Från Barkarbystaden	Från Kallhäll	Från Norra Jakobsberg	Från Stäket	Från Södra Jakobsberg	Från Viksjö	Från Västra Jakobsberg
Till Barkarby-Skälby	utgår	21	-53	8	-6	-17	-41	-10
Till Barkarbystaden	43	utgår	-12	27	-2	27	-11	23
Till Kallhäll	-26	10	utgår	19	44	18	-49	-12
Till Norra Jakobsberg	-37	48	-1	utgår	0	124	-15	53
Till Stäket	-1	-1	25	2	utgår	-5	-16	-6
Till Södra Jakobsberg	-3	53	-17	95	-8	utgår	8	47
Till Viksjö	-24	5	-57	1	-8	41	utgår	51
Till Västra Jakobsberg	15	13	-14	34	-1	44	42	utgår

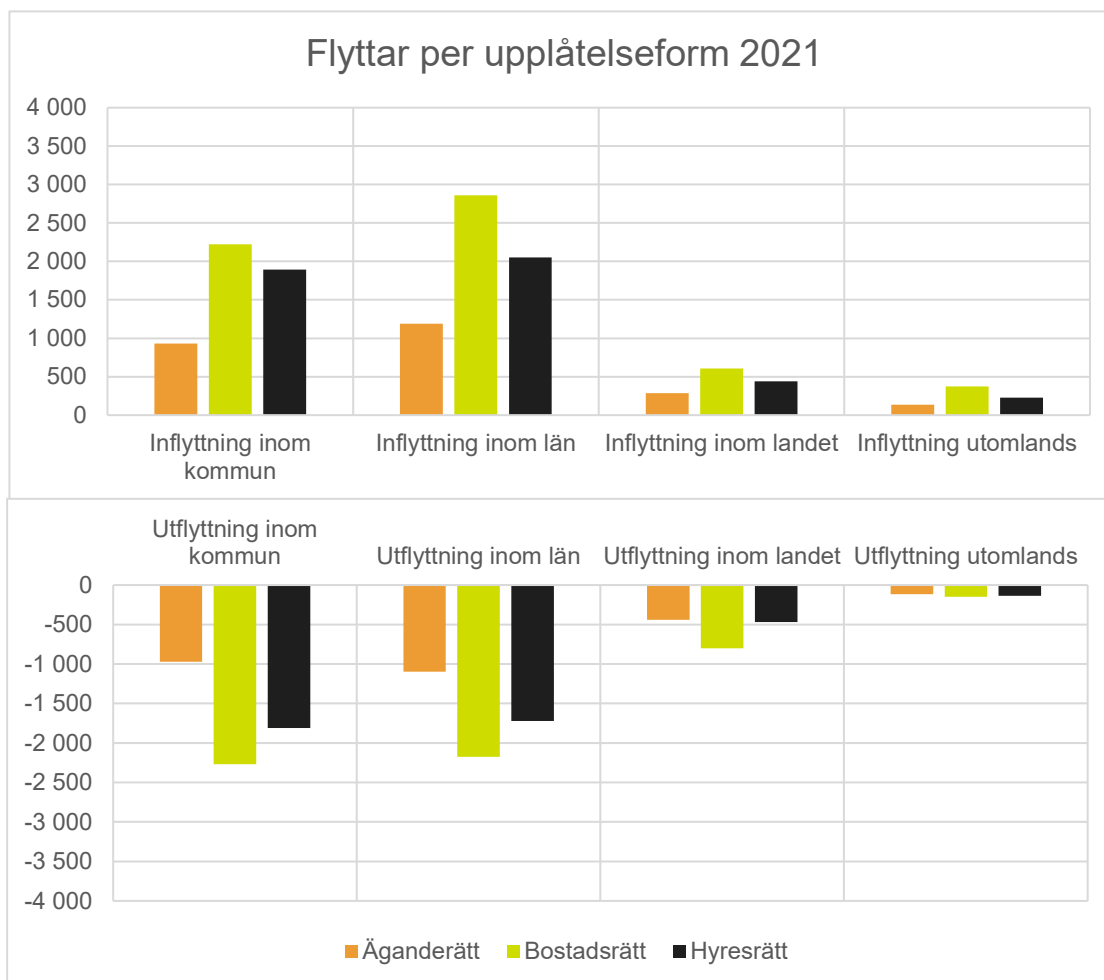
-50	-25	0	50	100
Få flyttar				Många flyttar

Figur 18 Matris med antal personer som flyttar jämfört med det förväntade antalet flyttande personer

## 2.2.4 Flyttar till och från upplåtelseformer

Flyttströmmar till och från de olika upplåtelseformerna kan hjälpa till att förstå flödena till, inom och från Järfälla och i förlängningen hur nybyggnation kan påverka dessa flöden. Dessa flöden redovisas i Figur 19. Vid en analys av flyttar till och från olika upplåtelseformer behöver vi dock ha upplåtelseformernas förekomst i åtanke. Bostadsrätter utgör nästan hälften av beståndet och hyresrätt och äganderätt står för cirka en fjärdedel var, vilket redovisas i närmare detalj i avsnitt 2.3 .

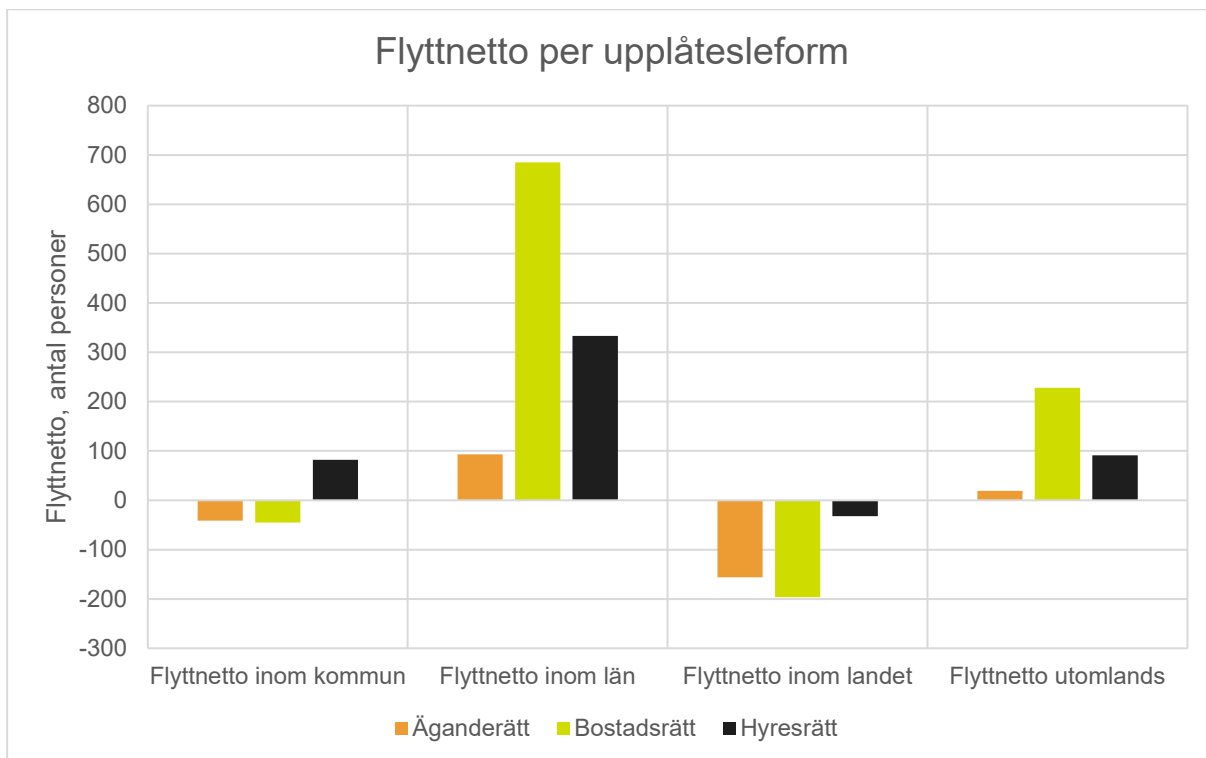
Med detta i åtanke framgår det att ungefär dubbelt så många flyttar går till och från bostadsrätt som äganderätt, vilket är att vänta utifrån upplåtelseformernas förekomst. En stor del av flyttarna går dock från och till hyresrätt, särskilt inom kommunen. Detta är inte att vänta utifrån att hyresrätten bara står för en fjärdedel av beståndet, men väl att vänta utifrån att hyresrätten är en mer flexibel upplåtelseform.



Figur 19 inflyttning och utflyttning till, inom och från Järfälla uppdelat på bostaden i Järfällas upplåtelseform, källa: SCB.

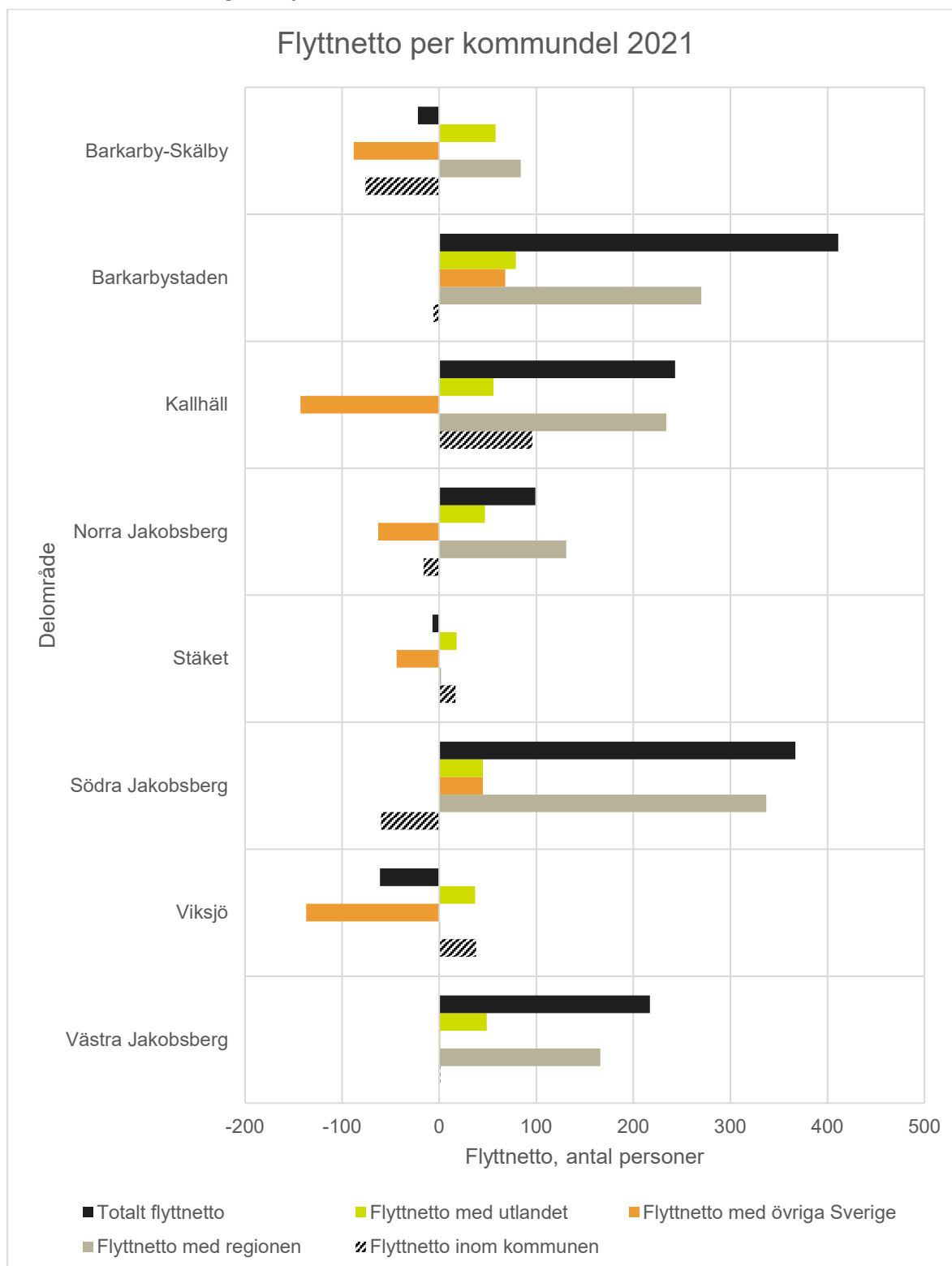
Analyserar vi istället flyttnettot per upplåtelseform framgår följande samband, vilka även går att se i Figur 20:

- De som flyttar inom kommunen lämnar ägt boende och flyttar till hyresrätt
- Den stora nettoinflyttningen från länet går framförallt till bostadsrätt och hyresrätt
- Nettoutflyttningen till övriga landet sker främst från äganderätt och bostadsrätt
- Utrikes inflyttare kommer till bostadsrätt och hyresrätt, men inte ofta till äganderätt



Figur 20 Flyttnetto per upplåtelseform i Järfälla, uppdelat på vilken kommun som flyttströmmen relaterar till, källa: SCB.

## 2.2.5 Sammantagna flyttmönster



Figur 21. Inomkommunalt, regionalt, Inrikes, utrikes och totalt flyttnetto för åtta delområden i Järfälla kommun 2021, källa: SCB.

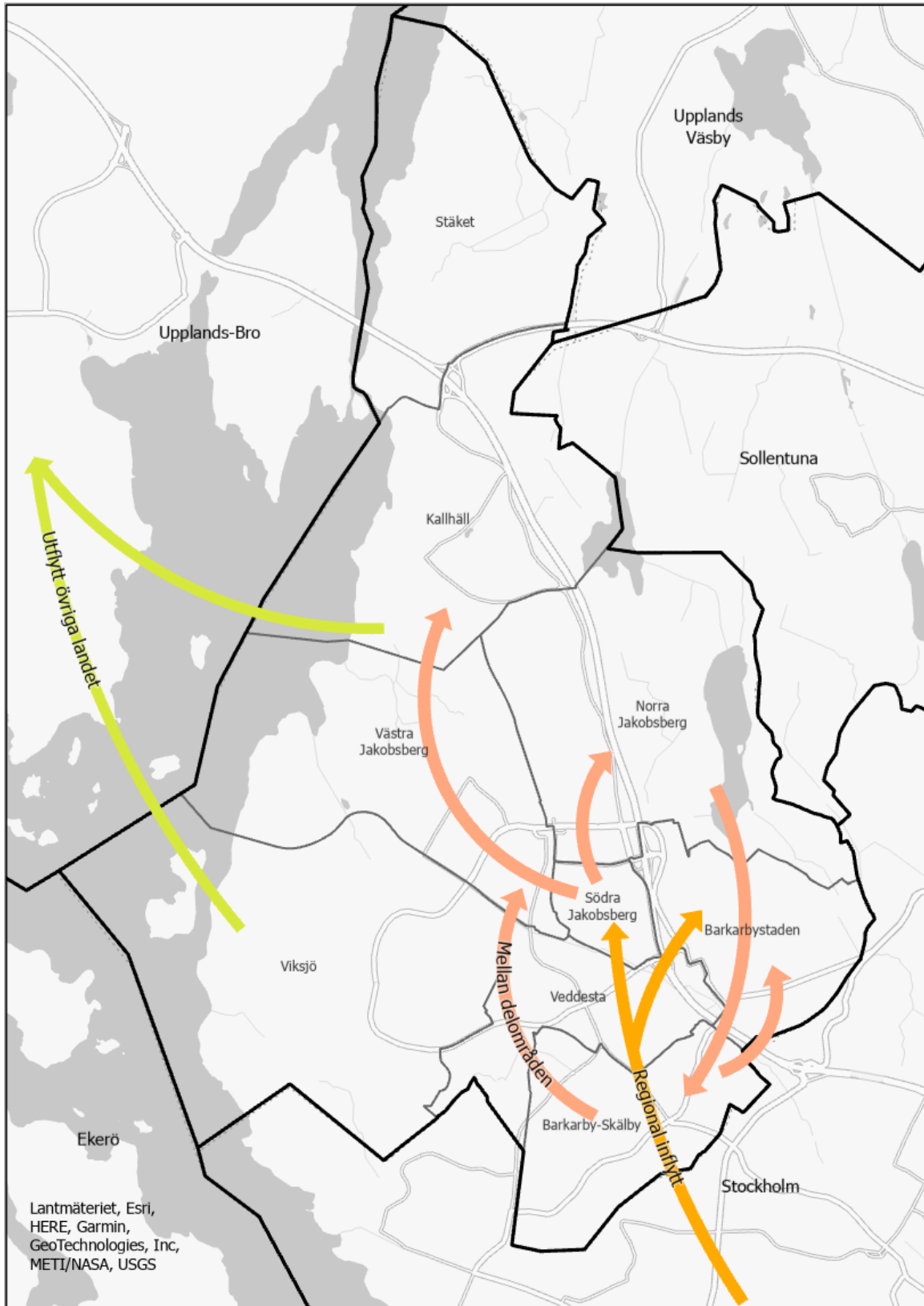
I Figur 21 visas flyttnetto för specifika delområden inom Järfälla kommun. Där framgår att utrikes flyttnettot är relativt jämt fördelat mellan Järfällas olika stadsdelar – ingen kommunedel är så att säga fönstret mot utlandet. Det totala flyttnettot är dock som störst i Barkarbystaden och Södra Jakobsberg – men positivt flyttnetto finns även i Kallhäll, Västra och Norra Jakobsberg. Dessa områdens flyttnetto drivs framförallt av en stark inomregional inflyttning och kan sägas utgöra fönstret mot regionen. Viksjö, Barkarby-Skälby och Stäket redovisade svagt negativa flyttnetton samma år. Detta kan dels bero att det inte byggs särskilt mycket i dessa områden och något så enkelt som att de som flyttar in är färre än de som flyttar ut, exempelvis sammanboende utan barn flyttar in medan sammanboende med barn flyttar ut.

De inomkommunala flyttarna visar på att Järfällabor flyttar mot områdena Kallhäll, Stäket och Viksjö. Dessa flyttare kommer framförallt ifrån Barkarby-Skälby och Södra Jakobsberg.

Endast Barkarbystaden och Södra Jakobsberg har ett positivt flyttnetto med övriga Sverige. De flesta områden, men i synnerhet Viksjö och Kallhäll har stora negativa netton med övriga Sverige.

Om man förenklar något går flyttmönstren att beskriva så som kartan i Figur 22 visar: Regional inflyttning sker till ett flertal områden men särskilt Barkarbystaden och Södra Jakobsberg. Dessa områden har vissa likheter men skiljer sig markant gällande socioekonomisk status. Där är troligt att även flyttströmmarna till dessa två områden bottnar i att det pågående byggandet marknadsför platsen, men att personerna som väljer mellan områdena har olika socioekonomiska förutsättningar.

De största nettoflyttströmmarna går från Södra Jakobsberg till Norra Jakobsberg och Kallhäll samt från Barkarby-Skälby till Barkarbystaden och Västra Jakobsberg. Allt detta är rörelser norrut som i viss utsträckning stämmer med ett narrativ att de regionala inflyttarna kommer söderifrån från Stockholms stad, Solna och Sundbyberg och regionala och nationella utflyttare går till Upplands Bro och Enköping. Sambanden är givetvis inte så endimensionella. Det sker exempelvis ett stort utbyte mellan Barkarbystaden och de flesta delområden, en av de stora nettoflyttströmmarna går mellan Norra Jakobsberg och Barkarby Skälby.



Figur 22. Kartering av flyttmönster - Järfälla Kommun



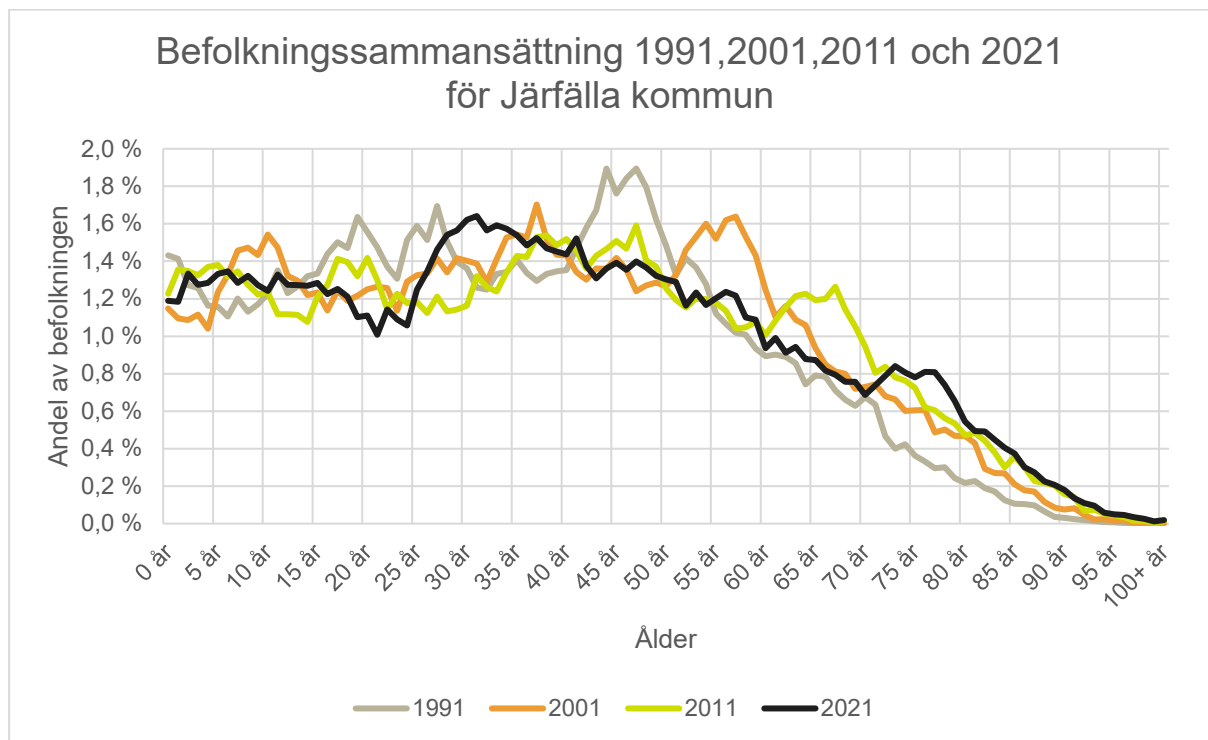
## 2.2.6 Flyttströmmarna och demografin

Befolkningsstrukturen ett givet år relaterar i stor utsträckning till hur befolkningsstrukturen har sett ut historiskt. Bortsett från in- och utflyttar är befolkningssammansättningen identiskt med befolkningssammansättningen X år tidigare, bara förskjuten X år i ålder.

I Figur 23 redovisas befolkningssammansättningen år 1991, 2001, 2011 och 2021. Det går att utläsa att "puckeln" 40-50 åringar år 1991 har förflyttas till en puckel av 50-60-åringar år 2001, och en puckel 60-70-åringar år 2011. Den puckeln går även att se år 2021 även om den har minskat i storlek. Den naturliga demografiska livscykeln blir allt mer suddig mellan decennierna, ju mer in- och utflyttning smetar ut den demografiska särprägel.

År 2001 kunde befolkningssammansättningen till 96 procent förklaras av befolkningssammansättningen tio år tidigare. År 2011, efter den ökande inflyttningen från och med 2006, kan befolkningssammansättningen enbart till 91 procent förklaras av befolkningssammansättningen tio år tidigare. År 2021, efter det att inflyttningen ytterligare ökat markant, kan befolkningssammansättningen enbart till 78 procent förklaras av befolkningssammansättningen tio år tidigare.

Ju fler som flyttar in till Järfälla, ju mer påverkar inflyttningen befolkningssammansättningen. Om ungefär samma grupper flyttar in och ut varje år upphör den demografiska livscykeln och en näst intill statisk befolkningsstruktur uppkommer. En fördel med det är att dess behov vad gäller bostadsbeståndet också är relativt statiskt.



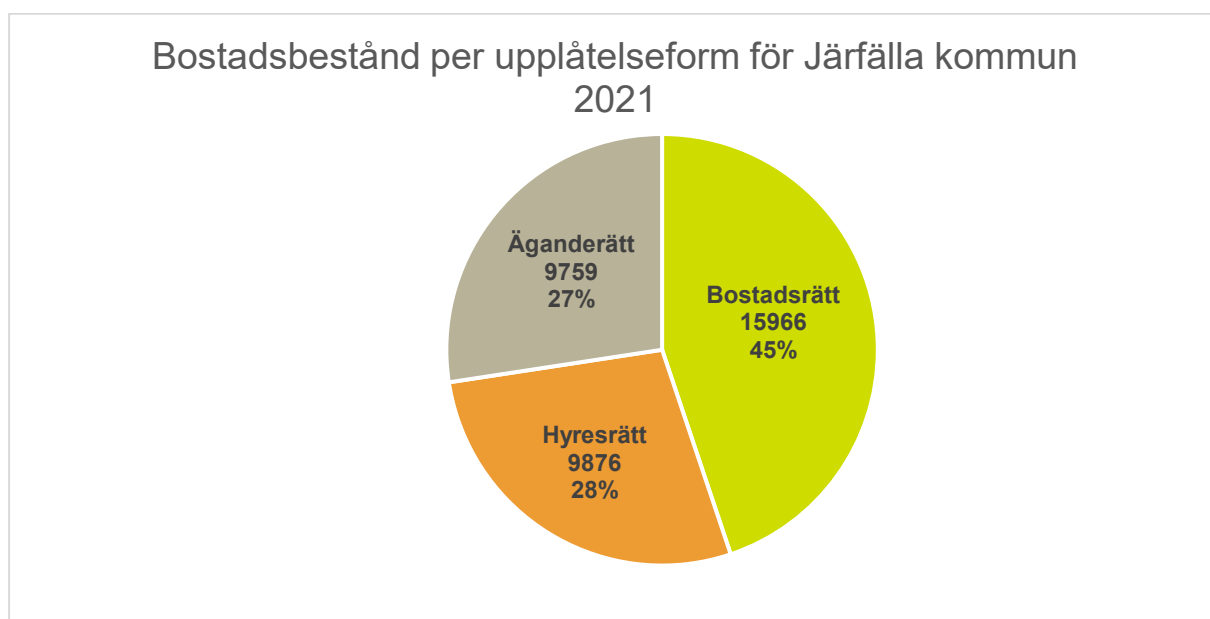
Figur 23. Befolkningssammansättning per åldersklass i Järfälla åren 1991, 2001, 2011 och 2021, källa: SCB.

## 2.3 BOSTADSBESTÅNDETS SAMMANSÄTTNING

Här beskrivs bostadsbeståndet utifrån upplåtelseform, hustyper, antal rum och boarea samt byggår.

### 2.3.1 Upplåtelseform och hustyp

Järfälla kommuns bostadsbestånd om drygt 35 000 bostäder präglas av bostadsrätten som upplåtelseform där nästan hälften av beståndet (45 procent) är bostadsrätter. De resterande bostäderna är jämnt fördelade mellan hyresrätter (28 procent) och äganderätter (27 procent) vilket går att se i Figur 24.

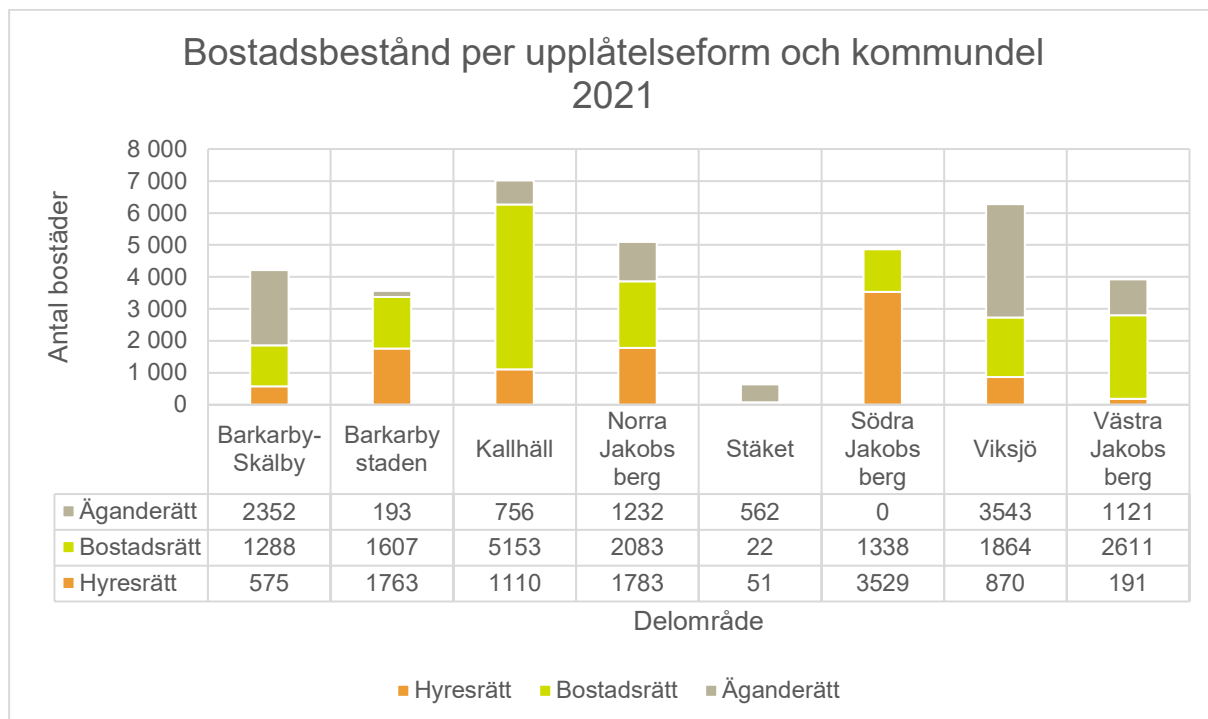


Figur 24. Fördelning av upplåtelseformer uppdelat på bostadsrätt, hyresrätt och äganderätt för Järfälla kommun 2021, källa: SCB.

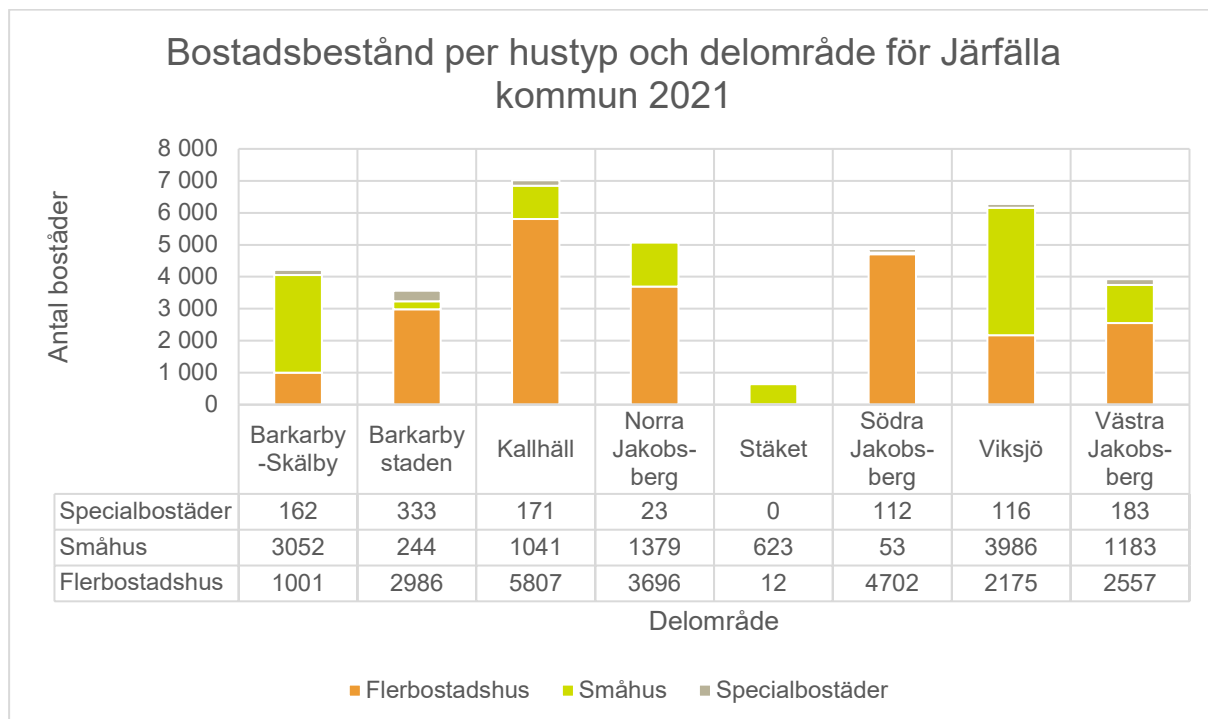
När fördelningen bryts ner på områdesnivå framgår att beståndet är varierat kraftigt mellan de olika områdena, vilket går att se i Figur 25.

Barkarby-Skälby, Stäket och Viksjö är att betrakta som småhusområden, här består mer än 50 procent av bostäderna av äganderätter. I Västra Jakobsberg och Kallhäll är en majoritet av bostäderna bostadsrätter. I Barkarbystaden och Norra Jakobsberg är det relativt jämt fördelat mellan hyresrätt och bostadsrätt. Det är endast i Södra Jakobsberg som majoriteten av bostäderna är hyresrätter.

I Järfälla som helhet står lägenheter i flerbostadshus för nästan 65 procent av det totala bostadsbeståndet. På delområdesnivå är variationen mellan hustyper stor vilket går att se i Figur 26. Småhus är den dominerande hustypen i Barkarby-Skälby och Viksjö. Omvänt återfinns nästan inga småhus i Barkarbystaden och Södra Jakobsberg där flerbostadshus är den absolut vanligaste hustypen. Även i resterande områden är lägenheter i flerbostadshus



Figur 25. Bostadsbestånd per upplåtelseform uppdelat på hyresrätt, bostadsrätt och äganderätt för åtta delområden i Järfälla kommun 2021, källa: SCB.

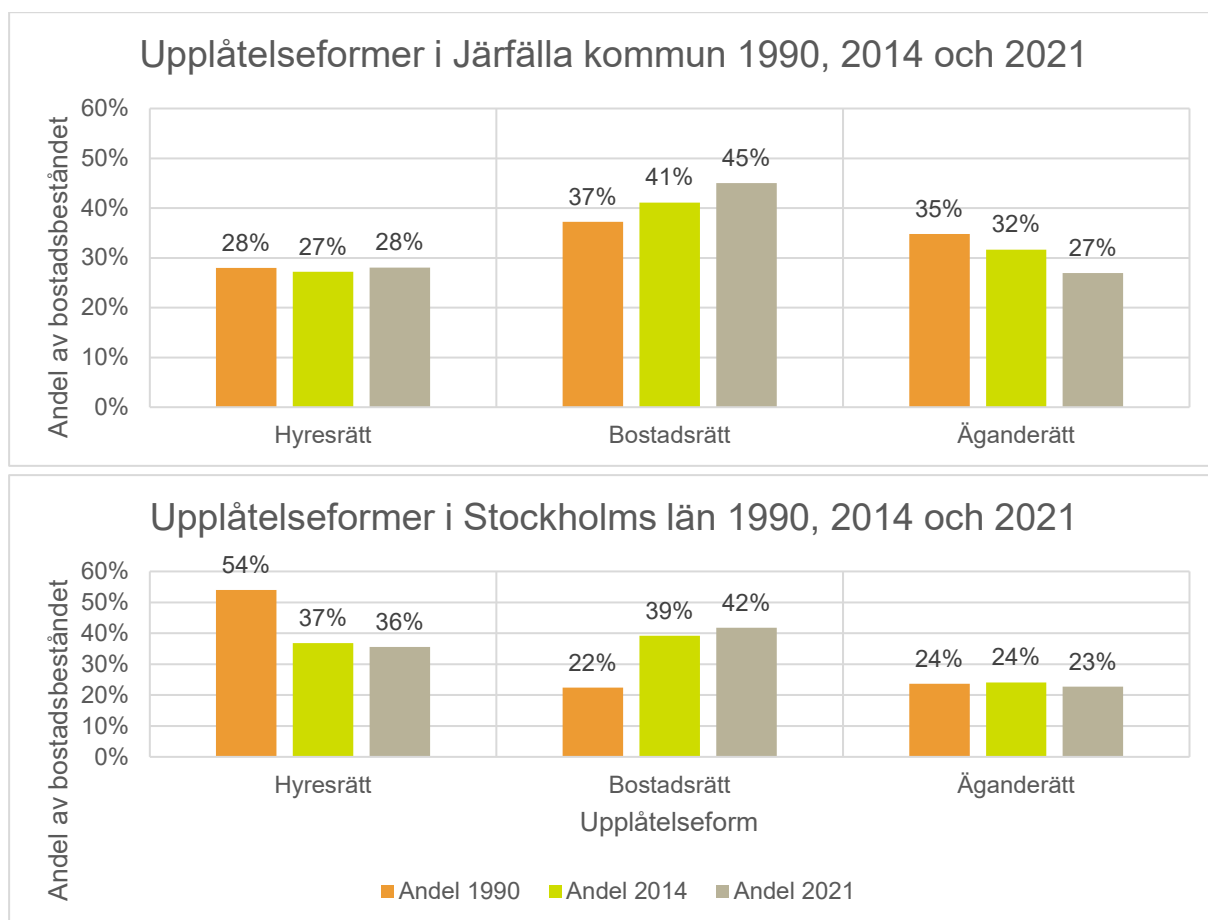


Figur 26. Bostadsbestånd per hustyp uppdelat på flerbostadshus, småhus och specialbostäder för åtta delområden i Järfälla kommun 2021, källa: SCB.

vanligast men det finns även ett betydande inslag av småhus. Värt att notera är den förhållandevis stora andelen specialbostäder i Barkarbystaden.

Järfälla har en stor andel bostadsrätter (45 procent), vilket är mer än länet i stort och 28 procent av bostäderna är hyresrätter (vilket är mindre än i länet stort) och 27 procent äganderätter (vilket är mer än länet i stort).

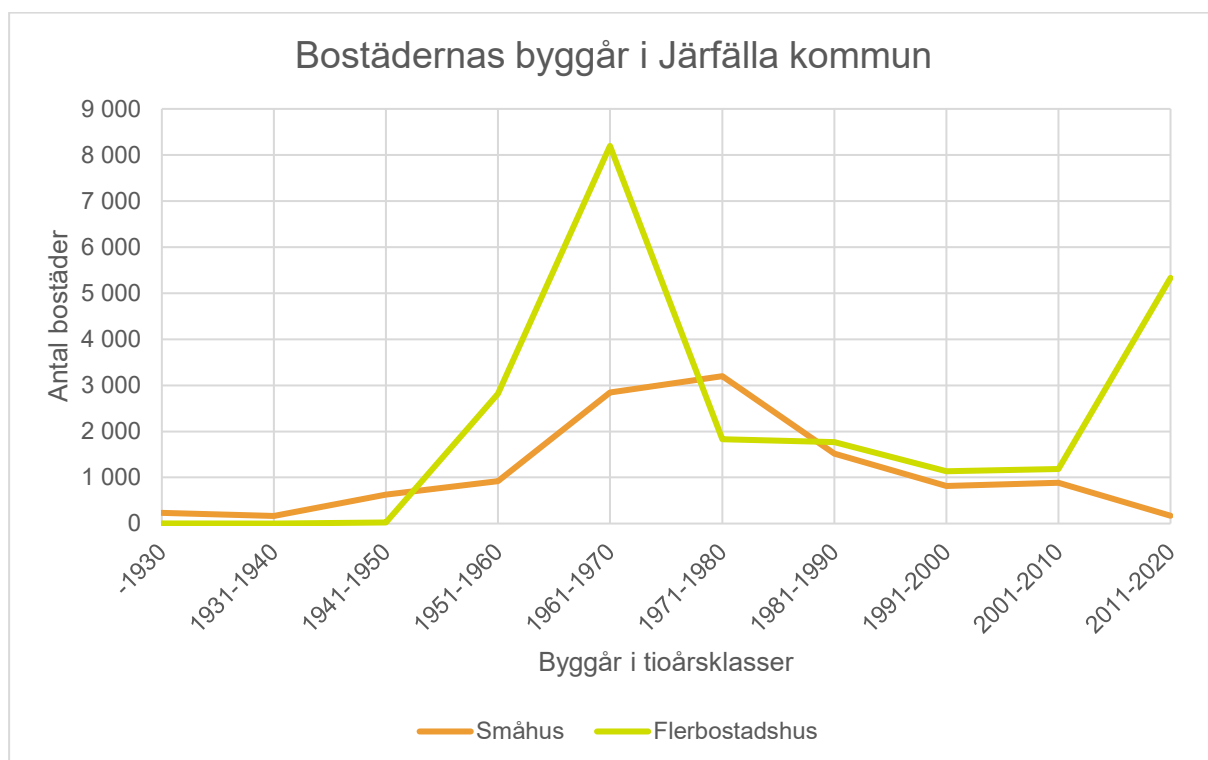
I länet har bostadsbeståndet transformerats de senaste 30 åren, vilket redovisas i Figur 27. Andelen bostadsrätter har ökat, till stor del på bekostnad av hyresrätten. Detta har skett både genom ombildningar och icke-balanserat byggande. I Järfälla har andelen bostadsrättsföreningar också ökat sedan 1990-talet. Ombildningar skett i Järfälla, men inte i lika stor utsträckning som i Stockholms län. Samtidigt har allmännyttan byggt mycket vilket innebär att andelen hyresrätter liknar nivåerna år 1990. Dock har byggandet av småhus inte hängt med varför andelen småhus minskat. En jämförelse med 2014 visar att den stora förändringen av de olika upplåtelseformernas andelar redan är inträffat i Järfälla. Således är det inte de senaste årens storskaliga bostadsbyggande i exempelvis Barkarbystaden som är upphov till förändringen.



Figur 27. Upplåtelseformer bland bostadsbeståndet 1990, 2014 och 2021, Järfälla kommun jämfört med Stockholms län, källa: SCB.

### 2.3.2 Byggår

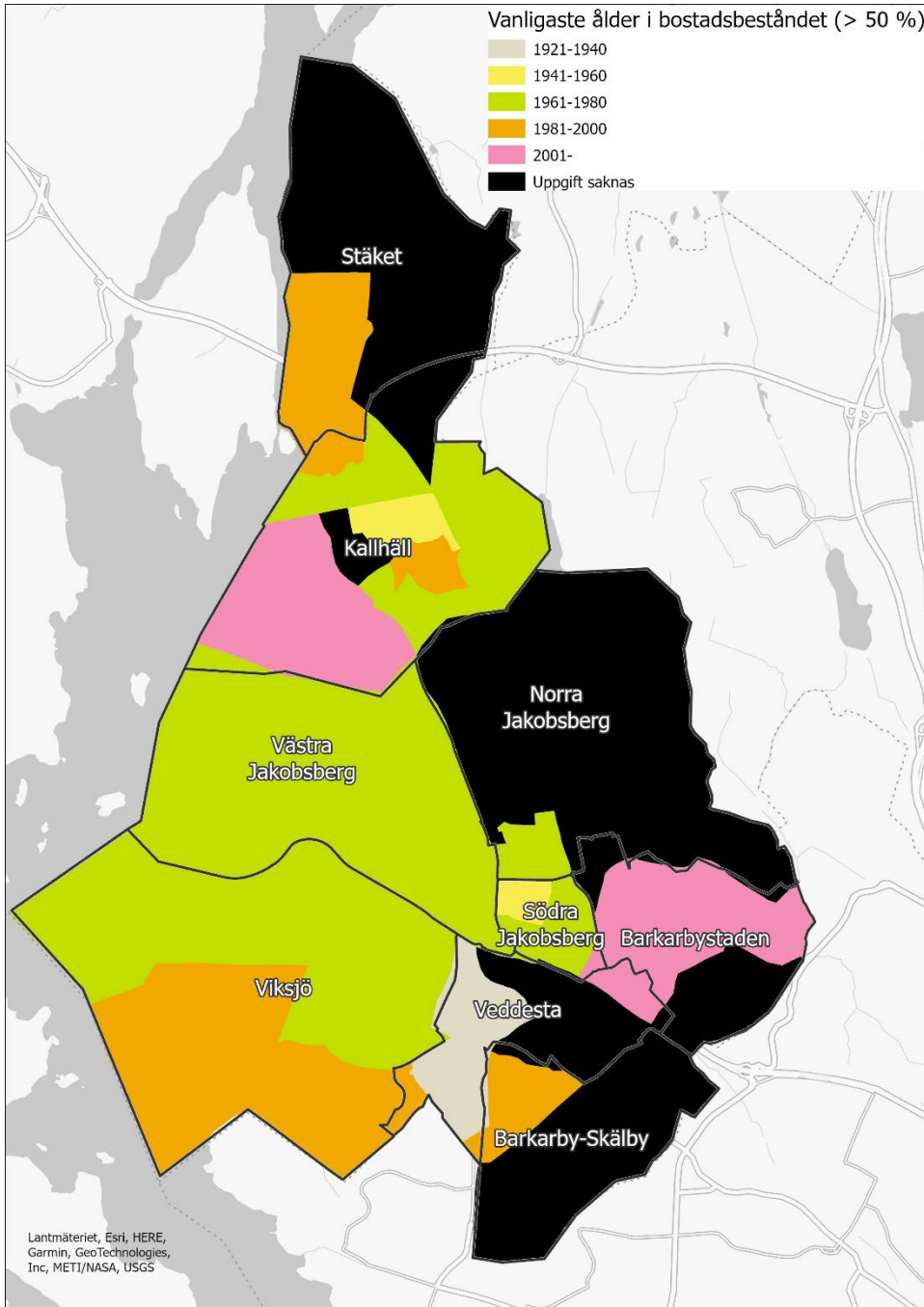
Bostadsbeståndets byggår i Järfälla präglas av toppar och dalar. Det gäller både för småhus och flerbostadshus, men främst för flerbostadshusen. I Figur 28 går det att se att drygt stora delar av beståndet är byggt mellan 1961-1970. Näst vanligaste byggdecennium för flerbostadshus är det senaste årtiondet med 23 procent. Således går det att konstatera att flerbostadshusen i Järfälla har en hög sannolikhet att antingen vara från miljonprogrammet eller vara mer eller mindre nyproducerade. Småhusbeståndet uppvisar en mindre variation men drygt 50 procent av beståndet har tillkommit under en tjuugoårsperiod mellan 1961-1980. Till skillnad från flerbostadshusen som har ökat i antal i nutid så är det tämligen ovanligt med småhus med ett byggår efter 1990, endast drygt 15 procent av småhusbeståndet har tillkommit efter 1991.



Figur 28. Bostäders byggår uppdelat på småhus och flerbostadshus i tioårsklasser för Järfälla kommun fram till och med 2020, källa: SCB.

Region Stockholm har tagit fram statistik över vanligaste förekommande byggår på basområdesnivå för Stockholms län. Basområdena överensstämmer inte fullt ut med de delområden som nyttjas i den här rapporten. Dock är det möjligt att dra vissa slutsatser utifrån kartan i Figur 29. Tydligast är den höga koncentrationen av bostäder byggda efter 2001 i Barkarbystaden och i Bolinder strand i Kallhäll. Det går även att se hur perioden som täcker in miljonprogrammet, 1961-1980 täcker centrala och södra Jakobsberg samt stora

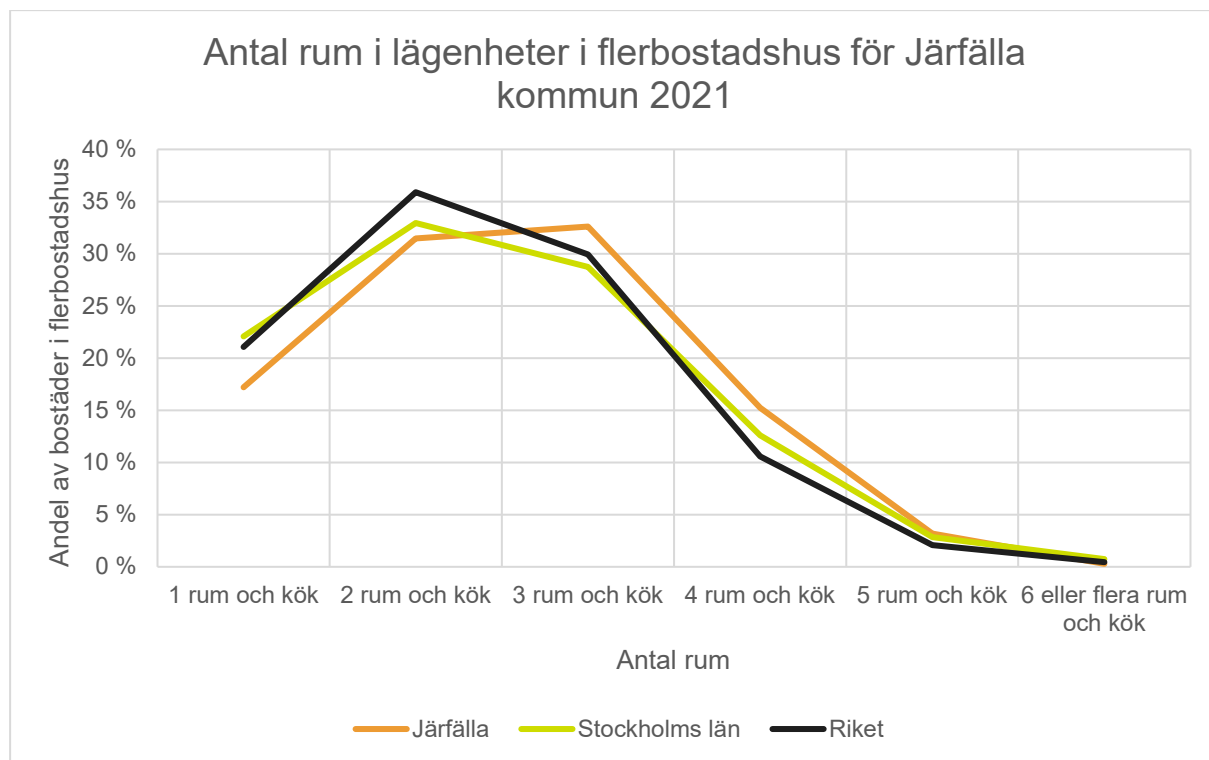
delar av Viksjö och Kallhäll. Viktigt att påpeka är att statistiken inte har någon uppdelning mellan flerbostadshus och småhus utan innefattar hela bostadsbeståndet i Järfälla kommun.



Figur 29. Karta över vanligast förekommande byggår (mer än 50 procent av beståndet). Källa Region Stockholm samt Tyréns bearbetningar i GIS.

### 2.3.3 Bostädernas storlek

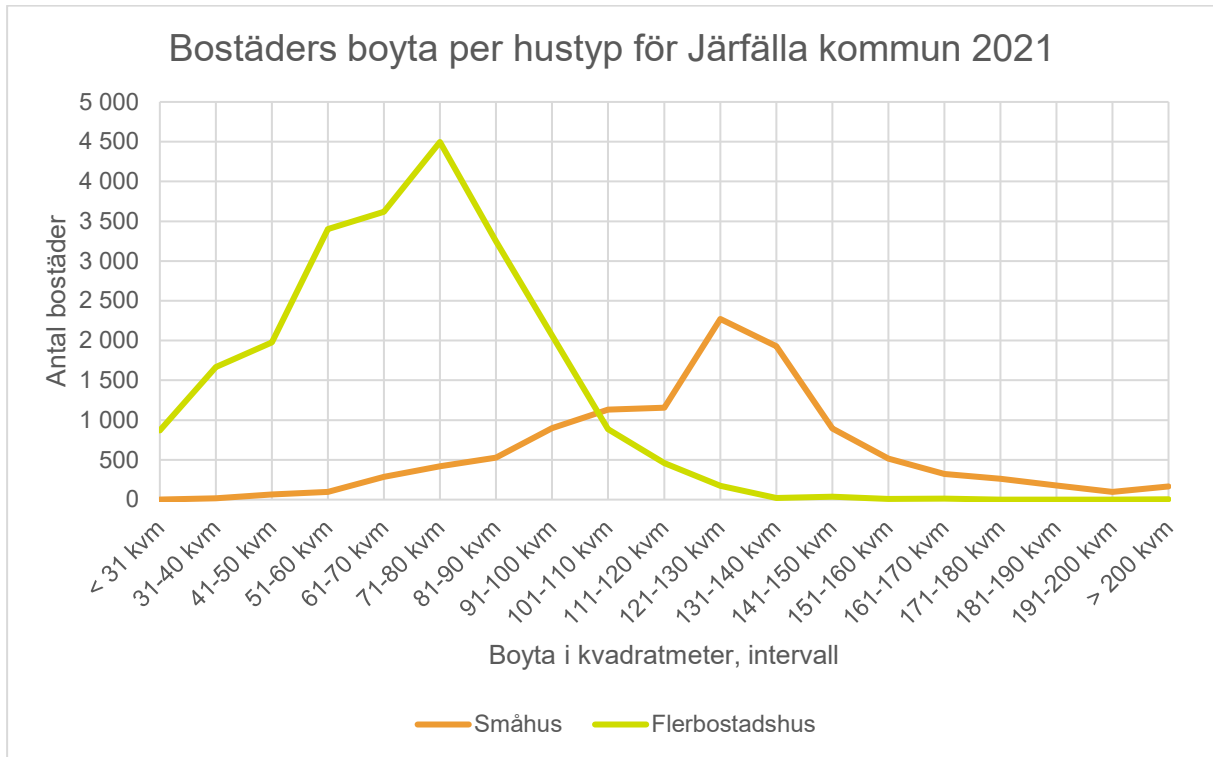
Överlag är bostäderna i Järfälla stora, sett till antal rum, jämfört med bostadsutbudet i länet och riket. I Figur 30 går det att se att andelen treor och fyror är drygt 32 respektive 15 procent i Järfälla kommun vilket är högre än i både länet och riket, samtidigt som andelen ettor och tvåor är lägre om drygt 17 respektive 31 procent. Även andelen femmor är högre i Järfälla, men här är skillnaden marginell.



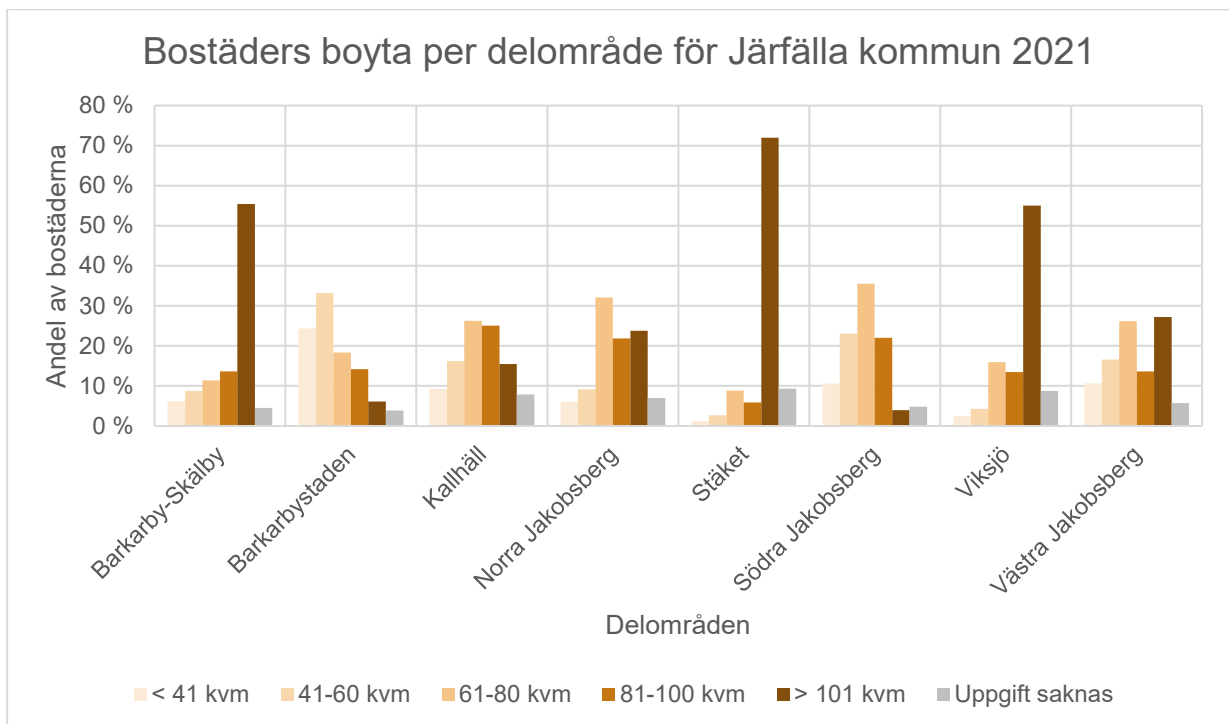
Figur 30. Antal rum i lägenheter i flerbostadshus för Järfälla kommun jämfört med Stockholms län och riket 2021, källa: SCB.

I Järfälla kommun är det vanligast att lägenheter i flerbostadshus har en boyta mellan 71-80 kvm och småhus 121-130 kvm. I Figur 31 går det att se att fördelningen för lägenheter i flerbostadshus har en tämligen snäv fördelning av boyta där ungefär två tredjedelar (~15 000) av lägenheterna är i storleksspannet 51-90 kvm. För småhusen är fördelningen mer spridd men de flesta småhusen ligger i intervallet 91-150 kvm.

När det gäller fördelningen av bostädernas boyta mellan olika delområden i Järfälla så följer fördelningen till stor del andelen småhus till flerbostadshus. I Figur 32 går det att se att de delområden som har en hög andel småhus, Barkarby-Skälby, Stäket och Viksjö har en hög andel, över 50 procent, bostäder som är större än 100 kvm I Kallhäll samt Norra, Södra och Västra Jakobsberg är bostadsbeståndet varierat sett till bostadsstorlek, medans bostadsbeståndet i Barkarbystaden framförallt utgörs av mindre lägenheter där 57 procent av lägenheterna är mindre än 60 kvm.



Figur 31. Bostäders boyta per hustyp uppdelat i småhus och flerbostadshus för Järfälla kommun, källa: SCB.



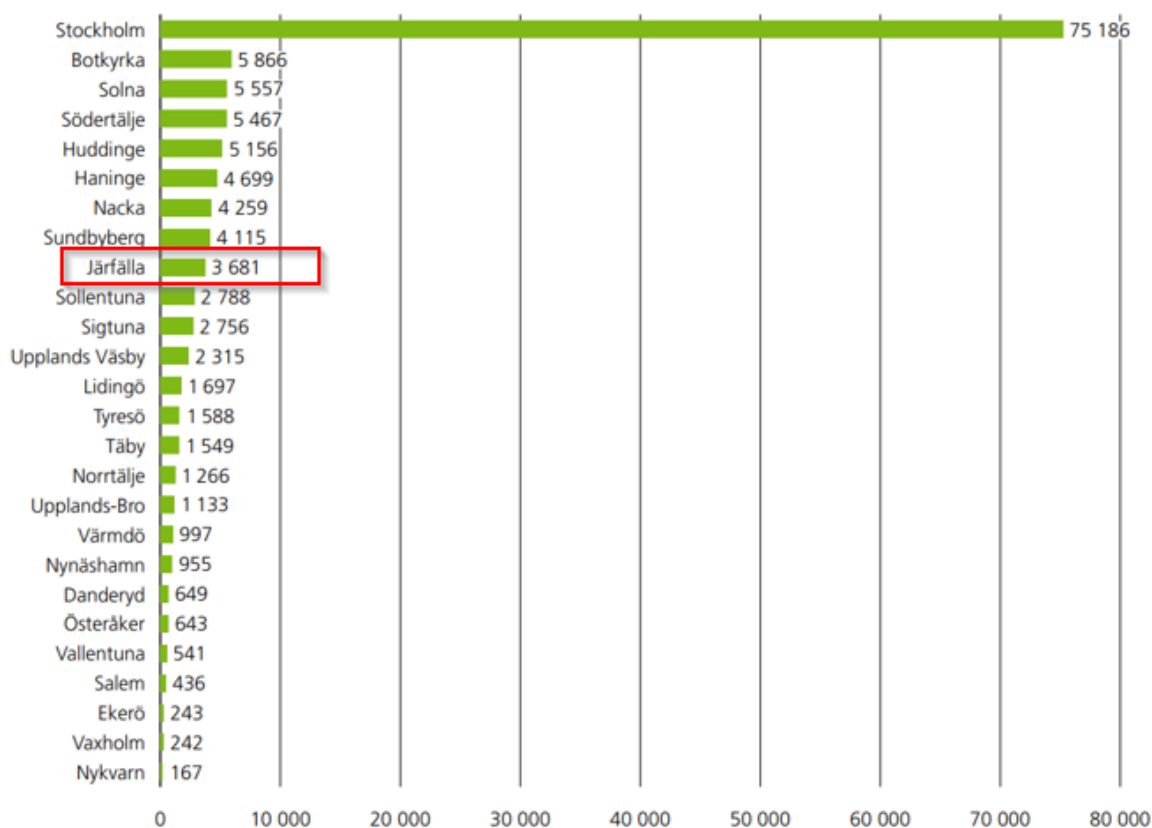
Figur 32. Bostäders boyta för åtta delområden i Järfälla kommun 2021, källa: SCB



## 2.4 BOENDEFÖRHÅLLANDEN

Här presenteras nyckeltal gällande boendeförhållanden såsom trångboddhet och boarea per person, informationen har hämtats från andra rapporter

Järfälla kommun ligger i den övre halvan gällande antalet trångbodda hushåll i Stockholms län enligt Region Stockholms rapport *Hushållens tillgång till godtagbara bostäder i Stockholmsregionen (2021)*. I Järfälla fanns 2019 drygt 3 600 trångbodda hushåll vilket går att se i Figur 33. Eftersom det rör sig om absoluta tal så har Stockholms stad det absolut högsta antalet trångbodda hushåll på grund av kommunens stora befolkning. Järfälla ligger, med vissa undantag, i linje med jämförbara kommuner med avseende på folkmängd och läge i länet.

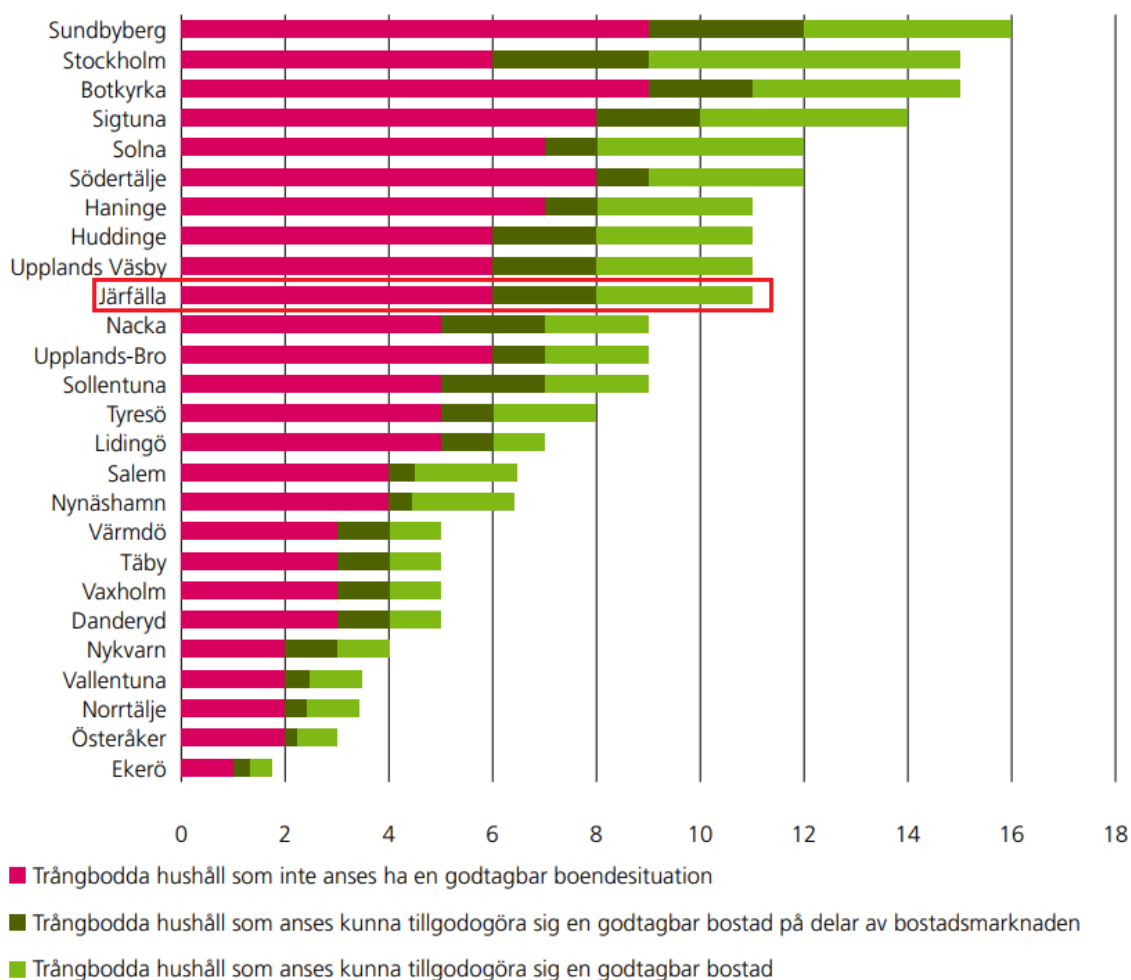


Figur 33. Antal trångbodda hushåll per kommun i Stockholms län 2019, källa: Region Stockholm, 2021.

### Regionens definition av trångboddhet i rapporten

För att ett hushåll inte ska vara trångbott ska alla barn som är över 12 år i hushållet ha ett eget sovrum. I övrigt ska två vuxna (sammanboende) ha minst ett rum och kök utöver ett gemensamt sovrum, och barnfamiljer ska ha minst tre rum och kök. De hushåll som inte har tillgång till detta anses trångbodda. Ensamhushåll utan barn och hushåll som bor i småhus, bedöms inte kunna vara trångbodda.

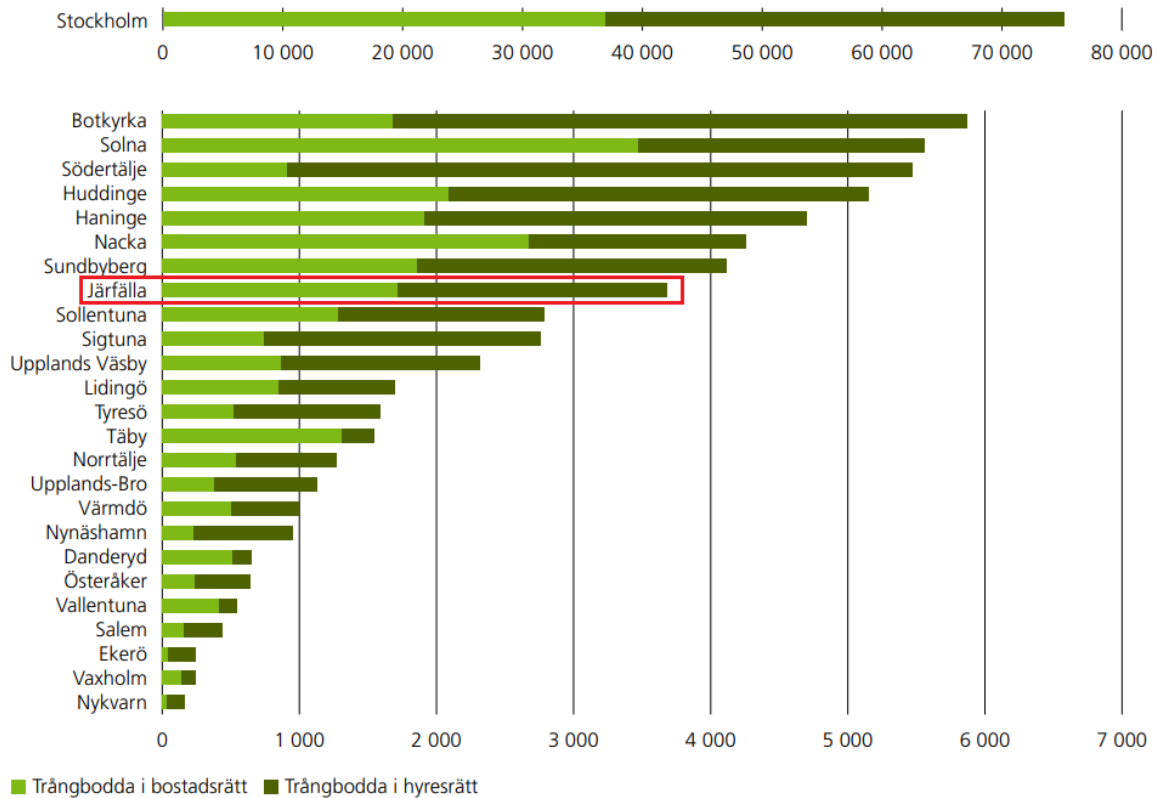
Totalt är ungefär 11 procent av hushållen i Järfälla kommun trångbodda. Av de trångbodda hushållen så anses mer än hälften av dessa inte ha någon möjlighet att tillgodogöra sig en godtagbar bostad vilket går att se i Figur 34. Situationen i Järfälla är identisk med liknande kranskommuner som Upplands Väsby och Huddinge och snarlik den i Haninge. Till skillnad från när antalet trångbodda hushåll redovisades i absoluta tal så är inte längre Stockholms stad i topp utan istället har Sundbyberg den högsta andelen trångbodda i länet. Dock är Stockholms stad inte långt efter på andra plats.



Figur 34. Andel trångbodda hushåll i procent per kommun i Stockholms län och deras möjlighet att tillgodogöra sig ett godtagbart boende 2019, källa Region Stockholm, 2021.

I Järfälla är de trångbodda hushållen relativt jämnt fördelade mellan boende i hyresrätt och bostadsrätt. I Figur 35 går det att se att förhållandet mellan upplåtelseformerna varierar kraftigt mellan länets kommuner, dock är det viktigt att påpeka att den variationen har sin grund i hur stor andel av bostadsbeståndet som är bostadsrätter respektive hyresrätter. För Järfällas del så består bostadsbeståndet av nästan 50 procent bostadsrätter och runt 28

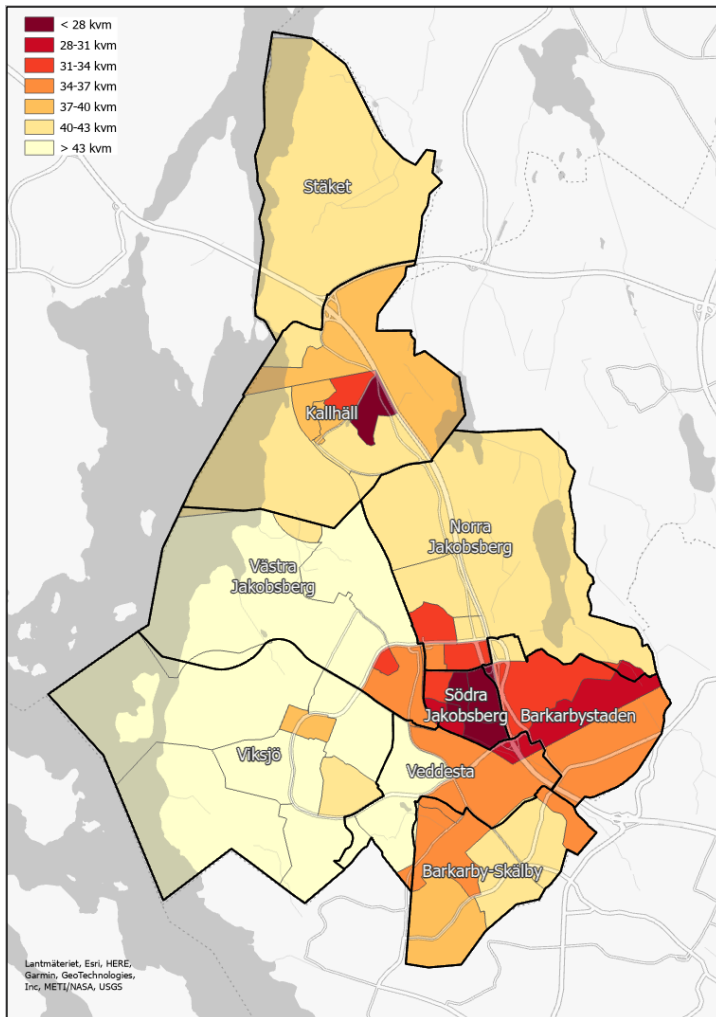
procent hyresrätter vilket medför att trångboddhet är betydligt vanligare bland de som bor i hyresrätt än i bostadsrätt.



Figur 35. Antal trångbodda hushåll i olika boendeformer uppdelat på bostadsrätt och hyresrätt i Stockholms län 2019, källa: Region Stockholm, 2021.

Drygt 4 procent av hushållen i Järfälla kommun uppskattas ha en ansträngd boendeekonomi enligt Boverket, andelen är något lägre än för länet som helhet (drygt 5 procent).

Trångboddhet brukar definieras som förhållandet mellan hushållsstorleken (antal personer) och antal rum i bostaden. Men ett annat sätt att se på trångboddhet är boarean per person som i Figur 36. Trängst verkar det vara centralt i Jakobsberg och Kallhäll, samt i Barkarbystaden där den genomsnittliga bostadsarean per person är ~26-31 kvm. I Stäket, Viksjö och delar av Kallhäll och Norra Jakobsberg är bostadsarean per person betydligt högre och överstiger i vissa områden 40 kvm per person.



Figur 36. Karta – genomsnittlig boarea per person per DeSO område, Järfälla kommun. Källa Delmos, samt Tyréns bearbetningar i GIS.

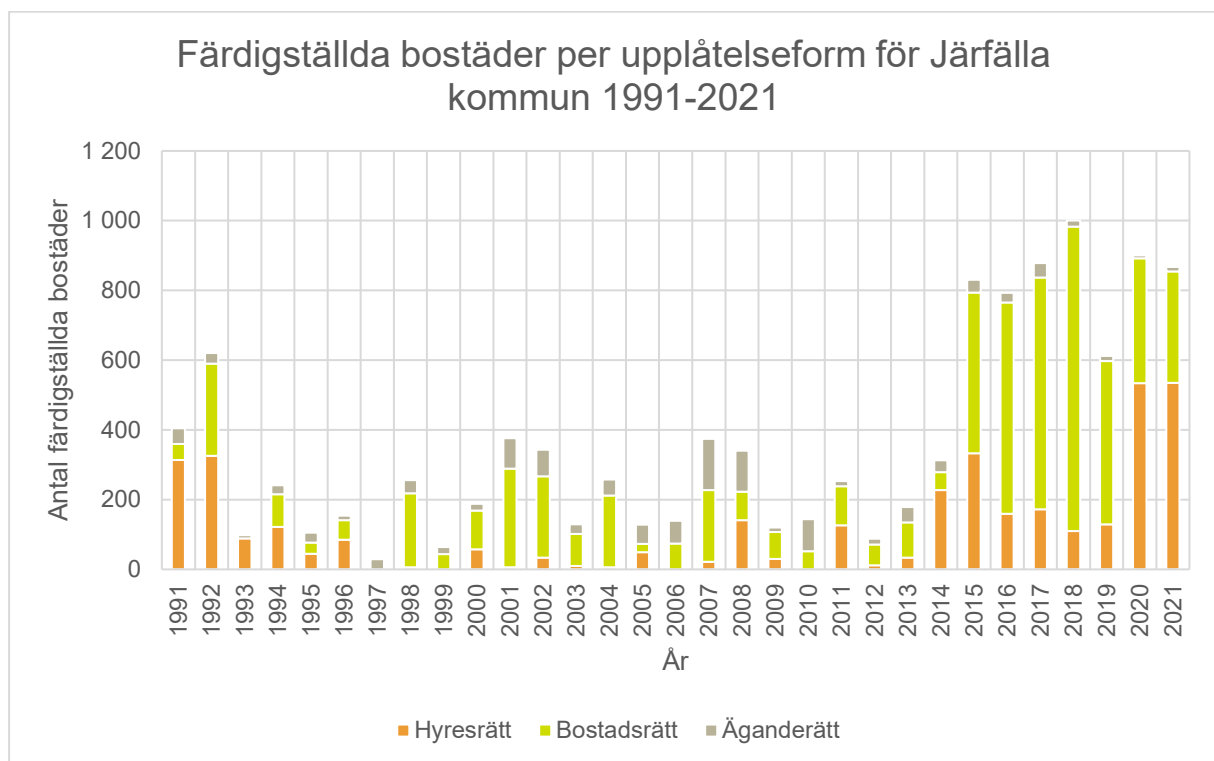
### 2.4.1 Trångboddhet och boarea per person

Vad gäller boendeförhållanden med avseende på trångboddhet påminner Järfällas situation om den i andra kranskommuner som Upplands Väsby, Huddinge och Haninge. Sett till situationen i hela länet så placerar sig Järfälla något över mitten vad gäller andel trångbodda hushåll och det är betydligt vanligare att vara trångbodd i en hyresrätt än en bostadsrätt. För kommunens delområden finns ingen regelrätt statistik över trångboddhet, men måttet boarea per person kan fungera som en indikator. Gällande boarea per person så är det som trängst i Södra och centrala Jakobsberg och i centrala Kallhäll. Även i Barkarbystaden är boytan per person tämligen låg. Rymligast är det i Viksjö och delar av Västra Jakobsberg. En slutsats som går att dra är att den potentiella trångboddheten är som störst i de delar av kommunen som har en hög andel äldre hyresrätter, som Södra Jakobsberg, men även i områden med en hög andel nyproduktion. Dock är det rimligt att anta att det rör sig om skilda orsaker, där bostäderna i det äldre hyresrättsbeståndet i grunden är rymliga men att det är för många boende för lägenhetens storlek. I områden med mycket nyproduktion som i Barkarbystaden är det snarare så att bostäderna har byggts mer yteffektivt över lag vilket i sin tur ger upphov till en mindre boarea per person, dock behöver det inte betyda att de boende är trångbodda.

## 2.5 BOSTADSBYGGANDE I KOMMUNEN

### 2.5.1 Bostadsbyggande sedan 90-talet

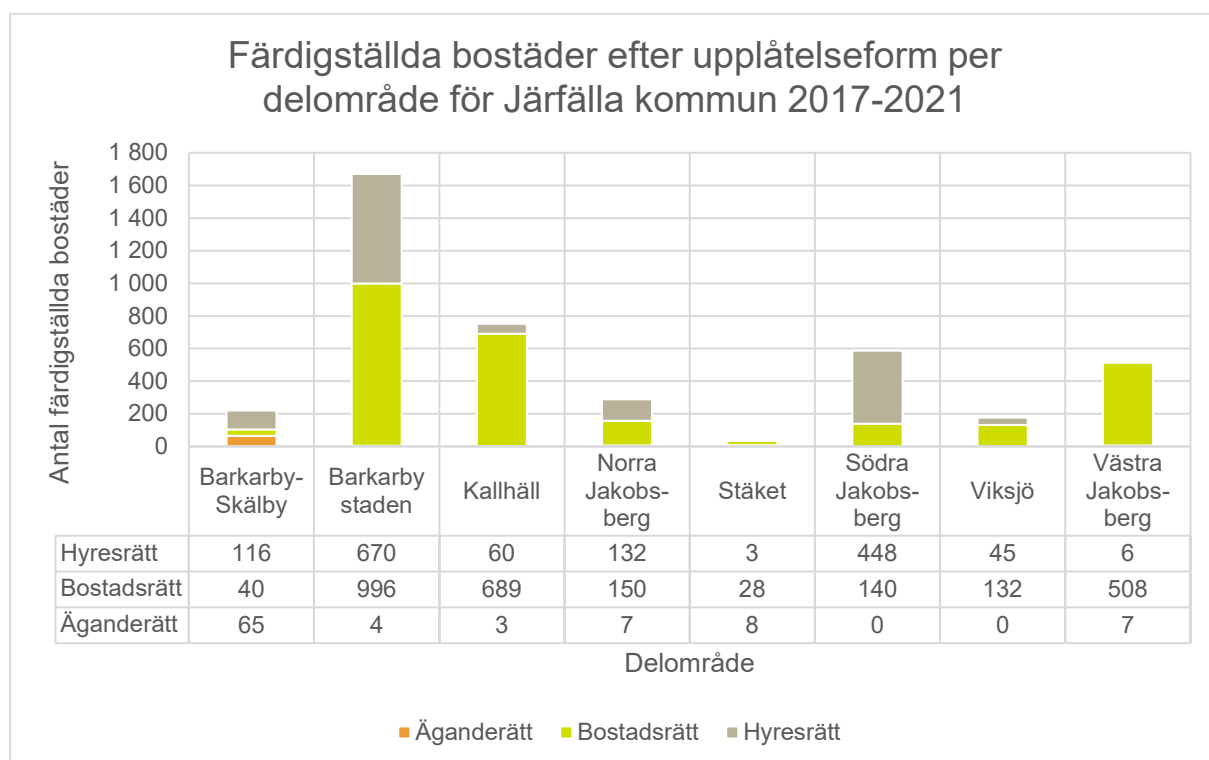
Sedan 2015 har bostadsbyggandet i Järfälla ökat kraftigt och i Figur 37 går det att se att byggandet sedan 2015 har legat på mellan 600 till 1 000 färdigställda bostäder per år. Sett till hela perioden med hög byggtakt så har bostadsrätten varit den drivande upplåtelseformen men under de två senaste åren har hyresrätten tagit över som den vanligaste upplåtelseformen för nyproducerade bostäder i kommunen. Vidare har antalet färdigställda äganderätter varit försvinnande liten. Perioden innan 2015 kännetecknas av en tämligen låg byggtakt ända tillbaka till 1993. Byggandet fluktuerar något mellan åren men med några undantag så är bostadsrätten den vanligaste upplåtelseformen även här. Värt att notera är att antalet färdigställda äganderätter är tämligen stort under vissa år, framförallt 2007-2008. Tidseriens första två år, 1991-1992, påvisar en högre byggtakt där nivån för 1992 är i paritet med 2019 års byggande. Åren uppvisar även det högsta antalet färdigställda hyresrätter innan 2015.



Figur 37. Antal färdigställda bostäder per upplåtelseform uppdelat på hyresrätt, bostadsrätt och äganderätt för Järfälla kommun 1991-2021, källa: SCB.

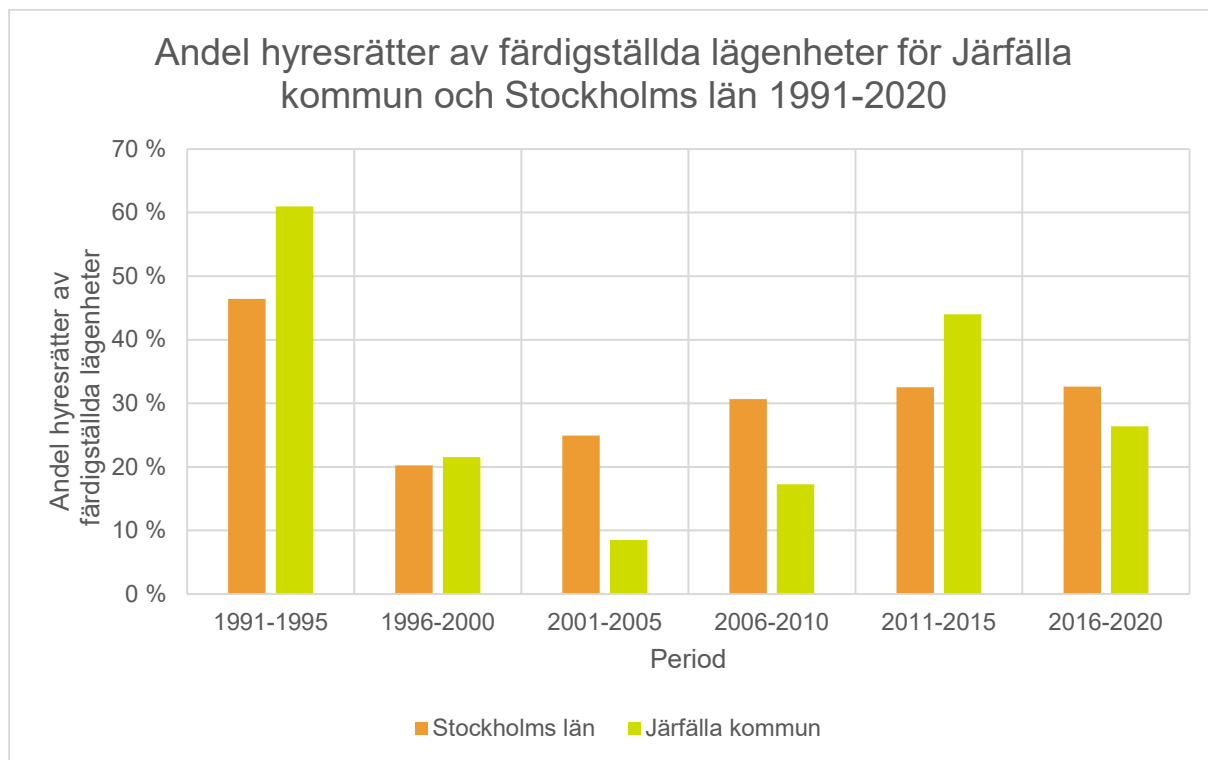
De senaste fem åren är bostadsbyggandet i Järfälla kommun till stor del koncentrerat till Barkarbystaden. I Figur 38 går det att se att nästan 40 procent av byggandet har skett i Barkarbystaden och att fördelningen mellan hyresrätter och bostadsrätter är tämligen jämn med en något större andel bostadsrätter. I Kallhäll och Västra Jakobsberg har nytillskottet av

bostäder framförallt handlat om bostadsrätter, 689 stycken under de senaste 5 åren i Kallhäll samt 508 stycken i Västra Jakobsberg. Nybyggda hyresrätter har framförallt lokaliserats till Barkarbystaden samt Södra Jakobsberg (448 under perioden), Norra Jakobsberg (132 under perioden) och Barkarby-Skälby (116 under perioden). Det är tydligt att äganderätter har utgjort en exceptionellt låg andel av bostadsbyggandet i Järfälla kommun under de senaste 5 åren samtidigt som majoriteten av de nybyggda äganderätterna har uppförts i Barkarby-Skälby (65 av 94 stycken).



Figur 38. Färdigställda bostäder per upplåtelseform uppdelat på äganderätter, bostadsrätter och hyresrätter för åtta delområden i Järfälla kommun 2017-2021, källa: SCB.

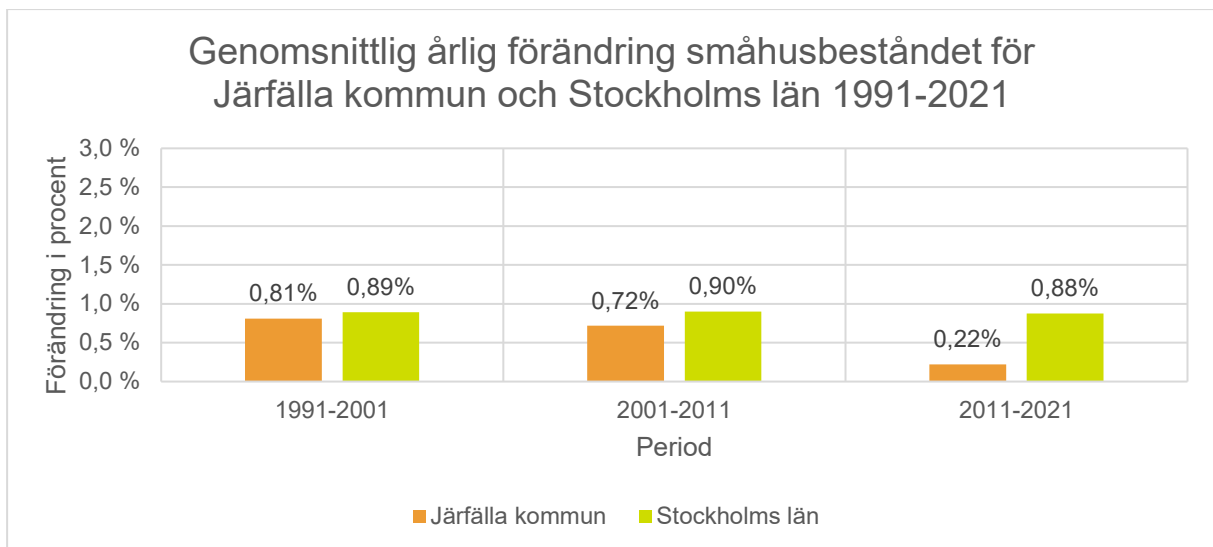
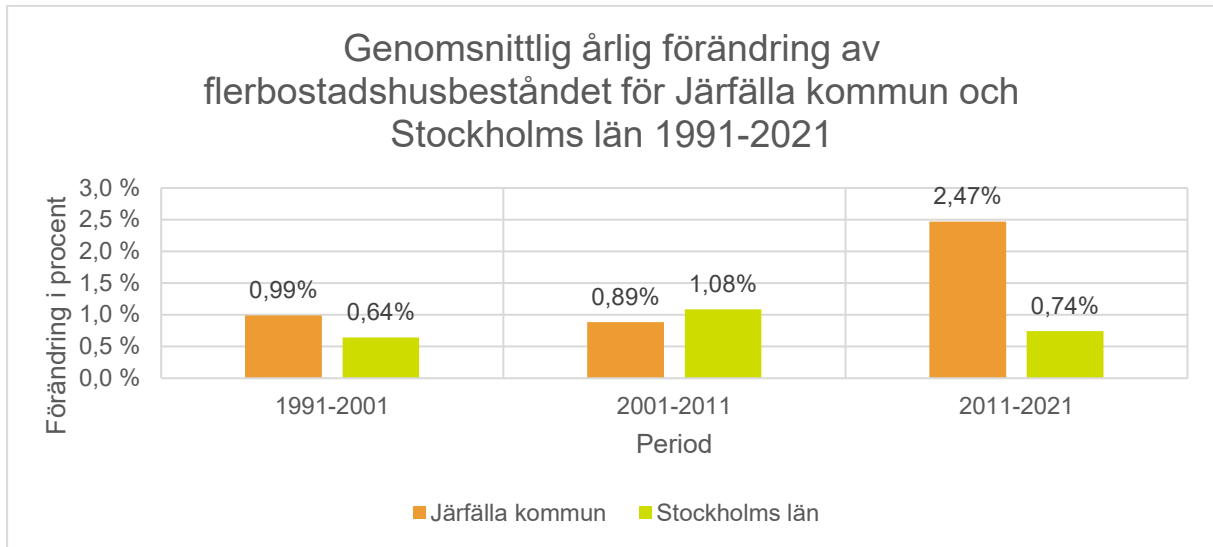
Andelen färdigställda hyresrätter i Järfälla kommun har legat högre än motsvarande siffra för Stockholms län under första halvan av 2010-talet för att sedan ligga något under andelen i länet under årtiondets andra hälft som går att se i Figur 39. Under 2000-talet var andelen färdigställda hyresrätter mindre än hälften av andelen i länet. Noterbart är även att andelarna i både Järfälla och länet under den första halvan av 1990-talet är betydligt högre än under senare tidsperioder.



Figur 39. Andel hyresrätter av färdigställda lägenheter i procent för Järfälla kommun och Stockholms län 1990-2020, källa: SCB.

I jämförelser av den genomsnittliga byggtakten för småhus och flerbostadshus ter sig flerbostads- och småhusbeståndet i Järfälla ha utvecklats i liknande tempo som i länet under perioden 1991-2011. Perioden sedan 2011 sticker ut då byggtakten ökade betydligt och flerbostadshusbeståndet utökades med i genomsnitt ~ 2,5 procent per år vilket är mer än tre gånger så högt som länets byggtakt under motsvarande period. Samtidigt har byggandet av småhus stagnerat där beståndet endast har utökats med i snitt ~ 0,2 procent per år vilket är fyra gånger lägre än byggtakten för småhus som observerats i länet under samma period, vilket går att utläsa i Figur 40.

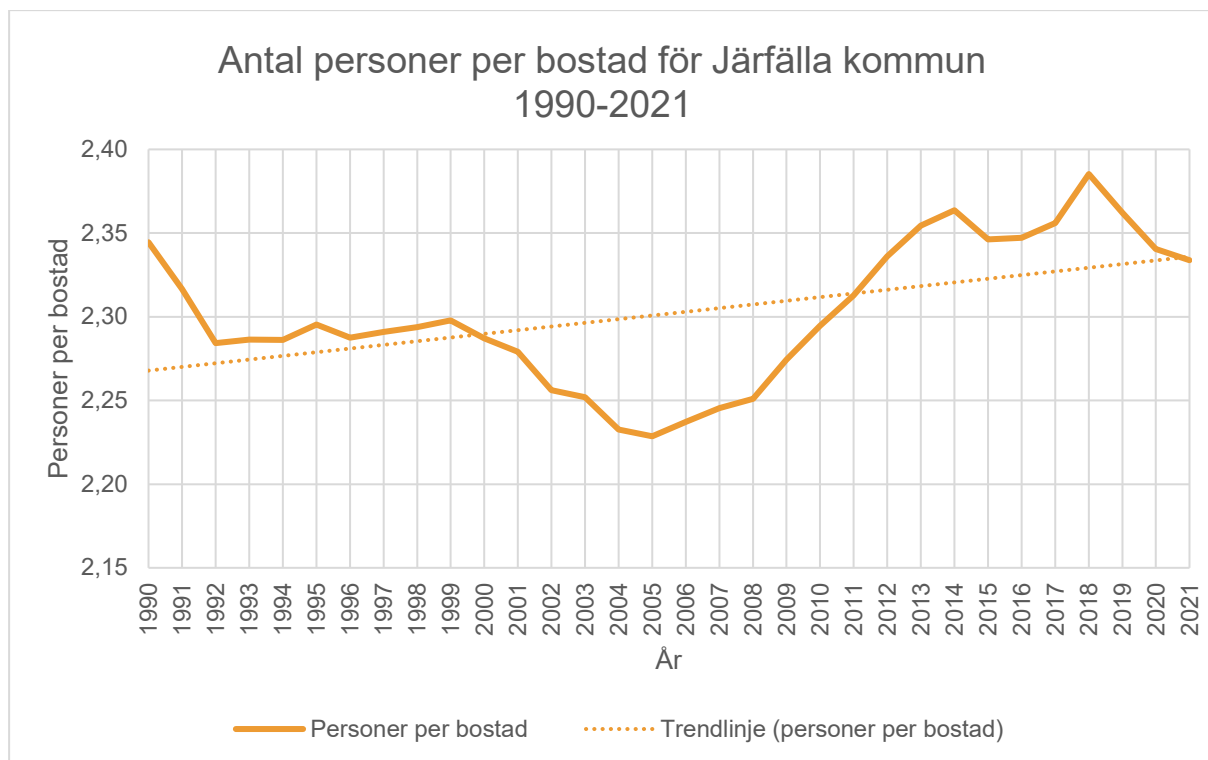




Figur 40. Genomsnittlig årlig förändring av flerbostads- samt småhusbestånd 1991-2021, Järfälla kommun jämfört med Stockholms län, källa: SCB.

## 2.5.2 En jämförelse mellan befolkningsutveckling och byggande

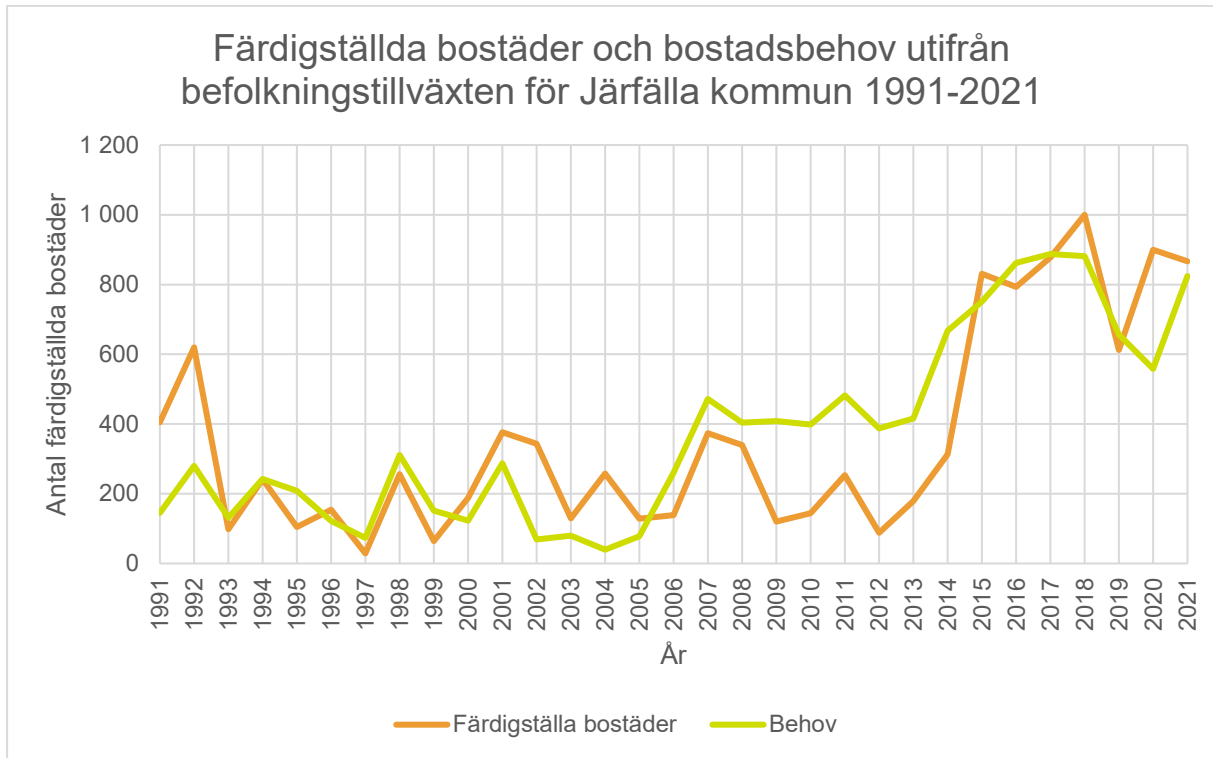
Trots ett högt byggande i Järfälla kommun har kvoten mellan folkmängden och bostadsbeståndet ökat sedan 2006 vilket går att se i Figur 41. Trendlinjen visar den genomsnittliga utvecklingen mellan 1990-2021 och dess medel ligger på 2,3 personer per bostad. Det faktiska antalet personer per bostad i Järfälla har legat något till betydligt under 2,3 mellan 1992-2010, med en lägsta notering på 2,2 2005.



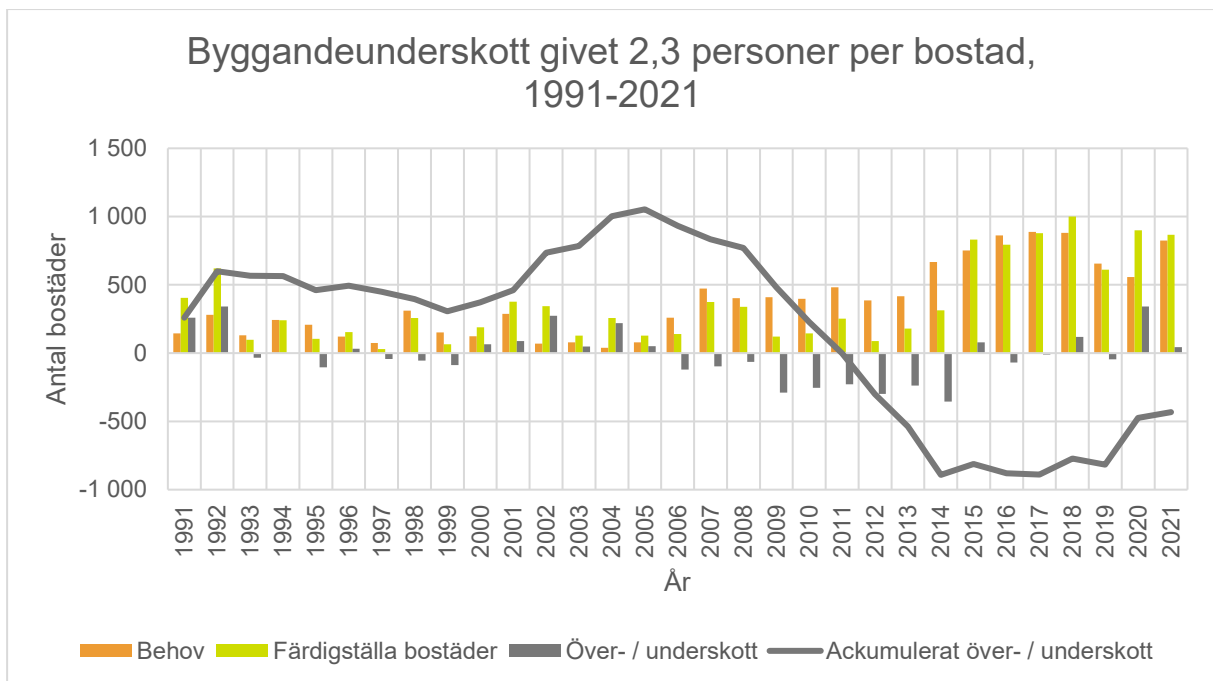
Figur 41. Antal personer per bostad i Järfälla kommun med trendlinje 1990-2021, källa: SCB.

Om bostadsbehovet i Järfälla kommun sätts till 2,3 personer per bostad och ställs mot antalet färdigställda bostäder så går det att konstatera att behovet och byggandet har följts åt tämligen väl sedan 1991. Dock visar de två linjerna i Figur 42 att det har förekommit en period mellan 2006 till 2015 när bostadsbehovet har varit betydligt högre än byggandet. När gapet var som störst mellan behov och byggande, år 2014, så byggdes det drygt 350 bostäder för lite för att möta behovet.

Samspelet mellan bostadsbyggande och bostadsbehov i Järfälla kommun har sedan 1991 till idag präglats av perioder med över-/underskott och balans. Mönstret går att se i Figur 42 där tidserien inleds med ett par år med överskott i början av 1990-talet. Sedan följer en period av små till måttliga under- och överskott fram till och med 2005. Efter 2005 kan inte bostadsbyggandet möta det ökande bostadsbehovet utan istället uppkommer en period med återkommande årliga underskott ända fram till och med 2014. Från och med 2015 och fram till 2021 är byggandet och behovet mer eller mindre i balans, med undantag för 2020 som uppvisade ett överskott i paritet med siffrorna från början av 1990-talet.



Figur 42. Färdigställda bostäder och bostadsbehov utifrån befolkningstillväxten för Järfälla kommun 1991-2021. Bostadsbehovet är satt till 2,3 personer per bostad, källa: SCB.



Figur 43. Antal färdigställda bostäder, årlig folkökning, årligt över- och underskott samt ackumulerat över- och underskott för Järfälla kommun 1991-2021. Bostadsbehovet är satt till 2,3 personer per bostad, källa: SCB.

Om vi summerar över och underskotten för varje år får vi en kurva över ackumulerade över och underskott, fortfarande i Figur 43. Från ett bostadsöverskott började det under 2010-talet byggas upp ett underskott. Underskottet ökade ända till 2014 varpå det stabiliserades. Det byggande som skett sedan 2015 har varit tillräckligt för att balansera den ökande folkmängden, men har endast de två senaste åren räckt till för att minska det tidigare uppbyggda underskottet.

Analysen bör inte ses som en korrekt nulägesbeskrivning, det kan finnas flera förklaringar till att folkmängden och bostadsbeståndet inte följts till fullo sedan 1990-talet. Det är exempelvis möjligt att analysen inleds med ett stort bostadsöverskott och den "hopträngning" som går att se under mitten på 2000-talet kan exempelvis indikera att beståndet nyttjas bättre.

Analysen visar dock på ett fenomen där antalet bostäder och antalet personer utvecklas med olika hastighet vilket skapar nya balanser (eller obalanser). Fenomenet går att se även på länsnivå och går även att utläsa i andra indikatorer såsom stigande bostadspriser i Sveriges storstäder, längre kötider till hyresrätter, ökad trångboddhet, hur stor andel av inkomsten som läggs på boendet, den genomsnittliga boytan per person samt ett ökat fokus på både byggande och sociala reformer på bostadsmarknaden.

Kurvan för ackumulerat över-/underskott är relativt en motsvarande kurva för hela länet, vilket visar på att detta förhållandet mellan folkökning och byggande inte är unik i Järfälla. Det är dock inget nationellt fenomen och återspeglas inte heller i de andra storstadsregionerna.

### 2.5.3 Bostadsbeståndet och befolkningen

De övergripande strukturer som går att se i demografin går även att utläsa i bostadsbeståndet. Vi har kunnat utläsa att Barkarby-Skälby och Stäket är utpräglade barnfamiljsområden och att Viksjö är ett område som genomgår ett generationsskifte. Dessa områden är alla småhusområden och vi bör vänta oss att fler barnfamiljer söker sig till Viksjö i och med att den äldre befolkningen lämnar småhusen.

Järfälla är en kommun med en större andel småhus än genomsnittet i länet och ligger på ett rimligt avstånd från Stockholms regionala centrum för den typen av bebyggelse. Det bor även en större andel barn i Järfälla, än vad det gör i länet som helhet. Vi ser en flyttström till Järfälla som starkt präglas av att barnfamiljer flyttar in och unga vuxna och äldre flyttar ut.

Järfälla är sålunda naturligt attraktivt för barnfamiljer och det finns en empiriskt fastställd efterfrågan hos gruppen. Den efterfrågan är så stor att även Barkarbystaden, där det företrädesvis byggts mindre bostäder, också attraherat en relativt stor andel barnfamiljer – framförallt småbarnsfamiljer.

Småhusbeståndet har utvecklats under en lång tid och det kan vara klokt att fortsätta planera för fler småhus i och med att många rapporter<sup>3</sup> pekar på en otillfredsställd vilja att bo i småhus.

I och med generationsväxlingen i Viksjö kan fler småhus tillgängliggöras, uppskattningsvis 2 000 utifrån mängden äldre där idag och småhusbeståndet. Den processen kan påskyndas genom att planera för och tillgängliggöra attraktiva bostäder för de som idag bor i Viksjö när Barkarbystaden byggs ut. Det kan exempelvis handla om seniorbostäder och till hjälp kan Järfälla ha sin allmännytta.

---

<sup>3</sup> Exempelvis de samlade här: <https://www.tmf.se/branschutveckling/branschprojekt/bygg-fler-smahus/7-av-10-vill-bo-i-smahus/>

## 3 FRAMTID - BEFOLKNINGSUTVECKLING OCH BOSTADSBEHOV I JÄRFÄLLA

I detta avsnitt redovisas de tre befolkningsprognoser som Järfälla låtit Statisticon ta fram. Den ena är trendbaserad och de två andra är byggbaserade – det vill säga utgår från scenarier gällande utbyggnadstakten.

### 3.1 BEFOLKNINGSTILLVÄXT FRAM TILL 2050

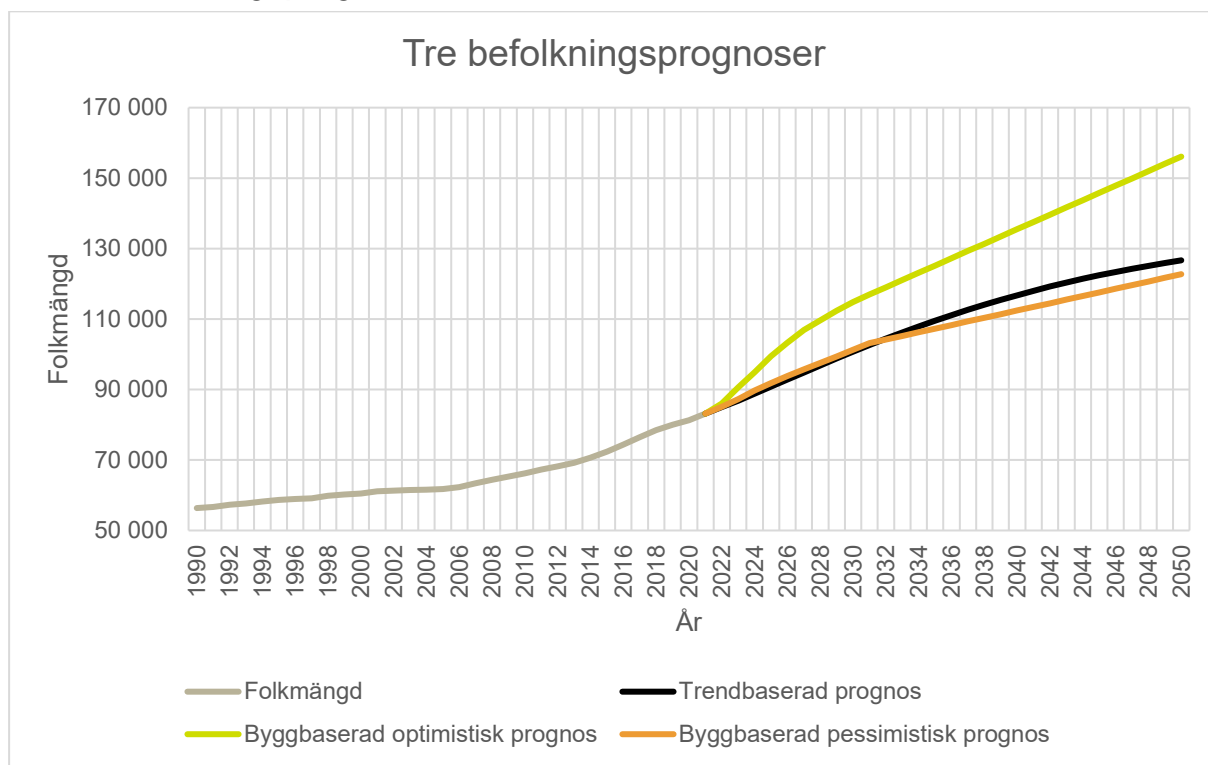
#### 3.1.1 Prognosmodeller

Hur folkmängden och demografin kommer utvecklas i Järfälla beror till stor del på hur bostadsbeståndet utvecklas. Därför är det rimligt att arbeta med olika scenarier gällande vilket byggande som ska utgöra underlag för befolkningsprognosen. Byggbaserade befolkningsprognoser utgår dock ifrån ett antagande om att det som byggs kommer generera en flyttström. Att så är fallet är inte alltid givet, särskilt när utgångspunkten är ett stort byggande. Då kan det vara klokt att komplettera med en trendbaserad befolkningsprognos som inte utgår ifrån antaganden om byggande utan ifrån de flyttkedjor som observerats historiskt. En sådan prognos är bättre förankrad i verkligheten, medan en byggbaserad prognos bättre speglar uppsatta mål om byggande och tillväxt. Tyréns rekommendation är man alltid ska arbeta med båda som utgångspunkt för översiktsplaneringen. Den byggbaserade, ofta mer optimistiska, prognosen utgör planeringsunderlag om kommunens strävan och uppsatta mål nås, medan den trendbaserade, ofta mer pessimistiska, prognosen utgör planeringsunderlag om de inte gör det, och kommunen istället utvecklas som den gjort de senaste åren.

I Järfällas fall har en trendbaserad prognos och en byggbaserad prognos tagits fram med hjälp av företaget Statisticon. Den byggbaserade prognosen utgår ifrån den planerade, önskade utbyggnadstakten av Barkarbystaden. Eftersom konjunkturen och förutsättningarna för byggande tvärt försämrades under våren och sommaren 2022 har Tyréns hjälpt Järfälla att ta fram underlag för ytterligare en byggbaserad prognos, som utgår ifrån mer pessimistiska antaganden om byggtakten i Barkarbystaden. Det arbetet redovisas i sin helhet i rapporten *Marknadsförutsättningar för Byggande i Järfälla* (Tyréns, 2022). Den byggprognos som Tyréns och Järfälla tagit fram, har sedan använts av Statisticon som underlag för en pessimistisk byggprognos. Sålunda redovisas nedan tre prognoser:

- En optimistisk byggbaserad prognos som kan sägas återge scenariot att byggandet i Barkarbystaden äger rum enligt plan
- En pessimistisk byggbaserad prognos som kan sägas återge scenariot att byggandet i Barkarbystaden äger rum enligt de marknadsförutsättningar som anges i rapporten *Marknadsförutsättningar för Byggande i Järfälla* (Tyréns, 2022);
- En trendbaserad prognos som tar utgångspunkt i de senaste årens flyttströmmar

### 3.1.2 Befolkningsprognoser



Figur 44 Folkmängd och befolkningsprognos för Järfälla kommun i tre varianter, en trendbaserad prognos som bygger på de tre senaste årens utveckling och två byggbaserade prognoser som bygger på antaganden om framtida bostadsbyggande. Alla tre prognoserna sträcker sig från 2021-2050, källa: Statisticon.

De tre prognoserna redovisas i Figur 44.

Den trendbaserade prognosen visar en kurva över en befolkningsutveckling som bibehåller samma lutning som den historiska befolkningsutvecklingen haft sedan 2014, fram till år 2031, därefter avtar befolkningstillväxten kraftigt. Befolkningen (som år 2020 var 83 000 personer) väntas bli 101 000 personer år 2030, 117 000 personer år 2040 och 126 000 personer år 2050.

Den optimistiska prognosen utgår ifrån ett accelererat bostadsbyggande som skapar en stark inflyttning och befolkningstillväxt fram till 2027, därefter en tillbakagång till de senaste årens tillväxttakter. Även här väntas tillväxten minska mot slutet av prognosperioden men inte lika mycket som den trendbaserade. Befolkningen (som år 2020 var 83 000 personer) väntas bli 114 000 personer år 2030, 135 000 personer år 2040 och 156 000 personer år 2050.

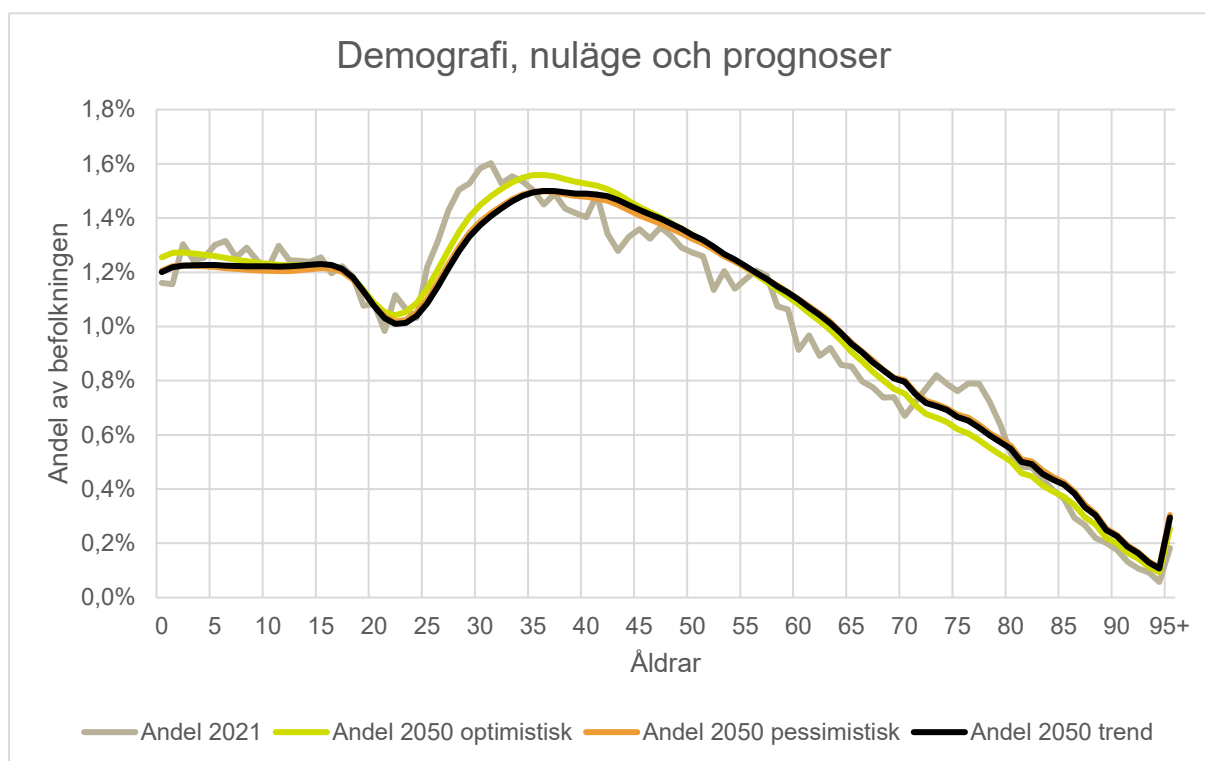
Den pessimistiska prognosen utgår ifrån att det planerade accelererade bostadsbyggandet uteblir för att marknadsförutsättningarna på kort och lång sikt blir sämre. Den prognosen är mycket lik den trendbaserade, men har en något starkare tillväxt 2023-2025 (då det som redan idag byggs kommer ut på marknaden), något svagare tillväxt 2026-2040 och något starkare tillväxt 2045-2050. Befolkningen (som år 2020 var 83 000 personer) väntas bli 101 000 personer år 2030, 112 000 personer år 2040 och 123 000 personer år 2050.

### 3.1.3 Framtida åldersstruktur

Samtliga prognoser, oavsett metod och antaganden om byggande, genererar ungefär samma befolkningsstruktur sett till åldersgruppernas relativa storlek. Sett till absolut storlek skiljer sig givetvis de olika prognoserna.

Den övergripande bilden, som redovisas i Figur 45, är att Järfällas demografi mer eller mindre kommer se likadan ut år 2050. Grupperna barn under 15 år, 25-35-åringar samt 70-80-åringar väntas minska något i relativ storlek. Gruppen i spannet 35-70 väntas öka något.

Några åldersgrupper som stannar kvar och åldras i Järfälla går inte att se. I samtliga scenarier präglas alltså demografin av vissa åldersgrupper flyttar in och andra åldersgrupper flyttar ut. I det optimistiska byggbaserade scenariot, som rimligen genererar störst flyttströmmar in till kommunen, se vi en något högre andel 30-40-åringar och något större andel barn under 10 år. Skillnaderna är dock högst marginella.



Figur 45. Diagrammet visar varje åldersgrupps (i ett-års-klasser) andel av den totala folkmängden.



## 3.2 BOSTADSBEHOV OCH BESTÅNDETS UTVECKLING

Här presenteras de antaganden om byggande som ligger till grund för de byggbaserade prognoserna samt byggnationsbehov enligt regionplan för perioden 2022-2031.

### 3.2.1 Byggprognoser och kvantitativt bostadsbehov

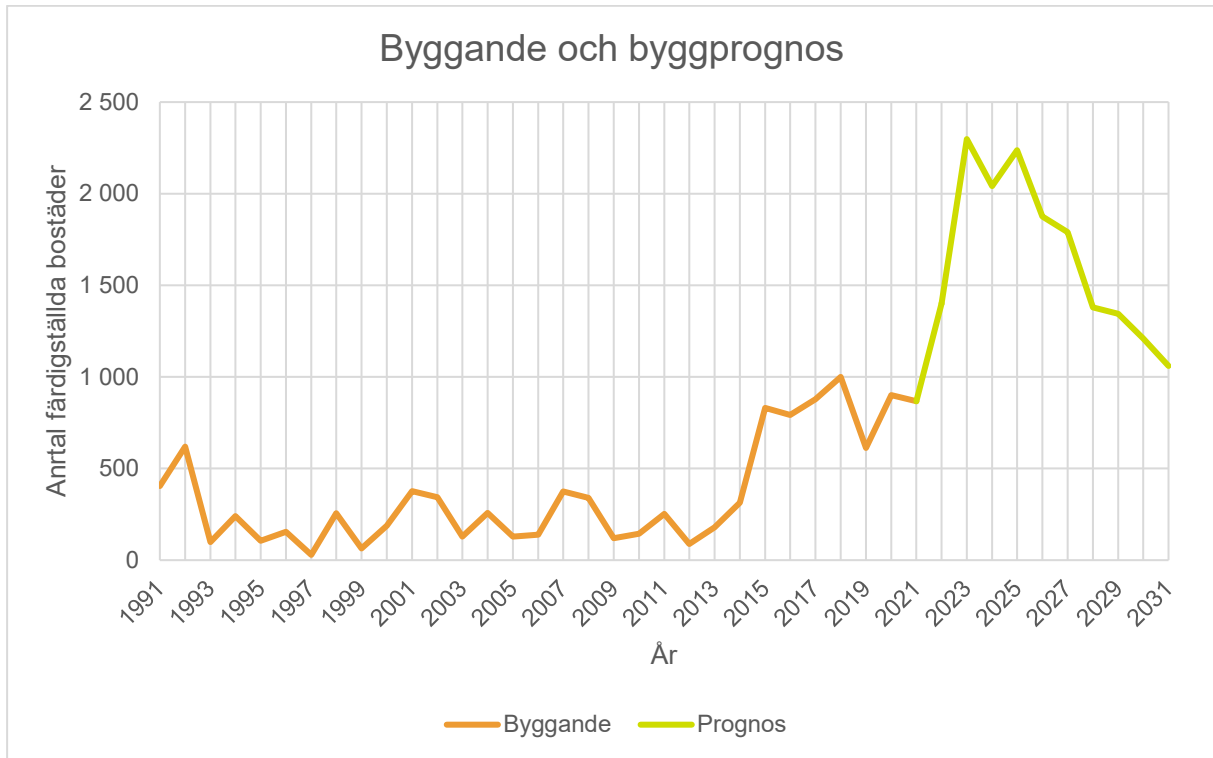
Det går att fastställa ett kvantitativt bostadsbyggnadsbehov utifrån en befolkningsprognos, det vill säga hur många bostäder som behöver byggas för att realisera prognosen och balansera utbud med efterfrågan.

Eftersom två av prognoserna är byggbaserade – det vill säga planerat eller prognosticerat byggande är ett antagande som driver befolkningstillväxt i modellen – och den tredje trendbaserade prognosen utgår ifrån en tid då Järfälla byggt mycket nya bostäder, blir det inte relevant att tala om ett kvantitativt bostadsbehov utifrån befolkningsprognosen – det blir ett cirkelresonemang. Istället för att redovisa det kvantitativa bostadsbehovet nedan redovisas istället de antaganden som ligger till grund för de byggbaserade prognoserna.

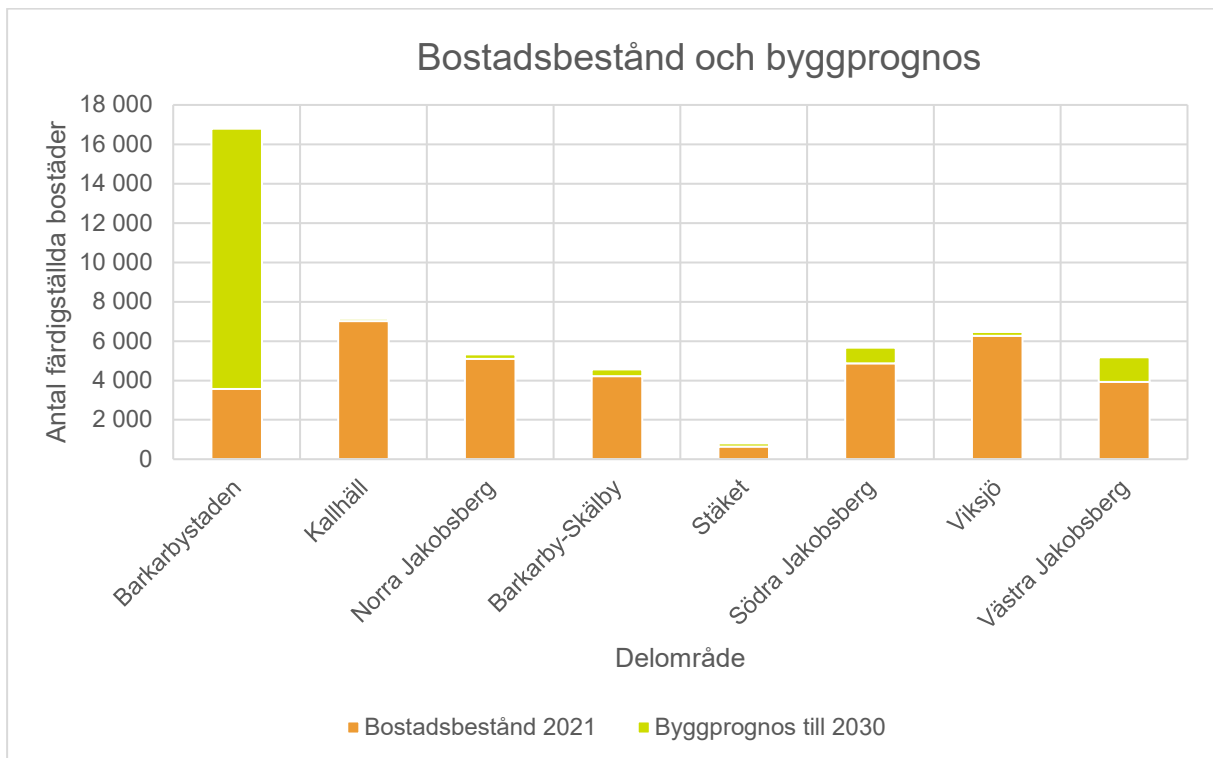
### 3.2.2 Optimistisk byggprognos

Den optimistiska byggprognosen utgår ifrån Järfälla kommuns utbyggnadsplaner. Någon särskild hänsyn till marknadsförutsättningar har ej tagits. Prognosen avser färdigställda bostäder, det vill säga de bostäder som går att flytta in i och sålunda utgör underlag för befolkningsprognosen. Efter att Stockholmsöverenskommelsen ingåtts 2014 ökade antalet färdigställda bostäder i Järfälla redan 2015 till en nivå av mellan 600 och 1000 bostäder per år mellan 2015 och 2021. Enligt utbyggnadsplanerna ska byggtakten öka under det kommande decenniet – se Figur 46 – först till en nivå över 2 000 bostäder per år mellan 2023 och 2026 och sedan något avtagande, men ändå på en högre nivå än tidigare. Totalt innebär byggprognosen att det ska färdigställas 16 600 bostäder mellan 2022 och 2031.

Eftersom byggprognosen utgår ifrån en sammanställning av detaljplaner kan vi konstatera i vilka delområden som byggandet är planerat. Byggprognosen är centrerad till Barkarbystaden, samt ett mindre kompletteringsbyggande framförallt i södra och västra Jakobsberg. Detta redovisas i Figur 47.



Figur 46 Antal färdigställda bostäder historik 1991-2021 samt optimistisk prognos för 2022-2031



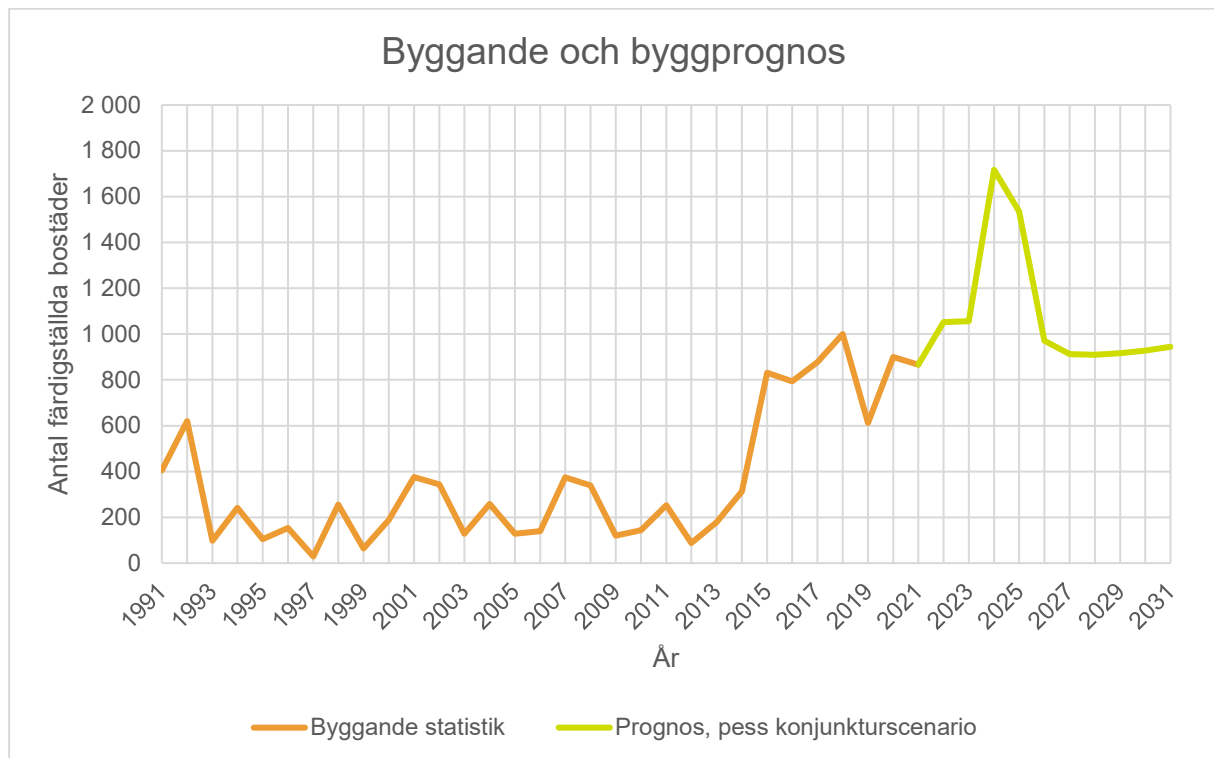
Figur 47 Antal bostäder i bostadsbeståndet 2021 per delområde samt antalet färdigställda bostäder enligt optimistisk prognos fram till 2030

### 3.2.3 Pessimistisk byggprognos

Den pessimistiska byggprognosen utgår ifrån Järfällas egna antagande om antalet färdigställda bostäder på kort sikt (2022-2023) samt Tyréns prognosmodell för antalet påbörjade bostäder utifrån lokala och globala marknadsförutsättningar. Utifrån antalet påbörjade bostäder har sedan antalet färdigställda bostäder modellberäknats. Detta förfarande beskrivs mer ingående i rapporten *Marknadsförutsättningar för byggande i Järfälla* (Tyréns, 2022).

Denna prognos, som illustreras i Figur 48, visar en avvaktande marknad under kommande två år, därefter realiseras många av de uppskjutna projekten med ett högre byggande 2025-2026. Detta högre byggande är dock avsevärt lägre än byggandet i den optimistiska prognosen, med ca 1600 bostäder per år. Därefter återgår byggandet till en nivå strax under 1000 bostäder per år, vilket antas vara förenligt med vad marknaden vill bygga givet de nya marknadsförutsättningarna. Totalt sett innebär prognosen att det ska färdigställas 10 900 bostäder mellan 2022 och 2031.

Även i denna prognos väntas en majoritet av byggandet äga rum i Barkarbystaden, som i egenskap av välkänt stadsutvecklingsprojekt kan locka långväga köpare och hyresgäster.



Figur 48 Antal färdigställda bostäder historik 1991-2021 samt pessimistisk prognos för 2022-2031

### 3.2.4 Kvalitativt bostadsbehov

Även om det kvantitativa behovet av bostäder är givet i prognoserna behöver det kvalitativa behovet analyseras. Som framgår i kapitlet om åldersfördelning i kommunen (2.1.3 ) är Järfälla en utpräglad barnfamiljskommun, med en större andel barn av befolkningen än snittet i Stockholms län. Detta förstärks av kapitlet om hushållstyper (2.1.2 där Järfälla har en större andel barnfamiljshushåll än Stockholm totalt, och dessutom har ett antal delområden med mycket stor andel barnfamiljer.

I kapitlet om flyttströmmar till Järfälla (2.2.1 ) framgår att det framförallt är ett positivt flyttnetto inom åldersgrupperna 0-7 år samt vuxna i åldern 23-45 år, det vill säga personer inom "barnfamiljsåldern". Därför är det inte konstigt att befolkningsprognosen visar att även om 10, 20 och 30 år kommer det vara en stor andel barnfamiljer i Järfälla.

Andra större stadsbyggnadsprojekt i länet såsom Hammarby sjöstad och Liljeholmskajen planerades för äldre som lämnar villan och vill bo bekvämt och urbant nära handel, service och nöjen, medan skola och lekpark fick minimalt med utrymme. Dessa områden planerades fel, då det flyttade in barnfamiljer. Järfälla vet redan att det flyttar in och kommer flytta in barnfamiljer och behöver därför planera för det.

Detta faktum kan vara utmanande för Järfälla i den vidare bostadsplaneringen, men måste tas på stort allvar. Det är givetvis enklare att uppnå ett stort antal färdigställda bostäder om det byggs mestadels ett och två. Det är enklare för bostadsutvecklare att ta ut de höga kvadratmeterpriser som behövs för att få ekonomi i projektet, på små kvadratsmarta lägenheter. Men det som med största sannolikhet behövs är större bostäder, bostäder för barnfamiljer. Och för dem behövs lekpark, förskolor och skolor.

En oföränderlig demografisk profil innebär dock även fördelar. Om det nuvarande bostadsbeståndet passar den nuvarande befolkningen väl, har det goda förutsättningar att passa den framtida befolkningen väl. I regioner där befolkningen stannar kvar genom olika livsfaser uppstår mer problem kring att få bostadsbeståndet att passa befolkningen.

### 3.2.5 Behov och efterfrågan av bostäder i Järfälla kommun enligt Region Stockholm

I Region Stockholms regionala utvecklingsplan (RUF 2050) beräknas bostadstillskottet som krävs i Järfälla kommun för att möta det demografiska bostadsbehovet. Uträkningen utgår från tre scenarion, låg, bas och hög. Utgångsscenarioet redovisas som bas, men kommunen bör ha beredskap för det högre behovet. 2015 hade Järfälla ett bostadsbestånd på 30 900 bostäder, för att möta det demografiska bostadsbehovet bör det årliga bostadstillskottet mellan 2015 och 2030 uppgå till 1000 nya bostäder per år. Mellan åren 2030-2050 beräknas behovet till ett tillskott på 550 bostäder per år. Om beräkningarna för bostadstillskottet följs kommer Järfälla kommun 2050 ha 56 900 bostäder vilket är en ökning med 26 000 bostäder på 35 år.

Bostadsbeståndet i Järfälla kommun består av 45% bostadsrätter, 25% hyresrätter och 30% äganderätter (Region Stockholm, 2020). I Region Stockholms redovisning av efterfrågan på nya bostäder (2020) framkommer att Järfälla kommun har en av de största avvikelserna mellan påbörjade nya bostadsrätter och beräknad efterfrågan. Antalet påbörjade bostadsrätter har i genomsnitt varit ca. 700 per år under 2014-2018 samtidigt som efterfrågan beräknas till drygt 400. Emellertid har antalet färdigställda bostadsrätter varit betydligt lägre, ca. 450, och hamnar därav närmre den beräknade efterfrågan. Nybyggnationer av bostadsrätter i Järfälla ter sig falla de senaste åren med endast 150 påbörjade bostadsrätter de tre första kvartalen 2019.

Nybyggnationen av hyresrätter i Järfälla kommun är däremot lägre än efterfrågan som beräknas till ca. 400 nya hyreslägenheter per år mellan 2014-2018. Siffran för färdigställda hyreslägenheter för samma period landar på drygt 200 per år. Samma trend gäller för äganderätter, det byggs färre småhus än vad som efterfrågas i Järfälla kommun. Efterfrågan på äganderätter 2014-2018 beräknades vara drygt 200 nya bostäder per år och nybyggnationen under samma period landade på ca. 90 färdigställda äganderätter.

Sammanfattningsvis visar ovan genomgång att det årliga tillskottet på 1000 bostäder som beräknas behövas för att möta det demografiska bostadsbehovet matchar den beräknade sammantagna efterfrågan på nya bostäder. Dock visar genomgången att Järfälla kommun tenderat att bygga fler bostadsrätter och färre hyresrätter och äganderätter än vad som efterfrågas.

## KÄLLOR

Region Stockholm (2020). *Efterfrågan på nya bostäder i Stockholmsregionen: En skattning av vad hushållen kan och vill efterfråga*. [http://rufs.se/globalassets/h.-publikationer/2020/efterfragan-pa-nya-bostader\\_rapport\\_regionstockholm\\_april\\_2020.pdf](http://rufs.se/globalassets/h.-publikationer/2020/efterfragan-pa-nya-bostader_rapport_regionstockholm_april_2020.pdf)

Region Stockholm (2018) *Regional Utvecklingsplan för Stockholmsregionen RUFSS 2050*. [http://rufs.se/globalassets/h.-publikationer/2018/rufs2050\\_webb.pdf](http://rufs.se/globalassets/h.-publikationer/2018/rufs2050_webb.pdf)

Tyrens (2022) *Marknadsförutsättningar för Byggande i Järfälla*.

Region Stockholm (2021) *Hushållens tillgång till godtagbara bostäder i Stockholmsregionen*. [http://www.rufs.se/globalassets/h.-publikationer/2021/1698-reg-bostadsstudie\\_lr.pdf](http://www.rufs.se/globalassets/h.-publikationer/2021/1698-reg-bostadsstudie_lr.pdf)

## BILAGOR

Delområde	Beskrivning	Kommentar
<b>Barkarby-Skälby</b>	Barkarby-Skälby är till stora delar ett småhusområde. Småhusbebyggelsen är varierad med byggår från förra seklets början fram till idag. De flesta småhusen är fristående men det finns även områden med gruppbyggda radhus och kedjehus. I anslutning till Barkarby centrum finns även ett samlat område med flerbostadshus.	I befolkningsprognosens indelning ingår endast Skälby och Barkarby ingår i Barkarbystaden.
<b>Barkarbystaden</b>	Området består av gamla Barkarby flygfält, det gamla flottiljområdet, kyrkbyn runt Järfälla kyrka och gamla Barkarby. På området för flygfältet och flygflottiljen pågår exploateringen av Barkarbystaden där det planeras och byggs ett stort antal bostäder och verksamheter. Bostadsbebyggelsen är till stor del i form av flerbostadshus men det förekommer även en mindre andel småhus i Barkarbystadens norra delar. Kyrkbyn och gamla Barkarby består av blandad småhusbebyggelse med varierande byggår. Inom området finns även ett stort externhandelsområde.	En mindre del av Barkarbystaden tillfaller delområde "Veddesta". Idag har området ingen bostadsbebyggelse utan inrymmer endast kontor, handel och offentlig service.  I befolkningsprognosens indelning ingår även Barkarby och Veddesta i Barkarbystaden.
<b>Kallhäll</b>	Kallhäll har en tämligen blandad bebyggelsestruktur med både flerbostadshus och småhus där flerbostadshus är den dominerande typen. Flerbostadsbebyggelsen återfinns till största delen i anknytning till Kallhälls centrum, samt i sjönära läge i Bolinder strand där verksamhetsmark har omvandlats till bostäder. Småhusbebyggelsen är mer utspridd med varierande byggår och det finns exempel på både fristående och gruppbyggda områden.	
<b>Norra Jakobsberg</b>	Norra Jakobsberg avgränsas i söder av Folkungavägen, av E18 i öster och järnvägen i väster. De södra delarna utgörs av Jakobsbergs centrum och består uteslutande av flerbostadshus, precis som de delar som ligger i anslutning till centrum på norra sidan av Viksjöleden. Resterande delar av området, som sträcker sig mot Kallhäll i norr, består av småhusbebyggelse med varierande byggår	

	och i form av både friliggande småhus samt radhus och kedjehus.	
<b>Stäket</b>	Stäket är beläget norr om Kallhäll och består nästan uteslutande av småhusbebyggelse. Den mesta bebyggelsen är koncentrerad till gränsen mot Kallhäll om båda sidor av E18, men det finns mindre områden som sträcker sig längs med Mälaren mot Ängsjö friluftsområde.	Stäket har i jämförelse med övriga områden en tämligen liten folkmängd. Vilket bör beaktas i de fall andelar används för att beskriva delområdena. Här sticker ofta Stäket ut eftersom den lilla folkmängden skapar en större variation.
<b>Södra Jakobsberg</b>	Södra Jakobsberg avgränsas av Folkungavägen i norr och järnvägen samt E18 i övriga väderstreck. Området består nästan uteslutande av flerbostadshus där den största delen av dessa är byggda under miljonprogrammet i området Söderhöjden. Bland dessa har det förekommit en viss förtätning med nyare bostadshus under de senaste decennierna. Ner mot Jakobsbergs centrum är bebyggelsen mer varierande med avseende på byggår och karaktär.	
<b>Veddesta</b>	Veddesta är idag till största delen ett verksamhetsområde med kontor, småindustrier och andra verksamheter. Den del av Veddesta som angränsar till Barkarbystaden på västra sidan av E18 är på väg att omvandlas till tät stadsbebyggelse med bostäder och service. Resterande Veddesta verksamhetsområde på norra sidan om Viksjöleden kommer att behålla sin nuvarande funktion. Inom området ryms även Viksjö golfbana.	Idag har Veddesta ingen bostadsbebyggelse och endast ett fåtal personer är folkbokförda i området. Därför har området strukits från den statistiska redovisningen.  En mindre del av Veddesta sträcker sig till östra sidan av E18 och borde egentligen tillhöra delområde "Barkarbystaden". Idag har området ingen bostadsbebyggelse utan inrymmer endast kontor, handel och offentlig service.  I befolkningsprognosens indelning ingår Veddesta i Barkarbystaden.



<b>Viksjo</b>	<p>I Viksjö återfinns både småhus och flerbostadshus men vanligast är olika typer av småhusbebyggelse. Flerbostadshusen finns till största delen i, och kring, Viksjö centrum. Småhusen ligger mer perifert och är i form av friliggande villor, radhus och kedjehus. Nästan hela området är byggt under miljonprogrammet, men det har förekommit en del förtätningar under efterföljande årtionden.</p>	
<b>Västra Jakobsberg</b>	<p>Västra Jakobsberg är beläget på den västra sidan av järnvägen, mitt emot norra och södra Jakobsberg. I området finns både småhus och flerbostadshus, men flerbostadshusen är i majoritet. Norr om Viksjöleden ligger ett samlat småhusområde med varierande byggår och karaktär. Söder om Viksjöleden finns flera områden med flerbostadshus, de flesta från 60-talet. Mellan Järfällavägen och järnvägen återfinns ett större nyproduktionsområde, Söderdalen. Inom området återfinns även Järfälla gymnasieskola och sport- och simhall.</p>	