

Valanalys

Projekten som hotas av en växlande politik

Bakgrund

- Byggpolitiken avgörs lokalt. Kommunalvalet i september 2026 förändrade styret i flera av länets kommuner, vilket direkt påverkar förutsättningarna för planerade bostadsprojekt.
- I juni 2026 kartlade Newsec den politiska risken i bostadspipelinen inför valet, baserat på dokumenterat motstånd i kommunala protokoll.
- Den här analysen följer upp kartläggningen med valresultatet i hand: var skiftar makten, var är läget öppet och var består det sittande styret?
- Underlaget omfattar 23 kommuner i Stockholms län och en pipeline på drygt 50 000 planerade bostäder.



Valanalys

Projekten som hotas av en växlande politik

- Genomgång av planerade bostadsprojekt i Stockholms län inför mandatperioden, baserad på data från Kommunkompassen.
- Riskzon definierades som dokumenterat motstånd: reservationer, yrkanden och avvikande meningar i protokoll, från ett block som realistiskt kan ta makten efter valet 2026.
- Faktiskt politiskt beteende i stället för extrapolerade nationella opinionsmätningar.



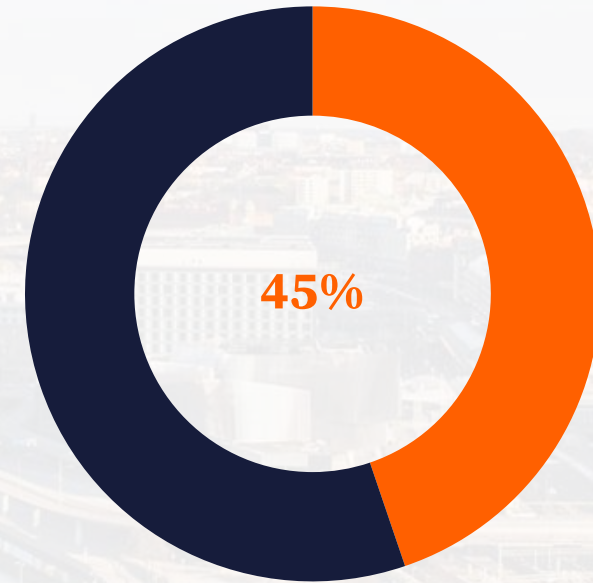
Politiskt motstånd mot bostadsprojekt saknar tydlig partifärg

- Ett maktskifte innebär inte automatiskt att projekt stoppas. Däremot kan fastighetsägaren behöva göra eftergifter. Hur omfattande de blir beror i hög grad på hur väl projektet är anpassat till prioriteringarna hos de partier som får inflytande.
- Det finns ingen tydlig blockgräns mellan byggvänlig och byggkritisk politik. Motstånd mot projekt förekommer över hela det politiska spektrumet.
- Avsändarna varierar tydligt mellan kommunerna. I Solna kommer reservationerna från KD, M och L, i Österåker från V, RP och MP och i Stockholm från SD, M, KD och L.
- Byggpolitiken är i hög grad lokal. Motstånd kan böttna i närboendes intressen, gestaltning, exploateringsgrad eller politisk positionering. Det gör utvecklingen svårare att förutse och viktig att förstå tidigt i projektet.



Var tredje planerad bostad i länet påverkas av valutgången

- 22 645 bostäder ligger i riskzonen vid ett politiskt maktskifte av totalt 50 562 planerade i Stockholms län.
- När kommuner där ett maktskifte bedöms som mindre sannolikt exkluderas koncentreras risken till ett begränsat antal kommuner.
- Botkyrka, Sigtuna och Värmdö bedöms som särskilt osäkra, med sammanlagt cirka 6 500 planerade bostäder som kan påverkas.
- I Stockholms stad bedöms ett maktskifte som mindre sannolikt. Nuvarande politiska inriktning innebär samtidigt att cirka 16 000 bostäder i Stora Sköndal och vid Bromma flygplats riskerar att fördröjas eller utebli, medan bostadsutveckling möjliggörs i andra delar av staden.



**22 645 av
50 562**

planerade bostäder ligger i riskzonen vid ett politiskt maktskifte

Kommersiella projekt möter betydligt lägre politisk risk än bostäder

- Parallellt har 304 878 kvm kommersiell yta i 66 projekt beslutats, med Solna och Botkyrka som tydliga tyngdpunkter.
- Till skillnad från bostadsutvecklingen finns här en betydligt större politisk samsyn och därmed ett mer begränsat behov av riskanalys.
- Skillnaden är tydlig. Kontor och logistik präglas av relativ politisk stabilitet, medan förutsättningarna för bostadsbyggande kan förändras betydligt vid ett maktskifte.



Länsöversikt: 26 kommuner

Skifte: ny majoritet klar eller mycket trolig

Öppet: styret utan majoritet, avgörs i förhandling

Stabilt: sittande styre behåller majoritet

Kommun	Styre (mandat)	Läge	Ärenden	Kvant. bostäder	Andel
Botkyrka	M+KD+C (19/73)	Skifte vänster	12	ca 1 800	29%
Värmdö	S+MP+C+L (21/51)	Skifte höger	15	480+	39%
Upplands-Bro	M+KD+L+C (18/51)	Skifte troligt	12	713+	44%
Nykvarn	S+NP+MP+C (11/31)	Skifte troligt	1	okänt	13%
Sigtuna	M+SD+KD (29/61)	Öppet	16	600+	37%
Huddinge	S+C+MP (24/61)	Öppet	34	772+	36%
Järfälla	S+V+C (30/61)	Öppet	22	737+	51%
Lidingö	M (22/61)	Öppet	26	283+	44%
Stockholms stad	S+V+MP (53/101)	Stabilt	245	4 000+	74%
Solna	S+V+C+MP (32/61)	Stabilt	26	ca 3 200	40%
Nacka	M+C+MP+KD+L (34/61)	Stabilt	23	ca 2 000	11%
Sollentuna	M+C+L+KD (31/61)	Stabilt	6	2 000***	12%
Upplands Väsby	S+VB+V+MP (33/61)	Stabilt	8	1 000 till 1 600	24%
Södertälje	S+M+SD (41/65)	Stabilt	7	1 400	21%
Täby	M+C+L+KD (43/61)	Stabilt	11	400 till 800	33%
Norrtälje	SD+M+L+KD (33/61)	Stabilt	1	300	11%
Tyresö	M+S (37/61)	Stabilt	5	250	21%
Nynäshamn	M+SD+KD+L+C (21/40)	Stabilt	5	205	30%
Österåker	M+L (28/61)	Stabilt	1	ca 200	12%
Danderyd	M+L+KD (28/51)	Stabilt	26	121	48%
Vaxholm	M+S+V+L+KD (17/31)	Stabilt	3	okänt	29%
Ekerö	S+L+C+KD+MP (21/41)	Stabilt	1	okänt	9%
Sundbyberg	S+V+MP+C (34/60)	Stabilt	2	okänt	6%

Konsekvenser där makten skiftar

Botkyrka

Skifte åt vänster

Cirka 1 800 bostäder i 12 ärenden har motstånd från både S, V och MP samt SD och Tullingepartiet

- **Hallunda gård:** 600 till 800 bostäder, reservationer från SD och V
- **Tumba 8:535:** cirka 550 bostäder, V reserverade sig till förmån för eget förslag
- **Tuna torg:** drygt 200 bostäder. S, V, MP och L, med krav på tomträtt och blandade upplåtelseformer
- **Tullinge 20:2 och Tumba 7:126:** cirka 165 bostäder, reservationer från fem partier samtidigt

29% av bostadsärendena har mött motstånd.

Värmdö

Skifte åt höger

Över 480 bostäder har motstånd från M, KD och SD. Då anger endast 3 av 15 ärenden hur många bostäder det gäller så mörkertalet är stort.

- **Hemmesta centrum:** cirka 400 bostäder. M har yrkat på upprustning av centrum utan bostadstillskottet
- **Skevik 1:190:** 69 lägenheter, SD-reservation
- **Mörtnäs 1:226, Ösby 1:227/1:78 och Berg 1:163** med flera saknar angiven volym i underlagen, reser
- **Verklig exponering sannolikt över 1 000 bostäder** när mörkertalet räknas in

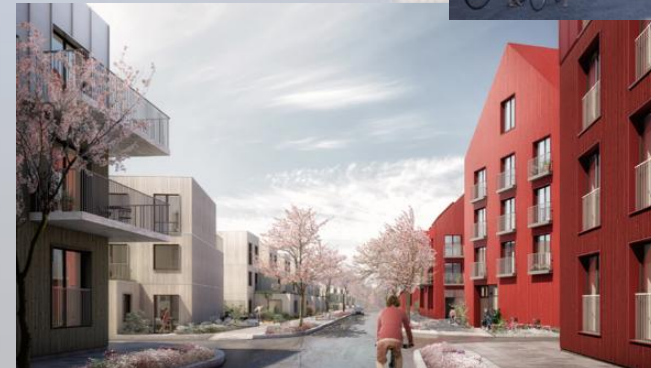
39% av bostadsärendena har mött motstånd.

Konsekvenser där makten skiftar

Botkyrka – Hallunda gård

600-800 bostäder

- **Blandad bebyggelse vid kulturhistorisk gårdsmiljö**, ett av länets största projekt med dokumenterat motstånd
- **Reservationer från SD, V och Partiet Nyans**
- **Skifte åt vänster:** med S, V och MP mot egen majoritet går projektet från riskzon till aktiv omförhandling
- Byggnation är påbörjad. Sannolik konfliktyta är exploateringsgrad och upplåtelseformer snarare än totalt stopp



Konsekvenser där makten skiftar

Värmdö – Hemmesta centrum

Cirka 400 bostäder

- **Centrumutveckling med cirka 400 bostäder i femvåningshus,** markanvisad till Sveaviken Bostad. Planarbetet har pågått sedan 2015 och etapp 1 är på väg mot samråd
- **M har yrkat återremiss** för att rusta upp centrum utan bostadstillskottet och vill pausa detaljplanen tills Grisslingrakan har byggts om
- **Skifte åt höger:** med M i det nya styret går bostadsdelen från riskzon till aktiv omförhandling



Konsekvenser där makten skiftar

Upplands-Bro

Skifte åt vänster troligt

12 hotade ärenden med över 700 bostäder, motståndet kommer från V, S och SD

- **Finnsta 1:2:** cirka 350 bostäder med V-reservation
- **Kungsängens kyrkby 2:313 (151) och Kungsängens-Tibble 1:645 (139)** ligger också i omförhandlingszonen

44% av bostadsärendena har mött motstånd, hög andel för en kommun av denna storlek.

Nykvarn

Skifte åt höger troligt

Okänt antal hotat bostäder

- **Bara 1 dokumenterat hotat ärende i pipeline**n, med M- och SD-reservationer. Okänt antal bostäder.
- **Låg dokumenterad exponering**, men ett nytt styre kan ändra prioriteringar i kommande markanvisningar

13% av bostadsärendena har mött motstånd.

Konsekvenser där makten skiftar

Upplands-Bro – Finnsta 1:2

Cirka 350 bostäder

- **Del av Finnsta 1:2 utgör detaljplanen för Bro torg**, kommunens centrala utvecklingsprojekt i Bro. Planen antogs först efter återremiss
- **Utvecklingen drivs genom konkurrenspräglad dialog** med fastighetsöverlåtelse. S reserverade sig då beslutet vilade på ett enda anbud och ett underlag partiet inte ansåg hålla
- **Reservationer från både V och S i olika beslutssteg**
- **Skifte åt vänster troligt:** med V nära inflytande går projektet från riskzon till aktiv omförhandling
- Kungsängens kyrkby 2:313 med 151 bostäder och Kungsängens-Tibble 1:645 med 139 bostäder ligger i samma omförhandlingszon



Konsekvenser där makten skiftar

Nykvarn – Grytan 18, nya centrum

Okänt antal bostäder

- **Centrumkvarter i Nykvarns nya centrum:** planbesked 2025 för Sveaviken med mobilitetshus, livsmedelsbutik, centrumfunktioner och bostäder
- **M och SD reserverade sig mot planbeskedet** och yrkade båda återremiss med hänvisning till bristande beslutsunderlag
- **SD anser att ändringen bara ger ekonomiska lättnader till exploitören** och att Nykvarn får ett förortscentrum utan den profil som var tänkt
- **Skifte åt höger troligt:** reservationerna aktiveras när partierna får inflytande, redan vid planbeskedet
- Enda dokumenterat hotade ärendet i pipelinen, utan angiven volym. Ett nytt styre kan även ändra prioriteringar i kommande markanvisningar



Öppna lägen

Sigtuna

S, V, MP, L och C kan ta över

Över 600 bostäder i 16 ärenden, samtliga med reservationer från S, V eller MP.

- **237 bostadsrätter och 100 bostäder** i två ärenden från 2025, reservationer från S, V och MP
- **Sigtuna 2:226:** 64 lägenheter, ifrågasatta i tre beslutssteg 2023 till 2026
- **Sätuna 3:181/3:200 och Ekilla 6:1** utan angiven volym

37% av bostadsärendena har mött motstånd.

Huddinge

S+C+MP i minoritet, 24 av 61

Över 770 bostäder men bara 5 av 27 ärenden anger volym, stort mörkertal

- **34 hotade ärenden i 27 projekt**, flest bland de öppna kommunerna, 36% av bostadsärendena
- **Motståndet kommer från M, KD, L och SD**, så ett högerskifte aktiverar reservationerna
- **Hammartorp 1:1:** cirka 400 bostäder med reservationer från alla fyra

36% av bostadsärendena har mött motstånd.

Öppna lägen

Sigtuna – Hällsboskogen

Cirka 100 bostäder

- **Bonavas Hällsbo Livsstilsboende i norra Sigtuna stad:** cirka 100 bostäder i småhus och radhus samt förskola och eventuellt LSS-boende på Venngarn 1:28
- **Detaljplanen antogs 2025** och exploateringsavtal har tecknats mellan kommunen, Bonava och SIVAB
- **S, V och MP yrkade avslag på exploateringsavtalet** och reserverade sig mot både avtalet och detaljplanens genomförande
- **Öppet läge:** S, V, MP, L och C kan ta över. Partierna anser inte att ändringarna i granskningskedet motiverar ett genomförande



Öppna lägen

Huddinge – Hammartorp Trångsund

Cirka 400 bostäder

- **Förtätning längs Norströms väg i Trångsund:** cirka 400 bostäder, en ny större förskola som ersätter två befintliga samt centrumändamål i bottenvåningarna
- **Flera privata aktörer bakom projektet:** planbesked söktes av Lundén-Hus, Abacus Bostad och Huddinge Samhällsfastigheter, intentionsavtal har tecknats med Mälarfjärden med flera
- **Reservationer från M, KD, L och SD,** alla fyra samtidigt. Ett högerskifte aktiverar reservationerna
- **Öppet läge:** S+C+MP styr i minoritet med 24 av 61 mandat



Öppna lägen

Järfälla

S+V+C ett mandat från majoritet

Över 737 bostäder i 22 ärenden hotade

- **Barkarby 2:92:** 377 bostäder med reservationer från MED, MP och SD
- **Blandat motstånd från båda håll** (SD, KD, MED, MP, L, M), så projekten är utsatta oavsett åt vilket håll styret breddas

51% av bostadsärendena har mött motstånd.

Lidingö

M ensamt 22 av 61 mandat, Nya Lidingöpartiet vågmästare

Över 283 bostäder i 26 hotade ärenden

- **Högsätra, Kantarellen 4:** cirka 130 bostadsrätter. V yrkade avslag på rivningsupphandlingen av gamla Högsätra sjukhus, som är det som öppnar området för byggnation.
- **Fyrtornet 5 i Larsberg:** cirka 80 bostäder i tre hus på en parkeringshustomt, med kritik från C, MP och V.
- **Lidingö 7:252/7:71:** nytt ärende från 2026 med C- och MP-reservationer, volym ej angiven, plus noteringen att upplåtelseformer är en återkommande stridsfråga i stadens start-PM.

44% av bostadsärendena har mött motstånd.

Öppna lägen

Järfälla – Barkarby 2:92

377 bostäder

- **Kvarter 12 i Barkarbystaden 4**, markanvisat till Titania Projektutveckling efter tävling. Tidigare planer på förskola i kvarteret har utgått
- **Marköverlåtelsen har flyttats till Brf Loopen**, ett helägt Titaniabolag, vilket pekar mot att projektet drivs som bostadsrätter
- **Reservationer från V, MP och SD** vid beslutet om exploateringsöverenskommelsen, motstånd alltså från båda politiska håll
- **Öppet läge:** S+V+C är ett mandat från majoritet, projektet är utsatt oavsett åt vilket håll styret breddas

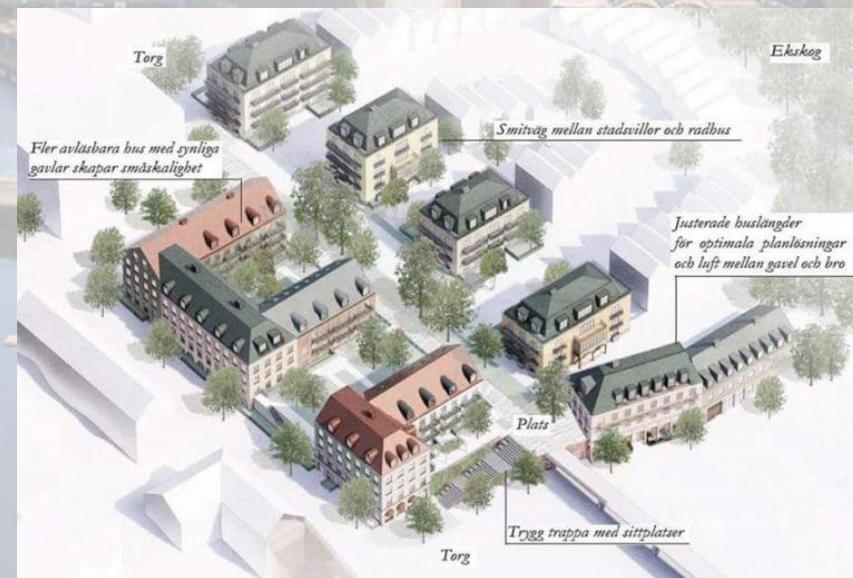


Öppna lägen

Lidingö – Högsätra, Kantarellen 4

Cirka 130 bostadsrätter

- **Del av stadsutvecklingsprojektet Högsätra Kärnan**, detaljplan antagen i mars 2024. Rivningen av gamla Högsätra sjukhus på Kantarellen 4 är det som öppnar området för byggnation
- **Cirka 30 radhus och ett hundratal lägenheter** har markanvisats genom tävlingar, radhusen till Byggnadsfirman Viktor Hanson
- **S reserverade sig mot rivningsupphandlingen** med krav på återbruk av betongstommen. S, V och MP driver även krav på hyresrätter i nybyggnationen
- **Öppet läge:** M styr ensamt med 22 av 61 mandat och Nya Lidingöpartiet är vågmästare. Upplåtelseformer är en återkommande stridsfråga i stadens start-PM



Den största risken i pipelinen stod på valsedeln

- Nästan hälften av pipelinen är politiskt exponerad: 22 645 av 50 562 planerade bostäder i Stockholms län, 45%, ligger i riskzonen vid ett maktskifte, baserat på dokumenterat motstånd i kommunala protokoll.
- Risken är koncentrerad. Valet gav skifte i Botkyrka och Värmdö, troligt skifte i Upplands-Bro och Nykvarn samt öppna lägen i Sigtuna, Huddinge, Järfälla och Lidingö.
- Ett maktskifte betyder omförhandling snarare än stopp. Motståndet saknar partifärg och eftergifternas storlek beror på hur väl projektet möter det nya styrets prioriteringar.
- Kontrasten är slående: kring kontor och logistik råder politisk samsyn, medan förutsättningarna för bostäder kan svänga kraftigt vid ett maktskifte.
- Bostadsförsörjning är en politisk fråga snarare än en teknisk. Den avgörs vart fjärde år i kommunfullmäktige och behöver räknas in i investeringskalkylen.





Tack!

Adam Tyrcha
Head of Research
adam.tyrcha@newsec.se
+46 73 660 39 04

