

Förändringar av bostadsbeståndets fördelning på hustyper, ägarkategorier och upplåtelseformer 1990-2007

Redovisningen som följer bygger på framräkningar utförda av Statistiska centralbyrån (SCB) med utgångspunkt från bostadsbeståndets sammansättning enligt folk- och bostadsräkningen år 1990. Till redovisat antal lägenheter år 1990 i olika hustyper, ägarkategorier och upplåtelseformer har adderats antal färdigställda lägenheter åren 1991-2007, nettoförändring av antal lägenheter till följd av ombyggnad samma period och dragits ifrån antal rivna lägenheter. Dessutom har SCB beaktat ändrade upplåtelseformer och ägarkategorier till följd av försäljningar.

Statistiska centralbyråns framräkningar grundade på antalet nybyggda lägenheter, nettoförändringar vid ombyggnad (endast flerbostadshus) och avgångar till följd av rivning är ganska säkra. Uppskattningarna av antalet lägenheter som bytt upplåtelseform och/eller ägarkategori (endast flerbostadshus) är däremot behäftade med osäkerhet. Dessutom saknas säkra uppskattningar av omvandlingar av fritidshus till permanentbostäder och vice versa.

Sammanfattning

Bostadsbeståndet ökade mellan åren 1990 och 2007 från drygt 4 miljoner lägenheter till knappt 4,5 miljoner lägenheter. Antalet lägenheter ökade med 10,5 procent. Samtidigt ökade Sveriges folkmängd med cirka 7 procent. I de tre storstadsområdena ökade befolkningen något mer än bostadsbeståndet. I övriga kommuner ökade bostadsbeståndet påtagligt mer än folkmängden.

Andelen flerbostadshus respektive småhus har varit stabil under den aktuella perioden med en knapp övervikt för flerbostadshusen i riket som

helhet, med en kraftig övervikt för flerbostadshusen i storstadsområdena och med övervikt för småhusen i de mindre kommunerna.

För småhusen har förändringen av antal lägenheter under den aktuella perioden så gott som helt berott på nybyggnad. För flerbostadshusen har förändringarna i huvudsak berott på nybyggnad, men nettoförändringar i samband med ombyggnad har haft stor betydelse liksom avgång av lägenheter till följd av rivning. Nettotillskott vid ombyggnad har främst skett i det privatägda beståndet av hyreslägenheter. Rivningar har främst skett inom den del av bostadsbeståndet som ägts av allmännyttiga kommunägda bostadsföretag.

Inom småhusbeståndet dominerar äganderätten. Dominansen för äganderätten har de senaste sex-sju åren varit än mer påtaglig när det gäller nyproduktionen av småhus. Inom flerbostadshusbeståndet har däremot två olika upplåtelseformer betydande andelar, hyresrätt och bostadsrätt. Inom upplåtelseformen hyresrätt i flerbostadshus har två ägarkategorier betydande andelar, allmännyttan (kommunägda bostadsföretag) och privatägda hyresfastigheter (fysiska personer och företag).

I slutet av 1980-talet och i början av 1990-talet byggdes vad som senare kommit att benämnas ”krisårgångarna”. Till följd av ändrade förutsättningar (lägre inflation, minskad tillväxt, ökad arbetslöshet, kris inom banksystemet, valutakris, nedskärning av subventioner och ändrade skatteregler, m.m.) visade det sig i efterhand att det byggts för mycket på fel ställen. Framför allt byggdes för många hyreslägenheter i det privatägda beståndet i kommuner utan högskolor utanför storstadsområdena.

Efter en topp år 1991 med cirka 67 000 färdigställda lägenheter minskade bostadsbyggandet kraftigt år för år till 1995, då antalet nybyggda lägenheter var cirka 13 000. Nybyggandet låg kvar på den låga nivån och ännu lägre i sex-sju år. Därefter har det skett en ökning. Åren 2006 och 2007 färdigställdes cirka 30 000 bostadslägenheter.

I kommunerna utanför storstadsområdena utan högskolor, där det byggts för många privatägda hus med hyreslägenheter, ökade rivningarna av bostadshus ägda av allmännyttan. Överskottet av hyreslägenheter hade byggts upp i det privatägda beståndet men allmännyttan, som varit försiktigare, fick riva.

Andelen äganderätt i nyproduktionen av småhus har ökat från cirka 40 procent i början av 1990-talet till cirka 90 procent de senaste åren. Andelen bostadsrätt i nyproduktionen av flerbostadshus har ökat från cirka 25 procent i början av 1990-talet till drygt 50 procent år 2007.

I småhusbeståndet i hela riket var andelen äganderätt drygt 80 procent både år 1990 och 2007. I flerbostadshusbeståndet minskade andelen hyresrätt från 75 procent till 69 procent mellan åren 1990 och 2007 medan bostadsrättens andel ökade. Den kraftigaste minskningen av hyresrättens andel och ökningen av bostadsrättens andel skedde i Storstockholm. Utanför storstadsområdena ändrades inte fördelningen mellan hyresrätt och bostadsrätt i flerbostadshusbeståndet.

I flerbostadshusbeståndet i hela riket minskade allmännyttans andel från 38 procent till 34 procent mellan åren 1990 och 2007. Det privatägda hyreshusbeståndet minskade från 32 till 30 procent. Det kooperativt ägda hyreshusbeståndet låg stabilt på cirka 5 procent. Bostadsrätternas andel

av flerbostadshusbeståndet ökade från 23 till 29 procent. Stat, kommun och landsting stod för resterande 2 procent av beståndet.

En viktig faktor bakom den minskade andelen hyreslägenheter och den ökade andelen bostadsrättslägenheter är försäljningar av befintliga hyresfastigheter till bostadsrättsföreningar. 75 procent av dessa försäljningar, mätt i antal lägenheter, ägde rum i Storstockholm. Den stora vågen av försäljningar av hyresfastigheter till bostadsrättsföreningar i Storstockholm inleddes inom den privata sektorn i slutet av 1990-talet. Politikerna hade inget inflytande över besluten om dessa försäljningar. Därefter kom mycket omfattande utförsäljningar av allmännyttigt ägda hyresfastigheter åren 2000 och 2001. Efter ändrade politiska majoritetsförhållanden år 2006, har en ny våg av utförsäljnings blivit aktuell. Utförsäljningarna från den privata hyreshussektorn har de senaste tio åren hela tiden legat på en hög nivå i Storstockholm och har i huvudsak ägt rum i Stockholms stad.

Förändring av bostadsbestånd och folkmängd åren 1990-2007

I tabellerna nedan redovisas antalet lägenheter i bostadsbeståndet (småhus plus flerbostadshus) och folkmängden i riket och i sju kommungrupper mellan åren 1990 och 2007.

Kommungrupp	1990	2007	Ändring 1990-2007
Riket	4 044 768	4 469 772	11%
Stockholm	809 207	923 940	14%
Storgöteborg	366 128	417 487	14%
Stormalmö	258 571	296 829	15%
≥75 000 inv.	771 318	876 096	14%
Högskolekommuner <75 000 inv.	419 581	460 198	10%
Övriga 25 000-75 000 inv.	445 966	474 511	6%
<25 000 inv.	973 997	1 020 711	5%

Folkmängd, hela riket och i sju kommungrupper

Kommungrupp	1990	2007	Ändring 1990-2007
Riket	8 590 630	9 182 927	7%
Storstockholm	1 641 669	1 949 516	19%
Storgöteborg	777 432	896 157	15%
Stormalmö	529 315	624 236	18%
≥75 000 inv.	1 634 746	1 790 970	10%
Högskolekommuner <75 000 inv.	901 191	921 333	2%
Övriga 25 000-75 000 inv.	983 347	967 261	-2%
<25 000 inv.	2 122 930	2 033 454	-4%

Bostadsbeståndet i hela riket har ökat något mer än landets befolkning. Storstadsområdena har haft den största befolkningstillväxten, som relativt sett har varit något större än ökningen av antalet bostadslägenheter. I övriga kommuner har antalet bostadslägenheter ökat mer än folkmängden. I kommuner utanför storstadsområdena och utan högskolor har folkmängden minskat.

I tabellen nedan redovisas folkmängden dividerad med antalet bostäder i riket och i sju kommungrupper för åren 1990, 1994, 2001 och 2007.

Befolkning/antal bostäder, hela riket och i sju kommungrupper

Kommungrupp	1990	1994	2001	2007
Riket	2,12	2,09	2,06	2,05
Storstockholm	2,03	2,03	2,09	2,11
Storgöteborg	2,12	2,12	2,14	2,15
Stormalmö	2,05	2,05	2,07	2,10
≥75 000 inv.	2,12	2,08	2,05	2,04
Högskolekommuner <75 000 inv.	2,15	2,08	2,02	2,00
Övriga 25 000-75 000 inv.	2,20	2,10	2,05	2,04
<25 000 inv.	2,18	2,13	2,03	1,99

Antalet invånare per lägenhet i hela riket har minskat något mellan åren 1990 och 2007. Den mest anmärkningsvärda förändringen mellan åren 1990 och 2007 är att antalet invånare per lägenhet har ökat i storstadsområdena och minskat i övriga kommuner. I kommungrupperna med mindre än 75 000 invånare handlar det om en ganska kraftig nedgång. Det skulle kunna betyda att lägenhetsbeståndet ökat för lite i storstadsområdena och för mycket i övriga kommuner.

Under perioden med vad som senare visat sig vara alltför högt bostadsbyggande (1990-1994) skedde en speciellt kraftig nedgång av antalet invånare per lägenhet i kommuner utanför storstadsområdena och utan högskolor med 25 000-75 000 invånare. I storstadsområdena var antalet invånare per lägenhet detsamma år 1994 som år 1990, vilket skulle kunna betyda att tillskottet av lägenheter inte var alltför stort under

den aktuella fyraårsperioden i storstadsområdena såsom i övriga kommuner.

I de minsta kommunerna (mindre än 25 000 invånare) var nedgången av antalet individer per bostadslägenhet förhållandevis måttlig mellan åren 1990 och 1994. Den stora nedgången skedde i stället mellan åren 1994 och 2001, vilket skulle kunna betyda att tillskottet av lägenheter var speciellt mycket för stort under dessa år, som annars var en period med det klart lägsta bostadsbyggande som förekommit i Sverige på åtminstone 70 år²⁶. I själva verket minskade bostadsbeståndet något i den aktuella kommungruppen mellan åren 1994 och 2001. Från år 1994 till 2001 skedde tvärtom en förhållandevis kraftig ökning av antalet invånare per lägenhet i Storstockholm, vilket skulle kunna betyda att tillskottet av lägenheter var alltför lågt under denna period.

I tabellen nedan redovisas ändringen i procent per år av antalet bostäder och av folkmängden i riket och i sju kommungrupper mellan åren 1990 och 1994, mellan åren 1994 och 2001, mellan åren 2001 och 2007 och i genomsnitt för hela perioden 1990-2007.

Ändring i procent per år av bostadsbestånd och folkmängd, hela riket och i sju kommungrupper.

Kommungrupp	1990-1994		1994-2001		2001-2007	
	Bostads- bestånd	Folk- mängd	Bostads- bestånd	Folk- mängd	Bostads- bestånd	Folk- mängd
Riket	1,1	0,7	0,3	0,1	0,6	0,6
Storstockholm	1,0	1,0	0,5	0,9	1,0	1,1
Storgöteborg	1,1	1,0	0,5	0,6	0,9	1,0
Stommalmö	1,1	1,2	0,5	0,6	1,0	1,3
≥75 000 inv.	1,2	0,7	0,5	0,3	0,8	0,7
Högskolekommuner <75 000 inv.	1,3	0,5	0,2	-0,2	0,4	0,2
Övriga 25 000-75 000 inv.	1,0	-0,1	0,1	-0,3	0,3	0,2
<25 000 inv.	1,0	0,5	-0,1	-0,8	0,2	-0,2

²⁶ Boverket har tillgång till nybyggnadsstatistik från Statistiska Centralbyrån från och med år 1938. Lägsta noteringen före 1994 är från 1941 med 17 000 lägenheter. Näst lägsta noteringen är från 1986 med knappt 29 000 lägenheter. Samtliga sju år 1995-2001 var bostadsbyggandet lägre än 1941. Först åren 2006 och 2007 har nybyggandet med knapp marginal kommit över den före 1994 näst lägsta noteringen från 1986.

Ändring i procent per år av bostadsbestånd och folkmängd, hela riket och sju kommungrupper.

Kommungrupp	1990-2007	
	Bostads- bestånd	Folkmängd
Riket	0,6	0,4
Storstockholm	0,8	1,0
Storgöteborg	0,8	0,8
Stormalmö	0,8	1,0
≥75 000 inv.	0,8	0,5
Högskolekommuner <75 000 inv.	0,5	0,1
Övriga 25 000-75 000 inv.	0,4	-0,1
<25 000 inv.	0,3	-0,3

Av tabellen framgår att det nästan inte förekom någon befolkningstillväxt mellan åren 1994 och 2001, då också tillskottet av bostadslägenheter var unikt lågt. Ett undantag är Storstockholm, där den årliga befolkningstillväxten var nästan lika stark som mellan åren 1990 och 1994 och mellan åren 2001 och 2007.

I de tre storstadsområdena var befolkningstillväxten genomgående en aning starkare än tillväxten av antalet bostadslägenheter. För Storstockholm mellan åren 1994 och 2001 och för Stormalmö mellan åren 2001 och 2007 var befolkningstillväxten klart starkare än ökningen av antalet bostadslägenheter.

I kommunerna utanför storstadsområdena var det genomsnittliga årliga tillskottet av bostadslägenheter genomgående större i procent räknat än befolkningstillväxten. För perioden från år 2001 till 2007 var dock skillnaden liten utom för de minsta kommunerna (mindre än 25 000 invånare). Mellan åren 1990 och 1994 var den procentuella ökningen av antalet bostadslägenheter *mycket* större än befolkningstillväxten i kommuner med 25 000-75 000 invånare (både med och utan högskolor). I de minsta kommunerna skedde en liten minskning av bostadsbeståndet mellan åren 1994 och 2001 (-0,1 procent per år). Samtidigt inträffade en förhållandevis kraftig minskning av befolkningen (-0,8 procent per år).

Fördelning av bostadsbeståndet på hustyper – småhus och flerbostadshus

Från slutet av år 1990 till slutet av år 2007 ökade antalet lägenheter med 425 000. Fördelningen mellan småhus och flerbostadshus ändrades mycket lite, som framgår av tabellen nedan. Förändringen i fördelningen mellan flerbostadshus och småhus ändrades också mycket lite i storstadsområdena. På högskoleorterna minskade småhusens och ökade flerbostadshusens andelar med ett par procentenheter. I gruppen övriga kommuner skedde ingen förändring av fördelningen mellan flerbostadshus och småhus mellan åren 1990 och 2007.

Antal lägenheter totalt och fördelning på hustyper.

	Alla lägenheter	Småhus	Flerbostadshus
Riket 1990	4 044 768	46%	54%
Riket 2007	4 469 772	45%	55%
Storstockholm 1990	809 207	26%	74%
Storstockholm 2007	923 940	27%	73%
Storgöteborg 1990	366 128	38%	62%
Storgöteborg 2007	417 487	39%	61%
Stormalmö 1990	258 571	38%	62%
Stormalmö 2007	296 829	38%	62%
≥75 000 inv. 1990	771 318	40%	60%
≥75 000 inv. 2007	876 096	38%	62%
Högskolekommuner <75 000 inv. 1990	419 581	51%	49%
Högskolekommuner <75 000 inv. 2007	460 198	50%	50%
Övriga 25 000-75 000 inv. 1990	445 966	55%	45%
Övriga 25 000-75 000 inv. 2007	474 511	55%	45%
<25 000 inv. 1990	973 997	67%	33%
<25 000 inv. 2007	1 020 711	67%	33%

Som framgår av tabellen var andelen småhus både år 1990 och 2007 väsentligt högre i de mindre kommunerna än i storstadsområdena och högskoleorterna (till vilka räknas samtliga kommuner utanför storstadsområdena med minst 75 000 invånare och vissa andra kommuner med mindre än 75 000 invånare). Andelen småhus var två tredjedelar i kommuner med mindre än 25 000 invånare. Andelen småhus i Storstockholm var drygt en fjärdedel både år 1990 och 2007.

I tabellen nedan redovisas förändringen av antalet lägenheter i hela riket och i de sju kommungrupperna och fördelningen mellan småhus och flerbostadshus åren 1990-2007. Av tillskottet på 425 000 lägenheter fanns 63 procent i flerbostadshus och 37 procent i småhus.

Ändrat antal lägenheter åren 1990-2007 fördelade på hustyper

	Alla lägenheter	Småhus	Flerbostadshus
Riket	425 004	37%	63%
Storstockholm	114 733	28%	72%
Storgöteborg	51 359	45%	55%
Stormalmö	38 258	37%	63%
≥75 000 inv.	104 778	27%	73%
Högskolekommuner <75 000 inv.	40 617	33%	67%
Övriga 25 000-75 000 inv.	28 545	50%	50%
<25 000 inv.	46 714	65%	35%

Som framgår av tabellen var fördelningen mellan småhus och flerbostadshus i tillskottet mellan åren 1990 och 2007 densamma i Stormalmö som för hela riket. Andelen småhus var något lägre än för hela riket i Storstockholm och båda högskolekommunkategorierna och något högre i Storgöteborg. I övriga kommuner med 25 000-75 000 invånare var tillskotten av småhus och flerbostadshus mellan åren 1990 och 2007 lika stora i antal lägenheter. Av tillskottet av bostadslägenheter i de minsta kommunerna var två tredjedelar småhus, dvs. samma andel som i beståndet för den kommunkategorin.

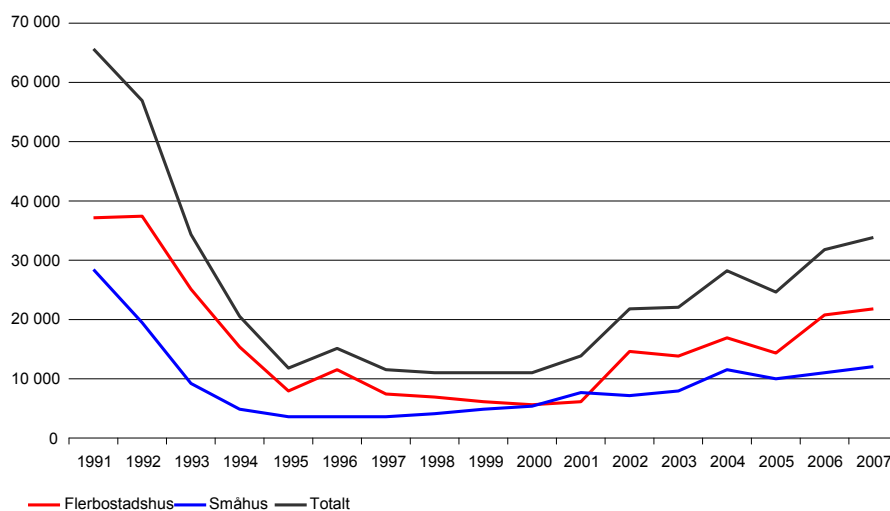
I tabellen nedan redovisas förändringar i bostadsbeståndet i *flerbostadshus* för hela riket och för de sju kommungrupperna mellan åren 1990 och 2007 och hur mycket av förändringarna som berott på nybyggnad, ombyggnad respektive rivning. Som framgår av tabellen har avgången av lägenheter till följd av rivning varit mycket måttlig i storstadsområdena och högskoleorterna men varit av betydande omfattning i övriga kommuner, särskilt i kommunerna med mindre än 25 000 invånare.

Ändrat antal lägenheter i flerbostadshus mellan åren 1990 och 2007

	Ändring	Nybyggnad	Ombyggnad	Rivning
Riket	269 124	262 797	43 109	36 782
Storstockholm	82 252	71 834	11 765	1 347
Storgöteborg	28 292	23 257	6 304	1 269
Stormalmö	24 127	21 238	3 348	459
≥75 000 inv.	76 486	66 719	12 271	2 504
Högskolekommuner <75 000 inv.	27 144	25 788	4 968	3 612
Övriga 25 000-75 000 inv.	14 322	19 427	2 118	7 223
<25 000 inv.	16 501	34 534	2 335	20 368

I diagrammet nedan redovisas den årliga förändringen åren 1990-2007 i hela riket av antalet lägenheter i småhus, i flerbostadshus och totalt.

Riket, årlig ändring av antal bostadslägenheter.

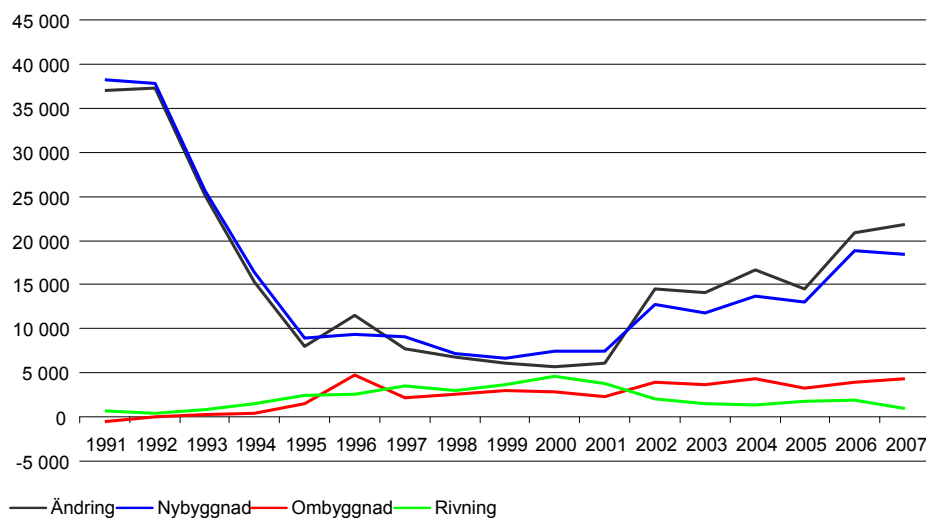


Det årliga tillskottet var mycket högt i början av 1990-talet. Efter en skarp nedgång och mycket måttliga årliga tillskott framför allt åren 1995-2000 kom en återhämtning i början av 2000-talet. År 2007 var tillskottet ungefär hälften av tillskottet av lägenheter år 1991.

Av diagrammet framgår att det årliga tillskottet av lägenheter i flerbostadshus genomgående var högre än det årliga tillskottet av lägenheter i småhus med undantag av något enstaka år i början av 2000-talet.

I diagrammet nedan redovisas den årliga förändringen mellan 1990-2007 i hela riket av antalet lägenheter i flerbostadshus och antalet färdigställda lägenheter, nettoförändringen i samband med ombyggnad och antalet rivna lägenheter.

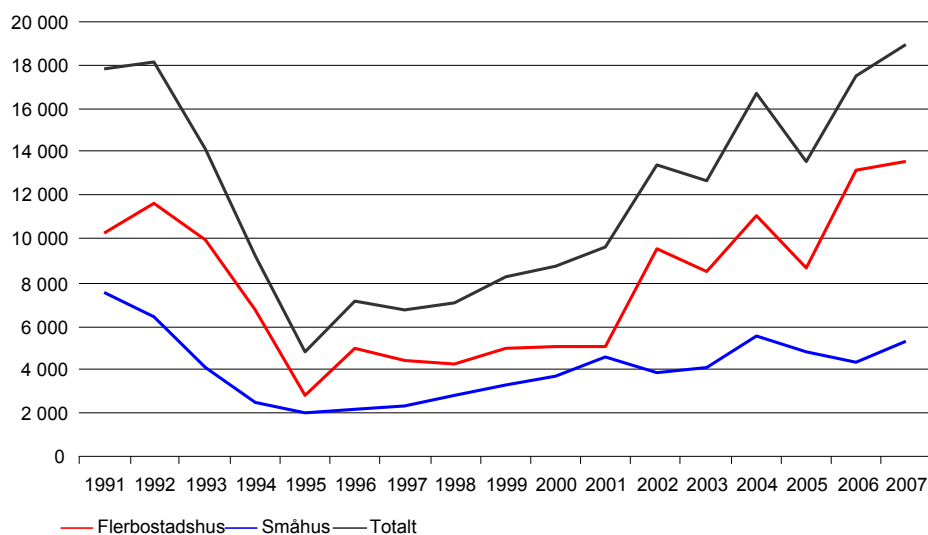
Riket, årlig ändring av antal lägenheter i flerbostadshus.



Nettotillskotten vid ombyggnad och rivningarna var nästan noll i början av 1990-talet, då antalet färdigställda lägenheter var som högst. Antalet rivna lägenheter var som högst under åren från mitten av 1990-talet till sekelskiftet när nybyggandet var som lägst. Nettotillskotten vid ombyggnad (i huvudsak omvandlingar av lokaler till bostadslägenheter) steg samtidigt som antalet rivningar steg och har legat på en i stort sett konstant nivå sedan mitten av 1990-talet.

I diagrammet nedan redovisas den årliga förändringen mellan 1990-2007 av antalet lägenheter i småhus, i flerbostadshus och totalt i *de tre storstadsområdena*.

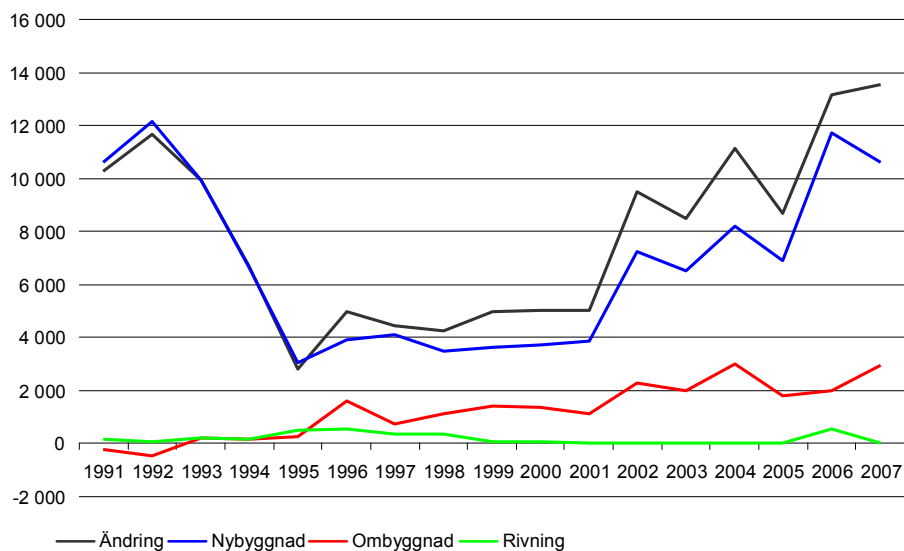
Storstadsområden, årlig ändring av antal bostadslägenheter.



Det årliga tillskottet var mycket högt i början av 1990-talet. Efter en skarp nedgång kom från bottennivån år 1995 en återhämtning som var kraftigare än i landet som helhet. År 2007 var tillskottet ungefär lika stort som tillskottet av lägenheter år 1991. Av diagrammet framgår att det årliga tillskottet av lägenheter i flerbostadshus genomgående var högre än det årliga tillskottet av lägenheter i småhus och övervikten var större än i landet som helhet.

I diagrammet nedan redovisas för storstadsområdena den årliga förändringen 1990-2007 av antalet lägenheter i *flerbostadshus*, antalet färdigställda lägenheter, nettoförändringen i samband med ombyggnad och antalet rivna lägenheter.

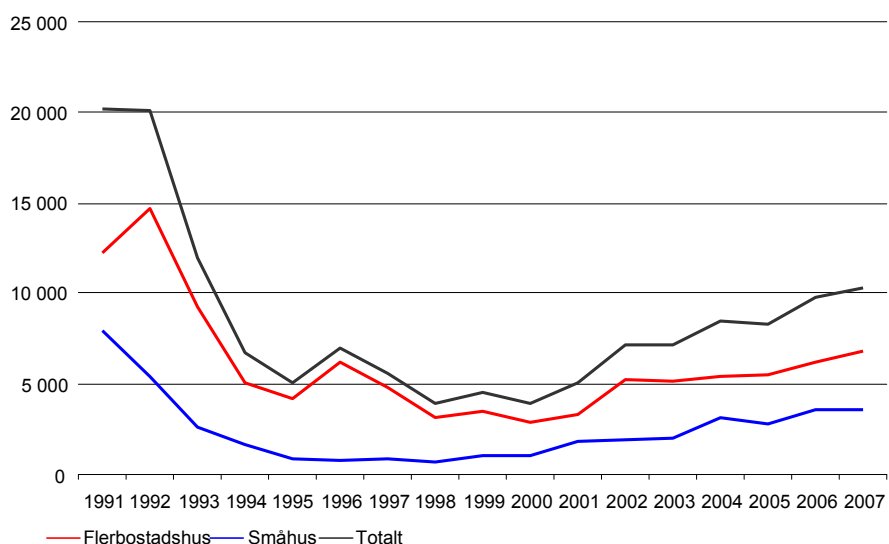
Storstadsområden, årlig ändring av antal lägenheter i flerbostadshus.



Nettoförändringarna vid ombyggnad var svagt negativa i början av 1990-talet, då antalet färdigställda lägenheter var som högst. Nettotillskotten vid ombyggnad steg kraftigt i mitten av 1990-talet och därefter har tendensen varit svagt stigande. Antalet rivna lägenheter har hela tiden varit måttligt eller obetydligt.

I diagrammet nedan redovisas den årliga förändringen 1990-2007 av antalet lägenheter i småhus, flerbostadshus och totalt i *högskolekommunerna*.

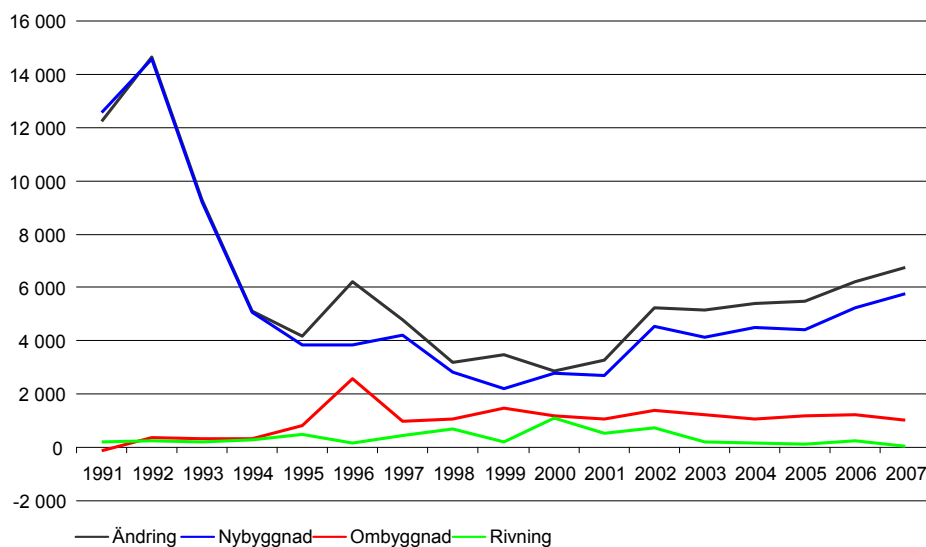
Högskolekommuner, årlig ändring av antalet bostadslägenheter.



Det årliga tillskottet var mycket högt i början av 1990-talet. År 2007 var tillskottet ungefär hälften så stort som tillskottet av lägenheter var år 1991, dvs. samma relation åren 1991 och 2007 som i riket som helhet. Av diagrammet framgår att det årliga tillskottet av lägenheter i flerbostadshus genomgående var högre än det årliga tillskottet av lägenheter i småhus.

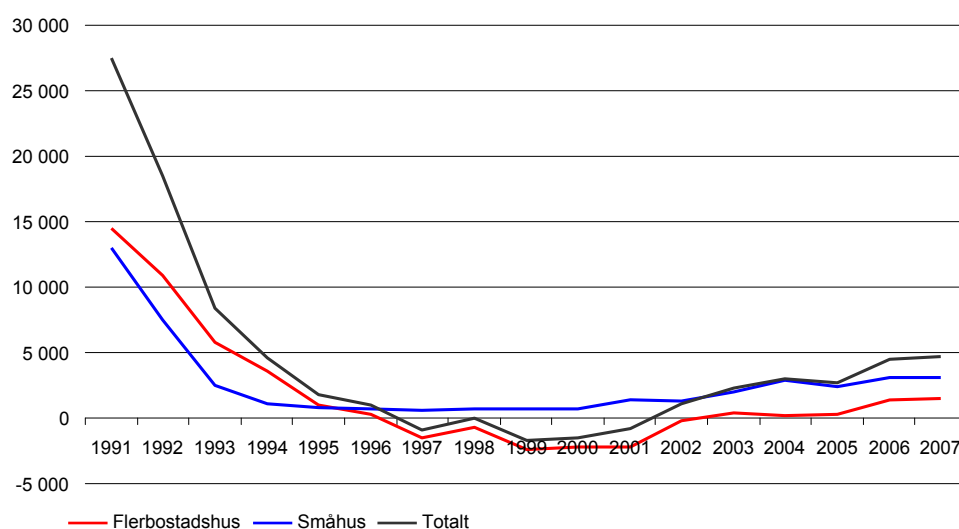
I diagrammet nedan redovisas för högskolekommunerna den årliga förändringen 1990-2007 av antalet lägenheter i *flerbostadshus* och antalet färdigställda lägenheter, nettoförändringen i samband med ombyggnad och antalet rivna lägenheter.

Högskolekommuner, årlig ändring av antal lägenheter i flerbostadshus.



Nettotillskotten vid ombyggnad var måttliga i början av 1990-talet, då antalet färdigställda lägenheter var som högst. Nettotillskotten vid ombyggnad steg kraftigt i mitten av 1990-talet och gick därefter ned för att de senaste tio åren ha legat på en i stort sett konstant nivå. Antalet rivna lägenheter har hela tiden varit måttligt.

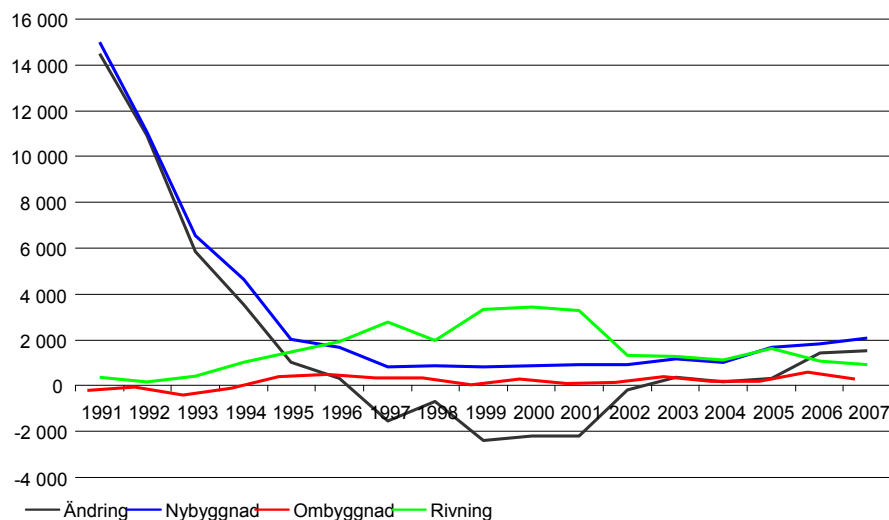
I diagrammet nedan redovisas den årliga förändringen mellan 1990-2007 av antalet lägenheter i småhus, i flerbostadshus och totalt i *övriga kommuner* (varken storstads- eller högskolekommuner).

Övriga kommuner, årlig ändring av antalet bostadslägenheter.

Det årliga tillskottet var mycket högt i början av 1990-talet. Därefter skedde en skarp nedgång, så att det till och med blev fråga om visserligen måttliga, men dock nettominuskningar av antalet lägenheter under femårsperioden 1997-2001. Därefter har det skett en mycket måttlig återhämtning. År 2007 var tillskottet mindre än en femtedel av tillskottet av lägenheter år 1991.

Av diagrammet framgår att det årliga nettotillskottet av lägenheter i flerbostadshus var högre än det årliga tillskottet av lägenheter i småhus före år 1995. Efter år 1995 har nettotillskottet av lägenheter i småhus genomgående varit större än nettotillskottet av lägenheter i flerbostadshus.

I diagrammet nedan redovisas för övriga kommuner den årliga förändringen 1990-2007 av antalet lägenheter i *flerbostadshus* och antalet färdigställda lägenheter, nettoförändringen i samband med ombyggnad och antalet rivna lägenheter.

Övriga kommuner, årlig ändring av antal lägenheter i flerbostadshus.

Nettotillskotten vid ombyggnad har hela tiden varit obetydliga. Antalet rivna lägenheter steg mot slutet av 1990-talet och var flera år högre än antalet färdigställda nybyggda lägenheter. Antalet lägenheter i beståndet *minskade* åren 1997-2001.

Fördelning av bostadsbeståndet i småhus på upplåtelseformer

I tabellen nedan redovisas olika upplåtelseformers andelar av antalet lägenheter i småhus i hela riket och i de sju kommungrupperna år 1990 och år 2007.

Antal lägenheter i småhus totalt och fördelning på upplåtelseformer.

	Alla lägenheter	Hyresrätt	Bostadsrätt	Äganderätt/ Övriga
Riket 1990	1 874 233	15%	3%	82%
Riket 2007	2 030 113	15%	4%	81%
Storstockholm 1990	213 880	12%	5%	83%
Storstockholm 2007	246 361	11%	7%	82%
Storgöteborg 1990	139 166	13%	3%	84%
Storgöteborg 2007	162 233	13%	5%	82%
Stormalmö 1990	98 375	13%	7%	80%
Stormalmö 2007	112 506	13%	9%	79%
≥75 000 inv. 1990	305 736	15%	5%	80%
≥75 000 inv. 2007	334 028	14%	6%	80%
Högskolekommuner <75 000 inv. 1990	215 921	13%	3%	84%
Högskolekommuner <75 000 inv. 2007	229 394	13%	4%	83%
Övriga 25 000-75 000 inv. 1990	246 172	15%	3%	82%
Övriga 25 000-75 000 inv. 2007	260 395	15%	4%	81%
<25 000 inv. 1990	654 983	17%	2%	82%
<25 000 inv. 2007	685 196	17%	3%	81%

Äganderättens andel i småhus i hela riket var både år 1990 och år 2007 strax över 80 procent, Hyresrättens andel var 15 procent. Bostadsrättens andel var 3-4 procent. När det gäller fördelningen på upplåtelseformer i småhus var det små skillnader mellan de sju kommunkategorierna, såsom framgår av tabellen. Det kan dock noteras att andelen bostadsrätt ökade med två procentenheter i alla tre storstadsområdena mellan år 1990 och 2007.

I tabellen nedan redovisas fördelningen på upplåtelseformer av *nybyggda lägenheter* i småhus i hela riket och i de sju kommungrupperna åren 1991 till och med 2007.

Antal nybyggda lägenheter i småhus under åren 1991-2007 fördelade på upplåtelseformer.

	Alla lägenheter	Hyresrätt	Bostadsrätt	Äganderätt/ Övriga
Riket	157 099	12%	20%	68%
Storstockholm	32 580	4%	22%	74%
Storgöteborg	23 069	12%	19%	69%
Stormalmö	14 205	13%	20%	68%
≥75 000 inv.	28 451	11%	18%	71%
Högskolekommuner <75 000 inv.	13 739	11%	16%	72%
Övriga 25 000-75 000 inv.	14 350	17%	20%	62%
<25 000 inv.	30 705	20%	22%	57%

Av det sammanlagda nybyggandet av småhus i riket var 68 procent äganderätt, 20 procent bostadsrätt och 12 procent hyresrätt, dvs. en mindre andel äganderätt än i beståndet, en mindre andel hyresrätt än i beståndet och en väsentligt större andel bostadsrätt än i beståndet. Förhållandet är detsamma i samtliga sju kommungrupper. I Storstockholm var andelen nybyggda hyresrätter åren 1991-2007 påfallande låg.

I tabellen nedan redovisas nybyggandet av småhus i hela riket åren 1991-2007 fördelat på upplåtelseformer.

Färdigställda lägenheter i nybyggda småhus åren 1991-2007 efter upplåtelseform.

År	Färdigställda lägenheter Småhus			
	Totalt	Hyresrätt	Bostadsrätt	Äganderätt
1991	28 685	24%	33%	43%
1992	19 532	25%	38%	37%
1993	9 400	21%	44%	35%
1994	5 246	18%	29%	53%
1995	3 726	18%	10%	71%
1996	3 695	16%	13%	71%
1997	3 865	14%	20%	66%
1998	4 279	4%	16%	80%
1999	5 053	5%	19%	76%
2000	5 579	4%	14%	81%
2001	7 884	3%	10%	88%
2002	7 227	3%	9%	88%
2003	8 143	1%	5%	94%
2004	11 578	4%	6%	90%
2005	10 076	3%	8%	89%
2006	11 036	4%	9%	88%
2007	12 083	3%	7%	90%

Som framgår av tabellen var andelen äganderätt i nyproduktionen av småhus under 50 procent åren 1991-1993. Andra hälften av 1990-talet var andelen äganderätt mellan två tredjedelar och fyra femtedelar. Åren 2001-2007 har andelen äganderätt legat kring 90 procent. När nyproduktionen åter börjat öka de senaste sju åren har således andelen äganderätt i nybyggda småhus ökat och andelen hyresrätt och bostadsrätt minskat.

Fördelning av bostadsbeståndet i flerbostadshus på upplåtelseformer

I tabellen nedan redovisas olika upplåtelseformers andelar av antalet lägenheter i flerbostadshus i hela riket och i de sju kommungrupperna år 1990 och år 2007.

Bostadsrätternas andel av flerbostadshus i riket har enligt SCB:s beräkningar ökat från 23 till 29 procent mellan år 1990 och år 2007. Hyresrätten totalt minskade sin andel från 75 till 69 procent mellan år 1990 och 2007.

De största förändringarna mellan år 1990 och 2007 har skett i Storstockholm, där bostadsrätternas andel ökat med 16 procentenheter, medan hyresrättens andel minskat lika mycket. I Storgöteborg och Stormalmö har bostadsrätternas andel ökat på bekostnad av hyresrätten med 6 respektive 4 procentenheter. I övriga kommungrupper är fördelningen mellan hyresrätt och bostadsrätt i flerbostadshus i stort sett oförändrad. År 2007 var andelen hyresrätt något över 60 procent i Storstockholm och i alla övriga kommungrupper, inklusive Storgöteborg.

Antal lägenheter i flerbostadshus totalt och fördelning på upplåtelseformer.

	Alla lägenheter	Hyresrätt	Bostadsrätt	Äganderätt/ Övriga
Riket 1990	2 170 535	75%	23%	2%
Riket 2007	2 439 659	69%	29%	1%
Storstockholm 1990	595 327	78%	22%	1%
Storstockholm 2007	677 579	61%	38%	1%
Storgöteborg 1990	226 962	78%	21%	1%
Storgöteborg 2007	255 254	72%	27%	1%
Stormalmö 1990	160 196	66%	33%	1%
Stormalmö 2007	184 323	62%	37%	1%
≥75 000 inv. 1990	465 582	72%	26%	1%
≥75 000 inv. 2007	542 068	71%	27%	1%
Högskolekommuner <75 000 inv. 1990	203 660	73%	25%	2%
Högskolekommuner <75 000 inv. 2007	230 804	73%	25%	2%
Övriga 25 000-75 000 inv. 1990	199 794	74%	24%	3%
Övriga 25 000-75 000 inv. 2007	214 116	74%	24%	2%
<25 000 inv. 1990	319 014	78%	18%	4%
<25 000 inv. 2007	335 515	79%	18%	3%

I tabellen nedan redovisas fördelningen på upplåtelseformer av *nybyggda lägenheter* i flerbostadshus i hela riket och i de sju kommungrupperna åren 1991 till och med 2007.

Summa nybyggda lägenheter i flerbostadshus 1991-2007 fördelade på upplåtelseformer.

	Alla lägenheter	Hyresrätt	Bostadsrätt	Äganderätt/ Övriga
Riket	262 797	68%	32%	0%
Storstockholm	71 834	46%	54%	0%
Storgöteborg	23 257	71%	29%	0%
Storalmö	21 238	69%	31%	0%
≥75 000 inv.	66 719	70%	30%	0%
Högskolekommuner <75 000 inv.	25 788	83%	17%	0%
Övriga 25 000-75 000 inv.	19 427	82%	18%	0%
<25 000 inv.	34 534	87%	13%	0%

Av det sammanlagda nybyggandet av lägenheter i flerbostadshus i riket var 68 procent hyresrätt och 32 procent bostadsrätt, dvs. en mindre andel hyresrätt än i beståndet i början av perioden och en större andel bostadsrätt än i beståndet. Förhållandet är dock det motsatta i fem av de sju kommungrupperna. I Storstockholm var andelen nybyggda bostadsrättslägenheter under åren 1991-2007 *väsentligt* högre än andelen i beståndet år 1990, 54 procent mot 22 procent. I Storgöteborg var andelen nybyggda bostadsrättslägenheter åren 1991-2007 *något* högre än andelen i beståndet år 1990, 29 procent mot 21 procent.

I tabellerna nedan redovisas antalet nybyggda lägenheter, nettoförändringar vid ombyggnad och antalet rivna lägenheter i flerbostadshus för olika upplåtelseformer i hela riket och i de sju kommungrupperna mellan år 1990 och år 2007.

Summa nybyggda lägenheter i flerbostadshus 1991-2007 fördelade på upplåtelseformer.

	Alla lägenheter	Hyresrätt	Bostadsrätt	Äganderätt/ Övriga
Riket	262 797	177 946	84 848	3
Storstockholm	71 834	32 842	38 992	0
Storgöteborg	23 257	16 544	6 713	0
Stormalmö	21 238	14 560	6 678	0
≥75 000 inv.	66 719	46 591	20 127	1
Högskolekommuner <75 000 inv.	25 788	21 401	4 387	0
Övriga 25 000-75 000 inv.	19 427	15 919	3 507	1
<25 000 inv.	34 534	30 089	4 444	1

Summa tillskott genom ombyggnad, antal lägenheter i flerbostadshus 1991-2007

	Alla lägenheter	Hyresrätt	Bostadsrätt	Äganderätt/ Övriga
Riket	43 109	36 037	7 072	0
Storstockholm	11 765	7 925	3 840	0
Storgöteborg	6 304	5 540	764	0
Stormalmö	3 348	2 973	375	0
≥75 000 inv.	12 271	10 868	1 403	0
Högskolekommuner <75 000 inv.	4 968	4 676	292	0
Övriga 25 000-75 000 inv.	2 118	1 680	438	0
<25 000 inv.	2 335	2 375	-40	0

Summa antal rivna lägenheter i flerbostadshus 1991-2007 fördelade på upplåtelseformer

	Alla lägenheter	Hyresrätt	Bostadsrätt	Äganderätt/ Övriga
Riket	36 782	35 803	979	0
Storstockholm	1 347	1 317	30	0
Storgöteborg	1 269	1 269	0	0
Stormalmö	459	459	0	0
≥75 000 inv.	2 504	2 419	85	0
Högskolekommuner <75 000 inv.	3 612	3 280	332	0
Övriga 25 000-75 000 inv.	7 223	7 186	37	0
<25 000 inv.	20 368	19 873	495	0

Två tredjedelar av antalet nybyggda lägenheter mellan utgången av år 1990 och utgången av år 2007 var hyresrätter och en tredjedel var bostadsrätter. Detta kan jämföras med SCB:s uppskattning att drygt tre fjärdedelar av nettotillskottet under perioden kom i bostadsrättssektorn²⁷. 84 procent av nettotillskottet vid ombyggnad i flerbostadshus var hyreslägenheter. 97 procent av antalet rivna lägenheter var hyreslägenheter.

I tabellen nedan redovisas nybyggandet av flerbostadshus i hela riket under åren 1991-2007, fördelat på upplåtelseformer.

²⁷ Att bostadsrättslägenheternas andel av nettotillskottet var högre beror på omvandlingar från hyresrätt till bostadsrätt genom försäljningar, vilket redovisas mer utförligt ett par sidor längre fram.

Färdigställda lägenheter i nybyggda flerbostadshus 1991 -2007 efter upplåtelseform.

År	Färdigställda lägenheter Flerbostadshus		
	Totalt	Hyresrätt	Bostadsrätt
1991	38 201	77%	23%
1992	37 787	76%	24%
1993	25 688	71%	29%
1994	16 384	83%	17%
1995	8 952	88%	12%
1996	9 390	81%	19%
1997	9 139	75%	25%
1998	7 179	66%	34%
1999	6 651	58%	42%
2000	7 405	58%	42%
2001	7 527	55%	45%
2002	12 714	61%	39%
2003	11 843	56%	44%
2004	13 705	58%	42%
2005	12 992	57%	43%
2006	18 796	56%	44%
2007	18 444	48%	52%

Som framgår av tabellen var andelen äganderätt i nyproduktionen av flerbostadshus över två tredjedelar åren 1991-1998 och som högst ett enstaka år 88 procent. Åren 1999-2006 var andelen hyresrätt strax under 60 procent utom ett enstaka år då andelen var strax över 60 procent. År 2007 fördelades antalet färdigställda lägenheter i hela riket nästan jämnt mellan hyresrätt och bostadsrätt. När nyproduktionen åter börjat öka de senaste åren är tendensen att andelen bostadsrätt i nybyggda flerbostadshus ökar och andelen hyresrätt minskar.

I tabellerna nedan redovisas den sammanlagda förändringen av antalet lägenheter i flerbostadshus för olika upplåtelseformer i hela riket och i de sju kommungrupperna mellan år 1990 och år 2007. Dessutom särredovisas den sammanlagda förändringen genom nybyggnad, ombyggnad och rivning i en separat tabell och förändringar genom ändrade upplåtelseformer till följd av försäljning i en annan separat tabell. SCB:s uppskattningar av antalet lägenheter som bytt upplåtelseform är som tidigare nämnts behäftade med osäkerhet.

Ändrat antal lägenheter i flerbostadshus 1990-2007 fördelade på upplåtelseformer.

	Alla lägenheter	Hyresrätt	Bostadsrätt	Äganderätt/ Övriga
Riket	269 124	64 675	206 038	-1 589
Storstockholm	82 252	-47 529	129 957	-176
Storgöteborg	28 292	7 650	21 538	-896
Stormalmö	24 127	8 799	15 328	0
≥75 000 inv.	76 486	49 268	27 327	-109
Högskolekommuner <75 000 inv.	27 144	21 590	5 664	-110
Övriga 25 000-75 000 inv.	14 322	9 849	4 504	-31
<25 000 inv.	16 501	15 048	1 720	-267

Ändrat antal lägenheter i flerbostadshus 1990-2007 till följd av nybyggnad, ombyggnad och rivning.

	Alla lägenheter	Hyresrätt	Bostadsrätt	Äganderätt/ Övriga
Riket	269 124	178 180	90 941	3
Storstockholm	82 252	39 450	42 802	0
Storgöteborg	28 292	20 815	7 477	0
Stormalmö	24 127	17 074	7 053	0
≥75 000 inv.	76 486	55 040	21 445	1
Högskolekommuner <75 000 inv.	27 144	22 797	4 347	0
Övriga 25 000-75 000 inv.	14 322	10 413	3 908	1
<25 000 inv.	16 501	12 591	3 909	1

Ändrat antal lägenheter i flerbostadshus 1990-2007 till följd av ändrade upplåtelseformer.

	Alla lägenheter	Hyresrätt	Bostadsrätt	Äganderätt/ Övriga
Riket	0	-113 505	115 097	-1 592
Storstockholm	0	-86 979	87 155	-176
Storgöteborg	0	-13 165	14 061	-896
Stormalmö	0	-8 275	8 275	0
≥75 000 inv.	0	-5 772	5 882	-110
Högskolekommuner <75 000 inv.	0	-1 207	1 317	-110
Övriga 25 000-75 000 inv.	0	-564	596	-32
<25 000 inv.	0	2 457	-2 189	-268

Av den totala ökningen av antalet lägenheter i flerbostadshus i riket om 269 000 lägenheter står enligt SCB:s beräkningar bostadsrättslägenheterna för mer än tre fjärdedelar. Om det inte varit för ändrade upplåtelseformer till följd av försäljningar hade bostadsrättslägenheterna endast stått för en tredjedel av den totala ökningen av antalet lägenheter i flerbostadshus och hyreslägenheterna för två tredjedelar.

I Storstockholm har antalet bostadsrättslägenheter ökat med cirka 48 000 lägenheter mer än den totala ökningen av antalet lägenheter i flerbostadshus. I stället har antalet lägenheter i hyreshussektorn minskat med cirka 48 000 lägenheter. Om det inte varit för ändrade upplåtelseformer till följd av försäljningar hade hyreslägenheterna och bostadsrättslägenheterna stått för ungefär hälften var av ökningen av antalet lägenheter i flerbostadshus mellan åren 1990 och 2007.

I Storgöteborg och Stormalmö har antalet bostadsrättslägenheter ökat väsentligt mer än antalet hyreslägenheter mellan åren 1990 och 2007, men det har dock till skillnad från i Storstockholm handlat om en, om än måttlig, ökning av antalet hyreslägenheter. Bostadsrättslägenheterna stod

för tre fjärdedelar av ökningen i Storgöteborg och två tredjedelar av ökningen i Stormalmö. Om det inte varit för ändrade upplåtelseformer till följd av försäljningar hade relationerna mellan bostadsrätt och hyresrätt i tillskottet varit det omvända.

I högskolekommunerna utanför storstadsområdena har ökningen av antalet hyreslägenheter i flerbostadshus mellan åren 1990 och 2007 varit dubbelt så stor som ökningen av antalet bostadsrättslägenheter. Ändrade upplåtelseformer till följd av försäljningar har haft marginell betydelse. I de minsta kommunerna (<25 000 invånare) har hyreshussektorn stått för mer än 90 procent av den måttliga nettoökningen av antalet lägenheter i flerbostadshus mellan åren 1990 och 2007. Om det inte var för ökad andel hyresrätt och minskad andel bostadsrätt (sic!) till följd av försäljningar hade hyresrätterna stått för tre fjärdedelar av den totala ökningen.

Fördelning av bostadsbeståndet i flerbostadshus på ägarkategorier

I tabellen nedan redovisas olika ägarkategoriernas andelar av antalet lägenheter i flerbostadshus i riket och i de sju kommungrupperna år 1990 och år 2007.

Antal lägenheter i flerbostadshus totalt och fördelning på ägarkategorier.

	Alla lägenheter	Stat, kommun. landsting	Allmännyttiga företag	Kooperativa företag	Privatägda
Riket 1990	2 170 535	2%	38%	28%	32%
Riket 2007	2 439 659	2%	34%	34%	30%
Stor-Stockholm 1990	595 327	1%	40%	29%	31%
Stor-Stockholm 2007	677 579	1%	32%	44%	23%
Stor-Göteborg 1990	226 962	1%	39%	25%	36%
Stor-Göteborg 2007	255 254	1%	38%	30%	30%
Stor-Malmö 1990	160 196	1%	22%	38%	39%
Stor-Malmö 2007	184 323	1%	22%	42%	34%
≥75 000 inv. 1990	465 582	1%	38%	31%	30%
≥75 000 inv. 2007	542 068	1%	34%	32%	33%
Högskolekommuner <75 000 inv. 1990	203 660	2%	37%	30%	31%
Högskolekommuner <75 000 inv. 2007	230 804	2%	36%	29%	33%
Övriga 25 000-75 000 inv. 1990	199 794	2%	38%	27%	32%
Övriga 25 000-75 000 inv. 2007	214 116	3%	36%	28%	34%
<25 000 inv. 1990	319 014	4%	43%	22%	31%
<25 000 inv. 2007	335 515	5%	39%	22%	35%

De allmännyttiga bostadsföretagens andel har enligt SCB:s beräkningar minskat från 38 till 34 procent. De privatägda bostadsföretagens andel har minskat från 32 till 30 procent. Den kooperativa sektorns andel av flerbostadshus i riket har ökat från 28 till 34 procent mellan år 1990 och år 2007. Som tidigare redovisats ökade samtidigt bostadsrätten sin andel från 23 till 29 procent. Kooperativt ägd hyresrätt (i huvudsak HSB och Riksbyggen) stod således för 5 procent av flerbostadshusbeståndet både år 1990 och 2007.

De största förändringarna mellan åren 1990 och 2007 har skett i Storstockholm, där den kooperativa sektorns andel ökat med 15 procentenheter, medan den allmännyttiga respektive den privata sektorn har minskat med 8 respektive 7 procentenheter. I Storgöteborg och Stormalmö har den kooperativa sektorns andel ökat i huvudsak på bekostnad av den privata sektorn. I de större högskolekommunerna (≥75 000 invånare) har den allmännyttiga sektorns andel minskat med 4 procentenheter och ökningen i huvudsak skett i den privata sektorn. I de minsta kommunerna (<25 000 invånare) har den allmännyttiga sektorns andel minskat med 4 procentenheter och den privata sektorn ökat lika mycket.

I tabellerna nedan redovisas antalet nybyggda lägenheter, nettoförändringar vid ombyggnad och antalet rivna lägenheter i flerbostadshus för olika ägarkategorier i hela riket och i de sju kommungrupperna mellan år 1990 och år 2007.

Nybyggda lägenheter i flerbostadshus 1991-2007 fördelade på ägarkategorier

	Alla lägenheter	Stat, Kommun, landsting	Allmännyttiga företag	Kooperativa företag	Privatägda
Riket	262 797	16 311	79 051	86 411	81 024
Storstockholm	71 834	1 934	17 084	39 926	12 890
Storgöteborg	23 257	1 306	8 032	6 713	7 206
Stormalmö	21 238	1 120	5 144	6 678	8 296
≥75 000 inv.	66 719	3 081	21 562	20 524	21 552
Högskolekommuner <75 000 inv.	25 788	1 773	9 654	4 526	9 835
Övriga 25 000-75 000 inv.	19 427	2 617	5 903	3 509	7 398
<25 000 inv.	34 534	4 480	11 672	4 535	13 847

Tillskott genom ombyggnad, antal lägenheter i flerbostadshus 1991-2007

	Alla lägenheter	Stat, kommun, landsting	Allmännyttiga företag	Kooperativa företag	Privatägda
Riket	43 109	1 493	6 747	7 072	27 797
Storstockholm	11 765	1 418	1 801	3 840	4 706
Storgöteborg	6 304	344	852	764	4 344
Stormalmö	3 348	273	655	375	2 045
≥75 000 inv.	12 271	463	1 617	1 403	8 788
Högskolekommuner <75 000 inv.	4 968	311	1 382	292	2 983
Övriga 25 000-75 000 inv.	2 118	-429	150	438	1 959
<25 000 inv.	2 335	-887	290	-40	2 972

Antal rivna lägenheter i flerbostadshus 1991-2007 fördelade på ägarkategorier

	Alla lägenheter	Stat, kommun, landsting	Allmännyttiga företag	Kooperativa företag	Privatägda
Riket	36 782	5 057	27 330	979	3 416
Storstockholm	1 347	69	499	30	749
Storgöteborg	1 269	44	831	0	394
Stormalmö	459	5	234	0	220
≥75 000 inv.	2 504	369	1 821	85	229
Högskolekommuner <75 000 inv.	3 612	146	2 541	332	593
Övriga 25 000-75 000 inv.	7 223	527	6 501	37	158
<25 000 inv.	20 368	3 897	14 903	495	1 073

Den allmännyttiga, den privata och den kooperativa sektorn stod för ungefär lika stora andelar av antalet nybyggda lägenheter under perioden. Detta kan jämföras med SCB:s uppskattning att den kooperativa sektorn stod för drygt tre fjärdedelar av *nettotillskottet* av lägenheter i flerbostadshus. Två tredjedelar av nettotillskottet vid ombyggnad under perioden kom i den privata sektorn. Tre fjärdedelar av rivningarna kom i den allmännyttiga sektorn.

I tabellerna nedan redovisas den sammanlagda förändringen av antalet lägenheter i flerbostadshus för olika ägarkategorier i hela riket och i de sju kommungrupperna mellan år 1990 och år 2007. Dessutom särredovisas den sammanlagda förändringen genom nybyggnad, ombyggnad och

rivning i en separat tabell och förändringen genom ändrade ägarkategorier till följd av försäljning i en annan separat tabell. SCB:s uppskattningar av antalet lägenheter som bytt ägarkategori är som tidigare nämnts behäftade med osäkerhet.

Ändrat antal lägenheter i flerbostadshus 1990-2007 fördelade på ägarkategorier

	Alla lägenheter	Stat, kommun, landsting	Allmännyttiga företag	Kooperativa företag	Privatägda
Riket	269 124	13 718	1 620	209 357	44 429
Stor-Stockholm	82 252	2 388	-19 369	131 162	-31 929
Stor-Göteborg	28 292	1 895	8 340	21 873	-3 816
Stor-Malmö	24 127	1 200	6 388	15 868	671
≥75 000 inv.	76 486	2 446	8 436	27 872	37 732
Högskolekommuner <75 000 inv.	27 144	1 432	6 629	5 959	13 124
Övriga 25 000-75 000 inv.	14 322	895	279	4 617	8 531
<25 000 inv.	16 501	3 462	-9 083	2 006	20 116

Ändrat antal lägenheter i flerbostadshus 1990-2007 till följd av nybyggnad, ombyggnad och rivning

	Alla lägenheter	Stat, kommun, landsting	Allmännyttiga företag	Kooperativa företag	Privatägda
Riket	269 124	12 747	58 468	92 504	105 405
Stor-Stockholm	82 252	3 283	18 386	43 736	16 847
Stor-Göteborg	28 292	1 606	8 053	7 477	11 156
Stor-Malmö	24 127	1 388	5 565	7 053	10 121
≥75 000 inv.	76 486	3 175	21 358	21 842	30 111
Högskoleorter <75 000 inv.	27 144	1 938	8 495	4 486	12 225
Övriga 25 000-75 000 inv.	14 322	1 661	-448	3 910	9 199
<25 000 inv.	16 501	-304	-2 941	4 000	15 746

Ändrat antal lägenheter i flerbostadshus 1990-2007 till följd av ändrade ägarkategorier

	Alla lägenheter	Stat, kommun, landsting	Allmännyttiga företag	Kooperativa företag	Privatägda
Riket	0	971	-56 848	116 853	-60 976
Stor-Stockholm	0	-895	-37 755	87 426	-48 776
Stor-Göteborg	0	289	287	14 396	-14 972
Stor-Malmö	0	-188	823	8 815	-9 450
≥75 000 inv.	0	-729	-12 922	6 030	7 621
Högskolekommuner <75 000 inv.	0	-506	-1 866	1 473	899
Övriga 25 000-75 000 inv.	0	-766	727	707	-668
<25 000 inv.	0	3 766	-6 142	-1 994	4 370

Av den totala ökningen av antalet lägenheter i flerbostadshus i riket år 1990-2007 om 269 000 lägenheter stod enligt SCB:s beräkningar den kooperativa sektorn för mer än tre fjärdedelar. Om det inte varit för ändrade ägarkategorier till följd av försäljningar hade den kooperativa sektorn endast stått för en tredjedel av den totala ökningen av antalet lägenheter i flerbostadshus. För allmännyttan var nettoökningen år 1990-2007 marginell till följd av att försäljningar så gott som helt förtog en nettoökning med nästan 60 000 lägenheter genom nybyggnad, ombyggnad och rivning.

I Storstockholm har antalet lägenheter i den kooperativa sektorn ökat med cirka 50 000 lägenheter mer än den totala ökningen av antalet

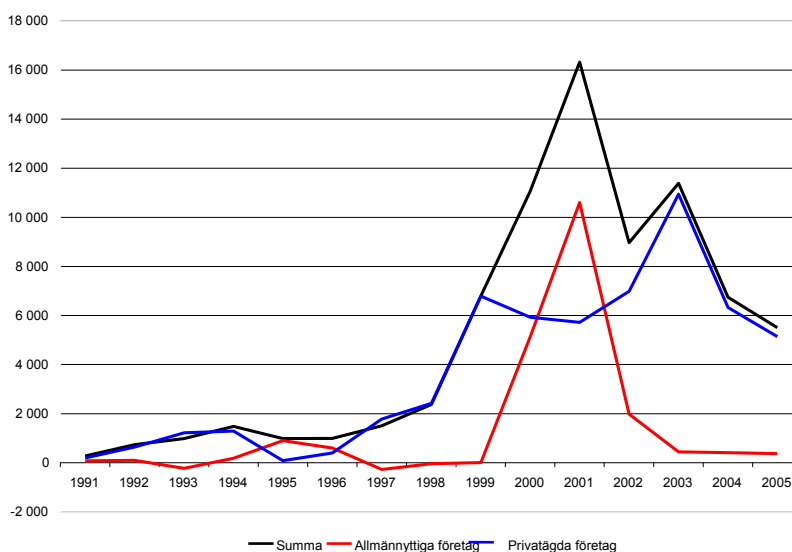
lägenheter i flerbostadshus. I stället har antalet lägenheter i den privata hyreshussektorn minskat med cirka 32 000 och antalet lägenheter i den allmännyttiga sektorn minskat med cirka 19 000. Genom försäljningar ökade den kooperativa sektorn med 87 000 lägenheter (varav cirka 80 procent i Stockholms stad) under perioden medan allmännyttan och den privata sektorn minskade med 38 000 respektive 49 000 lägenheter till följd av försäljningar.

I de minsta kommunerna (<25 000 invånare) har den privatägda hyreshussektorn ökat med 20 000 lägenheter, något mer än den totala ökningen år 1990-2007 av antalet lägenheter i flerbostadshus. 4 400 lägenheter gick över till den privata sektorn genom försäljningar. Den allmännyttiga hyreshussektorn minskade med 9 000 lägenheter, varav 6 000 lägenheter genom försäljningar. Den kooperativa sektorn minskade med 4 000 lägenheter, varav hälften genom försäljningar.

Av försäljningarna av bostadsfastigheter i riket, som medfört ändring av ägarkategorier och ändring av upplåtelseformer förekom tre fjärdedelar, mätt i antal lägenheter, i Storstockholm under åren 1991-2007. Omfattningen av dessa försäljningar var ganska måttlig även i Storstockholm ända till och med år 1998. Året därpå ökade försäljningarna kraftigt i den privata sektorn, medan aktiviteten var närmast obefintlig hela 1990-talet inom allmännyttan. År 2000 kom utförsäljningar från allmännyttan plötsligt upp nästan i nivå med den privata sektorns utförsäljningar och ökade sedan mycket kraftigt året därpå. Därefter var allmännyttans utförsäljningar måttliga under några år medan de var fortsatt omfattande inom den privata sektorn.

I diagrammet nedan redovisas den årliga nettominskningen av antalet hyreslägenheter i Storstockholm (exklusive Norrtälje, Södertälje och Nynäshamn) totalt och inom den allmännyttiga respektive privata sektorn åren 1991-2005.

Nettominskning av antalet hyresbostäder till följd av försäljningar 1991-2005 i Storstockholm



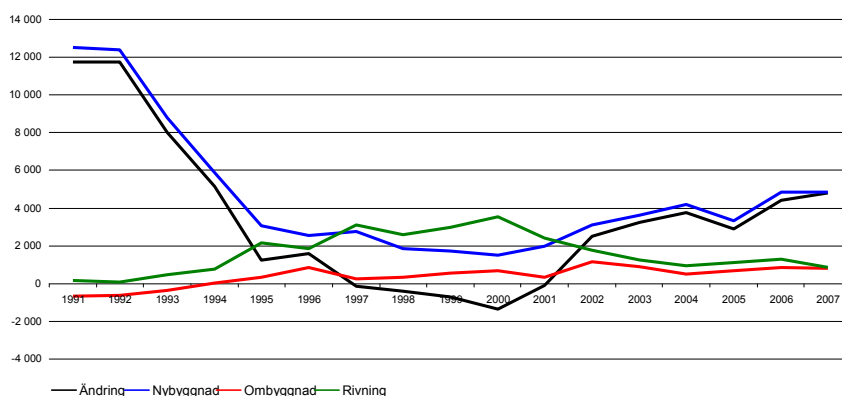
Frågan om utförsäljningar av hyresfastigheter ägda av allmännyttiga bostadsföretag och omvandlingar från hyresrätt till bostadsrätt har varit en het politisk stridsfråga i framför allt Stockholms stad. Den stora ökningen av försäljningarna av hyresfastigheter till bostadsrättsföreningar kom dock först inom den privata sektorn. Politikerna hade inget inflytande över besluten om dessa sistnämnda försäljningar, som i huvudsak ägt rum i Stockholms stad.

Nybyggnad, ombyggnad och rivningar 1991-2007 i allmännyttan, privat hyresrätt och bostadsrätt

Hela riket

I diagrammet nedan redovisas den årliga förändringen mellan år 1990-2007 i hela riket av antalet lägenheter i *flerbostadshus* ägda av *allmännyttan* och antalet färdigställda lägenheter, nettoförändringen i samband med ombyggnad och antalet rivna lägenheter.

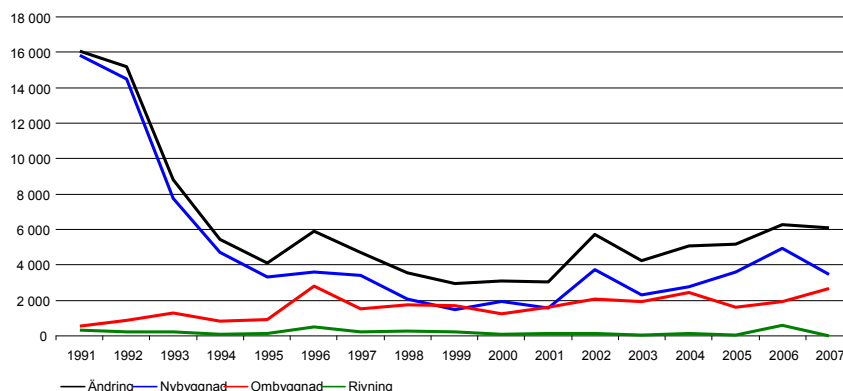
Riket, årlig ändring av antal lägenheter i flerbostadshus ägda av allmännyttan, genom nybyggnad, ombyggnad och rivning



Nettotillskotten liksom nybyggandet sjönk mycket skarpt mellan år 1991 och 1995. I stället steg antalet rivna lägenheter per år. Åren 1998-2000 blev det fråga om nettominskning av antalet lägenheter. De senaste sex åren har det åter blivit fråga om nettotillskott, men långt ifrån nivån i början av 1990-talet.

I diagrammet nedan redovisas den årliga förändringen under år 1990-2007 i hela riket av antalet lägenheter i *privatägda flerbostadshus* och antalet färdigställda lägenheter, nettoförändringen i samband med ombyggnad och antalet rivna lägenheter.

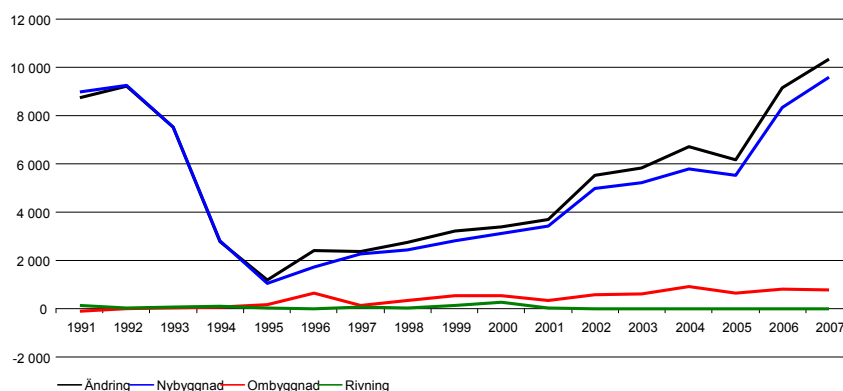
Riket, årlig ändring av antal lägenheter i privatägda flerbostadshus, genom nybyggnad, ombyggnad och rivning.



Även för privatägda hyreslägenheter sjönk nettotillskott och nybyggnad skarpt mellan år 1991 och 1995. Nivån år 1991 var 33 procent högre än för allmännyttan (ca 16 000 mot cirka 12 000 lägenheter). År 2007 var nybyggandet något lägre än för allmännyttan (knappt 4 000 mot cirka 5 000 lägenheter). Antalet rivningar har varit mycket lågt under hela perioden. Nettotillskottet vid ombyggnad har hela perioden varit betydligt högre än för allmännyttan och nästan i nivå med tillskottet genom nybyggnad sammantaget under de senaste tio åren. Nybyggandet och nettotillskotten har legat på en i stort sett oförändrad nivå mellan åren 1995 och 2007.

I diagrammet nedan redovisas den årliga förändringen under perioden 1990-2007 i hela riket av antalet *bostadsrättslägenheter i flerbostadshus* och antalet färdigställda lägenheter, nettoförändringen i samband med ombyggnad och antalet rivna lägenheter.

Riket, årlig ändring av antal bostadsrättslägenheter i flerbostadshus, genom nybyggnad, ombyggnad och rivning.



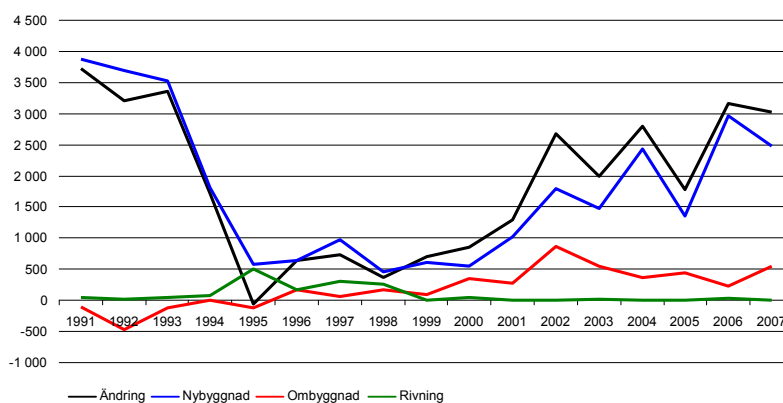
Nettotillskotten och nybyggandet minskade skarpt 1991 och 1995. Därefter har det skett en successiv ökning under hela perioden upp till en nivå något högre år 2007 än 1991. År 1991 var nybyggandet 33 procent lägre än för allmännyttan (cirka 9 000 mot cirka 12 000 lägenheter). År

2007 var nybyggandet nästan dubbelt så stort som för allmännyttan (knappt 10 000 mot cirka 5 000 lägenheter). Rivningar och nettotillskott vid ombyggnad har legat på en mycket låg nivå.

Storstadsområdena

I diagrammet nedan redovisas den årliga förändringen 1990-2007 i storstadsområdena av antalet lägenheter i flerbostadshus ägda av allmännyttan och antalet färdigställda lägenheter, nettoförändringen i samband med ombyggnad och antalet rivna lägenheter.

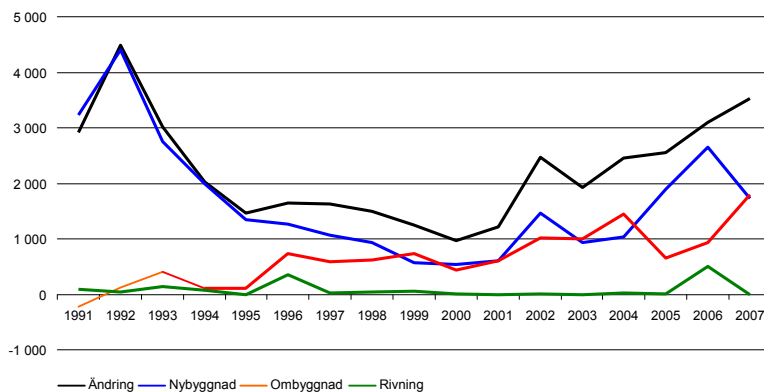
Storstadsområden, årlig ändring av antal lägenheter i flerbostadshus ägda av allmännyttan, genom nybyggnad, ombyggnad och rivning.



Nettotillskott och nybyggnad minskade mycket skarpt mellan åren 1991 och 1995. År 1995 skedde över huvud taget inte något nettotillskott. Från år 1995 till 2007 skedde en successiv ökning av nettotillskott och nybyggnad till en nivå motsvarande cirka tre fjärdedelar av nivån år 1991. Tillskotten genom ombyggnad har varit måttliga. Rivningarna har varit obetydliga.

I diagrammet nedan redovisas den årliga förändringen 1990-2007 i storstadsområdena av antalet lägenheter i privatägda flerbostadshus och antalet färdigställda lägenheter, nettoförändringen i samband med ombyggnad och antalet rivna lägenheter.

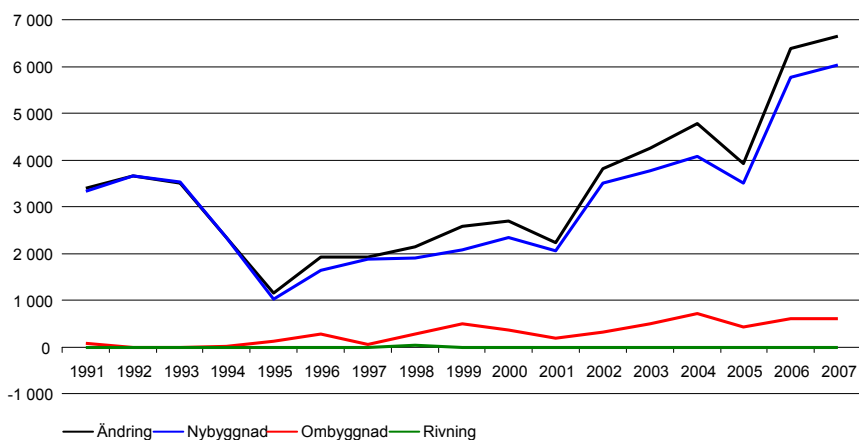
Storstadsområden, årlig ändring av antal lägenheter i privatägda flerbostadshus, genom nybyggnad, ombyggnad och rivning.



Nettotillskott och nybyggnad minskade kraftigt mellan åren 1991 och 1995, dock inte lika kraftigt som för allmännyttan. I början av perioden låg nybyggandet på ungefär samma nivå som för allmännyttan. Mot slutet av perioden var nybyggandet något lägre än för allmännyttan. De senaste tio åren har nettotillskotten genom ombyggnad i huvudsak varit i nivå med tillskotten genom nybyggnad. Rivningarna har varit obetydliga.

I diagrammet nedan redovisas den årliga förändringen 1990-2007 i storstadsområdena av antalet *bostadsrättslägenheter i flerbostadshus* och antalet färdigställda lägenheter, nettoförändringen i samband med ombyggnad och antalet rivna lägenheter.

Storstadsområden, årlig ändring av antal bostadsrättslägenheter i flerbostadshus, genom nybyggnad, ombyggnad och rivning.

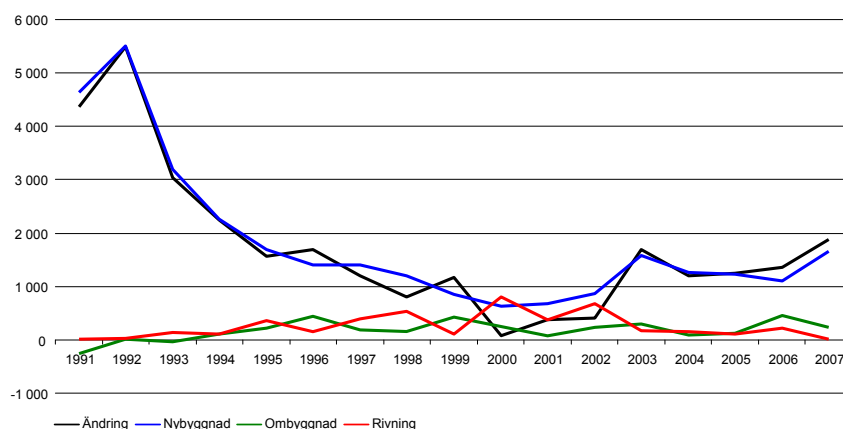


Nedgången av nettotillskott och nybyggnad mellan åren 1991 och 1995 var kraftig, men mindre kraftig än för privat hyresrätt. Därefter skedde en successiv uppgång fram till år 2007 till en nivå väsentligt högre än år 1991. I början av perioden var det årliga nybyggandet av ungefär samma omfattning som för allmännyttan och för privat hyresrätt (3 500-4 000 lägenheter). Mot slutet av perioden var nybyggandet väsentligt högre än för allmännyttan och för privat hyresrätt (ca 6 000 mot cirka 2 500 respektive knappt 2 000 lägenheter år 2007). Nettotillskott vid ombyggnad var genomgående lågt. Rivningar förekom knappt.

Högskolekommunerna

I diagrammet nedan redovisas den årliga förändringen åren 1990-2007 i högskolekommunerna av antalet lägenheter i flerbostadshus ägda av allmännyttan och antalet färdigställda lägenheter, nettoförändringen i samband med ombyggnad och antalet rivna lägenheter.

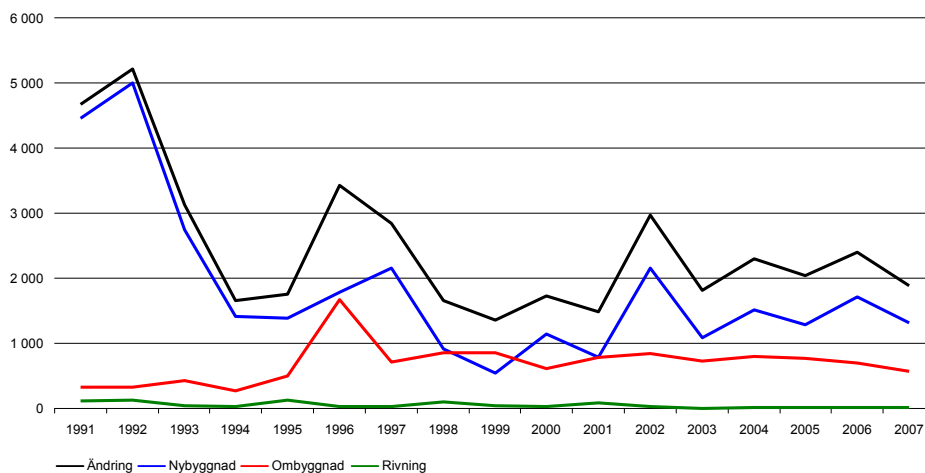
Högskoleorter, årlig ändring av antal lägenheter i flerbostadshus ägda av allmännyttan, genom nybyggnad, ombyggnad och rivning.



Nettotillskott och nybyggnad minskade kraftigt och successivt åren 1991 och 2000. Därefter har det skett en ytterst måttlig återhämtning. Tillskotten vid ombyggnad har varit mycket måttliga. Rivningarna ökade vid sekelskiftet till ungefär samma nivå som nybyggandet, vilket medförde att det inte blev något sammanlagt nettotillskott år 2000.

I diagrammet nedan redovisas den årliga förändringen mellan 1990-2007 i högskolekommunerna av antalet lägenheter i privatägda flerbostadshus och antalet färdigställda lägenheter, nettoförändringen i samband med ombyggnad och antalet rivna lägenheter.

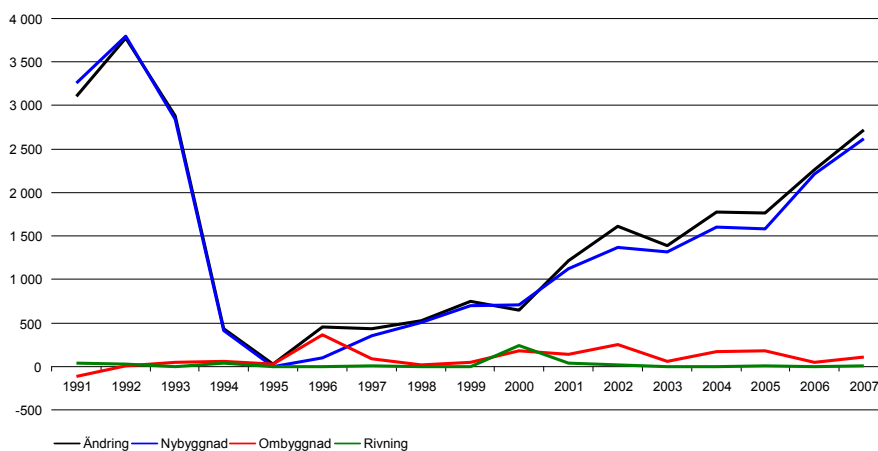
Högskoleorter, årlig ändring av antal lägenheter i privatägda flerbostadshus genom nybyggnad, ombyggnad och rivning.



Nettotillskott och nybyggnad minskade skarpt mellan åren 1991 och 1994. En uppgång skedde till år 1996 genom ökning av både nybyggnad och nettotillskott vid ombyggnad. Efter en ny nedgång inträffade åter en ökning år 2002 genom samtidigt ökning av nybyggnad och nettotillskott vid ombyggnad. Rivningar förekom knappt. Det årliga nybyggandet låg i början av perioden på ungefär samma nivå som för allmännyttan (cirka 5 000 lägenheter). När nybyggandet i slutet av perioden uppgick till ungefär en fjärdedel av nivån i början av 1990-talet innebär det något lägre nybyggande än för allmännyttan vid motsvarande tid.

I diagrammet nedan redovisas den årliga förändringen 1990-2007 i högskolekommunerna av antalet *bostadsrättslägenheter i flerbostadshus* och antalet färdigställda lägenheter, nettoförändringen i samband med ombyggnad och antalet rivna lägenheter.

Högskoleorter, årlig ändring av antal bostadsrättslägenheter i flerbostadshus, genom nybyggnad, ombyggnad och rivning

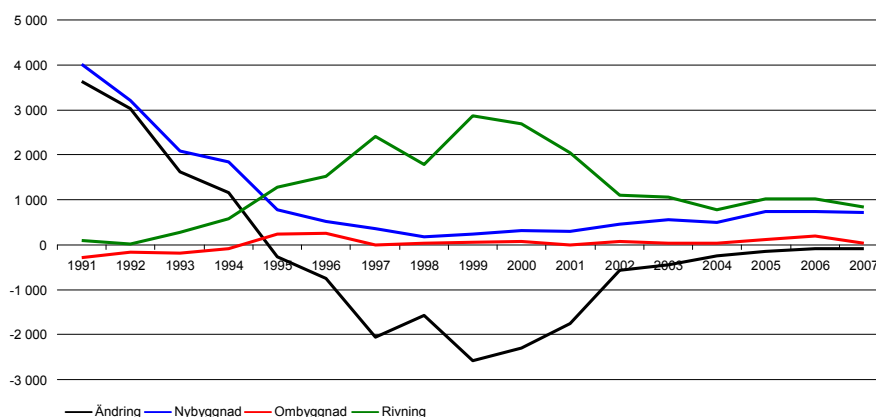


Efter en mycket skarp nedgång av nettotillskott och nybyggnad mellan åren 1991 och 1995 skedde en successiv ökning fram till år 2007 till en nivå som dock var klart lägre än år 1991. Nybyggandet låg i början av perioden på ungefär 70 procent av nivån för allmännyttan respektive privat hyresrätt. I slutet av perioden var nybyggandet cirka 70 procent högre än för allmännyttan och cirka dubbelt så omfattande som för privat hyresrätt. Nettotillskotten vid ombyggnad har varit mycket måttliga. Rivningar har knappt förekommit.

Övriga kommuner

I diagrammet nedan redovisas den årliga förändringen 1990-2007 i *övriga kommuner* (varken storstads- eller högskolekommuner) av antalet lägenheter i *flerbostadshus ägda av allmännyttan* och antalet färdigställda lägenheter, nettoförändringen i samband med ombyggnad och antalet rivna lägenheter.

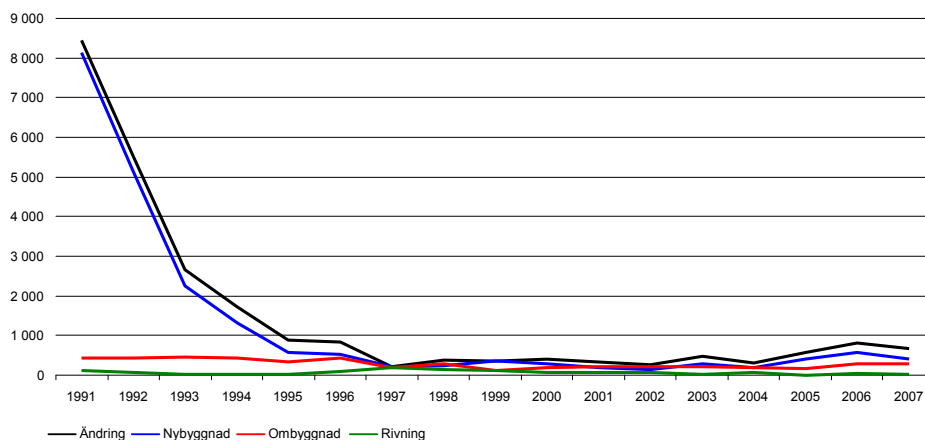
Övriga kommuner, årlig ändring av antal av lägenheter i flerbostadshus ägda av allmännyttan, genom nybyggnad, ombyggnad och rivning.



Mellan år 1991 och 1999 skedde en nedgång från ett nettotillskott på cirka 4 000 lägenheter till en nettominskning med cirka 2 500 lägenheter till följd av minskad nybyggnad och ökning av antalet rivna lägenheter. Därefter har det skett en svag återhämtning av nybyggandet och minskning av rivningarna. År 2007 blev det fortfarande inte något sammanlagt nettotillskott av lägenheter i allmännyttan. Nettoförändringarna vid ombyggnad har pendlat kring nollstrecket.

I diagrammet nedan redovisas den årliga förändringen 1990-2007 i *övriga kommuner* av antalet lägenheter i privatägda flerbostadshus och antalet färdigställda lägenheter, nettoförändringen i samband med ombyggnad och antalet rivna lägenheter.

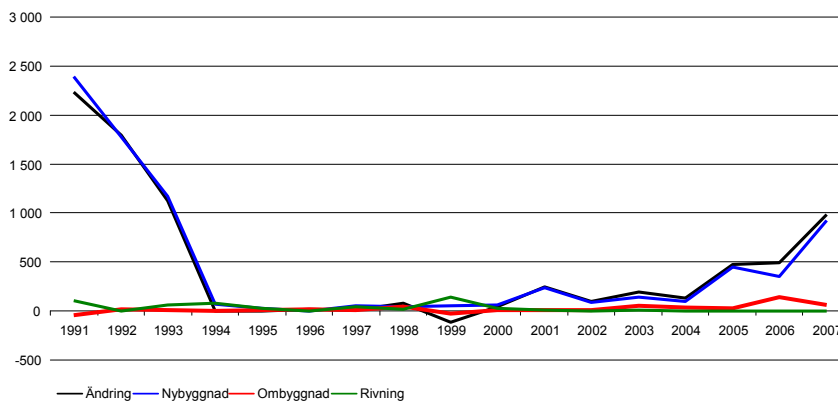
Övriga kommuner, årlig ändring av antal lägenheter i privatägda flerbostadshus, genom nybyggnad, ombyggnad och rivning.



Det skedde en skarp nedgång av nettotillskott och nybyggnad efter år 1991 och fram till 1997. Därefter har nettotillskott och nybyggnad de senaste tio åren legat konstant på en mycket låg nivå. Nettotillskott vid ombyggnad har varit obetydliga. År 1991 byggdes dubbelt så många lägenheter som för allmännyttan (cirka 8 000 mot cirka 4 000 lägenheter). Rivningar har knappt förekommit, vilket var mycket annorlunda än situationen i allmännyttan. När det byggdes alltför många hyreslägenheter i de mindre kommunerna i slutet av 1980-talet och i början av 1990-talet (de så kallade krisårgångarna) stod den privata hyreshussektorn för en betydligt större del än den allmännyttiga sektorn. När sedan flerbostadshus måste rivas i stor omfattning i dessa kommuner skedde det praktiskt taget uteslutande inom allmännyttans bestånd.

I diagrammet nedan redovisas den årliga förändringen 1990-2007 i övriga kommuner av *antalet bostadsrättslägenheter i flerbostadshus* och antalet färdigställda lägenheter, nettoförändringen i samband med ombyggnad och antalet rivna lägenheter.

Övriga kommuner, årlig ändring av antal bostadsrättslägenheter i flerbostadshus, genom nybyggnad, ombyggnad och rivning.



Det skedde en skarp nedgång av nettotillskott och nybyggnad mellan år 1991 och 1994. Nedgången gick ända till noll. Nollnivån bestod till och med år 2000. År 1999 blev det till och med en nettominskning. Därefter har nettotillskottet successivt ökat till cirka 1 000 lägenheter år 2007, som dock var mindre än hälften av nivån år 1991. Nettoförändringar vid ombyggnad har liksom rivningar knappt förekommit. Nybyggandet i början av perioden var klart lägre än för allmännyttan och privat hyresrätt (knappt 2 500 mot cirka 4 000 respektive cirka 8 000 lägenheter).

Trots en fördubbling av nybyggandet år 2007 jämfört med nivån åren 2005 och 2006 byggdes mindre än 1 000 bostadsrättslägenheter i den aktuella kommungruppen, vilket dock var något mer än för allmännyttan och för privat hyresrätt.