



Bostadspolitiken 2005

Sveriges årsrapport till det Nordiska mötet
i Hveragerði 4-5 oktober 2005



Bostadspolitiken 2005

Sveriges årsrapport till det Nordiska mötet i
Hveragerði 4–5 oktober 2005

Boverket oktober 2005

Titel: Bostadspolitiken 2005 Sveriges årsrapport till det Nordiska mötet i Hveragerði
4–5 oktober 2005
Utgivare: Boverket oktober 2005
Upplaga: 1
Antal ex: 500
Tryck: Boverkets kopiering
ISBN: 91-7147-927-9
Omslagsfoto: Morgan Karlsson

Sökord: bostadspolitik, bostadsbyggande, bostadsmarknad, bostadssubventioner,
boendekostnader, ekonomi, statistik, prognoser
Diarienummer: 217-3849/2005

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

Sedan ett tiotal år genomförs Nordiska bostadsadministrativa mötet. Vid de Nordiska mötena träffas representanter från de nordiska ländernas statliga departement och myndigheter för att diskutera aktuella bostadsfrågor. Mötet mellan de Nordiska kollegorna ger möjlighet till erfarenhetsutbyte och nya perspektiv på situationen i det egna landet.

Inför de bostadsadministrativa mötena tar de deltagande länderna fram nationella rapporter. Rapporterna syftar till att ge en överblick över vad som skett på det bostadspolitiska området under de senaste åren.

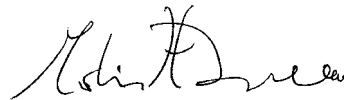
Denna rapport sammanställdes inför mötet i Hveragerði den 4-5 oktober 2005, då Island stod som värd.

Rapporten är användbar i olika sammanhang där man behöver en översikt över den aktuella bostadspolitiken i Sverige. Denna version är uppdaterad jämfört med den versionen som lämnades inför mötet i oktober.

Rapporten baseras framförallt på uppgifter från Finansdepartementet, Statistiska centralbyrån och Boverket.

Annette Rydqvist, analysenheten har ansvarat för sammanställningen av årets rapport.

Karlskrona oktober 2005



Martin Hedenmo
chef för analysenheten

Innehåll

Huvuddrag i den ekonomiska utvecklingen.....	7
Ljusa år i svensk ekonomi.....	7
Mycket låga räntor – möjlighet och risk.....	7
Bostadspolitiska frågor och initiativ	9
Politikområdet Bostadspolitik.....	9
Målet för bostadspolitiken.....	9
Bostadspolitiska satsningar i Budgetpropositionen för år 2006.....	9
Aktuella bostadspolitiska frågor och utredningar	10
Förslag till ny statlig bostadsfinansiering	10
Bostadsförsörjning.....	11
Behov av förnyelse för en hållbar utveckling i olika boendemiljöer	11
Välkommen till bostadsmarknaden! En lägesrapport om integration	12
Insatser för ungdomars tillträde till bostäder.....	12
Nationell bostadssamordnare.....	13
Sammanlagning SBN och BKN	13
Situationen på bostadsmarknaden	15
Bostadsbehov och efterfrågan	15
En tredelad bostadsmarknad.....	15
Färre kommuner brottas med tomma lägenheter	15
Småhuspriserna har stigit i snart tio års tid.....	16
Bostadsbyggandet	16
Kraftig uppgång i byggandet	16
Bostadssubventioner och bostadsutgifter.....	19
Statens utgifter för bostadssubventioner	19
Räntebidrag.....	19
Kreditgarantier	19
Investeringsbidrag	19
Investeringsstimulans för hyresbostäder och studentbostäder	20
Hushållens boendeutgifter och inkomster år 1997–2005.....	21
Redovisning efter upplåtelseform	21
Boendeutgift.....	21
Disponibel inkomst.....	22
Disponibel inkomst per konsumtionsenhet	22
Boendeutgiftsprocent	23
Konsumtionsutrymmet efter att boendet är betalt.....	25
Regionala skillnader.....	26

Huvuddrag i den ekonomiska utvecklingen

Ljusa år i svensk ekonomi

Efter en tillfällig svacka är konjunktoren åter på väg uppåt i Sverige. Finansdepartementet beräknade i september att bruttonationalprodukten (BNP) växer med 2,4 procent i år och 3,1 procent nästa år.

Hushållens konsumtion förväntas öka i en god takt efter ett antal år med låg tillväxt. Mycket låga räntor, ökad sysselsättning, ökade disponibla inkomster och de senaste årens ökning av hushållens finansiella och reala tillgångar förväntas bidra till utvecklingen. Bostadsinvesteringarna ökade starkt förra året och förväntas öka starkt även i år.

Mycket låga räntor – möjlighet och risk

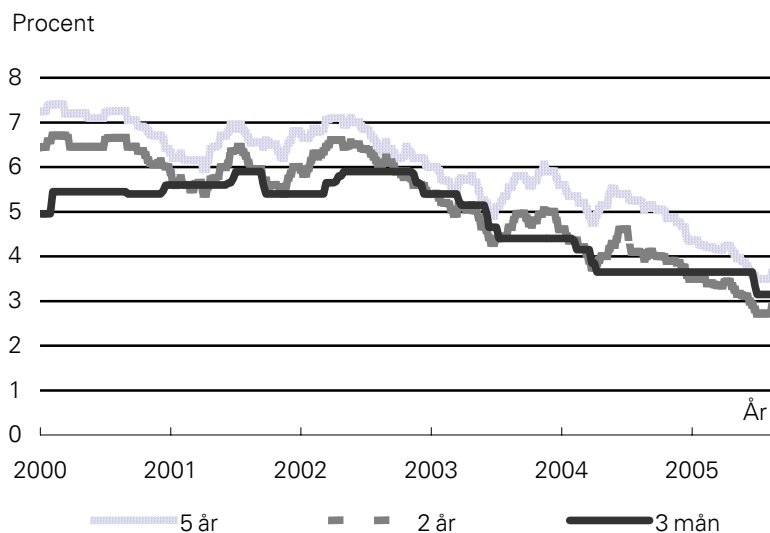
Ränteläget är mycket lågt, både för långa och korta räntor, i synnerhet efter Riksbankens sänkning av styrräntan till 1,5 procent den 22 juni.

Sedan räntorna började falla under hösten 2002 har den rörliga villaräntan halverats, medan den femåriga räntan har fallit något mindre. Den rörliga villaräntan ligger på cirka 2,5 procent medan den femåriga räntan ligger på cirka 3,5 procent. Det innebär att den femåriga räntan nu är lägre än den rörliga räntan har varit i ett mycket långt historiskt perspektiv, bortsett från de senaste 18 månaderna.

De låga korträntorna beror på att inflationstakten förväntas vara låg under de närmaste två åren. Att långräntorna är låga kan bland annat antas bero på ett stort sparande av demografiska orsaker, att stora vinster räcker för att finansiera företagets investeringar och på förväntade placeringsregler för pensionssparande.

Upplåning med så kallade säkra obligationer, där lagstiftningen trädde i kraft den 1 juli 2004, och framtida kapitaltäckningsregler kan bidra till att hålla nere bostadsräntorna något i framtiden.

Villaräntor 1999–2005



Utlåningen för bostäder har ökat kraftigt under en följd av år. År 2004 motsvarade kreditinstitutens utlåning till hushållen totalt sett 124 procent av de disponibla inkomsterna, vilket är den högsta siffran sedan år 1990. Samtidigt ligger ränteutgifterna efter skatt i förhållande till disponibla inkomster kring de lägsta nivåerna på 25 år.

Det mycket låga ränteläget utgör både en möjlighet och en risk. En bostadsinvestering är vanligen ett åtagande på lång sikt, medan det låga ränteläget kan antas vara kortfristigt. Det är stora krav som ställs på låntagarna att inte dras med i en allt för stor ränteoptimism.

Ränteprognoserna varierar mellan olika bedömare. Om de rörliga räntorna höjs i enlighet Konjunkturinstitutets bedömning i augusti 2005 kommer ränteutgiften för ett lån med rörlig ränta vid utgången av år 2007 att vara cirka 80 procent högre än idag. Om den rörliga räntan skulle återgå till 2002 års nivå skulle det innebära en fördubbling jämfört med idag.

Bostadspolitiska frågor och initiativ

Politikområdet Bostadspolitik

Målet för bostadspolitiken

Miljö- och samhällsbyggnadsdepartementet ansvarar för bostadspolitiken inom ramen för samhällsplanering, bostadsförsörjning och byggande.

Målet för bostadspolitiken är att alla ska ges förutsättningar att leva i goda bostäder till rimliga kostnader och i en stimulerande och trygg miljö inom långsiktigt hållbara ramar. Boende- och bebyggelsemiljön skall bidra till jämlika och värdiga levnadsförhållanden och särskilt främja en god uppväxt för barn och ungdomar. Vid planering, byggande och förvaltning skall en ekologiskt, ekonomiskt och socialt hållbar utveckling vara grund för verksamheten.

Politikområdets omfattning

Politikområdet Bostadspolitik omfattar verksamhetsområdena bostadsförsörjning, samhällsplanering och bebyggelseutveckling, kvalitet i byggande och förvaltning samt lantmäteriverksamhet.

Politikområdet har viktiga beröringspunkter med flera andra politikområden. Bostadsbidragen inom den Ekonomiska familjepolitiken liksom Integrationspolitiken har anknytningar till genomförandet av bostadspolitiken. Byggande och förvaltning av bostäder inkluderar bland annat energifrågor som även behandlas inom politikområde Energipolitik. Frågor om miljökvalitetsmålet God bebyggd miljö behandlas inom politikområdet Miljöpolitik. Fastighetsbeskattning sorterar under Finansdepartementet.

Bostadspolitiska satsningar i Budgetpropositionen för år 2006

Regeringen föreslår i samband med budgetpropositionen bland annat följande inom det bostadspolitiska området:

- *Investeringsstimulans till hyres- och studentbostäder*
Investeringsstimulans utgår vid byggande av mindre hyres- och studentbostäder. Beloppsmässigt motsvarar den en

sänkning av mervärdesskatten från 25 till 6 procent vid inköp av varor och tjänster som avser den stödberättigade delen av bygg- eller ombyggnadsprojekt. Beloppet krediteras fastighetsägarens skattekonto i efterhand. Stimulansen innefattar projekt som har påbörjats eller kommer att påbörjas under perioden den 1 januari 2003 t.o.m. den 31 december 2006.

- *Ändrade regler för bostadsbidrag*
I mars 2005 överlämnades propositionen 2004/05:112 Ändrade regler för bostadsbidrag till riksdagen. I juni 2005 fattade riksdagen beslut om propositionen i enlighet med regeringens förslag (bet. 2004/05:BoU9, rskr.2004/05:281. Ändringarna i lagen (1993:737) om bostadsbidrag innebär bl.a. att den del av bostadsbidraget som lämnas som särskilt bidrag till barnfamiljer höjs. Vid beräkning av den bostadskostnadsbaserade delen av bostadsbidraget skall bostadskostnaden ersättas med en enhetlig nivå på 50 procent i stället för de nuvarande nivåerna på 75 respektive 50 procent. Vidare införs ett umgängesbidrag till föräldrar som på grund av vårdnad eller umgänge har sina barn tidvis boende hos sig. De nya reglerna tillämpas från och med 2006 och beräknas öka utgifterna med 200 miljoner kronor per år. I propositionen aviserar regeringen också att en allmän översyn av bostadsbidragen skall komma till stånd, i syfte att analysera hur väl de uppfyller sina mål.
- *Nya konverteringsstöd*
För ägare av småhus och flerbostadshus införs två nya konverteringsstöd. Det handlar dels om ett investeringsstöd som ska stimulera övergången från direktverkande el, dels ett investeringsstöd för att få bort oljeuppvärmning till förmån för mer miljövänliga energikällor som fjärrvärme eller individuell uppvärmning från biobränslen, värmepump eller solvärme. Stöden innebär skattelättnader om sammanlagt 400 miljoner kronor per år. För åtgärderna avsätts 2 miljarder kronor under perioden 2006-2010.

Aktuella bostadspolitiska frågor och utredningar

Förslag till ny statlig bostadsfinansiering

Den 8 september lämnade den arbetsgrupp inom Regeringskansliet som jobbat med förslag till en ny bostadsfinansiering sin rapport till regeringen. Arbetsgruppen har haft till uppgift att genomföra en genomlysning av det nuvarande systemet för bostadsfinansiering, se över bostadssubventioner och bostadsmarknadens kapitalförsörjning samt lämna förslag till vilken framtida roll staten bör ha i detta system.

I rapporten föreslås att de statliga bostadsbyggnadssubventionerna, de s.k. räntebidragen, slopas för hus som påbörjas fr.o.m. 2007. För hus med bidrag vid utgången av 2006 avvecklas bidragen under en period fram till 2013, då bidragen helt upphör. Effekterna av slopade räntebidrag för nyproduktion och ombyggnad av bostäder respektive för fastigheter som uppbär bidrag bedöms bli begränsade. Vidare föreslås bland annat införande av ett investeringsbidrag för att stimulera byggande av hyresbostäder i tillväxtregioner samt slopande av tidsbegränsningen för de statliga kreditgarantierna för bostadsbyggande.

För att underlätta ungdomars och andra svaga gruppers etablering på bostadsmarknaden föreslås stöd till utvecklingsarbete och information, statliga bidrag till kommuner för uppbyggnad av förlusttäkningsfonder för kommunal borgen eller betalningsgaranti för etablering i en första bostad samt ett statligt etableringsstöd på 500 kronor per månad under fem år till hushåll som får kommunal borgen för förvärv av bostad eller kommunal hyresgaranti. Arbetsgruppen föreslår även stöd för tillhissinstallationer och andra byggnadstekniska åtgärder för att genom förbättrad tillgänglighet för äldre skapa förutsättningar för en mer rationell fastighetsförvaltning.

Arbetsgruppens rapport kommer att remissbehandlas. Regeringen har för avsikt att överlämna en proposition i frågan under våren 2006.

Bostadsförsörjning

En arbetsgrupp inom Regeringskansliet har fått regeringens uppdrag att lämna ett förslag om åtgärder för att göra innebörden av lagen (2000:1383) om kommunernas *bostadsförsörjningsansvar* tydlig för kommunerna. Avsikten är att stärka kommunernas möjligheter att effektivt och ändamålsenligt fullgöra sitt ansvar för en fungerande bostadsförsörjning. Arbetsgruppen skall också lämna förslag till åtgärder för att uppnå ökad jämlikhet och rättvisa bland dem som söker en bostad.

Behov av förnyelse för en hållbar utveckling i olika boendemiljöer

Om målet om en långsiktigt hållbar utveckling ska ha någon verklig betydelse i bostads- och stadspolitiken räcker det inte att bara se till nyproduktionen. Man måste också fundera över vad detta mål kan innebära när det gäller de äldre delarna av bostadsbebyggelsen.

Boverket har på regeringens uppdrag analyserat förutsättningarna för att nå en långsiktigt hållbar utveckling i tre olika typer av boendemiljöer och hur behovet av förnyelse ser ut i dessa. Det gäller efterkrigstidens flerbostadshusområden till och med 50-talet – det som brukar kallas folkhemmets bostäder, de storskaliga flerbostadshusområden som tillkom under de så kallade rekordåren på 60- och 70-talet och de stora småhusområdena från senare delen av rekordåren.

Rapporten ger en allsidig belysning av förnyelsebehoven i dessa boendemiljöer, där mer än hälften av alla hushåll bor idag. Boverket diskuterar vad som krävs för att nå en ekonomiskt, ekologiskt och socialt sett hållbar utveckling. Fem kärnfrågor identifieras, kring vilka tänkbara statliga insatser diskuteras.

Avsikten är att ge underlag för fortsatta diskussioner om hur statlig bostads- och stadspolitik skulle kunna sammanföras i en strategi för att åstadkomma en hållbar utveckling i befintliga boendemiljöer.

EU-Housing Statistics 2004

Boverket har i samarbete med Tjeckien färdigställt och publicerat rapporten "Housing Statistics in the European Union 2004".

Rapporten är också redovisad på Bostadsministermötet i Prag den 14–15 mars 2005.

Välkommen till bostadsmarknaden!

En lägesrapport om integration

Rapporten syftar till att följa och belysa integration i boendet och boendesegregation i landet, i första hand med ett etniskt perspektiv. Det huvudsakliga uppdrag som ligger till grund för rapporten (enligt 2005 års regleringsbrev) är att redovisa indikatorer för integration i boendet och för boendesegregation samt utfallet av dessa indikatorer. För att på ett tillfredsställande sätt kunna göra det har Boverket dock sett ett behov av att på djupet diskutera vad begreppen betyder och vilken roll boendet har i förhållande till integration och segregation samt vilka problem och möjligheter framtagandet och användandet av indikatorer innebär. Tonvikten i rapporten ligger därför på:

- en diskussion om huruvida indikatorer speglar verkligheten
- en distinktion mellan begreppen integration och segregation
- kartläggning av integration i boendet
- kartläggning av boendesegregation
- förslag på indikatorer

Insatser för ungdomars tillträde till bostäder

BKN har på uppdrag av regeringen undersökt förutsättningarna för att underlätta ungas tillträde till bostadsmarknaden. Enligt rapporten "En egen hård – unga vuxnas etablering på bostadsmarknaden", som överlämnades till regeringen den 28 april, har ungas etablering på bostadsmarknaden minskat under en rad år, särskilt i de största tillväxtregionerna. De viktigaste orsakerna är brist på lediga mindre hyreslägenheter och en försvagad ekonomi för unga. Unga har inte heller i någon större utsträckning kompenserat för bristen på hyreslägenheter genom att köpa en bostad, trots att man i många fall skulle klara de löpande utgifterna om man kunde låna till köpeskillingen. BKN föreslår bland annat införande av statliga hyresgarantier som administreras av kommunerna, samt statliga kreditgarantier för ungas förvärv av bostäder. Regeringen avser att hantera BKN:s förslag i samband med rapporten från

arbetsgruppen för en ny statlig bostadsfinansiering (se nedan) som också innehåller förslag för att underlätta för ungdomar och andra svaga grupper att etablera sig på bostadsmarknaden.

Nationell bostadssamordnare

Regeringen har under 2005 tillsatt en Nationell bostadssamordnare med uppgift att under en treårsperiod ta fram förslag på konkreta åtgärder för att underlätta ungdomars inträde på bostadsmarknaden. Samordnaren skall kartlägga hinder för ungdomar att skaffa sig ett eget boende samt kartlägga och sprida kunskap om framgångsrika initiativ, såväl privata som kommunala. Vidare skall samordnaren se över behovet av nationell övergripande information om lediga bostäder och överväga i vilken form en sådan tjänst kan utföras. I uppdraget ingår också att se över vilka insatser som behövs för att stimulera omflyttning och därmed få ingång flyttkedjor.

Målgruppen för samordnarens uppdrag är främst ungdomar men förslag till åtgärder kan även komma andra grupper till del.

Uppdraget skall slutredovisas senast den 18 december 2007.

Sammanlagning SBN och BKN

Myndigheten Statens bostadsnämnd (SBN) inrättades 2002 för att ge ekonomiskt stöd till kommuner som har problem till följd av höga vakansgrader i det kommunala bostadsföretaget. SBN:s uppgift är att medverka till en omstrukturering av kommunala bostadsföretag. Målet är att ge dem långsiktigt hållbara ekonomiska förutsättningar för en kostnadseffektiv bostadsförvaltning, anpassad till den förväntade befolkningsutvecklingen. Regeringen har i budgetpropositionen för 2006 meddelat att myndigheten kommer att inordnas i Statens bostadskreditnämnd (BKN). Genom sammanslagningen vill regeringen uppnå en effektivare myndighetsstruktur.

Situationen på bostadsmarknaden

Bostadsbehov och efterfrågan

Boverket går i början av varje år ut med en enkät till samtliga kommuner med frågor som ur olika aspekter belyser läget på bostadsmarknaden och förväntat bostadsbyggande. Enkäten genomförs i samarbete med länsstyrelsernas bostadsenheter. Svarsfrekvensen är mycket hög, i Bostadsmarknadsenkäten (BME) år 2005 medverkade samliga 290 av landets kommuner.

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, 4 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 vakanserna som ett problem. Men det finns undantag och i en del kommuner står alltså betydande delar av bostadsbeståndet outhyrt.

Samma kommuner river igen

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.

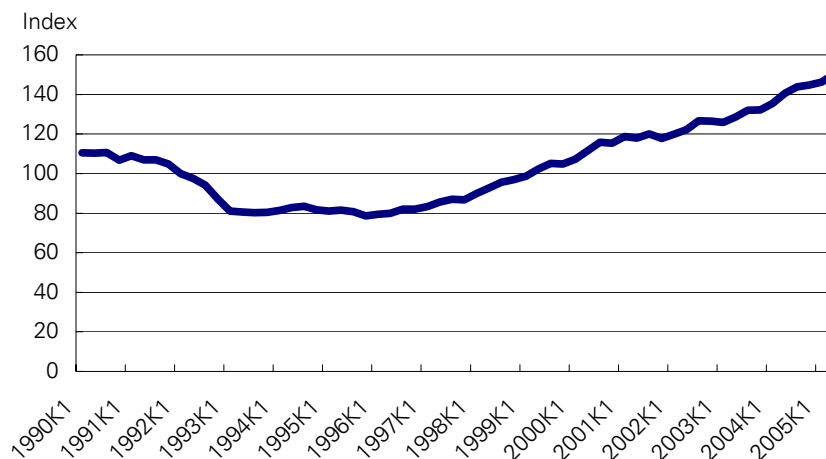
Bostadsmarknadsenkäten visar att det i år är ungefär lika många kommuner som uppger att det kan bli aktuellt att riva bostäder på grund av uthyrningssvårigheter, som förra året. Däremot är antalet lägenheter som är aktuella för rivning något fler än i fjol.

Småhuspriserna har stigit i snart tio års tid

Småhuspriserna har stigit oavbrutet i snart tio års tid, efter fallet under första halvan av 1990-talet. Sedan utgången av år 1995 har småhuspriserna i fast penningvärde stigit med i genomsnitt cirka 90 procent. I storstadsområdena har priserna stigit med mellan 123 och 145 procent.

I jämförelse med toppnivåerna i början av 90-talet ligger priserna i fast penningvärde idag i genomsnitt drygt 30 procent högre; i storstadsområdena mellan 40 och 75 procent högre. Trots detta är småhusbyggandet betydligt lägre än under 1980-talet och början av 1990-talet.

Fastighetsprisindex, fast penningvärde, 1990-2005 kvartal 2
År 1981 = 100



Bostadsbyggandet

Kraftig uppgång i byggandet

Bostadsbyggandet var mycket lågt under perioden 1994–1998, då tillskottet genom ny- eller ombyggnad uppgick till cirka 15 500 bostäder per år.

Byggandet ökar nu i snabb takt. Boverket räknar med att 34 000 bostäder kommer att påbörjas i år, vilket är cirka 3 000 fler än förra året. Av dessa tillkommer 31 000 genom nybyggnad och 3 000 genom ombyggnad av främst lokaler och vindar. Nära två tredjedelar av nyproduktionen beräknas vara i flerbostadshus.

Nästa år påbörjas 36 000 bostäder, varav 33 500 genom nybyggnad och 2 500 genom ombyggnad. Antalet påbörjade bostäder genom nybyggnad kommer därmed ha ökat med 75 procent på fyra år.

Sannolikt kommer under de närmaste åren räntehöjningar som efterhand kyler av efterfrågan, vilket först får genomslag på småhusbyggandet.

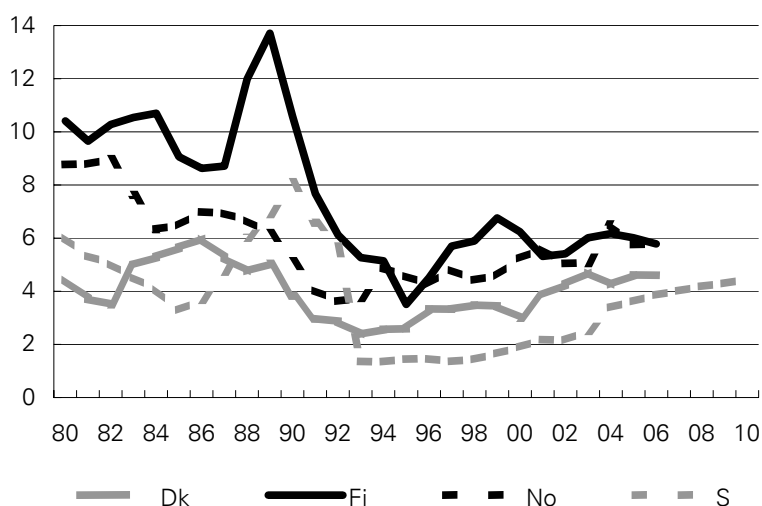
Tabell 1 Boverkets prognos för påbörjade bostäder 2004–2006

År	Antal bostäder, nybyggnad			Procent	
	Totalt	Småhus	Flerbostadshus	Småhus	Flerbostadshus
2004	27 850	10 700	17 150	38	62
2005	31 000	11 500	19 500	37	63
2006	33 500	12 500	21 000	37	60

Källa: Boverkets byggprognos, september 2005

Prognosen innebär att det byggs cirka 3,8 bostäder per 1 000 invånare i år och 4,0 nästa år. Diagrammet nedan visar nyproduktion i de nordiska länderna räknat per 1 000 invånare, med uppskattningar av utvecklingen från april 2005.

Antal påbörjade bostäder i nyproduktion per 1 000 invånare i de nordiska länderna, sept. 2005



Källa: nordisk statistik och konj.bedömare

Bostadssubventioner och bostadsutgifter

Statens utgifter för bostadssubventioner

Staten stöder hushållens möjligheter att konsumera bostäder dels genom direkta anslag i statsbudgeten, dels genom skattesystemet. Räntebidragen, investeringsstöden, bostadsbidraget respektive bostadstillägg för pensionärer är de största utgiftsposterna för det allmänna när det gäller bostadsstödet.

Personer med bostadslån kan få skattereduktion motsvarande upp till 30 procent av räntekostnaden för lånet. Staten stöder också bostadsbyggandet genom den statliga kreditgarantin, som infördes när de statliga bostadslånen upphörde 1992.

Räntebidrag

Räntebidrag ges till ny- och ombyggnad av bostäder upplåtna med hyres- eller bostadsrätt. Ärenden om räntebidrag handläggs av länsstyrelserna och Boverket.

Kreditgarantier

För att underlätta bostadsfinansiering har långivare möjlighet att ansöka om kreditgarantier för att försäkra sig mot förluster vid låntagares obestånd. Garantier kan erhållas för lån mot säkerhet i bostadsfastighet efter det att ny- eller ombyggnad är klar. Statens bostadskreditnämnd (BKN) svarar för ärenden om kreditgarantier.

Investeringsbidrag

Under en femårsperiod har 2,5 miljarder kronor avsatts för att öka byggandet av hyresbostäder på orter med brist på bostäder. Bidraget infördes den 17 april 2001 och kan sökas av såväl privata som kommunala bygg- och bostadsföretag.

Investeringsbidraget kan kombineras med den nya investeringsstimulansen (se nedan). Då reduceras investeringsbidraget med 60 procent.

För investeringsbidrag till hyresbostäder gäller att bostäderna ska vara avsedda för permanent bruk och boende som är garanterat genom hyresavtal eller kooperativ hyresrätt. Bostäderna ska förmedlas via den kommunala bostadsförmedlingen eller i samarbete med kommunen. Bidraget är differentierat mellan tillväxtområden och övriga delar av landet. Projekten ska påbörjas senast den 31 december 2006. Bidrag lämnas i mån av tillgång på medel.

Investeringsstimulans för hyresbostäder och studentbostäder

En investeringsstimulans infördes den 15 augusti 2003 och gäller för projekt som påbörjas mellan den 1 januari 2003 och den 31 december 2006 och som bidrar till ett långsiktigt hållbart byggande. Syftet med den nya investeringsstimulansen är att sänka kostnaderna vid byggandet av mindre hyreslägenheter och studentbostäder. Stödet motsvarar en sänkning av momskostnaden från 25 procent till 6 procent.

Stödet ges för de första 60 kvm till studentbostäder och hyresbostäder med lägenhetsarea på högst 70 kvm. Ett tydligt mål med det nya stödet är att det ska gå till studentbostäder och mindre hyresbostäder som har rimliga hyresnivåer.

I tabellen nedan visas vissa subventioner och skatter inom bostadssektorn under åren 2003 och 2004.

Tabell 2 Vissa subventioner och skatter inom bostadssektorn 2003–2004, miljoner kronor.

	2003	2004
<i>Generella subventioner</i>		
Räntebidrag m m	1 404	1 572
Investeringsbidrag*	375	479
Förluster till följd av statliga garantier	132	20
<i>Summa generella subventioner</i>	<i>1 911</i>	<i>2 071</i>
<i>Individuellt riktade subventioner</i>		
Bostadsbidrag	3 595	3 614
Bostadstillägg f. pensionärer	10 978	10 947
Summa individuellt riktade subventioner	14 573	14 561
<i>Subventioner totalt</i>	<i>16 484</i>	<i>16 632</i>
<i>Skatter</i>		
Ränteavdrag, egnahem	ca 10 500	ca 10 500
Fastighetsskatt	-17 300	- 17 700
<i>Skatter netto</i>	<i>-6 800</i>	<i>-7 200</i>
Subventioner netto	9 684	9 432

Källa: Boverket, Riksförsäkringsverket, Finansdepartementet och Statens bostadskreditnämnd.

De generella subventionerna har minskat mycket kraftigt främst till följd av införandet av ett nytt räntebidragssystem år 1992, ett lågt bostadsbyggande och låga räntor. De individuella subventionerna har legat på en konstant nivå sedan år 1997.

Hushållens boendeutgifter och inkomster år 1997–2005

Redovisning efter upplåtelseform

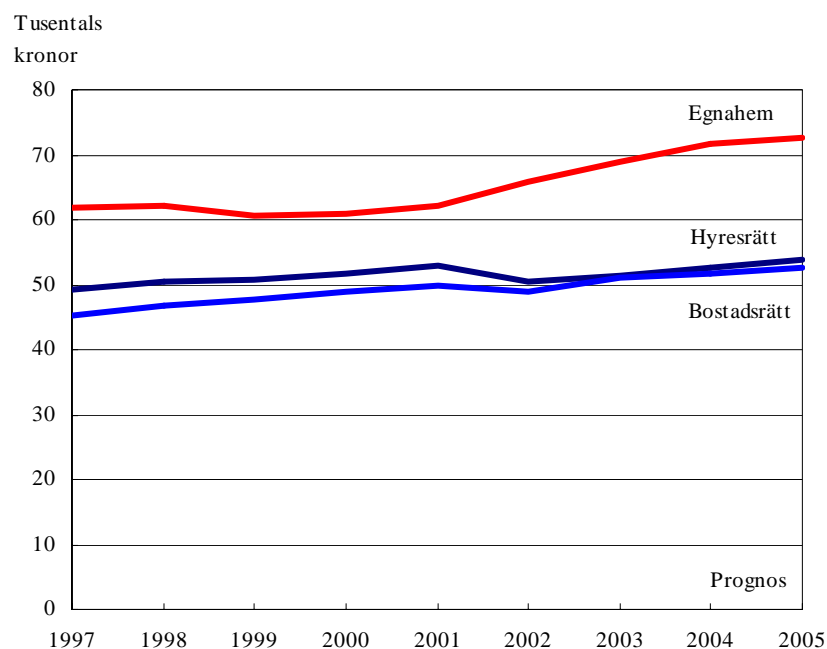
Boendeutgift

Denna redovisning är en preliminär version av ett kapitel ur en kommande rapport som under hösten 2005 kommer att lämnas till regeringskansliet i enlighet med Boverkets regleringsbrev.

År 2003 var boendeutgiften i genomsnitt 51 300 kronor i hyresrätt, 51 000 kr i bostadsrätt och 68 900 kronor i egnahem. En ökning med 800 kronor i hyresrätt, 2 100 kronor i bostadsrätt och 3 100 kronor i egnahem eller i procent en ökning med 1,5 procent, 4,3 procent respektive 4,8 procent jämfört med år 2002.

På lite längre sikt, 2003 jämfört med 1997, ökade boendeutgiften i genomsnitt med 4 procent i hyresrätt, 13 procent i bostadsrätt och med 11 procent i egnahem.

Genomsnittlig boendeutgift per hushåll. 2003 års prisnivå.



Enligt Boverkets prognos för år 2005 kommer hushållens boendeutgifter att ligga på nivån 53 700 kronor i hyresrätt, 52 500 kr i bostadsrätt och 72 700 kronor i egnahem. Det innebär en ökning med 2 400

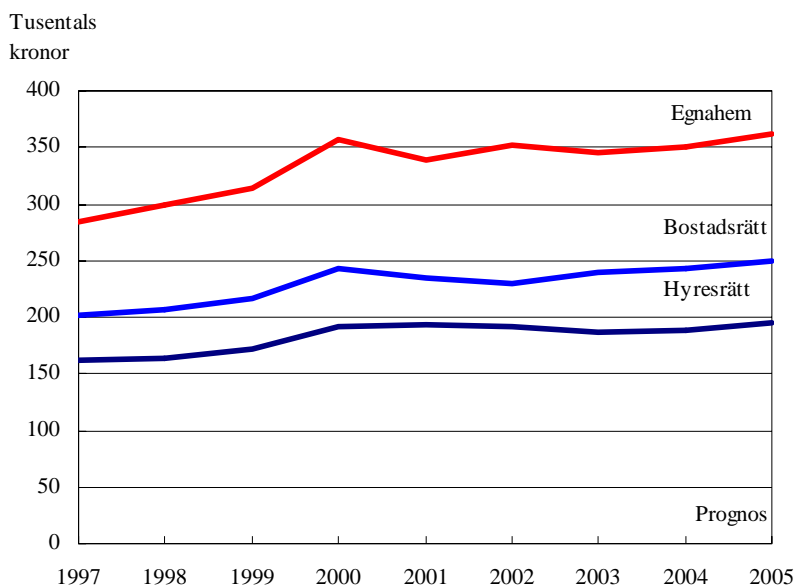
kronor i hyresrätt, 1 500 kronor i bostadsrätt och 3 800 kronor i egnahem eller i procent en ökning med 4,7 procent, 2,9 procent respektive 5,5 procent jämfört med år 2003. Prognosen bygger bl.a. på en bedömning om stigande räntenivåer utifrån en historisk låg räntenivån år 2003.

Disponibel inkomst

År 2003 var hushållens disponibla inkomster i genomsnitt 186 700 kronor i hyresrätt, 239 500 kr i bostadsrätt och 345 300 kronor i egnahem. En minskning med 5 800 kronor i hyresrätt respektive en minskning med 7 400 kronor i egnahem, men en ökning med 9 800 kronor i bostadsrätt eller i procent en minskning med 3,0 i hyresrätt respektive en minskning med 2,1 i egnahem, men en ökning med 4,3 procent i bostadsrätt, jämfört med år 2003.

På lite längre sikt, 2003 jämfört med 1997, ökade hushållens disponibla inkomster i genomsnitt med 15 procent i hyresrätt, 19 procent i bostadsrätt och med 21 procent i egnahem.

Genomsnittlig disponibel inkomst per hushåll. 2003 prisnivå.



Enligt Boverkets prognos för år 2005 kommer hushållens disponibla inkomster att ligga på nivån 194 500 kronor i hyresrätt, 250 100 kr i bostadsrätt och 361 500 kronor i egnahem. Det innebär en ökning med 7 800 kronor i hyresrätt, 10 600 kronor i bostadsrätt och 16 200 kronor i egnahem eller i procent en ökning med 4,2 procent, 4,4 procent respektive 4,7 procent jämfört med år 2003.

Disponibel inkomst per konsumtionsenhet

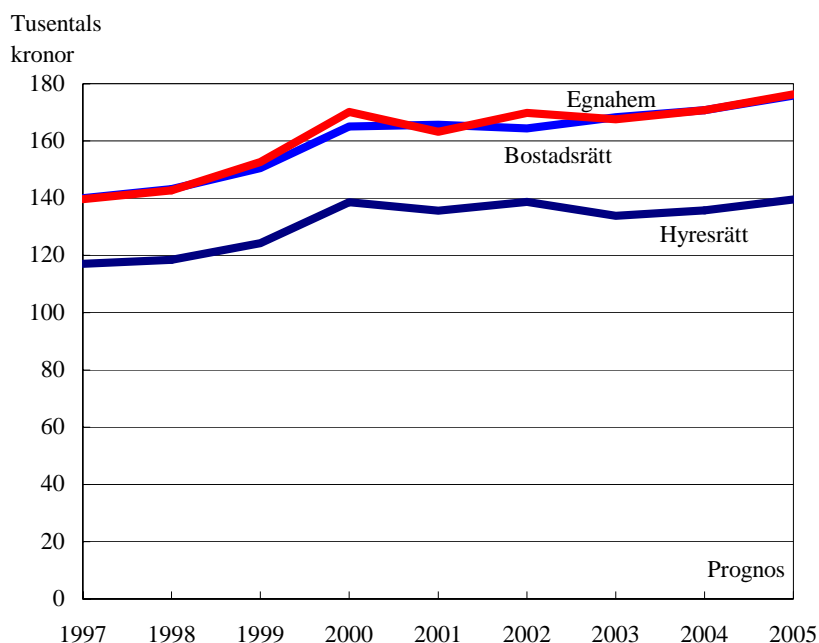
Ett annat sätt att jämföra hushållens ekonomiska standard är att relatera inkomsterna till hur många personer som ska försörjas av hushållets inkomster. Genom att dividera hushållets disponibla

inkomst med en konsumtionsvikt kan vi ta hänsyn till att hushållen består av olika antal hushållsmedlemmar i olika åldrar vilket betyder att hushållen behöver olika stor disponibel inkomst för att få samma ekonomiska standard.

År 2003 var hushållens disponibla inkomster per konsumtionsenhet i genomsnitt 133 900 kronor i hyresrätt, 168 300 kr i bostadsrätt och 167 600 kronor i egnahem. En minskning med 4 900 kronor i hyresrätt respektive med 2 200 kronor i egnahem, men en ökning med 3 900 kronor i bostadsrätt eller i procent en minskning med 3,5 procent i hyresrätt respektive en minskning med 1,3 procent i egnahem men en ökning med 2,3 procent i bostadsrätt, jämfört med år 2002.

På lite längre sikt, 2003 jämfört med 1997, ökade den disponibla inkomsten per konsumtionsenhet i genomsnitt med 14 procent i hyresrätt, 20 procent i bostadsrätt och med 20 procent i egnahem.

Genomsnittlig disponibel inkomst per konsumtionsenhet. 2003 prisnivå.



Enligt Boverkets prognos för år 2005 kommer hushållens disponibla inkomster per konsumtionsenhet att ligga på nivån 139 600 kronor i hyresrätt, 175 900 kr i bostadsrätt och 176 300 kronor i egnahem. Det innebär en ökning med 5 700 kronor i hyresrätt, 7 600 kronor i bostadsrätt och 8 700 kronor i egnahem eller i procent en ökning med 4,3 procent, 4,5 procent respektive 5,2 procent jämfört med år 2003.

Boendeutgiftsprocent

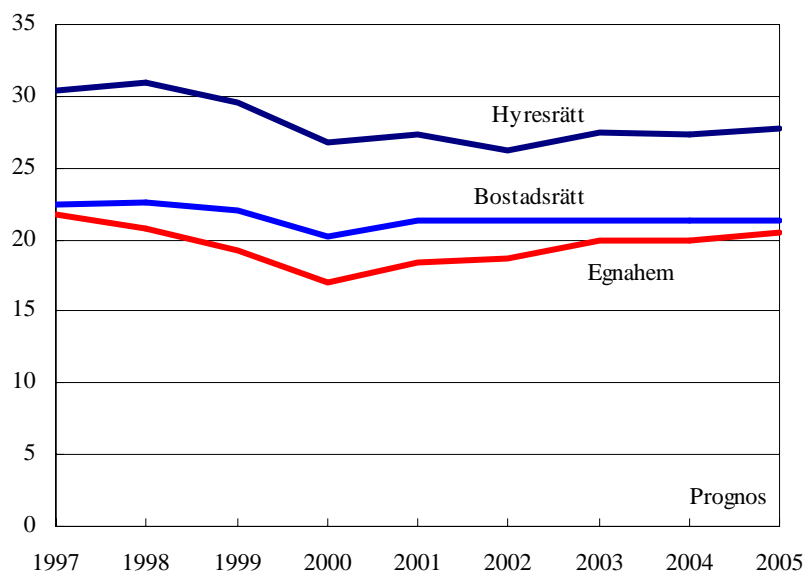
Om bostadsutgiften relateras till hushållens disponibla inkomst får man en uppfattning om hur stor andel av inkomsten som går till

boendet (boendeutgiftsprocenten). År 2003 är boendeutgiftsprocenten i genomsnitt 30,3 procent i hyresrätt, 22,4 procent i bostadsrätt och 21,7 procent i egnahem. En ökning 2003 med 1,2 procentenheter i hyresrätt, oförändrad utgiftsprocent i bostadsrätt och en ökning med 1,3 procentenheter i egnahem, jämfört med år 2002.

På lite längre sikt, 2003 jämfört med 1997, minskade boendeutgiftsprocenten i genomsnitt med 2,9 procentenheter i hyresrätt, 1,1 procentenheter i bostadsrätt och med 1,8 procentenheter i egnahem.

Boendeutgiftens andel av hushållens disponibla inkomst. 2003 års prisnivå.

Procent



Enligt Boverkets prognos för år 2005 kommer den genomsnittliga bostadsutgiftsprocenten att ligga på nivån 27,6 i hyresrätt, 21,0 i bostadsrätt och 20,1 i egnahem. Det innebär en ökning med 0,1 procentenheter i såväl hyresrätt som i egnahem, men en minskning av boendeutgiftsprocenten med 0,3 procentenheter i egnahem, jämfört med år 2003.

Boendeutgiftsprocenten visar boendeutgiften i relation till hushållets disponibla inkomst, dvs., ett mått på hur stor andel av hushållets disponibla inkomster som går till boendet. Ju högre boendeutgiftsprocent, desto lägre är hushållets likviditet efter att boendet är betalt. Men det är inget adekvat mått för att mäta hur boendeutgiften förändras över tiden. En ökad boendeutgiftsprocent kan ju förklaras av en oförändrad boendeutgift, men att hushållets disponibla inkomst har minskat.

Konsumtionsutrymmet efter att boendet är betalt

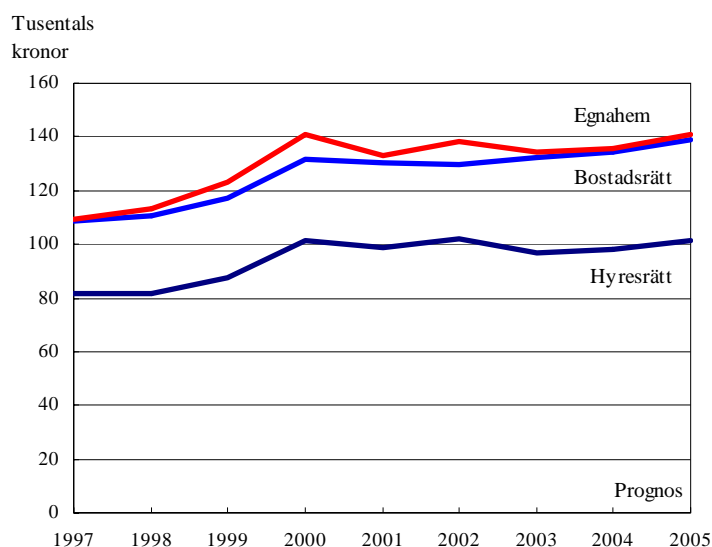
Ytterligare ett mått för att jämföra hushållens ekonomiska standard är konsumtionsutrymmet per konsumtionsenhet efter att boendet är betalt. Genom att jämföra konsumtionsutrymmet efter att boendet är betalt får vi en uppfattning om vilket utrymme hushållet har för övrig konsumtion, dvs. hur är hushållets ekonomiska standard efter att boendeutgifterna är betalda.

År 2003 var konsumtionsutrymmet per konsumtionsenhet efter att boendet betalats i genomsnitt 97 100 kronor i hyresrätt, 132 400 kr i bostadsrätt och 134 100 kronor i egnahem. En minskning med 5 300 kronor i hyresrätt respektive en minskning med 4 000 kronor i egnahem, men en ökning med 3 000 kronor i bostadsrätt eller i procent en minskning med 5,1 procent i hyresrätt och 2,9 procent i egnahem och en ökning med 2,3 procent i bostadsrätt, jämfört med år 2002.

Konsumtionsutrymmet var alltså i genomsnitt drygt 3 000 kronor högre per månad i egnahem, jämfört med konsumtionsutrymmet i hyresrätt år 2003. Denna skillnad i konsumtionsutrymmet bestäms till stor del av att hushåll i egnahem i genomsnitt har en betydligt högre disponibel inkomst än hushåll i hyresrätt, samtidigt som skillnaden i den genomsnittliga bostadsutgiften mellan hushåll i hyresrätt och egnahem är relativt liten. Den genomsnittliga disponibel inkomst var 158 000 kronor eller 85 procent högre i egnahem, medan bostadsutgiften i genomsnitt var 17 000 kronor eller 10 procent högre i egnahem jämfört med hyresrätt år 2003.

På lite längre sikt, 2003 jämfört med 1997, ökade konsumtionsutrymmet per konsumtionsenhet efter att boendet betalats i genomsnitt med 19 procent i hyresrätt, 22 procent i bostadsrätt och med 23 procent i egnahem.

Konsumtionsutrymmet per konsumtionsenhet efter boendet. 2003 år prisnivå.



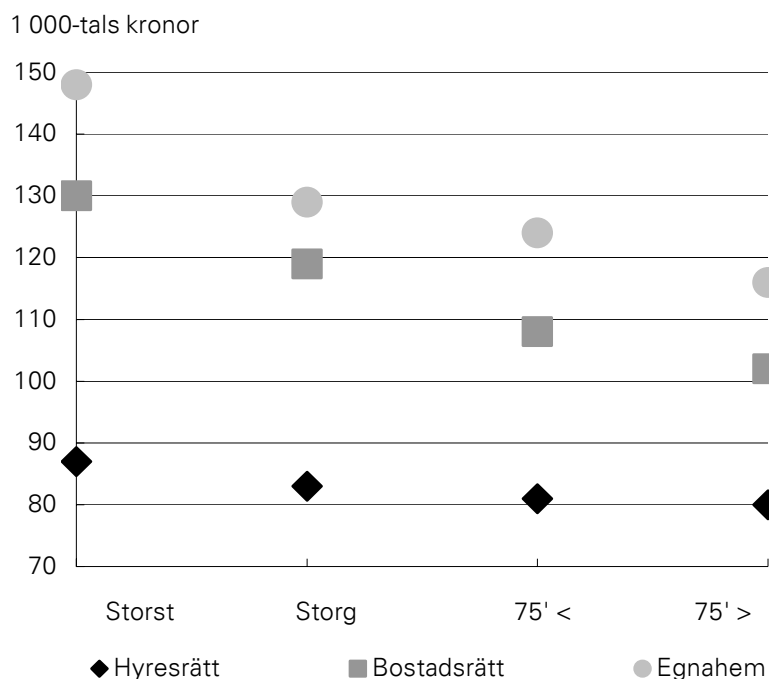
Enligt Boverkets prognos för år 2005 kommer konsumtionsutrymmet per konsumtionsenhet efter att boendet har betalats att ligga på nivån 101 100 kronor i hyresrätt, 138 900 kr i bostadsrätt och 140 900 kronor i egnahem. Det innebär ett ökat konsumtionsutrymme på omkring 4 000 kronor i hyresrätt, 6 500 kronor i bostadsrätt och 6 800 kronor i egnahem eller i procent en ökning med 4,1 procent, 4,9 procent respektive 5,1 procent jämfört med år 2003.

Regionala skillnader

I Storstockholm var konsumtionsutrymmet per konsumtionsenhet efter boendet 148 000 kronor i egnahem, 130 000 kronor i bostadsrätt och 87 000 kronor i hyresrätt år 2003 (medianvärden).

Motsvarande konsumtionsutrymme i regionen ”kommuner med 75 000 invånare eller färre” var 116 000, 102 000 respektive 80 000 kronor. Den näst högsta ekonomiska standarden fanns i region Storgöteborg och den näst lägsta fanns i region ”övriga kommuner med fler än 75 000 invånare”.

Genomsnittligt konsumtionsutrymme per konsumtionsenhet efter att boendet är betalt. 2003 års prisnivå. Medianvärden.



I egnahem var de regionala skillnaderna i hushållens konsumtionsutrymmen per konsumtionsenhet efter boendet betydligt större, än i hyresrätt och bostadsrätt. Konsumtionsutrymmet i egnahem var 32 000 kronor högre i Storstockholm jämfört med regionen ”kommuner med 75 000 invånare eller färre”, medan motsvarande skillnad i bostadsrätt var 28 000 kronor respektive 7 000 kronor i hyresrätt.

Små regionala skillnader i boendegift men stora regionala skillnader i hushållens disponibla inkomster.

Skillnaderna år 2003 i boendegift mellan egna hem och hyresrätt var 36 000 kronor i Storstockholm, 21 000 kronor i Storgöteborg, 19 000 kronor i "övriga kommuner med fler än 75 000 invånare" och 10 000 kronor i "kommuner med 75 000 invånare eller färre". Den högre boendegiften i egna hem förklaras delvis av att boendearean i genomsnitt är större i egna hem.

Bondeutgifterna var 3 000 kronor högre per månad i egna hem i Storstockholm, jämfört med hushåll i hyresrätt i Storstockholm. I "kommuner med 75 000 invånare eller färre" var boendegiften 830 kronor högre per månad i egna hem, jämfört med hyresrätt i denna region.

Hushåll i egna hem hade år 2003 en väsentligt högre disponibel inkomst än hushåll i framför allt hyresrätt, men även jämfört med hushåll i bostadsrätt.

I Storstockholm hade hushåll i egna hem 21 800 kronor högre disponibel inkomst per månad, jämfört med hushåll i hyresrätt. I regionen med lägsta disponibla inkomst var inkomsten nästan 14 000 kronor per månad högre i egna hem, än i hyresrätt.

Hushållens disponibla inkomster år 2003. Medianvärden. Tusentals kronor.

	Storstock- holm	Stor- göteborg	Kommuner >75 000 invånare	Övriga kommuner <75 000 invånare
Hyresrätt	171	157	153	149
Bostadsrätt	229	205	186	174
Egna hem	433	379	348	314

Det är således hushållens relativt höga disponibla inkomsterna i egna hem, och då särskilt i Storstockholm, som huvudsakligen förklarar varför dessa hushåll hade en hög ekonomisk standard.

Tabellbilaga

- Tabell 1 Bygginvesteringar och BNP 1980–2004
- Tabell 2 Lägenheter i nybyggda hus fördelade efter hustyp 1980–2004 (permanenta bostäder)
- Tabell 3 Lägenheter i färdigställda hus efter hustyp och ägarkategori 1980-2004 (permanenta bostäder)
- Tabell 4 Lägenheter i färdigställda hus efter hustyp och upplåtelseform 1980-2004 (permanenta bostäder)
- Tabell 5 Lägenheter i färdigställda hus efter hustyp och lägenhetstyp 1980–2004 (permanenta bostäder)
- Tabell 6 Produktionskostnader i flerbostadshus eller gruppbyggda småhus med preliminärt beslut om statligt lån 1980–1990 och med beslut om statligt stöd 1991–2003 (löpande priser i kr/kvm lägenhetsyta för flerbostadshus och bostadsyta för småhus)
- Tabell 7 Fastighetsprisindex för egnahem 1981–2004
- Tabell 8 Inflation (KPI december–december) och ränta på 5-åriga bostadsobligationer 1991-2004a

Tabell 1 Bygginvesteringar och BNP 1980–2004

A. Investeringar i byggnader och anläggningar, miljoner kronor

År	Löpande priser			Fasta priser, basår 1995			Förändring i procent		
	Bostäder	Övriga byggnader och anläggningar	Summa	Bostäder	Övriga byggnader och anläggningar	Summa	Bostäder	Övriga byggnader och anläggningar	Summa
1980	26 591	37 664	64 255	71 101	72 693	143 794			
1981	27 839	38 913	66 752	67 443	68 148	135 591	-5,1	-6,3	-5,7
1982	28 917	40 732	69 649	65 860	66 818	132 678	-2,3	-2,0	-2,1
1983	31 184	43 693	74 877	65 534	66 195	131 729	-0,5	-0,9	-0,7
1984	36 934	46 717	83 651	72 853	66 546	139 399	11,2	0,5	5,8
1985	38 145	49 293	87 438	70 997	66 733	137 730	-2,5	0,3	-1,2
1986	39 127	53 225	92 352	69 428	69 308	138 736	-2,2	3,9	0,7
1987	45 386	57 141	102 527	75 517	70 236	145 753	8,8	1,3	5,1
1988	55 463	61 937	117 400	81 860	70 301	152 161	8,4	0,1	4,4
1989	66 773	75 122	141 895	85 755	77 537	163 292	4,8	10,3	7,3
1990	80 857	79 784	160 641	91 937	75 934	167 871	7,2	-2,1	2,8
1991	90 770	74 633	165 403	89 757	71 475	161 232	-2,4	-5,9	-4,0
1992	80 936	66 797	147 733	79 335	66 576	145 911	-11,6	-6,9	-9,5
1993	51 769	72 065	123 834	52 792	72 650	125 442	-33,5	-2,7	-14,0
1994	33 387	81 721	115 108	34 809	82 725	117 534	-34,1	13,9	-6,3
1995	26 506	92 137	118 643	26 506	92 137	118 643	-23,9	11,4	0,9
1996	29 615	90 323	119 938	28 872	90 421	119 293	8,9	-1,9	0,5
1997	27 229	86 257	113 486	25 550	84 555	110 105	-11,5	-6,5	-7,7
1998	28 458	91 272	119 730	25 409	86 819	112 228	-0,5	2,7	1,9
1999	32 411	90 576	122 987	28 149	84 092	112 241	10,8	-3,1	0,2
2000	38 923	95 919	134 842	30 953	85 966	116 919	10,0	2,2	4,3
2001	44 638	106 730	151 368	32 253	91 640	123 893	4,2	6,6	6,0
2002	50 520	109 978	160 498	35 632	90 961	126 593	10,5	-0,7	2,2
2003	54 183	109 521	163 704	37 609	87 068	124 677	5,5	-4,3	-1,5
2004	63 919	112 121	176 040	43 662	85 136	128 798	16,1	-2,2	3,3

Källa: SCB, Nationalräkenskaper. Fasta priser fr.o.m. år 2002, kedjad serie med basår 2000.

B. Bruttonationalprodukt (BNP), miljoner kronor

År	Löpande priser	Fasta priser, referensår 2000	Förändring i procent
1980	548 581	1 450 006	
1981	599 426	1 447 236	-0,2
1982	656 083	1 465 207	1,2
1983	736 242	1 492 722	1,9
1984	826 116	1 557 084	4,3
1985	899 754	1 591 604	2,2
1986	985 263	1 635 978	2,8
1987	1 068 065	1 691 609	3,4
1988	1 165 476	1 735 618	2,6
1989	1 293 305	1 783 281	2,7
1990	1 421 418	1 801 626	1,0
1991	1 532 495	1 782 178	-1,1
1992	1 529 379	1 761 105	-1,2
1993	1 544 040	1 725 966	-2,0
1994	1 645 790	1 797 849	4,2
1995	1 770 248	1 870 720	4,1
1996	1 815 144	1 894 872	1,3
1997	1 888 231	1 941 063	2,4
1998	1 971 871	2 011 824	3,6
1999	2 076 525	2 103 933	4,6
2000	2 194 967	2 194 967	4,3
2001	2 269 149	2 217 947	1,0
2002	2 352 938	2 261 773	2,0
2003	2 438 447	2 294 943	1,5
2004	2 545 750	2 377 495	3,6

Källa: SCB, Nationalräkenskaper

C. Investeringar i byggnader och anläggningar, andel av BNP i procent

År	Bostäder	Övriga byggnader och anläggningar	Summa
1980	4,9	6,9	11,8
1981	4,7	6,5	11,2
1982	4,4	6,2	10,7
1983	4,3	6,0	10,2
1984	4,5	5,7	10,2
1985	4,3	5,5	9,8
1986	4,0	5,4	9,4
1987	4,3	5,4	9,7
1988	4,8	5,4	10,2
1989	5,2	5,9	11,1
1990	5,7	5,7	11,4
1991	6,1	5,0	11,1
1992	5,4	4,5	9,9
1993	3,3	4,7	8,0
1994	2,0	5,0	7,0
1995	1,5	5,2	6,7
1996	1,6	5,0	6,6
1997	1,4	4,6	6,0
1998	1,4	4,6	6,1
1999	1,6	4,4	5,9
2000	1,8	4,4	6,1
2001	2,0	4,7	6,7
2002	2,1	4,7	6,8
2003	2,2	4,5	6,7
2004	2,5		

Källa: SCB, Nationalräkenskaper

Tabell 2 Lägenheter i nybyggda hus fördelade efter hustyp
1980–2004 (permanenta bostäder)

Färdigställda

År	<i>Antal</i>			<i>Procent</i>		
	Totalt	Småhus	Flerbostadshus	Totalt	Småhus	Flerbostadshus
1980	51 438	35 536	15 902	100	69	31
1981	51 597	33 996	17 601	100	66	34
1982	45 108	26 770	18 338	100	59	41
1983	43 374	23 143	20 231	100	53	47
1984	34 988	17 891	17 097	100	51	49
1985	32 932	15 808	17 124	100	48	52
1986	28 791	13 517	15 274	100	47	53
1987	30 884	15 145	15 739	100	49	51
1988	40 575	19 481	21 094	100	48	52
1989	50 402	23 026	27 376	100	46	54
1990	58 426	24 680	33 746	100	42	58
1991	66 886	28 685	38 201	100	43	57
1992	57 319	19 532	37 787	100	34	66
1993	35 088	9 400	25 688	100	27	73
1994	21 630	5 246	16 384	100	24	76
1995	12 678	3 726	8 952	100	29	71
1996	13 085	3 695	9 390	100	28	72
1997	13 007	3 868	9 139	100	30	70
1998	11 459	4 280	7 179	100	37	63
1999	11 712	5 061	6 651	100	43	57
2000	12 984	5 579	7 405	100	43	57
2001	15 411	7 884	7 527	100	51	49
2002	19 941	7 227	12 714	100	36	64
2003	19 986	8 143	11 843	100	41	59
2004	25 283	11 578	13 705	100	46	54

Källa: SCB, bostadsbyggnadsstatistik

Påbörjade

År	Antal			Procent		
	Totalt	Småhus	Flerbostadshus	Totalt	Småhus	Flerbostadshus
1980	50 100	32 500	17 600	100	65	35
1981	44 500	26 800	17 600	100	60	40
1982	41 900	23 500	18 400	100	56	44
1983	37 800	19 500	18 300	100	52	48
1984	34 100	17 300	16 800	100	51	49
1985	27 500	13 600	13 900	100	49	51
1986	30 700	14 700	16 000	100	48	52
1987	39 800	17 300	22 600	100	43	57
1988	50 800	23 300	27 600	100	46	54
1989	58 900	26 200	32 600	100	44	55
1990	69 600	27 800	41 700	100	40	60
1991	56 900	22 200	34 700	100	39	61
1992	37 700	12 800	24 900	100	34	66
1993	21 100	5 900	15 300	100	28	73
1994	13 500	4 100	9 500	100	30	70
1995	13 000	3 900	9 000	100	30	70
1996	13 700	4 300	9 500	100	31	69
1997	12 000	4 600	7 400	100	38	62
1998	12 700	6 100	6 600	100	48	52
1999	14 600	7 200	7 400	100	50	50
2000	16 800	8 200	8 600	100	49	51
2001	19 300	7 000	12 300	100	36	64
2002	19 200	7 400	11 800	100	39	61
2003	22 200	9 400	12 800	100	42	58
2004	27 900	10 700	17 200	100	38	62
2005	31 000	11 500	19 500	100	37	63
2006	33 500	12 500	21 000	100	37	63

Källa: År 1992-1996: SCB, Analys av Danellgröparna i nybyggnadsstatistiken (1998-09-14). År 2004- 2006: Boverkets prognos, september 2005. Övriga år: SCB, nybyggnadsstatistik.

Tabell 3 Lägenheter i färdigställda hus efter hustyp och ägarkategori 1980–2004 (permanenta bostäder)

År	Antal färdigställda lägenheter	Ägarkategori, procent			Bostadsrättsföreningar		
		Staten landsting kommuner	Allmän nyttiga		HSB, Riksbyggen	Övriga	Privata
Samtliga hustyper							
1980	51 438	2	19	13	1	64	
1981	51 597	2	24	14	2	58	
1982	45 108	2	28	17	3	50	
1983	43 374	2	24	23	6	45	
1984	34 988	2	24	17	11	46	
1985	32 932	2	25	20	9	43	
1986	28 791	2	27	19	9	43	
1987	30 884	2	27	20	12	39	
1988	40 575	2	27	20	12	39	
1989	50 402	1	23	20	13	41	
1990	58 426	1	24	19	12	44	
1991	66 886	1	22	18	10	49	
1992	57 319	2	25	19	11	43	
1993	35 088	4	27	18	15	35	
1994	21 630	12	28	8	13	38	
1995	12 678	12	26	1	11	51	
1996	13 085	10	20	5	13	51	
1997	13 007	5	22	4	20	49	
1998	11 459	7	16	5	23	49	
1999	11 712	6	16	8	25	46	
2000	12 984	6	12	6	25	51	
2001	15 411	3	14	6	21	56	
2002	19 941	4	16	7	21	51	
2003	19 986	3	18	5	23	50	
2004	25 283	3	18	5	21	53	
Småhus							
1980	35 536	0	5	5	1	89	
1981	33 996	1	9	7	1	82	
1982	26 770	1	8	9	4	78	
1983	23 143	1	6	14	5	73	
1984	17 891	1	6	10	9	74	
1985	15 808	2	7	11	10	70	
1986	13 517	1	10	12	10	67	
1987	15 145	1	11	11	18	60	
1988	19 481	1	11	15	18	56	
1989	23 026	1	10	16	19	55	
1990	24 680	1	9	16	20	55	
1991	28 685	0	9	16	17	58	
1992	19 532	0	9	19	19	53	
1993	9 400	0	9	18	26	47	
1994	5 246	1	4	6	23	66	
forts.							

År	Antal färdigställda lägenheter	Ägarkategor, procent			Bostadsrättsföreningar		Privata
		Staten landsting kommuner	Allmän nyttiga		HSB, Riksbyggen	Övriga	
Forts.							
Småhus							
1995	3 726	0	6	1	9	84	
1996	3 695	0	3	0	12	85	
1997	3 868	0	4	5	15	76	
1998	4 280	0	1	1	15	83	
1999	5 061	0	3	2	17	78	
2000	5 579	0	2	0	14	84	
2001	7 884	0	1	2	8	89	
2002	7 227	0	2	1	8	89	
2003	8 143	0	1	0	4	95	
2004	11 578	0	3	0	5	91	
Flerbostadshus							
1980	15 902	7	51	31	2	9	
1981	17 601	4	55	28	3	10	
1982	18 338	3	57	28	3	10	
1983	20 231	3	44	33	7	13	
1984	17 097	4	43	25	12	16	
1985	17 124	3	42	28	9	18	
1986	15 274	2	43	25	8	22	
1987	15 739	3	43	28	7	20	
1988	21 094	3	41	24	8	24	
1989	27 376	2	35	24	9	30	
1990	33 746	2	34	21	7	36	
1991	38 201	2	33	19	4	41	
1992	37 787	4	33	19	7	38	
1993	25 688	6	34	19	11	30	
1994	16 384	16	36	9	10	29	
1995	8 952	17	34	0	11	37	
1996	9 390	14	27	7	14	38	
1997	9 139	7	30	4	22	37	
1998	7 179	11	26	7	27	29	
1999	6 651	10	26	12	31	22	
2000	7 405	11	20	10	33	26	
2001	7 527	7	26	10	36	21	
2002	12 714	7	25	10	29	30	
2003	11 843	6	31	8	37	20	
2004	13 705	6	31	9	34	20	

Källa: SCB, bostadsbyggnadsstatistik

Tabell 4 Lägenheter i färdigställda hus efter hustyp och upplåtelseform 1980–2004
(permanenta bostäder)

År	Alla lägenheter	<i>Småhus</i>			<i>Flerbostadshus</i>				
		Antal lägenheter	Äganderätt %	Bostadsrätt %	Hyresrätt %	Antal lägenheter	Äganderätt %	Bostadsrätt %	Hyresrätt %
1980	51 438	35 536	89	6	6	15 902	1	32	67
1981	51 597	33 996	82	8	10	17 601	-	31	69
1982	45 108	26 770	77	12	10	18 338	-	30	70
1983	43 374	23 143	73	19	8	20 231	-	39	61
1984	34 988	17 891	73	19	8	17 097	-	35	65
1985	32 932	15 808	68	21	11	17 124	-	36	64
1986	28 791	13 517	64	22	14	15 274	-	33	67
1987	30 884	15 145	55	29	16	15 739	-	35	65
1988	40 575	19 481	49	32	19	21 094	-	31	69
1989	50 402	23 026	46	35	19	27 376	-	32	68
1990	58 426	24 680	41	36	23	33 746	-	28	72
1991	66 886	28 685	43	33	24	38 201	-	23	77
1992	57 319	19 532	37	38	25	37 787	-	24	76
1993	35 088	9 400	35	44	21	25 688	-	29	71
1994	21 630	5 246	53	29	18	16 384	-	17	83
1995	12 678	3 726	71	10	18	8 952	-	12	88
1996	13 085	3 695	71	12	16	9 390	-	18	82
1997	13 007	3 868	66	20	14	9 139	-	25	75
1998	11 459	4 280	80	16	4	7 179	-	34	66
1999	11 712	5 061	76	19	5	6 651	-	42	58
2000	12 984	5 579	81	14	4	7 405	-	42	58
2001	15 411	7 884	88	10	1	7 527	-	45	55
2002	19 941	7 227	88	9	3	12 714	-	39	61
2003	19 986	8 143	94	5	1	11 843	-	44	56
2004	25 283	11 578	90	6	4	13 705	-	42	58

Källa: SCB, bostadsbyggnadsstatistik

Tabell 5 Lägenheter i färdigställda hus efter hustyp och lägenhetstyp 1980–2004
(permanenta bostäder)

År	Antal färdigställda lägenheter	Lägenhetstyp i procent								Rumsenheter per lägenhet
		Bostad utan kök	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok	7+ rok	
Samtliga hustyper										
1980	51 438	2	2	13	15	25	25	15	3	5,11
1981	51 597	2	2	14	19	27	23	11	2	4,92
1982	45 108	2	2	18	19	30	20	8	1	4,71
1983	43 374	2	2	21	21	28	19	6	1	4,57
1984	34 988	2	3	23	20	27	18	5	1	4,48
1985	32 932	2	3	25	22	27	16	5	1	4,39
1986	28 791	2	4	27	22	24	16	4	1	4,31
1987	30 884	3	3	26	24	25	15	4	1	4,30
1988	40 575	3	3	27	23	24	15	4	1	4,26
1989	50 402	2	4	28	24	23	14	4	1	4,24
1990	58 426	3	5	29	26	22	12	3	1	4,12
1991	66 886	4	4	27	26	22	12	4	1	4,16
1992	57 319	6	5	30	26	21	9	2	0	3,91
1993	35 088	13	6	28	24	19	8	2	0	3,66
1994	21 630	29	6	22	18	15	6	2	1	3,21
1995	12 678	36	5	17	14	14	8	4	1	3,17
1996	13 085	32	4	19	16	15	9	3	2	3,32
1997	13 007	31	4	16	19	17	8	3	2	3,36
1998	11 459	29	2	13	18	20	11	5	2	3,65
1999	11 712	22	2	13	19	22	13	6	3	4,00
2000	12 984	24	2	13	16	20	14	8	4	4,04
2001	15 411	15	2	14	17	21	15	11	7	4,53
2002	19 941	29	2	12	16	17	12	8	4	3,85
2003	19 986	17	5	13	18	21	12	9	5	4,24
2004	25 283	16	4	13	19	19	13	10	6	4,37
Småhus										
1980	35 536	0	0	2	8	29	35	21	4	5,78
1981	33 996	0	0	3	11	33	33	17	3	5,57
1982	26 770	0	0	5	11	38	32	13	2	5,42
1983	23 143	0	0	5	11	39	33	11	2	5,37
1984	17 891	0	0	4	11	39	33	11	2	5,40
1985	15 808	0	0	6	12	39	30	9	2	5,28
1986	13 517	0	0	8	13	37	31	9	1	5,22
1987	15 145	0	0	9	15	38	29	7	2	5,14
1988	19 481	0	0	9	16	37	29	8	1	5,12
1989	23 026	0	0	10	16	37	27	8	1	5,10
1990	24 680	0	0	10	18	37	25	8	1	5,03
1991	28 685	0	0	8	18	37	25	9	1	5,11
1992	19 532	0	0	9	20	40	23	6	1	4,99
1993	9 400	0	0	7	20	40	24	7	2	5,06
1994	5 246	0	0	7	19	39	23	8	3	5,15

forts.

År	Antal färdigställda lägenheter	Lägenhetstyp i procent								Rumsenheter per lägenhet
		Bostad utan kök	1rok	2rok	3rok	4rok	5rok	6rok	7+rok	
Forts.										
Småhus										
1995	3 726	0	2	6	14	36	26	12	5	5,34
1996	3 695	0	0	4	16	36	28	11	5	5,44
1997	3 868	0	0	5	21	35	22	1	5	5,29
1998	4 280	0	0	3	15	36	25	14	6	5,48
1999	5 061	0	0	3	13	35	27	14	8	5,59
2000	5 579	0	0	2	12	29	28	18	10	5,78
2001	7 884	0	0	3	11	27	26	20	13	5,93
2002	7 227	0	0	3	10	25	28	21	12	5,95
2003	8 143	0	0	2	9	27	27	22	12	6,02
2004	11 578	0	0	2	10	26	27	22	13	6,02
Flerbostadshus										
1980	15 902	5	7	35	33	16	3	1	0	3,61
1981	17 601	5	6	35	34	16	4	0	0	3,67
1982	18 338	4	5	38	31	18	3	0	0	3,68
1983	20 231	4	5	39	33	16	3	0	0	3,65
1984	17 097	5	6	43	30	14	2	0	0	3,52
1985	17 124	4	5	43	31	15	2	0	0	3,56
1986	15 274	3	7	44	31	12	2	0	0	3,50
1987	15 739	5	5	43	33	12	2	0	0	3,49
1988	21 094	6	6	43	31	12	2	0	0	3,48
1989	27 376	4	6	43	31	12	2	0	0	3,51
1990	33 746	5	8	42	31	12	2	0	0	3,46
1991	38 201	6	7	41	31	11	2	0	0	3,44
1992	37 787	9	8	41	29	11	2	0	0	3,35
1993	25 688	18	8	36	26	11	2	0	0	3,15
1994	16 384	38	8	26	18	7	1	0	0	2,59
1995	8 952	51	7	22	14	5	0	0	0	2,26
1996	9 390	45	6	24	16	7	2	0	0	2,50
1997	9 139	45	6	20	18	9	1	0	0	2,54
1998	7 179	46	3	19	20	10	2	0	0	2,56
1999	6 651	39	3	21	23	12	2	0	0	2,79
2000	7 405	41	4	21	19	13	2	0	0	2,72
2001	7 527	29	4	25	23	14	3	1	0	3,06
2002	12 714	45	3	17	20	12	3	0	0	2,66
2003	11 843	28	8	21	24	16	2	0	0	3,02
2004	13 705	29	7	22	26	13	2	0	0	2,98

Källa: SCB, bostadsbyggnadsstatistik

Tabell 6 Produktionskostnader i flerbostadshus eller gruppbyggda småhus med preliminärt beslut om statligt lån 1980–1990 och med beslut om statligt stöd 1991–2003 (löpande priser i kr/kvm lägenhetsyta för flerbostadshus och bostadsyta för småhus)

År	Fler- bostads- hus	Grupp- byggda småhus	Produktionskostnader (1980=100)		Konsument- prisindex (KPI) 1980=100	Realproduktionskostnader (1980=100)	
			Fler- bostads- hus	Grupp- byggda småhus		Fler- bostads- hus	Grupp- byggda småhus
1980	4 060	3 592	100	100	100	100	100
1981	4 736	4 045	117	113	112	104	100
1982	5 043	4 392	124	122	122	102	100
1983	5 635	4 961	139	138	133	105	104
1984	6 162	5 423	152	151	143	106	105
1985	6 458	5 625	159	157	154	103	102
1986	6 990	6 107	172	170	160	107	106
1987	7 943	6 904	196	192	167	117	115
1988	9 096	7 947	224	221	177	127	125
1989	9 834	8 796	242	245	188	129	130
1990	11 331	10 007	279	279	208	134	134
1991	11 914	10 626	293	296	227	129	130
1992	12 698	11 115	313	309	232	135	133
1993	12 559	10 905	309	304	243	127	125
1994	12 378	10 501	305	292	249	123	118
1995	12 798	10 166	315	283	255	124	111
1996	12 957	10 599	319	295	256	125	115
1997	14 679	11 730	362	327	257	141	127
1998	14 990	12 536	369	349	257	144	136
1999	17 483	13 196	431	367	258	167	142
2000	18 122	16 011	447	445	261	171	170
2001	21 921	16 221	541	451	267	202	169
2002	23 005	16 620	568	461	273	207	169
2003	23 546	17 847	580	497	278	209	179

Källa: SCB, Nybyggnadskostnader för bostadshus

Tabell 7 Fastighetsprisindex för egnahem 1981–2004

År	Egnahem	Fritidshus	Konsument- prisindex (KPI)	Reala priser Egnahem	Fritidshus
1981	100	100	100	100	100
1982	101	104	109	93	95
1983	101	107	118	86	91
1984	105	112	128	82	88
1985	109	117	137	80	85
1986	115	123	143	80	86
1987	130	139	149	87	93
1988	154	166	158	97	105
1989	181	191	168	108	114
1990	203	216	185	110	117
1991	217	253	203	107	125
1992	197	225	207	95	109
1993	175	205	217	81	94
1994	183	215	222	82	97
1995	184	215	227	81	95
1996	185	219	229	81	96
1997	198	228	230	86	99
1998	217	248	230	94	108
1999	237	268	231	103	116
2000	263	306	233	113	131
2001	284	335	238	119	140
2002	302	358	243	124	147
2003	322	383	248	130	154
2004	353	424	249	142	170

Källa: SCB, Fastighetsprisindex

Tabell 8 Inflation (KPI december–december) och ränta på 5-åriga bostadsobligationer i december 1991–2004

År	Inflation	Ränta
1991	8,1	11,5
1992	2,0	11,4
1993	4,1	7,5
1994	2,6	11,0
1995	2,4	8,9
1996	0,1	6,2
1997	1,9	6,3
1998	-0,6	4,5
1999	1,2	5,9
2000	1,4	5,2
2001	2,9	5,5
2002	2,3	4,8
2003	1,4	4,5
2004	0,4	3,4

Källa: SCB (KPI), och Riksbanken (räntor)

Boverket

Box 534, 371 23 Karlskrona
Tel: 0455-35 30 00. Fax: 0455-35 31 00
www.boverket.se