

# Bostadsmarknaden år 2005–2006

## Slutsatser av Bostadsmarknadsenkäten 2005



# Bostadsmarknaden år 2005–2006

Slutsatser av Bostadsmarknadsenkäten 2005

Titel: Bostadsmarknaden år 2005–2006, Slutsatser av  
Bostadsmarknadsenkäten 2005.

Utgivare: Boverket, augusti 2005

Upplaga: 1:2

Antal ex: 200

Tryck: Boverkets kopiering

ISBN: 91-7147-881-7

ISSN: 1651-3509

Sökord: bostadsmarknaden, bostadsmarknadsläget, kommuner, bostadsförsörjning, bostadsbrist, outhyrda lägenheter, bostadsbyggande, nyproduktion, ombyggnad, planering, bostäder, studenter, ungdomar, flyktingar, äldre, funktionshindrade, särskilt boende, hemlösa, kommunala bostadsförmedlingar, försäljning av allmännyttiga bostäder, statistik, analyser, prognoser, Sverige

Diarienummer: 212-3276/2004

Foto omslag: Mats Alm, jollymedia

Publikationen kan beställas från:

Boverket, Publikationsservice, Box 534, 371 23 Karlskrona

Telefon: 0455-35 30 50

Fax: 0455-819 27

E-post: publikationsservice@boverket.se

Webbplats: www.boverket.se

© Boverket 2005

# Förord

I Boverkets uppdrag ingår att bevaka utvecklingen på bostadsmarknaden. Men utvecklingen ser mycket olika ut i olika delar av landet och i olika typer av kommuner. För att få en överblick över utvecklingen på alla de lokala bostadsmarknaderna runt om i landet går vi i början av varje år ut med en enkät till samtliga kommuner med frågor som på olika sätt belyser läget på bostadsmarknaden och förväntat bostadsbyggande.

Vårt syfte är att ge en bred överblick över det aktuella läget i olika delar av landet, att genom kontinuitet i genomförandet följa utvecklingen över tiden och att bidra med ett underlag för bedömningar av utvecklingen de närmaste två åren. Genom att vi hämtar alla uppgifter på kommunnivå ger materialet möjligheter att göra analyser på i princip valfri regional nivå. När det gäller nivån på det totala bostadsbyggandet kan man se Bostadsmarknadsenkäten som ett komplement till våra bostadsbyggnadsprognoser. De senare vilar tungt på antaganden om den ekonomiska utvecklingen, medan resultaten från Bostadsmarknadsenkäten bygger helt på kommunernas bedömningar utifrån aktuella planer och projekt.

Enkäten genomförs i samarbete med länsstyrelsernas bostadsenheter och vi vill särskilt tacka samtliga länsbostadsdirektörer för deras värdefulla insatser, inte minst när det gäller att motivera kommunerna att medverka i undersökningen. Vi samråder också varje år med Sveriges Kommuner och Landsting.

Ett varmt tack vill vi också rikta till kommunerna, utan vilkas medverkan det naturligtvis inte hade varit möjligt att genomföra en sådan här undersökning.

Rapporten har utarbetats av Christina Johannesson (projektansvarig), Ulrika Benskjöld, Ulrika Hägred, Hans-Åke Palmgren och Annette Rydqvist. Martin Hedenmo är ansvarig enhetschef.

Karlskrona juni 2005



*Ines Uusmann*  
generaldirektör



# Innehåll

Läsanvisning .....	7
Sammanfattning .....	9
Bostadsmarknadsläge .....	13
En tredelad bostadsmarknad .....	13
Sex av tio invånare bor i kommuner med bostadsbrist .....	18
Hyresrätter – alla storlekar – till äldre och ungdomar .....	20
Färre kommuner brottas med tomma lägenheter .....	22
Det rivs i samma kommuner igen .....	23
Bostadsbyggande .....	27
Uppgång i bostadsbyggandet .....	27
De största länen dominerar .....	29
Andra indikatorer för att bedöma bostadsbyggandet .....	32
Byggandet av flerbostads hus ökar .....	35
Andelen bostadsrätter förväntas öka .....	36
Varför ökar inte bostadsbyggandet ännu mer? .....	39
Arbetet med boendefrågorna .....	41
Få kommuner med antagna riktlinjer .....	41
Samarbete över förvaltningsgränserna .....	45
Bostäder i attraktiva lägen en aktuell fråga .....	48
Bostadsförmedlingar .....	51
Försäljning av allmännyttiga bostäder .....	59
Försäljningarna ökar igen? .....	59
Insatser för särskilda grupper .....	67
Fler som täcker behovet av särskilt boende .....	67
Det behövs fler bostäder för ungdomar och studenter .....	72
Ont om stora lägenheter till flyktingfamiljerna .....	77
Insatser för hemlösa i de flesta kommuner .....	79
Bilagor .....	81



## Läsanvisning

Rapporten bygger huvudsakligen på resultaten från 2005 års Bostadsmarknadsenkät, i jämförelse med tidigare års enkäter. Svarsfrekvensen brukar vara mycket hög. Där inte annat anges är det de 290 kommuner som medverkar som utgör basen i procentuella fördelningar.

I ingresserna ges en bakgrund till respektive avsnitt med hjälp av uppgifter från tidigare enkäter och andra källor. Själva undersökningsresultaten redovisas genomgående i punktform och i tabeller. Där ej annat anges bygger även figurerna på resultat från Bostadsmarknadsenkäten.

De indelningsgrunder som används vid redovisningen återfinns i bilaga 1–3. I bilaga 4 och 5 redovisas för samtliga kommuner dels läget på bostadsmarknaden, dels förväntat bostadsbyggande, kombinerat med relevanta nyckeltal som hämtats från externa statistik-källor.

### *Förkortningar och begrepp*

BME = Boverkets Bostadsmarknadsenkät

SCB = Statistiska Centralbyrån

Bostadsbyggande: Där inte annat anges avses påbörjandet av de egentliga byggnadsarbetena.



# Sammanfattning

## En tredelad bostadsmarknad

Allt fler kommuner har balans på bostadsmarknaden enligt bostadsmarknadsenkäten 2005. Antalet kommuner med bostadsbrist ökar visserligen fortfarande, men ökningen har varit liten under de senaste två åren. Samtidigt fortsätter antalet kommuner med överskott på bostäder att minska snabbt.

Det är inom denna grupp den största förändringen har skett. För tre år sedan hade ungefär hälften av kommunerna överskott på bostäder. Nu är det drygt var fjärde.

Där det är bostadsbrist är det vanligen brist på små och medelstora hyresbostäder, men ofta saknas även ett tillräckligt utbud av andra boendeformer. Även större hyreslägenheter, fyra rum och kök eller mer, och bostadsrätter efterfrågas allt mer. Äldre som vill flytta till något mindre, ungdomar, barnfamiljer och hushåll med höga krav på attraktivt läge är de grupper som flest kommuner pekar på när det gäller vilka som drabbas av bostadsbristen.

## Färre kommuner brottas med tomma lägenheter

Antalet lediga lägenheter i det allmännyttiga bostadsbeståndet fortsätter att minska. Det är allt färre kommuner som upplever vakanterna som ett problem. Men det finns undantag och i en del kommuner står alltjämt betydande delar av bostadsbeståndet outhyrt.

Sammanlagt är det nu ett fyrtiotal kommuner som överväger att riva under 2005–2006 för att minska bostadsöverskottet, trots att de flesta av dem redan har rivit tidigare. Därutöver finns det ett tiotal kommuner, som ännu inte rivit på grund av uthyrningssvårigheter, men som nu överväger rivning för att det inte finns tillräcklig efterfrågan.

Bostadsmarknadsenkäten visar att det i år är ungefär lika många kommuner som uppger att det kan bli aktuellt att riva bostäder på grund av uthyrningssvårigheter, som förra året. Däremot är antalet lägenheter som är aktuella för rivning något fler än i fjol.

## Uppgång i bostadsbyggandet

Kommunernas bedömningar i Bostadsmarknadsenkäten tyder på en fortsatt ökning av bostadsbyggandet både år 2005 och 2006. Materialet pekar mot en ökning på måttliga 3,6 procent men mer nästa år.

Kommunernas förväntade bostadsbyggande 2005 täcks dock inte fullt ut upp av säkra projekt, färdiga detaljplaner och aktuella bygglov. Detta gäller i varierande grad inom de flesta av länen och tyder på att bostadsbyggandet kan bli lägre än vad kommunerna förväntar.

### **Fler bostadsrätter och färre specialbostäder**

Bostadsmarknadsenkäten tyder på att byggandet av bostadsrätter kan komma att öka både år 2005 och 2006.

Andelen specialbostäder minskar. Enligt kommunernas projektlistor är endast 25 procent av hyresrättsproduktionen antingen särskilt boende för äldre och funktionshindrade eller studentbostäder. Hyresrätter i nyproduktionen kommer även fortsättningsvis att ligga på en högre nivå.

### **Olika hinder för bostadsbyggandet**

Höga produktionskostnaderna och brist på mark i attraktiva lägen är det som flest kommuner upplever som hinder för ett ökat bostadsbyggande. Andra orsaker är t.ex. överklagande av detaljplaner och bristande planberedskap.

### **Få kommuner med antagna riktlinjer**

Det är allt fler kommuner som arbetar med att ta fram riktlinjer för bostadsförsörjningen. Det är vanligare bland kommuner med bostadsbrist att man arbetar med riktlinjer, än bland kommuner med balans eller överskott på bostadsmarknaden. En femtedel av kommunerna uppger att de ännu inte påbörjat arbetet med att ta fram riktlinjer för bostadsförsörjningen.

Idagsläget har 63 kommuner riktlinjer som är antagna år 2003 eller senare. Riktlinjerna har en stor variation, alltifrån enkla projektlistor till omfattande bostadsförsörjningsprogram och liknande. Det är fortfarande 78 procent av landets kommuner som ännu inte tagit fram några riktlinjer för innevarande mandatperiod.

Många kommuner arbetar, liksom förra året, särskilt mycket just nu för att kunna erbjuda bostäder i attraktiva lägen och öka inflyttningen. Andra områden som är aktuella i många kommuner är tillgänglighet, bostadsförsörjningen för äldre och funktionshindrade samt brottsförebyggande och trygghetsskapande åtgärder.

### **Få kommuner med kommunala bostadsförmedlingar**

I årets Bostadsmarknadsenkät uppger 35 kommuner att de har en kommunal bostadsförmedling, men vid närmare genomgång har det visat sig att det i praktiken endast handlar om ett tiotal kommuner. I flera av fallen handlar det egentligen om att det allmännyttiga bostadsbolaget har en kö där bolagets lägenheter förmedlas, och någon förmedling av lägenheter från privata aktörer sker inte där. Hälften av landets kommuner lägger ut information om bostadsmarknaden på sin hemsida. Dagens bostadssökande behöver vara mycket aktiva själva i sitt sökande av lägenhet. I de fall kommunerna har en bostadsförmedling är de upp till den sökande själv att regelbundet gå in på förmedlingens hemsida och bevaka och anmäla sitt intresse till eventuellt lediga lägenheter. Det gäller även om man anmäler sig som sökande hos ett bostadsbolag. Internet och datorer har stor betydelse vid dagens bostadssökande och personer som av olika anledningar inte har tillgång till eller kan hantera datorer blir betydligt begränsade i sina möjligheter att hitta bostad.

### **Merparten av försäljningarna sker utanför Stockholms län**

Förra året såldes cirka 5 700 lägenheter totalt i landet vilket är en uppgång jämfört med året innan. Försäljningarna av allmännyttiga bostäder har fram t.o.m. 2003 minskat kraftigt efter en topp år 2000. Nu finns det beslut om försäljningar av sammanlagt cirka 3 300 allmännyttiga lägenheter under 2005–2006 vilket tyder på en fortsatt minskning framöver. Kommuner i Stockholms län, framförallt Stockholms stad, har stått för en mycket stor del av försäljningarna de senaste åren, men en utjämning över landet kan nu ses. För de närmaste åren ser det ut som att lite drygt hälften av försäljningarna kommer att ske i landets övriga län.

De flesta genomförda försäljningarna avser försäljningar till privata fastighetsägare. När det gäller planerade försäljningar märks en kraftig minskning av försäljning av lägenheter för omvandling till bostadsrätt och även för övergång till privata hyresvärdar.

### **Insatserna för särskilda grupper räcker inte alltid**

Bristen på bostäder i särskilt boende för äldre är inte lika omfattande som för ett år sedan. Men när det gäller särskilt boende för funktionshindrade gör var fjärde kommun bedömningen att bristen kommer att kvarstå även efter eventuell planerad utbyggnad under de närmaste åren.

Bostadsmarknadsenkäten tyder på att tillskottet av särskilt boende blir ytterst begränsat under de närmaste åren och det är tveksamt om alla de kommuner som räknar med att kunna täcka behovet genom planerad utbyggnad de närmaste åren kommer att lyckas med detta.

Trots ganska omfattande utbyggnad är det ofta brist på lämpliga bostäder för ungdomar och studenter. Sammanlagt 6 000 studentbostäder finns på kommunernas projektlistor för ny- och ombyggnad vilket är betydligt fler än föregående år. Men en del av dem ligger i projekt med viss osäkerhet och det är därför inte troligt att alla kommer igång som planerat.

Det planerade tillskottet av studentbostäder räcker inte för att lösa bostadssituationen för landets studenter. Det krävs även en ökad nyproduktion av bostäder i det övriga beståndet och inte minst tillgången till hyresbostäder måste öka. Studenter är i mycket hög grad beroende av hur den lokala bostadsmarknaden fungerar, då endast cirka 20 procent av landets studenter bor i en studentbostad.

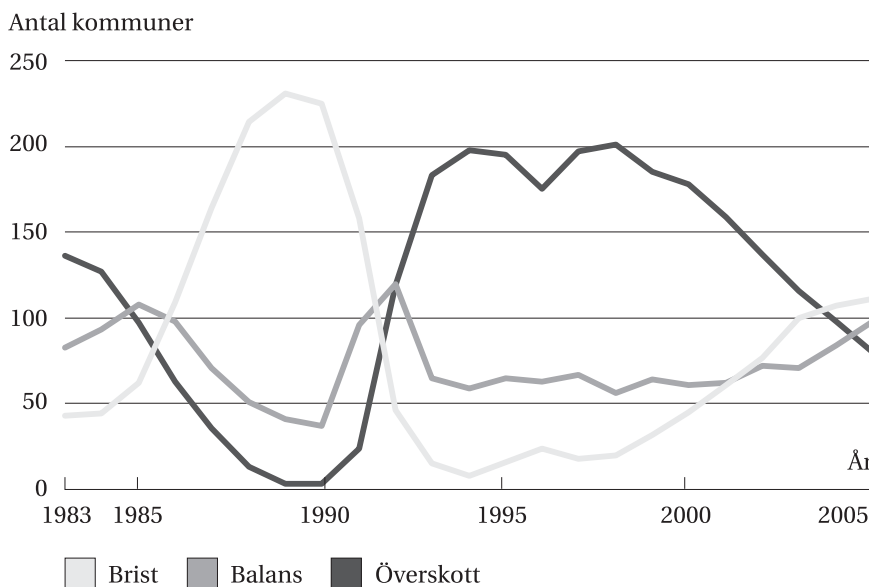
Två tredjedelar av de kommuner som har avtal med Integrationsverket har problem att få fram bostäder till flyktinghushållen. Det är ofta stora hyreslägenheter som det är ont om.

Drygt var fjärde kommun behöver fler bostäder att anvisa till personer som inte kan få eget förstahandskontrakt på den ordinarie bostadsmarknaden. Mer än var tredje upplever att det blivit svårare att få fram bostäder till dessa grupper.



# Bostadsmarknadsläge

*Bostadsmarknadsläge 1983–2005.*



## En tredelad bostadsmarknad

Efter den dramatiska uppgången i bostadsbyggandet mot slutet av åttiotalet och bostadsmarknadens kollaps i början av nittiotalet tog det flera år innan det vände på bostadsmarknaden igen. Under andra halvan av nittiotalet började efterfrågan på bostäder visserligen öka så smått igen i storstadsregionerna men så sent som 1998 var det ändå bara 7 procent av Sveriges kommuner som upplevde att det var brist på bostäder. De allra flesta hade i stället fortfarande ett överskott på bostäder i förhållande till efterfrågan och på många håll stora problem med tomma lägenheter. Men i slutet av nittiotalet började det låga bostadsbyggandet i kombination med nettoflyttströmmar till storstadsregioner och högskoleorter göra sig gällande genom att allt fler kommuner fick brist på bostäder.

### Fler kommuner med bostadsbrist än överskott

- Det är nu fler kommuner som har brist än överskott på bostäder. Det är mer än var tredje kommun som bedömer att den lokala bostadsmarknaden präglas av brist på bostäder i förhållande till efterfrågan<sup>1</sup>. Samtidigt har antalet kommuner med överskott på bostäder

<sup>1</sup> Det är fråga om en övergripande bedömning av bostadsmarknadsläget i kommunen. "Brist på bostäder" råder om det hela tiden finns en efterfrågan som överstiger utbudet. "Överskott på bostäder" innebär att det ständigt finns fler lediga bostäder eller bostäder till salu än vad som efterfrågas. Att det finns tomma lägenheter i något enskilda bostadsområde behöver inte innebära att den lokala bostadsmarknaden som helhet betraktad präglas av ett överskott.

i förhållande till efterfrågan minskat från drygt hälften för ett par år sedan till var drygt var fjärde kommun idag.

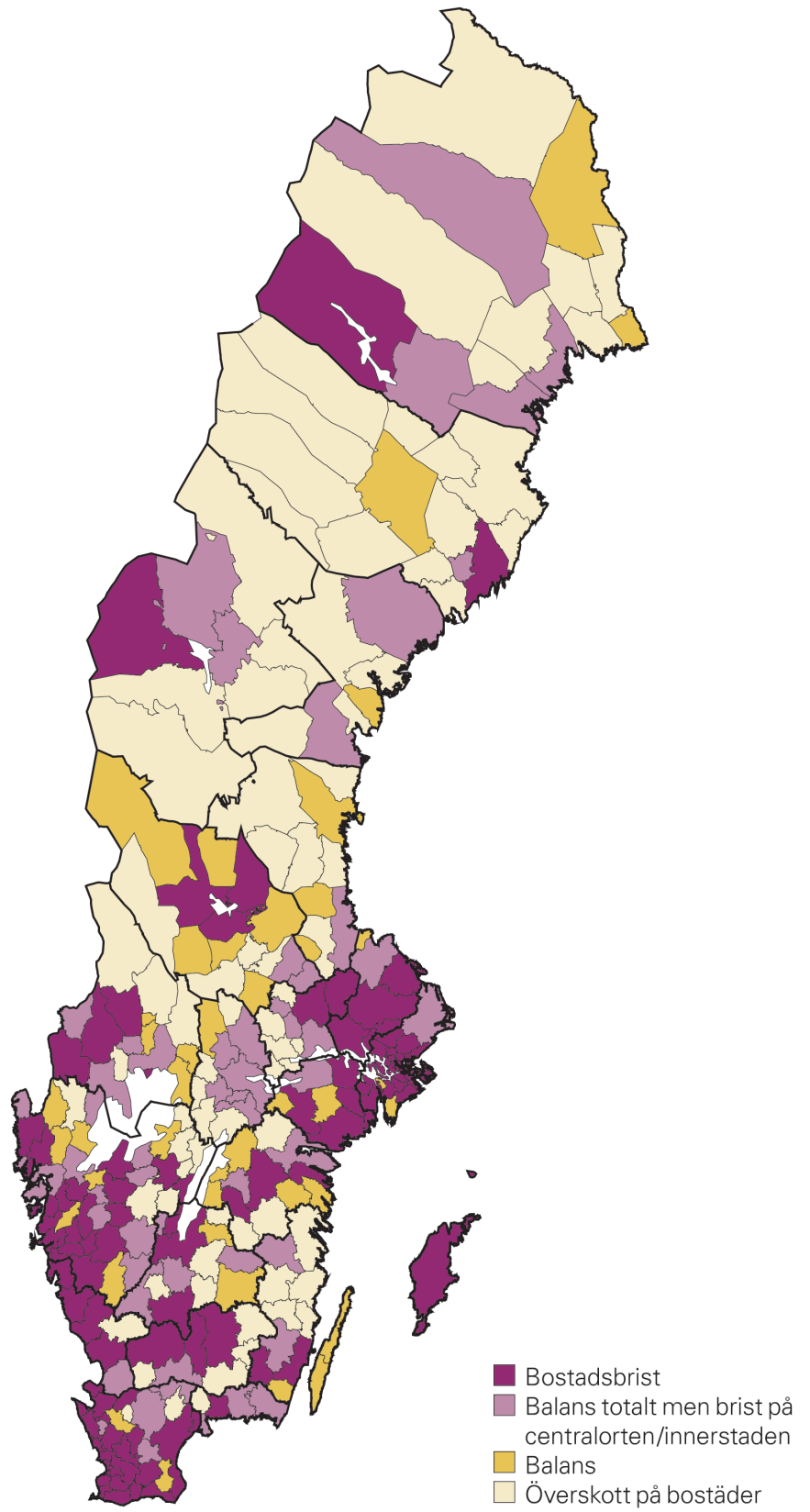
- Antalet kommuner med balans totalt sett i kommunen har ökat till 34 procent jämfört med knappt 30 förra året. Många kommuner som tidigare har haft överskott på bostäder har övergått till balans. Av de som har balans är det dock sex av tio som har brist på bostäder i centralorten eller i innerstan.
- I Stockholms län uppgav samtliga kommuner för två år sedan att det rådde bostadsbrist. I år uppger 23 av 26 kommuner att det råder bostadsbrist. Det är Norrtälje, Salem och Vingåker som övergått från bostadsbrist till balans totalt sett i kommunen. Norrtälje kommun har fortfarande bostadsbrist på centralorten.
- I Västra Götalands län är det 23 kommuner som bedömer att det är bostadsbrist, med koncentration till göteborgsregionen. De kommuner som tillkommit det senaste året är Vara, Lysekil och Borås. Det finns även kommuner som gått från brist till balans på bostadsmarknaden.
- Förra året skedde de största förändringarna i Skåne och så även i år men i mindre skala. Där bedömer nu 25 av 33 kommuner att det råder brist på bostäder. Sex kommuner har tillkommit under det senaste året, nämligen Svalöv, Örkeljunga, Bromölla, Båstad, Eslöv och Simrishamn.
- I år har drygt hälften av högskoleorterna bostadsbrist i hela kommunen, medan resten har balans totalt sett i kommunen men bostadsbrist i centralorten. På de allra flesta högskoleorterna är det enligt kommunens bedömning brist på bostäder någonstans i kommunen. Falun och Härnösand är de högskoleorter som har rapporterat att de har en bostadsmarknad i balans. Härnösand hade överskott på bostadsmarknaden 2004.

#### **Ingen förändring de närmaste åren**

- Drygt var fjärde kommun med bostadsbrist tror att bostadsbristen kommer att minska under de närmaste två åren. Lika många tror att den kommer att öka. De flesta tror att situationen kommer att bli oförändrad.

#### **Brist på centralorten**

- Antalet kommuner som menar att det råder i stort sett balans på bostadsmarknaden fortsätter att öka. Nu är det drygt var tredje kommun som uppger att det råder i stort sett balans på bostadsmarknaden, jämfört med var fjärde för två år sedan.
- Även kommuner som redovisar balans totalt sett men bostadsbrist på centralorten fortsätter att öka. I år är det 57 kommuner – förra året gällde detta 50 kommuner. En tredjedel av dessa tror att bristen kommer att öka under de närmaste två åren.

*Bostadsmarknadsläget, januari 2005.*

Kommuner med bostadsbrist totalt sett				Kommuner med balans totalt sett men bostadsbrist på centralorten	
AB	Upplands Väsby	M	Höör	AB	Norrhälje
AB	Vallentuna	M	Bromölla	C	Tierp
AB	Österåker	M	Åstorp	D	Eskilstuna
AB	Värmdö	M	Båstad	E	Norrköping
AB	Järfälla	M	Malmö	E	<b>Mjölby</b>
AB	Ekerö	M	Lund	F	Mullsjö
AB	Huddinge	M	Landskrona	F	<b>Gislaved</b>
AB	Botkyrka	M	Helsingborg	F	<b>Vaggeryd</b>
AB	Hanninge	M	Höganäs	F	<b>Eksjö</b>
AB	Tyresö	M	<b>Eslöv</b>	G	Älmhult
AB	Upplands-Bro	M	Ystad	H	Nybro
AB	Nykvarn	M	Trelleborg	H	Vimmerby
AB	Täby	M	Kristianstad	K	Karlskrona
AB	Danderyd	M	<i>Simrishamn</i>	K	Ronneby
AB	Sollentuna	M	Ängelholm	K	Sölvesborg
AB	Stockholm	N	Halmstad	M	Bjuv
AB	Södertälje	N	Falkenberg	M	Hörby
AB	Nacka	N	Varberg	M	<b>Osby</b>
AB	Sundbyberg	N	Kungsbacka	M	Hässleholm
AB	Solna	O	Härryda	N	Laholm
AB	Lidingö	O	Partille	O	Orust
AB	Vaxholm stad	O	Öckerö	O	Sotenäs
AB	Sigtuna	O	Stenungsund	O	Vårgårda
C	Häbo	O	Tjörn	O	Essunga
C	Knivsta	O	<b>Munkedal</b>	O	Tranemo
C	Uppsala	O	Tanum	O	Götene
C	Enköping	O	Lerum	O	Uddevalla
C	Östhammar	O	Bollebygd	O	Strömstad
D	Gnesta	O	<b>Lilla Edet</b>	O	Vänersborg
D	Nyköping	O	Mark	O	Ulricehamn
D	<b>Katrineholm</b>	O	Herrljunga	O	<b>Åmål</b>
D	Strängnäs	O	<i>Vara</i>	O	Skara
D	Trosa	O	Göteborg	S	Kil
E	<b>Boxholm</b>	O	Mölndal	S	<b>Eda</b>
E	Linköping	O	Kungälv	S	Karlstad
E	Söderköping	O	<i>Lysekil</i>	S	Säffle
F	Habo	O	Trollhättan	T	<b>Lekeberg</b>
F	Jönköping	O	Alingsås	T	<b>Hallsberg</b>
F	Värnamo	O	<i>Borås</i>	T	Örebro
G	Alvesta	O	Lidköping	T	Nora
G	Växjö	O	Skövde	T	<b>Lindesberg</b>
G	Ljungby	O	Hjo	U	<b>Surahammar</b>
H	Emmaboda	S	Hammarö	U	Västerås
H	Kalmar	S	<b>Årjäng</b>	U	<b>Fagersta</b>
I	Gotland	S	Sunne	W	<b>Hedemora</b>
K	<i>Karlshamn</i>	S	Arvika	W	<b>Avesta</b>
M	<b>Svalöv</b>	U	<b>Heby</b>	X	Gävle
M	Staffanstorps	U	Sala	Y	Sundsvall
M	Burlöv	W	Leksand	Y	Örnsköldsvik
M	Vellinge	W	Rättvik	Z	Krokom
M	<i>Örkelljunga</i>	W	Mora	Z	Östersund
M	Kävlinge	Z	<i>Åre</i>	AC	Vännäs
M	Lomma	AC	Umeå	BD	Arvidsjaur
M	Svedala	BD	Arjeplog	BD	<b>Gällivare</b>
M	Skurup			BD	Luleå
M	Sjöbo			BD	Piteå

Kommuner där bostadsbristen ökat i jämfört med förra året så att det nu är brist totalt sett i kommunen står med *kursiv stil*. Kommuner som inte fanns med på någon av dessa listor förra året har markerats med **fet stil**.

- I en hel del av de kommuner som för ett år sedan hade bostadsbrist enbart på centralorten är det nu bostadsbrist i kommunen som helhet. Det gäller t.ex. Karlshamn, Örkelljunga, Simrishamn, Vara, Lysekil, Borås och Åre.

#### **Färre kommuner med överskott**

- Det är betydligt färre kommuner i år som rapporterar överskott på bostäder i förhållande till efterfrågan. Det är inom denna grupp den största förändringen har skett. Det gäller nu drygt var fjärde kommun, för tre år sedan gällde detta ungefär hälften av kommunerna.
- Av de kommuner som inte längre har ett överskott på bostäder är många mindre industri- eller landsbygdskommuner. Mer än hälften av dessa kommunerna har ett positivt flyttnetto 2004. Kommunerna är geografiskt väl spridda över landet, vi kan nämna Älvkarleby, Flen, Eksjö, Essunga, Storfors, Fagersta, Hedemora Lycksele och Gällivare
- För två år sedan uppgav sex kommuner i Skåne att de hade ett överskott på bostäder. I år är det ingen.

#### *Bostadsmarknadsläget i kommunerna 1999–2005.*

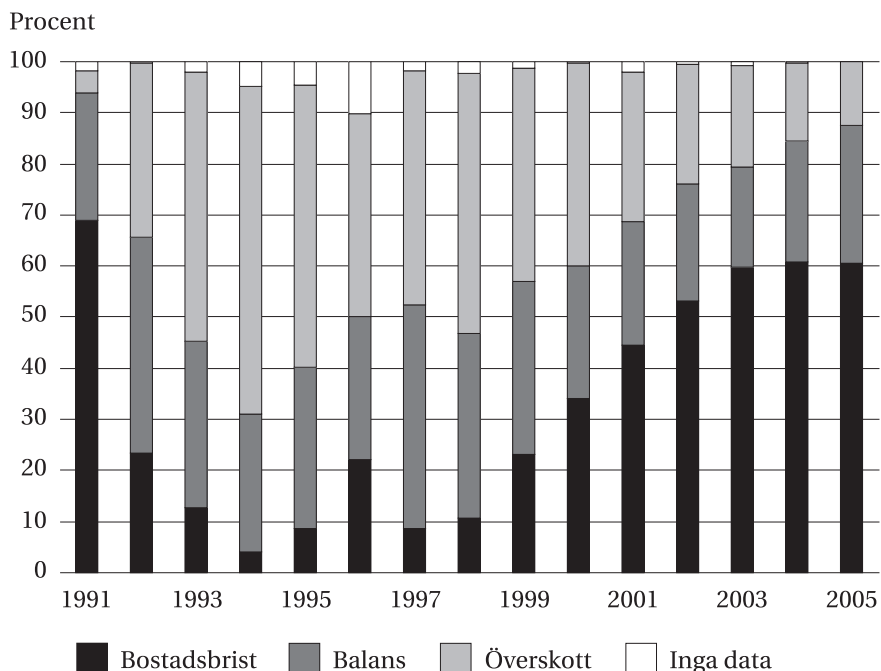
	<i>Procent av kommunerna</i>							Antal 2005
	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	
Brist	11	16	21	27	34	37	38	111
Balans	22	22	22	25	24	29	33	98
Överskott	64	62	55	47	40	34	28	80
Ej svar	3	1	2	1	1	0	0	0
Totalt	100	100	100	100	100	100	100	290

#### *Sammanfattning*

Antalet kommuner som rapporterar bostadsbrist fortsätter att öka, om än i något långsammare takt än tidigare år. Den största ökningen har skett i Skåne. Det är betydligt färre kommuner i år än för ett år sedan som bedömer att det finns ett överskott på bostäder. Allt fler kommuner redovisar balans totalt sett i kommunen men bostadsbrist på centralorten. En fjärdedel av dessa bedömer att situationen kommer att förvärras under de närmaste åren.

## Sex av tio invånare bor i kommuner med bostadsbrist

*Procent av befolkningen som bor i kommuner med bostadsbrist, balans på bostadsmarknaden respektive överskott på bostäder.*



**Antalet kommuner – och vilka – som har bostadsbrist respektive överskott på bostäder säger något om vilken verklighet som politiker och planerare runt om i landet står inför. Men om man vill fokusera på hur bostadsbristen drabbar hushållen så är det kanske intressantare att relatera bostadsmarknadsläget till befolkningen.**

- Mer än hälften (61 procent) av befolkningen bor i de kommuner som bedömer att det råder bostadsbrist.
- För fem år sedan var det bara var tredje invånare som bodde i en kommun med bostadsbrist och 1998 inte mer än var tionde.
- 27 procent av befolkningen bor nu i en kommun som har balans på bostadsmarknaden jämfört med 25 procent förra året.
- Bara 12 procent av befolkningen bor i kommuner som har ett överskott på bostäder, jämfört med 20 procent för två år sedan.

*Bostadsmarknadsläge i januari 2005.*

	Antal kommuner	Procent av kommunerna	Procent av befolkningen
Brist	111	38	61
Balans	99	34	27
Överskott	80	28	12
Totalt	290	100	100

*Sammanfattning*

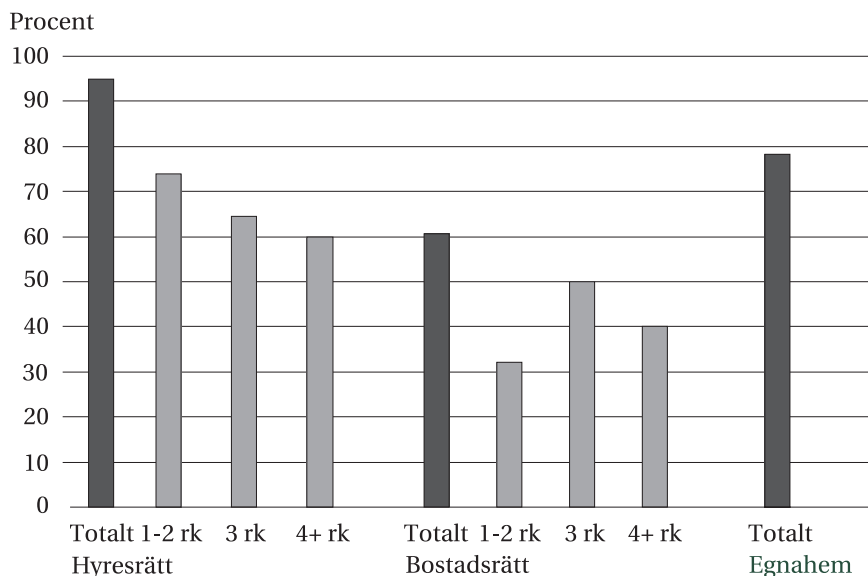
Drygt 60 procent av befolkningen bor i någon av de 111 kommuner som har bostadsbrist. Bara 12 procent av befolkningen bor i någon av de 80 kommuner som har överskott på bostäder.

## Hyresrätter – alla storlekar – till äldre och ungdomar

**Det går inte att med utgångspunkt från Bostadsmarknadsenkäten kvantifiera bostadsbehovet. Det handlar här om antal kommuner med bostadsbrist – inte om antal bostäder som behövs. Vi bedömer det inte som möjligt att få en tillförlitlig kvantifiering av behovet via kommunerna. Däremot försöker vi genom Bostadsmarknadsenkäten ringa in vilka typer av bostäder som det är brist på och vilka grupper som drabbas av bostadsbristen. Men det blir på många håll fråga om en ganska grov uppskattning.**

- Tre av fyra kommuner med bostadsbrist i någon kommunedel pekar på behovet av små hyreslägenheter. Men det är något färre än föregående år. Men det är även brist på andra lägenhetsstorlekar. Det är fler kommuner som inte kan tillgodose efterfrågan på större lägenheter. Två tredjedelar av kommunerna redovisar brist på 3 rum och kök. Drygt hälften har brist på 4 rum och kök eller större.
- I många kommuner med bostadsbrist i någon kommunedel är det brist även på andra boendeformer än hyresrätt. I knappt hälften av kommunerna upplever man att det är brist på bostadsrätter, i synnerhet 3 rum och kök.

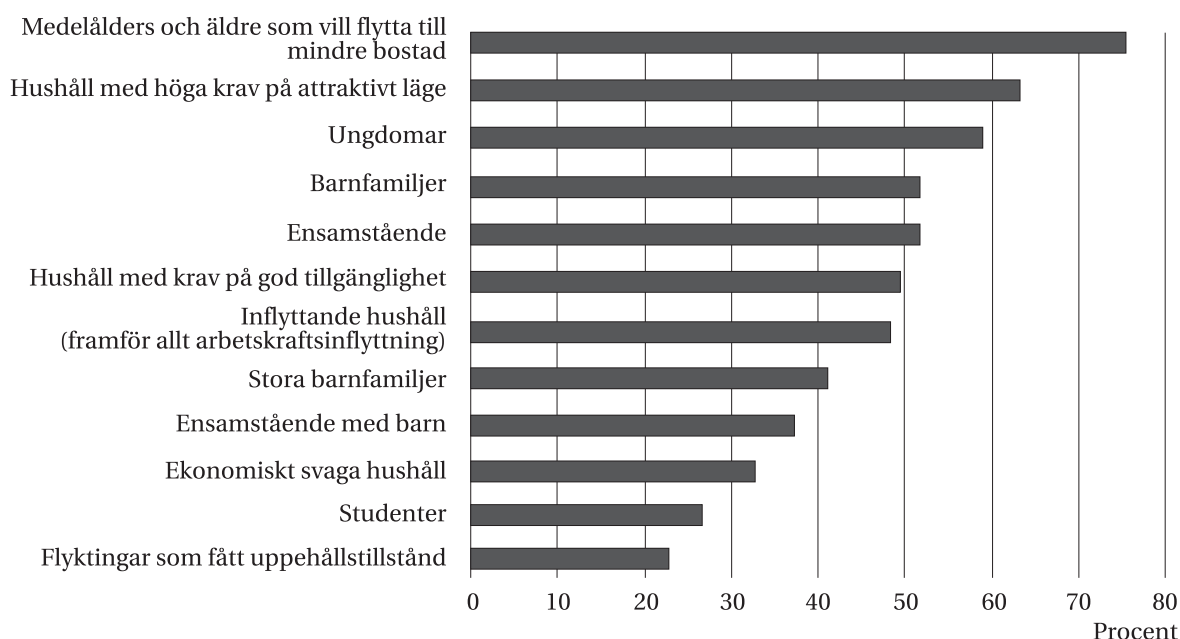
*Vilken typ av bostäder är det brist på? Procent av kommuner med bostadsbrist i någon kommunedel.*



- Även i år är den grupp som flest kommuner lyfter fram pensionärer som vill flytta till en mindre bostad. Det är tydligt att det är många kommuner som märker av en ökad efterfrågan från de äldre hushållen.

- Fortfarande är ungdomarna en grupp som drabbas hårt av bostadsbristen. På en bostadsmarknad med låg omsättning får de unga svårt att hitta något som de har råd med – de bostäder som eventuellt finns att tillgå är antingen för stora eller alldeles för dyra.
- En aktuell fråga i många kommuner är att skapa bostäder i attraktiva lägen. I år har tre av fyra kommuner med någon form av bostadsbrist uppgett att det är brist på bostäder för hushåll med höga krav på attraktivt läge.
- Jämfört med för ett år sedan är det betydligt fler kommuner som uppger att det är brist på bostäder för hushåll med krav på god tillgänglighet.

*För vilka grupper är det brist på bostäder? Procent av kommuner med bostadsbrist i någon kommunedel.*



### *Sammanfattning*

Det vanligaste är att det är brist på små och medelstora hyresbostäder, men ofta saknas även ett tillräckligt utbud av andra boendeformer. Äldre som vill flytta till något mindre, ungdomar, barnfamiljer och hushåll med höga krav på attraktivt läge, är de grupper som de flesta kommuner pekar på när det gäller vilka som drabbas av bostadsbristen.

## Färre kommuner brottas med tomma lägenheter

**Antalet tomma lägenheter har minskat kontinuerligt de senaste åren. Men enligt SCB:s mätningar i september 2004 har antalet lediga lägenheter endast minskat marginellt under de senaste 18 månaderna.**

- Den 1 september, 2004 fanns det 25 500 outhyrda lägenheter i flerbostadshus. Det motsvarar 1,7 procent av beståndet i landet. Det är en dryg halvering jämfört med toppen på 62 000 tomma lägenheter i mars 1998. Men minskningen har stannat av. Under de 18 månader som gått mellan SCB:s senaste undersökningar, mars 2003 till september 2004, har antalet lediga lägenheter minskat med 700.
- Antalet kommuner som i Bostadsmarknadsenkäten uppger att de har så många tomma lägenheter i allmännyttan att detta utgör ett problem har minskat från 30 till 28 procent under det senaste året. Detta kan jämföras med 70 procent förra året och 40 procent för två år sedan.
- I de dryga 74 kommuner där de outhyrda lägenheterna alltså utgör ett problem finns det nu sammanlagt 8 000 tomma lägenheter. Det är en markant minskning jämfört med för ett par år sedan då cirka 120 kommuner med problem hade sammanlagt 21 000 tomma lägenheter.

### **Bostadsbrist trots tomma lägenheter?**

- Det finns kommuner som har brist på bostäder, trots att det finns en hel del tomma lägenheter i det allmännyttiga bostadsbeståndet.
- Arbetsplatsnedläggelser och/eller neddragning av servicen, kombinerat med långa avstånd till centralorten kan göra att bostäderna "ute i byarna" inte efterfrågas längre. Det kan handla om bostäder som byggdes – och beboddes – så sent som på åttiotalet. Folk har flyttat till centralorten eller till andra delar av kommunen, där det finns jobb och ett bättre serviceutbud.

### *Sammanfattning*

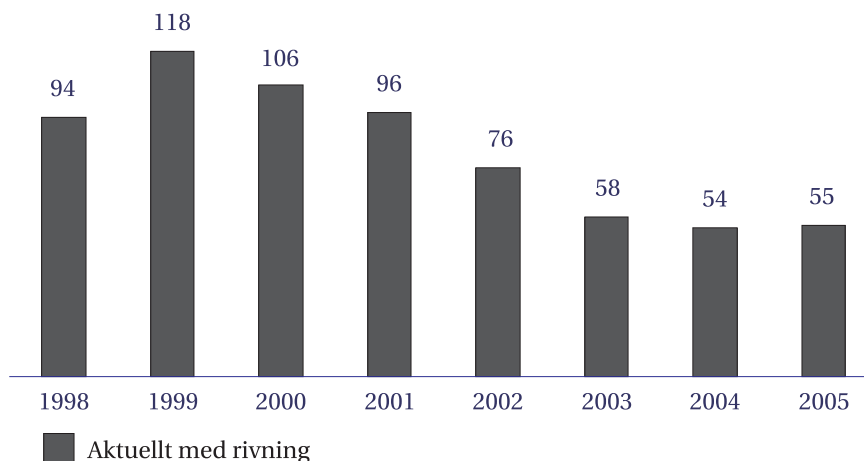
---

Antalet lediga lägenheter i det allmännyttiga bostadsbeståndet fortsätter att minska. Det är allt färre kommuner som upplever vakanserna som ett problem.

---

## Det rivs i samma kommuner igen

*Antal kommuner som anger att det är aktuellt att riva 2005–2006.*



**SCB redovisade i april 2005 ny statistik som visar att 18 800 bostäder har rivits på grund av uthyrningssvårigheter under de senaste sju åren. Rivningarna har skett i 124 kommuner. Det finns ett klart samband mellan detta och minskad befolkning.**

- Av de 124 kommuner som har rivit bostäder på grund av uthyrningssvårigheter under åren 1998–2004 anger cirka 55 i Bostadsmarknadsenkäten att det fortfarande finns ett överskott på bostäder på den lokala bostadsmarknaden. I över 30 av dem kan det bli aktuellt att riva ytterligare bostäder under 2005–2006. Därutöver finns det ett tiotal kommuner, som ännu inte har rivit på grund av uthyrningssvårigheter, men som nu överväger rivning för att det inte finns tillräcklig efterfrågan.
- Enligt SCB rev 43 kommuner sammanlagt cirka 1 100 lägenheter i flerbostadshus under 2004. Flest lägenheter revs i Sundsvall, Sandviken, Strömsund och Smedjebacken.
- Enligt Bostadsmarknadsenkäten är det totalt drygt 50 kommuner som nu överväger att riva sammanlagt drygt 4 000 bostäder på grund av uthyrningssvårigheter och av dem har merparten redan rivit av detta skäl de senaste fem åren. Det innebär att det i hög utsträckning är samma kommuner som under en lång tid och trots åtgärder, har problem med vikande efterfrågan på bostadsmarknaden.
- Tio kommuner står för drygt hälften av de planerade rivningarna.
- Flest lägenheter i absoluta tal handlar det om i Söderhamn, Laxå, Hallsberg, Nässjö och Degerfors där man överväger att riva mellan 290 och 550 lägenheter. I samtliga av dessa kommuner har man redan rivit en del lägenheter på grund av uthyrningssvårigheter.

- I Gävleborgs län uppger sju av tio kommuner att det kan bli aktuellt att riva bostäder på grund av uthyrningssvårigheter. Sammanlagt rör det sig om cirka 900 lägenheter under 2004–2005 som kan komma att rivas. Sedan 1998, har det rivits 2 000 lägenheter i Gävleborgs län på grund av uthyrningssvårigheter.

#### **Rivningar framöver**

- Bostadsmarknadsenkäten visar att det i år är ungefär lika många kommuner som uppger att det kan bli aktuellt att riva bostäder på grund av uthyrningssvårigheter, som förra året. Däremot är antalet lägenheter som är aktuella för rivning något fler än i fjol.

*Antal kommuner där det kan bli aktuellt med rivningar p.g.a. uthyrningssvårigheter samt antal lägenheter som kan komma att rivas.*

	2001	2002	2003	2004	2005
Antal kommuner	96	76	58	54	55
Antal lägenheter	8 830	5 780	3 230	3 810	4 200

Observera att inte alla dessa rivningar blev genomförda.

#### **Nu rivs miljonprogrammets hus**

- I de flesta fall är det hus byggda på 1960- eller 70-talet som rivs för att det inte längre finns någon efterfrågan. Fyra av fem lägenheter som kan komma att rivas är byggda då. Resten gäller i huvudsak hus byggda på 1940- eller 50-talet.

*Lägenheter som kan komma att rivas på grund av uthyrningssvårigheter under år 2004–2005. Fördelning på byggår.*

Byggperiod lägenheterna	Procent av kommuner	Antal
Före 1940	0,5	3
1940- eller 50-talet	8	22
1960 eller 70-talet	87	47
1980-talet eller senare	0,5	2

**”Malpåsar” kvar**

- I bortåt var femte kommun finns det lägenheter ”i malpåse”, det vill säga bostäder i flerbostadshus som har bomrats igen tills vidare för att det inte går att få lägenheterna uthyrda. Ibland talar man om ”kallställda” lägenheter. I många fall funderar man på att riva dessa lägenheter.
- I år rör det sig om ett 50-tal kommuner med sammanlagt cirka 1 900 lägenheter ”i malpåse”.

*Sammanfattning*

---

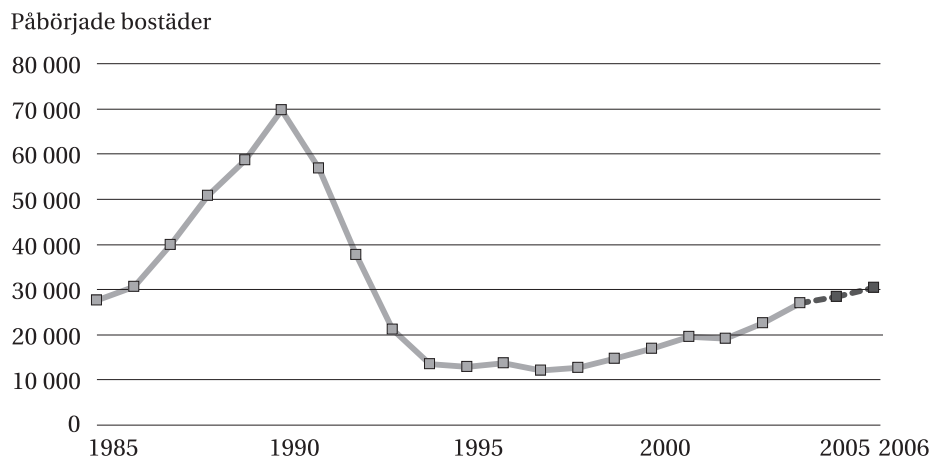
Sammanlagt är det nu ett fyrtiotal kommuner som överväger att riva under 2005–2006 för att minska bostadsöverskottet, trots att de flesta av dem redan har rivit tidigare. Därutöver finns det ett tiotal kommuner, som ännu inte rivit på grund av uthyrningssvårigheter, men som nu överväger rivning för att det inte finns tillräcklig efterfrågan.

---



## Bostadsbyggande

*Bostadsbyggandet 1985–2004 samt Boverkets prognos för 2005–2006, antal bostäder.*



### Uppgång i bostadsbyggandet

**Under stora delar av 1990-talet var bostadsbyggandet extremt lågt i Sverige. Under 1994–1998 byggdes bara omkring 12 000 bostäder per år. Från och med år 1999 har byggandet successivt ökat. Enligt SCB påbörjades preliminärt nyproduktion av 28 000 bostäder under år 2004<sup>2</sup> vilket motsvarar 3,1 lägenheter per tusen invånare. Därutöver påbörjades enligt Boverkets uppskattning cirka 3 300 nya bostäder genom ombyggnad av framför allt lokaler eller vindar.**

- Bostadsmarknadsenkäten tyder på att cirka 29 000 bostäder kommer att byggas i nyproduktion under innevarande år. Detta under förutsättning att utfallet i förhållande till kommunernas bedömningar blir detsamma som det i genomsnitt blivit de senaste nio åren. 29 000 nya bostäder i år skulle innebära en ökning på 4 procent jämfört med faktiskt påbörjande förra året.
- Kommunernas bedömningar för nästa år pekar dock mot en ökning av bostadsbyggandet 2006 på 9 procent jämfört med 2005, vilket skulle innebära cirka 32 000 nya bostäder.

<sup>2</sup> Siffrorna är uppräknade p.g.a. eftersläpningar i rapporteringen.

### Beredskap för byggandet

- Kommunerna har mycket på gång på sina projektlister – sammanlagt ungefär 41 500 bostäder för påbörjande år 2005, varav cirka 26 600 i projekt som bedöms som säkra<sup>3</sup>. Detaljplan är klar för ungefär 26 500 av de bostäder som avses påbörjas år 2005.
- Kommunerna är lika säkra ifråga om flerbostadshusbyggandet som småhusbyggandet. Det finns cirka 18 200 lägenheter i säkra projekt med flerbostadshus på projektlistan för 2005. Det är en ökning jämfört med föregående år. Det finns 8 300 småhus i säkra projekt.
- På projektlistorna för 2006 finns cirka 43 000 lägenheter upptagna, men där är osäkerheten större – knappt 12 000 lägenheter ligger i projekt som kommunerna bedömer som säkra. Det är en dubbling av antalet säkra projekt jämfört med år 2004 års bedömning för 2005.
- 81 procent av förväntat bostadsbyggande 2005 och en något större andel 2006 ligger i de 111 kommuner som uppger att det är bostadsbrist totalt sett på bostadsmarknaden. Ändå är det drygt var fjärde kommun med bostadsbrist som tror att bostadsbristen kommer att öka under närmaste två åren. Lika stor del tror att den kommer att minska. De flesta tror dock att situationen kommer att vara oförändrad.
- Av de kommuner som har brist på bostäder totalt sett är det inte ens var tredje som menar att det byggs tillräckligt mycket. Sju av tio säger att det skulle behöva byggas fler bostäder än vad de förväntar ska påbörjas under 2005 och 2006. Och då är det ändå deras egen bedömning de utgår ifrån, inte den reducerade nivån enligt Boverkets bedömning.
- De bedömningar som kommunerna gör i bostadsmarknadsenkäten av byggandet stämmer förhållandevis bra med det faktiska utfallet men de innebär så gott som alltid en överskattning av det totala påbörjandet i landet. Under de senaste fyra åren har kommunernas bedömningar av bostadsbyggandet i genomsnitt varit 23 procent högre än utfallet.

### *Sammanfattning*

---

Kommunernas bedömningar i Bostadsmarknadsenkäten tyder på en fortsatt ökning av bostadsbyggandet både år 2005 och 2006. Materialet pekar mot en ökning på måttliga 4 procent i år, men något mer nästa år.

---

<sup>3</sup> "Säkra projekt" = Projekt som med mycket stor sannolikhet kommer att påbörjas under det angivna året. "Osäkra projekt" = Projekt som med hänsyn till planläge, projektering etc. är fullt möjliga att påbörja, och som troligen kommer att påbörjas under det angivna året.

## De största länen dominerar

**Kommunerna i Stockholms län stod för cirka 28 procent av bostadsbyggandet under 2004, enligt vad som hittills rapporterats in till SCB. Detta är en ökning jämfört med 2003. Västra Götalands län stod för 14 procent och Skåne för 13 procent. Sammanlagt motsvarar detta 65 procent av nyproduktionen.**

- Enligt Bostadsmarknadsenkäten är cirka 33 procent av förväntat bostadsbyggande år 2005 i Stockholms län, 14 procent i Västra Götalands län och 15 procent i Skåne.
- I Stockholms län står Stockholms kommun för i hälften av byggandet i länet.
- Förutom dessa tre storstadslän är det Uppsala, Hallands och Södermanlands län som i nämnd ordning har det högsta förväntade bostadsbyggandet 2005.

*Länsvis fördelning av faktiskt bostadsbyggande 2004 och av kommunernas förväntade nyproduktion 2005.*

Län	Utfall SCB 2004*	Andel av byggandet 2004	Förväntat påbörjande 2005**	Andel av byggandet 2005
Stockholm	7 169	28	11 990	33
Uppsala	1 532	6	2 230	6
Södermanland	486	2	1 060	3
Östergötland	850	3	1 000	3
Jönköping	894	4	800	2
Kronoberg	436	2	650	2
Kalmar	383	2	580	2
Gotland	224	1	230	1
Blekinge	228	1	430	1
Skåne	3 967	16	5 390	15
Halland	1 105	4	1 770	5
Västra Götaland	4 242	17	4 980	14
Värmland	433	2	820	2
Örebro	567	2	700	2
Västmanland	651	3	580	2
Dalarna	169	1	460	1
Gävleborg	131	1	450	1
Västernorrland	205	1	250	1
Jämtland	210	1	270	1
Västerbotten	1 068	4	750	2
Norrbottnen	333	1	700	2
Riket	25 283	100	36 000	100

\* Preliminära uppgifter från SCB. Siffrorna är p.g.a. eftersläpning i rapporteringen underskattade.

\*\* Mot bakgrund av förra årets utfall i förhållande till kommunernas bedömningar har Boverket beräknat att den totala nivån för år 2005 bör reduceras till cirka 29 000.

<sup>4</sup> Förväntat bostadsbyggande = kommunens bedömning av hur många bostäder som totalt sett kommer att påbörjas i nyproduktion under 2005 respektive 2006.

### Ökat bostadsbyggande i många län

- I hälften av länen förväntas en ökning av bostadsbyggandet år 2005. Undantagen är framförallt Jönköpings och Västerbottens län. Där var bostadsbyggandet högt 2004 men nu förväntas bostadsbyggandet minska de närmaste åren.
- Ökningar av bostadsbyggandet under 2006 förväntas framförallt i storstadslänen och i Södermanlands, Västmanlands, Östergötlands samt på Gotlands län.
- I Norrbottens län förväntas bostadsbyggandet öka från 270 bostäder 2004 till 700 bostäder 2005. Merparten hänför sig till Luleå och det rör sig huvudsakligen om flerbostadshus, bostadsrätter och studentbostäder men även egna hem.
- I förhållande till invånarantalet är förväntat bostadsbyggande 2005 högst i Uppsala län, följt av Stockholm, Hallands, Skåne och Södermanlands län.
- Uppgifterna om förväntat bostadsbyggande per tusen invånare i tabellen nedan baseras på kommunernas egna bedömningar, som innebär ett genomsnitt för riket på 4 bostäder per tusen invånare år 2005 och 4,4 år 2006.

#### Förväntat bostadsbyggande 2005 och 2006.

Län	Förväntat påbörjande 2005		Förväntat påbörjande 2006		Ökning procent från 2005
	Antal lgh*	Per tusen invånare	Antal lgh**	Per tusen invånare	
Stockholm	11 990	6,4	13 900	7,4	16
Uppsala	2 230	7,4	1 830	6,0	-18
Södermanland	1 060	4,1	1 460	5,6	38
Östergötland	1 000	2,4	1 200	2,9	20
Jönköping	800	2,4	730	2,2	-9
Kronoberg	650	3,6	680	3,8	5
Kalmar	580	2,5	550	2,3	-5
Gotland	230	4,0	370	6,4	61
Blekinge	430	2,9	490	3,3	14
Skåne	5 390	4,6	6 230	5,4	16
Halland	1 770	6,2	1 510	5,3	-15
Västra Götaland	4 980	3,3	5 620	3,7	13
Värmland	820	3,0	860	3,1	5
Örebro	700	2,6	750	2,7	7
Västmanland	580	2,2	740	2,8	28
Dalarna	460	1,7	380	1,4	-17
Gävleborg	450	1,6	380	1,4	-16
Västernorrland	250	1,0	220	0,9	-12
Jämtland	270	2,1	290	2,3	7
Västerbotten	750	2,9	670	2,6	-11
Norrbotten	700	2,8	420	1,7	-40
Riket	36 000	4,0	39 300	4,4	9

\* Mot bakgrund av förra årets utfall i förhållande till kommunernas bedömningar har Boverket beräknat att den totala nivån för år 2005 bör reduceras till cirka 29 000.

\*\* Med ledning av den förväntade ökningstakten har Boverket beräknat att uppgiften om det sammanlagda byggandet 2006 bör reduceras till cirka 32 000.

### *Sammanfattning*

---

Enligt kommunernas bedömningar för år 2005 byggs det flest bostäder i de tre storstadslänen samt i Uppsala, Hallands och Södermanlands län. I förhållande till befolkningen kommer det att byggas mest i Uppsala län, följt av Stockholms, Hallands och Skåne län. I hälften av länen förväntas en ökning av bostadsbyggandet nästa år.

---

## Andra indikatorer för att bedöma bostadsbyggandet

**För att få mer underlag jämför vi i detta avsnitt uppgifterna om kommunernas förväntade bostadsbyggande 2005 per län dels med antal bostäder i säkra<sup>5</sup> projekt och antal bostäder med färdig detaljplan, dels med uppgifter från SCB om antal aktuella bygglov<sup>6</sup>.**

- Det finns som nämnts cirka 26 600 bostäder i säkra projekt på projektlisorna. I vissa län är antalet bostäder i säkra projekt mycket lågt i förhållande till förväntat bostadsbyggande. Det gäller framförallt Norrbottens, Jämtlands, Västmanlands, Gävleborgs, Gotlands och Södermanlands län. Dessa län har 50 procent eller mindre i säkra projekt.
- Enligt Bostadsmarknadsenkäten är detaljplan klar för cirka 26 500 bostäder som avses påbörjas år 2005. Men i vissa län är det få lägenheter med färdig detaljplan jämfört med förväntat påbörjande. Det gäller i synnerhet Örebro och Jönköpings län men även, Jämtlands, Gotlands och Dalarnas län.
- En jämförelse mellan förväntat påbörjande 2005 och byggloven för de senaste tolv månaderna visar att det i en hel del län faktiskt finns fler lägenheter med bygglov än vad kommunerna räknar med ska påbörjas i år. Så är det i Västernorrlands, Uppsala, Västra Götalands, Örebro och Jönköpings län. Men i övriga län är det tvärtom. Sämst ser det ut i Stockholms och Dalarnas län. Men även i Norrbottens, Jämtlands och Kalmar län finns det ännu så länge ganska få bygglov i förhållande till förväntat påbörjande.
- Sammantaget kan man konstatera att det förväntade bostadsbyggandet på något undantag när inte verkar "täckas upp" av säkra projekt, färdiga detaljplaner och aktuella bygglov. De län som har god täckning på alla tre parametrarna är framför allt Hallands län men även Kronobergs län.
- I Södermanland och Blekinge län är däremot såväl antal säkra projekt som antal lägenheter med färdig detaljplan och antal bostäder i aktuella bygglov lågt i relation till förväntat påbörjande.
- På Gotland och i Västerbottens län finns det visserligen många aktuella bygglov men säkra projekt och färdiga detaljplaner täcker bara en mindre del av vad som förväntas påbörjas.

---

<sup>5</sup> Se not 3, sidan 28.

<sup>6</sup> För att kunna jämföra på årsbasis utgår vi från lämnade bygglov den senaste tolv månadersperioden.. Bygglovstatistiken för maj 2004 till april 2005 säger alltså i första hand något om årstakten i påbörjandet en bit in på hösten 2005. En eventuell förändring under de sista månaderna på året fångas alltså inte upp. Siffrorna är uppräknade med tal som motsvarar genomsnittliga eftersläpningar i rapporteringen. Observera dock att vi inte kan knyta byggloven till just de projekt som kommunerna menar ska påbörjas under år 2005.

*Förväntat bostadsbyggande år 2005 per län, därav i säkra projekt respektive med färdig detaljplan samt bygglov de senaste tolv månaderna.*

Län	Förväntat påbörjande 2005				
	Totalt*	Antal lgh i säkra projekt 2005	Detaljplan klar	Bygglov**	Bygglov i procent av förväntat påbörjande
Stockholm	11 990	8 600	8 370	6 750	56
Uppsala	2 230	1 820	1 350	2 280	102
Södermanland	1 060	700	920	580	55
Östergötland	1 000	600	780	1 090	109
Jönköping	800	580	180	760	95
Kronoberg	650	580	700	570	88
Kalmar	580	420	440	390	67
Gotland	230	160	170	360	157
Blekinge	430	220	280	280	65
Skåne	5 390	4 920	4 870	5 300	98
Halland	1 770	1 640	1 650	1 770	100
Västra Götaland	4 980	3 630	3 930	5 870	118
Värmland	820	520	720	700	85
Örebro	700	600	100	780	111
Västmanland	580	300	440	640	110
Dalarna	460	310	190	360	78
Gävleborg	450	160	280	200	44
Västernorrland	250	120	160	180	72
Jämtland	270	110	140	190	70
Västerbotten	750	430	430	1 210	161
Norrbottn	700	140	440	260	37
Riket	36 000	26 580	26 530	30 520	85

\* Mot bakgrund av förra årets utfall i förhållande till kommunernas bedömningar har Boverket beräknat att den totala nivån för år 2005 bör reduceras till cirka 29 000.

\*\* Period: 2004-05-01 – 2005-04-30

Källor: Bygglov: SCB, Boverkets bearbetning för att kompensera för eftersläpningar i inrapporteringen. Övriga kolumner: Bostadsmarknadsenkäten 2005.

### Storstadsområdena

- I Stockholms län summerar kommunernas bedömningar till 5 300 fler lägenheter än vad det finns i säkra projekt<sup>7</sup> på projektlisorna. Det fattas detaljplan för minst 5 500 av de bostäder som man räknar med ska kunna påbörjas 2005 och antalet lägenheter i aktuella bygglov är hela 7 000 färre än förväntat påbörjande.

<sup>7</sup> Se not 3, sidan 28.

- I Skåne summerar kommunernas bedömningar till 1 300 fler lägenheter än vad det finns i säkra projekt på projektlistorna. Det fattas även detaljplan för 1 400 bostäder som man räknar med ska kunna påbörjas 2005. Antalet lägenheter i aktuella bygglov är 900 färre än förväntat påbörjande. Detaljplaneläget i Skåne är alltså mycket bättre än i Stockholm och även vad gäller byggloven är situationen bättre.
- I Västra Götaland summerar kommunernas bedömningar till - 2 000 fler lägenheter än vad det finns i säkra projekt på projektlistorna. Det fattas detaljplan för 1 700 av de bostäder som man räknar med ska kunna påbörjas 2005 och antalet lägenheter i aktuella bygglov är 250 fler än förväntat påbörjande. Det innebär att kommunerna i Västra Götaland i genomsnitt har betydligt bättre "täckning" för sitt förväntade bostadsbyggande än de båda andra storstads-länen.

### *Sammanfattning*

---

Kommunernas förväntade bostadsbyggande 2005 täcks inte fullt ut upp av säkra projekt, färdiga detaljplaner och aktuella bygglov. Detta gäller i varierande grad inom de flesta av länen och kan innebära att bostadsbyggandet blir lägre än vad kommunerna förväntar. Av storstads-länen är det fram för allt i Stockholms län som "täckningsgraden" är låg.

---

## Byggandet av flerbostads hus ökar

**Förra året påbörjades cirka 17 300 lägenheter i flerbostadshus och cirka 10 700 småhus<sup>8</sup>. Boverkets senaste byggprognos, som gjordes cirka tre månader efter det att kommunerna besvarade Bostadsmarknadsenkäten, omfattar 18 000 lägenheter i flerbostadshus och 11 000 i småhus 2005. För år 2006 anger prognosen cirka 20 500 lägenheter i flerbostadshus och 11 500 småhus.**

- Enligt kommunernas bedömningar i Bostadsmarknadsenkäten finns det cirka 18 300 lägenheter i flerbostadshusprojekt som avses påbörjas 2005 och som kommunerna bedömer som säkra, vilket stämmer bra med byggprognosen. Andelen bostäder i säkra projekt är betydligt större när det gäller flerbostadshus än småhus. Antal lägenheter i flerbostadshus har ökat med cirka 3 300 jämfört med 2004 år.
- Antalet småhus i säkra projekt är däremot lägre än i byggprognosen, bara 8 300. Vanligen ligger kommunernas bedömningar av säkra projekt i småhus betydligt under det faktiska utfallet medan utfallet för flerbostadshus i genomsnitt har legat förhållandevis nära de senaste sju åren.

*Antal bostäder i säkra<sup>9</sup> projekt på kommunernas projektlistor för 2005.*

	Flerbostadshus	Småhus	Totalt
Storstockholm	6 500	2 100	8 600
Storgöteborg	1 580	1 580	3 160
Stormalmö	2 250	1 180	3 430
Övr. högskolekommuner	5 600	1 900	7 500
Övr. kommuner	2 300	1 570	3 880
Riket	18 300	8 300	26 600

### *Sammanfattning*

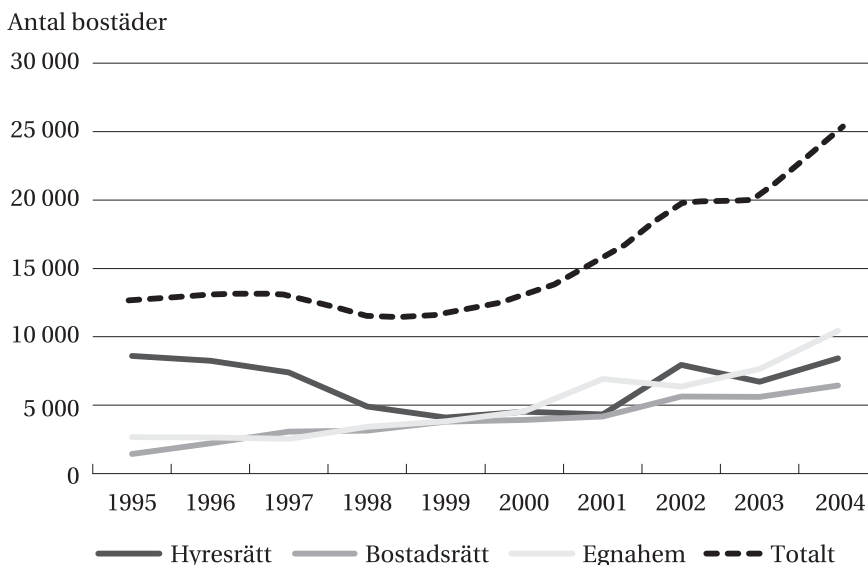
Det finns hela 18 300 lägenheter i säkra flerbostadshusprojekt på kommunernas projektlistor för år 2005.

<sup>8</sup> Preliminära uppgifter från SCB. Siffrorna är uppräknade för att kompensera för eftersläpningar i rapporteringen.

<sup>9</sup> Se not 3, sidan 28.

## Andelen bostadsrätter förväntas öka

*Antalet färdigställda bostäder genom nybyggnad per upplåtelseform 1995–2004.*



**Förra året färdigställdes knappt 25 300 bostäder genom nyproduktion, varav 41 procent var egnahem, 33 procent hyresrätt och 25 procent bostadsrätt. Därutöver tillkom cirka 4 400 bostäder genom ombyggnad av främst lokaler, varav 84 procent var upplåtna med hyresrätt.**

Som framgår av diagrammet ovan har nyproduktionen av egnahem ökat markant de senaste sju åren. Antalet var förra året det största sedan år 1991. Antalet färdigställda bostäder med bostadsrätt har ökat sedan år 1995, medan antalet bostäder med hyresrätt åter började öka år 2002. En betydande del av de hyresrätter som har byggts sedan andra halvan av 1990-talet är specialbostäder. År 2002 utgjorde specialbostäder närmare 75 procent av antalet färdigställda hyresrätter. Andelen har dock minskat de senaste åren, och var knappt 50 procent år 2004.

- Kommunernas projektlistor tyder på att byggandet av bostadsrätter kan komma att öka både år 2005 och 2006. Kooperativ hyresrätt förekommer ännu endast marginellt.
- Andelen bostadsrätter på projektlistorna är 35 procent år 2005, vilket kan jämföras med 29 procent förra året. 36 procent är hyresrätter medan 28 procent är egnahem och 1 procent kooperativ hyresrätt. Generellt kan dock andelen egnahem i nyproduktionen förväntas bli betydligt större än vad som framgår av projektlistorna.

- På projektlistorna för år 2006 är 38 procent bostadsrätt, 34 procent hyresrätt, 27 procent egnahem och 1 procent kooperativ hyresrätt.
- Även om andelen egnahem och hyresrätter har minskat i projektlistorna så har antalet bostäder dock ökat något i år jämfört med förra året. Antalet bostäder med bostadsrätt har ökat med närmare 40 procent.
- I projektlistorna för år 2006 fortsätter antalet bostäder med bostadsrätt att öka markant. Men även antalet bostäder med hyresrätt och äganderätt ökar något.

*Bostäder fördelade på upplåtelseformer på projektlistorna för 2005 i olika regioner.*

	HY	KH	BR	ÄG	Andel specialbostäder av HY
Storstockholm	34	1,0	48	16	12
Storgöteborg	30	1,0	22	48	34
Stormalmö	38	0,0	36	27	30
Övr. högskoleorter	41	0,0	36	22	40
Övriga riket	32	3,5	17	48	9
Riket	36	1,2	35	28	25

HY= hyresrätt, KH= kooperativ hyresrätt, BR= bostadsrätt, ÄG= äganderätt

- I Storstockholm har andelen bostadsrätter ökat i projektlistorna för år 2005. I år uppgår andelen till närmare 50 procent, jämfört med knappt 40 procent förra året. Andelen hyresrätter är oförändrad jämfört med föregående år medan andelen egnahem har minskat.
- I Storgöteborg är utvecklingen den motsatta. Andelen bostadsrätter minskar från 36 till 22 procent medan andelen äganderätter ökar från 31 till 48 procent jämfört med förra året.
- I Stormalmö är fördelningen mellan upplåtelseformerna jämn och i stort sett oförändrad jämfört med förra året.
- I gruppen övriga högskoleorter ökar andelen bostadsrätter från 27 till 36 procent, främst på hyresrättens bekostnad.
- Även i övriga riket har andelen bostadsrätter ökat från 11 till 17 procent samtidigt som andelen äganderätter har minskat något.

**Andelen specialbostäder minskar**

- I den förväntade hyresrättsproduktionen minskar andelen specialbostäder ytterligare. För två år sedan var 45 procent av planerade hyresrätter antingen studentbostäder eller särskilt boende för äldre eller funktionshindrade, för tre år sedan var det hela 70 procent. Nu är andelen specialbostäder av hyresrätterna på projektlistorna för 2005 bara 25 procent.

- Enligt kommunernas projektlistor kommer andelen specialbostäder av förväntad hyresrättproduktion att minska ytterligare 2006.
- Förväntat byggande av studentbostäder har ökat medan särskilda boendeformer för äldre som har minskat. Se även avsnittet *Insatser för särskilda grupper*.

### *Sammanfattning*

---

Bostadsmarknadsenkäten tyder på att byggandet av bostadsrätter kan komma att öka både år 2005 och 2006.

Andelen specialbostäder minskar. Enligt kommunernas projektlistor är endast 25 procent av hyresrättproduktionen antingen särskilt boende för äldre och funktionshindrade eller studentbostäder. Hyresrätter i nyproduktionen kommer även fortsättningsvis komma att ligga på en högre nivå.

---

## Varför ökar inte bostadsbyggandet ännu mer?

**Vi frågar kommunerna om det skulle behöva byggas fler bostäder än vad man förväntar ska komma igång de närmaste åren och vilka de främsta hindren för bostadsbyggandet är.**

- 40 procent av samtliga kommuner gör bedömningen att det skulle behöva byggas fler bostäder än vad man förväntar ska komma igång under de närmaste åren. De allra flesta av dem menar att de höga produktionskostnaderna är en av de främsta orsakerna till att det inte byggs fler bostäder.
- Brist på mark i attraktiva lägen är det hinder som har ökat mest sedan förra året. Det är nu uppe i nästan samma nivå som problemet med höga produktionskostnader. Det är relativt jämnt fördelat mellan de olika kommuntyperna och det går inte att urskilja någon särskild kommuntyp.
- Särskilt i förortskommunerna och även i de större städerna är bekymret ofta överklagande av detaljplaner.
- När det gäller bristande planberedskap är det främst förortskommuner, större städer och pendlingskommuner som uppger det som hinder för bostadsbyggandet.
- I glesbygdskommuner och övriga kommuner med färre än 12 500 invånare är det vikande befolkningsunderlag, höga produktionskostnader man pekar på, vid sidan av svårigheter att få långivare/hårda lånevillkor.

*Huvudsakliga hinder för bostadsbyggandet. Procent av de kommuner som menar att det behöver byggas mer än man bedömer ska komma igång de närmaste åren.*

	BME 2005	BME 2004	BME 2003
Svårigheter att få långivare/hårda lånevillkor	22	27	25
Osäkerhet om framtida ränteläge/subv.villkor	17	19	25
Brist på mark i attraktiva lägen	61	38	35
Konflikter med allmänna intressen enl. PBL	24	14	12
Bristande planberedskap	36	25	22
Överklaganden av detaljplaner	44	32	22
Höga produktionskostnader	69	77	82
Vikande befolkningsunderlag	7	4	11
Svag inkomstutveckling för hushållen	11	10	15
Vill för närvarande inte öka befolkningen	2	4	5
Osäkerhet om framtida vägdragn./bullerproblem	14	11	14
Brist på byggarbetskraft	2	0	3

### *Sammanfattning*

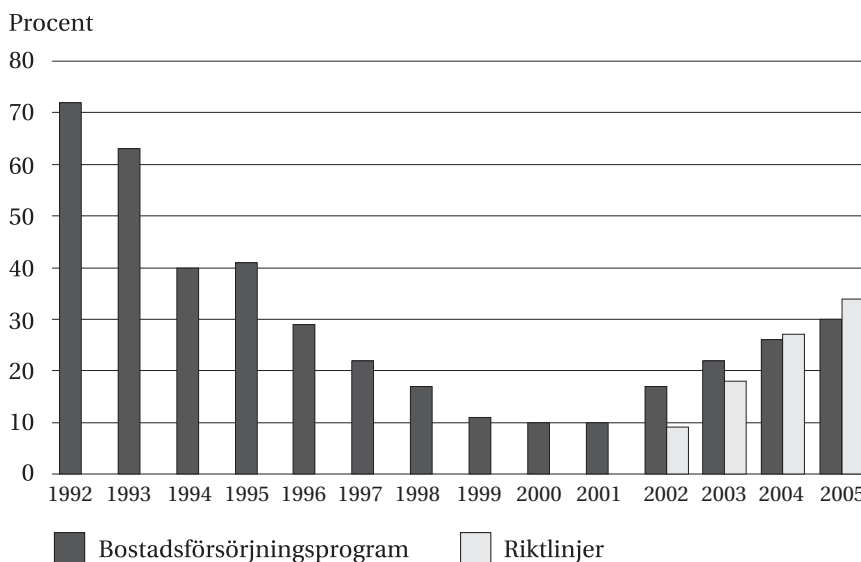
---

Det är fortfarande de höga produktionskostnaderna som flest kommuner upplever som det främsta hindret för ett ökat bostadsbyggande, men även brist på mark i attraktiva lägen, överklagade detaljplaner upplevs som problem. Glebygdskommuner och mindre kommuner har problemet med vikande befolkningsunderlag.

---

## Arbetet med boendefrågorna

*Hur kommunerna arbetar med bostadsförsörjningsfrågor, procent av alla kommuner.*



### Få kommuner med antagna riktlinjer

I början av 1990-talet avreglerades bostadsmarknaden, bland annat upphävdes bostadsförsörjningslagen. Det gjordes tydliga påpekanden om att det inte skulle innebära någon skillnad ifråga om kommunernas ansvar för bostadsförsörjningen. En del kommuner har ändå känt osäkerhet om vilket ansvar man har. Utvecklingen på bostadsmarknaden bidrog också till att man inte ansåg sig behöva prioritera boendefrågorna och många kommuner har avvecklat resurser på detta område. Det förekom också ideologiska argument för att i ökad utsträckning låta boendefrågorna lösas på marknaden. För att förtydliga kommunernas ansvar för bostadsförsörjningen gäller sedan 1 januari 2001 en ny bostadsförsörjningslag<sup>10</sup>. Enligt bostadsförsörjningslagen ska kommunerna ta fram riktlinjer för bostadsförsörjningen och dessa ska antas av Kommunfullmäktige, en gång per mandatperiod. Få kommuner har antagna riktlinjer i förhållande till de komplexa frågeställningar man har att arbeta med. Bostadsförsörjning för olika grupper kan inte behandlas isolerat utan måste ses i ett sammanhang.

<sup>10</sup> Lag om kommunernas bostadsförsörjningsansvar SFS 2000:1383 med tillägg SFS 2002:104.

- Antalet kommuner som har antagit riktlinjer för bostadsförsörjningen fortsätter att öka något. I år uppger var tredje kommun att de har riktlinjer för bostadsförsörjningen. I några fall rör det sig om beslut som har rätt många år på nacken. 11 procent av kommunerna har riktlinjer som antogs under förra mandatperioden, det vill säga mellan 1999 och 2002.
- 22 procent av riktlinjerna är antagna under innevarande mandatperiod, det vill säga år 2003 eller senare. Under 2003 antogs en femtedel av de riktlinjer som finns i dagsläget och under 2004 var det cirka 35 procent. Åtta procent är hittills antagna under 2005.
- Kommunen har ingen skyldighet enligt lag att skicka in sina riktlinjer till länsstyrelsen eller Boverket. Här redovisas bara hur många kommuner som uppgett att man antagit riktlinjer för bostadsförsörjningen. Boverket har i ett särskilt projekt samlat in ett stort antal av de riktlinjer som fanns ute i kommunerna under 2003 för att få en bild av hur de ser ut. Slutsatserna av den studien redovisades i rapporten för 2004.
- Boverket fortsätter arbetet med att lägga ut intressanta exempel på riktlinjer från olika kommuner på Boverkets hemsida. Sidan uppdateras med jämna mellanrum och den har bland annat länkar till fördjupningsstudier av bostadsmarknadsenkäten och en nyligen utkommen rapport "Boendeplanering i praktiken – en vägledning till statistiken". Boverket vill med rapporten ge en vägledning till hur kommunerna kan arbeta med statistik för att få fram bra beslutsunderlag och en säkrare grund att stå på i sin boendeplanering.

#### *Riktlinjer för bostadsförsörjningen.*

Antagen år	Antal kommuner	Procent av kommunerna
1999	2	1
2000	3	1
2001	6	2
2002	21	7
2003	20	7
2004	35	12
2005	8	3
Totalt	95	33

Fyra stycken är äldre än 1999 och en saknar uppgift om år för antagande.

- Det är 30 procent av kommunerna som anger att man tar fram riktlinjer i ett bostadsförsörjningsprogram eller motsvarande. Andra sammanhang där man tar fram riktlinjer är i översiktsplanen, i fördjupningar av översiktsplanen eller i någon annan strategisk plan. 46 procent av landets kommuner hänvisar till den kommunomfattande översiktsplanen. En av fyra kommuner anger att man arbetar med bostadsförsörjningsfrågorna i fördjupningar av översiktsplanen.

- Knappt sju av tio kommuner som antagit riktlinjer från år 2003 tar fram riktlinjerna för bostadsförsörjningen i ett bostadsförsörjningsprogram eller liknande. Knappt fem av tio av kommunerna anger riktlinjer i den kommunomfattande översiktsplanen. I knappt en tredjedel av fallen förekommer det även att man anger riktlinjer i både översiktsplanen och ett särskilt program för boendefrågor.
- En femtedel av kommunerna uppger liksom förra året att de ännu inte har påbörjat arbetet med att ta fram riktlinjer för bostadsförsörjningen.
- Det är relativt sett vanligare bland kommuner med bostadsbrist att man arbetar aktivt med bostadsförsörjningen i någon form än bland de kommuner som har balans på bostadsmarknaden eller ett bostadsöverskott. Det är dock endast hälften av de kommuner som har bostadsbrist som har riktlinjer. Av de kommuner som uppger att de har överskott på bostäder är det drygt en av fem som har riktlinjer, jämfört med en av tio förra året.

*Andel kommuner med riktlinjer antagna innevarande mandatperiod. Indelning efter läge på bostadsmarknaden. Procent år 2005.*

Brist	35
Balans	16
Överskott	24

- 17 procent av kommunerna uppger att man arbetar på ett annat sätt än i ett bostadsförsörjningsprogram eller i översiktsplan och det kan till exempel innebära att man har ett bostadsstrategiskt program, utvecklingsprogram eller -planer, prioriteringar av planärenden, en affärsplan för allmännyttan, ägardirektiv till de kommunala bolagen, särskilda boendegrupper med politiker och tjänstemän, förvaltningsovergripande samråd m.m.

*I vilket sammanhang tar ni i er kommun fram riktlinjer för bostadsförsörjningen? Procent av kommunerna 2005 med riktlinjer antagna innevarande mandatperiod.*

Bostadsmarknadsläge	Brist	Balans	Överskott	Riket
Bostadsförsörjningsprogram eller motsv.	69	69	43	67
Kommunomfattande översiktsplan	46	44	57	46
Fördjupning av översiktsplanen	31	6	29	24
Annan strategisk plan	26	25	29	25
Annat sätt	8	0	0	5

- Av de kommuner som har aktuella riktlinjer arbetar både de som har brist på bostadsmarknaden och de med balans till största delen med riktlinjer i ett bostadsförsörjningsprogram eller motsvarande och även i översiktsplanen. Överskottskommunerna arbetar något oftare i översiktsplanen än i bostadsförsörjningsprogram.

### *Sammanfattning*

---

Det är allt fler kommuner som arbetar med att ta fram riktlinjer för bostadsförsörjningen. 30 procent av landets kommuner anger att man tar fram riktlinjer i ett bostadsförsörjningsprogram eller motsvarande, dock är det endast drygt 20 procent som har riktlinjer antagna inom innevarande mandatperiod. Det är vanligare bland kommuner med bostadsbrist att man arbetar aktivt med bostadsförsörjningen, än bland kommuner med balans eller överskott på bostadsmarknaden. En femtedel av kommunerna uppger att de ännu inte påbörjat arbetet med att ta fram riktlinjer för bostadsförsörjningen.

---

## Samarbete över förvaltningsgränserna

**Samarbete mellan kommunens olika förvaltningar är en viktig del i arbetet med bostadsförsörjningsplaneringen. En frågeställning som var ny i bostadsmarknadsenkäten 2004 är om det sker samarbete mellan förvaltningarna eller inte när det gäller bostadsförsörjningen.**

- Nästan hälften av kommunerna, jämfört med fyra av tio förra året, har ett samarbete i en arbetsgrupp med handläggande tjänstemän från flera olika förvaltningar. Därutöver förekommer även att förvaltningschefer och förtroendevalda ingår i grupperna. Drygt en femtedel svarar att samarbetet sker i form av en grupp bestående av berörda förvaltningschefer medan en fjärdedel uppger att gruppen består av förtroendevalda i berörda nämnder.
- 13 procent uppger att man samarbetar på annat sätt vilket till exempel kan innebära ett informellt samarbete med tjänstemän på andra förvaltningar, särskilda boendeprojekt, samarbete med det kommunala bostadsbolaget eller med privata hyresvärdar, ett brett samråd, i översiktsplanearbetet och i samband med upprättande av detaljplan.
- Var fjärde kommun har överhuvud taget inget regelbundet samarbete med andra förvaltningar i frågor som rör bostadsförsörjningen.

*Samarbetar ni över flera förvaltningar när det gäller planeringen för bostadsförsörjningen? Procent av kommunerna.*

	2005
Arbetsgrupp med handläggande tjänstemän	46
Grupp bestående av berörda förvaltningschefer	22
Grupp bestående av förtroendevalda i nämnder	24
Annat sätt	13
Har inget regelbundet samarbete	25

- De fem mest förekommande förvaltningarna eller nämnderna i arbetsgrupperna består av stadsbyggnadskontoret, kommunledningen, fastighetskontoret, socialförvaltningen och äldreomsorgen. Mer än sex av tio grupper har representanter från stadsbyggnadskontoret och kommunledningen och fyra av tio har även med fastighetskontoret som samarbetspartner till de två föregående.
- I var tredje arbetsgrupp finns representanter från socialförvaltningen och/eller äldreomsorgen. Kommunerna menar att det t.ex. finns ökade möjligheter att tillgodose vård och omsorg i den egna bostaden vilket verkligen visar på behovet av att samarbete sker mellan olika förvaltningar.

*Vilka förvaltningar/nämnder ingår i gruppen/grupperna? Procent av kommunerna som har angett att man har någon form av samarbete inom kommunen.*

	2005
Stadsbyggnadskontoret/Byggnadsnämnden	69
Kommunledning/Kommunstyrelse	66
Fastighetskontoret/Fastighetsnämnden	48
Socialförvaltningen/Socialnämnden	38
Äldreomsorgen/Äldreomsorgsnämnden	36
Skolkontoret/Skolnämnden	31
Barnomsorgen/Barnomsorgsnämnden	27
Kultur o Fritid/Fritidsnämnden	21

- Andra förekommande förvaltningar eller nämnder i arbetsgrupperna kan exempelvis vara ekonomikontoret, miljöförvaltningen, tekniska kontoret, näringslivsenheten, handikappförvaltningen och de kommunala bostadsbolagen.

### *Sammanfattning*

När det gäller samarbete mellan olika förvaltningar så uppger knappt hälften av kommunerna att det sker i en arbetsgrupp med handläggande tjänstemän. Den mest förekommande samarbetsformen är att man har representanter från kommunledning/kommunstyrelse och fastighetskontoret/fastighetsnämnden, drygt sex av tio samarbetsgrupper ser ut på det viset. De samarbetar också i vissa fall med social- och/eller äldreomsorgen, tre av tio grupper. En av fyra kommuner uppger att man överhuvud taget inte har något regelbundet samarbete i frågor som rör bostadsförsörjningen.

## Samarbete mellan kommuner

- Drygt en femtedel av kommunerna uppger att man samrådde med någon annan kommun under 2004 om bostadsförsörjningsplaneringen.
- Lite mer än hälften av de kommuner som samrådde har riktlinjer för bostadsförsörjningen.
- 35 procent av stockholmskommunerna uppgav att de samrådde med någon annan kommun om boendefrågor. Ett väl utvecklat samarbete mellan Södertörnskommunerna, RTK och Länsstyrelsen, en gemensam omvärldsanalys mellan ett antal kommuner under SABO:s ledning var exempel som kom fram liksom konkret samarbete i projekt i kommungränser och dialoger med t.ex. näringsliv och andra kommuner.
- Åtta kommuner i Västra Götaland tog upp arbetet inom Göteborgsregionens kommunalförbund (13 kommuner ingår) som exempel på samarbete där man tagit initiativ till seminarium kring bostadsförsörjningen. Av övriga kommuner var det endast en som redovisade att det förekommer någon form av samarbete.
- Nästan samtliga kommuner inom området för SSSV (Samverkan Skåne Sydväst, 10 st.) nämnde en pågående samverkan och ett erfarenhetsutbyte kring bostadsfrågor. Övriga skånekommuner uppgav inte att det förekommer något samarbete.
- I andra delar av landet har man lyft fram t.ex. Gästrikerådet, Regionförbundet i Uppsala län, Stockholms och Sörmlands län har påbörjat ett samarbete, informella samtal mellan kommuner, samråd i samband med översiktsplanearbete, bostadsförsörjningsplan på remiss till grannkommuner, inflyttarservice – gemensam reklamkampanj m.m.

### *Sammanfattning*

---

Drygt en femtedel av landets kommuner uppger att man samarbetar med någon annan kommun vad gäller boendeplanering. Framför allt sker samarbete där det finns någon typ av regionförbund eller liknande sammanslutning.

---

## Bostäder i attraktiva lägen en aktuell fråga

**Vilka frågor som kommunerna arbetar särskilt mycket med när det gäller boende och samhällsplanering varierar från tid till annan och mellan olika typer av kommuner. Det behöver inte enbart bero på intensiteten i problemen utan kan också handla lite om vad som "är på tapeten" i den allmänna debatten eller i forskningen. Det speglar i vart fall vad kommunerna uppfattar som aktuella och angelägna problem att ta tag i.**

- Det som allra flest kommuner lyfter fram som en aktuell fråga är att kunna erbjuda bostäder i attraktiva lägen. Frågeställningen har ökat för tredje året i rad och nu är det 74 procent av kommunerna som arbetar särskilt mycket med detta. Många kommuner försöker använda bostadsutbudet som ett sätt att profilera kommunen och locka till sig nya invånare.
- Drygt sex av tio kommuner arbetar för att öka inflyttningen. Att arbeta med ökad inflyttning är den frågeställning som har ökat mest i årets enkät. Arbetssätten kan variera från att ta upp frågan i ett program för boendefrågor eller i översiktsplan till att ha en särskild utredning eller projekt. Vanligast förekommande är ändå att arbeta med ökad inflyttning i andra sammanhang. De flesta av de kommuner som arbetar för att öka inflyttningen går att finna bland dom kommuner som uppger att de arbetar för att kunna erbjuda bostäder i attraktiva lägen.
- Det är glädjande att se att tillgänglighetsfrågorna lyfts fram av allt fler kommuner. Årets stora ökning gäller framför allt tillgängligheten i bostäder och bostadsområden. Det är nu 45 procent, jämfört med 34 procent av kommunerna förra året, som arbetar med denna frågan. Förra årets ökning var framför allt inom den offentliga och publika miljön. Den tydliga ökningen sedan 1999 kan bero på att frågan har uppmärksammats på nationell nivå genom en nationell handlingsplan för handikappolitiken (1999/2000:79). Därefter trädde skärpningar av PBL i kraft 1 juli 2001 som innebär att tydligare krav ställs på att personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga ska få ökad tillgänglighet till publika lokaler och allmänna platser. Boverket har tagit fram "Föreskrifter och allmänna råd om undanröjande av enkelt avhjälpbara hinder" som är tillämpningsregler med förbättringskrav på befintliga publika lokaler och allmänna platser. Dessa gäller från och med 1 december 2003. Observeras bör att dessa regler är retroaktiva, det vill säga så fort man äger en publik<sup>11</sup> lokal har man skyldighet att uppfylla kraven i föreskrifterna. Knappt sex av tio kommuner arbetar nu särskilt mycket med tillgänglighetsfrågorna i offentlig miljö. Det är fortfarande fler kommuner som arbetar med tillgänglighet i offentlig/publik miljö än som arbetar med frågan i bostäder och bostadsområden.

---

<sup>11</sup> Publik lokal kan t.ex. vara en butik, konferenslokal, biograf eller postkontor.

- En fråga som länge stått högt på agendan är bostadsförsörjningen för äldre och funktionshindrade. Sedan år 2000 har runt 40 procent av kommunerna uppgett att man arbetar särskilt mycket med den frågan och de senaste två åren har det ökat ytterligare så nu är det drygt 50 procent som säger att man arbetar särskilt mycket med detta. Boverket har tillsammans med Socialstyrelsen haft regeringens uppdrag att se över och analysera orsakerna till att äldre personer och personer med funktionshinder i vissa fall inte erbjuds en bostad inom de särskilda boendeformer enligt Socialtjänstlagen (SoL) och Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS)<sup>12</sup>, detta trots att kommunen har konstaterat att de har behov av ett sådant boende.
- Hälften av landets kommuner arbetar med brottsförebyggande och trygghetsskapande åtgärder i bebyggelsen. Denna frågeställning har ökat successivt sedan många år tillbaka och för fem år sedan var det bara 15 procent som arbetade med frågorna.
- Allt fler uppger att de arbetar med att få igång byggandet av hyresrätter med rimliga boendekostnader. Det är nu totalt fyra av tio kommuner, jämfört med två av tio för tre år sedan, som jobbar med detta. Cirka 60 procent av kommuner med brist totalt och drygt hälften av de kommuner som uppger brist på bostäder på centralorten arbetar med frågan.
- En av de grupper som ofta drabbas när det är brist på bostäder är ungdomar och studenter. Knappt var tredje kommun arbetar med bostadsförsörjning för dessa grupper. En liten minskning har skett sedan förra året. Lite drygt var tredje kommun arbetar även med att öka barns och ungdomars inflytande i samhällsplaneringen, antalet har jämfört med förra året ökat från 29 till 35 procent.
- En femtedel lyfter fram förhållanden i utsatta bostadsområden och integration av olika grupper som särskilt aktuella frågor. De överlappar varandra i viss mån och av de kommuner som arbetar med dessa frågor är det många som arbetar med båda. Boverket arbetar för närvarande med att följa och belysa de insatser som sker i utsatta områden.
- Var femte kommun arbetar särskilt mycket med omvandlingen av lokaler eller institutioner till bostäder. Det sker framför allt i områden där det är bostadsbrist eller brist på centralorten.

---

<sup>12</sup> "Varför kan inte behovet av särskilda boendeformer tillgodoses?", ett regeringsuppdrag till Boverket och Socialstyrelsen. Publicerad februari 2004.

*Särskilt aktuella frågor. Procent av kommunerna som uppger att man för närvarande arbetar särskilt mycket med respektive fråga.*

	Procent år					
	2005	2004	2003	2002	2001	2000
Förhållanden i utsatta bostadsområden	21	18	17	19	20	18
Segregation/integration av olika grupper i boendet	21	17	18	19	17	15
Tillgänglighet i bostäder och bostadsområden	45	34	35	37	30	19
Tillgänglighet i offentlig miljö	56	49	45	40	35	25
Bostadsförsörjning för äldre och/eller funktionshindrade	53	46	42	42	42	40
Bostadsförsörjning för ungdomar och/eller studenter	29	32	29	26	25	23
Åtgärder mot buller i boendemiljöer	30	26	23	*	*	*
Brottsförebyggande/trygghetsskapande åtgärder i bebyggelsen	50	42	45	35	27	14
Öka barns och ungdomars delaktighet i samhällsplaneringen	35	29	34	33	29	14
Öka kvinnors delaktighet i samhällsplaneringen	12	13	16	12	17	5
Hysesrätter med rimliga boendekostnader	39	35	32	19	*	*
Skapa god närmiljö för barn och ungdomar	26	*	*	*	*	*
Kunna erbjuda bostäder i attraktiva lägen	74	67	62	*	*	*
Öka inflyttningen	63	50	*	*	*	*
Omvandling av lokaler eller institutioner till bostäder	20	15	12	*	*	*
Integrering av bostäder och verksamheter	21	15	19	*	*	*

\* Frågan fanns inte med i enkäten.

### *Sammanfattning*

Många kommuner arbetar särskilt mycket för att kunna erbjuda bostäder i attraktiva lägen och öka inflyttningen. Andra frågor som är aktuella i många kommuner är tillgänglighetsfrågor, bostadsförsörjningen för äldre och funktionshindrade samt brottsförebyggande och trygghetsskapande åtgärder.

## Bostadsförmedlingar

**Enligt bostadsförsörjningslagen ska en kommun inrätta en bostadsförmedling om det behövs med hänsyn till situationen på bostadsmarknaden och om det behövs ska man samarbeta med grannkommunerna. Det är även tillåtet för kommunala bostadsförmedlingar att ta ut en köavgift, som inte behöver betalas tillbaka om den sökande utträder ur kön utan att ha fått någon bostad. Tidigare kunde man bara ta ut en förmedlingsavgift i de fall den bostadssökande verkligen fick en ny bostad.**

**Regeringen har beslutat att tillsätta en arbetsgrupp för att göra en översyn av bostadsförsörjningslagen och föreslå åtgärder som tydliggör och konkretiserar kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Bostadsförsörjningen ska gälla alla invånare i kommunen och planeringen för detta måste ske genom kunskap om tillgång på bostäder och de behov av bostäder som finns i kommunen. Förslag kommer också att läggas om skyldighet för kommuner att ge information om var och hur en bostad kan sökas, ekonomiskt svaga hushåll ska ha möjlighet att söka bostad, diskriminering får inte ske och det ska finnas insyn i reglerna för fördelning av bostäder.**

*Finns det någon bostadsförmedling för allmänheten i er kommun?*

Procent av kommunerna, år 2005

Ja, kommunal bostadsförmedling, enligt def.	12
Ja, privat bostadsförmedling	2
Nej, men allmännyttan har en egen kö	61
Nej	26

- Med en kommunal bostadsförmedling menas en bostadsförmedling som har inrättats av kommunen och där kommunen beslutar om mål och riktlinjer för verksamheten. Det har visat sig att antalet bostadsförmedlingar lätt överskattas. Det är 35 kommuner eller 12 procent av samtliga kommuner som uppger i årets bostadsmarknadsenkät att de har en kommunal bostadsförmedling. Vid en närmare genomgång av vad det innebär att kommunen säger att de har en kommunal bostadsförmedling har det framkommit att endast tio kommuner (3 procent) i hela landet har en kommunal bostadsförmedling, enligt den definition<sup>13</sup> som gavs i enkäten. Definitionen bygger på förarbetena till bostadsförsörjningslagen. Genomgången har gjorts genom att studera kommunernas hemsidor och kompletterats med telefonsamtal med tjänstemän på kommunerna eller kommunala bostadsbolag/stiftelser.

<sup>13</sup> Kommunal bostadsförmedling = en bostadsförmedling som har inrättats av kommunen och där kommunen beslutar om mål och riktlinjer för verksamheten. Den behöver dock inte drivas i egen regi, utan kommunen kan uppdra åt någon annan att driva verksamheten enligt avtal.

- Sex av tio kommuner säger i enkäten att allmännyttan har en egen kö. En fjärdedel av kommunerna uppger att de inte har någon bostadsförmedling alls.

*Kommuner som har en kommunal bostadsförmedling år 2005.*

Län	Kommun
Stockholm	Värmdö
Stockholm	Huddinge
Stockholm	Tyresö
Stockholm	Stockholm
Kalmar	Vimmerby
Skåne	Lomma
Halland	Kungsbacka
Västra Götaland	Kungälv
Västra Götaland	Borås
Västerbotten	Bjurholm

- I många kommuner där man uppger att det finns en kommunal bostadsförmedling handlar det egentligen om att det allmännyttiga bostadsbolaget eller en kommunal stiftelse har en kö där man förmedlar sina lägenheter. Någon förmedling av lägenheter från privata aktörer sker inte där. Via kommunernas hemsidor finns det länkar till det kommunala bostadsbolaget och ibland också till privata fastighetsägare och mäklare.
- I vissa fall sköter det kommunala bostadsbolaget förmedling av övriga aktörers lägenheter men i praktiken är det dock så att de privata inte lämnar några tomma lägenheter till förmedling, utan hör endast av sig när de har överskott.
- Några av de kommunala bostadsbolagen uppger att de vid förfrågningar om adresser till privata hyresvärdar lämnar ut sådan information. Trots en konkurrenssituation dem emellan anser man att det kan vara till gagn för kommunen med nya invånare. Serviceandan är större framförallt när det gäller långväga inflyttare och gäller främst i kommuner där man inte har brist på bostäder. I någon annan kommun är fallet det omvända. Såväl kommunen som det allmännyttiga bostadsbolaget känner en stark konkurrenssituation från de privata fastighetsförvaltarna varför de inte vill förmedla deras lägenheter.
- Cirka fem stycken av de *kommunala bostadsbolagen* tar ut en köavgift. Avgiften varierar mellan 100 till 500 kronor per år.
- Fem stycken av kommuner med en *kommunal bostadsförmedling* har valt att utnyttja möjligheten att ta ut en köavgift. Avgiften varierar mellan 100 till 500 kronor per år.

*Service gentemot de bostadssökande*

Förutom att kommunerna förmedlar bostäder via en bostadsförmedling kan de även ge annan service om den lokala bostadsmarknaden.

- Drygt hälften av kommunerna uppger att det går att få information/rådgivning om vilka möjligheter som finns att få tag i en bostad i olika delar av kommunen och vart man ska vända sig.
- Hälften av kommunerna lägger ut information om bostadsmarknaden på kommunens hemsida. Nästan lika många kommuner säger att det går att få en lista med lokala fastighetsägare med telefonnummer.
- 13 procent av kommunerna ger ingen service om den lokala bostadsmarknaden.

*Förturssystem inom kommunen*

- Tre av tio kommuner har någon form av förturssystem inom kommunen. Vid mitten av nittiotalet var det hälften av kommunerna som hade kvar någon form av förturshantering men sedan dess har antalet sjunkit.
- En av de grupper som kan beviljas förtur är personer med lättare funktionshinder som behöver flytta till en bostad med bättre tillgänglighet. Det förekommer i en av fem kommuner.
- Fjorton procent beviljar förtur till personer som fått arbete i kommunen. Några övriga kommuner uppger att man inte normalt beviljar förtur till dessa personer men att man ändå försöker hjälpa dem att hitta en bostad.
- Exempel på andra grupper som kan beviljas förtur till en bostad är hushåll som behöver flytta till en billigare bostad, trångbodda familjer med många barn och de som har mycket starka sociala och/eller medicinska skäl.

*Andel av kommunerna som har förturssystem.*

År	Procent
1996	49
1997	42
1998	39
1999	37
2000	35
2001	37
2002	35
2003	34
2004	29

### **Exempel på olika möjligheter att söka bostad**

I flera av de kommuner som har uppgett att de har en kommunal bostadsförmedling handlar det om att deras kommunala bostadsbolag eller stiftelse har en förmedling av sina egna lägenheter.

Den bostadssökande får anmäla sig som sökande till det kommunala bolaget. Anmälan/Kundanmälan görs enklast genom att man trycker ut en anmälningsblankett via bolagets hemsida och skickar den antingen elektroniskt eller med post. När kundanmälan är gjord får man stå i kö och får köpoäng. Sökande får en PIN-kod och ett användar-ID för att kunna logga in på hemsidan.

När personen är registrerad som sökande hos bolaget är det upp till den sökande att vara aktiv och bevaka de lägenheter som läggs ut på hemsidan. Lägenheten ligger vanligtvis ute på hemsidan mellan 3–7 dagar och då har den sökande möjlighet att anmäla sitt intresse för att få gå på visning. Bostäderna fördelas efter köpoäng. Ett visst antal av de med högsta köpoäng av dom som gjort intresseanmälan får erbjudande om visning.

Flera av bolagen har också en speciell plats där man kan söka lägenhet utan att ha några köpoäng. Platsen kallas ofta för "direkt", "bums" eller liknande. Den som först anmäler sitt intresse för lägenheten får första chans att titta på den och få ett erbjudande.

Flera av bolagen har ställt upp datorer som kunden kan använda inne på bolagets kontor.

Bolagen skriver ofta att de förbehåller sig rätten att fritt välja hyresgäst.

Förutom att köa hos de kommunala bostadsbolagen kan den sökande göra en intresseanmälan hos olika privata hyresvärdar. De privata fastighetsägarna saknar oftast köer, men tar emot intresseanmälningar. Många kommuner har en hänvisning till flera privata värdar på sina hemsidor annars är det upp till sökanden att själv leta upp via telefonkatalogen eller egna kontakter.

### *Stockholm stads bostadsförmedling*

Stockholm stad hör till de kommuner som har en kommunal bostadsförmedling. Bland de allmännyttiga bostadsföretagen i Stockholms län lämnas vanligen 1/3 del av de lediga och nybyggda lägenheterna till den interna byteskön som fördelas till människor som redan bor i det aktuella bostadsföretagets lägenheter. Delar av denna tredjedel fördelas i en del bostadsföretag enligt förtur till ungdomsköer och skilsmässoköer eller liknande, men det varierar från bolag till bolag. De andra 2/3 delarna av de lediga och nybyggda lägenheterna går till Stockholm Stads bostadsförmedling AB. Av de privata hyresvärdarna ska ungefär varannan lägenhet förmedlas genom den kommunala bostadskön i Stockholm. Under år 2004 förmedlade Stockholm Stads bostadsförmedling ungefär 6 500 lägenheter, 4 500 lägenheter återfanns i allmännyttan och 2 000 lägenheter återfanns i privat regi. I samband med detta bör man veta att 120 000 människor står i bostadskön varav 20 000–25 000 är aktivt sökande.

Att vara aktiv innebär att man själv söker lägenhet främst via talsvar

eller Internet, men det går även bra att ringa eller besöka bostadsförmedlingens kundtjänst för att anmäla intresse av en lägenhet. Tidigare arbetade bostadsförmedlingen med matchning mellan den sökande och ledig lägenhet varefter den sökande brevlades fick erbjudande om lägenhet. Det görs inte numera utan idag är det upp till den sökande själv att vara aktiv, uppdaterad och "på hugget" när man söker bostad. Antalet lägenheter från privata bostadsföretag i Stockholm Stads bostadsförmedling har ökat kraftigt det senaste året. Från att ha varit ungefär 600 lägenheter för ett par år sedan till 1 000 förmedlade lägenheter under år 2003, och nu senast 2 000 förmedlade lägenheter år 2004 visar att någonting håller på att hända.

En tjänsteman vid Stockholm Stads bostadsförmedling uppger att förändringen började under år 1999 då bostadsförmedlingen omvandlades till bolag. Då började bostadsförmedlingen en aktiv kampanj, som i viss mån fortfarande pågår för att träffa så många privata värdar som möjligt. Det är resultatet av denna kampanj som nu lett till ett ökat förtroende för bostadsförmedlingen och därmed att fler lägenheter lämnas dit. Efter senaste maktskiftet i stadshuset och stoppet av försäljning av allmännyttan infördes började rörligheten öka. Tjänstemannen på Stockholm stad bostadsförmedlingen tror att de som satt och höll på lägenheter de inte behövde nu gav upp. Han sätter det i samband med när politiker i Stockholm uttalade att 20 000 nya lägenheter skulle börja byggas under mandatperioden. Därefter uppges rörligheten på bostadsmarknaden ha ökat, vilket märks inte minst bland det ökade antalet förmedlade lägenheter. Effekten av nyproduktionen börjar de se först nu då de första objekten blivit förmedlingsklara. Nyproduktionen leder till en del omflyttning inom staden vilket ledigförklarar lägenheter i det befintliga beståndet och människor som flyttat från två lägenheter till en, vågar numera säga upp den andre lägenheten eftersom det går att få tag på bostad i Stockholm idag.<sup>14</sup>

Stockholms bostadsförmedling känner en tendens att de krav som hyresvärdarna ställer på bostadssökande minskar såväl i antal som i restriktioner. Kraven uppges inte vara lika hårda idag som tidigare. De hyresvärdar som ställer krav är privata, allmännyttiga bostadsföretag ställer inte några ekonomiska krav med undantag för nyproduktion. Detta är en uppmaning från fullmäktige i Stockholm. Det betyder inte att man inte kontrollerar blivande hyresgäster. Även om man inte kräver en viss inkomst görs bedömningar om att vederbörande kan betala hyran. När det gäller kraven från de privata värdarna annonseras de i annonsen via Internet och talsvar och går i ett senare skede inte att ändra beroende av vem som söker eller står på tur att bli erbjuden bostad. Stockholms bostadsförmedling uppger

---

<sup>14</sup> Stockholm Stads bostadsförmedling AB (2005-05-03): Samtal med tjänsteman.

att de privata värdarna numera känner av en konkurrenssituation som påverkar fler och fler att mildra de krav som ställs. Bostadsförmedlingen för även diskussioner och försöker påverka värdarna att anpassa kraven så de blir mer realistiska. Av de lägenheter som annonseras ut har ungefär 40 procent krav, vilket motsvarar i princip alla privata värdar. Ett generellt krav som förekommer innebär att inga hyresskulder eller andra betalningsanmärkningar accepteras. Andra krav som förekommer är exempelvis att den sökande ska ha fast eller varaktig anställning, inkomsten ska vara tre eller fyra gånger årshyran, socialbidragstagare accepteras inte. Ett fåtal hyresvärdar ställer krav att det inte får bo fler än x antal personer i bostaden eller ha fler än ett visst antal barn. Det ser olika ut. Genom att studera på vilka adresser som kraven ställs finns tendenser att i vissa geografiska områden ställs högre krav än i andra, detta oberoende av hur hög hyran är.

De privata såväl som de allmännyttiga bostadsföretagen som låter Stockholm Stads bostadsförmedling ombesörja förmedlingen av de lediga lägenheterna ska låta den förmedlade sökanden få hyreskontrakt i de fall de lever upp till kraven. Detta är också något som bostadsförmedlingen har som uppgift att kontrollera. I de allra flesta fall uppges samarbetet fungera mellan hyresvärd och bostadsförmedling, men samtidigt uppges att det finns enstaka fall där den privata hyresvärden vägrat låta sig kontrolleras och/eller vägrat skriva hyreskontrakt med den förmedlade sökanden. I dessa fall går det ofta inte att komma från känslan diskriminering av etnisk karaktär, men Stockholms Stads bostadsförmedling upplever att de inte har en tillräcklig insyn för att bevisa detta.

#### *Malmö Stad – BoForum*

Malmö stad uppger i Bostadsmarknadsenkäten år 2005 att de har en kommunal bostadsförmedling, BoForum. Här får man information om vad som är på gång på bostadssidan. Lägenheter och kommunala tomter förmedlas. De lägenheter som förmedlas gäller sju seniorboenden. För att kunna ta del av ett seniorboende måste man vara över 55 år och klara sig själv med hjälp av hemtjänst. Fördelningen sker efter tid i bostadskön, en del lägenheter förmedlas relativt snabbt andra är det en väntetid på upp till 5–6 år. Erbjudande om lägenhet fås per telefon.

Den information som finns att få genom Malmö Stads BoForum är en hänvisning till det kommunala bostadsföretaget i Malmö samt till Gula sidorna där man kan söka efter privata fastighetsförvaltare. Det finns således ingen central enhet att vända sig till för bostadssökande i Malmö var man kan söka lägenhet och bli förmedlad bostad från både kommunala och privata fastighetsägare.

#### *Datorns betydelse vid bostadssökande*

Det är viktigt att poängtera datorns och Internets betydelse för den bostadssökande när det gäller att hitta en bostad. Sökandet underlättas betydligt för den som har tillgång till och vana av att använda

sig av en dator. För personer som behöver besöka eller ringa till bostadsförmedlingens kontor varje gång de ska bevaka eventuellt lediga lägenheter blir det betydligt mer besvärligt. Exempelvis en äldre person som inte är van att använda datorer, någon som har ett funktionshinder av något slag eller personer som har svårt att förstå och/eller göra sig förstådd på svenska osv.

### *Sammanfattning*

---

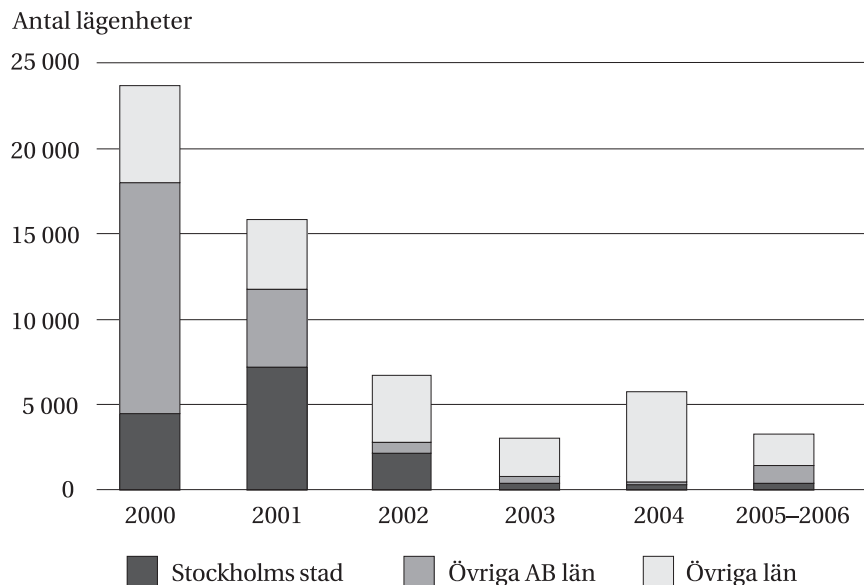
35 kommuner uppger i årets bostadsmarknadsenkät att de har en kommunal bostadsförmedling, men vid närmare genomgång har det visat sig att det i praktiken endast handlar om ett tiotal kommuner. I flera av fallen handlar det egentligen om att det allmännyttiga bostadsbolaget har en kö där bolagets lägenheter förmedlas, och någon förmedling av lägenheter från privata aktörer sker inte där. Hälften av landets kommuner lägger ut information om bostadsmarknaden på sin hemsida. Dagens bostadssökande behöver vara mycket aktiva själva i sitt sökande av lägenhet. I de fall kommunerna har en bostadsförmedling är de upp till den sökande själv att regelbundet gå in på förmedlingens hemsida och bevaka och anmäla sitt intresse till eventuellt lediga lägenheter. Det gäller även om man anmäler sig som sökande hos ett bostadsbolag. Till de privata värdarna kan man lämna in intresseanmälningar och de väljer ut sina sökande utan något speciellt kösystem. Internet och datorer har stor betydelse vid dagens bostadssökande och personer som av olika anledningar inte har tillgång till eller kan hantera datorer blir betydligt begränsade i sina möjligheter att hitta bostad.

---



## Försäljning av allmännyttiga bostäder

*Antal sålda lägenheter.*



### Försäljningarna ökar igen?

**Från den 1 april 2002 kan en kommun inte sälja allmännyttiga bostäder – eller aktier i bolaget – utan att ha länsstyrelsens tillstånd. Tillstånd får inte ges om det kan befaras att det kommunala bostadsbeståndet blir så litet att hyrorna inte slår igenom vid tillämpningen av bruksvärdereglerna eller vid hyresförhandlingar. Kravet på tillstånd gäller dock inte om kommunen väljer att sälja bostäderna till ett annat allmännyttigt bostadsföretag eller till en kooperativ hyresrättsförening.**

- Under åren 2000–2004 har enligt de årliga Bostadsmarknadsenkäterna cirka 55 000 allmännyttiga bostäder sålts. Redan innan de ovan beskrivna reglerna trädde i kraft infördes en så kallad stopplag för att förhindra utförsäljningarna och sedan år 2000 har antalet försäljningar minskat kraftigt.
- Under 2005–2006 planeras försäljningar av ytterligare cirka 3 300 allmännyttiga bostäder, vilket visar på en fortsatt minskning.

### Merparten säljs nu i övriga län

- I årets enkät kan man se att mer än nio av tio försäljningar skett i landets övriga län. Mer än en fjärdedel av försäljningarna 1999–2003 skedde i Stockholms stad och sammanlagt två tredjedelar i Stockholms län.
- Flest försäljningar var det år 2000, då bortåt 24 000 bostäder såldes – var femte i Stockholm och totalt tre fjärdedelar i Stockholms län.

- Året därpå minskade försäljningarna i landet som helhet men ökade kraftigt i Stockholm, som då sålde över 7 000 lägenheter och stod för nästan hälften av alla försäljningarna.
- Av de försäljningar som planeras under 2005–2006 gäller 44 procent kommuner i Stockholms län. Stockholm ensamt står för drygt 10 procent. 56 procent av de planerade försäljningarna gäller landets övriga kommuner.

*Genomförda respektive planerade försäljningar av allmännyttiga bostäder enligt Bostadsmarknadsenkäten.*

	2001	2002	2003	2004	2005–2006
Stockholms stad	7 180	2 160	440	340	410
Övr. Stockholms län	4 600	630	340	120	1 030
Övriga län	4 070	3 940	2 230	5 260	1 820
Riket	15 900	6 730	3 010	5 720	3 260

- Under 2004 såldes enligt Bostadsmarknadsenkäten cirka 5 700 allmännyttiga bostäder runt om i landet. Det är en ökning jämfört med året innan då antalet var cirka 3 000.
- Tidigare år har Stockholms län stått för en stor del av försäljningarna men under 2004 ökade försäljningarna mest ute i övriga landet medan de sjönk i Stockholms län.
- Det var många gånger fråga om små försäljningar men i 21 kommuner såldes minst 40 lägenheter. De står tillsammans för cirka 90 procent av försäljningarna.

*Försäljningar av allmännyttiga bostäder under 2004. Kommuner som sålde minst 40 lägenheter.*

Län	Kommun	Antal lgh
Stockholm	Stockholm	344
Stockholm	Solna	75
Södermanland	Oxelösund	115
Östergötland	Finspång	326
Östergötland	Norrköping	2 000
Jönköping	Nässjö	101
Kalmar	Oskarshamn	223
Gotland	Gotland	120
Blekinge	Karlshamn	40
Skåne	Hässleholm	68
Västra Götaland	Gullspång	105
Västra Götaland	Töreboda	42
Västra Götaland	Göteborg	69
Örebro	Kumla	53
Västmanland	Västerås	273
Dalarna	Smedjebacken	99
Dalarna	Avesta	514
Gävleborg	Gävle	444
Gävleborg	Bollnäs	46
Västernorrland	Sollefteå	50
Norrbottnen	Jokkmokk	94
Summa		5 201
Övriga kommuner		522
Riket		5 723

**Fortsatt minskning av omvandling till bostadsrätt**

- I Stockholms län har försäljningarna under perioden 1999–2003 mestadels avsett omvandlingar till bostadsrätt, något som knappast förekommit alls i övriga landet.
- Under 2004 omvandlades 433 allmännyttiga lägenheter i Stockholms län. Av dessa var 79 procent i Stockholms stad och övriga i Solna och Nynäshamn. Totalt minskade försäljningarna i länet med 9 procent jämfört med föregående år.
- Under 2005–2006 planeras omvandlingar av sammanlagt 496 allmännyttiga lägenheter, varav 90 procent i Stockholm. Jämfört med förra året är det en total minskning med 76 procent.
- Totalt minskade omvandlingen till bostadsrätt från att 2003 ha utgjort en femtedel av försäljningarna till 7 procent år 2004.

*Omvandling av allmännyttiga lägenheter till bostadsrätt.**Omvandlades 2004*

Län	Kommun	Antal lgh
Stockholm	Stockholm	344
Stockholm	Nynäshamn	14
Stockholm	Solna	75
Östergötland	Finspång	57
Gotland	Gotland	64
Västra Götaland	Göteborg	69
Örebro	Karlskoga	7
Gävleborg	Gävle	27
Västerbotten	Umeå	9
Summa		666

*Avses omvandlas 2004–2005*

Län	Kommun	Antal lgh
Stockholm	Stockholm	410
Stockholm	Nynäshamn	36
Jönköping	Sävsjö	50
Summa		496

**Övergång till privat hyresrätt**

- Under 2004 skedde en försäljning av drygt 3 300 lägenheter från ett kommunalt bostadsbolag till ett annat, att jämföra med 4 lägenheter året innan. Dessa lägenheter utgjorde nästan 40 procent av försäljningarna under 2004.
- Borträknat försäljningarna mellan de kommunala bostadsbolagen innebar, sju av tio försäljningar, att hyresgästerna fick en privat i stället för en allmännyttig hyresvärd. Norrköping stod för den största försäljningen med 2 000 lägenheter. Anledningen till försäljningar beror på inriktningen i gamla ägardirektiv om hur stora delar av beståndet som får finnas representerade i vissa stadsdelar. Bolaget har sålt lägenheter i ytterområden där de varit dominerande men också köpt cirka 800 nya lägenheter i innerstaden där de varit mindre representerade.
- Det förekom också att enstaka lägenheter eller små bestånd överläts till enskilda boende och därmed övergick till egnahem.
- Under 2004 minskade antalet försäljningar där lägenheterna blev fritidsbostäder. 120 lägenheter blev fritidsbostäder jämfört med 600 lägenheter året innan. De två största försäljningarna skedde i Nässjö och Töreboda, där det omvandlades 90 respektive 42 lägenheter till fritidsbostäder.

*Köpare av allmännyttiga lägenheter som såldes 2004.*

Lägenheterna såldes till:	Antal fall	Antal lgh	Procent av lgh
de boende för omvandling till kooperativ hyresrätt	0	0	0
de boende för omvandling till bostadsrätt	9	666	7
enskilda boende för omvandling till egnahem	22	131	1
annat kommunalt bostadsföretag	3	3 339	37
privat bostadsföretag/fastighetsägare för			
fortsatt uthyrning	31	3 960	44
privat köpare för omvandling till fritidsbostäder	6	162	2
privat köpare för omvandling till annat än bostäder	5	96	1
annan typ av köpare/ej svar	11	708	8
<b>Totalt</b>	<b>87</b>	<b>9 062</b>	<b>100</b>

**Fler försäljningar framöver?**

- Totalt i landet finns det beslut om försäljningar av sammanlagt 4 348 allmännyttiga lägenheter under 2005–2006. Det är färre än vad som såldes under 2004. En fjärdedel av dessa planerar att säljas till ett annat kommunalt bostadsbolag.
- Tabellen på sidan 61, med kommuner som har beslutat sälja minst 40 lägenheter, omfattar bara 20 kommuner. Dessa står sammanlagt för 93 procent av antalet lägenheter i beslutade försäljningar.
- Stockholm, Upplands Väsby, Sandviken och Luleå står för 64 procent av beslutade försäljningar. Sandviken säljer till ett annat kommunalt bostadsbolag, så sker även till viss del i Stockholm. I Stockholm ligger även drygt 400 lägenheter för överprövning enligt stopplagen. I Luleå sker en omvandling till bostadsrätter och i Upplands Väsby planeras det en omvandling till kooperativ hyresrätt.

*Kommuner som har fattat beslut om en försäljning av cirka 40 eller fler allmännyttiga lägenheter under 2005–2006. Avrundade tal.*

Län	Kommun	Antal lgh
Stockholm	Upplands Väsby	800
Stockholm	Huddinge	170
Stockholm	Stockholm	1 000
Stockholm	Nynäshamn	60
Södermanland	Oxelösund	60
Jönköping	Sävsjö	50
Kronoberg	Växjö	160
Kalmar	Oskarshamn	50
Kalmar	Västervik	60
Västra Götaland	Partille	90
Västra Götaland	Töreboda	50
Västra Götaland	Strömstad	50
Värmland	Forshaga	70
Värmland	Hagfors	50
Örebro	Kumla	50
Dalarna	Mora	60
Gävleborg	Sandviken	500
Västerbotten	Åsele	110
Västerbotten	Skellefteå	130
Norrbottnen	Luleå	480
Summa		4 040
Övriga kommuner		310
Riket		4 350

### Vilka är köpare?

- När det gäller beslutade försäljningar är det inte alltid klart vem köparen blir. I en del fall har objektet inte utbudits till försäljning ännu och kommunen har därför svårt att veta utgången.
- Försäljning av lägenheter för omvandling till bostadsrätt och även för övergång till privata hyresvärdar ser ut att minska kraftigt under 2005–2006.
- Omvandling till egna hem kommer att öka. Den geografiska spridningen är från Skåne län upp till och med Västerbottens län. Hudinge, Partille, Forshaga och Oxelösund står tillsammans för 86 procent av omvandlingarna.
- Sju kommuner planerar försäljningar till privata köpare för omvandling till fritidsbostäder. Hagfors och Töreboda står för 60 procent av de planerade försäljningarna.
- En fjärdedel av de planerade försäljningarna gäller lägenheter som säljs från ett kommunalt bostadsbolag till ett annat.

*Trolig köpare av allmännyttiga lägenheter som avses säljas 2005–2006.*

Lägenheterna säljs troligen till:	Antal fall	Antal lgh	Procent av lgh
de boende för omvandling till kooperativ hyresrätt	1	800	18
de boende för omvandling till bostadsrätt	3	496	11
enskilda boende för omvandling till egnahem	18	453	10
annat kommunalt bostadsföretag	2	1 091	25
privat bostadsföretag/fastighetsägare för fortsatt uthyrning	22	1 664	38
privat köpare för omvandling till fritidsbostäder	7	167	4
privat köpare för omvandling till annat än bostäder	2	12	0,3
annan typ av köpare/ej svar	5	165	4

### **Svalt intresse för kooperativ hyresrätt**

- Upplands Väsby och Bollnäs kommuner utsågs våren 2002 av en statlig utredning att genomföra pilotprojekt med ombildning till kooperativ hyresrätt. I Bollnäs skulle 1 400 allmännyttiga lägenheter övergå till hyresgästerna i form av kooperativa hyresrätter och i Upplands Väsby rörde det sig om 800 lägenheter. Ingen av dessa omvandlingar blev av under 2004. I Upplands Väsby finns beslutet om ombildning kvar och omvandlingen planeras enligt enkäten genomföras under 2005/2006.
- Några andra ombildningar av allmännyttiga bostäder till kooperativ hyresrätt är enligt Bostadsmarknadsenkäten inte på gång.

### *Sammanfattning*

Försäljningarna av allmännyttiga bostäder har fram t.o.m. 2003 minskat kraftigt efter en topp år 2000. Förra året såldes cirka 5 700 lägenheter totalt i landet vilket är en uppgång jämfört med året innan. Nu finns det beslut om försäljningar av sammanlagt cirka 3 300 allmännyttiga lägenheter under 2005–2006 vilket tyder på en fortsatt minskning framöver. Kommuner i Stockholms län, framför allt Stockholms stad, har stått för en mycket stor del av försäljningarna de senaste åren, men en utjämning över landet kan nu ses. För de närmaste åren ser det ut som att lite drygt hälften av försäljningarna kommer att ske i landets övriga län.

De flesta genomförda försäljningarna avser försäljningar till privata fastighetsägare. När det gäller planerade försäljningar märks en kraftig minskning av försäljning av lägenheter för omvandling till bostadsrätt och även för övergång till privata hyresvärdar.



## Insatser för särskilda grupper

Huvudbudskapet i bostadsförsörjningslagen är att kommunerna ska skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder. Förarbetena till lagen anger att kommunerna i planeringen särskilt bör uppmärksamma behovet av bostäder för vissa hushåll, t.ex. äldre, funktionshindrade och ungdomar. Kommunerna har också ett ansvar enligt Socialtjänstlagen att inrätta särskilda boendeformer för äldre människor med behov av särskilt stöd och för dem som behöver detta på grund av fysiska eller psykiska funktionshinder. Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS) ger utökade rättigheter för vissa funktionshindrade.<sup>15</sup>

- Med utgångspunkt från kommunernas bedömningar och planer enligt Bostadsmarknadsenkäten kan man konstatera att det trots satsningarna på specialbostäder under senare år på många håll är svårt att leva upp till ansvaret för särskilda grupper. Ganska ofta lyckas man inte riktigt tillgodose behoven för de grupper som har särskilda behov på bostadsmarknaden.

### Fler som täcker behovet av särskilt boende

**Andelen äldre ökar i befolkningen. Under nittioalet låg ökningen på de allra äldsta åldersgrupperna, vilka i förhållandevis hög utsträckning behöver särskilt boende. Många kommuner har också byggt ut särskilda boendeformer för äldre under denna tid. Under 1998–2004 byggdes enligt SCB:s uppskattning cirka 13 500 bostäder i särskilt boende för äldre och funktionshindrade. Det motsvarar 20 procent av det totala byggandet av bostäder i flerbostadshus under dessa sju år.**

- Antalet kommuner som har behovet täckt när det gäller särskilt boende för äldre har ökat successivt de senaste tre åren. 63 procent av kommunerna uppger nu att behovet är täckt och att man inte behöver bygga ut under de närmaste två åren. Ytterligare 23 procent räknar med att kunna täcka behovet genom planerad utbyggnad de närmaste två åren.
- När det gäller särskilt boende för funktionshindrade behöver drygt hälften fler bostäder inom de närmaste två åren. Drygt var tredje kommun räknar med att täcka behovet av särskilt boende för dessa grupper genom planerad utbyggnad de närmaste två åren.

<sup>15</sup> Här utöver ger lagen om Bostadsanpassningsbidrag den som är funktionshindrad rätt till ekonomisk ersättning för anpassning av bostaden för att om möjligt kunna leva ett självständigt liv i en egen bostad. Boverket har tillsyn över detta bidrag och redovisar årligen i en särskild rapport hur och i vilken omfattning bidraget utnyttjas.

- Detta innebär att i tre av tio kommuner behövs en utbyggnad av särskilt boende för äldre inom de närmaste åren och i mer än hälften behöver man få fram fler bostäder i särskilt boende för funktionshindrade, inklusive personer som omfattas av LSS. Frågan är om alla dessa kommuner kommer att få fram bostäder i den omfattning som behövs.
- Förhållandevis få kommuner bedömer att bristen på bostäder i särskilt boende för äldre kommer att kvarstå även efter eventuell planerad utbyggnad under de närmaste åren. Men det finns kommuner som befarar att man inte kommer att lyckas bygga ikapp behovet ens på fem års sikt.
- När det gäller särskilt boende för funktionshindrade är läget sämre. Även om läget förbättrats något jämfört med tidigare år, uppger närmare var femte kommun att de inte kommer att kunna täcka behovet genom planerad utbyggnad. Något färre kommuner än för ett år sedan tror att bristen på den typen av särskilt boende kommer att kvarstå även på fem års sikt.
- Det förekommer också – men i lägre utsträckning än föregående år – att man har ett överskott på bostäder i särskilt boende för äldre.
- Det är ytterst få kommuner som har ett överskott på särskilt boende för funktionshindrade.

*Behovstäckning vad gäller särskilda boendeformer för äldre. Procent av alla kommuner.*

Kommunens bedömning	2003	2004	2005
Överskott på bostäder i särskilda boendeformer	7	12	7
Behovet täckt. Ingen utbyggnad behövs inom 2 år	50	60	63
Täcker behovet genom planerad utbyggnad 2005-2006	23	20	23
Brist även efter planerad utbyggnad 2005-2006	13	4	4
Brist även på 5 års sikt	4	3	2
Bortfall/ej svar	3	1	1

*Behovstäckning vad gäller bostäder med särskild service för funktionshindrade. Procent av alla kommuner.*

Kommunens bedömning	2003	2004	2005
Överskott på bostäder i särskilda boendeformer	2	2	4
Behovet täckt. Ingen utbyggnad behövs inom 2 år	45	44	41
Täcker behovet genom planerad utbyggnad 2005-2006	25	30	36
Brist även efter eventuell utbyggnad 2005-2006	18	16	14
Brist även på fem års sikt	7	7	4
Bortfall/ej svar	3	1	1

**Färre projekt**

- Var femte kommun har planer på nyproduktion av särskilt boende år 2005 eller 2006, förra året uppgav var åttonde kommun att man hade sådana planer.
- På kommunernas projektlistor finns knappt 2 400 bostäder i nyproduktion upptagna för påbörjande 2005 eller 2006 varav drygt 1 300 i år. Förra året var 3 000 bostäder upptagna på projektlistorna för påbörjande 2004 eller 2005.
- Endast var tionde kommun har inplanerade ombyggnadsprojekt som avser särskilt boende för äldre eller funktionshindrade.
- Drygt 1 500 bostäder i särskilda boendeformer för äldre eller funktionshindrade kommer enligt kommunernas planer att byggas om under 2005–2006. Det är visserligen 500 fler än förra året, men året dessförinnan innehöll projektlistorna över 4 000 lägenheter som skulle byggas om under 2003–2004.
- Ofta handlar det om att man bygger om äldre typer av boenden, t.ex. ålderdomshem eller vårdhem, till eget boende med dagens standard vad gäller utrymme och utrustning. Det blir då ett tillskott av fullvärdiga bostäder men antalet platser minskar genom dessa ombyggnader.

**Flest i Stockholms län**

- Flest äldrebostäder tillkommer i Stockholms län, där nyproduktion 2005–2006 sammanlagt förväntas ge ett tillskott på drygt 400 bostäder i särskilt boende för äldre eller funktionshindrade.
- I Örebro och Skåne län räknar kommunerna med ett tillskott genom nyproduktion på runt 300 bostäder i särskilt boende. I Hallands och Västra Götalands län ligger de planerade tillskotten på drygt 200 bostäder i särskilt boende. I övriga län blir tillskotten betydligt mindre eller inga alls.
- Västra Götalands, Blekinge och Skåne län räknar med att bygga om flest bostäder i särskilda boendeformer för äldre eller funktionshindrade under 2005–2006. Det rör sig om mellan 200 och 300 bostäder. I övriga län blir tillskotten små eller inga alls.

*Ny- och ombyggnad som förväntas påbörjas 2005–2006 och som avser bostäder i särskilda boendeformer för äldre eller funktionshindrade.*

Län	Antal ombyggda bostäder i särskilda boendeformer	Planerad nyproduktion* antal lgh
Stockholm	130	410
Uppsala	10	140
Södermanland	20	0
Östergötland	160	160
Jönköping	15	10
Kronoberg	135	85
Kalmar	50	160
Gotland	25	0
Blekinge	240	10
Skåne	215	290
Halland	20	220
Västra Götaland	290	210
Värmland	60	40
Örebro	0	300
Västmanland	50	75
Dalarna	65	35
Gävleborg	0	0
Västernorrland	20	70
Jämtland	0	45
Västerbotten	0	80
Norrbottn	45	55
Riket	1 550	2 385

\* Projektlistorna innehåller även projekt med viss osäkerhet. Det är därför inte troligt att alla dessa projekt påbörjas under perioden.

- Boverket gjorde tillsammans med Socialstyrelsen en enkät<sup>16</sup> hösten 2003 som gick ut till samtliga kommuner och den visade att över 7 000 platser i särskilda boendeformer kommer att avvecklas under de närmaste två åren. Minst lika många har avvecklats de senaste två åren. Den planerade nyproduktionen uppväger inte på långt när dessa avvecklingar.

<sup>16</sup> Se not 12, sidan 49.

**Seniorboende i fler kommuner**

- I Bostadsmarknadsenkäten 2005 uppgav 128 kommuner att de har projekt på gång i kommunen med "seniorbostäder" eller liknande (bostäder som riktar sig till medelålders eller äldre, men som inte kommer att förutsätta ett biståndsbeslut enligt SoL). Förra året gällde detta 117 kommuner.
- Det rör sig om 2 364 nyproducerade lägenheter och ombyggnad av 3 048 lägenheter. Motsvarande siffror år 2004 var 2 433 nyproducerade lägenheter och ombyggnad av 3 320 lägenheter till seniorbostäder.
- I sex av tio projekt är det ett allmännyttigt bostadsföretag som är byggherre. I tre av tio fall är byggherren ett privat bostadsföretag eller en privat bostadsrättsförening.

*Sammanfattning*

---

Bristen på bostäder i särskilt boende för äldre är inte lika omfattande som för ett år sedan. Men när det gäller särskilt boende för funktionshindrade behöver mer än hälften av kommunerna få fram fler bostäder för denna grupp. Var femte kommun gör den bedömningen att bristen kommer att kvarstå även efter eventuell planerad utbyggnad under de närmaste åren.

Bostadsmarknadsenkäten tyder på att tillskottet av särskilt boende blir ytterst begränsat under de närmaste åren och det är tveksamt om alla de kommuner som räknar med att kunna täcka behovet genom planerad utbyggnad de närmaste åren kommer att lyckas med detta.

---

Det behövs fler bostäder för ungdomar och studenter

**Under 1998–2004 byggdes enligt SCB:s uppskattning cirka 16 500 nya studentbostäder. Det motsvarade cirka 25 procent av det totala byggandet av bostäder i flerbostadshus under dessa sju år. Antalet studentbostäder väntas öka under de kommande åren, bland annat som en direkt följd av den statliga investeringsstimulans för mindre hyresbostäder och studentbostäder som infördes i juni 2003.**

- Antalet kommuner med brist på bostäder för unga har ökat kraftigt under det senaste året och är fler än antalet kommuner med generell bostadsbrist. Men i flertalet av kommunerna sammanfaller brist på lämpliga bostäder för ungdomar med en generell bostadsbrist.
- I övriga kommuner är det just gruppen unga som har problem på bostadsmarknaden då det inte råder någon generell brist på bostäder. Problemet i kommuner där det finns lediga lägenheter är ofta att de tillgängliga lägenheterna är för stora och/eller för dyra för ungdomar, även om de har en inkomst.
- Cirka hälften av de kommuner som uppger att de har brist på bostäder för ungdomar är belägna utanför storstäderna och högskoleorterna.

*Antal kommuner med brist på bostäder för studenter respektive ungdomar, jämfört med hur många i varje region som har bostadsbrist generellt sett.*

Region	Brist på bostäder för		Generell Bostadsbrist
	ungdomar	studenter	
Storstockholm	25	15	23
Storgöteborg	11	4	12
Stormalmö	10	6	11
Övriga högskoleorter	24	11	13
Övriga kommuner	72	24	52
<b>Totalt</b>	<b>142</b>	<b>60</b>	<b>111</b>

### **Största tillskotten av studentbostäder i Stockholm och Göteborg**

- Ett tjugotal kommuner har något projekt på gång som avser nyproduktion av studentbostäder. Sammanlagt rör det sig om cirka 4 600 nybyggda studentbostäder. En del av dessa bostäder ligger i projekt med viss osäkerhet, så det är inte troligt att alltihop kommer igång som planerat.
- Den planerade nyproduktionen av studentbostäder 2005–2006 är ungefär densamma som för ett år sedan. Men betydligt lägre än för två år sedan. Då fanns det planer på att bygga cirka 7 200 lägenheter under åren 2003–2004.
- I nio kommuner planeras någon ombyggnad som avser studentbostäder. De ombyggnader som avses påbörjas 2005–2006 innehåller 1 400 bostäder efter ombyggnad.

- Antalet planerade ombyggnader av studentbostäder 2005–2006 är en fördubbling av vad som planerades för ett år sedan för perioden 2004–2005.
- I Stockholms och Västra Götalands län ska enligt planerna cirka 1 800 respektive 1 600 studentbostäder tillkomma genom ny- eller ombyggnad under 2005–2006.

*Planerade bostäder för studenter och ungdomar år 2005–2006.*

Län	Nyproduktion*	Ombyggnad	Totalt tillskott*
Stockholm	910	840	1 750
Uppsala	870	0	870
Södermanland	80	50	130
Östergötland	0	0	0
Jönköping	50	10	60
Kronoberg	0	0	0
Kalmar	50	0	50
Gotland	0	0	0
Blekinge	20	0	20
Skåne	520	300	820
Halland	0	20	20
Västra Götaland	1 500	130	1 640
Värmland	110	0	110
Örebro	150	0	150
Västmanland	0	0	0
Dalarna	110	0	110
Gävleborg	0	50	50
Västernorrland	0	0	0
Jämtland	0	0	0
Norrbottnen	0	0	0
Västerbotten	210	0	210
Riket	4 580	1 400	5 980

\* Obs att en del av dessa är projekt med viss osäkerhet, varför det inte är troligt att allihop kommer igång som planerat. Även när det gäller ombyggnadsprojekten kan det finnas osäkra projekt.

- Bland enskilda högskoleorter märks särskilt Stockholm, som förväntar sig ett tillskott av närmare 1 600 studentbostäder de närmaste åren. I Göteborg räknar man med att 1 200 studentbostäder kommer att påbörjas under 2005–2006. Uppsala räknar med ett påbörjande av närmare 900 studentbostäder 2005–2006.

*Bostadsmarknadsläge för studenter på högskoleorterna samt förväntad nyproduktion och ombyggnad av studentbostäder 2005–2006.*

Län	Kommun	Brist på bostäder för studenter?	Nyproduktion 2005–2006	Ombyggnad 2005–2006	Summa tillskott
Stockholm	Huddinge	Ja	66	0	66
Stockholm	Haninge	Ja	0	0	0
Stockholm	Stockholm	Ja	801	790	1 591
Stockholm	Södertälje	Ja	0	0	0
Stockholm	Solna	Nej	0	0	0
Uppsala	Uppsala	Ja	870	0	870
Södermanland	Eskilstuna	Ja	0	53	53
Östergötland	Linköping	Nej	0	0	0
Östergötland	Norrköping	Nej	0	0	0
Jönköping	Jönköping	Nej	46	10	56
Kronoberg	Växjö	Nej	0	0	0
Kalmar	Kalmar	Ja	50	0	50
Gotland	Gotland	Ja	0	0	0
Blekinge	Karlskrona	Ja	0	0	0
Blekinge	Ronneby	Nej	0	0	0
Skåne	Lomma	Ja	0	0	0
Skåne	Malmö	Ja	0	300	300
Skåne	Lund	Ja	484	0	484
Skåne	Helsingborg	Nej	0	0	0
Skåne	Kristianstad	Nej	36	0	36
Halland	Halmstad	Nej	0	0	0
Västra Götaland	Göteborg	Ja	1 210	0	1 210
Västra Götaland	Uddevalla	Nej	0	0	0
Västra Götaland	Vänersborg	Nej	0	0	0
Västra Götaland	Trollhättan	Nej	200	128	328
Västra Götaland	Borås	Ja	0	0	0
Västra Götaland	Skövde	Ja	100	0	100
Värmland	Karlstad	Nej	80	0	80
Örebro	Örebro	Ja	150	0	150
Västmanland	Västerås	Nej	0	0	0
Dalarna	Falun	Ja	110	0	110
Dalarna	Borlänge	Nej	0	0	0
Gävleborg	Gävle	Nej	0	49	49
Västernorrland	Härnösand	Nej	0	0	0
Västernorrland	Sundsvall	Nej	0	0	0
Västernorrland	Örnsköldsvik	Nej	0	0	0
Jämtland	Östersund	Ja	0	0	0
Västerbotten	Umeå	Ja	0	0	0
Västerbotten	Skellefteå	Nej	0	0	0
Norrbottnen	Luleå	Nej	208	0	208
Norrbottnen	Boden	Nej	0	0	0

- Ytterligare 40 kommuner uppger att man har studentbostäder, sammanlagt 2 400. Det är ibland fråga om kommuner som gränsar till en högskolekommun och i andra fall gäller det kommuner med en mindre högskoleutbildning. I vissa fall kan det dock vara kommuner som felaktigt uppgett att de har studentbostäder, när det egentligen rör sig om elevbostäder för gymnasieelever.

### **Få insatser för ungdomar**

- Ett femtiotal kommuner uppger att det finns särskilda ungdomsbostäder i kommunen. Härmed avses bostäder som är avsedda för personer under en viss ålder. Sammanlagt rör det sig om cirka 3 800 ungdomsbostäder i hela landet. I förra årets Bostadsmarknadsenkät uppgav ett fyrtiotal kommuner att det fanns cirka 3 300 ungdomsbostäder i landet.
- Nyproduktion av särskilda ungdomsbostäder förekommer ytterst sparsamt. Det är däremot en del kommuner som försöker få till stånd nyproduktion av små och förhållandevis billiga vanliga hyreslägenheter för att underlätta för ungdomar ska kunna skaffa sig en egen bostad.
- Närmare hälften av kommunerna har någon typ av särskilda insatser på gång för att underlätta för ungdomar att skaffa sig en egen bostad. Andelen har minskat de senaste åren. Paradoxalt nog verkar det alltså som om insatserna för ungdomar minskar när bostadsbristen ökar.
- Det vanligaste är fortfarande hyresrabatter till ungdomar. Det förekommer i 64 kommuner, varav hälften har problem med tomma lägenheter i allmännyttan.
- I ett tjugotal kommuner förekommer att man plomberar rum i lägenheter och hyr ut t.ex. treor som tvåor för att ungdomar ska ha råd att hyra dem. Också detta gäller i hög utsträckning kommuner med många tomma lägenheter.
- Såväl hyresrabatter som plombering av rum är ofta åtgärder från bostadsföretagens sida för att locka ungdomar till outhyrda lägenheter. I takt med att problemen med tomma lägenheter har minskat har den här typen av insatser för ungdomarna blivit allt mindre vanliga.
- En handfull kommuner har satsat på bostadsinformation särskilt för ungdomar, i andra försöker man underlätta för ungdomar att dela lägenhet. Också dessa åtgärder har blivit mindre vanliga.
- Resebidrag knutet till boendet förekommer också. I en del fall riktar detta sig dock primärt till studenter.

*Särskilda insatser för att underlätta för ungdomar att skaffa egen bostad. Procent av alla kommuner.*

	2003	2004	2005
Nybyggnad av eller ombyggnad till särskilda ungdomsbostäder	3	4	4
Nyproduktion av små bostäder med rimliga hyror	10	11	12
Hysesrabatter	22	23	22
Plombering av rum	11	11	8
Kommunen eller fastighetsägaren underlättar för två eller flera att hyra en lägenhet gemensamt	9	9	7
Bostadsinformation särskilt för ungdomar	5	4	4
Resebidrag knutet till boendet	7	4	3

### *Sammanfattning*

Trots ganska omfattande utbyggnad av studentbostäder är det ofta brist på lämpliga bostäder för ungdomar och studenter. Sammanlagt 6 000 studentbostäder finns på kommunernas projektlistor för ny- och ombyggnad vilket är betydligt fler än föregående år. En del av dem ligger i projekt med viss osäkerhet och det är därför inte troligt att alla kommer igång som planerat.

Det planerade tillskottet av studentbostäder räcker inte för att lösa bostadssituationen för landets studenter. Det krävs även en ökad nyproduktion av bostäder i det övriga beståndet och inte minst tillgången till hyresbostäder måste öka. Studenter är i mycket hög grad beroende av hur den lokala bostadsmarknaden fungerar, då endast cirka 20 procent av landets studenter bor i en studentbostad.

Paradoxalt nog verkar insatserna för ungdomar att minska när bostadsbristen ökar. Det hänger samman med att de vanligaste insatserna hittills varit hysesrabatter och andra åtgärder som bostadsföretagen tar till för att locka ungdomsgruppen till tomma lägenheter.

## Ont om stora lägenheter till flyktingfamiljerna

**Under mitten av nittiotalet hade Statens Invandrarverk avtal med nästan alla kommuner om att ta emot flyktingar för permanent bostättning. Antalet minskade när flyktingtillströmningen minskade under andra halvan av nittiotalet men har ökat igen på senare år. År 2005 hade 172 kommuner överenskommelse med Integrationsverket<sup>17</sup>.**

- De flesta av de kommuner som har avtal med Integrationsverket samarbetar på regelbunden basis med allmännyttan för att få fram bostäder till flyktinghushållen. Näst vanligast är att man vid behov tar kontakt med allmännyttan eller privata fastighetsägare.
- Endast en mindre del av kommunerna har ett regelbundet samarbete med privata fastighetsägare. Det är fler som i stället tar kontakt med privata fastighetsägare när behov uppstår.
- Några kommuner uppger att flyktinghushållen förutsätts ordna sitt boende själva.

*Hur man får fram bostäder till kommunmottagna flyktingar. Procent av de kommuner som har avtal med Integrationsverket.*

Regelbundet samarbete med allmännyttan	74
Regelbundet samarbete med privata fastighetsägare	19
Tar vid behov kontakt med allmännyttan	42
Tar vid behov kontakt med privata fastighetsägare	36
På annat sätt	10

- I mer än hälften (60 procent) av de kommuner som har avtal med integrationsverket är svårigheterna att få fram stora lägenheter betydande. Denna andel har ökat kraftigt i jämförelse med föregående år då andelen uppgick till 48 procent. I var fjärde kommun är det brist på små lägenheter.
- Var tredje kommun har brist på hyreslägenheter
- Andra problem som en del kommuner pekar på är att det är svårt att få tag i lediga hyreslägenheter med rimlig hyra och/eller att hyresvärdarna ställer höga krav när det gäller inkomst eller anställning.

<sup>17</sup> Källa: Integrationsverkets hemsida, maj 2005

*Svårigheter att få fram bostäder till de kommunmottagna flyktingarna. Procent av de kommuner som har avtal med Integrationsverket.*

Brist på hyreslägenheter	36
Brist på stora lägenheter	60
Brist på små lägenheter	23
Brist på lägenheter med rimlig hyresnivå	16
Hyresvärdarna ställer höga krav när det gäller inkomst eller anställning	16
Hyresvärdarna är obenägna att ta emot stora barnfamiljer	10

*Sammanfattning*

Det är ofta stora hyreslägenheter som det är ont om. Det är i år fler som upplever att det är brist på stora lägenheter i jämförelse med föregående år. De flesta samarbetar med allmännyttan för att lösa problemen. Ganska få har något regelbundet samarbete med privata hyresvärdar.

## Insatser för hemlösa i de flesta kommuner

**Vissa särskilt utsatta grupper på bostadsmarknaden, t.ex. personer som blivit vräkta på grund av störande beteende eller som har hyresskulder eller betalningsanmärkningar, saknar möjligheter att få en bostad utan någon form av garantier eller utfästelser från kommunens sida.**

- Under 2003 fick 3 540 hemlösa personer/hushåll bostad genom kommunens försorg, varav var sjätte fick bostad hos privata fastighetsägare.
- Tre av fyra kommuner ordnade bostäder åt hemlösa under 2004. I var fjärde kommun fanns det inget behov av insatser.

### **Samarbete med allmännyttan – sällan med privata värdar**

- Tre av fyra kommuner har ett regelbundet samarbete med allmännyttan för att få fram lägenheter till dessa särskilt utsatta grupper, men endast var fjärde kommun har något sådant samarbete med privata värdar.

*Procent av kommunerna som har regelbundet samarbete med hyresvärdar för att få fram bostäder till hemlösa.*

	Ja	Nej	Inget svar
Samarbetar med allmännyttan	76	22	2
Samarbetar med privata fastighetsägare	27	67	6

### **Drygt var fjärde kommun hade behövt fler bostäder att anvisa**

- Fyra av tio kommuner uppgav att behovet av bostäder för dessa grupper i stort sett tillgodosågs under 2004. En siffra som har blivit allt lägre på senare år. Förra året uppgav knappt hälften av kommunerna att behovet i stort sett tillgodosågs och året dessförinnan gällde detta var sjätte kommun.
- Drygt var fjärde kommun hade behövt fler bostäder att anvisa. Knappt var fjärde kommun hade inte något behov.
- Drygt var tredje kommun upplever att det har blivit svårare på senare år att få fram bostäder till dessa hushåll. En på tio tycker att det har blivit lättare. Fyra av tio har inte märkt av någon förändring. I var sjätte kommun är frågan inte aktuell.

*Möjligheterna att tillgodose behovet av bostäder till hemlösa. Procent av kommunerna.*

Kunde i stort sett tillgodose behovet	43
Hade behövt fler bostäder att anvisa	29
Det fanns inget behov	23
Inget svar	5
Det har blivit <i>lättare</i> att få fram bostäder till hemlösa	11
Det har blivit <i>svårare</i> att få fram bostäder till hemlösa	34
Ingen förändring härvidlag	38
Frågan är inte aktuell	14
Inget svar	1

*Sammanfattning*

Drygt var fjärde kommun hade behövt fler bostäder att anvisa till personer som inte kan få eget förstahandskontrakt på den ordinarie bostadsmarknaden. Mer än var tredje upplever att det blivit svårare att få fram bostäder till dessa grupper. De flesta samarbetar med allmännyttan men ganska få kommuner har något regelbundet samarbete om detta med privata fastighetsägare.

# Bilagor

Bilaga 1 Länsindelning

Bilaga 2 Storstadsområden och högskoleorter

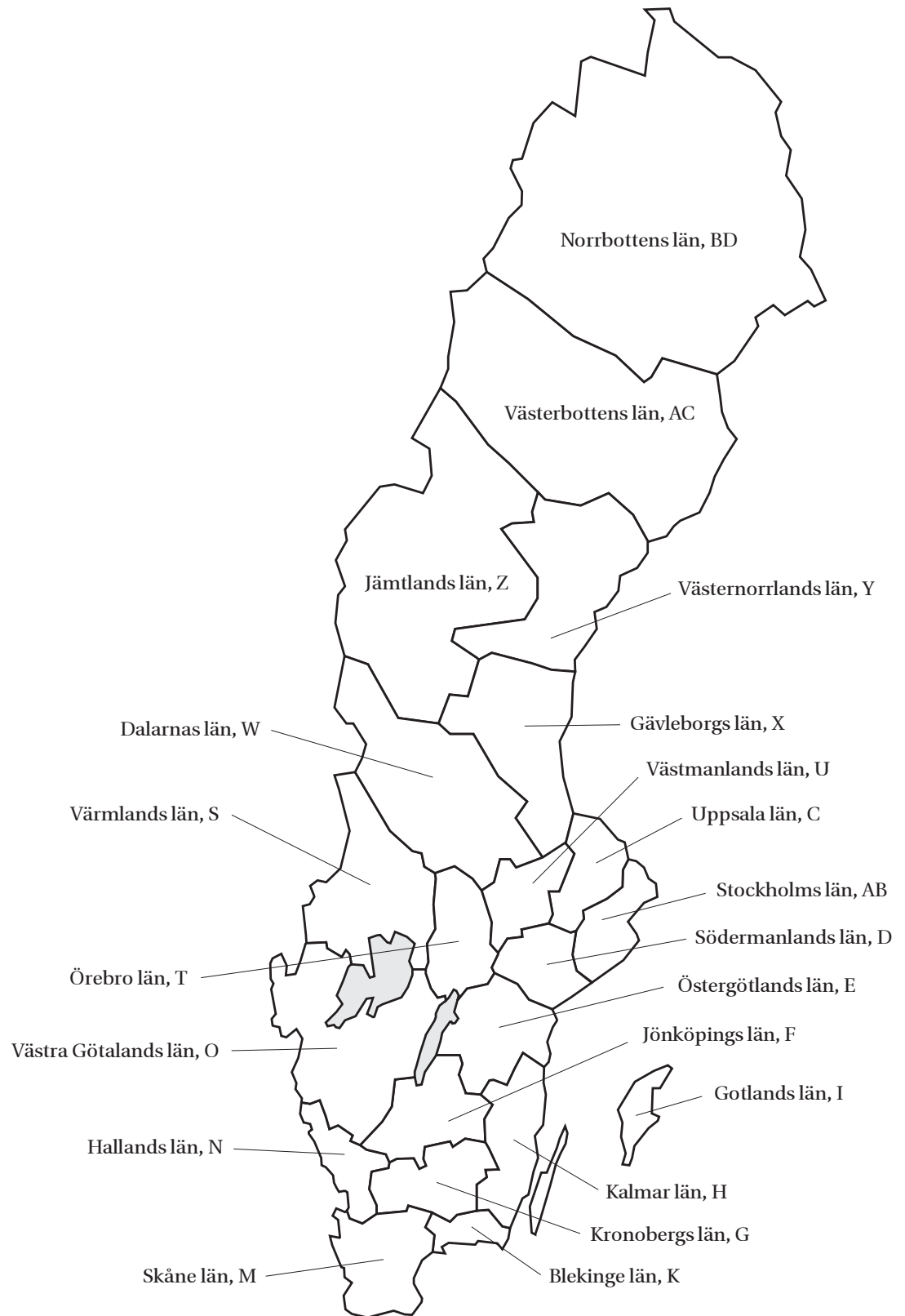
Bilaga 3 Kommuntyper

Bilaga 4 Bostadsmarknadsläge, förväntad utveckling på bostadsmarknaden och rivningar på grund av uthyrningssvårigheter per kommun.

Bilaga 5 Förväntat bostadsbyggande, befolkning, flyttningsöverskott m.m. per kommun.



# Länsindelning





## Storstadsområden och högskoleorter

Denna indelningen gäller från den 1 januari 2005.

*S = Storstockholm – 26 kommuner*

Upplands Väsby  
Vallentuna  
Österåker  
Värmdö  
Järfälla  
Ekerö  
Huddinge  
Botkyrka  
Salem  
Haninge  
Tyresö  
Upplands-Bro  
Täby  
Danderyd  
Sollentuna  
Stockholm  
Nacka  
Sundbyberg  
Solna  
Lidingö  
Vaxholm  
Sigtuna  
Norrtälje  
Nykvarn  
Nynäshamn  
Södertälje

*G = Storgöteborg – 13 kommuner*

Kungsbacka  
Härryda  
Partille  
Öckerö  
Stenungsund  
Tjörn  
Göteborg  
Mölndal  
Kungälv  
Ale  
Lerum  
Alingsås  
Lilla Edet

*M = Stormalmö – 12 kommuner*

Staffanstorps  
Burlöv  
Vellinge  
Kävlinge  
Lomma  
Svedala  
Malmö  
Lund

Trelleborg  
Eslöv  
Höör  
Skurup

*H = Högskoleorter – 41 kommuner\**

Huddinge  
Haninge  
Stockholm  
Södertälje  
Solna  
Uppsala  
Eskilstuna  
Linköping  
Norrköping  
Jönköping  
Växjö  
Kalmar  
Gotland  
Karlskrona  
Ronneby  
Lomma  
Malmö  
Lund  
Helsingborg  
Kristianstad  
Halmstad  
Göteborg  
Uddevalla  
Vänersborg  
Trollhättan  
Borås  
Skövde  
Karlstad  
Örebro  
Västerås  
Falun  
Borlänge  
Gävle  
Härnösand  
Sundsvall  
Örnsköldsvik  
Östersund  
Umeå  
Skellefteå  
Luleå  
Boden

\* Kommuner med minst 500 registrerade högskolestuderande, exklusive dem som läser på distans, läsåret 1998/99.



## Kommungruppsindelning

Kommungruppsindelningen har gjorts av Sveriges Kommuner och Landsting och gäller fr.o.m. 1 januari 2005. Indelningen har gjorts i nio grupper efter vissa strukturella egenskaper som bland annat befolkningsstorlek, pendlingsmönster och näringslivsstruktur. Kommungrupperna är:

STS = *Storstäder* (3 kommuner)

Kommun med en folkmängd som överstiger 200 000 invånare.

FK = *Förortskommuner* (38 kommuner) Kommun där mer än 50 procent av nattbefolkningen pendlar till arbetet i någon annan kommun. Det vanligaste utpendlingsmålet skall vara någon av storstäderna.

SS = *Större städer* (27 kommuner)

Kommun med 50 000–200 000 invånare samt en tätortsgrad överstigande 70 procent.

PK = *Pendlingskommuner* (41 kommuner)

Kommun där mer än 40 procent av nattbefolkningen pendlar till arbetet i någon annan kommun.

GK = *Glesbygdskommuner* (39 kommuner)

Kommun med mindre än 7 invånare per kvadratkilometer och mindre än 20 000 invånare.

VK = *Varuproducerande kommuner* (40 kommuner)

Kommun med mer än 40 procent av nattbefolkningen mellan 16 och 64 år, anställda inom varutillverkning och industriell verksamhet. (SNI92).

ÖSK = *Övriga kommuner, över 25 000 inv.* (34 kommuner)

Kommun som inte hör till någon av tidigare grupper och har mer än 25 000 invånare.

ÖK = *Övriga kommuner, 12 500–25 000 inv.* (37 kommuner)

Kommun som inte hör till någon av tidigare grupper och har 12 500–25 000 invånare.

ÖMK = *Övriga kommuner, mindre än 12 500 inv.* (31 kommuner)

Kommun som inte hör till någon av tidigare grupper och har mindre än 12 500 invånare.



## Bostadsmarknadsläge, förväntad utveckling på bostadsmarknaden och rivningar på grund av uthyrningssvårigheter per kommun

Län/Kommun	Storstads- område; Högskola (se bil. 2)	Läget på bostads- marknaden januari 2005	Brist på centralorten/ innerstan	Förväntad utveckling 2005-2006	Rivningar p.g.a. uthyrnings- svårigheter 1998-2004	Kan komma att rivas 2005-2006
<b>Stockholms län</b>						
Upplands-Väsby	S	Bostadsbrist	Ja	Brist minskar	0	0
Vallentuna	S	Bostadsbrist	Ja	Ingen förändring	0	0
Österåker	S	Bostadsbrist	Ja	Ingen förändring	0	0
Värmdö	S	Bostadsbrist	Ja	Ingen förändring	0	0
Järfälla	S	Bostadsbrist	Ja	Ingen förändring	0	0
Ekerö	S	Bostadsbrist	Ja	Ingen förändring	0	0
Huddinge	S	Bostadsbrist	Ja	Ingen förändring	0	0
Botkyrka	S	Bostadsbrist	Ja	Ingen förändring	0	0
Salem	S	Balans		Ingen förändring	0	0
Haninge	S	Bostadsbrist	Ja	Brist minskar	0	0
Tyresö	S	Bostadsbrist	Ja	Brist minskar	0	0
Upplands-Bro	S	Bostadsbrist	Ja	Brist minskar	0	0
Nykvarn		Bostadsbrist	Ja	Brist uppstår/ökar	0	0
Täby	S	Bostadsbrist	Ja	Ingen förändring	0	0
Danderyd	S	Bostadsbrist		Ingen förändring	0	0
Sollentuna	S	Bostadsbrist	Ja	Ingen förändring	0	0
Stockholm	S	Bostadsbrist	Ja	Brist minskar	0	0
Södertälje	H	Bostadsbrist	Ja	Ingen förändring	0	0
Nacka	S	Bostadsbrist	Ja	Brist minskar	0	0
Sundbyberg	S	Bostadsbrist	Ja	Brist uppstår/ökar	0	0
Solna	S	Bostadsbrist	Ja	Ingen förändring	0	0
Lidingö	S	Bostadsbrist	Ja	Ingen förändring	0	0
Vaxholms Stad	S	Bostadsbrist	Ja	Ingen förändring	0	0
Norrtälje		Balans	Ja	Ingen förändring	0	0
Sigtuna	S	Bostadsbrist	Ja	Brist minskar	0	0
Nynäshamn		Balans		Ingen förändring	0	0
<b>Uppsala län</b>						
Håbo		Bostadsbrist	Ja	Ingen förändring	0	0
Älvkarleby		Balans		Överskott minskar	40	0
Knivsta		Bostadsbrist	Ja	Ingen förändring	0	0
Tierps kommun		Balans	Ja	Brist uppstår/ökar	0	0
Uppsala	H	Bostadsbrist	Ja	Ingen förändring	0	0
Enköping		Bostadsbrist	Ja	Brist uppstår/ökar	0	0
Östhammar		Bostadsbrist	Ja	Ingen förändring	54	120

*Fortsättning nästa sida*

Län/Kommun	Storstads- område; Högskola (se bil. 2)	Läget på bostads- marknaden januari 2005	Brist på centralorten/ innerstan	Förväntad utveckling 2005-2006	Rivningar p.g.a. uthyrnings- svårigheter 1998-2004	Kan komma att rivs 2005-2006
<b>Södermanlands län</b>						
Vingåker		Balans		Ingen förändring	226	0
Gnesta		Bostadsbrist	Ja	Brist minskar	0	0
Nyköping		Bostadsbrist	Ja	Brist minskar	32	0
Oxelösund		Bostadsbrist	Ja	Brist uppstår/ökar	99	0
Flen		Balans		Ingen förändring	223	0
Katrineholm		Bostadsbrist	Ja	Brist minskar	301	0
Eskilstuna	H	Balans	Ja	Brist uppstår/ökar	0	0
Strängnäs		Bostadsbrist	Ja	Ingen förändring	0	0
Trosa		Bostadsbrist	Ja	Brist uppstår/ökar	0	0
<b>Östergötlands län</b>						
Ödeshög		Balans		Ingen förändring	0	0
Ydre		Överskott		Överskott uppstår/ökar	0	0
Kinda		Överskott		Överskott minskar	0	0
Boxholm		Bostadsbrist	Ja	Brist minskar	0	0
Åtvidaberg		Balans		Ingen förändring	188	0
Finspång		Överskott		Ingen förändring	241	0
Valdemarsvik		Balans		Ingen förändring	0	0
Linköping	H	Bostadsbrist	Ja	Ingen förändring	0	0
Norrköping	H	Balans	Ja	Ingen förändring	682	0
Söderköping		Bostadsbrist	Ja	Ingen förändring	0	0
Motala		Balans		Ingen förändring	0	0
Vadstena		Balans		Ingen förändring	0	0
Mjölby		Balans	Ja	Överskott minskar	88	32
<b>Jönköpings län</b>						
Aneby		Balans		Ingen förändring	0	0
Gnosjö		Överskott		Ingen förändring	0	0
Mullsjö		Balans	Ja	Överskott minskar	0	0
Habo		Bostadsbrist	Ja	Ingen förändring	0	0
Gislaved		Balans	Ja	Ingen förändring	0	0
Vaggeryd		Balans	Ja	Ingen förändring	0	0
Jönköping	H	Bostadsbrist	Ja	Brist minskar	0	0
Nässjö		Överskott		Ingen förändring	245	187
Värnamo		Bostadsbrist	Ja	Brist minskar	0	0
Sävsjö		Överskott		Ingen förändring	69	0
Vetlanda		Balans		Ingen förändring	18	42
Eksjö		Balans	Ja	Ingen förändring	125	0
Tranås		Överskott	Ja	Ingen förändring	0	0

Fortsättning nästa sida

Län/Kommun	Storstads- område; Högskola (se bil. 2)	Läget på bostads- marknaden januari 2005	Brist på centralorten/ innerstan	Förväntad utveckling 2005-2006	Rivningar p.g.a. uthyrings- svårigheter 1998-2004	Kan komma att rivas 2005-2006
<b>Kronobergs län</b>						
Uppvidinge		Överskott		Ingen förändring	29	0
Lessebo		Överskott		Ingen förändring	34	39
Tingsryd		Överskott	Ja	Överskott uppstår/ökar	32	0
Alvesta		Bostadsbrist	Ja	Ingen förändring	0	0
Älmhult		Balans	Ja	Ingen förändring	0	0
Markaryd		Överskott	Ja	Överskott minskar	12	0
Växjö	H	Bostadsbrist	Ja	Ingen förändring	0	0
Ljungby		Bostadsbrist	Ja	Ingen förändring	0	0
<b>Kalmar län</b>						
Högsby		Överskott		Ingen förändring	0	0
Torsås		Balans		Ingen förändring	0	0
Mörbylånga		Balans		Ingen förändring	0	0
Hultsfred		Överskott		Ingen förändring	20	50
Mönsterås		Överskott	Ja	Ingen förändring	18	60
Emmaboda		Bostadsbrist	Ja	Ingen förändring	27	0
Kalmar	H	Bostadsbrist	Ja	Brist uppstår/ökar	0	0
Nybro		Balans	Ja	Ingen förändring	44	0
Oskarshamn		Överskott		Ingen förändring	0	0
Västervik		Överskott		Ingen förändring	91	0
Vimmerby		Balans	Ja	Brist minskar	0	0
Borgholm		Balans		Ingen förändring	0	0
<b>Gotlands län</b>						
Gotland	H	Bostadsbrist	Ja	Brist minskar	7	0
<b>Blekinge län</b>						
Olofström		Överskott		Överskott minskar	246	0
Karlskrona	H	Balans	Ja	Brist minskar	0	0
Ronneby	H	Balans	Ja	Ingen förändring	0	0
Karlshamn		Bostadsbrist	Ja	Brist uppstår/ökar	0	0
Sölvesborg		Balans	Ja	Brist minskar	0	0
<b>Skåne län</b>						
Svalöv		Bostadsbrist	Ja	Brist uppstår/ökar	0	0
Staffanstorps	M	Bostadsbrist	Ja	Brist minskar	0	0
Burlöv	M	Bostadsbrist	Ja	Ingen förändring	0	0
Vellinge	M	Bostadsbrist	Ja		0	0
Östra Göinge		Överskott		Ingen förändring	0	0

*Fortsättning nästa sida*

Län/Kommun	Storstads- område; Högskola (se bil. 2)	Läget på bostads- marknaden januari 2005	Brist på centralorten/ innerstan	Förväntad utveckling 2005-2006	Rivningar p.g.a. uthyrnings- svårigheter 1998-2004	Kan komma att rivs 2005-2006
Örkelljunga		Bostadsbrist	Ja	Ingen förändring	0	0
Bjuv		Balans	Ja	Ingen förändring	66	0
Kävlinge	M	Bostadsbrist	Ja	Brist uppstår/ökar	0	0
Lomma	M	Bostadsbrist	Ja	Brist minskar	0	0
Svedala	M	Bostadsbrist	Ja	Ingen förändring	0	0
Skurup		Bostadsbrist	Ja	Brist uppstår/ökar	0	0
Sjöbo		Bostadsbrist	Ja	Ingen förändring	0	0
Hörby		Balans	Ja	Ingen förändring	0	0
Höör		Bostadsbrist	Ja	Ingen förändring	0	0
Tomelilla		Balans		Brist uppstår/ökar	8	0
Bromölla		Bostadsbrist	Ja	Brist uppstår/ökar	0	0
Osby		Balans	Ja	Brist uppstår/ökar	38	12
Perstorp		Överskott		Ingen förändring	42	0
Klippan		Balans		Brist uppstår/ökar	106	0
Åstorp		Bostadsbrist	Ja	Ingen förändring	0	0
Båstad		Bostadsbrist	Ja	Brist minskar	0	0
Malmö	M	Bostadsbrist	Ja	Ingen förändring	54	0
Lund	M	Bostadsbrist	Ja	Brist minskar	0	0
Landskrona		Bostadsbrist	Ja	Brist uppstår/ökar	36	0
Helsingborg	H	Bostadsbrist	Ja	Ingen förändring	0	0
Höganäs		Bostadsbrist	Ja	Ingen förändring	0	0
Eslöv		Bostadsbrist	Ja	Brist uppstår/ökar	50	0
Ystad		Bostadsbrist	Ja	Ingen förändring	0	0
Trelleborg	M	Bostadsbrist	Ja	Brist uppstår/ökar	0	0
Kristianstad	H	Bostadsbrist	Ja	Brist minskar	0	0
Simrishamn		Bostadsbrist	Ja	Brist uppstår/ökar	64	0
Ängelholm		Bostadsbrist	Ja	Ingen förändring	0	0
Hässleholm		Balans	Ja	Ingen förändring	51	0

#### Hallands län

Hylte		Överskott		Överskott minskar	24	0
Halmstad	H	Bostadsbrist	Ja	Brist minskar	0	0
Laholm		Balans	Ja	Brist uppstår/ökar	0	0
Falkenberg		Bostadsbrist	Ja	Brist minskar	0	0
Varberg		Bostadsbrist	Ja	Brist minskar	0	0
Kungsbacka	G	Bostadsbrist	Ja	Brist uppstår/ökar	0	0

Fortsättning nästa sida

Län/Kommun	Storstads- område; Högskola (se bil. 2)	Läget på bostads- marknaden januari 2005	Brist på centralorten/ innerstan	Förväntad utveckling 2005-2006	Rivningar p.g.a. uthyrings- svårigheter 1998-2004	Kan komma att rivs 2005-2006
<b>Västra Götalands län</b>						
Härryda	G	Bostadsbrist	Ja	Ingen förändring	0	0
Partille	G	Bostadsbrist	Ja	Brist minskar	0	0
Öckerö	G	Bostadsbrist	Ja	Brist minskar	0	0
Stenungsund	G	Bostadsbrist	Ja	Ingen förändring	0	0
Tjörn	G	Bostadsbrist	Ja	Brist minskar	0	0
Orust		Balans	Ja	Brist minskar	0	0
Sotenäs		Balans	Ja	Ingen förändring	0	0
Munkedal		Bostadsbrist	Ja	Brist uppstår/ökar	0	60
Tanum		Bostadsbrist		Ingen förändring	0	0
Dals-Ed		Balans		Ingen förändring	0	0
Färgelanda		Balans		Ingen förändring	0	0
Ale	G	Balans		Ingen förändring	0	0
Lerum	G	Bostadsbrist	Ja	Ingen förändring	0	0
Vårgårda		Balans	Ja	Brist minskar	0	0
Bollebygd		Bostadsbrist	Ja	Ingen förändring	8	0
Grästorps		Balans		Ingen förändring	0	0
Essunga		Balans	Ja	Ingen förändring	68	0
Karlsborg		Överskott		Överskott minskar	136	8
Gullspång		Överskott		Ingen förändring	0	75
Tranemo		Balans	Ja	Ingen förändring	0	0
Bengtstors		Överskott		Ingen förändring	185	0
Mellerud		Balans		Ingen förändring	0	0
Lilla Edet		Bostadsbrist	Ja	Brist uppstår/ökar	0	0
Mark		Bostadsbrist	Ja	Brist uppstår/ökar	13	0
Svenljunga		Balans		Ingen förändring	0	0
Herrljunga		Bostadsbrist	Ja	Brist uppstår/ökar	0	0
Vara		Bostadsbrist	Ja	Brist uppstår/ökar	0	0
Götene		Balans	Ja	Ingen förändring	0	0
Tibro		Överskott		Ingen förändring	0	0
Töreboda		Överskott		Ingen förändring	0	0
Göteborg	G	Bostadsbrist	Ja	Ingen förändring	295	0
Mölnadal	G	Bostadsbrist	Ja	Ingen förändring	0	0
Kungälv	G	Bostadsbrist	Ja	Brist minskar	0	0
Lysekil		Bostadsbrist	Ja	Brist uppstår/ökar	23	0
Uddevalla	H	Balans	Ja	Ingen förändring	147	0
Strömstad		Balans	Ja	Brist minskar	0	0
Vänersborg	H	Balans	Ja	Ingen förändring	174	0
Trollhättan	H	Bostadsbrist	Ja		0	0
Alingsås		Bostadsbrist	Ja	Ingen förändring	0	0

*Fortsättning nästa sida*

Län/Kommun	Storstads- område; Högskola (se bil. 2)	Läget på bostads- marknaden januari 2005	Brist på centralorten/ innerstan	Förväntad utveckling 2005-2006	Rivningar p.g.a. uthyrnings- svårigheter 1998-2004	Kan komma att rivras 2005-2006
Borås	H	Bostadsbrist	Ja	Brist minskar	24	0
Ulricehamn		Balans	Ja	Ingen förändring	0	0
Åmål		Balans	Ja	Ingen förändring	50	0
Mariestad		Balans		Ingen förändring	0	0
Lidköping		Bostadsbrist	Ja	Ingen förändring	0	0
Skara		Balans	Ja	Ingen förändring	0	0
Skövde	H	Bostadsbrist	Ja	Brist minskar	0	0
Hjo		Bostadsbrist	Ja	Brist uppstår/ökar	0	0
Tidaholm		Överskott		Ingen förändring	53	0
Falköping		Överskott		Överskott minskar	0	0

### Värmlands län

Kil		Balans	Ja	Brist minskar	7	0
Eda		Balans	Ja	Brist uppstår/ökar	3	0
Torsby		Överskott		Ingen förändring	0	0
Storfors		Balans		Överskott uppstår/ökar	83	60
Hammarö		Bostadsbrist	Ja	Ingen förändring	0	0
Munkfors		Balans		Ingen förändring	232	0
Forshaga		Balans		Ingen förändring	50	0
Grums		Överskott		Överskott minskar	83	0
Årjäng		Bostadsbrist	Ja	Brist uppstår/ökar	0	0
Sunne		Bostadsbrist	Ja	Ingen förändring	0	0
Karlstad	H	Balans	Ja	Ingen förändring	104	0
Kristinehamn		Balans		Ingen förändring	614	0
Filipstad		Överskott		Överskott minskar	560	18
Hagfors		Överskott		Ingen förändring	143	100
Arvika		Bostadsbrist	Ja	Ingen förändring	26	0
Säffle		Balans	Ja	Ingen förändring	162	0

### Örebro län

Lekeberg		Balans	Ja	Ingen förändring	0	0
Laxå		Överskott		Överskott minskar	277	380
Hallsberg		Balans	Ja	Ingen förändring	16	270
Degerfors		Överskott		Överskott uppstår/ökar	237	150
Hällefors		Balans		Ingen förändring	213	0
Ljusnarsberg		Överskott		Ingen förändring	163	0
Örebro	H	Balans	Ja	Brist minskar	0	0
Kumla		Balans	Ja	Ingen förändring	10	0
Askersund		Överskott		Ingen förändring	259	0
Karlskoga		Överskott		Överskott minskar	1 122	101
Nora		Balans	Ja	Brist uppstår/ökar	0	0
Lindesberg		Balans	Ja	Överskott minskar	207	0

Fortsättning nästa sida

Län/Kommun	Storstads- område; Högskola (se bil. 2)	Läget på bostads- marknaden januari 2005	Brist på centralorten/ innerstan	Förväntad utveckling 2005-2006	Rivningar p.g.a. uthyrings- svårigheter 1998-2004	Kan komma att rivs 2005-2006
<b>Västmanlands län</b>						
Skinnskatteberg		Överskott		Överskott minskar	0	25
Surahammar		Överskott	Ja	Ingen förändring	195	120
Heby		Bostadsbrist	Ja	Brist uppstår/ökar	64	0
Kungsör		Överskott		Överskott minskar	0	0
Hallstahammar		Överskott		Överskott minskar	203	300
Norberg		Överskott		Ingen förändring	29	0
Västerås	H	Balans	Ja	Ingen förändring	0	0
Sala		Bostadsbrist	Ja	Brist uppstår/ökar	54	0
Fagersta		Balans	Ja	Överskott minskar	183	0
Köping		Överskott		Överskott minskar	134	44
Arboga		Överskott		Ingen förändring	0	10
<b>Dalarnas län</b>						
Vansbro		Balans		Ingen förändring	0	24
Malung		Överskott		Överskott uppstår/ökar	76	37
Gagnef		Balans		Ingen förändring	11	0
Leksand		Bostadsbrist	Ja	Ingen förändring	0	0
Rättvik		Bostadsbrist	Ja	Ingen förändring	0	0
Orsa		Balans		Ingen förändring	0	0
Älvdalen		Balans		Ingen förändring	24	0
Smedjebacken		Balans		Ingen förändring	447	134
Mora		Bostadsbrist	Ja	Brist minskar	0	0
Falun	H	Balans		Ingen förändring	0	0
Borlänge	H	Överskott		Ingen förändring	0	0
Säter		Överskott		Ingen förändring	84	0
Hedemora		Balans	Ja	Ingen förändring	160	30
Avesta		Balans	Ja	Ingen förändring	46	0
Ludvika		Överskott		Ingen förändring	453	22
<b>Gävleborgs län</b>						
Ockelbo		Balans		Ingen förändring	0	20
Hofors		Balans		Överskott uppstår/ökar	225	50
Ovanåker		Överskott		Ingen förändring	10	0
Nordanstig		Överskott		Ingen förändring	208	24
Ljusdal		Överskott		Ingen förändring	90	150
Gävle	H	Balans	Ja	Brist uppstår/ökar	32	0
Sandviken		Överskott	Ja	Överskott minskar	850	100
Söderhamn		Överskott		Ingen förändring	494	550
Bollnäs		Överskott	Ja	Ingen förändring	104	25
Hudiksvall		Balans		Ingen förändring	0	16

*Fortsättning nästa sida*

Län/Kommun	Storstads- område; Högskola (se bil. 2)	Läget på bostads- marknaden januari 2005	Brist på centralorten/ innerstan	Förväntad utveckling 2005-2006	Rivningar p.g.a. uthyrnings- svårigheter 1998-2004	Kan komma att rivs 2005-2006
<b>Västernorrlands län</b>						
Ånge		Överskott	Ja	Ingen förändring	145	0
Timrå		Överskott		Överskott minskar	141	100
Härnösand	H	Balans		Ingen förändring	452	0
Sundsvall	H	Balans	Ja	Ingen förändring	308	0
Kramfors		Överskott		Ingen förändring	185	80
Sollefteå		Överskott		Överskott uppstår/ökar	217	50
Örnsköldsvik	H	Balans	Ja	Överskott minskar	67	0
<b>Jämtlands län</b>						
Ragunda		Överskott		Överskott minskar	26	32
Bräcke		Överskott		Överskott minskar	149	30
Krokom		Balans	Ja	Ingen förändring	156	0
Strömsund		Överskott		Överskott uppstår/ökar	406	100
Åre		Bostadsbrist	Ja	Brist uppstår/ökar	0	0
Berg		Överskott		Ingen förändring	0	10
Härjedalen		Överskott		Överskott minskar	16	20
Östersund	H	Balans	Ja	Ingen förändring	0	0
<b>Västerbottens län</b>						
Nordmaling		Överskott		Överskott minskar	0	0
Bjurholm		Överskott		Överskott uppstår/ökar	0	0
Vindeln		Överskott		Ingen förändring	0	0
Robertsfors		Överskott		Ingen förändring	30	0
Norsjö		Överskott		Ingen förändring	10	0
Malå		Överskott		Ingen förändring	0	10
Storuman		Överskott		Ingen förändring	0	8
Sorsele		Överskott		Ingen förändring	0	0
Dorotea		Överskott		Ingen förändring	97	20
Vännäs		Balans	Ja	Ingen förändring	0	0
Vilhelmina		Överskott		Ingen förändring	0	17
Åsele		Överskott		Överskott minskar	0	90
Umeå	H	Bostadsbrist	Ja	Brist minskar	0	0
Lycksele		Överskott		Ingen förändring	57	0
Skellefteå	H	Överskott		Överskott minskar	421	42

Fortsättning nästa sida

Län/Kommun	Storstads- område; Högskola (se bil. 2)	Läget på bostads- marknaden januari 2005	Brist på centralorten/ innerstan	Förväntad utveckling 2005-2006	Rivningar p.g.a. uthyrings- svårigheter 1998-2004	Kan komma att rivs 2005-2006
<b>Norrbottens län</b>						
Arvidsjaur		Överskott	Ja	Ingen förändring	2	0
Arjeplog		Bostadsbrist	Ja	Ingen förändring	58	0
Jokkmokk		Överskott		Överskott minskar	82	60
Överkalix		Överskott		Ingen förändring	16	24
Kalix		Överskott		Ingen förändring	70	8
Övertorneå		Överskott		Ingen förändring	27	8
Pajala		Balans		Överskott minskar	18	0
Gällivare		Balans	Ja	Brist uppstår/ökar	650	0
Älvsbyn		Överskott		Ingen förändring	90	0
Luleå	H	Balans	Ja	Brist minskar	32	0
Piteå		Balans	Ja	Ingen förändring	56	0
Boden	H	Överskott		Överskott minskar	604	0
Haparanda		Balans		Ingen förändring	8	0
Kiruna		Överskott		Överskott minskar	545	70
<b>Riket</b>					<b>18 794</b>	<b>4 224</b>



## Förväntat bostadsbyggande, befolkning, flyttningsöverskott m.m. per kommun

Län/Kommun	Typ av kommun (se bil. 3)	Förväntat bostadsbyggande 2005	Antal bostäder per tusen inv. 2005	Förväntat bostadsbyggande 2006	Anser att det behöver byggas mer 2005–2006	Befolkning 2004-12-31	Flyttningsöverskott 2004
<b>Stockholms län</b>							
Upplands-Väsby	FK	265	0,7	270	Nej	37 397	-86
Vallentuna	FK	200	0,8	200	Nej	26 306	360
Österåker	FK	185	0,5	205	Ja	36 183	338
Värmdö	FK	570	1,7	560	Ja	33 134	615
Järfälla	FK	250	0,4	400	Ja	61 473	-244
Ekerö	FK	140	0,6	140	Ja	23 311	122
Huddinge	FK	500	0,6	460	Ja	87 121	-18
Botkyrka	FK	280	0,4	340	Nej	75 432	-260
Salem	FK	72	0,5	200	Nej	14 057	-9
Haninge	FK	250	0,4	250	Ja	71 377	-495
Tyresö	FK	190	0,5	320	Ja	40 097	197
Upplands-Bro	FK	300	1,4	200	Ja	21 252	-12
Nykvarn	PK	108	1,3	160	Ja	8 269	4
Täby	FK	250	0,4	350	Ja	60 168	-59
Danderyd	FK	97	0,3	23	Ja	29 884	104
Sollentuna	FK	213	0,4	320	Nej	58 884	-415
Stockholm	STS	5 000	0,7	6 000		761 721	-533
Södertälje	SS	300	0,4	300	Ja	80 049	21
Nacka	FK	750	1,0	500	Nej	77 470	753
Sundbyberg	FK	252	0,7	780	Nej	33 738	-138
Solna	FK	800	1,4	800	Nej	57 994	801
Lidingö	FK	125	0,3	125	Ja	41 194	101
Vaxholm	FK	100	1,0	100	Ja	9 725	91
Norrtälje	ÖSK	150	0,3	200	Ja	54 021	428
Sigtuna	PK	500	1,4	500	Ja	36 028	78
Nynäshamn	PK	138	0,6	193	Nej	24 587	19
<b>Uppsala län</b>							
Håbo	FK	170	0,9	140	Ja	18 115	88
Älvkarleby	PK	20	0,2	20	Ja	9 028	42
Knivsta	PK	70	0,5	175	Ja	12 821	99
Tierp	ÖK	25	0,1	30	Ja	20 116	-3
Uppsala	SS	1 800	1,0	1 300	Ja	180 669	453
Enköping	ÖSK	99	0,3	118	Ja	38 005	176
Östhammar	ÖK	50	0,2	50	Ja	21 741	44

*Fortsättning nästa sida*

Län/Kommun	Typ av kommun (se bil. 3)	Förväntat bostadsbyggande 2005	Antal bostäder per tusen inv. 2005	Förväntat bostadsbyggande 2006	Anser att det behöver byggas mer 2005-2006	Befolkning 2004-12-31	Flyttningsöverskott 2004
<b>Södermanlands län</b>							
Vingåker	ÖMK	6	0,1	64	Nej	9 179	5
Gnesta	PK	60	0,6	60	Nej	10 002	-64
Nyköping	ÖSK	300	0,6	300	Ja	49 382	234
Oxelösund	VK	35	0,3	145	Nej	11 299	-16
Flen	ÖK	25	0,2	15	Nej	16 629	-46
Katrineholm	ÖSK	60	0,2	50	Ja	32 418	-130
Eskilstuna	SS	292	0,3	322	Ja	90 694	506
Strängnäs	ÖSK	151	0,5	361	Ja	30 212	308
Trosa	PK	132	1,2	145	Ja	10 565	43
<b>Östergötlands län</b>							
Ödeshög	ÖMK	5	0,1	5	Nej	5 528	2
Ydre	GK	2	0,1	2	Nej	3 943	-45
Kinda	ÖMK	5	0,1	15	Nej	9 981	-15
Boxholm	PK	4	0,1	4	Ja	5 308	6
Åtvidaberg	ÖMK	17	0,1	23	Nej	11 818	20
Finspång	VK	10	0,0	10	Ja	21 052	-14
Valdemarsvik	ÖMK	10	0,1	20	Nej	8 195	4
Linköping	SS	450	0,3	550	Ja	136 231	413
Norrköping	SS	350	0,3	350	Nej	123 971	364
Söderköping	PK	30	0,2	85	Nej	14 082	20
Motala	ÖSK	45	0,1	60	Nej	42 015	160
Vadstena	ÖMK	30	0,4	20	Nej	7 582	-8
Mjölby	ÖSK	40	0,2	60	Ja	25 191	126
<b>Jönköpings län</b>							
Aneby	ÖMK	10	0,2	10	Nej	6 666	-22
Gnosjö	VK	5	0,1	5	Nej	9 926	-159
Mullsjö	PK	15	0,2	15	Nej	7 129	-24
Habo	PK	69	0,7	51	Nej	9 568	109
Gislaved	VK	35	0,1	35	Nej	29 956	-246
Vaggeryd	VK	50	0,4	0		12 656	-36
Jönköping	SS	450	0,4	450	Nej	119 340	419
Nässjö	VK	20	0,1	20	Ja	29 337	79
Värnamo	VK	80	0,2	50	Ja	32 350	56
Sävsjö	VK	5	0,0	5	Nej	10 968	15
Vetlanda	VK	25	0,1	50	Nej	26 398	157
Eksjö	ÖK	28	0,2	25	Nej	16 656	0
Tranås	VK	10	0,1	10	Nej	17 709	49

Fortsättning nästa sida

Län/Kommun	Typ av kommun (se bil. 3)	Förväntat bostadsbyggande 2005	Antal bostäder per tusen inv. 2005	Förväntat bostadsbyggande 2006	Anser att det behöver byggas mer 2005–2006	Befolkning 2004-12-31	Flyttningsöverskott 2004
<b>Kronobergs län</b>							
Uppvidinge	VK	5	0,1	5	Nej	9 553	28
Lessebo	VK	0	0,0	0	Nej	8 227	-24
Tingsryd	ÖK	15	0,1	30	Nej	13 013	-8
Alvesta	VK	20	0,1	20	Ja	18 879	-23
Älmhult	VK	30	0,2	40	Ja	15 437	-10
Markaryd	VK	18	0,2	5	Nej	9 594	57
Växjö	SS	500	0,7	500	Ja	75 848	647
Ljungby	VK	60	0,2	80	Nej	26 897	70
<b>Kalmar län</b>							
Högsby	ÖMK	0	0,0	0		6 348	-39
Torsås	ÖMK	0	0,0	0		7 231	83
Mörbylånga	PK	103	0,8	40	Ja	13 481	-65
Hultsfred	ÖK	10	0,1	10	Nej	14 739	-44
Mönsterås	VK	56	0,4	38	Nej	13 256	12
Emmaboda	VK	25	0,3	20	Nej	9 659	14
Kalmar	SS	250	0,4	250	Ja	60 415	260
Nybro	VK	25	0,1	25	Ja	19 968	-11
Oskarshamn	VK	15	0,1	10	Nej	26 253	136
Västervik	ÖSK	30	0,1	30	Nej	36 768	-29
Vimmerby	ÖK	35	0,2	50	Nej	15 621	-3
Borgholm	ÖMK	35	0,3	80	Nej	11 147	47
<b>Gotlands län</b>							
Gotland	ÖSK	225	0,4	370	Nej	57 535	303
<b>Blekinge län</b>							
Olofström	VK	10	0,1	27	Nej	13 541	12
Karlskrona	SS	180	0,3	231	Ja	60 857	163
Ronneby	ÖSK	95	0,3	47	Ja	28 287	58
Karlshamn	ÖSK	55	0,2	120	Ja	30 779	133
Sölvesborg	ÖK	90	0,5	60	Nej	16 425	122
<b>Skåne län</b>							
Svalöv	PK	17	0,1	35	Ja	12 833	115
Staffanstorps	FK	115	0,6	158	Ja	20 238	46
Burlöv	FK	122	0,8	81	Ja	15 257	19
Vellinge	FK	170	0,5	250	Ja	31 300	197
Östra Göinge	VK	0	0,0	0	Nej	14 047	-72
Örkelljunga	VK	23	0,2	15	Ja	9 483	31
Bjuv	PK	30	0,2	30	Nej	13 810	82

*Fortsättning nästa sida*

Län/Kommun	Typ av kommun (se bil. 3)	Förväntat bostadsbyggande 2005	Antal bostäder per tusen inv. 2005	Förväntat bostadsbyggande 2006	Anser att det behöver byggas mer 2005-2006	Befolkning 2004-12-31	Flyttningsöverskott 2004
Kävlinge	PK	269	1,1	233	Ja	25 539	312
Lomma	FK	210	1,1	400	Nej	18 311	207
Svedala	FK	120	0,7	95	Ja	18 269	213
Skurup	FK	75	0,5	75	Ja	14 099	143
Sjöbo	PK	60	0,3	80	Ja	17 199	208
Hörby	PK	65	0,5	55	Ja	14 051	165
Höör	PK	70	0,5	90	Nej	14 278	229
Tomelilla	ÖK	20	0,2	25	Nej	12 515	47
Bromölla	PK	20	0,2	20	Ja	11 994	84
Osby	VK	25	0,2	20	Nej	12 707	-42
Perstorp	VK	3	0,0	3	Nej	6 805	109
Klippan	ÖK	20	0,1	20	Nej	15 963	55
Åstorp	PK	35	0,3	35	Nej	13 326	17
Båstad	ÖK	150	1,1	125	Ja	14 088	-9
Malmö	STS	900	0,3	1 300	Ja	267 171	1510
Lund	SS	800	0,8	800	Ja	100 995	45
Landskrona	ÖSK	168	0,4	205	Nej	38 658	407
Helsingborg	SS	600	0,5	800	Ja	120 154	961
Höganäs	PK	170	0,7	90	Ja	23 003	199
Eslöv	PK	150	0,5	150	Ja	29 400	261
Ystad	ÖSK	235	0,9	257	Ja	26 655	326
Trelleborg	ÖSK	250	0,6	325	Ja	39 110	358
Kristianstad	SS	250	0,3	250	Nej	75 294	329
Simrishamn	ÖK	50	0,3	60	Ja	19 499	91
Ängelholm	ÖSK	100	0,3	50	Ja	37 859	271
Hässleholm	ÖSK	100	0,2	100	Nej	48 787	259
<b>Hallands län</b>							
Hylte	VK	10	0,1	42	Nej	10 377	63
Halmstad	SS	600	0,7	400	Nej	87 372	437
Laholm	ÖK	59	0,3	142	Ja	22 883	85
Falkenberg	ÖSK	150	0,4	150	Ja	39 145	278
Varberg	SS	550	1,0	380	Ja	53 892	415
Kungsbacka	FK	400	0,6	400	Ja	67 653	708
<b>Västra Götalands län</b>							
Härryda	FK	175	0,6	150	Ja	31 208	331
Partille	FK	119	0,4	27	Ja	33 192	-26
Öckerö	FK	20	0,2	35	Ja	12 081	64
Stenungsund	PK	50	0,2	70	Ja	22 291	322
Tjörn	FK	40	0,3	80	Nej	14 891	141
Orust	PK	80	0,5	80	Nej	15 160	33
Sotenäs	VK	30	0,3	30	Ja	9 359	30

Fortsättning nästa sida

Förväntat bostadsbyggande, befolkning, flyttningsöverskott m.m. per kommun

Län/Kommun	Typ av kommun (se bil. 3)	Förväntat bostadsbyggande 2005	Antal bostäder per tusen inv. 2005	Förväntat bostadsbyggande 2006	Anser att det behöver byggas mer 2005–2006	Befolkning 2004-12-31	Flyttningsöverskott 2004
Munkedal	PK	10	0,1	20	Ja	10 405	-74
Tanum	ÖMK	60	0,5	60	Ja	12 288	90
Dals-Ed	GK	5	0,1	5	Nej	5 014	-53
Färgelanda	ÖMK	2	0,0	2		6 841	80
Ale	FK	128	0,5	173	Nej	25 993	177
Lerum	FK	250	0,7	275	Ja	35 890	133
Vårgårda	VK	52	0,5	49	Nej	10 692	-9
Bollebygd	FK	50	0,6	59	Nej	7 891	51
Grästorps	PK	5	0,1	8	Ja	5 835	-16
Essunga	PK	6	0,1	0	Nej	5 736	33
Karlsborg	ÖMK	3	0,0	3	Nej	6 923	15
Gullspång	ÖMK	2	0,0	0	Nej	5 726	-33
Tranemo	VK	30	0,3	20	Nej	11 887	34
Bengtsfors	ÖMK	3	0,0	3	Nej	10 436	-34
Mellerud	ÖMK	30	0,3	10	Nej	9 792	-11
Lilla Edet	FK	70	0,5	55	Ja	12 983	-87
Mark	ÖSK	110	0,3	110	Ja	33 218	126
Svenljunga	VK	15	0,1	20	Nej	10 445	50
Herrljunga	VK	20	0,2	20	Ja	9 440	1
Vara	VK	22	0,1	40	Ja	15 995	64
Götene	VK	8	0,1	12	Nej	12 992	-24
Tibro	VK	2	0,0	2	Ja	10 640	-56
Töreboda	ÖMK	1	0,0	1	Nej	9 412	38
Göteborg	STS	1 332	0,3	1 964	Ja	478 055	1542
Mölnadal	FK	421	0,7	456	Ja	57 523	-39
Kungälv	FK	320	0,8	450	Nej	38 154	-9
Lysekil	ÖK	25	0,2	49	Nej	14 798	22
Uddevalla	ÖSK	70	0,1	100	Nej	49 871	201
Strömstad	ÖMK	80	0,7	0	Nej	11 233	177
Vänernborg	PK	50	0,1	20	Ja	37 101	38
Trollhättan	SS	300	0,6	250	Ja	52 920	175
Alingsås	ÖSK	300	0,8	400	Ja	35 530	249
Borås	SS	235	0,2	195	Nej	98 505	443
Ulricehamn	VK	15	0,1	12	Nej	22 319	53
Åmål	ÖK	5	0,0	20	Nej	12 854	25
Mariestad	ÖK	20	0,1	30	Nej	23 847	88
Lidköping	ÖSK	90	0,2	50	Nej	37 125	147
Skara	ÖK	40	0,2	40	Nej	18 360	148
Skövde	ÖSK	250	0,5	130	Ja	49 741	64
Hjo	ÖMK	12	0,1	10	Ja	8 844	7
Tidaholm	ÖK	5	0,0	5	Nej	12 575	33
Falköping	ÖSK	15	0,0	15	Nej	30 981	221

Fortsättning nästa sida

Län/Kommun	Typ av kommun (se bil. 3)	Förväntat bostadsbyggande 2005	Antal bostäder per tusen inv. 2005	Förväntat bostadsbyggande 2006	Anser att det behöver byggas mer 2005-2006	Befolkning 2004-12-31	Flyttningsöverskott 2004
<b>Värmlands län</b>							
Kil	PK	100	0,8	100	Nej	11 891	-61
Eda	ÖMK	5	0,1	65	Ja	8 662	11
Torsby	GK	4	0,0	6	Ja	13 311	-76
Storfors	PK	0	0,0	0	Nej	4 559	8
Hammarö	PK	34	0,2	66	Ja	14 307	53
Munkfors	ÖMK	0	0,0	0	Nej	4 075	11
Forshaga	PK	26	0,2	20	Nej	11 452	7
Grums	VK	3	0,0	3	Nej	9 379	58
Årjäng	GK	120	1,2	60	Nej	9 737	74
Sunne	ÖK	35	0,3	50	Ja	13 586	80
Karlstad	SS	450	0,6	400	Nej	81 343	389
Kristinehamn	ÖK	15	0,1	15	Nej	23 946	137
Filipstad	ÖMK	4	0,0	3	Nej	11 121	35
Hagfors	ÖK	3	0,0	4	Nej	13 648	-50
Arvika	ÖSK	20	0,1	30	Ja	26 302	107
Säffle	ÖK	5	0,0	35	Nej	16 244	-70
<b>Örebro län</b>							
Lekeberg	PK	4	0,1	4	Ja	7 040	24
Laxå	VK	0	0,0	6	Nej	6 366	-55
Hallsberg	ÖK	10	0,1	10	Nej	15 589	-130
Degerfors	ÖMK	2	0,0	5	Nej	10 181	-30
Hällefors	ÖMK	0	0,0	0	Nej	7 712	32
Ljusnarsberg	ÖMK	1	0,0	1	Nej	5 415	21
Örebro	SS	500	0,4	500	Nej	126 288	477
Kumla	PK	65	0,3	65	Nej	19 279	92
Askersund	ÖMK	10	0,1	10	Nej	11 539	-16
Karlskoga	ÖSK	60	0,2	60	Nej	30 532	-8
Nora	ÖMK	15	0,1	45	Ja	10 552	45
Lindesberg	ÖK	31	0,1	40	Nej	23 442	-41
<b>Västmanlands län</b>							
Skinnskatteberg	ÖMK	10	0,2	7	Nej	4 857	-13
Surahammar	VK	15	0,1	10	Nej	10 200	55
Heby	ÖK	25	0,2	25	Nej	13 711	93
Kungsör	PK	20	0,2	5	Nej	8 235	47
Hallstahammar	ÖK	45	0,3	30	Nej	15 039	30
Norberg	PK	2	0,0	2	Nej	5 930	30
Västerås	SS	400	0,3	600	Ja	129 987	775
Sala	ÖK	30	0,1	35	Nej	21 742	-111
Fagersta	VK	5	0,0	8	Ja	12 334	-37

*Fortsättning nästa sida*

Län/Kommun	Typ av kommun (se bil. 3)	Förväntat bostadsbyggande 2005	Antal bostäder per tusen inv. 2005	Förväntat bostadsbyggande 2006	Anser att det behöver byggas mer 2005–2006	Befolkning 2004-12-31	Flyttningsöverskott 2004
Köping	ÖK	30	0,1	20	Ja	24 585	157
Arboga	ÖK	0	0,0	0		13 514	-47
<b>Dalarnas län</b>							
Vansbro	GK	0	0,0	0	Nej	7 164	0
Malung	GK	16	0,2	14	Nej	10 538	60
Gagnef	PK	5	0,0	10	Nej	10 059	50
Leksand	ÖK	47	0,3	33	Ja	15 419	157
Rättvik	GK	25	0,2	25	Ja	10 827	96
Orsa	GK	5	0,1	4	Nej	7 053	3
Älvdalen	GK	5	0,1	5	Ja	7 570	-19
Smedjebacken	ÖMK	0	0,0	0		11 012	-41
Mora	ÖK	50	0,2	30	Nej	20 093	35
Falun	SS	200	0,4	140	Ja	55 010	-46
Borlänge	ÖSK	80	0,2	100	Ja	46 919	47
Säter	PK	7	0,1	6	Nej	11 041	-56
Hedemora	ÖK	2	0,0	?	Ja	15 555	11
Avesta	ÖK	10	0,0	10	Nej	22 249	-17
Ludvika	ÖSK	8	0,0	5	Nej	26 011	-92
<b>Gävleborgs län</b>							
Ockelbo	GK	6	0,1	6	Ja	5 991	72
Hofors	VK	0	0,0	16	Ja	10 338	-52
Ovanåker	GK	1	0,0	1	Nej	12 051	2
Nordanstig	ÖMK	0	0,0	0	Nej	9 971	-42
Ljusdal	GK	10	0,1	10	Nej	19 771	-29
Gävle	SS	300	0,3	200	Ja	91 701	288
Sandviken	ÖSK	35	0,1	70	Nej	36 817	131
Söderhamn	ÖSK	10	0,0	10	Ja	26 956	-103
Bollnäs	ÖSK	26	0,1	6	Nej	26 213	139
Hudiksvall	ÖSK	60	0,2	60	Nej	37 057	17
<b>Västernorrlands län</b>							
Ånge	GK	0	0,0	0	Nej	10 897	0
Timrå	PK	5	0,0	10	Nej	17 854	-6
Härnösand	ÖSK	24	0,1	10	Nej	25 272	113
Sundsvall	SS	100	0,1	100	Nej	93 307	355
Kramfors	ÖK	10	0,0	10	Nej	20 508	-6
Sollefteå	ÖK	0	0,0	0	Nej	21 317	25
Örnsköldsvik	SS	110	0,2	90	Ja	54 950	107
Ragunda	GK	0	0,0	0	Nej	5 948	-6
Bräcke	GK	0	0,0	0	Nej	7 359	-29

*Fortsättning nästa sida*

Län/Kommun	Typ av kommun (se bil. 3)	Förväntat bostadsbyggande 2005	Antal bostäder per tusen inv. 2005	Förväntat bostadsbyggande 2006	Anser att det behöver byggas mer 2005-2006	Befolkning 2004-12-31	Flyttningsöverskott 2004
Krokom	PK	52	0,4	31	Ja	14 088	63
Strömsund	GK	0	0,0	0	Nej	13 267	-9
Åre	GK	100	1,0	150	Ja	9 692	152
Berg	GK	5	0,1	5	Nej	7 865	-24
Härjedalen	GK	14	0,1	2	Ja	11 065	-11
Östersund	SS	100	0,2	100	Nej	58 361	27
<b>Västerbottens län</b>							
Nordmaling	GK	4	0,1	2	Nej	7 616	-85
Bjurholm	GK	0	0,0	0	Nej	2 575	40
Vindeln	GK	1	0,0	1	Nej	5 885	-60
Robertsfors	GK	4	0,1	4	Nej	7 082	61
Norsjö	GK	0	0,0	0	Nej	4 478	23
Malå	GK	0	0,0	0	Nej	3 498	-28
Storuman	GK	2	0,0	2	Nej	6 595	0
Sorsele	GK	0	0,0	0	Nej	2 981	9
Dorotea	GK	0	0,0	0	Nej	3 226	-46
Vännäs	PK	25	0,3	25	Nej	8 513	27
Vilhelmina	GK	0	0,0	0	Nej	7 588	-108
Åsele	GK	0	0,0	0	Nej	3 410	-12
Umeå	SS	700	0,6	600	Nej	107 917	988
Lycksele	GK	2	0,0	2	Nej	12 820	12
Skellefteå	SS	10	0,0	30	Nej	71 772	128
<b>Norrbottens län</b>							
Arvidsjaur	GK	1	0,0	1		6 948	-21
Arjeplog	GK	0	0,0	0	Ja	3 259	-3
Jokkmokk	GK	0	0,0	0	Nej	5 633	-35
Överkalix	GK	0	0,0	0	Nej	3 993	-10
Kalix	ÖK	5	0,0	5	Nej	17 702	-4
Övertorneå	GK	0	0,0	0	Nej	5 331	-28
Pajala	GK	0	0,0	0	Nej	7 053	-55
Gällivare	GK	10	0,1	20	Ja	19 251	26
Älvsbyn	GK	0	0,0	0	Nej	8 838	-45
Luleå	SS	532	0,7	237	Nej	72 237	210
Piteå	ÖSK	120	0,3	120	Ja	40 662	189
Boden	ÖSK	20	0,1	25	Nej	28 214	85
Haparanda	ÖMK	5	0,0	15	Nej	10 346	-74
Kiruna	ÖK	4	0,0	0	Nej	23 407	-162
Riket		36 088	4,0	39 273		9 011 392	25 442

Denna rapport bygger på resultat från Boverkets bostadsmarknadsenkät till kommunerna i januari 2005 som genomförs i samarbete med länsstyrelsernas bostadsenheter. Alla landets kommuner deltog i årets undersökning.

Rapporten speglar kommunernas bedömning av det aktuella bostadsmarknadsläget i kommunerna samt omfattningen och inriktningen på bostadsbyggandet under år 2005-2006. Förväntat tillskott av specialbostäder och kommunernas arbete med bostadsförsörjningsplaneringen belyses också, liksom deras insatser för särskilda grupper.

# Boverket

Box 534, 371 23 Karlskrona  
Tel: 0455-35 30 00. Fax: 0455-35 31 00  
[www.boverket.se](http://www.boverket.se)