

Bostadsmarknaden år 2007-2008

Med slutsatser av Bostadsmarknadsenkäten 2007



Bostadsmarknaden år 2007-2008
Med slutsatser av Bostadsmarknadsenkäten
2007

Boverket juni 2007

Titel: Bostadsmarknaden år 2007-2008 Med slutsatser av Bostadsmarknadsenkäten 2007

Utgivare: Boverket juni 2007

Upplaga: 1

Antal ex: 500

Tryck: Boverket internt

ISBN: 978-91-85751-31-0

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: 212-4964/2006

Foto omslag: Mats Alm, Jollymedia

Publikationen kan beställas från:

Boverket, Publikationsservice, Box 534, 371 23 Karlskrona

Telefon: 0455-35 30 50 eller 35 30 56

Fax: 0455-819 27

E-post: publikationsservice@boverket.se

Webbplats: www.boverket.se

Denna skrift kan på begäran beställas i alternativa format.

© Boverket 2007

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.

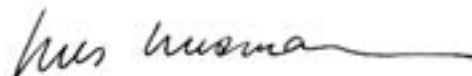
Vårt syfte är att ge en bred överblick över det aktuella läget i olika delar av landet, att genom kontinuitet i genomförandet följa utvecklingen över tiden och att bidra med ett underlag för bedömningar av utvecklingen de närmaste två åren. Genom att vi hämtar alla uppgifter på kommunnivå ger materialet möjligheter att göra analyser på i princip valfri regional nivå. Bostadsmarknadsenkäten ingår som underlag till våra byggprognoser.

Enkäten genomförs i samarbete med länsstyrelsernas plan- och bostadsenheter och vi vill särskilt tacka länsstyrelserna 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, Lina Martinson, Hans-Åke Palmgren och Annette Rydqvist. Martin Hedenmo är ansvarig enhetschef.

Karlskrona juni 2007



Ines Uusmann
generaldirektör

Innehåll

Boverkets reflektioner.....	7
Sammanfattning av kommunernas bedömningar.....	11
Olika förutsättningar i kommunerna.....	15
Kommungrupper	15
Hur fördelar sig befolkningen?	17
Flyttströmmarna	19
Vad händer med ungdomar och äldre	26
Bostadsmarknadsläge	29
Färre kommuner med överskott på bostäder.....	29
Antalet kommuner som har problem med tomma lägenheter minskar.....	40
Sex av tio invånare bor i kommuner med bostadsbrist.....	43
Hyresrätter – till äldre, ungdomar och flyktingar	44
Det behövs fler bostäder för ungdomar och studenter	48
Bostadsbyggandet.....	53
Bostadsbyggandet fortsatte att öka år 2006	53
Hur mycket och var byggs det 2007-2008	55
Vart är byggandet på väg?.....	64
Antalet hyresrätter minskar	67
Varför ökar inte bostadsbyggandet ännu mer?.....	70
Minskat intresse för studentbostäder	72
Arbetet med boendefrågorna.....	79
Läget i landet inför den nya mandatperioden	79
Samma frågor fortsätter att vara aktuella.....	81
Bostadsförmedlingar, bostadsservice och förturer	84
Försäljning av allmännyttiga bostäder	87
Kommer försäljningar av allmännyttiga bostäder öka?.....	87
Försäljningar under 2006	92
Insatser för särskilda grupper	99
Brist på bostäder till flyktinghushåll.....	99
Allt färre bor i äldreboenden.....	104
Bilagor	111
Länsindelning	113
Storstadsregioner och högskoleorter.....	115
Bostadsmarknadsläge, förväntad utveckling på bostadsmarknaden och rivning på grund av uthyrningssvårigheter per kommun.....	117
Förväntat bostadsbyggande, befolkning, flyttningsöverskott m.m. per kommun	125

Boverkets reflektioner

Syftet med rapporten

Syftet med Boverkets bostadsmarknadsenkät (BME) är att bidra till en kontinuerlig uppföljning över tid av utvecklingen på bostadsmarknaden och att spåra trender och tendenser inför den framtida utvecklingen. Materialet ger möjlighet att analysera regionala mönster och skillnader mellan olika typer av kommuner. Bostadsmarknadsenkäten fungerar också som en ingång till vidare kontakter med enskilda kommuner eller andra typer av fördjupningar, utifrån de indikationer som enkätsvaren ger.

Enkäten genomförs i samarbete med länsstyrelserna. Länsstyrelserna samlar in materialet från kommuner och går igenom resultaten. Denna kvalitetssäkring är en viktig del i arbetet med enkäten. Länsstyrelserna bidrar även med bedömningar och synpunkter på resultaten från det egna länet.

Rapporten bygger mestadels på uppgifter från Boverkets Bostadsmarknadsenkät. Men för att bland annat kunna göra olika jämförelser och kunna sätta in resultaten i ett större sammanhang används även material från till exempel Statistiska centralbyrån (SCB).

290 olika planeringssituationer

Det har de senaste åren varit problematiskt att det är många kommuner som uppger att man har brist på bostäder, särskilt i centralorterna. Samtidigt är det positivt att allt färre kommuner har problem med tomma lägenheter. I bostadsmarknadsenkäten ber vi kommunen göra en övergripande bedömning av bostadsmarknadsläget i kommunen. Det råder brist på bostäder 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 enstaka bostadsområde behöver inte innebära att den lokala bostadsmarknaden som helhet betraktad präglas av ett överskott. Detta sätt att definiera begreppen ger utrymme för olika tolkningar och bedömningar. Ett annat sätt att få en uppfattning om situationen på de lokala bostadsmarknaderna är att titta på marknadsindikatorer tillsammans med kommunernas bedömningar. Om det råder bostadsbrist eller inte på den lokala bostadsmarknaden är i många fall en bedömningsfråga. Brist på bostäder innebär dessutom olika

saker i olika typer av kommuner. Bara genom att dela in kommunerna i olika grupper efter befolkningsstorlek¹ och sedan titta på hur olika åldersgrupper flyttar mellan olika typer av kommuner kan man få en bild av vilka olika situationer kommunerna har att ta hänsyn till. Storstadsregionerna har till exempel stor inflyttning, men av olika karaktär. I Malmö till exempel är flyktinginvandringen stor, men det finns också en betydande inflyttning från Danmark, vilket påverkar efterfrågan på bostäder på olika sätt. På mindre orter är det inte alltid bostadsbristen i sig som är problemet utan kanske snarare att anpassa bostadsbeståndet till de behov som finns (exempelvis billiga hyresrätter så att ungdomar kan flytta hemifrån och så att par som separerar snabbt kan skaffa en till bostad). Det handlar även om att tillgänglighetsanpassa beståndet efter den åldrande befolkningens behov.

Där det finns för få bostäder i förhållande till behov och efterfrågan, t ex på grund av att det är en stor inflyttning, kan det leda till trångboddhet och att anställda på ortens arbetsplatser behöver pendla över stora avstånd eller att de söker jobb någon annanstans. Men brist på bostäder kan också innebära att det till antalet finns tillräckligt med bostäder men att det är fel sorts bostäder. De lediga bostäderna kanske inte är anpassade för en åldrande befolkning eller så finns de utanför centralorten där servicen har försvunnit. Det kan även vara så att man behöver få till flyttkedjor för att möjliggöra eller underlätta generationsväxling i olika delar av beståndet.

Oavsett om det handlar om obalans mellan antalet lägenheter på marknaden och antalet bostadssökande, eller att kvaliteten på utbudet inte motsvarar det som efterfrågas så är rapporterad brist på bostäder inte alltid detsamma som nybyggnadsbehov. Ett ökat utbud kan uppstå genom en ökad omsättning av lägenheter i beståndet. Men det kan vara svårt för den som har låga inkomster att få råd med en lägenhet, oavsett om den är ny eller begagnad.

Inte heller är rapporterad bostadsbrist något som nödvändigtvis är ett problem som behöver uppmärksammas eller åtgärdas centralt. I vissa fall är det inget större problem utan snarast ett uttryck för en dynamisk ekonomi där ökade inkomster leder till ökad efterfrågan på bostäder. Det som då krävs är lokala insatser inom ramen för kommunernas bostadsförsörjningsansvar.

Vad händer på bostadsmarknaden?

Bostadsmarknaden 2007–2008 präglas av en tillväxtekonomi med stigande inkomster och fortsatt hög befolkningstillväxt i storstadsregionerna, men med växande befolkning också på mindre orter utom i de allra minsta kommunerna. År 2006 hade vi den största folkökningen sedan början av 1990-talet. Ökningen beror till stor del på den ökade invandringen. En del av den rapporterade bostadsbristen kan sägas vara ett resultat av stigande inkomster och höga förväntningar på framtiden. Detta återspeglas i efterfrågan på bostäder i attraktiva lägen, som är en utmaning såväl för den kommunala planeringen som för byggherrarna. Likaså är sannolikt behovet av seniorbostäder, det vill säga anpassade bostäder för äldre i det ordinarie bostadsbeståndet, någonting som marknaden och kommunerna kan lösa. Svårare blir det om några år att bygga upp särskilda boenden för gruppen över 80. Å andra sidan kan det vara svårt för en mindre kommun att över-

¹ Se avsnitt "Olika förutsättningar i olika kommuner"

huvudtaget få till någon nyproduktion. För att kunna få till stånd någon nyproduktion lyfter man fram de mest attraktiva lägena, kanske på bekostnad av andra väl så angelägna behov.

Annorlunda förhåller det sig med låginkomsthushållens behov av bostäder. När arbetsmarknaden förbättras söker sig många hushåll med låga inkomster eller som precis inträtt på den svenska arbets- och bostadsmarknaden till tillväxtområdena. Här finns få lediga hyresrätter samtidigt som marknadspriserna på bostadsrätter och egnahem har stigit kraftigt. Resultatet för vissa grupper blir trångboddhet, eller långa pendlingsavstånd, vilket Boverket också belyst i andra rapporter.

Sverige har under det senaste året haft en stor befolkningsökning – inflyttningen från utlandet är större än någonsin tidigare. Denna befolkningsökning är dock inte jämnt spridd över landet, utan koncentrerad framför allt till storstadsregionerna. Trots att vi ser ett ökat byggande i dessa regioner kan det bli svårt för kommunerna att hantera den ökande befolkningen. De nyproducerade bostäderna tillgodoser en viss del av inflyttningen, men det finns också ett behov av bostäder till hushåll med lägre inkomster. Planeringen och genomförandet av bostadsförsörjningen ligger på kommunerna. Det är de som enligt bostadsförsörjningslagen har ansvaret för att det finns ett adekvat utbud av bostäder så att alla i kommunen ska kunna bo i goda bostäder och bra boendemiljöer. Men kommunernas möjligheter att leva upp till detta ansvar varierar och när det gäller vissa av de utmaningar som kommunerna står inför kan vi se att det blir mycket stora svårigheter framöver att klara detta:

- Antalet asylsökande har ökat dramatiskt de senaste åren. Även antalet flyktingar som fått uppehållstillstånd har ökat, inte minst som en följd av förra årets tillfälliga asyllag. Enligt Integrationsverkets prognoser kommer antalet personer som söker och får uppehållstillstånd vara fortsatt högt de närmaste åren. Den ökande flyktingströmmen innebär ett ökat tryck på bostadsmarknaden. Det gäller både små lägenheter till ensamstående och stora lägenheter till de större flyktinghushållen.
- Vi har en stor andel ungdomar och denna andel ökar. Denna grupp flyttar i stor utsträckning till storstäder för studier eller arbete och är i behov av mindre och billiga lägenheter.
- Trångboddheten är redan idag ett stort problem i vissa områden i storstadskommunerna och som med stor sannolikhet kommer att förstärkas, inte minst på grund av de två ovanstående punkterna.
- Den sociala och etniska segregationen är ett reellt problem i många av storstadskommunerna. Att bryta segregationen är svårt, men en viktig fråga för kommunernas utveckling.

Kommuner utanför storstadsregionerna står också inför ett antal problem. I många fall behöver även dessa kommuner bygga nya bostäder, men av olika skäl är det inte tillräckligt lönsamt:

- Antalet äldre ökar och det kan bli svårt för kommunerna att tillgodose behovet av bostäder med god tillgänglighet för äldre och funktionshindrade genom nyproduktion eller ombyggnad.
- Det gäller att kunna möta efterfrågan på bostäder för ungdomar som vill flytta hemifrån.
- En viktig förutsättning är att kunna ta emot inflyttande arbetskraft som kanske har andra anspråk på sitt boende än vad som kan erbjudas i de kommuner där det finns lediga lägenheter. Men i många mindre kommuner finns nästan inga lediga lägenheter och förutsättningarna för att få till stånd nyproduktion är mycket små eller obefintliga.
- Det finns fortfarande kommuner som har svårt att komma tillrätta med det överskott på bostäder som finns i kommunen. Många av dessa kommuner har rivit tidigare och behöver riva ännu mer.

Vad händer med allmännyttan?

I de flesta kommuner finns ett allmännyttigt bostadsbolag och i många kommuner är allmännyttan ett viktigt bostadspolitiskt instrument. Vad blir då innebörden av att tillståndsplikten för försäljningar av allmännyttiga bostäder försvinner vid utgången av juni 2007? Troligtvis kommer även detta att få olika innebörd i olika delar av landet. Det vi har sett hitintills är att försäljningarna kan komma att öka i större städer och områden där marknaden gör det intressant att äga sin bostad. Däremot verkar det inte finnas något större intresse i mindre kommuner där prisbildningen inte skapar incitament för försäljningar. Uppskattningsvis kan det bli aktuellt med försäljningar i en fjärdedel av kommunerna. Det skiljer sig även åt mellan storstadsregionerna. I Storstockholm kan det bli aktuellt med försäljningar i hälften av kommunerna och då främst till bostadsrätter. Vi ser inte dessa tendenser i de andra storstadsregionerna.

Byggandet

Utifrån kommunernas bedömningar prognostiserar Boverket ett byggande på 40 000 bostäder genom ny eller ombyggnad 2007. Utifrån bedömningar av framtida hushållsbildning och rivningar Boverket gjort i en annan rapport² så är detta en fullt rimlig nivå i förhållande till behovet. De stora ungdomskullarna som nu kommer ut på bostadsmarknaden, liksom den starka konjunkturen, motiverar en så pass hög nivå byggandet just nu, men på några års sikt måste bostadsbyggandet sannolikt minska något för att inte resultera i ett bostadsöverskott.

² Regional byggbehovsanalys 2003–2020 – en resultatrapport.

Sammanfattning av kommunernas bedömningar

Bostadsmarknaden

Allt färre kommuner har överskott på bostäder och det är allt fler kommuner som verkar ha kommit till rätta med sina problem med tomma bostäder. Det är nu endast var femte kommun som bedömer att man har överskott på bostäder. Samtidigt är det även fler kommuner med balans totalt sett på bostadsmarknaden i kommunen. Det är nu över hundra kommuner eller 36 procent av kommunerna som redovisar balans. Av dessa kommuner är det dock hälften som har brist på bostäder i centralorten eller i innerstaden. Det är allt fler kommuner som har brist på bostäder i centralorten eller innerstaden.

Det är fortfarande cirka 40 procent av kommunerna som bedömer att den lokala bostadsmarknaden präglas av brist på bostäder i förhållande till efterfrågan³. Av de kommuner som redovisar brist på bostäder är det cirka 40 procent som har mindre än 25 000 invånare.

Antalet lediga lägenheter i det allmännyttiga bostadsbeståndet fortsätter att minska. Antalet kommuner som uppger att de har så många tomma lägenheter i allmännyttan att detta utgör ett problem har minskat från 21 procent till 17 procent under det senaste året.

Behovet av hyresrätter till unga och äldre kvarstår

Fortfarande är ungdomarna en grupp som drabbas hårt av bostadsbristen. Det är fler kommuner som har brist på lämpliga bostäder för ungdomar än som har generell bostadsbrist, men i år är skillnaden inte lika uttalad som tidigare år. Antalet kommuner som uppger att de har brist på bostäder för unga har minskat något de två senaste åren. I år uppgav 128 av landets kommuner att

³ 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 enstaka bostadsområde behöver inte innebära att den lokala bostadsmarknaden som helhet betraktad präglas av ett överskott.

de hade brist på bostäder för unga, för ett par år sedan gällde detta närmare hälften av landets kommuner. Cirka hälften av de kommuner som uppger att de har brist på bostäder för ungdomar är belägna utanför storstäderna och högskoleorterna.

Det har byggts en hel del studentbostäder de senaste åren men nu märks en avmattning av intresset för den här typen av nyproduktion. Enligt kommunernas bedömningar kommer produktionen av studentbostäder i det närmaste att halveras i förhållande till föregående år.

Byggandet

Boverket bedömer att cirka 36 000 bostäder påbörjades genom nybyggnad 2006 och att de ombyggnader som påbörjades under året ger ett tillskott på ytterligare 4 500 lägenheter. Många byggherrar skyndade sig därutöver att gjuta så kallade Odellplattor innan nyår för att få möjlighet till bostadsstöd. De borttagna bostadsstöden och Odellplattorna gör att osäkerheten om hur många bostäder som kommer att påbörjas de närmaste åren är större än tidigare.

Kommunernas bedömningar tyder på att antalet nybyggda bostäder kommer att öka med 13 procent från 2006 till 2008. Bedömningarna understöds dock inte fullt ut av projektlistorna, där antalet bostäder i säkra projekt på två års sikt minskar för flerbostadshus i riket utanför storstäderna. Antalet planerade hyresrätter på två års sikt minskar totalt sett medan antalet bostadsrätter fortsätter att öka. I projektlistorna för år 2008 finns 59 procent fler bostadsrätter än hyresrätter. I synnerhet dominerar bostadsrätter i Storstockholm.

Hur kommunerna arbetar med bostadsförsörjningsfrågorna

Boendeplanering borde vara en viktig del i kommunernas strategiska planering. Under den föregående mandatperioden var det endast 28 procent av kommunerna som tog fram riktlinjer för bostadsförsörjningen.

Många kommuner arbetar särskilt mycket just nu för att kunna erbjuda fler 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 trygghets-skapande åtgärder. Det är samma frågor som har varit aktuella i flest kommuner under flera år i följd och med samma inbördes ordning. De fortsätter dock att öka från år till år.

Under 2006 fanns det nio kommuner med en kommunal bostadsförmedling. I flera av de andra kommunerna handlar det om att det kommunala bostadsbolaget eller en kommunal stiftelse fördelar sina egna bostäder. 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. Framförallt handlar det om information om bostadsmarknaden som publiceras på kommunens hemsida.

Allmännyttan

När det gäller allmännyttans bostäder har försäljningarna de senaste tre åren främst har skett ute i landets övriga kommuner jämfört med tidigare år då försäljningarna i stor utsträckning förekom i Stockholms län och framförallt

Stockholms stad. En annan trend är att försäljningarna under senare år framförallt har inneburit att hyresgästerna fått en privat istället för en allmännyttig värd mot att det tidigare skedde mycket omvandlingar till bostadsrätter av de försålda lägenheterna.

Att tillståndsplikten för försäljning av allmännyttiga bostäder tas bort från och med halvårsskiftet får troligen olika innebörd i olika delar av landet, exempelvis beroende på om det är en kommun med stor efterfrågan på bostäder eller om det råder överskott på bostäder. Både enligt kommuner och länsstyrelser förväntas effekterna av borttagandet av tillståndsplikten ha en viss fördröjning och först lite längre fram kan vi se resultatet. I dagsläget uppger drygt en fjärdedel av kommunerna att det kan bli aktuellt med försäljningar under de kommande två åren.

Särskilda grupper

Allt fler människor söker asyl och får uppehållstillstånd i Sverige. Detta innebär en stor press på kommunerna att skaffa fram bostäder till flyktinghushållen och ett ökande antal kommuner anger att de har brist på sådana bostäder. Det är framförallt stora lägenheter som kommunerna har brist på, men även andra typer av bostäder saknas för att tillgodose behoven. Främst storstadsregionerna och de större högskoleorterna har en stor andel kommuner som anger brist på bostäder till flyktinghushåll.

Färre kommuner än tidigare rapporterar att de har behovet täckt av särskilda boendeformer för äldre. När det gäller särskilt boende för funktionshindrade är situationen sämre än för den äldre åldersgruppen och läget har försämrats under det senaste året.

Under 2006 fick något fler hemlösa personer eller hushåll än tidigare en bostad genom kommunens försorg. Knappt var femte kommun hade behövt fler bostäder att anvisa till personer som inte kan få eget förstahandskontrakt på den ordinarie bostadsmarknaden. De flesta samarbetar med allmännyttan, men endast tre av tio kommuner har något regelbundet samarbete om detta med privata fastighetsägare.

Olika förutsättningar i kommunerna

Kommungrupper

I årets rapport har vi valt att redovisa bostadsmarknadsläget utifrån en indelning av kommunerna i sju grupper. Storstadsregionerna är redovisade var för sig, högskoleorterna är uppdelade i två grupper efter invånarantal med en gräns vid 75 000 invånare. Övriga kommuner bildar två grupper också den avgränsad efter kommunens storlek med en gräns vid 25 000 invånare.

Olika kommungrupper 2006

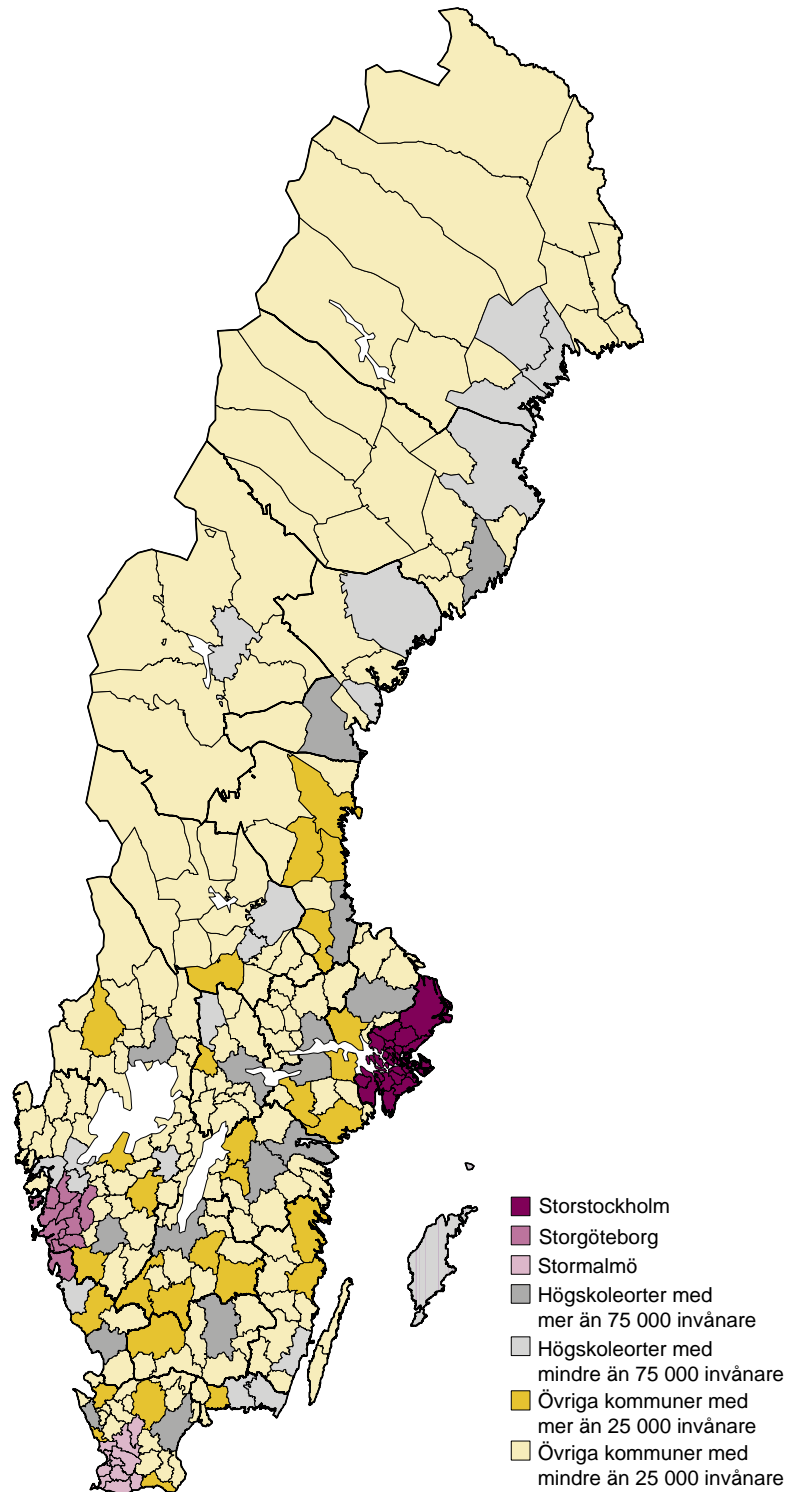
	Antal kommuner	Antal invånare
Storstockholm	26	1 918 104
Storgöteborg	13	888 229
Stormalmö	12	614 330
Högskoleorter med mer än 75 000 inv.	16	1 774 197
Högskoleorter med mindre än 75 000 inv.	19	919 212
Övriga kommuner med mer än 25 000 inv.	29	963 745
Övriga kommuner med mindre än 25 000 inv.	175	2 035 440

Syftet med att dela in kommunerna i olika grupper är att få en bättre bild av hur det ser ut i de olika kommunerna och att få grupper som är så jämförbara som möjligt. Men det förekommer ändå stora skillnader inom de olika grupperna.

Den absolut största gruppen är den med kommuner med mindre än 25 000 invånare som består av 175 kommuner. Det är mer än hälften av Sveriges alla kommuner och dessutom är de väl spridda över landet, från Tomelilla i söder till Kiruna i norr. Det är ingen homogen grupp utan förhållandena på bostadsmarknaden skiljer sig åt mellan kommunerna. Många av kommunerna med överskott på bostadsmarknaden som har rivit

och kommer att riva återigen finns här. Samtidigt finns här kommuner som har haft ett ökat tryck på bostadsmarknaden de senaste åren och som har brist på bostäder.

Kommuntyper



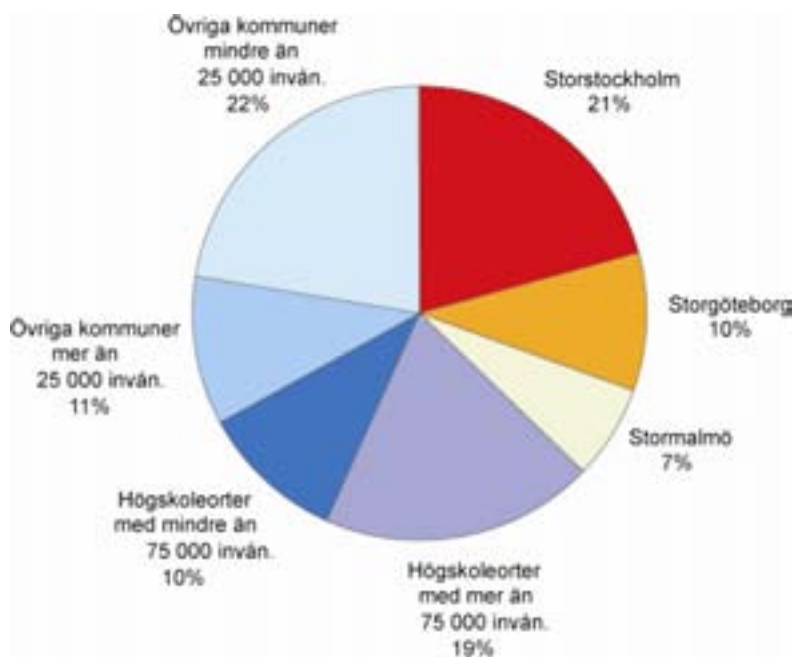
Hur fördelar sig befolkningen?

Hur fördelar sig då befolkningen mellan de olika grupperna?

Cirkeldiagrammet illustrerar hur befolkningen fördelar sig mellan kommunerna. Närmare fyra av tio invånare bor i något av de tre storstadsregionerna Storstockholm, Storgöteborg eller Stormalmö. Cirka tre av tio bor i en kommun med högskola som är belägen utanför storstadsregionerna. En tredjedel av landets befolkning bor i övriga kommuner.

Fler än var femte invånare bor i kommuner med färre än 25 000 invånare vilket innebär att det bor fler människor i små kommuner än inom Storstockholmsområdet.

Befolkning i olika kommungrupper 2006



Källa: SCB, Boverkets bearbetning

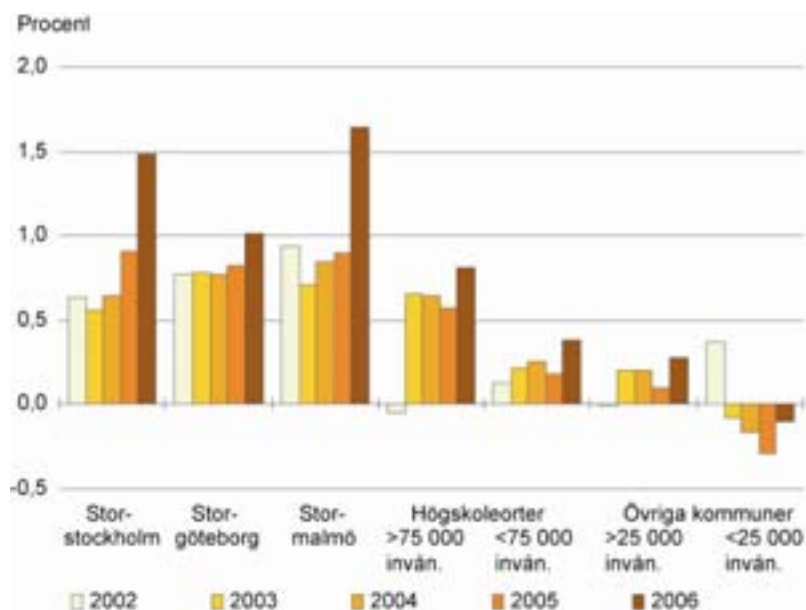
Befolkningen ökade kraftigt 2006

- År 2006 ökade Sveriges befolkning med 65 500 personer vilket är den högsta siffran sedan 1994 och en ökning med 80 procent jämfört med föregående år. Ökningen beror i första hand på den ökade invandringen som uppgick till 95 750 personer, den högsta siffran som SCB noterat. Invandringsökningen berodde till största delen på den tillfälliga asyllag som i vissa fall gav asylsökande rätt till en ny prövning. Av Sveriges 290 kommuner ökade 165 sin folkmängd under 2006 medan övriga kommuner hade en folkminskning eller oförändrad folkmängd. Liksom tidigare år var den största enskilda invandrargruppen svenska medborgare, 16 procent av den totala invandringen. Därefter kom irakiska medborgare med 11 procent. De två nästföljande länderna i storleksordning var Polen och Danmark.
- Som framgår av diagrammet nedan ökade befolkningen kraftigt i storstadsregionerna under 2006. Ökningen var särskilt stor i Stormalmö och

Storstockholm. Befolkningsutvecklingen är i hög grad relaterad till kommunstorlek med en kraftigare folkökning i de kommungrupper som omfattar de större kommunerna. Gruppen ”övriga kommuner med mindre än 25 000 invånare” som består av 175 av Sveriges kommuner minskade sin befolkning totalt sett.

- Mönstret är detsamma om vi följer utvecklingen fem år tillbaka i tiden. Storstadsregionerna har ökat mest i förhållande till befolkningen. I Storstockholm var folkökningen relativt låg under åren 2002–2004 men har åter tagit fart de senaste två åren. Storgöteborg har haft den jämnaste utvecklingen av de tre storstadsregionerna men sett över hela perioden har befolkningstillväxten legat på ungefär samma nivå som i Storstockholm. Stormalmö har haft den mest expansiva utvecklingen av samtliga kommungrupper. Totalt har befolkningen ökat med drygt 5 procent i Stormalmö under den aktuella perioden.
- Högskoleorter med mer än 75 000 invånare har inte haft en lika expansiv utveckling som de tre storstadsregionerna men folkökningstakten har varit högre än i de mindre högskoleorterna.
- Övriga kommuner med mer än 25 000 invånare har i sin tur haft en något lägre folkökning än de mindre högskoleorterna. De minsta kommunerna med mindre än 25 000 invånare, är den enda kommungrupp som har minskat sin befolkning totalt sett. Minskningen var dock lite mindre 2006 än de närmast föregående åren.

Folkökning i kommungrupperna 2002-2006 i procent av befolkningen



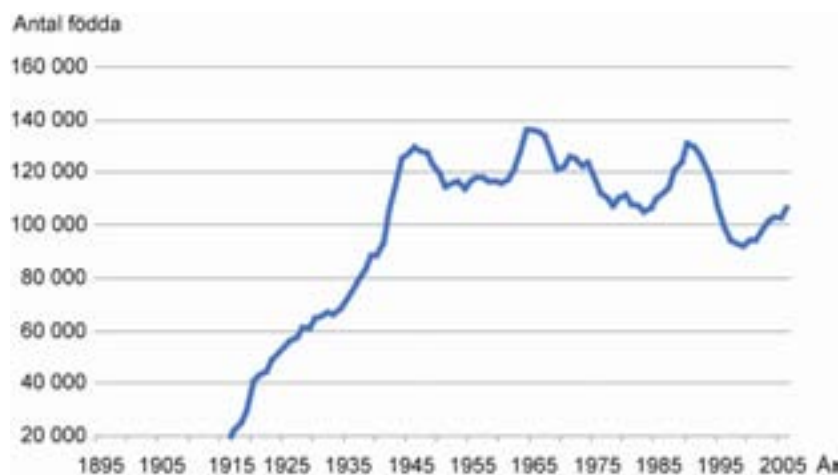
Källa: SCB, Boverkets bearbetning

Stora svängningar i födelsetalen

I den kommunala planeringen är det ofta inte den totala befolkningen som är intressantast utan hur befolkningen är fördelad på olika åldrar. Mäniskor i olika åldrar har olika behov som i sin tur ställer krav på den

kommunala planeringen. Barnomsorg, skola, omsorg om äldre är exempel på verksamheter som är starkt relaterade till olika åldersgrupper. Diagrammet nedan visar hur de olika åldersklasserna varierar i storlek vilket i sin tur ställer stora krav på den kommunala planeringen. Diagrammet nedan visar befolkningen efter födelseår i riket vid årsskiftet 2006 men observera att de lokala variationerna kan vara stora.

Sveriges folkmängd efter födelseår den 31 december 2006



Källa: SCB, Boverkets bearbetning

I diagrammet kan vi urskilja tre tydliga ”pucklar” vid mitten av fyrtioalet, sextioalet och 1990. Vi kan också se en djup svacka runt millennieskiftet. De senaste åren har födelsetalen åter börjat stiga. Det ställer stora krav på den kommunala planeringen att hantera de stora svängningarna i födelsetalen.

Flyttströmmarna

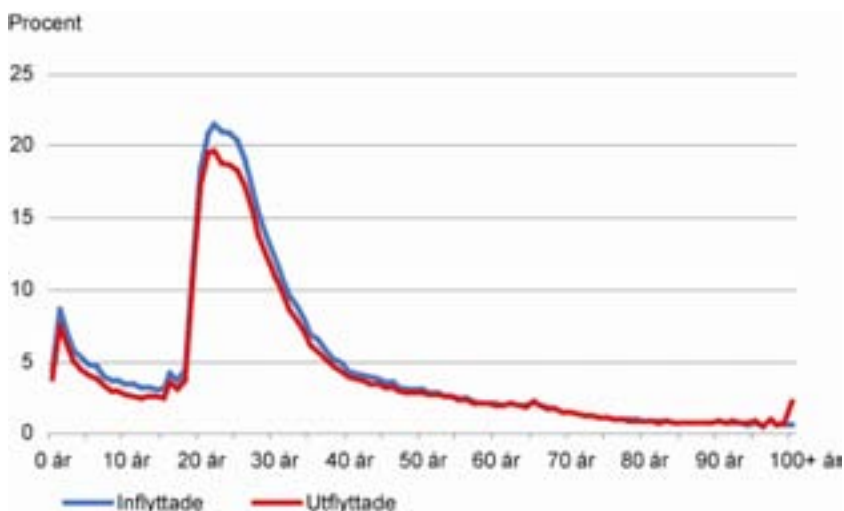
Efterfrågan på bostadsmarknaden är i hög grad beroende av befolkning-utvecklingen och av befolkningssammansättningen. I ett bostadsför-sörjningsperspektiv är det synnerligen viktigt att studera flyttrörelserna eftersom dessa på ett direkt sätt påverkar efterfrågan på bostäder⁴.

Vilka är det då som flyttar? I första hand är det unga människor som står för de långväga flyttningarna. Senare i livet är det vanligare att byta bostad inom en ort eller region. Nedanstående diagram visar hur hög andel i varje årskull som flyttade över kommungräns 2006. Av diagrammet framgår också att unga människor flyttar mest, flyttningsrörelserna är som mest intensiva i tjugooårsåldern. Som mest är det så många som runt 20 procent i

⁴ Se Boverkets rapport Boendepanering i praktiken – en vägledning till statistiken 2005

en årskull som rör sig över kommungränserna. I diagrammet ingår även flyttningar till och från utlandet vilket medför att andelen inflyttare är högre än andelen som flyttar ut.

Flyttningar över kommungräns 2006 i ettårsklasser. Andel av befolkningen i den aktuella åldersklassen.



Källa: SCB, Boverkets bearbetning

Rekordhög inflyttning 2006

- År 2006 skiljer sig från tidigare år genom de rekordhöga nivåerna på inflyttningen till landet. I synnerhet Stormalmö men också Storstockholm särskiljer sig genom att ha de i särklass största flyttningsöverskotten per tusen invånare. De har med andra ord tagit emot en mycket stor del av flyttströmmarna under året. Högskoleorter med mer än 75 000 invånare och Storgöteborg har också ett relativt stort flyttningsöverskott i förhållande till befolkningen.
- Vid ens studie av utvecklingen de senaste fem åren framgår det att Storstockholm har haft relativt låga nivåer på inflyttningen under 2002–2004 men utvecklingen har därefter vänt till ett stort flyttningsöverskott 2006. Storgöteborg har haft en relativt jämn utveckling under perioden. Stormalmö har haft det i särklass största genomsnittliga flyttningsöverskottet under de senaste fem åren.
- Högskoleorter med mer än 75 000 invånare har haft relativt stora flyttningsöverskott över åren och även om utvecklingen inte skiljer sig nämnvärt från den i Storgöteborg har den här gruppen näst efter Stormalmö svarat för det största genomsnittliga flyttningsöverskotten under perioden.
- Övriga kommungrupper har flyttningsöverskott på en betydligt lägre nivå. Även om skillnaden inte är stor har kommungruppen ”övriga kommuner med mer än 25 000 invånare” haft något högre flyttningsöverskott per tusen invånare än de högskoleorterna med mindre än

75 000 invånare. Kommungruppen med mindre än 25 000 invånare har haft det lägsta flyttningsöverskottet per tusen invånare.

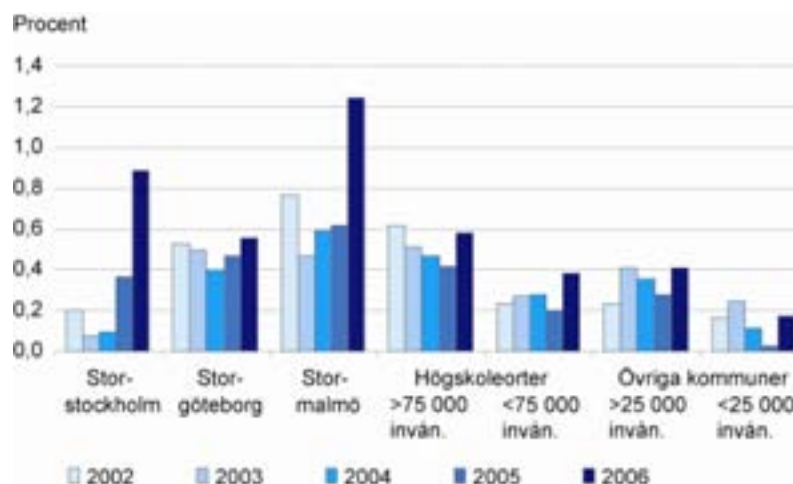
Flyttströmmarna inom landet

- Det är av intresse att se hur flyttströmmarna inom landet ser ut. Vi ser då att Storstockholm har haft ett underskott gentemot övriga delar av landet under 2002–2004 men har ett relativt stort överskott 2006. Storgöteborg har haft en jämn utveckling under perioden medan Stormalmö som har haft relativt låga nivåer under några år har ett större överskott 2006.
- De större högskoleorternas flyttningsöverskott har från en relativt hög nivå 2002 successivt blivit mindre. De mindre högskoleorterna har haft underskott i flyttströmmarna inom landet de senaste två åren.
- Övriga kommuner med mer än 25 000 invånare har ett litet underskott 2006. Flyttningsrörelserna inom landet har medfört att de minsta kommunerna förlorat allt fler invånare under den senaste femårsperioden.

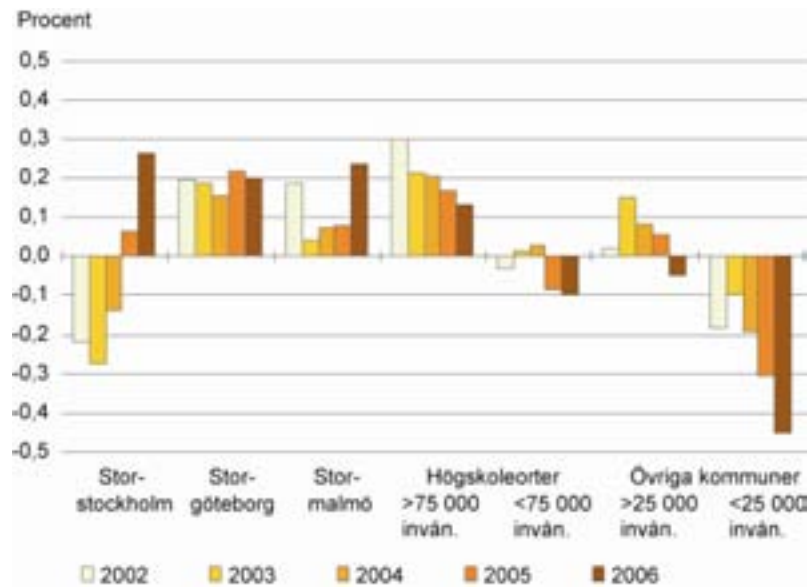
Flyttningsutbytet med utlandet

- Det stora flyttningsöverskottet gentemot utlandet under 2006 har gett genomslag i samtliga kommungrupper. Stormalmö svarar för det största överskottet gentemot utlandet, det gäller även totalt sett under de senaste fem åren. Storstockholm och gruppen med de minsta kommunerna har flyttningsöverskott gentemot utlandet på samma relativt höga nivå, även detta gäller i stort sett om man ser till hela perioden. Storgöteborg skiljer sig ifrån de övriga storstadsregionerna genom att ha ett betydligt lägre flyttningsöverskott gentemot utlandet. Övriga kommungrupper har haft en relativt likartad utveckling.

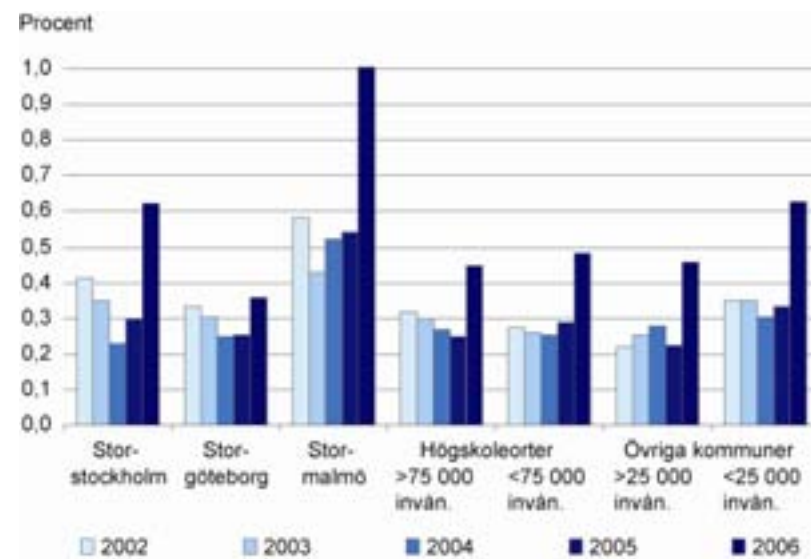
Flyttningsöverskott i procent av befolkningen 2002-2007



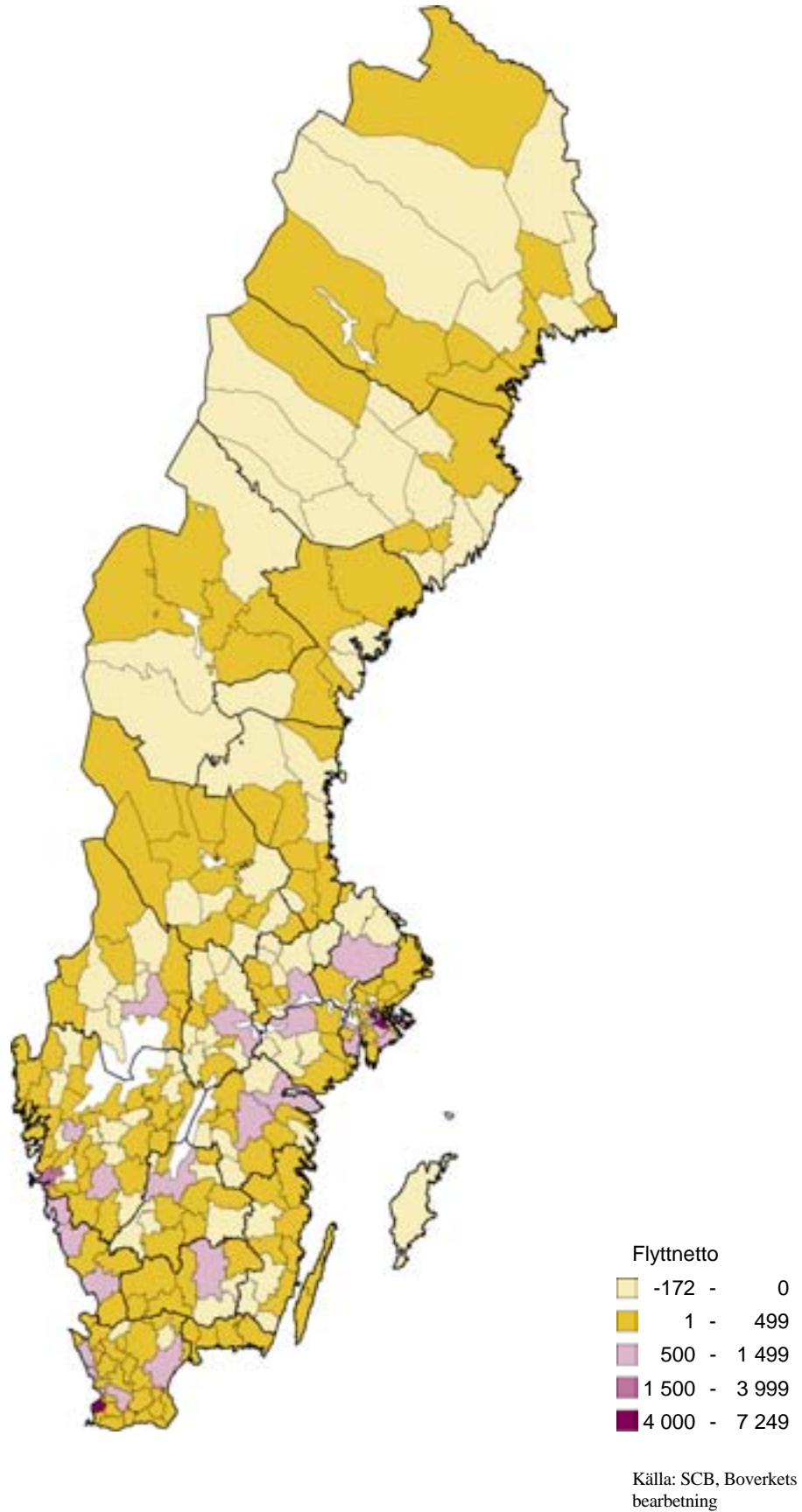
Källa: SCB, Boverkets bearbetning

Inrikes flyttningsöverskott 2002-2006 i procent av befolkningen

Källa: SCB, Boverkets bearbetning

Flyttningsöverskott gentemot utlandet 2002-2006 i procent av befolkningen

Källa: SCB, Boverkets bearbetning

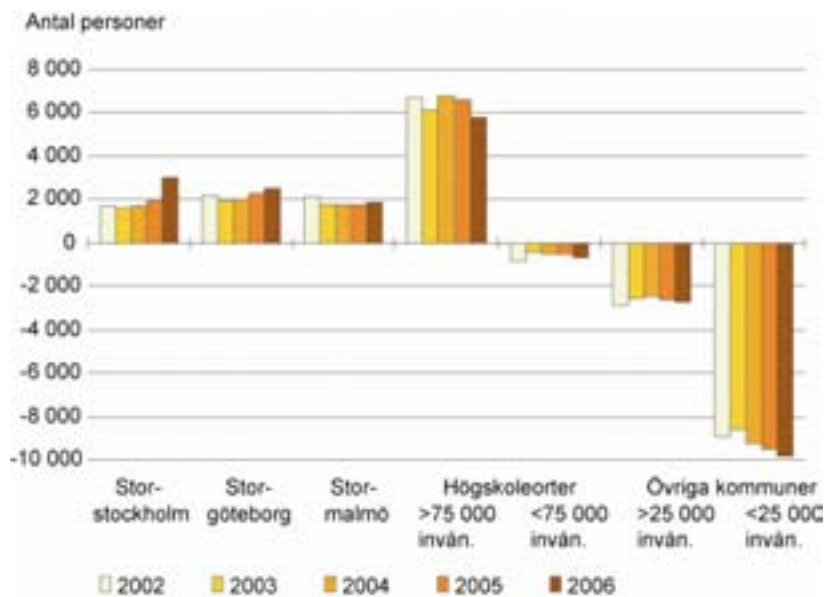
Flyttnetto

Vart flyttar man i olika åldrar?

Det är framförallt ungdomar som flyttar över kommungräns. Är det då någon skillnad på vart flyttlassen bär i olika åldrar? Här har vi studerat flyttningsmönstren i tre olika åldersgrupper.

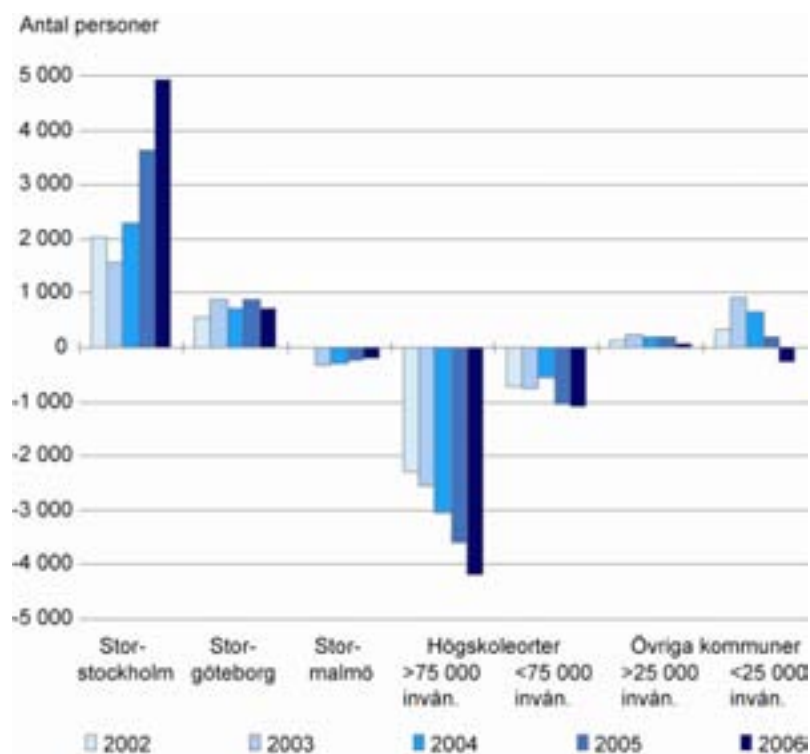
Vi har medvetet valt att använda samma skala genomgående för att underlätta jämförelser. Det framgår då tydligt att ungdomarna i hög grad svarar för de långväga flyttningsrörelserna.

Inrikes flyttnetto i åldrarna 19 till 24 år 2002-2006



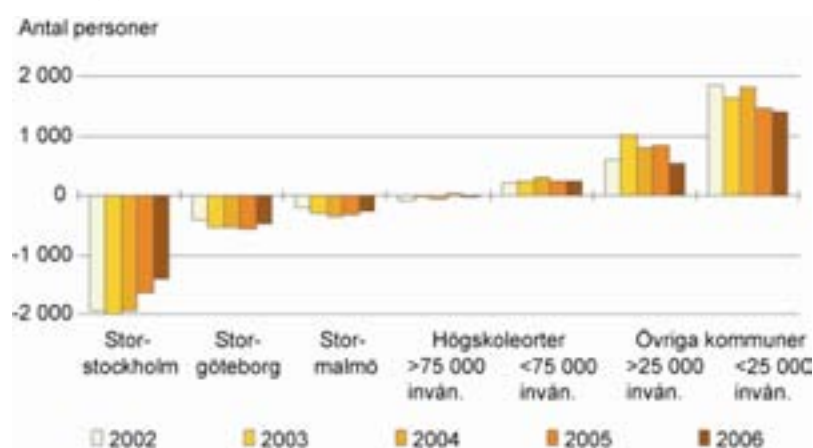
Källa: SCB, Boverkets bearbetning

Det är framförallt de större högskoleorterna som har stora flyttningsöverskott i åldrarna 19-24 år. Även storstadsregionerna ligger på plus i denna åldersgrupp. Det kan tyckas förvånande att de mindre högskoleorterna har ett negativt flyttnetto i denna åldersgrupp. De små kommunerna med färre än 25 000 invånare har förlorat närmare 10 000 ungdomar per år de senaste åren.

Inrikes flyttnetto 25 till 30 år 2002-2006

Källa: SCB, Boverkets bearbetning

I åldrarna 25-30 år är det framförallt Storstockholm som lockar. Den här utvecklingen har accentuerats de senaste åren. Även Storgöteborg har ett positivt flyttnetto i denna åldersgrupp om än betydligt mindre. Allra flest personer i denna åldersgrupp förlorar de större högskoleorterna, men de hade å andra sidan ett betydligt större överskott i åldersgruppen 19 till 24.

Inrikes flyttnetto i åldrarna 65 till 74 år 2002-2006

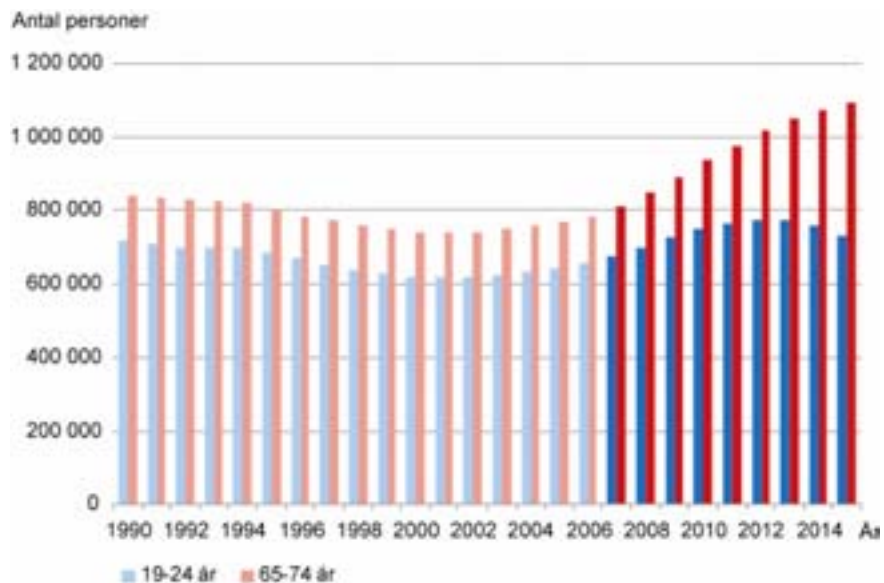
Källa: SCB, Boverkets bearbetning

Trots att den här åldersklassen spänner över 20 år och omfattar närmare 2 miljoner människor är flyttningarna över kommungräns få. Här har Storstockholm ett underskott medan de allra minsta kommunerna svarar för de största överskotten. Överskotten i den här åldersgruppen kan dock inte kompensera för förlusterna i de yngre åldrarna.

Vad händer med ungdomar och äldre?

- Två åldersgrupper som kan förväntas få särskilt stor betydelse för efterfrågan på bostäder framöver är ungdomar respektive ”yngre äldre”. Vi tänker här i första hand på personer i åldern 19-24 år respektive 65-74-år. De unga ska ut på bostadsmarknaden och etablera sig i ett eget boende. De lämnar ingen bostad efter sig. De nyblivna ålderspensionärerna, varav de flesta förhållandevis välbeställda och friska, kan komma att stå för en efterfrågan på flera olika boendeformer när de inte längre vill eller orkar sköta sin villa.
- Under de närmaste åren kommer båda dessa grupper att öka kraftigt i antal. År 2012 kommer det enligt SCB:s befolkningsprognos att finnas 157 000 fler ungdomar i åldrarna 19-24 i landet än det fanns år 2001. Ökningen av antalet yngre äldre kommer att vara ännu kraftigare och kommer enligt den tidigare nämnda prognosen att omfatta cirka 275 000 personer. Ökningen av antalet ”yngre äldre” kommer också att pågå några år längre.

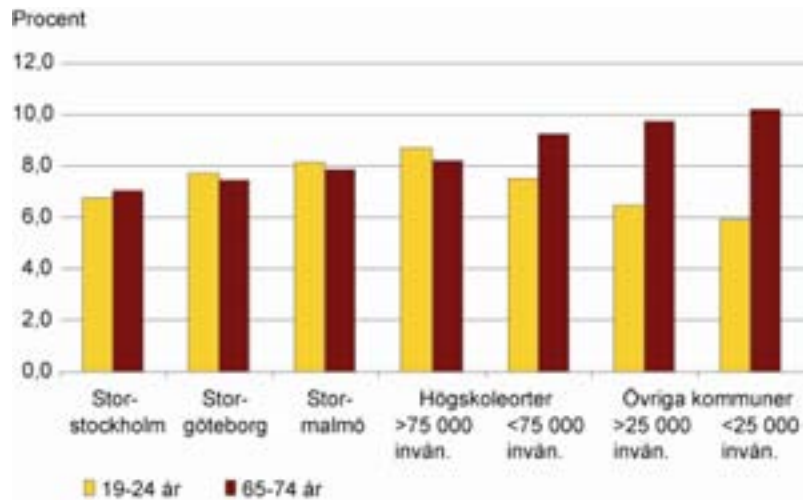
Befolkningsutveckling bland unga vuxna respektive ”yngre äldre” 1990-2006 samt prognos 2007-2015



Källa: SCB

Fördelningen mellan unga och äldre skiljer sig åt mellan kommungrupperna. Det är fler unga i högskoleorterna och storstadsregionerna medan andelen äldre är större i de mindre kommunerna. Detta återspeglar efterfrågan på bostadsmarknaden.

Andel av befolkningen i åldrarna 19 till 24 år och 65 till 74 år inom de olika kommungrupperna 2006



Källa. SCB

Bostadsmarknadsläge

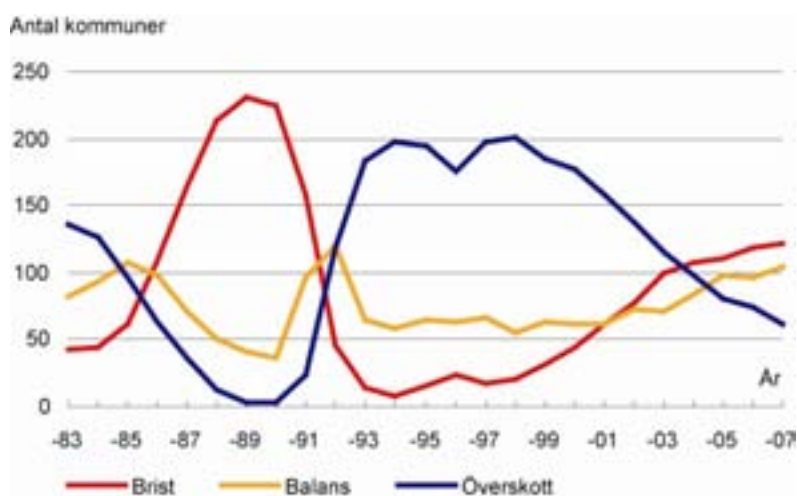
Färre kommuner med överskott på bostäder

Det har varit en stadig minskning de senaste sex åren av de kommuner som har överskott på bostäder. Samtidigt är det allt fler kommuner med balans totalt sett på bostadsmarknaden i kommunen. Det är nu 36 procent av kommunerna som redovisar balans. Av dessa kommuner är det dock hälften som har brist på bostäder i centralorten eller i innerstaden och många tror att bristen kommer att öka de kommande två åren. Det är allt fler kommuner som har brist på bostäder i centralorten eller innerstaden.

Det är fortfarande cirka 40 procent av kommunerna som bedömer att bostadsmarknaden präglas av brist på bostäder.

Av de 122 kommuner som redovisar brist på bostäder är det cirka 40 procent som har mindre än 25 000 invånare. En fjärde del tror att bristen kommer att öka de kommande två åren. Antalet lediga lägenheter i det allmännyttiga beståndet fortsätter att minska.

Bostadsmarknadsläge 1983–2007

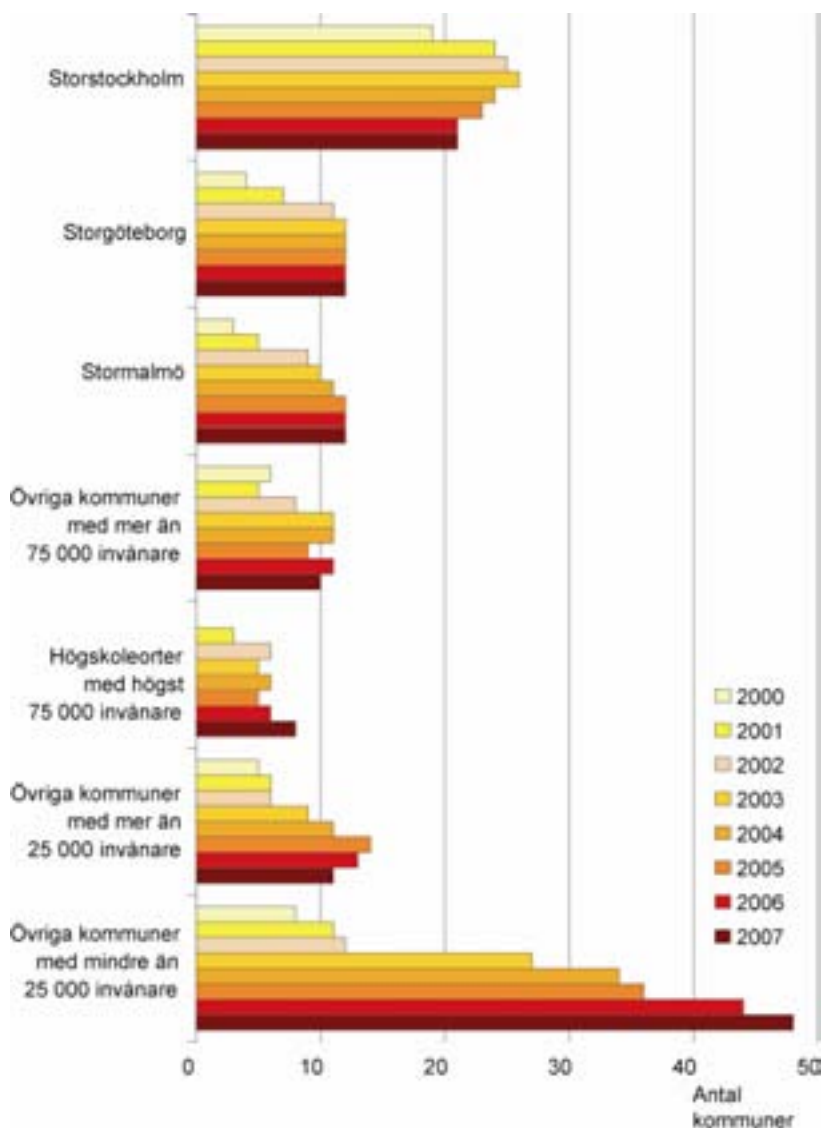


Efter den dramatiska uppgången i bostadsbyggandet mot slutet av åttiotalet och bostadsmarknadens kollaps i början av nittiotalet tog det flera år innan det vände på bostadsmarknaden igen. Under andra halvan av nittiotalet började efterfrågan på bostäder visserligen öka något igen i storstadsregionerna 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.

Bostadsmarknadsläget 2007

- Allt färre kommuner har överskott på bostäder. Det har varit en stadig minskning de senaste sex åren. Allt fler kommuner verkar ha kommit till rätta med sina problem med tomma bostäder. Det är nu endast var femte kommun som bedömer att man har överskott på bostäder. I början av 2000 hade varannan kommun överskott på bostäder. 85 procent av alla kommuner i Sverige som redovisar överskott på har mindre än 25 000 invånare. Nästan alla tror att läget kommer att vara oförändrat de kommande två åren.
- Samtidigt är det allt fler kommuner med balans totalt sett på bostadsmarknaden i kommunen. Det är nu över 100 kommuner eller 36 procent av kommunerna som redovisar balans. Av dessa kommuner är det dock hälften som har brist på bostäder i centralorten eller i innerstaden.
- Vi kan se tendenser till att det är allt fler kommuner som har brist på bostäder i centralorten eller innerstaden.
- Det är fortfarande cirka 40 procent av kommunerna som bedömer att den lokala bostadsmarknaden präglas av brist på bostäder i förhållande till efterfrågan⁵.
- Av de 122 kommuner som redovisar brist på bostäder är det cirka 40 procent (48/122) som har mindre än 25 000 invånare.
- Hälften av kommunerna tror att läget kommer att vara oförändrat de kommande två åren. En fjärde del tror att bristen kommer att minska. Lika många tror att bristen kommer att öka.
- Antalet lediga lägenheter i det allmännyttiga beståndet fortsätter att minska.

⁵ 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 enstaka bostadsområde behöver inte innebära att den lokala bostadsmarknaden som helhet betraktad präglas av ett överskott.

Kommuner som anger bostadsbrist, per kommungrupp 2006**Läget i storstadsregionerna**

- I Storstockholm uppger även i år 21 av 26 kommuner att det råder bostadsbrist. För fyra år sedan rådde det bostadsbrist i samtliga kommuner i länet. Det är några av de yttre förortskommunerna Södertälje, Salem, Nynäshamn, Haninge samt Sollentuna som har balans totalt sett i kommunen. I fyra av dessa, Södertälje, Nynäshamn, Haninge samt Sollentuna kommun finns fortfarande bostadsbrist på centralorten.
- I Storgöteborg bedömer samtliga 13 kommuner att det är bostadsbrist. Samtliga kommuner har haft brist på bostäder sedan 2003.
- Även i Stormalmö har samtliga kommuner brist på bostäder i år.

Ingen förändring de närmaste åren

- Av kommuner med bostadsbrist i storstadsregionerna tror hälften av kommunerna att situationen kommer att bli oförändrad. En fjärdedel tror att bostadsbristen kommer att minska under de närmaste två åren. Lika många tror att den kommer att öka. Läget är detsamma i de tre storstadsregionerna.

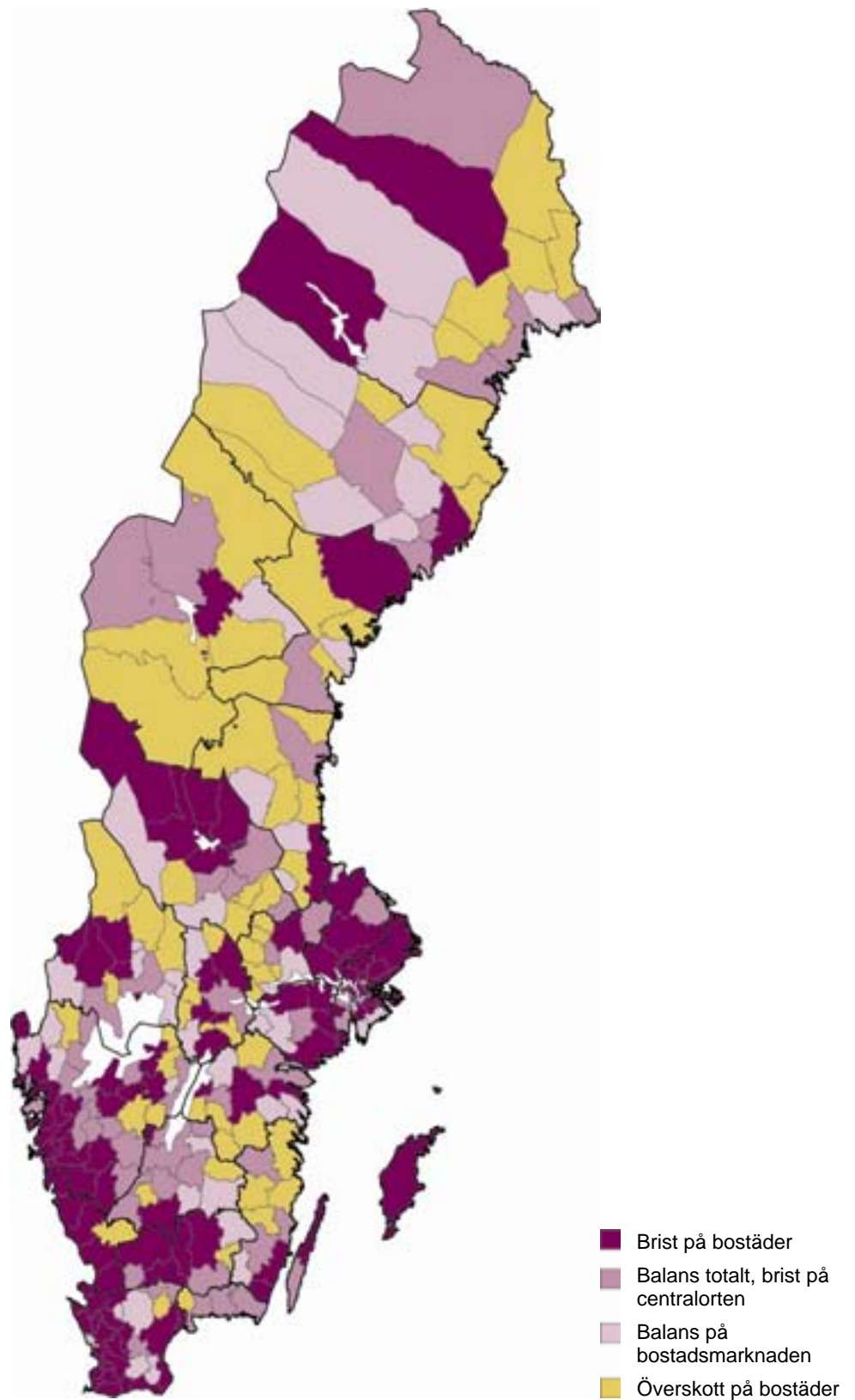
Läget i övriga landet

- Av kommuner med högskola utanför storstadsregionerna har drygt hälften av dem bostadsbrist i hela kommunen, medan de flesta andra (42 procent) 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. Undantaget är Skellefteå och Boden som har rapporterat överskott på bostäder.
- Nästan alla kommuner med högskola tror att situationen kommer att vara oförändrad de kommande två åren oavsett om man redovisar brist eller balans på bostäder.
- Det är 175 av Sveriges kommuner som har mindre än 25 000 invånare. Medelvärdet ligger på cirka 11 500 invånare. Av dessa kommuner anger var fjärde (48/175) kommun att man har brist på bostäder.
- Knappt hälften av kommunerna med mindre än 25 000 invånare tror att läget på bostadsmarknaden kommer att vara oförändrat de kommande två åren. En tredjedel tror att bristen kommer att öka.
- Det är även bland kommuner med mindre än 25 000 invånare som många av de kommuner som redovisar överskott på bostäder finns. En tredjedel av kommunerna med mindre än 25 000 invånare har överskott.

Bostadsbrist på centralorten

- Antalet kommuner som redovisar balans totalt sett men bostadsbrist på centralorten har ökat något och är nu på samma nivå som 2005. I år är det 58 kommuner – förra året gällde det 50 kommuner. Jämfört med 2006 är det i år flera av dessa kommuner som tror att bristen på centralorten kan komma att öka de kommande åren. (Nu är det 40 procent jämfört med 20 procent förra året.)
- I en hel del av de 13 kommuner som för ett år sedan hade bostadsbrist enbart på centralorten är det nu bostadsbrist i kommunen som helhet.
- Av samtliga kommuner är det totalt 189 kommuner eller 65 procent som har brist på centralorten, jämfört med 60 procent 2006. Av alla de kommuner som uppger att man har brist någonstans så har nästan samtliga bostadsbrist på centralorten.
- Det är många kommuner med mindre än 25 000 invånare som uppger att man har brist på bostäder på centralorten.
- Det är en 20 procent av de kommuner som har brist på centralorten, som tror att bristen kommer att öka. En övervägande del av dessa är mindre kommuner.

Karta över kommunernas egna bedömningar av bostadsmarknadsläget 2007



Kommuner med brist på bostäder.					Kommuner med balans totalt sett men bostadsbrist på centralorten.				
AB	Upplands Väsby	M	Svalöv	O	Mölnadal	AB	Sollentuna	W	Borlänge
AB	Vallentuna	M	Staffanstorp	O	Kungälv	AB	Södertälje	W	Avesta
AB	Österåker	M	Burlöv	O	Uddevalla	C	Östhammar	X	Hudiksvall
AB	Värmdö	M	Vellinge	O	Strömstad	D	Flen	Y	Sundsvall
AB	Järfälla	M	Örkelljunga	O	Trollhättan	E	Norrköping	Z	Krokom
AB	Ekerö	M	Bjuv	O	Borås	E	Mjölby	Z	Åre
AB	Huddinge	M	Kävlinge	O	Mariestad	F	Habo	AC	Nordmaling
AB	Botkyrka	M	Lomma	O	Lidköping	F	Gislaved	AC	Norsjö
AB	Tyresö	M	Svedala	O	Skara	F	Vaggeryd	AC	Vännäs
AB	Upplands-Bro	M	Skurup	O	Skövde	F	Jönköping	AC	Lycksele
AB	Nykvarn	M	Höör	S	Kil	F	Nässjö	BD	Luleå
AB	Täby	M	Bromölla	S	Eda	F	Tranås	BD	Piteå
AB	Danderyd	M	Klippan	S	Hammarö	G	Tingsryd	BD	Haparanda
AB	Stockholm	M	Åstorp	S	Sunne	G	Markaryd	BD	Kiruna
AB	Nacka	M	Båstad	S	Arvika	H	Mörbylånga		
AB	Sundbyberg	M	Malmö	T	Lekeberg	H	Mönsterås		
AB	Solna	M	Lund	T	Kumla	H	Nybro		
AB	Lidingö	M	Helsingborg	T	Askersund	H	Vimmerby		
AB	Vaxholm	M	Höganäs	T	Nora	K	Karlskrona		
AB	Norrköping	M	Eslöv	T	Lindesberg	K	Ronneby		
AB	Sigtuna	M	Ystad	U	Sala	K	Karlshamn		
C	Håbo	M	Trelleborg	W	Leksand	K	Sölvesborg		
C	Knivsta	M	Kristianstad	W	Rättvik	M	Hörby		
C	Tierp	M	Simrishamn	W	Orsa	M	Osby		
C	Uppsala	M	Ängelholm	W	Älvdalen	O	Orust		
C	Enköping	N	Halmstad	W	Mora	O	Värgårda		
D	Gnesta	N	Laholm	X	Gävle	O	Grästorp		
D	Nyköping	N	Falkenberg	Y	Örnsköldsvik	O	Essunga		
D	Oxelösund	N	Varberg	Z	Östersund	O	Karlsborg		
D	Eskilstuna	N	Kungsbacka	AC	Umeå	O	Tranemo		
D	Strängnäs	O	Härryda	BD	Arjeplog	O	Mellerud		
D	Trosa	O	Partille	BD	Gällivare	O	Herrljunga		
E	Linköping	O	Öckerö			O	Götene		
E	Söderköping	O	Stenungsund			O	Vänersborg		
E	Vadstena	O	Tjörn			O	Alingsås		
F	Mullsjö	O	Sotenäs			O	Ulricehamn		
F	Värnamo	O	Munkedal			O	Åmål		
G	Alvesta	O	Ale			O	Hjo		
G	Älmhult	O	Lerum			S	Karlstad		
G	Växjö	O	Bollebygd			S	Säffle		
G	Ljungby	O	Lilla Edet			T	Örebro		
H	Torsås	O	Mark			U	Surahammar		
H	Kalmar	O	Svenljunga			U	Heby		
H	Borgholm	O	Vara			W	Gagnef		
I	Gotland	O	Göteborg			W	Falun		

Kommuner där bostadsbristen ökat i jämförelse med förra året så att det nu är brist totalt sett i kommunen står med *kursiv stil*. Kommuner som inte fanns med på denna lista förra året har markerats med **fet stil**.

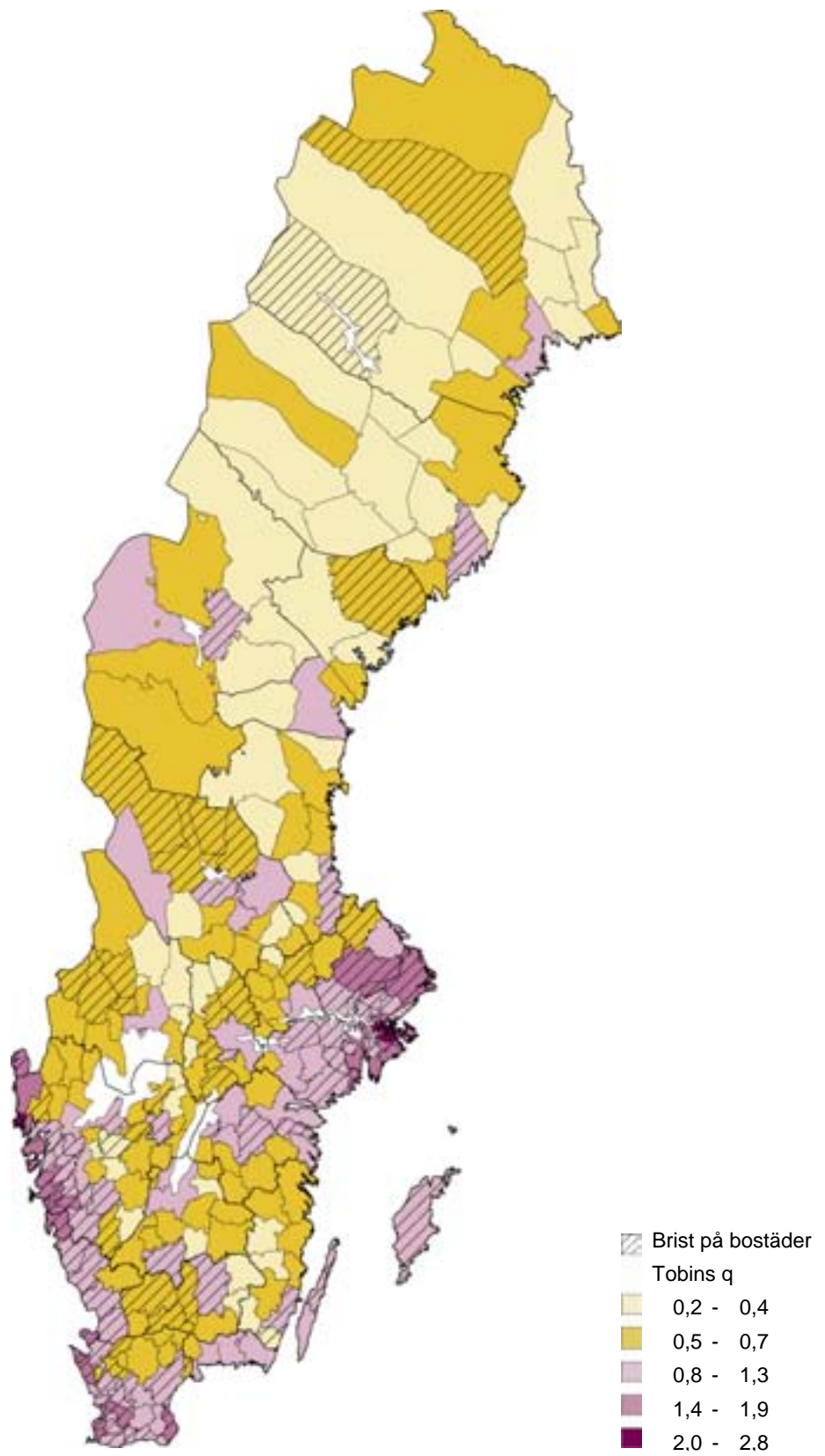
Utvecklingen de senaste åren

- Av de 122 kommuner som redovisar brist på bostäder i år har 22 kommuner haft brist på bostäder sedan år 2000. 70 kommuner har rapporterat brist på bostäder sedan 2003.
- Antalet kommuner med brist på bostäder har ökat de senaste åren. Mellan åren 2000 till 2007 är det främst övriga kommuner med mindre än 25 000 invånare som antalet kommuner med brist på bostäder ökat. Det är nu var fjärde kommun jämfört med var femtonde för fyra år sedan. I högskoleorterna har utvecklingen varit mer stabil. Det har inte skett några större förändringar. I Storgöteborg och Stormalmö har antalet kommuner som rapporterar brist varit stabilt under de senaste åren. Samtidigt kan man se att i Storstockholm är det allt fler kommuner som rapporterar balans på bostadsmarknaden de senaste åren.

Kan alla kommuner bygga nya bostäder?

Tobins q visar förhållandet mellan priset på ett begagnat småhus och produktionskostnaden för ett nytt småhus av ungefär samma standard. Ju högre värde på Tobins q desto mer lönsamt bör det vara att bygga. Om man har ett värde under 0,8 innebär det sämre förutsättningar för att bygga nytt.

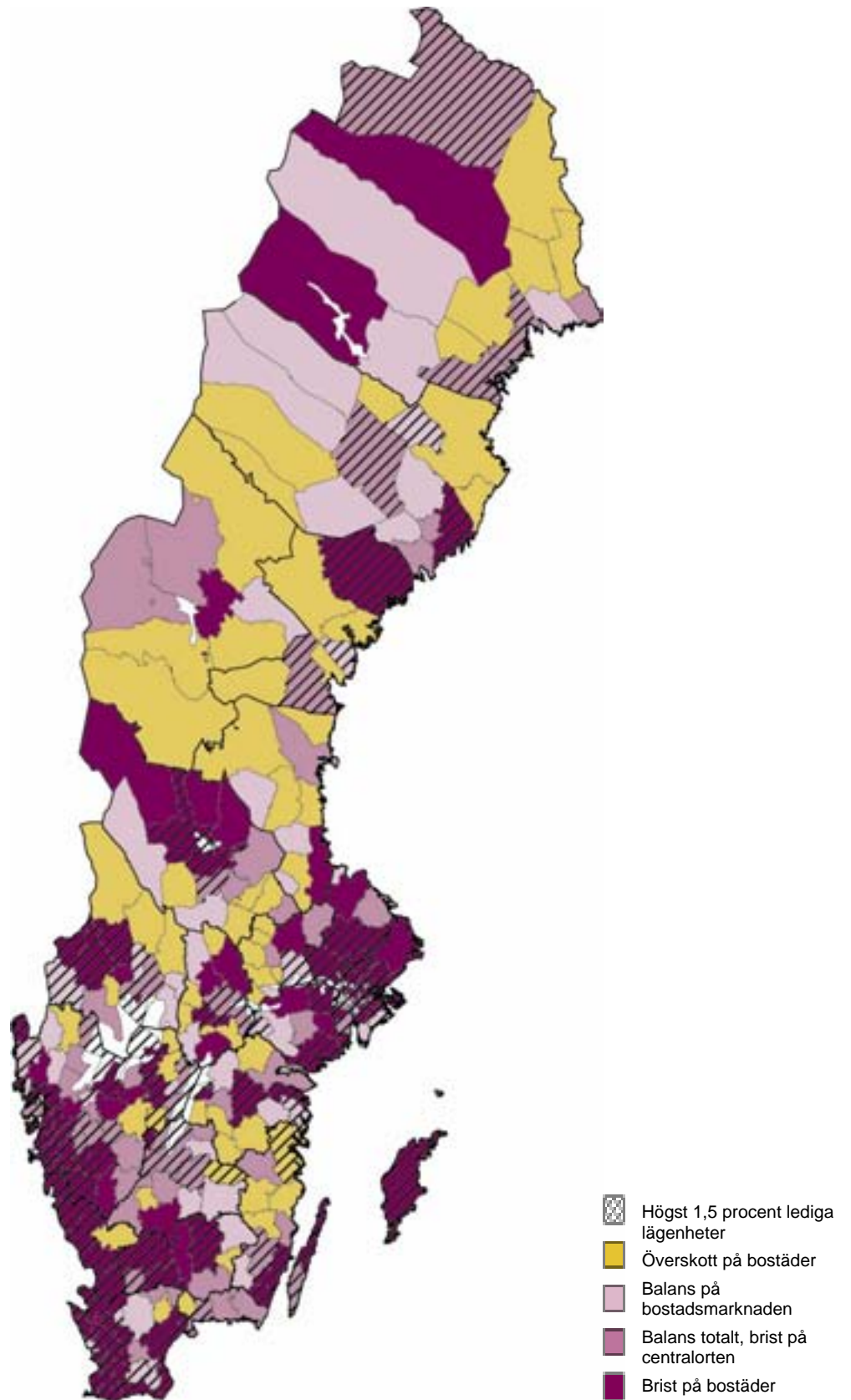
- Av de kommunerna med brist på bostäder har många ett Tobins q runt 1. Men en tredjedel av kommunerna har ett Tobins q under 0,8. Av dessa är nästan alla mindre kommuner med färre än 25 000 invånare. Det kommer att bli en utmaning för kommunerna att få till nyproduktion för att kunna möta efterfrågan på bostäder.

Tobins q

Lediga lägenheter

- Enligt uppgifter från SCB fanns det 11 269 lediga hyreslägenheter i det allmännyttiga beståndet i september 2006. Det innebär att antalet lediga lägenheter har minskat med 2 250 lägenheter jämfört med september 2005 (13 546 lediga lägenheter 2005). På riksnivå fanns 1,4 procent lediga lägenheter i det allmännyttiga beståndet.
- Enligt kommunernas bedömningar i Bostadsmarknadsenkäten har antalet lediga lägenheter i allmännyttans bestånd minskat ytterligare med cirka 660 lägenheter på fyra månader till cirka 10 600 lägenheter.
- En viss procent lediga lägenheter behövs för att klara en normal ”omflyttning” i beståndet. Det diskuteras att det ska vara mellan 1–3 procent, här har vi valt 1,5 procent. Av de kommuner som redovisar brist på bostäder är det 59 stycken eller 48 procent som har 1,5 procent lediga lägenheter eller mindre i det allmännyttiga beståndet. Det är endast 10 kommuner som har mer än 3,5 procent lediga lägenheter.
- Utöver de kommuner som har redovisat brist är det ytterligare 29 kommuner som har mindre än 1,5 procent lediga lägenheter. Nästa samtliga av dessa kommuner har brist på centralorten.

Kommungrupp	Lediga lägenheter	
	antal	procent av beståndet
Storstockholm	358	0,2
Stormalmö	73	0,2
Storgöteborg	137	0,1
Högskoleorter >75 000 inv.	1 547	0,9
Högskoleorter <75 000 inv.	1 122	1,5
Övriga kommuner >25 000 inv.	2 303	3,0
Övriga kommuner <25 000 inv.	5 814	4,1
Summa riket	11 269	1,4

Lediga lägenheter i allmännyttan 2007

Antalet kommuner som har problem med tomma lägenheter minskar

Lediga lägenheter i det allmännyttiga beståndet 1983-2006



Den 1 september 2006 fanns det 11 269 outhyrda lägenheter i flerbostadshus, enligt siffror från SCB. Det motsvarar 1,4 procent av beståndet i landet.

Färre tomma lägenheter

Antalet lediga lägenheter i det allmännyttiga bostadsbeståndet fortsätter att minska. Antalet kommuner som uppger att de har så många lediga lägenheter i allmännyttan att detta utgör ett problem har minskat från 21 procent till 17 procent under det senaste året.

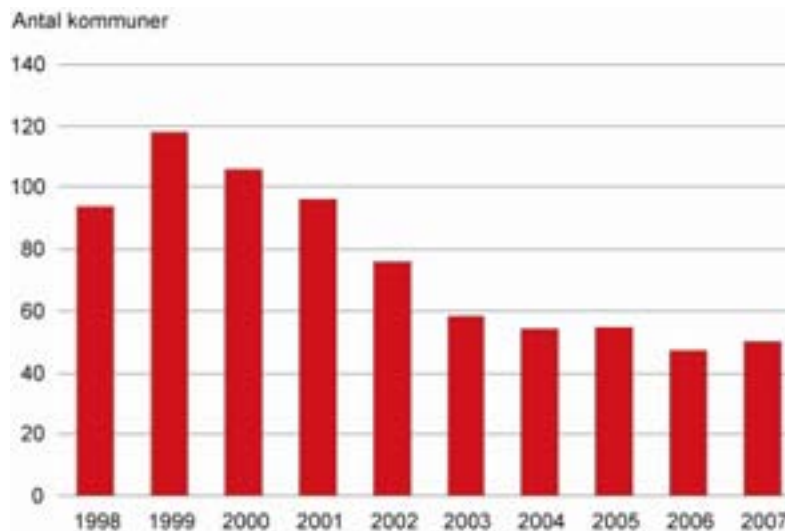
Antalet kommuner som överväger att riva har varit konstant de senaste åren. Det är cirka 50 som överväger att riva 2 570 lägenheter.

- Antalet lediga lägenheter i det allmännyttiga bostadsbeståndet fortsätter att minska. Antalet kommuner som i Bostadsmarknadsenkäten uppger att de har så många lediga lägenheter i allmännyttan att detta utgör ett problem har minskat från 21 procent till 17 procent under det senaste året. Detta kan jämföras med 49 procent för sex år sedan.
- I de 49 kommuner där de outhyrda lägenheterna alltjämt utgör ett problem finns det nu sammanlagt 5 100 lediga lägenheter. Det är en markant minskning jämfört med för ett par år sedan (2002). Då cirka 140 kommuner med problem hade sammanlagt 21 100 lediga lägenheter.

- Arbetsplatser som läggs ner 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.

Det rivs i samma kommuner igen

Antal kommuner som anger att det är aktuellt att riva 2007–2008



- SCB redovisade i april 2007 ny statistik som visar att 21 500 bostäder har rivits på grund av uthyrningssvårigheter under de senaste nio åren. Rivningarna har skett i 129 kommuner. Det finns ett klart samband mellan detta och minskad befolkning. Enligt SCB rev 19 kommuner sammanlagt cirka 1 100 lägenheter i flerbostadshus under 2006. Flest lägenheter revs i Söderhamn och Hallstahammar.
- Av de 129 kommuner som har rivit bostäder på grund av uthyrningssvårigheter under åren 1998–2006 anger cirka 45 kommuner i Bostadsmarknadsenkäten att det fortfarande finns ett överskott på bostäder på den lokala bostadsmarknaden. I cirka 25 av dem kan det bli aktuellt att riva ytterligare bostäder under 2007–2008.
- Av de kommuner som anger att man kan komma att behöva riva har samtliga utom fyra kommuner angett det i tidigare enkäter. De fyra kommuner som har tillkommit i år ska endast riva en mindre del mellan 10 till 50 lägenheter.
- Enligt Bostadsmarknadsenkäten är det 50 kommuner som nu överväger att riva sammanlagt drygt 2 570 bostäder på grund av uthyrningssvårigheter. Av dem har merparten redan rivit av detta skäl under de senaste fem åren. 10 kommuner står för över hälften (1 300) av de planerade rivningarna. 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.

Färre rivningar framöver

- Bostadsmarknadsenkäten visar att det i år är ungefär lika många kommuner som 2006 som uppger att det kan bli aktuellt att riva bostäder på grund av uthyrningssvårigheter. Antalet lägenheter som är aktuella för rivning är färre än i fjol.

Antal kommuner där det kan bli aktuellt med rivningar på grund av uthyrningssvårigheter samt antal lägenheter som kan komma att rivas.

	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Antal kommuner	76	58	54	55	47	50
Antal lägenheter	5 780	3 230	3 810	4 200	2 800	2 570

Observera att inte alla dessa rivningar blev genomförda

Miljonprogrammets hus rivs

- I de flesta fall är det hus byggda på 1960- eller 1970-talet som rivs för att det inte längre finns någon efterfrågan. 7 av 10 lägenheter som kan komma att rivas är byggda då. Resten gäller i huvudsak hus byggda på 1940- eller 1950-talet.

Lägenheter som kan komma att rivas på grund av uthyrningssvårigheter under år 2007–2008, fördelat på byggår.

Byggperiod lägenheterna	Procent av lägenheterna	Antal kommuner
Före 1940	1	3
1940- eller 50-talet	27	20
1960 eller 70-talet	72	39
1980-talet eller senare	1	1

”Malpåsar” kvar

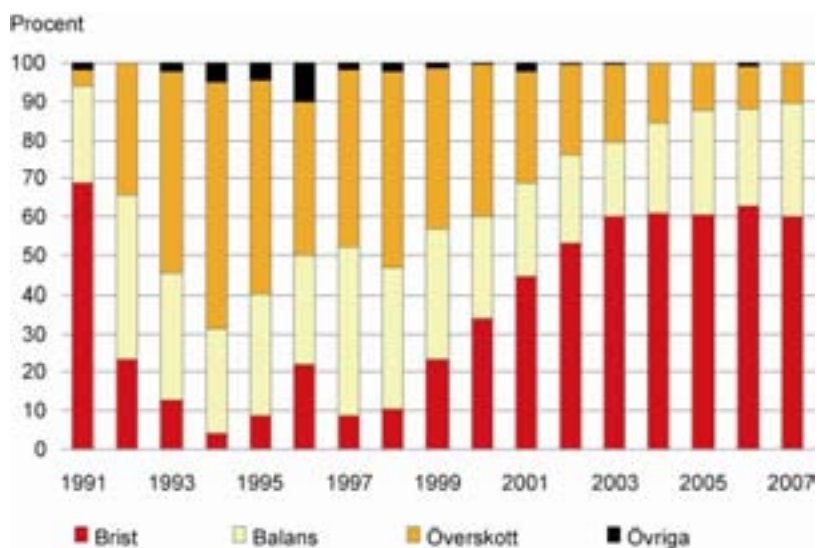
- I 15 procent av kommunerna finns det lägenheter ”i malpåse” eller ”kallställda”, det vill säga bostäder i flerbostadshus som har bomrats igen tills vidare för att det inte går att få lägenheterna uthyrda. I många fall funderar man på att riva dessa lägenheter. I år rör det sig om ett 40-tal kommuner med sammanlagt cirka 1 300 lägenheter ”i malpåse”, vilket är en minskning sedan 2006.

Sex av tio invånare bor i kommuner med bostadsbrist

Drygt 60 procent av befolkningen bor i någon av de 122 kommuner som redovisar bostadsbrist. 11 procent av befolkningen bor i någon av de 61 kommuner som har 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.

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



- Mer än hälften (60 procent) av befolkningen bor i de kommuner som bedömer att det råder bostadsbrist. År 2000 var det bara var tredje invånare som bodde i en kommun med bostadsbrist och 1998 inte mer än var tionde invånare.
- Allt fler av befolkningen bor nu i en kommun som har balans på bostadsmarknaden. I år är det 29 jämfört med 27 procent förra året.
- Endast 11 procent av befolkningen bor i kommuner som har ett överskott på bostäder, jämfört med 20 procent för fyra år sedan.

Bostadsmarknadsläge i januari 2007

	Antal kommuner	Procent av befolkningen	Procent av kommunerna
Brist	122	60	42
Balans	106	29	36
Överskott	61	11	21
Totalt	289	100	100

Hyresrätter – till äldre, ungdomar och flyktingar

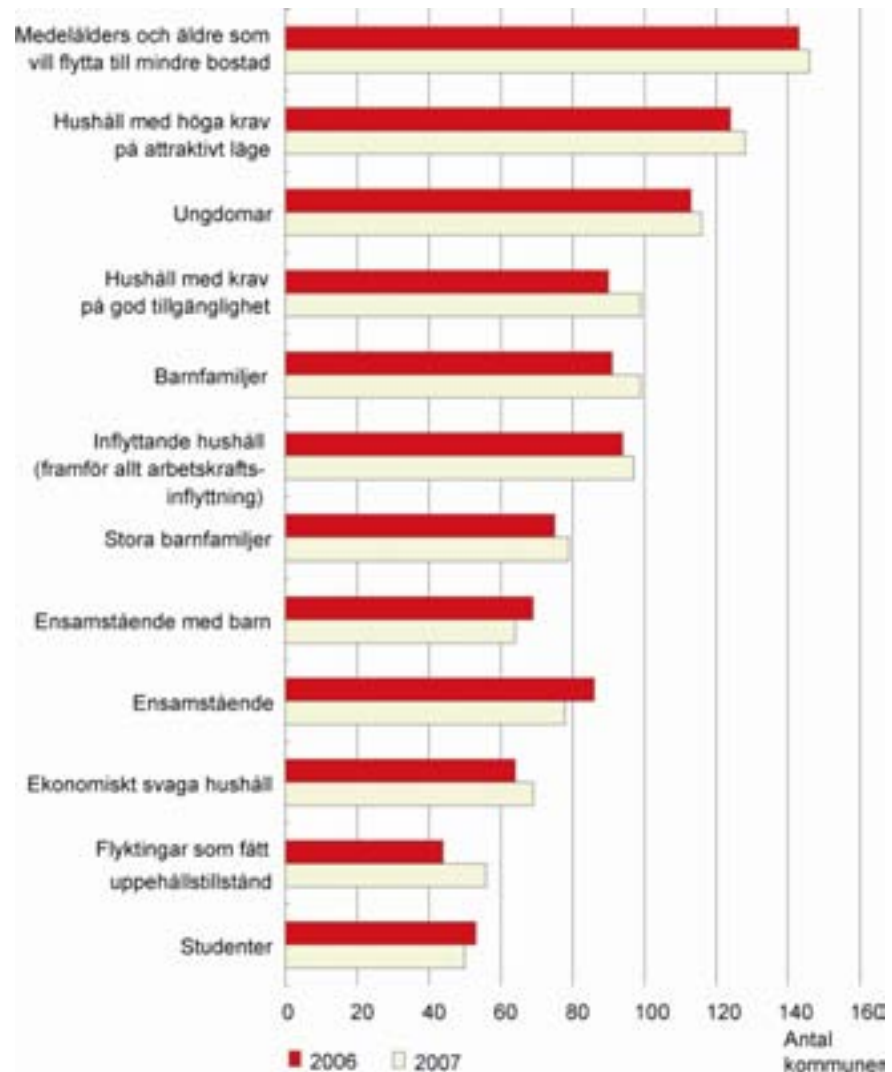
Det vanligaste är att det är brist på små och medelstora hyresbostäder, men ofta saknas även ett tillräckligt utbud av andra boendeformer. Äldre som vill flytta till något mindre, ungdomar, barnfamiljer och hushåll med höga krav på attraktivt läge, är de grupper som de flesta kommuner pekar på när det gäller vilka som påverkas av bostadsbristen. Men även flyktingar som fått uppehållstillstånd är en grupp som allt fler kommuner lyfter fram.

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.

Behovet av hyresrätter till unga och äldre kvarstår

- Pensionärer som vill flytta till en mindre bostad är även i år är den grupp som flest kommuner lyfter fram. 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 för dyra.
- En aktuell fråga i många kommuner är att skapa bostäder i attraktiva lägen. Även i år har 2 av 3 kommuner med någon form av bostadsbrist uppgett att det finns en efterfråga på bostäder från hushåll med höga krav på attraktivt läge.
- Den grupp som har ökat mest procentuellt sett sedan förra året är flyktingar som har fått uppehållstillstånd och ska bosätta sig permanent i kommunen. Se även avsnitt Brist på bostäder till flyktinghushåll.
- Det vanligaste är att det är brist på små och medelstora hyresbostäder, men ofta saknas även ett tillräckligt utbud av andra boendeformer.

För vilka grupper är det brist på bostäder?



Läget i storstadsregionerna

I storstadsregionerna är det generellt sätt brist på bostäder i någon form för samtliga grupper. Men det skiljer sig lite åt mellan storstäderna.

- I Storstockholm är det 8 av tio kommuner som lyfter fram att det är brist på bostäder för ekonomiskt svaga hushåll och ungdomar. Mer än hälften av kommunerna uppger att det är brist på bostäder för äldre, barnfamiljer, ensamstående med barn och flyktingar.
- I Storgöteborg är det i stort sett samtliga kommuner som uppger att man har brist på bostäder för medelålders/äldre, ungdomar samt barnfamiljer. Det är även flertalet av kommunerna som har brist på bostäder för ensamstående med barn och ekonomiskt svaga hushåll. Hälften av kommunerna har brist på bostäder även för övriga grupper. Tvärt emot de övriga storstadsregionerna finns det bostäder till studenter i Göteborg.

- Framför allt ungdomar och även äldre är grupper som samtliga kommuner lyfter fram i Stormalmö. I Stormalmö är det jämfört med de andra två storstadsregionerna flest kommuner som procentuellt sett har brist på bostäder för studenter.

Bostäder i attraktiva lägen efterfrågas i övriga landet

Den största skillnaden gentemot Storstadsregionerna är att nästan samtliga kommungrupper lyfter fram brist på bostäder för hushåll som efterfrågar attraktivt läge.

- I kommuner med högskola och mer än 75 000 invånare är det främst brist på bostäder för hushåll som efterfrågar attraktiva lägen, äldre och ekonomiskt svaga hushåll. Kommunerna lyfter även fram brist på bostäder för personer som vill flytta in till kommunen. Exempel på kommuner i denna grupp är Norrköping, Linköping, Växjö, Sundsvall och Umeå.
- I högskoleorter med mindre än 75 000 invånare är det främst brist på bostäder för ungdomar och på bostäder i attraktiva lägen. Det är ingen annan kommungrupp utanför storstadsregionerna som procentuellt sett lyfter fram ungdomar som dessa kommuner. Inom denna grupp återfinns Kalmar, Karlskrona, Trollhättan, Borlänge och Skellefteå.
- I de mindre kommunerna blir det väldigt tydligt att det framför allt är brist på bostäder för hushåll som efterfrågar attraktiva lägen, äldre som vill flytta till mindre bostad och hushåll med krav på god tillgänglighet.

Hyresrätter efterfrågas fortfarande

- Det vanligaste är att det är brist på små och medelstora hyresbostäder, men ofta saknas även ett tillräckligt utbud av andra boendeformer.
- Nio av tio kommuner med bostadsbrist i någon kommundel⁶ pekar på behovet av hyreslägenheter. De flesta, drygt 70 procent, pekar på behovet av mindre hyresrätter. Det är något fler än föregående år. Men det är även brist på andra lägenhetsstorlekar. Knappt 60 procent av kommunerna redovisar brist på tre rum och kök. Lika många har brist på fyra rum och kök eller större.
- I många kommuner med bostadsbrist i någon kommundel är det brist även på andra boendeformer än hyresrätt. I drygt hälften av kommunerna upplever man att det är brist på bostadsrätter, i synnerhet tre rum och kök eller större.

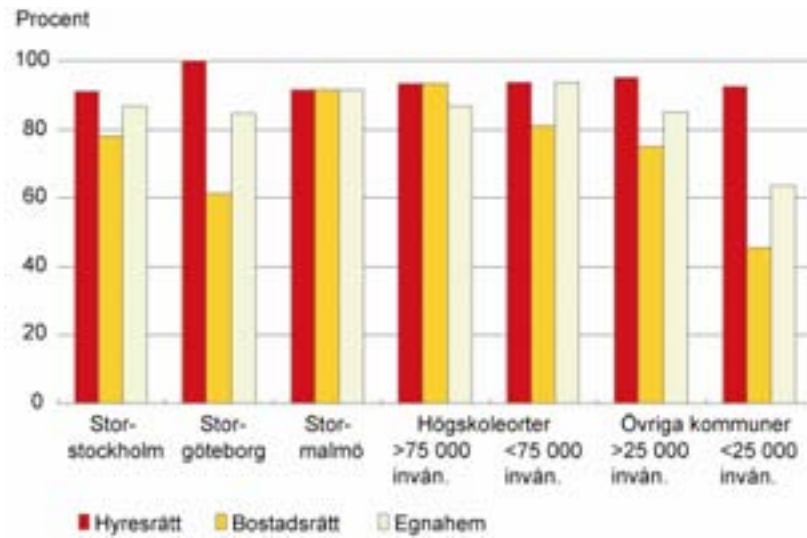
Storstadsregionerna

- I Stormalmö och i Storstockholm finns det ett behov av samtliga upplåtelseformer hos samtliga kommuner. I Storgöteborg är det något fler kommuner som har behov av hyresrätter än bostadsrätter och egna hem.

⁶ När vi tittar på typ av bostad utgår vi ifrån de kommuner som har uppgett att man har brist någonstans i kommunen. Det är alltså inte enbart de kommuner med brist totalt sett i kommunen.

Övriga landet

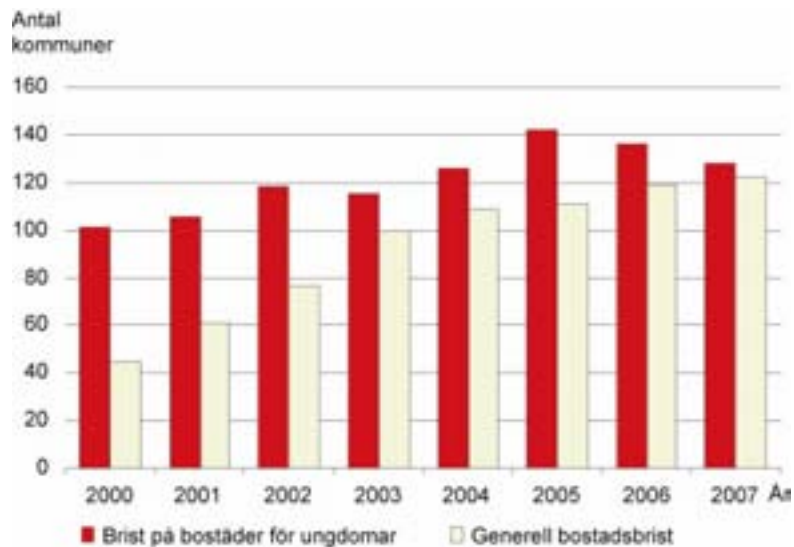
- I de större kommunerna finns det behov av samtliga upplåtelseformer. Men i de mindre kommunerna är det framförallt hyresrätter som det är brist på.

*Vilken typ av bostäder saknas?**Procent av kommuner med bostadsbrist i någon kommunedel.*

Det behövs fler bostäder för ungdomar och studenter

Antalet kommuner som uppger att de har brist på bostäder för unga har minskat något de två senaste åren. År 2005 uppgav närmare hälften av landets kommuner att de hade brist på bostäder för unga, i år gällde detta 128 kommuner. Det är fler kommuner som har brist på lämpliga bostäder för ungdomar än som har generell bostadsbrist, men i år är skillnaden inte lika uttalad som tidigare år. Cirka hälften av de kommuner som uppger att de har brist på bostäder för ungdomar är belägna utanför storstadsregionerna och högskoleorterna.

Antal kommuner med brist på bostäder för ungdomar jämfört med hur många kommuner som har bostadsbrist generellt sett 2000-2007.



Problemen för ungdomar i kommuner där det inte är generell bostadsbrist rör sig ofta om att de tillgängliga lägenheterna är för stora och/eller för dyra för ungdomar, även om de har en inkomst. Det är i synnerhet flera kommuner inom Storstockholmsregionen som uppger att bostäderna är för dyra för ungdomar.

Totalt 70 kommuner uppger att de har bostadsbrist för studenter men endast 16 av dessa är högskoleorter.⁷ Mer om studenternas situation finns i avsnittet om byggande.

⁷ Här definierat som kommuner med en högskola med minst 500 studenter, exklusive dem som läser på distans – nu 44 kommuner.

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

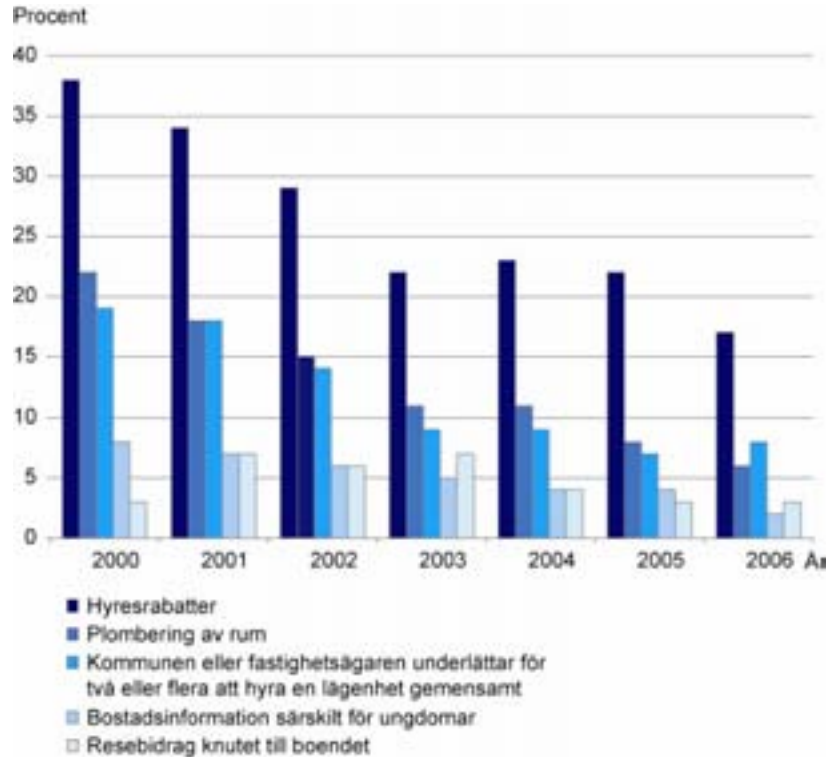
Region	Brist på bostäder för		Generell bostadsbrist
	ungdomar	studenter	
Storstockholm	23	16	21
Storgöteborg	9	6	10
Stormalmö	11	7	11
Övriga högskoleorter	17	10	9
Övriga kommuner	68	31	71
Totalt	128	70	122

Få insatser för ungdomar

- Ett trettiotal kommuner uppger att det finns särskilda bostäder till ungdomar under en viss ålder i kommunen. Sammanlagt rör det sig om cirka 3 500 ungdomsbostäder i hela landet. Beståndet av särskilda ungdomsbostäder har minskat på senare år, som mest fanns det 4 450 ungdomsbostäder år 2003.
- Nyproduktion av särskilda ungdomsbostäder förekommer nästan inte alls. Det är främst i Storstockholm och de större högskoleorterna det görs sådana satsningar. Några kommuner, i första hand storstadskommuner och högskoleorter, försöker få till stånd nyproduktion av små och förhållandevis billiga vanliga hyreslägenheter för att underlätta för ungdomar att kunna skaffa sig en egen bostad.
- Knappt var fjärde kommun 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.
- Den vanligaste insatsen är fortfarande hyresrabatter till ungdomar. Det förekommer i 48 kommuner – samtliga är belägna utanför storstadsregionerna. En tredjedel av de kommuner som har speciella hyresrabatter till ungdomar har problem med tomma lägenheter i allmännyttan.
- I 17 kommuner förekommer det att man plomberar rum i lägenheter och hyr ut till exempel treor som tvåor för att ungdomar ska ha råd att hyra dem. Också detta gäller i hög utsträckning kommuner med många tomma lägenheter. Det förekommer överhuvudtaget inte i storstadsregionerna eller högskoleorterna.
- 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 mindre vanliga.
- I cirka 25 kommuner försöker man underlätta för ungdomar att dela lägenhet. Det förekommer främst i mindre kommuner utanför storstadsregionerna. En handfull kommuner har satsat på bostadsinformation särskilt för ungdomar. Också dessa åtgärder har blivit mindre vanliga, de förekommer främst i kommuner inom Storgöteborg och högskoleorter.

- Resebidrag knutet till boendet förekommer ytterst sparsamt och endast i kommuner som är belägna utanför storstadsregionerna och högskoleorterna. I en del fall riktar detta sig dock primärt till studenter.

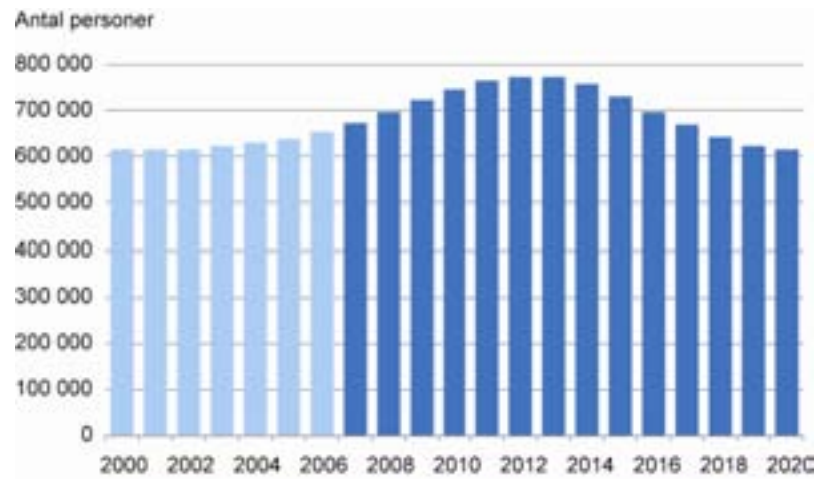
Särskilda insatser för att underlätta för ungdomar att skaffa egen bostad. Procent av alla kommuner.



Antalet ungdomar kommer att öka de närmaste åren

Under de närmaste åren kommer allt fler ungdomar att komma ut på bostadsmarknaden. Det är ett resultat av "babyboomen" runt 1990 då det föddes runt 120 000 barn per år. Det här innebär att gruppen ungdomar i åldern 19–24 år kommer att växa med i genomsnitt cirka 20 000 ungdomar per år fram till år 2012. I mitten av 1990-talet föll födelsetalen och låg under ett antal år på en mycket låg nivå. Det här innebär att ungdomsgruppen kommer att minska relativt snabbt efter 2012.

Det ställer stora krav på kommunerna att möta ungdomarnas behov av bostäder under den period då de kommer ut på bostadsmarknaden. Ungdomar är en lätttrörlig grupp och de stora ungdomskullarna de närmaste fem åren innebär med all sannolikhet att fler ungdomar kommer att söka sig till storstadsregionerna och till högskoleorterna.

Ungdomar i åldern 19 till 24 år 2000-2006 samt prognos 2007-2020

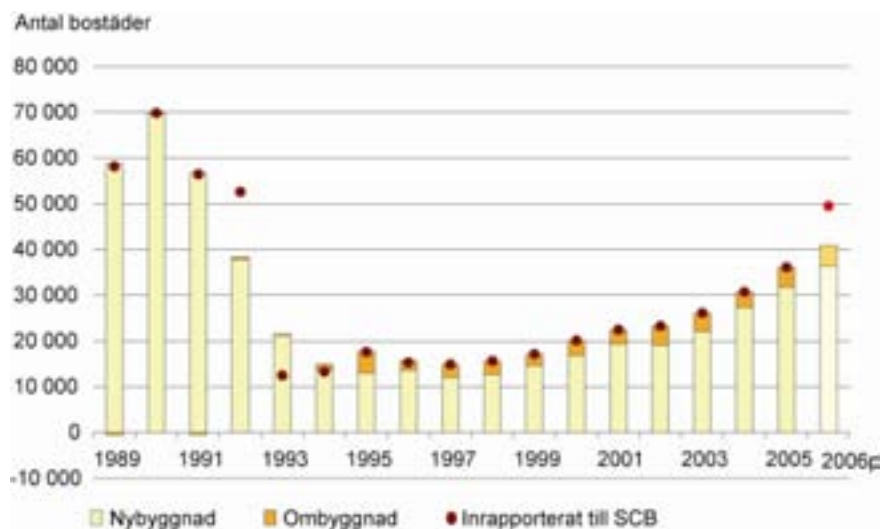
Källa. SCB

Bostadsbyggandet

Bostadsbyggandet fortsatte att öka år 2006

Bostadsbyggandet fortsatte att öka år 2006. Boverket bedömer att antalet faktiskt påbörjade bostäder ökade med 13 procent jämfört med år 2005. Borttagandet av de statliga stöden för bostadsbyggande medförde därutöver att många byggherrar skyndade sig att gjuta bottenplattor innan nyår, så kallade Odellplattor. Flertalet av dessa bostäder kommer sannolikt att genomföras under år 2007.

Inrapporterade och faktiskt påbörjade bostäder inklusive nettotillskott genom ombyggnad 1989-2006(p)



Källa: SCB och Boverket

- År 2006 påbörjades enligt Boverkets bedömning cirka 40 900 nya bostäder i faktisk mening, rensat för ”Odellplattor”. Det var 13 procent fler än året dessförinnan.

- 36 400 av bostäderna var nybyggnad och 4 500 nettotillskott genom ombyggnad av främst lokaler och vindar. Antalet påbörjade bostäder genom nybyggnad ökade med 14 procent jämfört med år 2005 medan nettotillskottet genom ombyggnad ökade med 5 procent.
- 27 700 av de påbörjade bostäderna fanns i flerbostadshus, varav 23 200 nybyggnad och 4 500 nettotillskott genom ombyggnad. 13 200 bostäder påbörjades i småhus.
- Boverket bedömer att det därutöver påbörjades cirka 8 500 bostäder på ”Odellplattor”, varav närmare hälften i Stockholms stad. Dessa redovisas i SCB:s statistik som påbörjade år 2006. Boverket uppskattar att cirka 5 500 är hyresrätter och 3 000 bostadsrätter. Bostadsrätterna finns i stor utsträckning i Stockholms stad. Vi tror att de flesta bostäderna på Odellplattorna kommer att byggas under år 2007.
- Antalet påbörjade bostäder i flerbostadshus ökade med cirka 16 procent jämfört med år 2005 medan antalet påbörjade småhus ökade med cirka 7 procent. Nästan hela ökningen av småhus fanns bland kommuner utanför storstadsregionerna med mindre än 75 000 invånare.
- Av de faktiskt påbörjade bostäderna i flerbostadshus år 2006 beräknar Boverket att drygt 14 000 kommer att bli hyresrätter och drygt 13 000 bostadsrätter.
- Av småhusen uppskattar Boverket schablonmässigt att 11 500 upplåts med äganderätt, 500 med hyresrätt och 1 200 med bostadsrätt.

Stort byggande i Stormalmö

- I riket i genomsnitt påbörjades uppskattningsvis 4,5 bostäder per 1 000 invånare år 2006, oräknat Odellplattor.
- Antalet påbörjade bostäder ökade uppskattningsvis med 10 procent jämfört med 2005 i Storstockholm, 5 procent i Storgöteborg, 10 procent i riket utanför storstäderna, och med hela 33 procent i Stormalmö.
- Knappt 55 procent av bostäderna fanns i de tre storstadsregionerna – som har cirka 37 procent av befolkningen. I Stormalmö påbörjades hela 9,6, i Storstockholm 5,8 och i Storgöteborg 5,1 bostäder per 1 000 invånare.
- På länsnivå påbörjades flest bostäder – då inräknat Odellplattor – i förhållande till invånarantalet i Stockholms län med 8,1⁸ bostäder per 1 000 invånare, följt av Skåne och Hallands län med 6,7, Uppsala län med 6,1, Västerbotten med 5,9 och Gotland med 5,7 bostäder per 1 000 invånare. Minst byggdes det i Västernorrlands (252 bostäder) och Jämtlands län (166 bostäder) med 1,0 respektive 1,3 bostad per 1 000 invånare.

⁸ Antal påbörjade bostäder: Källa SCB, maj 2007. Ej justerat för ev. eftersläpning i inrapportering till SCB.

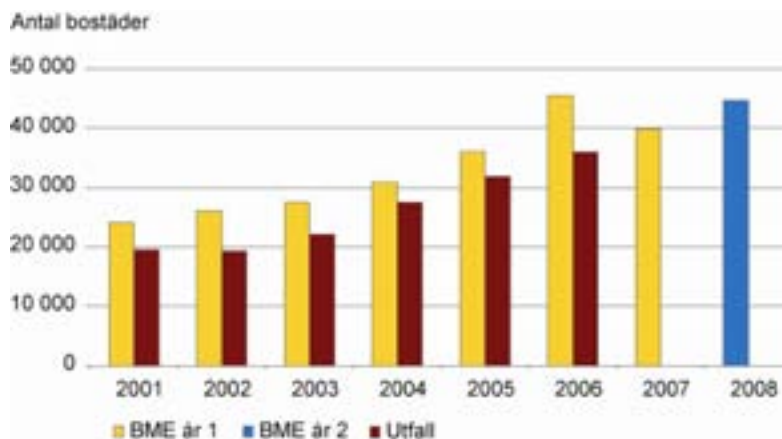
Hur mycket och var byggs det 2007-2008

De borttagna stöden och Odellplattorna gör att osäkerheten om utvecklingen är större än tidigare. Kommunernas bedömningar tyder dock på att bostadsbyggandet totalt sett kommer att öka från år 2006 till år 2008. Antalet hyresrätter minskar i kommunernas projektlistor medan antalet bostadsrätter fortsätter att öka.

Bostadsbyggandet fortsätter att öka

Kommunernas bedömningar tyder sammantaget på att cirka 36 000 bostäder påbörjas genom nybyggnad år 2007⁹. Det är en i stort sett oförändrad nivå jämfört med de 36 400 bostäder Boverket bedömer faktiskt påbörjades år 2006. Men kommunernas projektlistor tyder dock på att bedömningarna är mer osäkra än förra året.

Förväntat bostadsbyggande, nybyggnad, enligt BME 2001-2008 jämfört med utfallet 2001-2006



Källa utfall: SCB, bearbetat av Boverket

- År 2008 tyder kommunernas bedömningar på att det kommer att byggas cirka 40 000 bostäder genom nybyggnad. Det motsvarar cirka 4,4 bostäder per 1 000 invånare.

⁹ De bedömningar som kommunerna gör av bostadsbyggandet innebär så gott som alltid en överskattning av det totala påbörjandet i landet. Under perioden 2001-2005 har kommunernas sammanlagda bedömning på ett års sikt i genomsnitt legat 18 procent högre än utfallet på riksnivå. De senaste åren har träffsäkerheten som helhet ökat. På länsnivå och i ännu högre grad, på kommunnivå, finns dock en betydande spridning av utfallen i förhållande till prognosen. På två års sikt har överskattningen i genomsnitt varit lika stor som ettårsprognosen, men med betydligt större spridning mellan åren.

Boverkets prognos utgår från antagandet att utfallet blir som det varit under perioden 2003-2005 i förhållande till kommunernas bedömningar. Faktorn för Storstockholm är därutöver justerad.

- År 2006 påbörjades 4 500 bostäder netto genom ombyggnad av främst lokaler och vindar. Boverkets bedömning är att antalet blir mindre år 2007 och 2008 eftersom hyresrätten dominerar tillskotten genom ombyggnad.

Hyresrätter minskar, bostadsrätter ökar

- Antalet hyresrätter minskar i kommunernas projektlistor förutom i Storgöteborg och Stormalmö. Antalet allmännyttiga bostäder minskar betydligt. Det tyder på att byggandet av hyresrätter kan komma att minska framöver.
- Bostadsrätterna fortsätter att öka trendmässigt i projektlistorna, medan antalet äganderätter i stort sett är oförändrat.

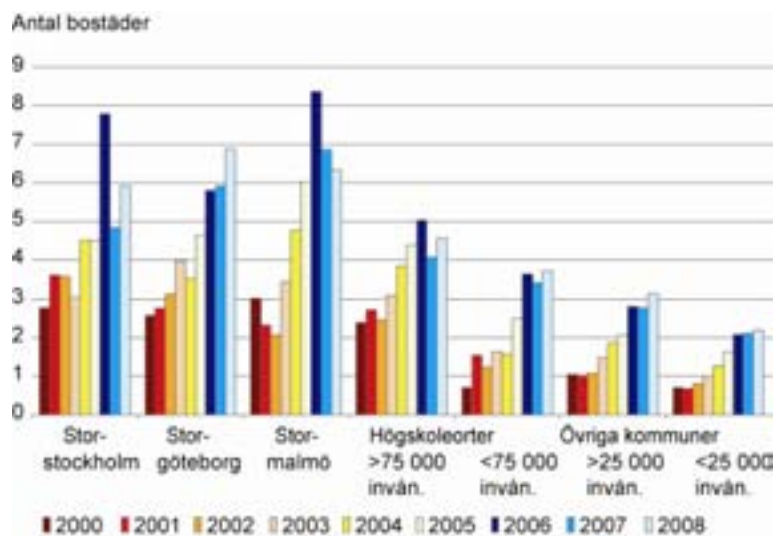
Den svagare tillväxten av antalet påbörjade bostäder från år 2006 till år 2008, jämfört med tidigare år, kan vara konsistent med en betydande minskning av antalet påbörjade hyresrätter samtidigt som främst bostadsrätter fortsätter att öka.

Storstadsregionerna höjer sig över mängden

- Kommunernas bedömningar tyder på att bostadsbyggandet i alla tre storstadsregionerna år 2007 och 2008 blir betydligt större i förhållande till invånarantalet än i övriga kommungrupper.
- I Storstockholm tyder kommunernas bedömning på att bostadsbyggandet fortsätter att öka i stadig takt jämfört med vad Boverket bedömer faktiskt påbörjades år 2006¹⁰.
- I Storgöteborg tycks antalet påbörjade bostäder öka kraftigt under perioden.¹⁰
- I Stormalmö tycks bostadsbyggandet minska från förra årets mycket höga nivå. Kommunernas bedömningar ligger på ungefär samma nivå som i förra årets enkät, men förra året påbörjades det betydligt fler bostäder i regionen än vad kommunerna förväntade.¹⁰

¹⁰ År 2006 exklusive uppskattad volym på Odellplattor. Kommunernas bedömningar är justerade för överskattning.

Nybyggnad. Antal påbörjade bostäder per 1 000 invånare 2000-2006 samt förväntat bostadsbyggande 2007-2008¹¹



Källa för påbörjade: SCB.

Förväntat byggande 2007 och 2008 justerat för bedömd överskattning.

Ökning bland länen i sydost och norr

- I Kronobergs, Kalmar, Blekinge, Västra Götalands, Gävleborgs, Västernorrlands och Jämtlands län förväntas en stor procentuell ökning av antalet påbörjade nybyggda bostäder i år jämfört med år 2006.
- Störst procentuell minskning av byggandet finns i Västerbottens län. Den stora minskningen i Stockholms län jämfört med 2006 måste ställas i relation till att det troligen påbörjades många bostäder på Odellplattor i länet under slutet av det året.

¹¹ Inrapporterade bostäder till SCB år 2006, inklusive eventuella Odellplattor, justerade för eftersläpning i inrapporteringen. Kommunernas bedömningar för 2007 och 2008 är justerade för överskattning.

Nybyggnad av bostäder, länsvis fördelning av bostadsbyggandet 2006 och av kommunernas förväntade nyproduktion 2007

Län	Utfall 2006*	Andel av bostadsbyggandet 2006 (procent)	Förväntat påbörjande 2007	Andel av förväntat byggande i riket 2007	Förväntat påbörjande per 1000 inv. 2007
AB	14 308	33	10 530	26	5,5
C	1 895	4	1 790	4	5,6
D	1 253	3	1 240	3	4,7
E	1 310	3	1 430	4	3,4
F	838	2	850	2	2,6
G	808	2	1 000	3	5,6
H	684	2	1 000	2	4,3
I	323	1	250	1	4,4
K	538	1	690	2	4,5
M	7130	17	6 650	17	5,6
N	1886	4	1 480	4	5,1
O	6137	14	7 330	18	4,8
S	832	2	970	2	3,6
T	943	2	840	2	3,1
U	711	2	700	2	2,8
W	394	1	430	1	1,6
X	382	1	580	1	2,1
Y	164	<1	410	1	1,7
Z	194	<1	280	1	2,2
AC	1375	3	900	2	3,5
BD	834	2	650	2	2,6
Riket	42 939	100	40 000	100	4,4

* Preliminära uppgifter från SCB, maj 2007. Inklusive bostäder på så kallade Odellplattor.

- I många län förväntas ett byggande som är högre än för bara några år sedan. I bostadsmarknadsenkäten år 2003 förväntades ett byggande på 3 bostäder per 1 000 invånare eller mer i en tredjedel av länen. I år gäller detta för fjorton län, det vill säga i två tredjedelar av länen.
- I förhållande till invånarantalet förväntas mest byggande i Uppsala, Kronobergs och Skåne län med 5,6 bostäder per 1 000 invånare, oräknat nettotillskott genom ombyggnad, tätt följt av Stockholms län med 5,5 och Hallands län med 5,1 bostäder per 1 000 invånare.
- I ytterligare tre län förväntas ett byggande över riksgenomsnittet på 4,4 bostäder per 1 000 invånare, nämligen i Västra Götalands, Södermanlands och Blekinge län.
- Även i Gotlands och Kalmar län förväntas ett byggande över 4 bostäder per 1 000 invånare.
- Minst är det förväntade byggandet i Dalarnas och Jämtlands län med 1,6 respektive 1,7 bostäder per 1 000 invånare.

Det byggs mycket i allt fler kommuner

- I 59 kommuner förväntas att minst 200 bostäder påbörjas i år. Det är 19 fler än för fyra år sedan. Dessa kommuner står för tre fjärdedelar av förväntat bostadsbyggande.
- I 78 kommuner förväntas ett byggande på minst 5 bostäder per 1 000 invånare i år, vilket framgår av tabellen nedan. Det är mer än dubbelt så många som för fyra år sedan.
- Nästa år förväntar sig 89 kommuner ett byggande på minst 5 bostäder per 1 000 invånare. I 69 kommuner bedömer man att minst 200 bostäder kommer att byggas.
- Men samtidigt räknar närmare 115 kommuner med att det kommer att byggas färre än två bostäder per 1 000 invånare.

Förväntat bostadsbyggande år 2007, nybyggnad. Kommuner som bedömer att minst fem bostäder per 1 000 invånare kommer att påbörjas under året

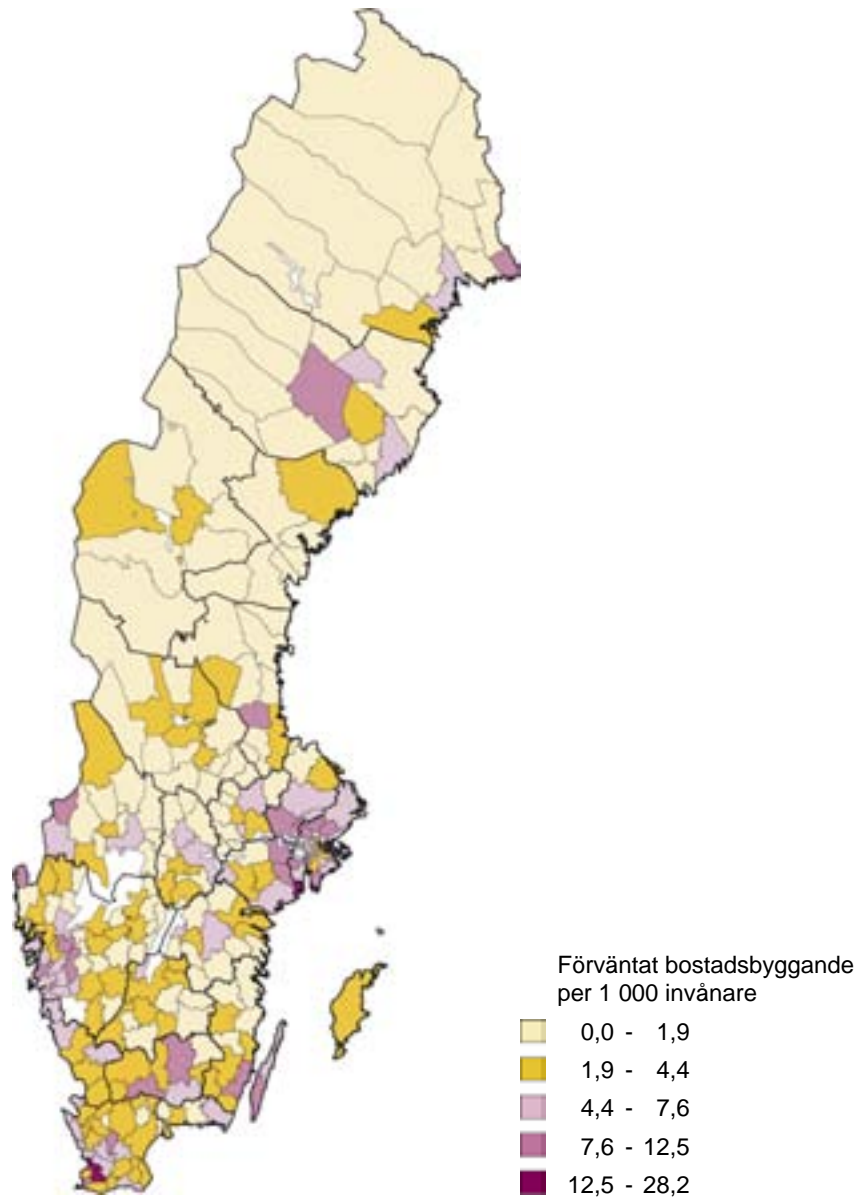
Län	Kommun	Antal bostäder per tusen invånare 2007	Förväntat bostadsbyggande 2007
AB	Sundbyberg	28,2	973
M	Staffanstorp	20,0	417
M	Lomma	20,0	388
D	Trosa	16,3	178
M	Svedala	15,3	290
AB	Nynäshamn	12,5	313
AB	Nykvarn	11,6	100
M	Vellinge	11,6	373
AB	Upplands-Bro	11,6	250
AB	Sigtuna	11,2	415
H	Mörbylånga	11,1	150
O	Partille	11,0	370
AB	Solna	10,7	660
AC	Lycksele	10,6	134
M	Burlöv	10,5	165
C	Håbo	10,2	190
C	Enköping	10,2	392
X	Ockelbo	9,9	60
BD	Haparanda	9,8	100
M	Höör	9,7	144
D	Oxelösund	9,5	105
O	Trollhättan	9,3	500
AB	Vallentuna	9,0	250
O	Kungälv	8,7	340
D	Gnesta	8,5	85
O	Strömstad	8,5	98
O	Alingsås	8,3	302

Forts.

Län	Kommun	Antal bostäder per tusen invånare 2007	Förväntat bostadsbyggande 2007
Forts.			
AB	Salem	8,2	120
H	Kalmar	8,2	500
S	Eda	8,1	70
G	Växjö	7,9	623
D	Strängnäs	7,9	245
G	Älmhult	7,8	120
M	Eslöv	7,6	230
C	Knivsta	7,4	100
O	Bollebygd	7,3	60
Z	Åre	7,3	73
O	Lerum	7,1	265
M	Båstad	7,1	100
N	Kungsbacka	7,0	500
AB	Värmdö	7,0	250
M	Helsingborg	6,9	850
K	Karlskrona	6,9	426
M	Landskrona	6,8	274
AB	Tyresö	6,8	280
AB	Vaxholm	6,7	70
AB	Österåker	6,6	250
N	Varberg	6,3	350
M	Lund	6,3	650
M	Höganäs	6,3	150
S	Hammarö	6,3	91
O	Ale	6,3	168
M	Kävlinge	6,2	170
AB	Ekerö	6,2	150
F	Habo	6,1	62
AB	Upplands Väsby	6,1	230
O	Stenungsund	6,0	140
S	Karlstad	6,0	500
D	Nyköping	6,0	300
U	Sala	5,9	127
O	Orust	5,9	90
H	Borgholm	5,7	63
AB	Täby	5,6	344
O	Göteborg	5,6	2 754
AB	Haninge	5,5	400
AB	Norrtälje	5,5	300
BD	Luleå	5,5	400
D	Vingåker	5,4	50
C	Uppsala	5,4	1 000
AC	Umeå	5,4	600
Forts.			

Län	Kommun	Antal bostäder per tusen invånare 2007	Förväntat bostadsbyggande 2007
Forts.			
U	Hallstahammar	5,4	81
AB	Huddinge	5,3	476
T	Nora	5,2	55
G	Tingsryd	5,2	66
O	Härryda	5,1	166
S	Årjäng	5,1	50
O	Mölnadal	5,1	300
E	Linköping	5,1	700

Bostadsbyggande per tusen invånare 2007 per kommun



Dålig täckning i säkra projekt

Som ytterligare underlag för en bedömning av utfallet 2007 jämför vi i detta avsnitt uppgifterna om kommunernas bedömningar om bostadsbyggandet 2007, på länsnivå, med antalet bostäder i säkra projekt¹² och antal bostäder i projekt med färdig detaljplan¹³.

Förväntat bostadsbyggande per län år 2007, jämfört med antal bostäder i säkra projekt respektive med färdig detaljplan

Län	Förväntat påbörjande 2007	Antal bostäder i säkra projekt	Antal bostäder i detaljplaner i säkra projekt	Bostäder i förhållande till förväntat byggande, procent	
				säkra projekt	klara detaljplaner
AB	10 530	8 602	9 090	82	86
C	1 790	1 304	1 530	73	85
D	1 240	632	1 010	51	81
E	1 430	694	920	49	64
F	850	477	590	56	70
G	1 000	989	1 040	98	103
H	1 000	287	250	29	25
I	250	136	280	54	113
K	690	283	600	41	87
M	6 650	4 726	5 770	71	87
N	1 480	1 022	1 470	69	99
O	7 330	4 796	5 370	65	73
S	970	493	580	51	60
T	840	466	190	56	23
U	700	136	270	19	39
W	430	117	220	27	52
X	580	386	480	66	83
Y	410	183	230	45	57
Z	280	157	170	56	62
AC	900	535	810	60	91
BD	650	263	310	41	48
Riket	40 000	26 684	31 210	67	78

- Det finns cirka 26 700 bostäder i säkra projekt på kommunernas projektlistor. I de flesta län finns en stor skillnad mellan antalet bostäder i säkra projekt i förhållande till förväntat bostadsbyggande. I synnerhet gäller det Västmanlands, Dalarna och Kalmar län, med 19, 27 respektive 29

¹² "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 möjligt att påbörja och som troligen kommer att påbörjas under det angivna året.

¹³ Observera att vi inte kan knyta uppgifterna om säkra projekt och detaljplaner till just de projekt som kommunerna räknat in i sin bedömning av antalet påbörjade bostäder år 2007.

procents täckning. Även i Östergötlands, Blekinge, Västernorrlands och Norrbottens län är andelen mindre än 50 procent. Undantagen är främst Kronobergs och Stockholms län, med 98 respektive 82 procents täckning.

- Kommunernas bedömningar av bostadsbyggandet tycks vara mer osäker än föregående år. Visserligen motsvarar antalet bostäder i säkra projekt i riket som helhet 67 procent av förväntat påbörjande i år jämfört med 68 procent förra året. Men om Stockholms län exkluderas blir bilden något annorlunda. Då blir andelen bostäder i säkra projekt 61 procent i år jämfört med 75 procent förra året.
- Enligt kommunernas bedömning i årets Bostadsmarknadsenkät är detaljplaner klara för cirka 31 200 bostäder som avses påbörjas år 2007. I några län finns det ganska dålig planberedskap i förhållande till förväntat påbörjande. Det gäller i synnerhet Kalmar och Örebro län samt även Västmanlands län.
- De tre storstadslänen utgör en stor del av det förväntade byggandet. I både Stockholms och Skåne län ligger andelen bostäder i säkra projekt och med klar detaljplan över riksgenomsnittet. I Västra Götalands län, där 24 procent fler bostäder förväntas bli påbörjade i år jämfört med bedömningen förra året, är beredskapen något lägre än genomsnittet.
- Antalet småhus i säkra projekt under det innevarande prognosåret har i genomsnitt för riket varit betydligt lägre än det faktiska byggandet medan antalet bostäder i flerbostadshus har legat nära det faktiska byggandet. I län där småhus utgör en stor andel av det förväntade byggandet är det därmed mer rimligt att förvänta en lägre andel bostäder i säkra projekt.

Vart är byggandet på väg?

Antalet bostäder på kommunernas projektlistor minskar markant i år jämfört med förra året. Till övervägande del är minskningen i Stockholms stad. I projektlistorna på två års sikt ökar däremot antalet bostäder något sett till hela riket. Men antalet bostäder i säkra projekt minskar i riket utanför storstadsregionerna, både på ett och två års sikt, trots att kommunerna på två års sikt förväntar sig ett ökat byggande.

Antalet bostäder minskar i årets projektlistor

- I riket finns 43 900 bostäder på kommunernas projektlistor år 2007, vilket är en minskning med nära 12 000 jämfört förra året.
- Det är framför allt i Storstockholm som minskningen har skett, från extremen 23 300 förra året till 12 700 i år. Större delen av minskningen, cirka 10 000 bostäder, är hänförlig till Stockholms stad.
- I Storgöteborg och Stormalmö har antalet bostäder på projektlistorna ökat något i år.
- I riket utanför storstadsregionerna minskar antalet bostäder på projektlistorna från 23 100 förra året till 21 300 i år.
- 27 700 av bostäderna på kommunernas projektlistor är i flerbostadshus. Det är 12 000 färre än förra året. Minskningen är främst hänförlig till osäkra projekt i Stockholms stad.
- 15 800 bostäder på projektlistorna är i småhus, vilket är något fler än förra året.

Säkra projekt minskar på ett års sikt

Antalet bostäder i säkra projekt på ett års sikt i flerbostadshus kan ge en god uppfattning om hur många bostäder i flerbostadshus som totalt sett kommer att byggas under året.

- Antalet bostäder i flerbostadshus i säkra projekt minskar från 21 200 förra året till 17 200 i år. Antalet minskar i flertalet kommungrupper. Allra störst är minskningen bland högskoleorter, där det är 36 procent färre bostäder i år än förra året. En möjlig förklaring till minskningen kan vara ökad osäkerhet om möjligheten att genomföra det enskilda projektet mot bakgrund av borttagna räntebidrag och investeringsstöd.
- Antalet småhus i säkra projekt i projektlistorna har historiskt sett varit betydligt färre än vad som faktiskt har påbörjats. I småhus finns 9 300 bostäder i säkra projekt för år 2007, en marginell minskning jämfört med år 2006, medan antalet bostäder i osäkra projekt ökar från 5 800 till 6 500.

Antal bostäder i säkra projekt på kommunernas projektlistor på ett års sikt, 2007

	Antal bostäder 2007		Småhus	Förändring 2007/2006
	Flerbostadshus	Förändring 2007/2006		
Storstockholm	6 589	-14 %	2 013	-4 %
Storgöteborg	2 536	7 %	1 060	-13 %
Storlalmö	1 653	-23 %	1 310	8 %
Högskolekommuner	4 222	-36 %	2 549	-5 %
Övriga kommuner	2 193	-9 %	2 350	-1 %
Riket	17 193	-19 %	9 282	-3 %

Viss ökning i projektlistor på två års sikt

- I projektlistorna på två års sikt, för år 2008, ökar antalet bostäder något, till 50 500 jämfört med 49 800 för år 2007 i förra årets Bostadsmarknadsenkät.
- Det totala antalet bostäder i projektlistorna för flerbostadshus respektive småhus visar små förändringar.
- Antalet bostäder i säkra projekt ökar med 25 procent för flerbostadshus medan småhus minskar med 13 procent, vilket framgår av följande tabeller.

Antal bostäder i säkra projekt på kommunernas projektlistor på två års sikt, 2008

	Antal bostäder 2008		Småhus	Förändring 2008/2007
	Flerbostadshus	Förändring 2008/2007		
Storstockholm	5 119	110 %	1 591	-7 %
Storgöteborg	1 647	7 %	794	6 %
Storlalmö	1 129	17 %	547	-36 %
Högskolekommuner	2 397	-14 %	1 205	-17 %
Övriga kommuner	733	-34 %	1 290	-13 %
Riket	11 025	25 %	5 427	-13 %

- I Storstockholm minskar det totala antalet bostäder på kommunernas projektlistor på två års sikt med 14 procent. Men antalet bostäder i säkra projekt i flerbostadshus ökar med 110 procent, från 2 400 i förra årets bedömning till 5 100 i år. Antalet ökar mest i kommunerna utanför Stockholms stad. Antalet småhus visar små förändringar.
- I Storgöteborg ökar antalet bostäder i projektlistorna med 68 procent, huvudsakligen som osäkra projekt. Antalet bostäder i säkra projekt ökar betydligt mindre, med 7 procent i flerbostadshus och med 6 procent i småhus.

- I Stormalmö ökar antalet bostäder i projektlistorna med 7 procent. Antalet bostäder i säkra projekt ökade med 17 procent i flerbostadshus men minskar med 36 procent i småhus.
- I riket utanför storstadsregionerna är antalet bostäder på kommunernas projektlistor på två års sikt ungefär oförändrat. Antalet bostäder i säkra projekt minskade dock, flerbostadshus minskade med cirka 19 procent och småhus med 15 procent.

Antalet hyresrätter minskar

Antalet hyresrätter minskar totalt sett i kommunernas projektlistor, medan bostadsrätter fortsätter att öka. Antalet allmännyttiga bostäder minskar markant. Totalt sett finns 59 procent fler bostadsrätter än hyresrätter i projektlistorna för 2008, jämfört med 26 procent ett år tidigare. I Storstockholm finns drygt tre gånger fler bostadsrätter än hyresrätter i projektlistorna medan fördelningen mellan hyresrätt och bostadsrätt är jämn i Storgöteborg och Stormalmö.

- Under de senaste fyra åren har upplåtelseformernas andelar av bostadsbyggandet varit ganska stabilt. År 2006 utgjorde äganderätt 32 procent av de färdigställda bostäderna, medan hyresrätt utgjorde 37 procent och bostadsrätt 31 procent.
- I Storstockholm var nära hälften av de färdigställda bostäderna år 2006 bostadsrätter, jämfört med drygt en fjärdedel i Storgöteborg, en tredjedel i Stormalmö och knappt en fjärdedel i övriga riket. Skillnaderna mellan regionerna var betydligt mindre för hyresrätter. Andelen med äganderätt var jämförelsevis låg i Storstockholm och hög i riket utanför storstäderna.

Färdigställda bostäder år 2006, nybyggnad, procent

	Hyresrätt	Bostadsrätt	Äganderätt
Storstockholm	34	47	19
Storgöteborg	41	27	32
Stormalmö	42	32	27
Övriga riket	35	22	43
Riket	37	31	27

Källa: SCB

Upplåtelseform i kommunernas projektlistor år 2008

Fördelningen på upplåtelseform i kommunernas projektlistor kan ge en viss vägledning om inriktningen på det framtida byggandet.

- Andelen bostadsrätter har totalt sett ökat över tiden. Av tabellen nedan framgår att det totalt sett finns 59 procent fler bostadsrätter än hyresrätter¹⁴ i projektlistorna för år 2008. Året dessförinnan fanns 26 procent fler bostadsrätter än hyresrätter.
- Antalet bostadsrätter i kommunernas projektlistor för år 2008 ökade med 12 procent jämfört med motsvarande bedömning förra året, medan antalet hyresrätter minskade med 11 procent. Antalet äganderätter var i stort oförändrat, med en ökning på 3 procent.
- Bostadsrätten dominerar främst beroende på det stora antalet i Storstockholm. För år 2008 finns mer än tre gånger så många bostadsrätter som hyresrätter i projektlistorna i Storstockholm. Däremot finns det lika många hyresrätter som bostadsrätter i projektlistorna i Storgöteborg och Stormalmö.

¹⁴ Inkl. kooperativa hyresrätter.

- Men det finns fler bostadsrätter än hyresrätter även bland högskoleorterna och den stora gruppen av övriga kommuner utanför storstadsregionerna.
- Äganderätterna utgör flertalet av bostäderna i projektlistorna bland de mindre kommunerna.

Stor skillnad mellan storstadsregionerna

- I Storstockholm minskar hyresrätterna markant i projektlistorna medan bostadsrätter minskar något. Antalet hyresrätter minskar med 42 procent i projektlistorna för år 2008 jämfört med ett år tidigare. Antalet hyresrätter är det lägsta sedan år 2002. Även antalet bostadsrätter minskar något, med 7 procent medan antalet äganderätter ökade med 3 procent.
- I Storgöteborg ökar både hyresrätter och bostadsrätter kraftigt. Antalet hyresrätter ökar med 68 procent och antalet bostadsrätter med 64 procent jämfört med ett år tidigare. Däremot minskar antalet äganderätter med 3 procent.
- I Stormalmö ökar hyresrätter och äganderätter något. Antalet hyresrätter ökar med 16 procent och antalet bostadsrätter med 5 procent. Antalet äganderätter ökar med 15 procent.

Bostadsrätter tar över i övriga riket

Bland kommuner utanför storstadsregionerna minskar antalet hyresrätter i projektlistorna medan antalet bostadsrätter ökar markant.

- I gruppen högskoleorter minskar andelen hyresrätter med 15 procent medan andelen bostadsrätter ökar med 26 procent. Antalet äganderätter ökar med 8 procent.
- Men bland högskoleorterna finns hela en fjärdedel av alla hyresrätter på projektlistorna för 2008 i Kalmar kommun. Om vi lyfter bort Kalmar ur denna grupp blir bilden mer utmejslad. Då framgår att antalet hyresrätter i projektlistorna bland högskoleorterna utanför storstäderna minskar med en tredjedel i projektlistorna för år 2008 jämfört med motsvarande bedömning ett år tidigare.
- I kommuner utan högskola minskar antalet hyresrätter med måttliga 13 procent samtidigt som antalet bostadsrätter ökar med hela 44 procent, medan antalet äganderätter minskar marginellt, med 3 procent.

Antal bostäder i kommunernas projektlistor per upplåtelseform för 2008 i olika regioner

	Hyresrätt	Kooperativ hyresrätt	Bostadsrätt	Äganderätt
Storstockholm	2 802	180	9 183	3 685
Storgöteborg	2 315	64	2 267	1 546
Stormalmö	1 569	20	1 566	1 669
Högskoleorter	4 298	85	6 079	4 370
Övriga kommuner	1 992	125	2 320	4 732
Riket	12 976	474	21 415	16 002

Förändring 2008/2007 i procent

	Hyresrätt	Kooperativ hyresrätt	Bostadsrätt	Äganderätt
Storstockholm	-42	+80	-7	+3
Storgöteborg	+68	+137	+64	-3
Stormalmö	+16	-	+5	+15
Högskoleorter	-15	+113	+26	+8
Övriga kommuner	-12	+13	+44	-3
Riket	-13	+71	+12	+3

Allmännyttiga lägenheter minskar

- Antalet allmännyttiga hyresrätter i kommunernas projektlistor för år 2008 minskar med en tredjedel jämfört med motsvarande bedömning för år 2007.
- Mer än hälften av minskningen i absoluta tal finns i Storstockholm, där antalet minskade med 57 procent. I Storgöteborg och Stormalmö är förändringen i absoluta tal förhållandevis liten.
- Utanför storstadsregionerna minskar antalet allmännyttiga bostäder med 29 procent.
- Anmärkningsvärt är att i endast sju av kommunerna i Storstockholm finns projekt med allmännyttiga bostäder på två års sikt.

Särskilt boende för äldre ökar, studentbostäder minskar

En stor del av de hyresrätter som har byggts sedan andra halvan av 1990-talet har varit specialbostäder, men andelen har minskat successivt under de senaste åren. År 2006 utgjorde specialbostäder 16 procent av de färdigställda nybyggda bostäderna i flerbostadshus.

För fem år sedan var 45 procent av planerade nybyggda hyresrätter antingen studentbostäder eller särskilt boende för äldre eller funktionshindrade, år 2001 var det hela 70 procent. I år utgör specialbostäder 26 procent av hyresrätterna på projektlistorna.

Antalet planerade studentbostäder minskar kraftigt fram till år 2008. I år är minskningen 45 procent, från 2 100 bostäder i kommunernas projektlistor för år 2006 till 1 150 i år. Även i nästa års projektlistor fortsätter antalet studentbostäder att minska, då med 47 procent jämfört med motsvarande bedömning ett år tidigare.

Antalet planerade bostäder för särskilt boende för äldre ökar i år med 39 procent, från 1 400 i projektlistorna år 2006 till 1 900 år 2007, medan antalet minskar nästa år med 16 procent jämfört med motsvarande bedömning ett år tidigare. En fördjupad redovisning finns längre fram i rapporten.

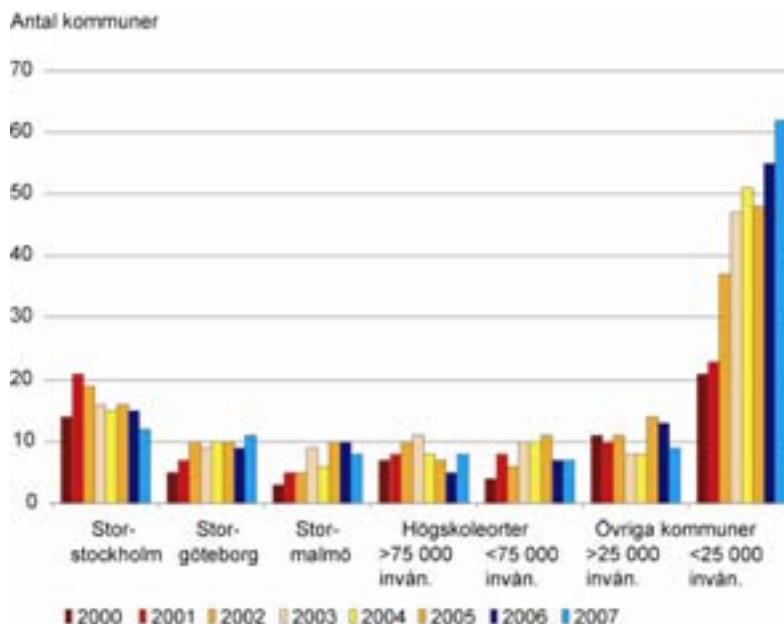
Varför ökar inte bostadsbyggandet ännu mer?

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.

Det är fortfarande höga produktionskostnader som flest kommuner upplever som det främsta hindret för ett ökat bostadsbyggande, men även brist på mark i attraktiva lägen och överklagade detaljplaner upplevs som problem. Noterbart är att lånevillkor har minskat avsevärt som bedömt hinder medan osäkerheten om framtida ränteläge och subventionsvillkor har ökat.

- 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. Antalet kommuner som angav behov av fler bostäder ökade fram till år 2003, för att därefter ha varit förhållandevis oförändrat totalt sett, trots att byggandet har ökat. I år är det 117 av kommunerna som anger att det behöver byggas mer, jämfört med 114 förra året och 65 i början av decenniet.
- Sammantaget är det bland de tre storstadsregionerna och bland de större högskolekommunerna med mer än 75 000 invånare där störst andel av kommunerna anger behov av fler bostäder. Men andelarna varierar från 12 av 26 kommuner i Storstockholm, 13 av 11 i Storgöteborg, 8 av 12 i Stormalmö och 8 av de 16 högskolekommunerna med mer än 75 000 invånare.
- Bland övriga 223 kommuner anger ungefär var tredje att det behöver byggas mer. Skillnaden är liten mellan större och mindre kommuner. I år är det 78 av dessa kommuner som anger att det behöver byggas mer, jämfört med 75 förra året.

Kommuner som anger behov av fler bostäder



Höga produktionskostnader och brist på attraktiv mark är enligt kommunerna de främsta orsakerna till att det inte byggs fler bostäder. Men produktionskostnaderna har, lite överraskande minskat något i betydelse under de senaste åren.

- Svårigheter att få långgivare eller hårda lånevillkor har halverats som hinder jämfört med tidigare år medan osäkerhet om framtida ränteläge/subventionsvillkor nästan har fördubblats.
- Överklagande av detaljplaner utgör ett betydande problem. 44 procent av kommunerna anger detta som ett hinder.
- Konflikter med allmänna intressen enligt Plan- och bygglagen anses som ett hinder bland 25 procent av kommunerna.
- Fortfarande anger 29 procent av kommunerna att bristande planberedskap är ett hinder. Det är dock 6 procentenheter färre än förra året.
- Brist på byggarbetskraft har ökat i betydelse men bedöms fortfarande vara ett problem i relativt få kommuner.

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

Hinder för bostadsbyggandet	BME 2007	BME 2006	BME 2005
Svårigheter att få långgivare/hårda lånevillkor	12	25	27
Osäkerhet om framtida ränteläge/subv.villkor	37	19	19
Brist på mark i attraktiva lägen	60	62	38
Konflikter med allmänna intressen enl. PBL	23	25	14
Bristande planberedskap	29	35	25
Överklaganden av detaljplaner	44	46	32
Höga produktionskostnader	67	64	77
Vikande befolkningsunderlag	7	12	4
Svag inkomstutveckling för hushållen	7	12	10
Vill för närvarande inte öka befolkningen	2	3	4
Osäkerhet om framtida vägdragn./bullerproblem	11	11	11
Brist på byggarbetskraft	17	6	0

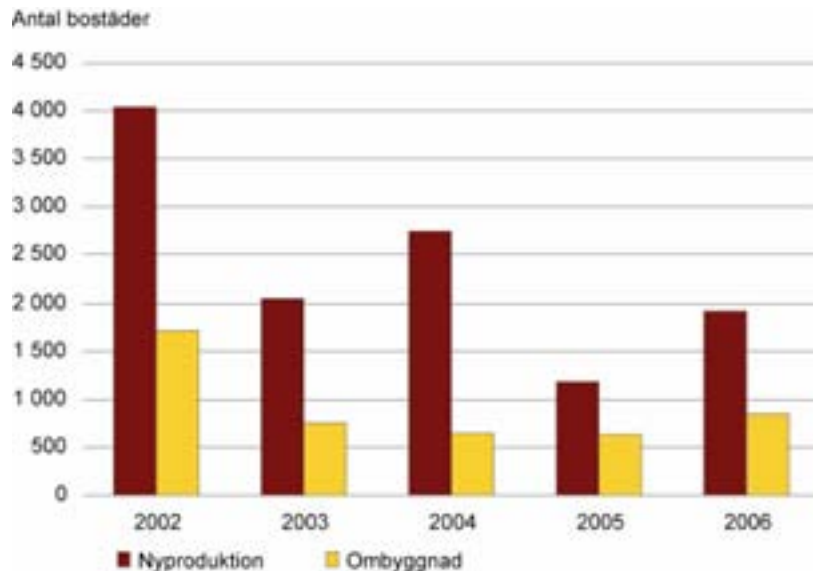
Minskat intresse för studentbostäder

Det har byggts en hel del studentbostäder de senaste åren. Nu märks en avmattning av intresset för den här typen av nyproduktion. Enligt kommunernas bedömningar kommer produktionen av studentbostäder i det närmaste att halveras i förhållande till förra året. Det statliga investeringsstöd till studentbostäder har stimulerat byggandet av studentbostäder, nu kommer detta bidrag att försvinna, det ges endast till projekt som påbörjas före utgången av 2006.

Bristen är inte lika stor

- Flera av de högskoleorter som tidigare hade brist på bostäder för studenter har det inte längre. I år bedömer 16 av högskolekommunerna¹⁵ att det är brist på lämpliga bostäder för studenter, vilket är färre än för några år sedan.

Tillskott av studentbostäder genom nyproduktion respektive ombyggnad 2002-2006, färdigställda lägenheter



Investeringsstimulansen försvinner

- Sedan 2003 har den som bygger studentbostäder i tillväxtområden med bostadsbrist kunnat få en investeringsstimulans i form av en skattereduktion, som motsvarar en momssänkning från 25 till 6 procent. Stödet har lämnats även till ombyggnad som innebär ett tillskott av studentbostäder. Investeringsstimulansen ges endast till projekt som beviljats räntebidrag (SFS 1992:986). Sista dag för påbörjande av ett projekt var den 31 december 2006. Ansökan om stöd ska ha kommit in till länsstyrelsen inom sex månader från det att projektet påbörjades.
- Till och med april 2007 hade 112 ansökningar om investeringsstimulans för nyproduktion av studentbostäder kommit in, varav 64 hade beviljats.

¹⁵ Här definierat som kommuner med en högskola med minst 500 studenter, exklusive dem som läser på distans – nu 44 kommuner.

Sammanlagt har närmare 6 300 nybyggda studentbostäder beviljats detta stöd.

- I Västra Götalands län har cirka 1 950 studentbostäder beviljats stimulansbidrag sedan 2003, i Stockholms län 1 560, i Skåne län 730 och i Uppsala län 480 bostäder.
- Stödet går även till ombyggnadsprojekt som ger ett tillskott av studentbostäder. Till och med april 2007 hade 75 ansökningar kommit in, varav 37 beviljats. Sammanlagt rör det sig om ett tillskott på 2 357 studentbostäder genom ombyggnad, varav en stor del i Skåne och Stockholms län.

Minskat intresse för studentbostäder

- Sammanlagt finns cirka 1 800 studentbostäder i nyproduktion och cirka 1 000 i ombyggnad upptagna på kommunernas projektlister för 2007 och 2008. En del av dessa projekt är förenade med viss osäkerhet, så det är inte troligt att alla kommer igång som planerat. I vilket fall som helst innebär den planerade produktionen en påtaglig minskning jämfört med förra årets bedömningar för perioden 2006–2007 då närmare 3 300 studentbostäder i nyproduktion och cirka 800 i ombyggnad fanns upptagna på kommunernas projektlister.
- 12 kommuner har något nybyggnadsprojekt på gång som avser studentbostäder. I Trollhättan byggs flest, med 430 studentbostäder de närmaste åren, i Göteborg cirka 340, i Stockholm 230 och i Luleå 195 bostäder.
- Ombyggnadsprojekt som avser studentbostäder finns i en handfull kommuner, sammanlagt rör det sig om cirka 1 000 studentbostäder. I Malmö bygger man om lokaler eller vindar till 700 studentbostäder. I Stockholms kommun finns sådana projekt med hundratalet studentbostäder.
- Det förekommer också att man bygger studentbostäder utanför det som vi här definierar som högskoleorter. Nybro och Kramfors kommun bygger ett sextiotal studentbostäder vardera.

Förväntad nyproduktion och ombyggnad av studentbostäder 2007–2008 på högskoleorterna. Bostadsmarknadsläge för studenter i januari 2007 respektive 2006

Län	Kommun	Nyproduktion 2007-2008	Ombyggnad	Totalt	Bostadsbrist för studenter	
					2007	2006
AB	Huddinge	0	0	0		Ja
AB	Haninge	0	0	0	Ja	Ja
AB	Stockholm	230	110	340	Ja	Ja
AB	Södertälje	175	0	175		
AB	Solna	0	0	0		
C	Uppsala	0	0	0	Ja	Ja
D	Eskilstuna	0	0	0		Ja
E	Linköping	100	0	100		
E	Norrköping	0	0	0		
F	Jönköping	0	0	0		
G	Växjö	0	0	0		
H	Kalmar	0	0	0	Ja	
I	Gotland	0	0	0		
K	Karlskrona	0	0	0		
K	Ronneby	0	0	0		
M	Lomma	0	0	0	Ja	Ja
M	Malmö	0	705	705	Ja	
M	Lund	24	0	24	Ja	Ja
M	Helsingborg	0	0	0	Ja	
M	Kristianstad	0	0	0		
N	Halmstad	40	0	40		
N	Varberg	40	32	72	Ja	Ja
O	Göteborg	344	0	344	Ja	Ja
O	Uddevalla	0	0	0	Ja	
O	Vänersborg	0	0	0		
O	Trollhättan	430	38	468		
O	Borås	0	0	0	Ja	Ja
O	Skövde	0	0	0		
S	Karlstad	80	0	80		
T	Hällefors	0	0	0	Ja	
T	Örebro	0	0	0		
U	Västerås	0	0	0		
W	Falun	0	0	0		Ja
W	Borlänge	0	0	0		
X	Gävle	0	0	0		Ja
Y	Härnösand	0	0	0		
Y	Sundsvall	0	0	0		
Y	Örnsköldsvik	60	0	60	Ja	Ja
Z	Östersund	0	0	0		
AC	Umeå	0	0	0	Ja	Ja
AC	Skellefteå	30	0	30	Ja	
BD	Luleå	195	0	195		Ja
BD	Piteå	0	0	0		
BD	Boden	0	0	0		
Totalt på högskoleorterna		1 748	885	2 633	16	15

Tre av tio i Västra Götalands län

- Fördelat på län byggs det flest studentbostäder i Västra Götalands län, som står för nästan 30 procent av planerade studentbostäder i ny- eller ombyggnad 2007-2008. Sammanlagt ligger 75 procent av produktionen i något av storstadslänen.

Planerade bostäder för studenter länsvis 2007-2008

Län	Nyproduktion*	Ombyggnad	Totalt tillskott*
Stockholm	405	176	581
Uppsala	0	0	0
Södermanland	0	0	0
Östergötland	100	0	100
Jönköping	0	0	0
Kronoberg	0	0	0
Kalmar	45	0	45
Gotland	0	0	0
Blekinge	0	0	0
Skåne	24	705	729
Halland	80	32	112
Västra Götaland	774	38	812
Värmland	80	0	80
Örebro	0	0	0
Västmanland	0	0	0
Dalarna	0	0	0
Gävleborg	0	0	0
Västernorrland	60	60	120
Jämtland	0	0	0
Norrbottnen	195	0	195
Västerbotten	30	0	30
Riket	1 793	1 011	2 804

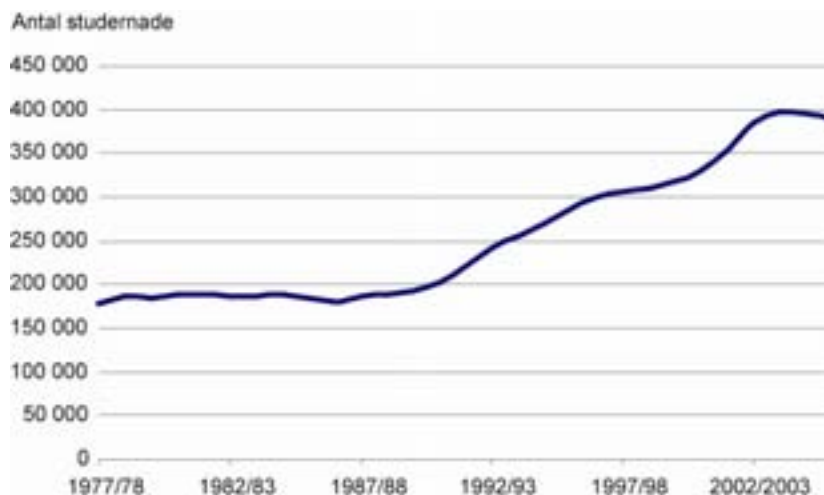
*Obs att en del av dessa är projekt med viss osäkerhet, varför det inte är troligt att allihop kommer igång som planerat. Även när det gäller ombyggnadsprojekten kan det finnas osäkra projekt.

Fördubbling av antalet högskolestuderande sedan 1990 – trendbrott 2004

- På 1980-talet var det färre än 200 000 som studerade vid universitet eller högskolor i hela landet. På 1990-talet fram till och med läsåret 1996/97 ökade antalet högskolestuderande mycket kraftigt till över 300 000. Ökningen tog ny fart efter millennieskiftet och läsåret 2003/2004 fanns det nästan 400 000 högskolestuderande runt om i landet.
- Efter att ha ökat under en 20-årsperiod minskade det totala antalet registrerade studenter i högskolans grundutbildning för första gången höstterminen 2004. Antalet studenter minskade ytterligare höstterminerna 2005 och 2006.

- Även antalet sökande till högskolan har minskat under de senaste åren. Antalet sökande till högskolan har minskat med 10 procent från 295 000 personer höstterminen 2004 till 265 000 vid hösten 2006. Ett nytt antagningssystem har tagits i bruk inför hösten 2007. Men enligt Högskoleverket är det totala antalet sökande något lägre (259 000) hösten 2007 än föregående höst. Detta trots att storleken på ungdomskullarna ökar.

Utvecklingen av antalet högskolestuderande. Antal studerande per läsår.



Källa: Högskoleverket

Allt fler studerande på distans

- Högskoleverket konstaterar också att antalet studenter som läser på distans har tredubblats på tio år – från cirka 27 000 studenter 1995/96 till cirka 82 300 läsåret 2005/06. Särskilt kraftig har ökningen varit sedan Sveriges nätuniversitet startades 2002. Men närmare 40 procent av distansstudenterna är samtidigt registrerade även på någon av lärosätenas ordinarie kurser.¹⁶

Bostadsbehovet för studenter på högskoleorterna kommer att öka

- Anmärkningsvärt är att den kraftigaste ökningen av högskolestuderande skedde under en period då antalet unga i åldern 19 till 24 år minskade successivt. Från 2002 har antalet ungdomar i befolkningen däremot börjat öka igen och beräknas fortsätta att öka ganska kraftigt under de närmaste åren fram till 2012, då det vänder igen. År 2012 kommer det enligt SCB:s befolkningsprognos att finnas 157 000 fler ungdomar i åldrarna 19 till 24 i landet än det fanns år 2001.
- Även i vilken mån studenterna kommer att läsa på högskoleorterna eller välja distansundervisning har betydelse. Om allt fler studenter väljer att läsa på distans blir inte trycket på bostadsmarknaderna på högskoleorterna lika stort.

¹⁶ Högskoleverket och SCB: Universitet och högskolor. Studenter och examina i grundutbildningen. 2004/05 UF 20 SM 0601.

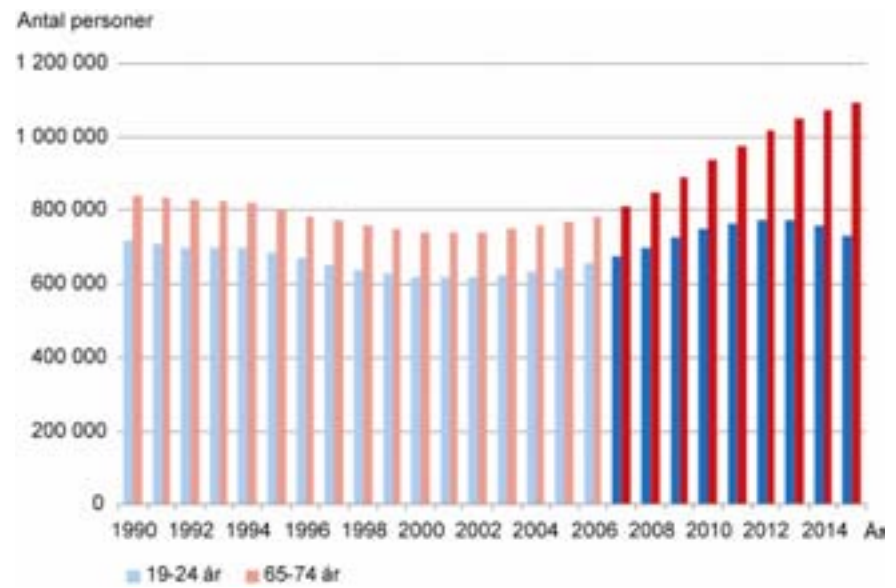
- Ytterligare en faktor att ta hänsyn till när det gäller behovet av studentbostäder är vilka preferenser de högskolestuderande kommer att ha framöver när det gäller boendeform. De allra flesta högskolestuderande bor idag i helt vanliga bostäder. Bara ungefär var femte av alla högskolestuderande bor i särskilda studentbostäder. Antalet studenter är störst i åldrarna 22 till 23 år men medianåldern är 25 år och en tredjedel av alla studenter i högskolans grundutbildning hösten 2004 var över 30 år gamla¹⁷. Vid den åldern är man sannolikt inte så benägen att bo i korridorrum och efterfrågan på särskilda studentlägenheter är antagligen också betydligt lägre än bland ungdomarna.

Antalet ungdomar de närmaste åren ökar efterfrågan på bostäder

- Två åldersgrupper som kan förväntas få särskilt stor betydelse för efterfrågan på bostäder framöver är ungdomar i åldrarna 19 till 24 år respektive ”yngre äldre” mellan 65 till 74 år. Vi tänker här att i första hand på personer i åldern 19-24 år respektive 65-74år. De unga ska ut på bostadsmarknaden och etablera sig i ett eget boende. De lämnar ingen bostad efter sig. De nyblivna ålderspensionärerna, varav de flesta förhållandevis välbeställda och friska, kan komma att stå för en efterfrågan på flera olika boendeformer när de inte längre vill eller orkar sköta sin villa.
- Under de närmaste åren kommer båda dessa grupper att öka kraftigt i antal. År 2012 kommer det enligt SCB:s befolkningsprognos att finnas 157 000 fler ungdomar i åldrarna 19-24 i landet än det fanns år 2001. Ökningen av antalet yngre äldre kommer att vara ännu kraftigare och pågå några år längre.
- Det borde sammantaget innebära ett ökat tryck på sådana bostäder som dessa grupper efterfrågar. För de yngre sannolikt företrädesvis små hyresrätter till rimliga kostnader, i viss mån studentbostäder. För de äldre kan man förvänta sig en mer blandad efterfrågan. Det kan gälla till exempel medelstora lägenheter med hyres- eller bostadsrätt i attraktiva lägen, nära service och kultur. Till någon del kan det handla om särskilda seniorbostäder eller om olika former av boende i gemenskap med andra. De mest välbeställda kommer förmodligen att ställa höga krav på läge, bekvämlighet, planlösningar samt utformning och gestaltning i övrigt. Många kommer antagligen att föredra att bo kvar där de bor, men eventuellt byta till en lite mindre bostad inom området eller stadsdelen. Kraven på god tillgänglighet för rörelsehindrade accentueras. Framtidens boendeplanering kommer antagligen till stor del att handla om att möta efterfrågan från dessa grupper och att hitta ett rationellt sett att göra det på – till dels inom ramen för det befintliga bostadsbeståndet och till dels genom välriktad nyproduktion.

¹⁷ Ibid. samt Högskoleverket

Befolkningsutveckling bland ungdomar respektive ”yngre äldre” 1990-2006 samt prognos 2007-2015



Källa: SCB

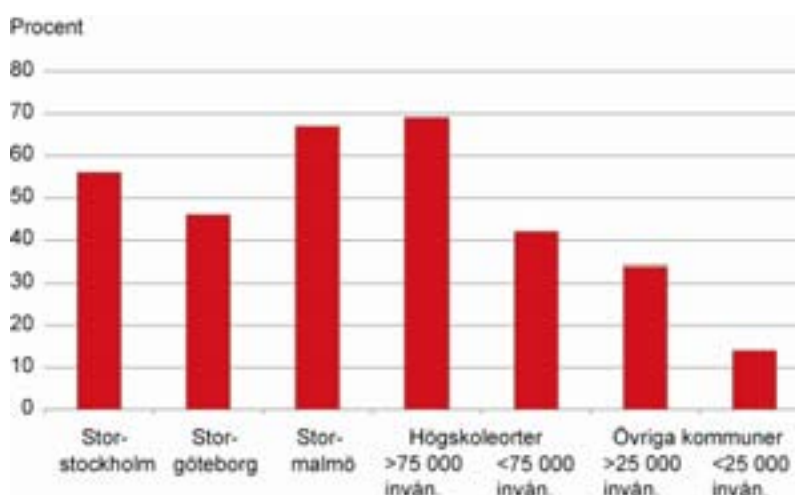
Arbetet med boendefrågorna

Läget i landet inför den nya mandatperioden

Enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska kommunerna ta fram riktlinjer för bostadsförsörjningen och dessa ska antas av Kommunfullmäktige en gång per mandatperiod. Årets rapport innehåller med anledning av den nyligen påbörjade mandatperioden endast en mycket kort redovisning av läget i landet i avvaktan på att arbetet tas upp på nytt under mandatperioden.

Sedan 1 januari 2001 gäller lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar¹⁸. Enligt lagen ska kommunerna ta fram riktlinjer för bostadsförsörjningen och dessa ska antas av Kommunfullmäktige en gång per mandatperiod. Lagens efterlevnad har dock visat sig vara bristfällig. Det är fortfarande få kommuner som har antagna riktlinjer i förhållande till de komplexa frågeställningar man har att arbeta med.

Riktlinjer antagna mellan åren 2003-2006



¹⁸Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar SFS 2000:1383 med tillägg SFS 2002:104

- 28 procent av kommunerna har riktlinjer som är antagna under föregående mandatperiod, det vill säga år 2003-2006.

Riktlinjer för bostadsförsörjningen

Antagen år	Antal kommuner	Procent av kommunerna
Antagna 2002 eller tidigare/saknar uppgift om år för antagande	32	11
2003	15	5
2004	15	5
2005	13	4
2006	38	13
2007	1	0,3
Totalt	82	28

- 14 procent av kommunerna uppger att de ännu inte har påbörjat arbetet med att ta fram riktlinjer för bostadsförsörjningen. Vid ingången av förra mandatperioden var siffran 21 procent så antalet kommuner som arbetar med frågan har ökat med ytterligare cirka 20 stycken som arbetar med boendeplanering.
- Det är vanligare bland kommuner med bostadsbrist att man arbetar aktivt med bostadsförsörjningen i någon form än bland de kommuner som har balans eller överskott på bostadsmarknaden. 65 procent av de kommuner som uppger bostadsbrist har riktlinjer antagna inom förra mandatperioden

Andel kommuner med riktlinjer antagna inom föregående mandatperiod. Indelning efter läge på bostadsmarknaden. Procent

År	2007
Brist på bostäder	65
Balans	28
Överskott på bostäder	7

Samma frågor fortsätter att vara aktuella

Många kommuner arbetar särskilt mycket just nu för att kunna erbjuda bostäder i attraktiva lägen för att öka inflyttningen. Andra frågor som är aktuella i många kommuner är tillgänglighetsfrågor, bostadsförsörjningen för äldre och funktionshindrade samt brottsförebyggande och trygghetskapande åtgärder. Det är samma frågor som har varit mest aktuella under flera år i följd och med samma inbördes ordning.

- Antal kommuner som arbetar med frågor om tillgänglighet både när det gäller i bostäder och bostadsområden och i offentlig miljö har blivit fler. Jämfört med förra årets bostadsmarknadsenkät har antalet kommuner som arbetar med dessa frågor ökat mest.
- Fortfarande arbetar många kommuner med trygghetskapande åtgärder i bebyggelsen. Frågan har länge haft en hög prioritet inom kommunerna men har de senaste åren gått tillbaka något.

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

	2007	2006	2005	2004	2003	2002	2001
Förhållanden i utsatta bostadsområden	17	22	21	18	17	19	20
Segregation/integration av olika grupper i boendet	22	20	21	17	18	19	17
Tillgänglighet i bostäder och bostadsområden	52	46	45	34	35	37	30
Tillgänglighet i offentlig miljö	64	60	56	49	45	40	35
Bostadsförsörjning för äldre och/eller funktionshindrade	58	55	53	46	42	42	42
Bostadsförsörjning för ungdomar och/eller studenter	28	28	29	32	29	26	25
Åtgärder mot buller i boendemiljöer	-	30	30	26	23	*	*
Brottsförebyggande/trygghetskapande åtgärder i bebyggelsen	46	47	50	42	45	35	27
Öka barns och ungdomars delaktighet i samhällsplaneringen	33	32	35	29	34	33	29
Öka kvinnors delaktighet i samhällsplaneringen	11	13	12	13	16	12	17
Hysesrätter med rimliga boendekostnader	38	36	39	35	32	19	*
Skapa god närmiljö för barn och ungdomar	30	27	26	*	*	*	*
Kunna erbjuda bostäder i attraktiva lägen	81	78	74	67	62	*	*
Öka inflyttningen	64	67	63	50	*	*	*
Omvandling av lokaler eller institutioner till bostäder	18	20	20	15	12	*	*
Integrering av bostäder och verksamheter	21	24	21	15	19	*	*

* Frågan fanns inte med i enkäten

Utsatta områden

Precis som i förra årets enkät är det trygghetsskapande och brottsförebyggande åtgärder den enskilda insats som flest antal kommuner angett att de arbetar med i utsatta områden. I 75 av kommunerna bedriver det allmännyttiga bostadsbolaget särskilt arbete i området. Även fysisk upprustning är en av de insatser som många kommuner gör, både när det gäller utemiljöer och av bostäder.

- I år är det något färre kommuner som anger att förhållanden i utsatta områden är en särskilt aktuell fråga (17 procent jfr med 22 procent förra året). "Förhållanden i utsatta områden" och "segregation/integration av olika grupper i boendet" är frågor som cirka en femtedel av landets kommuner uppger som särskilt aktuella frågor. Antalet kommuner som arbetar med detta har legat relativt stabilt, kring 20 procent sedan flera år tillbaka.
- 35 kommuner säger att de inte har några utsatta områden i kommunen, vilket är en liten ökning från förra årets 32 kommuner.

Särskilt aktuella frågor. Kommunerna som uppger att man för närvarande arbetar särskilt mycket med respektive fråga. Antal

Typ av insats	2007	2006	2005	2004	2003
Fysisk upprustning, förbättringar av bostäderna	65	62	69	110*	119*
Fysisk upprustning av utemiljön	69	74	75	***	***
Större ombyggnad	**	**	**	27	26
Rivning av enstaka bostadshus eller delar av hus	23	22	32	34	33
Det allmännyttiga bostadsbolaget bedriver särskilt arbete i området	75	82	75	**	**
Översyn av förvaltningsorganisationen	**	**	**	20	28
Decentraliserad förvaltning med husvärdar/bovärdar	31	39	44	**	**
Ökat inflytande för de boende över den egna bostaden	34	43	39	30	35
Ökad delaktighet för de boende i planeringen och utvecklingen av området	48	48	46	45	51
Ökat inslag av självförvaltning	18	16	23	19	19
Trygghetsskapande/brottsförebyggande åtgärder	80	85	90	86	72
Särskilda insatser för att öka gemenskapen	46	44	49	46	46

Forts.

Typ av insats	2007	2006	2005	2004	2003
Forts.					
Särskilda insatser i skolor/barnomsorg	24	28	16	11	12
Särskilda insatser riktade till ungdomar i området	34	39	36	39	44
Särskilda insatser för att öka sysselsättningsgraden	17	17	14	11	16
Ändrad hyressättning	10	16	11	30	27
Investeringar i internet/intranät/bredband	44	48	84	54	57
Nej, inga särskilda insatser för närvarande	48	52	107	**	**
Annat	12	14	14	**	**
Finns inga utsatta bostadsområden i kommunen	102	92	**	**	**

* år 2003 och 2004 löd frågan: fysisk upprustning, förbättringar av bostäder och/eller utemiljö (sammanslagning av delfråga 1 och 2).

** svarsalternativet gavs inte detta år.

*** se ovanstående delfråga.

Bostadsförmedlingar, bostadsservice och förturer

*Finns det någon bostadsförmedling för allmänheten i er kommun?
Procent av kommunerna, år 2007*

Allmännyttan har en egen kö	72
Kommunal bostadsförmedling, enl. definitionen	3
Ja, privat bostadsförmedling	3
Nej	28

- Med en kommunal bostadsförmedling menas en bostadsförmedling som har inrättats av kommunen och där kommunen beslutar om mål och riktlinjer för verksamheten. Definitionen bygger på förarbetena till bostadsförsörjningslagen.

Kommuner som har en kommunal bostadsförmedling år 2007

Län	Kommun	Län	Kommun
AB	Värmdö	M	Lomma
AB	Huddinge	N	Kungsbacka
AB	Tyresö	O	Kungälv
AB	Stockholm	O	Öckerö
I	Gotland		

Fagersta (U län) som ingick 2006 har inte svarat på denna fråga i år.

- I Tyresö ska den kommunala bostadsförmedlingen övertas av det allmännyttiga bostadsbolaget till sommaren. I Värmdö förs diskussioner om att den kommunala bostadsförmedlingen ska övertas av någon privat aktör, men inget beslut har fattats. I Sigtuna finns beslut om att inrätta en kommunal bostadsförmedling.
- 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 lediga lägenheter till förmedling, utan hör endast av sig när de har överskott på lägenheter.
- Några av de kommunala bostadsbolagen uppger att de vid förfrågningar om adresser till privata hyresvärdar lämnar ut sådan information.
- Fem kommuner med en kommunal bostadsförmedling har valt att utnyttja möjligheten att ta ut en köavgift, och den varierar mellan 100 till 275 kronor per år bland dem som redovisat storleken på avgiften.

Service gentemot de bostadssökande

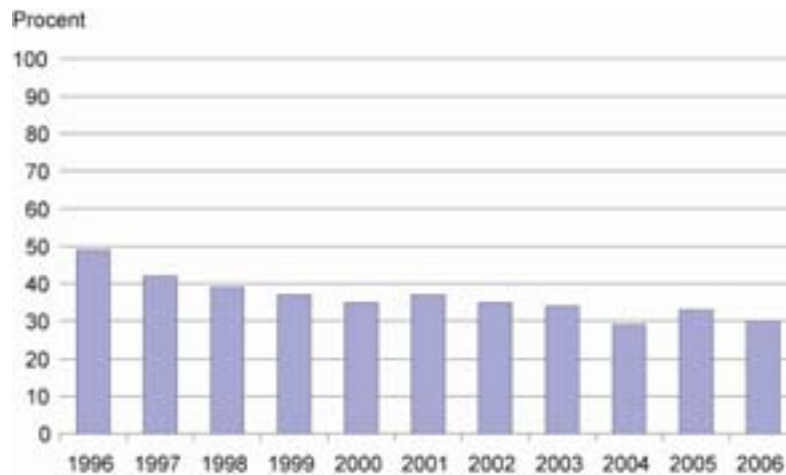
Förutom att kommunerna förmedlar bostäder via en bostadsförmedling kan de även ge annan service om den lokala bostadsmarknaden.

- 56 procent av kommunerna uppger att det går att få information/ rådgivning om vilka möjligheter som finns för att få tag i en bostad i olika delar av kommunen och vart man ska vända sig.
- 54 procent lägger ut information om bostadsmarknaden på kommunens webbplats.
- 47 procent säger att det går att få en lista med lokala fastighetsägare med telefonnummer.
- 9 procent av kommunerna ger ingen service om den lokala bostadsmarknaden.

Förturssystem inom kommunen

- Knappt en tredjedel av landets kommuner har någon form av förturssystem inom kommunen när det gäller förmedling av bostäder.

Andel kommuner med förturssystem



Försäljning av allmännyttiga bostäder

Kommer försäljningar av allmännyttiga bostäder öka?

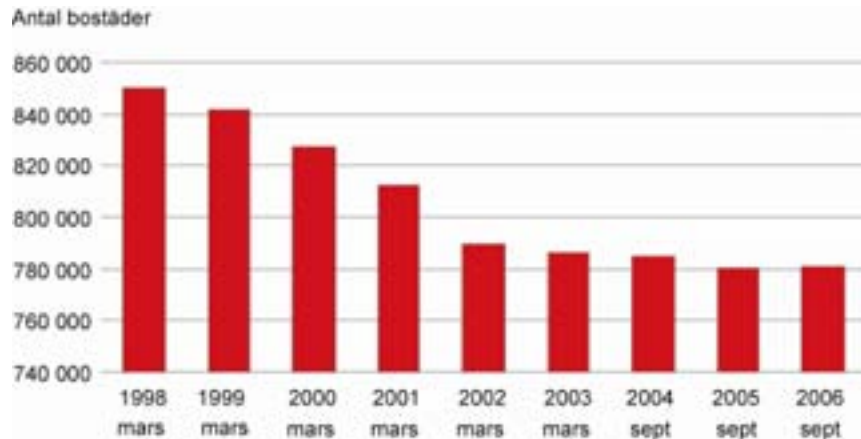
Att tillståndsplikten för försäljning av allmännyttiga bostäder tas bort från och med halvårsskiftet får troligen olika innebörd i olika delar av landet, exempelvis beroende på om det är en kommun med stor efterfrågan på bostäder eller om det råder överskott på bostäder. Både enligt kommuner och länsstyrelser förväntas effekterna av borttagandet av tillståndsplikten ha en viss fördröjning och först lite längre fram kan vi se resultatet. I dagsläget uppger endast drygt en fjärdedel av kommunerna att försäljningar är eller kan komma att bli aktuella under de kommande två åren.

- De flesta av Sveriges kommuner har ett allmännyttigt bostadsbolag. Några kommuner har fler än ett bolag och endast cirka tio kommuner har inget alls. De flesta företagen är anslutna till SABO¹⁹ (knappt 300 av cirka 310 företag totalt år 2006). Av dessa har 42 procent färre än 1 000 lägenheter och de 17 största företagen svarar för 40 procent av bostäderna.
- Enligt SCB har det totala beståndet inom allmännyttan minskat med cirka 69 000 lägenheter netto mellan åren 1998–2005. Den siffran innefattar både försäljningar, rivningar, nybyggnad, omvandlingar och inköpta lägenheter. Under 2006 ökade allmännyttans bestånd med 812 lägenheter netto.

¹⁹ SABO Sveriges allmännyttiga bostadsföretag är en intresseorganisation för de allmännyttiga bostadsföretagen i Sverige.

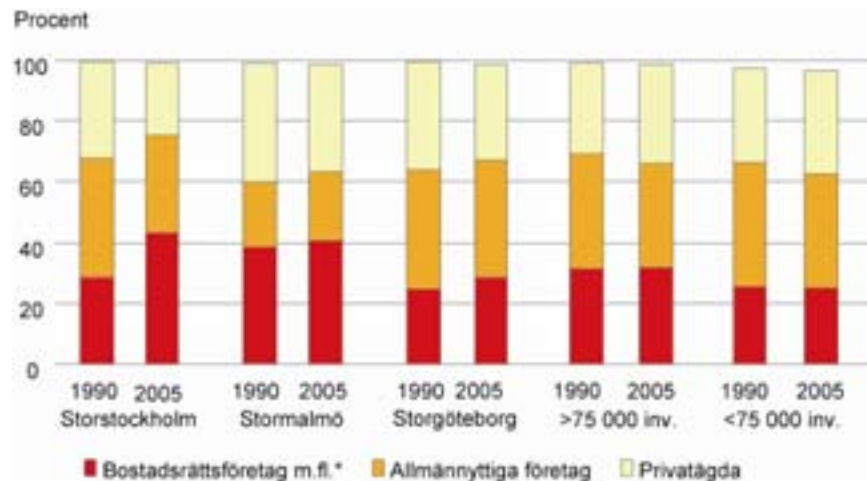
- Antalet rivningar på grund av uthyrningssvårigheter under perioden 1998–2006 omfattar enligt siffror från SCB knappt 21 700 lägenheter.
- Tillskott av nybyggnation omfattar knappt 27 600 lägenheter och tillskottet genom ombyggnad omfattar cirka 6 000 lägenheter.

Totalt antal lägenheter i allmännyttan, siffror enligt SCB



Mellan åren 1998-2006 har allmännyttans bestånd minskat från cirka 850 000 till cirka 781 000 lägenheter.

Bostadsbeståndets fördelning på upplåtelseformer 1990 och 2005



* Kooperativa företag, vilka till allra största delen utgörs av bostadsrätter.

Källa: SCB

- Andelen hyresrätt, både i allmännyttan och privat, har sjunkit främst i Storstockholm mellan åren 1990 och 2005 till förmån för bostadsrätterna som har ökat. I de övriga kommungrupperna finns det inte lika tydliga skillnader.

- Under åren 2000–2006 har enligt de årliga Bostadsmarknadsenkäterna drygt 64 400 allmännyttiga bostäder sålts. Redan innan de nedan beskrivna reglerna i den så kallad Allbolagen trädde i kraft infördes en så kallad stopplag²⁰ för att förhindra försäljningarna.
- Efter en topp år 2000 minskade försäljningarna av allmännyttiga bostäder kraftigt till och med år 2003. Under 2004 och 2005 skedde en viss ökning. Men antal försäljningar var långt ifrån lika många som var för några år sedan. Under 2006 såldes endast cirka 2 400 allmännyttiga lägenheter i landet vilket var det lägsta antalet på 10 år.

Från den 1 april 2002 kan en kommun inte sälja allmännyttiga bostäder – eller aktier i bolaget – utan att ha länsstyrelsens tillstånd²¹. Tillstånd får inte ges om det kan befaras att det kommunala bostadsbeståndet blir så litet att hyrorna inte slår igenom vid tillämpningen av bruksvärdesreglerna 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.

Tillståndsplikten håller nu på att avvecklas. Regeringen föreslår att lagen ska upphöra den 1 juli 2007.

Varierande intresse för försäljningar

Inrapporteringarna av Bostadsmarknadsenkäten skedde i början på året. För att få en mer aktuell bild av läget i landet om det förekommer diskussioner eller om det har fattats ytterligare beslut om försäljningar av allmännyttiga bostäder ute i kommunerna, valde vi i år att samla in ytterligare kommentarer från kommunerna under april månad. Resultaten redovisas nedan tillsammans med resultatet av svaren i enkäten som lämnades in i början på året.

- Under 2007–2008 planeras och diskuteras försäljningar av ytterligare allmännyttiga bostäder i ett antal av landets kommuner. I årets Bostadsmarknadsenkät är det några kommuner som uppger att försäljningar kan komma att ske under perioden 2007–2008 men de uppger inget preciserat antal lägenheter för perioden. Fler beslut förväntas dock ske men antalet lägenheter är svårt att i dagsläget uttala sig om.
- Totalt handlar det om 10–20 kommuner fler jämfört med tidigare år som för diskussioner eller har beslutat om försäljningar under den närmaste tvåårsperioden. Resultaten från årets enkät inklusive resultaten på frågan i april, visar inte på några större förändringar under 2007–2008. Flera kommuner och länsstyrelser påpekar att försäljningar är en process som tar en viss tid och att det nu är svårt att svara på hur det är om ytterligare ett par år framåt.
- Boverket kan konstatera att tillståndspliktens upphörande sannolikt innebär ett ökat intresse för utförsäljning av ett antal bostäder i de kommuner där marknaden tillåter medan prisbilden i många mindre kommuner inte skapar incitament för försäljningar.

²⁰ SFS 1999:608 Lag om tillfällig minskning av det generella statsbidraget vid avyttring av aktier eller andelar i eller utdelning från kommunala bostadsföretag, m.m.

²¹ SFS 2002:102 Lag om allmännyttigt bostadsföretag – så kallade Allbolagen.

- I många kommuner kommer mindre försäljningar att fortsätta ske på samma sätt som under föregående år då enstaka projekt har sålts med länsstyrelsernas tillstånd. De flesta kommuner kommer sannolikt att fortsätta med så kallad beståndsvård.
- En avveckling av beståndet inom allmännyttan innebär en viss process varför flera länsstyrelser och kommuner gör bedömningen att några större förändringar inte får genomslag förrän 2008.
- Några få kommuner uppger att det allmännyttiga bostadsbolaget har förslag på eller har beslutat om nya ägardirektiv. Exempelvis kan det stå inskrivet i ägardirektivet att bolaget ska informera sina hyresgäster om möjligheten att förvärva sina lägenheter genom att bilda bostadsrättsförening. Ägardirektivet kan också ange hur stor andel av bolagets lägenheter som ska vara hyresrätter.

Läget i storstadsregionerna

Om man ser till de tre storstadsregionerna skiljer sig Storstockholm åt från Storgöteborg och Stormalmö vad gäller intresset för utförsäljningar av allmännyttan.

- I Storstockholm pågår diskussioner i lite drygt hälften av kommunerna men på de flesta håll är ännu inga beslut tagna. Det går inte att se något mönster i den geografiska spridningen av dessa kommuner utan det är utspritt inom regionen. I Storstockholm verkar intresset främst handla om försäljningar för övergång till bostadsrätter.
- I Malmö stad är det inte nu aktuellt med några försäljningar men det förs diskussioner om detta. Några försäljningar är beslutade i resten av länet. Lomma planerar exempelvis att sälja ut cirka 600 lägenheter till privat fastighetsägare för fortsatt uthyrning. I Staffanstorps vill bostadsbolaget skynda på ombildningen till bostadsrätter för att möjliggöra investeringar i nya byggen framöver. Diskussioner om försäljningar förs även i fler Skånes kommuner, till exempel i Helsingborg, Landskrona, Kristianstad och Ystad. Kommunerna har dock olika grad av aktivitet när det gäller att få hyresgästerna att köpa sina lägenheter. I vissa arbetas det mer aktivt medan man i andra kommuner mer uttrycker det som att man är positiv till försäljningar om några skulle visa intresse för att köpa.
- Göteborgs stad planerar försäljningar av cirka 600 bostäder i ett integrationssyfte. Där är försäljningar i miljonprogramsområden aktuella. I Storgöteborgs övriga kommunerna rapporteras att det ännu inte är några försäljningar på gång.

Läget i övriga landet

- I övriga landet kan man se att försäljningar diskuteras i några kommuner. Det handlar framför allt om i de större städerna där marknaden är gynnsam.
- Några städer, till exempel Västerås, Örebro och Uppsala, uppger att skälet till försäljningar är att förbättra integrationen genom att ombildningar sker i områden med många hyresrätter. Oftast handlar det om försäljningar som planeras i miljonprogramsområden.
- En mycket stor del av landets övriga kommuner uppger att försäljningar av allmännyttans bostäder inte är aktuellt under 2007. I de mindre

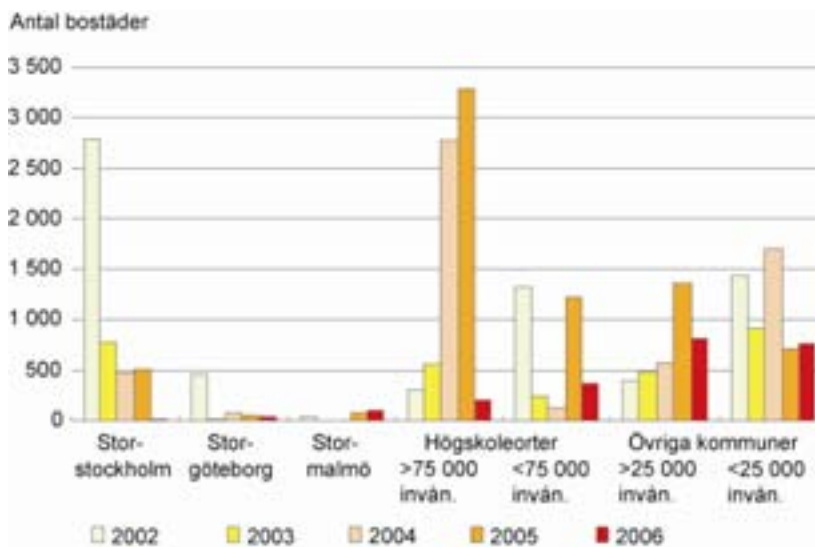
kommunerna med överskott på bostäder saknas intresserade köpare. Det tycks vara så att i kommuner med låga bostadspriser finns det inga intresserade köpare eller säljare.

- I vissa kommuner kan det bli aktuellt med enstaka försäljningar av allmännyttans bostäder. Exempelvis i mindre orter i perifera lägen för att få kapital till andra nödvändiga investeringar som till exempel, renoveringar och nyproduktion.

Försäljningar under 2006

De försäljningar som skett de senaste åren har främst skett utanför storstadsregionerna jämfört med tidigare år då försäljningarna i stor utsträckning förekom i Stockholms län och framförallt Stockholms kommun. En annan trend är att försäljningarna framför allt har inneburit att hyresgästerna fått en privat istället för en allmännyttig vård mot att det tidigare skedde många omvandlingar till bostadsrätter.

Antal allmännyttiga bostäder som såldes 2002- 2006, uppdelat per kommungrupp



- Flest försäljningar år 2006 har skett i kommungruppen "Övriga kommuner med mer än 25 000 invånare", som står för totalt 33 procent av försäljningarna och i "Övriga kommuner med mindre än 25 000 invånare" med 31 procent.
- Det höga antalet försäljningar år 2004 i gruppen Högskoleorter med mer än 75 000 invånare kan delvis förklaras av att Norrköping detta år sålde cirka 2 000 lägenheter i ytterområden. Samtidigt köptes också ett stort antal hyresrätter i stadens centralare delar, vilket inte framgår av diagrammet.
- År 2005 sålde högskoleorterna Linköping, Halmstad och Västerås tillsammans drygt 3 100 lägenheter, vilket utgjorde 95 procent av försäljningarna i den kategorin av kommuner.
- I årets enkät kan man se att 99 procent av försäljningarna har skett i landets "Övriga kommuner".
- Om man ser till antalet kommuner som sålt lägenheter är det lika många kommuner med brist som med överskott på bostadsmarknaden, 29 procent vardera. Av kommunerna som har balans på bostadsmarknaden är det 42 procent av dem som har sålt allmännyttiga lägenheter.
- Under 2006 såldes 268 allmännyttiga lägenheter i Stockholms län. Av dessa såldes 249 lägenheter i Stockholms stad till ett annat allmännyttigt

bostadsbolag som har så kallad omsorgsfastigheter. Övriga 19 lägenheter övergick till egnahem.

Genomförda försäljningar av allmännyttiga bostäder enligt Bostadsmarknadsenkäten. Avrundade siffror.

	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Stockholms stad	7 180	2 160	440	340	0	0
Övr. Stockholms län	4 600	630	340	120	510	20
Övriga län	4 070	3 940	2 230	5 260	6 690	2 430
Riket	15 900	6 730	3 010	5 720	7 200	2 450

- Under 2006 såldes, enligt bostadsmarknadsenkäten, knappt 2 500 allmännyttiga bostäder runt om i landet. Det är en stor minskning jämfört med föregående år då antalet var cirka 7 200 bostäder.
- I många kommuner handlar det om små försäljningar men i 17 kommuner såldes mer än 40 lägenheter. De står tillsammans för 77 procent av försäljningarna.

Försäljningar av allmännyttiga bostäder under 2006. Kommuner som sålde mer än 40 lägenheter.

Län	Kommun	Antal lgh	Län	Kommun	Antal lgh
F	Värnamo	298	T	Degerfors	91
F	Sävsjö	50	T	Hällefors	150
G	Växjö	90	T	Kumla	110
H	Oskarshamn	241	T	Karlskoga	75
H	Västervik	111	U	Västerås	68
K	Karlskrona	81	W	Avesta	100
M	Svedala	65	AC	Skellefteå	120
M	Osby	53			
O	Göteborg	150	Summa		1 895
S	Arvika	42	Övriga kommuner		552
			Riket		2 447

Fram tills nu en fortsatt minskning av omvandling till bostadsrätt

- Tidigare år har Stockholms län stått för en stor del av försäljningarna. Under perioden 1999–2003 avsåg försäljningarna till största del av omvandlingar till bostadsrätt. Under åren 2004–2005 har det främst sålts lägenheter till privata hyresvärdar. 2006 såldes 19 lägenheter för omvandling till egnahem och 249 lägenheter till annat kommunalt bolag för att bli så kallad omsorgsfastigheter. De senaste åren har försäljningarna främst skett ute i övriga landet, medan de har varit mycket låga i Stockholms län.

Omvandling av allmännyttiga lägenheter till bostadsrätt mellan åren 2001–2006. Andel och antal av försäljningarna.

År	Andel	Antal lgh
2001	44	7 030
2002	38	2 530
2003	19	582
2004	12	666
2005	6	443
2006	12	294

Omvandling av allmännyttiga lägenheter till bostadsrätt. Antal som omvandlades till bostadsrätt 2006.

Län	Kommun	Antal lgh
M	Svedala	65
O	Tjörn	14
O	Bengtstors	14
O	Göteborg	150
O	Uddevalla	12
W	Malung	32
W	Hedemora	5
X	Sandviken	2
Summa		294

Främst en övergång till privat hyresrätt

- Under 2006 skedde försäljning av 249 lägenheter mellan ett kommunalt bostadsbolag till ett annat, jämfört med 593 lägenheter året innan. Dessa lägenheter utgjorde 9 procent av försäljningarna under 2006.
- Drygt hälften av försäljningarna 2006 innebar att hyresgästerna fick en privat hyresvärd i stället för en allmännyttig.

Försäljning till privata värdar för fortsatt uthyrning

År	2002	2003	2004	2005	2006
Antal lgh	3 031	1 447	3 960	6 197	1 510
Procent av försäljningarna	37	48	44	80	56

- Värnamo, Oskarshamn, Västervik, Kumla och Avesta kommun stod tillsammans för 38 procent av de totala försäljningarna. Samtliga fem kommuner sålde lägenheter till en privat hyresvärd.
- Det förekom också att enstaka lägenheter eller små bestånd överläts till enskilda boende och därmed övergick till egna hem. Det är små poster och under 2006 sålde endast fyra kommuner fler än 10 bostäder till de boende.

- Under 2006 var antalet försäljningar där lägenheterna blev fritidsbostäder 185 lägenheter liksom året innan. De två största försäljningarna skedde i Karlskoga och Skellefteå kommun, där det omvandlades 75 respektive 70 lägenheter till fritidsbostäder. Skellefteå fanns med även förra året bland de kommuner som sålde ut flest lägenheter till fritidsbostäder.
- ”Annan typ av köpare” kan exempelvis vara till Statens bostadsomvandling, intresseförening, småföretagare etc. Det kan innebära att lägenheterna säljs för rivning,

Köpare av allmännyttiga lägenheter som såldes 2006

Lägenheterna såldes till:	Antal fall 2006	Antal lgh 2006	Procent av lgh 2006	Procent av lgh 2005	Procent av lgh 2004
De boende för omvandling till kooperativ hyresrätt	0	0	0	0	0
De boende för omvandling till bostadsrätt	8	294	11	6	7
Enskilda boende för omvandling till egna hem	19	106	4	2	1
Annat kommunalt bostadsföretag	1	249	9	8	37
Privat bostadsföretag/ fastighetsägare för fortsatt uthyrning	32	1 510	56	80	44
Privat köpare för omvandling till fritidsbostäder	6	185	7	2	2
Privat köpare för omvandling till annat än bostäder	3	28	1	1	1
Annan typ av köpare/ej svar	11	325	12	2	8
Summa	80	2 696	100	100	100

Försäljningar framöver

- Inga kommuner i årets Bostadsmarknadsenkät uppger att man planerar sälja till ett annat kommunalt bostadsbolag eller att omvandla till kooperativ hyresrätt.
- Tabellen nedan, med kommuner som har beslutat sälja minst 40 lägenheter, omfattar 19 kommuner. Dessa står sammanlagt för 91 procent av antalet lägenheter i beslutade försäljningar. 29 kommuner planerar att sälja färre än 40 lägenheter vilket motsvarar 9 procent av de planerade försäljningarna. Det visar att det ofta är fråga om små försäljningar.

Observera att det i årets enkät finns ett antal kommuner som uppger att det finns politiska beslut om försäljningar av lägenheter men *inga antal* har uppgivits eftersom det ännu är oklart. Vi vet också att diskussioner förs i ett antal kommuner som följd av att tillståndsplikten försvinner till sommaren.

Kommuner som har fattat beslut om en försäljning av cirka 40 eller fler allmännyttiga lägenheter under 2007–2008. Avrundade tal.

Län	Kommun	Antal lägenheter
AB	Huddinge	90
AB	Botkyrka	60
AB	Sollentuna	150
AB	Nynäshamn	130
D	Flen	55
E	Mjölby	65
G	Växjö	390
K	Karlshamn	120
M	Staffanstorp	600
M	Lomma	285
O	Göteborg	600
O	Alingsås	40
O	Borås	60
S	Forshaga	65
U	Västerås	500
W	Ludvika	215
X	Gävle	60
Y	Timrå	110
Z	Åre	300
	Summa	3 910
	Övriga kommuner	380
	Riket	4 300

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.
- Under 2007–2008 planeras, enligt kommunernas inrapporteringar från januari, omvandlingar av sammanlagt 4 300 allmännyttiga lägenheter. Av dessa avses ungefär hälften bli bostadsrätter.
- Cirka fyra av tio lägenheter säljs för övergång till privata hyresvärdar även under 2007–2008.
- En av tio försäljningar planeras bli omvandling till egnahem. Fyra kommuner; Huddinge, Mjölby, Forshaga och Alingsås säljer minst 40 lägenheter var och står för drygt 60 procent av samtliga omvandlingar till egnahem.
- Endast Hagfors kommun planerar försäljningar av 30 lägenheter till privata köpare för omvandling till fritidsbostäder.

Trolig köpare av allmännyttiga lägenheter som avses säljas 2007–2008.

Lägenheterna säljs 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	2 193	51
Enskilda boende för omvandling till egnahem	17	422	10
Annat kommunalt bostadsföretag	0	0	0
Privat bostadsföretag/fastighetsägare för fortsatt uthyrning	25	1 611	38
Privat köpare för omvandling till fritidsbostäder	1	30	0,7
Privat köpare för omvandling till annat än bostäder	2	10	0,2
Annan typ av köpare/ej svar	2	18	0,4
Summa	56	4 284	100

* = I årets enkät finns ett antal kommuner som uppger att det finns politiska beslut om försäljningar av lägenheter men inga antal har uppgetts. Denna siffra är därför mer osäker i år än tidigare år.

Insatser för särskilda grupper

Brist på bostäder till flyktinghushåll

Allt fler människor söker asyl och får uppehållstillstånd i Sverige. Detta innebär en stor press på kommunerna att skaffa fram bostäder till flyktinghushållen och ett ökande antal kommuner anger att de har brist på sådana bostäder. Det är framför allt stora lägenheter som kommunerna har brist på, men även andra typer saknas för att tillgodose behoven. Främst storstadsregionerna och de större högskoleorterna har en stor andel kommuner som anger brist på bostäder till flyktinghushåll.

Förra året (2006) kom en tillfällig asyllag, vilken fick till följd att ungefär tre gånger så många asylsökande som tidigare (cirka 27 000 personer) fick uppehållstillstånd i Sverige. Trots att den tillfälliga lagen nu upphört prognostiserar Integrationsverket att det är nödvändigt med ett ungefär lika stort mottagande även de närmaste åren framöver. Hittills i år (maj 2007) har 227 kommuner tecknat avtal med Integrationsverket om mottagande av flyktingar, vilket är en stor ökning jämfört med i förra året då 167 kommuner hade tecknat avtal.²²

Den stora ökningen av asylsökande som får uppehållstillstånd påverkar naturligtvis efterfrågan på bostäder. Enligt Bostadsmarknadsenkäten har bristen på bostäder till flyktingar ökat sedan föregående år.

Överenskommelsen med Integrationsverket som kommunen tecknar innebär att kommunen ska kunna erbjuda individuell introduktion. Där ingår bostaden som en viktig del, dock kan man inte kräva att kommunerna ska hjälpa denna grupp särskilt. Många gånger får de söka bostad på samma sätt som alla andra i kommunen. Antalet platser som respektive kommun tecknar avtal för räknas ut genom en sammanvägning av kommunens storlek, dess sysselsättningsgrad samt bostadsmarknadsläge (brist, balans eller överskott).

²²www.integrationsverket.se, 2007-04-23.

Boverket har nyligen publicerat en rapport om olika etniska gruppers boendeförhållanden som visar att människor med ett ursprung utanför Västvärlden har sämre boendeförhållanden än övriga etniska grupper.²³ Exempelvis är de överrepresenterade bland trångbodda hushåll. De relativt sämre boendeförhållandena för denna grupp kan ses i relation till den ökande bristen på bostäder till flyktingar som behandlas i detta avsnitt.

Problem att skaffa fram bostäder

Integrationsverkets kontakter med kommunerna visar att kommunerna har stora svårigheter att få fram bostäder till flyktinghushållen. Detta stämmer överens med Boverkets bostadsmarknadsenkät som visar att bristen på bostäder för flyktinghushållen är den enskilda post som ökat mest bland kommunerna sedan förra året. Enligt Integrationsverket är det framför allt ensamstående män som söker asyl idag och därför är behovet av små lägenheter stort, men det finns även stora barnfamiljer som behöver större bostäder, vilket det är brist på i många kommuner.

De allra flesta kommuner som anger brist på bostäder för flyktinghushållen anger även att de har brist totalt sett i kommunen. Detta visar att kommunerna i liten utsträckning menar att svårigheten att få fram bostäder för flyktingar är separerad från övrig bostadsbrist.

Betydande problem i kommunerna om bostäder till flyktinghushåll. Antal kommuner.

	2004	2005	2006	2007
Brist på hyreslägenheter	84	76	72	100
Brist på stora lägenheter	96	116	97	121
Brist på små lägenheter	46	45	50	60
Brist på lägenheter med rimlig hyresnivå	27	33	29	30
Hyresvärdar ställer höga krav på inkomst/anställning	32	35	41	33
Hyresvärdar obenägna att ta emot stora barnfamiljer	18	20	20	23

- Det är bristen på stora lägenheter som de flesta kommuner ser som ett problem. Så har det varit även tidigare år, men antalet har ökat. 42 procent av kommunerna svarar att de har en sådan brist, vilket är en ökning med 24 kommuner sedan förra året.
- Det är också betydligt fler kommuner i år än tidigare som anger brist på hyreslägenheter och fler kommuner svarar även att de har brist på små lägenheter.
- Färre kommuner anger dock att hyresvärdar ställer höga krav på inkomst eller anställning, men något fler kommuner svarar att hyresvärdarna är obenägna att ta emot stora barnfamiljer.

²³ Boverket (2007): *Etniska hierarkier i boendet. Lägesrapport om integration.*

Alternativa lösningar för att få fram bostäder

Bostadsföretagen är en viktig samarbetspart för kommunerna. Majoriteten har regelbundet samarbete med allmännyttan och/eller privata fastighetsägare för att få fram bostäder till flyktinghushållen.

Kommunernas sätt att få fram bostäder till flyktinghushåll. Antal kommuner.

	2004	2005	2006	2007
Regelbundet samarbete med allmännyttan	130	131	133	163
Regelbundet samarbete med privata fastighetsägare	28	33	32	46
Vid behov samarbete med allmännyttan	83	79	75	69
Vid behov samarbete med privata fastighetsägare	61	67	57	70
Flyktinghushållen förväntas lösa sina bostadsbehov själva	22	28	27	29

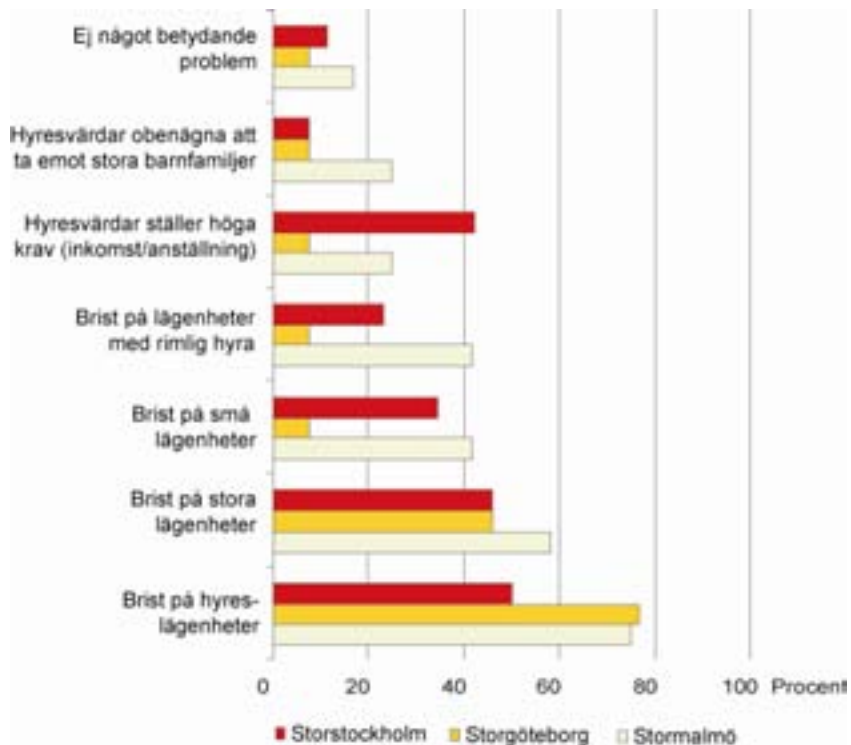
- 56 procent av kommunerna har regelbunden kontakt med allmännyttan för att få fram bostäder till flyktingar. Det är en ökning med 10 procentenheter sedan förra året.
- Det är även fler kommuner än tidigare som har regelbundet samarbete med privata fastighetsägare.

Läget i storstadsregionerna

I storstadsregionerna ser trenderna lite annorlunda ut. Både Integrationsverket och Migrationsverket menar att den största strömmen av flyktingar går just till storstadslänen och vissa kommuner i dessa regioner tar emot ett mycket stort antal flyktinghushåll.

- I Storstadsregionerna är det hyreslägenheter som de flesta kommuner anger att de har brist på till flyktinghushållen. I Storgöteborg och Stormalmö anger nästan 80 procent av kommunerna att de har sådan brist. I Storstockholm är siffran cirka 50 procent.
- Även bristen på stora lägenheter är påtaglig i storstadsregionerna.
- Ett stort antal små lägenheter saknas i Stormalmö och Storstockholm, medan det i Storgöteborg endast är en kommun (som motsvaras av 8 procent) som anger detta som ett betydande problem.
- Det varierar mycket mellan storstadsregionerna huruvida hyresvärdarna ställer höga krav på inkomst och anställning samt om de är obenägna att ta emot stora barnfamiljer. Bland Göteborgskommunerna är det en kommun (8 procent) som menar att så är fallet. I Stormalmö är respektive siffra 25 procent. I Storstockholm anger hela 42 procent att hyresvärdarna ställer höga krav på inkomst och anställning.

Betydande problem i storstadskommunerna för att få fram bostäder till flyktinghushåll



- I Göteborgsregionen sker regelbundet samarbete med allmännyttan i drygt 50 procent av kommunerna och i 30 procent av kommunerna med privata företag. Övriga storstadsregioner samarbetar i betydligt mindre grad på regelbunden basis med fastighetsägarna.
- I Stockholmsregionen däremot är det en större andel än tidigare som vid behov samarbetar med allmännyttiga och privata fastighetsägare än i Storgöteborg och Stormalmö, men jämfört med totala riket är det fortfarande en relativt liten andel.
- Betydligt större andel av storstadskommunerna anger att flyktingshushållen förväntas lösa sina bostadsbehov själva – 22 till 30 procent, vilket kan jämföras med 10 procent av alla Sveriges kommuner.

Läget i övriga landet

Även kommunerna utanför storstadsregionerna är intressanta att studera separat. De stora högskolekommunerna med mer än 75 000 invånare skiljer sig från de mindre kommunerna.

- I högskolekommunerna med över 75 000 invånare är det en mycket stor andel som anger betydande problem att skaffa fram bostäder åt flyktinghushåll. Samtliga tio kommuner som ingår i denna grupp svarar att de har brist på stora lägenheter. Åtta kommuner anger att de även har brist på små lägenheter medan sex kommuner svarar att det är brist på hyreslägenheter respektive lägenheter med rimlig hyra.

- Jämfört med hela landet är det även en högre andel av högskolekommunerna med mer än 75 000 invånare som svarar att hyresvärdarna ställer höga krav på inkomst och anställning och tre kommuner är obenägna att ta emot stora barnfamiljer.
- Mindre högskolekommuner och övriga kommuner med mer än 25 000 invånare har framför allt brist på stora lägenheter. De mindre högskolekommunerna anger i högre utsträckning att hyresvärdar är obenägna att ta emot stora barnfamiljer än de övriga kommunerna med mer än 25 000 invånare.
- Kommuner med färre än 25 000 invånare anger i högre utsträckning än andra kommungrupper att de inte har några betydande problem av denna karaktär. Antal kommuner har minskat även i denna kommungrupp, från 100 förra året till 73 i år. Bara 4 av de 176 kommunerna med färre än 25 000 invånare förväntar sig dock att flyktinghushållen själva ska lösa sina problem.
- Kommunerna utanför storstadsregionerna anger också i betydligt större grad att de samarbetar regelbundet med allmännyttan för att få fram bostäder till flyktingar. Bland de stora högskoleorterna säger 100 procent av kommunerna att så är fallet – att jämföra med knappt 60 procent av alla kommuner. Dessa kommuner verkar överhuvudtaget samarbeta mer med både privata och allmännyttiga fastighetsägare än vad storstadskommunerna gör.
- Det är allt fler kommuner som regelbundet samarbetar med både privata och allmännyttiga hyresvärdar för att få fram bostäder till flyktinghushåll.

Allt färre bor i äldreboenden

Färre kommuner än tidigare rapporterar att de har behovet täckt av särskilda boendeformer för äldre. När det gäller särskilt boende för funktionshindrade är situationen sämre än för den äldre åldersgruppen och läget har försämrats under det senaste året.

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.

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, till exempel 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.²⁴

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.

2,5 miljarder till äldreboenden

Den 1 juni 2007 träder det nya investeringsstödet till äldreboenden i kraft.

Stödet ska stimulera nybyggnad eller ombyggnad som innebär ett nyttillskott av äldreboenden. Det gäller äldreboenden som kräver en biståndsprovning och ett beslut av kommunen, så kallat särskilt boende.

Bidraget kan sökas för ny- eller ombyggnad som påbörjats från och med den 1 januari 2007. Regeringen har avsatt 2,5 miljarder kronor under en femårsperiod. Årets bidragspott är 500 miljoner kronor.

Enligt regeringen har 18 300 platser i särskilt boende försvunnit de senaste åren och investeringsstödet är en del i regeringens satsning på äldreomsorgen. Stödet söks hos länsstyrelsen.

Allt färre äldreboenden

Mindre än hälften av kommunerna uppger att de har behovet täckt när det gäller särskilda boendeformer för äldre, vilket är betydligt färre än för några år sedan. År 2004 rapporterade sju av tio kommuner att behovet var täckt.

²⁴ 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.

I drygt en tredjedel av kommunerna behövs en utbyggnad av särskilt boende för äldre inom de närmaste åren. Var sjunde kommun bedömer att bristen på bostäder i särskilt boende för äldre kommer att kvarstå även efter eventuell planerad utbyggnad under de närmaste åren. Denna andel har ökat något de senaste åren.

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

Kommunens bedömning	2005	2006	2007
Behovet täckt när det gäller särskilt boende för äldre	70	61	47
Täcker behovet genom planerad utbyggnad 2007-2008	23	27	35
Brist även efter planerad utbyggnad	6	10	14
Bortfall/ej svar	1	3	4

Bostäder i särskilt boende för funktionshindrade behövs

- När det gäller särskilt boende för funktionshindrade är situationen sämre än för den äldre åldersgruppen och läget har försämrats under det senaste året. I fyra av tio kommuner behöver man få fram fler bostäder i särskilt boende för funktionshindrade, inklusive personer som omfattas av LSS.
- Fyra av tio kommuner räknar med att täcka behovet av särskilt boende för dessa grupper genom planerad utbyggnad de närmaste två åren. Mer än var sjätte kommun uppger att de inte kommer att kunna täcka behovet genom planerad utbyggnad.

Frågan är om alla dessa kommuner kommer att få fram bostäder i den omfattning som behövs.

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

Kommunens bedömning	2005	2006	2007
Behovet täckt när det gäller bostäder med särskild service för funktionshindrade	45	45	40
Täcker behovet genom planerad utbyggnad 2007-2008	36	33	39
Brist även efter planerad utbyggnad	18	18	17
Bortfall/ej svar	1	3	4

Ökad nyproduktion men färre bostäder byggs om

- Liksom förra året har var femte kommun planer på nyproduktion av särskilt boende år 2007 eller 2008. På kommunernas projektlistor finns 2 900 bostäder i nyproduktion upptagna för påbörjande 2007 eller 2008 varav knappt 1 900 i år. Förra året var 2 600 bostäder upptagna på projektlistorna för påbörjande 2006 eller 2007.

Knappt var tionde kommun har inplanerade ombyggnadsprojekt som avser särskilt boende för äldre eller funktionshindrade.

Cirka 750 bostäder i särskilda boendeformer för äldre eller funktionshindrade kommer enligt kommunernas planer att byggas om under 2007–2008. Det är 450 färre än förra året, för några år sedan innehöll projektlistorna över 4 000 lägenheter som skulle byggas om.

Ofta handlar det om att man bygger om äldre typer av boenden, till exempel. 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 nyproduktionen 2007–2008 sammanlagt förväntas ge ett tillskott på 500 bostäder i särskilt boende för äldre eller funktionshindrade.

I Stockholms län räknar kommunerna med ett tillskott genom nyproduktion på runt 400 bostäder i särskilt boende. I Hallands län ligger de planerade tillskotten på cirka 375 bostäder i särskilt boende. I Västra Götalands, Jönköpings och Gävleborgs län ligger de planerade tillskotten på cirka 230 bostäder i särskilt boende.

Skåne och Gävleborgs län räknar med att bygga om flest bostäder i särskilda boendeformer för äldre eller funktionshindrade under 2007–2008. Det rör sig om cirka 150 bostäder. I Östergötlands och Jönköpings län planerar kommunerna att bygga om runt 100 bostäder under 2007-2008. I övriga län blir tillskotten små eller inga alls.

Ny- och ombyggnad som förväntas påbörjas 2007–2008 och som avser bostäder i särskilda boendeformer för äldre eller funktionshindrade.

Län	Antal ombyggda bostäder i särskilda boendeformer	Planerad nyproduktion antal lgh
Stockholm	10	415
Uppsala	0	105
Södermanland	5	70
Östergötland	100	145
Jönköping	100	230
Kronoberg	0	80
Kalmar	20	150
Gotland	0	0
Blekinge	0	100
Skåne	150	500
Halland	15	375
Västra Götaland	5	235
Värmland	75	0
Örebro	0	20
Västmanland	60	55
Dalarna	15	20
Gävleborg	130	225
Västernorrland	0	20
Jämtland	25	30
Västerbotten	0	130
Norrbottn	50	45
Riket	760	2 950

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

Insatser för hemlösa i de flesta kommuner

Under 2006 fick något fler hemlösa personer eller hushåll än tidigare en bostad genom kommunens försorg. Knappt var femte kommun hade behövt fler bostäder att anvisa till personer som inte kan få eget förstahandskontrakt på den ordinarie bostadsmarknaden. De flesta samarbetar med allmännyttan, men endast tre av tio kommuner har något regelbundet samarbete om detta med privata fastighetsägare.

Vissa särskilt utsatta grupper på bostadsmarknaden, till exempel 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.

Socialstyrelsen har gjort en nationell kartläggning av hemlöshetens omfattning och karaktär i Sverige 2005. Fler personer inrapporterades som hemlösa år 2005 än 1999. Totalt inrapporterades omkring 17 800 personer som hemlösa under vecka 17, 2005. Tre fjärdedelar av dessa är män och en fjärdedel är kvinnor. Många av de inrapporterade personerna bodde under mätveckan i institutionsboende eller stödboende. Tolv procent av de hemlösa personerna bodde den aktuella veckan i någon form av akutboende medan drygt fem procent sov ute. Ytterst få hade arbete och löneinkomst, många är beroende av försörjningsstöd. En stor andel har missbruksproblem, 62 procent, respektive psykiska problem, 40 procent.

De personer som har uppgetts som hemlösa har fått många insatser det senaste året. 75 procent har fått någon form av boendeinsats, närmare hälften har fått insatser på grund av missbruk och drygt 30 procent har fått insatser mot psykiska problem. 35 procent av personerna hade tagit del av icke frivilliga insatser det senaste året, exempelvis kriminalvård eller andra former av tvångsvård.²⁵

- Under 2006 fick 4 880 hemlösa personer/hushåll bostad genom kommunens försorg, vilket är något fler än tidigare. Det här kan indikera att fler personer än tidigare har behövt hjälp från kommunen för att ordna sitt boende men det kan också vara så att kommunerna har arbetat mer aktivt eller i högre utsträckning har lyckats ordna nya boenden för denna grupp. Var femte person fick bostad hos privata fastighetsägare.
- Antalet kommuner som har behov av insatser för hemlösa har ökat under de senaste åren. 88 procent av kommunerna ordnade bostäder åt hemlösa under 2006. I 28 procent av kommunerna fanns det inget behov av insatser, för två år sedan gällde detta 25 procent av kommunerna.

Samarbete med allmännyttan – sällan med privata värdar

- 70 procent av kommunerna har ett regelbundet samarbete med allmännyttan för att få fram lägenheter till hemlösa. Antalet kommuner som har ett samarbete med privata värdar har ökat något de senaste åren, men fortfarande rör det sig om knappt var tredje kommun.

²⁵ Ur Hemlöshet i Sverige 2005, Socialstyrelsen, 2006.

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

Procent av kommunerna

Samarbetar med allmännyttan	70
Samarbetar med privata fastighetsägare	31

Drygt var fjärde kommun hade behövt fler bostäder att anvisa

- Närmare hälften av kommunerna uppgav att behovet av bostäder för dessa grupper i stort sett tillgodosågs under 2006. Det är samma siffra som föregående år. Drygt 20 procent av kommunerna upplever att det har blivit svårare på senare år att få fram bostäder till dessa hushåll, vilket är en något lägre andel än tidigare. 10 procent tycker att det har blivit lättare.

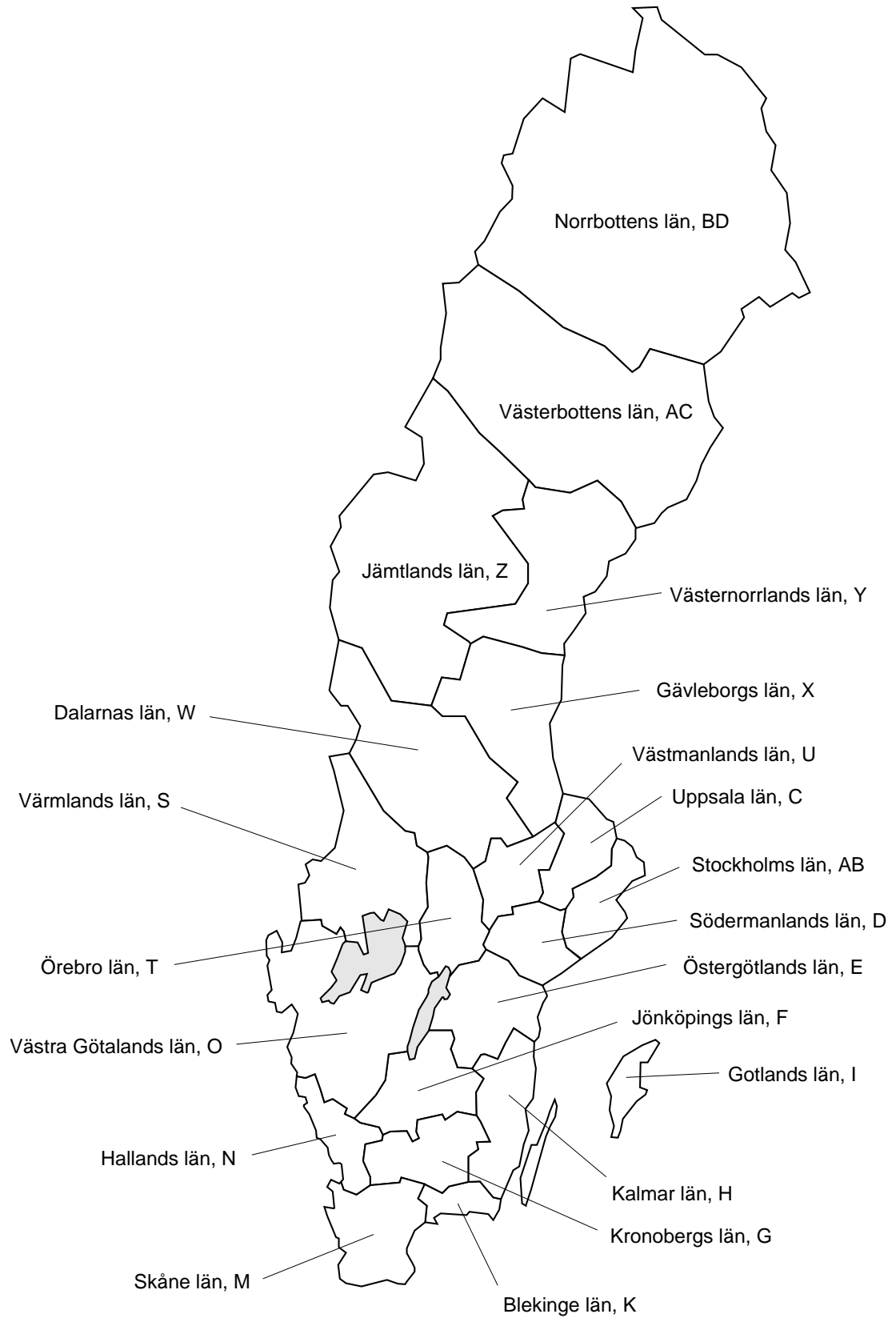
Möjligheterna att tillgodose behovet av bostäder till hemlösa

Procent av kommunerna	2006	2007
Kunde i stort sett tillgodose behovet	48	48
Hade behövt fler bostäder att anvisa	26	19
Det fanns inget behov	21	28
Det har blivit lättare att få fram bostäder till hemlösa	10	10
Det har blivit svårare att få fram bostäder till hemlösa	28	23
Ingen förändring härvidlag	45	38
Frågan är inte aktuell	17	25

Bilagor

- Bilaga 1 Länsindelning
- Bilaga 2 Storstadsregioner och högskoleorter
- Bilaga 3 Bostadsmarknadsläge, förväntad utveckling på bostadsmarknaden och rivning på grund av uthyrings-svårigheter per kommun
- Bilaga 4 Förväntat bostadsbyggande, befolkning, flyttningsöverskott m.m. per kommun

Länsindelning



Storstadsregioner och högskoleorter

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
Norrhälje
Nykvarn
Nynäshamn
Södertälje

G = Storgöteborg – 13 kommuner

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

M = Stormalmö – 12 kommuner

Staffanstorps
Burlöv

Vellinge
Kävlinge
Lomma
Svedala
Malmö
Lund
Trelleborg
Eslöv
Höör
Skurup

H = Högskoleorter – 45 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
Varberg
Hällefors
Piteå

* Kommuner med minst 500 registrerade högskolestuderande, exklusive dem som läser på distans.

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

Län	Kommun	Läget på bostadsmarknaden januari 2007	Brist på centralorten innerstaden	Förväntad utveckling 2007-2008	Rivningar p.g.a. uthyrningssvårigheter 1998-2006	Kan komma att rivras 2007-2008
Stockholms län						
AB	Upplands-Väsby	Bostadsbrist	Ja	Ingen förändring	0	0
AB	Vallentuna	Bostadsbrist	Ja	Ingen förändring	0	0
AB	Österåker	Bostadsbrist	Ja	Ingen förändring	0	0
AB	Värmdö	Bostadsbrist	Ja	Brist uppstår/ökar	0	0
AB	Järfälla	Bostadsbrist	Ja	Ingen förändring	0	0
AB	Ekerö	Bostadsbrist	Ja	Brist minskar	0	0
AB	Huddinge	Bostadsbrist	Ja	Ingen förändring	0	0
AB	Botkyrka	Bostadsbrist	Ja	Ingen förändring	0	0
AB	Salem	Balans		Ingen förändring	0	0
AB	Haninge	Balans		Ingen förändring	0	0
AB	Tyresö	Bostadsbrist	Ja	Brist uppstår/ökar	0	0
AB	Upplands-Bro	Bostadsbrist	Ja	Brist minskar	0	0
AB	Nykvarn	Bostadsbrist	Ja	Brist minskar	0	0
AB	Täby	Bostadsbrist	Ja	Ingen förändring	0	0
AB	Danderyd	Bostadsbrist	Ja	Ingen förändring	0	0
AB	Sollentuna	Balans	Ja	Ingen förändring	0	0
AB	Stockholm	Bostadsbrist	Ja	Brist minskar	0	0
AB	Södertälje	Balans	Ja	Ingen förändring	0	0
AB	Nacka	Bostadsbrist	Ja	Brist minskar	0	0
AB	Sundbyberg	Bostadsbrist	Ja	Ingen förändring	0	0
AB	Solna	Bostadsbrist	Ja	Ingen förändring	0	0
AB	Lidingö	Bostadsbrist	Ja	Ingen förändring	0	0
AB	Vaxholm	Bostadsbrist	Ja	Brist uppstår/ökar	0	0
AB	Norrtälje	Bostadsbrist	Ja	Brist uppstår/ökar	0	0
AB	Sigtuna	Bostadsbrist	Ja	Brist minskar	0	0
AB	Nynäshamn	Balans		Ingen förändring	0	0
Uppsala län						
C	Håbo	Bostadsbrist	Ja	Brist minskar	0	0
C	Älvkarleby	Balans		Ingen förändring	40	36
C	Knivsta	Bostadsbrist	Ja	Ingen förändring	0	0
C	Heby	Balans	Ja	Ingen förändring	64	0
C	Tierp	Bostadsbrist	Ja	Brist minskar	0	0
C	Uppsala	Bostadsbrist	Ja	Ingen förändring	0	0
C	Enköping	Bostadsbrist	Ja	Brist minskar	0	0
C	Östhammar	Balans	Ja	Ingen förändring	204	0

Län	Kommun	Läget på bostadsmarknaden januari 2007	Brist på centralorten innerstaden	Förväntad utveckling 2007-2008	Rivningar p.g.a. uthyrnings-svårigheter 1998-2006	Kan komma att rivras 2007-2008
Södermanlands län						
D	Vingåker	Balans		Överskott minskar	226	0
D	Gnesta	Bostadsbrist	Ja	Brist uppstår/ökar	0	0
D	Nyköping	Bostadsbrist	Ja	Brist minskar	32	0
D	Oxelösund	Bostadsbrist	Ja	Brist minskar	99	0
D	Flen	Balans	Ja	Ingen förändring	223	0
D	Katrineholm	Balans		Ingen förändring	301	0
D	Eskilstuna	Bostadsbrist	Ja	Brist uppstår/ökar	0	0
D	Strängnäs	Bostadsbrist	Ja	Brist uppstår/ökar	0	0
D	Trosa	Bostadsbrist	Ja	Brist uppstår/ökar	0	0
Östergötlands län						
E	Ödeshög	Överskott		Ingen förändring	0	12
E	Ydre	Överskott		Överskott ökar	0	22
E	Kinda	Överskott		Ingen förändring	0	15
E	Boxholm	Överskott		Ingen förändring	0	30
E	Åtvidaberg	Balans		Ingen förändring	188	0
E	Finspång	Överskott		Ingen förändring	241	0
E	Valdemarsvik	Balans		Ingen förändring	0	0
E	Linköping	Bostadsbrist	Ja	Brist minskar	0	0
E	Norrköping	Balans	Ja	Ingen förändring	675	0
E	Söderköping	Bostadsbrist	Ja	Ingen förändring	0	0
E	Motala	Balans		Ingen förändring	0	0
E	Vadstena	Bostadsbrist	Ja	Brist uppstår/ökar	0	0
E	Mjölby	Balans	Ja	Ingen förändring	124	25
Jönköpings län						
F	Aneby	Balans		Ingen förändring	0	0
F	Gnosjö	Överskott	Ja	Ingen förändring	0	26
F	Mullsjö	Bostadsbrist	Ja	Ingen förändring	0	0
F	Habo	Balans	Ja	Ingen förändring	0	0
F	Gislaved	Balans	Ja	Överskott minskar	0	0
F	Vaggeryd	Balans	Ja	Ingen förändring	0	0
F	Jönköping	Balans	Ja	Ingen förändring	0	0
F	Nässjö	Balans	Ja	Ingen förändring	325	0
F	Värnamo	Bostadsbrist	Ja	Ingen förändring	0	0
F	Sävsjö	Balans		Ingen förändring	69	0
F	Vetlanda	Balans		Ingen förändring	60	0
F	Eksjö	Överskott	Ja	Ingen förändring	125	0
F	Tranås	Balans	Ja	Brist uppstår/ökar	0	0
Kronobergs län						
G	Uppvidinge	Balans		Ingen förändring	29	0
G	Lessebo	Överskott		Överskott minskar	34	5
G	Tingsryd	Balans	Ja	Brist uppstår/ökar	32	0
G	Alvesta	Bostadsbrist	Ja	Ingen förändring	0	0

Län	Kommun	Läget på bostadsmarknaden januari 2007	Brist på centralorten innerstaden	Förväntad utveckling 2007-2008	Rivningar p.g.a. uthyrnings-svårigheter 1998-2006	Kan komma att rivras 2007-2008
Kronobergs län						
G	Markaryd	Bostadsbrist	Ja	Ingen förändring	0	0
G	Älmhult	Balans	Ja	Ingen förändring	12	0
G	Växjö	Bostadsbrist	Ja	Ingen förändring	0	0
G	Ljungby	Bostadsbrist	Ja	Ingen förändring	0	0
Kalmar län						
H	Högsby	Överskott		Ingen förändring	0	0
H	Torsås	Bostadsbrist	Ja	Ingen förändring	0	0
H	Mörbylånga	Balans	Ja	Ingen förändring	0	0
H	Hultsfred	Överskott	Ja	Ingen förändring	66	20
H	Mönsterås	Balans	Ja	Ingen förändring	68	50
H	Emmboda	Balans		Brist minskar	27	0
H	Kalmar	Bostadsbrist	Ja	Ingen förändring	0	0
H	Nybro	Balans	Ja	Brist uppstår/ökar	44	0
H	Oskarshamn	Överskott		Ingen förändring	0	0
H	Västervik	Överskott		Ingen förändring	91	0
H	Vimmerby	Balans	Ja	Ingen förändring	0	0
H	Borgholm	Bostadsbrist	Ja	Ingen förändring	0	0
Gotlands län						
I	Gotland	Bostadsbrist	Ja	Brist minskar	7	0
Blekinge län						
K	Olofström	Överskott		Överskott minskar	246	0
K	Karlskrona	Balans	Ja	Brist minskar	0	0
K	Ronneby	Balans	Ja	Ingen förändring	0	40
K	Karlshamn	Balans	Ja	Ingen förändring	0	0
K	Sölvesborg	Balans	Ja	Brist minskar	0	0
Skåne län						
M	Svalöv	Bostadsbrist	Ja	Brist uppstår/ökar	0	0
M	Staffanstorps	Bostadsbrist	Ja	Brist minskar	0	0
M	Burlöv	Bostadsbrist	Ja	Brist minskar	0	0
M	Vellinge	Bostadsbrist	Ja	Ingen förändring	0	0
M	Östra Göinge	Överskott		Ingen förändring	0	0
M	Örkelljunga	Bostadsbrist	Ja	Brist minskar	0	0
M	Bjuv	Bostadsbrist	Ja	Brist uppstår/ökar	66	0
M	Kävlinge	Bostadsbrist	Ja	Brist uppstår/ökar	0	0
M	Lomma	Bostadsbrist	Ja	Brist minskar	0	0
M	Svedala	Bostadsbrist	Ja	Ingen förändring	0	0
M	Skurup	Bostadsbrist	Ja	Ingen förändring	0	0
M	Sjöbo	Balans		Ingen förändring	0	0
M	Hörby	Balans	Ja	Brist uppstår/ökar	0	0
M	Höör	Bostadsbrist	Ja	Ingen förändring	0	0
M	Tomelilla	Balans		Ingen förändring	8	0
M	Bromölla	Bostadsbrist	Ja	Ingen förändring	0	0

Län	Kommun	Läget på bostadsmarknaden januari 2007	Brist på centralorten innerstaden	Förväntad utveckling 2007-2008	Rivningar p.g.a. uthyrningssvårigheter 1998-2006	Kan komma att rivras 2007-2008
Skåne län						
M	Osby	Balans	Ja	Ingen förändring	38	0
M	Perstorp	Balans		Överskott minskar	63	0
M	Klippan	Bostadsbrist	Ja	Brist uppstår/ökar	175	0
M	Åstorp	Bostadsbrist		Brist uppstår/ökar	0	0
M	Båstad	Bostadsbrist	Ja	Brist uppstår/ökar	0	0
M	Malmö	Bostadsbrist	Ja	Brist uppstår/ökar	54	0
M	Lund	Bostadsbrist	Ja	Ingen förändring	0	0
M	Landskrona	Balans		Ingen förändring	36	50
M	Helsingborg	Bostadsbrist	Ja	Ingen förändring	0	0
M	Höganäs	Bostadsbrist	Ja	Ingen förändring	0	0
M	Eslöv	Bostadsbrist	Ja	Brist uppstår/ökar	50	0
M	Ystad	Bostadsbrist	Ja	Ingen förändring	0	0
M	Trelleborg	Bostadsbrist	Ja	Brist uppstår/ökar	0	0
M	Kristianstad	Bostadsbrist	Ja	Brist uppstår/ökar	0	0
M	Simrishamn	Bostadsbrist	Ja	Brist minskar	64	0
M	Ängelholm	Bostadsbrist	Ja	Ingen förändring	0	0
M	Hässleholm	Balans		Ingen förändring	51	0
Hallands län						
N	Hylte	Överskott		Ingen förändring	24	0
N	Halmstad	Bostadsbrist	Ja	Brist minskar	0	0
N	Laholm	Bostadsbrist	Ja	Ingen förändring	0	0
N	Falkenberg	Bostadsbrist	Ja	Brist minskar	0	0
N	Varberg	Bostadsbrist	Ja	Ingen förändring	0	0
N	Kungsbacka	Bostadsbrist	Ja	Brist uppstår/ökar	0	0
Västra Götalands län						
O	Härryda	Bostadsbrist	Ja	Ingen förändring	0	0
O	Partille	Bostadsbrist	Ja	Brist minskar	0	0
O	Öckerö	Bostadsbrist	Ja	Brist uppstår/ökar	0	0
O	Stenungsund	Bostadsbrist	Ja	Brist minskar	0	0
O	Tjörn	Bostadsbrist	Ja	Brist minskar	0	0
O	Orust	Balans	Ja	Ingen förändring	0	0
O	Sotenäs	Bostadsbrist	Ja	Ingen förändring	0	0
O	Munkedal	Bostadsbrist		Brist uppstår/ökar	63	0
O	Tanum	Balans		Ingen förändring	0	0
O	Dals-Ed	Balans		Ingen förändring	0	0
O	Färgelanda	Balans		Överskott minskar	0	0
O	Ale kommun	Bostadsbrist	Ja	Ingen förändring	0	0
O	Lerum	Bostadsbrist	Ja	Ingen förändring	0	0
O	Vårgårda	Balans	Ja	Brist uppstår/ökar	0	0
O	Bollebygd	Bostadsbrist	Ja	Brist minskar	8	0
O	Grästorps	Balans	Ja	Ingen förändring	0	0
O	Essunga	Balans	Ja	Brist uppstår/ökar	68	0
O	Karlsborg	Balans	Ja	Ingen förändring	136	8
O	Gullspång	Överskott		Ingen förändring	38	45

Län	Kommun	Läget på bostadsmarknaden januari 2007	Brist på centralorten innerstaden	Förväntad utveckling 2007-2008	Rivningar p.g.a. uthyrnings-svårigheter 1998-2006	Kan komma att rivras 2007-2008
Västra Götalands län						
O	Tranemo	Balans	Ja	Överskott minskar	0	0
O	Bengtsfors	Överskott		Ingen förändring	185	0
O	Mellerud	Balans	Ja	Ingen förändring	0	0
O	Lilla Edet	Bostadsbrist	Ja	Brist minskar	0	0
O	Mark	Bostadsbrist	Ja	Ingen förändring	13	0
O	Svenljunga	Bostadsbrist	Ja	Ingen förändring	0	0
O	Herrljunga	Balans	Ja	Ingen förändring	0	0
O	Vara	Bostadsbrist	Ja	Brist uppstår/ökar	0	0
O	Götene	Balans	Ja	Ingen förändring	0	0
O	Tibro	Balans		Ingen förändring	0	0
O	Töreboda	Överskott	Ja	Ingen förändring	0	0
O	Göteborg	Bostadsbrist	Ja	Ingen förändring	295	0
O	Mölnadal	Bostadsbrist	Ja	Ingen förändring	0	0
O	Kungälv	Bostadsbrist	Ja	Ingen förändring	0	0
O	Lysekil			Ingen förändring	23	0
O	Uddevalla	Bostadsbrist	Ja	Ingen förändring	147	0
O	Strömstad	Bostadsbrist	Ja	Ingen förändring	0	0
O	Vänersborg	Balans	Ja	Brist minskar	174	0
O	Trollhättan	Bostadsbrist	Ja	Ingen förändring	0	0
O	Alingsås	Balans	Ja	Ingen förändring	0	0
O	Borås	Bostadsbrist	Ja	Brist minskar	24	0
O	Ulricehamn	Balans	Ja	Ingen förändring	0	0
O	Åmål	Balans	Ja	Ingen förändring	50	0
O	Mariestad	Bostadsbrist	Ja	Brist minskar	0	0
O	Lidköping	Bostadsbrist	Ja	Ingen förändring	0	0
O	Skara	Bostadsbrist	Ja	Ingen förändring	0	0
O	Skövde	Bostadsbrist	Ja	Brist minskar	0	0
O	Hjo	Balans	Ja	Ingen förändring	0	0
O	Tidaholm	Överskott		Överskott minskar	53	0
O	Falköping	Överskott	Ja	Överskott minskar	0	0
Värmlands län						
S	Kil	Bostadsbrist	Ja	Brist minskar	7	10
S	Eda	Bostadsbrist	Ja	Ingen förändring	3	0
S	Torsby	Överskott	Ja	Ingen förändring	0	0
S	Storfors	Balans		Ingen förändring	83	0
S	Hammarö	Bostadsbrist	Ja	Ingen förändring	0	0
S	Munkfors	Balans		Ingen förändring	232	0
S	Forshaga	Balans		Ingen förändring	50	0
S	Grums	Överskott		Ingen förändring	83	0
S	Årjäng	Balans		Ingen förändring	0	0
S	Sunne	Bostadsbrist	Ja	Ingen förändring	0	0
S	Karlstad	Balans	Ja	Ingen förändring	104	0
S	Kristinehamn	Balans		Överskott minskar	614	0
S	Filipstad	Överskott		Överskott minskar	560	60
S	Hagfors	Överskott		Överskott minskar	191	50

Län	Kommun	Läget på bostadsmarknaden januari 2007	Brist på centralorten innerstaden	Förväntad utveckling 2007-2008	Rivningar p.g.a. uthyrnings-svårigheter 1998-2006	Kan komma att rivras 2007-2008
Värmlands län						
S	Arvika	Bostadsbrist	Ja	Ingen förändring	26	0
S	Säffle	Balans	Ja	Brist minskar	162	0
Örebro län						
T	Lekeberg	Bostadsbrist	Ja	Brist minskar	0	0
T	Laxå	Balans		Ingen förändring	401	120
T	Hallsberg	Överskott		Överskott minskar	243	35
T	Degerfors	Överskott		Överskott minskar	237	70
T	Hällefors	Balans		Ingen förändring	253	0
T	Ljusnarsberg	Överskott		Överskott ökar	163	30
T	Örebro	Balans	Ja	Ingen förändring	0	0
T	Kumla	Bostadsbrist	Ja	Brist minskar	10	0
T	Askersund	Bostadsbrist	Ja	Brist uppstår/ökar	259	0
T	Karlskoga	Överskott		Ingen förändring	1 211	46
T	Nora	Bostadsbrist	Ja	Brist uppstår/ökar	0	0
T	Lindesberg	Bostadsbrist	Ja	Ingen förändring	207	0
Västmanlands län						
U	Skinnskatteberg	Överskott		Överskott minskar	0	49
U	Surahammar	Balans	Ja	Ingen förändring	332	41
U	Kungsör	Balans		Ingen förändring	0	0
U	Hallstahammar	Överskott		Överskott minskar	413	200
U	Norberg	Överskott		Ingen förändring	29	0
U	Västerås	Balans		Ingen förändring	64	0
U	Sala	Bostadsbrist	Ja	Brist uppstår/ökar	54	0
U	Fagersta	Överskott	Ja	Överskott minskar	183	0
U	Köping	Överskott		Ingen förändring	178	87
U	Arboga	Överskott		Ingen förändring	0	8
Dalarnas län						
W	Vansbro	Överskott		Ingen förändring	0	50
W	Malung	Balans		Ingen förändring	88	0
W	Gagnef	Balans	Ja	Ingen förändring	11	0
W	Leksand	Bostadsbrist		Ingen förändring	0	0
W	Rättvik	Bostadsbrist	Ja	Brist uppstår/ökar	0	0
W	Orsa	Bostadsbrist	Ja	Brist uppstår/ökar	0	0
W	Älvdalen	Bostadsbrist	Ja	Ingen förändring	24	0
W	Smedjebacken	Överskott		Ingen förändring	545	35
W	Mora	Bostadsbrist	Ja	Ingen förändring	0	0
W	Falun	Balans	Ja	Ingen förändring	0	0
W	Borlänge	Balans	Ja	Ingen förändring	0	0
W	Säter	Överskott		Ingen förändring	84	0
W	Hedemora	Överskott	Ja	Ingen förändring	176	50
W	Avesta	Balans	Ja	Ingen förändring	46	0
W	Ludvika	Balans		Ingen förändring	453	85

Län	Kommun	Läget på bostadsmarknaden januari 2007	Brist på centralorten innerstaden	Förväntad utveckling 2007-2008	Rivningar p.g.a. uthyrnings-svårigheter 1998-2006	Kan komma att rivras 2007-2008
Gävleborgs län						
X	Ockelbo	Balans		Ingen förändring	0	0
X	Hofors	Balans		Överskott ökar	225	120
X	Ovanåker	Balans		Ingen förändring	10	0
X	Nordanstig	Överskott		Överskott ökar	248	30
X	Ljusdal	Överskott		Ingen förändring	212	200
X	Gävle	Bostadsbrist	Ja	Ingen förändring	32	0
X	Sandviken	Överskott	Ja	Ingen förändring	1 016	100
X	Söderhamn	Överskott		Överskott minskar	959	150
X	Bollnäs	Överskott	Ja	Ingen förändring	112	0
X	Hudiksvall	Balans	Ja	Ingen förändring	0	75
Västernorrlands län						
Y	Ånge	Överskott		Ingen förändring	145	25
Y	Timrå	Överskott		Brist minskar	141	0
Y	Härnösand	Balans		Ingen förändring	452	0
Y	Sundsvall	Balans	Ja	Ingen förändring	308	0
Y	Kramfors	Överskott		Brist minskar	185	100
Y	Sollefteå	Överskott		Ingen förändring	240	0
Y	Örnsköldsvik	Bostadsbrist	Ja	Brist uppstår/ökar	67	0
Jämtlands län						
Z	Ragunda	Balans		Överskott minskar	26	12
Z	Bräcke	Överskott		Överskott minskar	184	30
Z	Krokom	Balans	Ja	Ingen förändring	156	0
Z	Strömsund	Överskott		Överskott ökar	418	40
Z	Åre	Balans	Ja	Ingen förändring	0	0
Z	Berg	Överskott		Ingen förändring	0	0
Z	Härjedalen	Överskott		Ingen förändring	16	30
Z	Östersund	Bostadsbrist	Ja	Ingen förändring	0	0
Västerbottens län						
AC	Nordmaling	Balans	Ja	Överskott minskar	0	0
AC	Bjurholm	Balans		Ingen förändring	0	0
AC	Vindeln	Balans		Ingen förändring	0	0
AC	Robertsfors	Överskott		Ingen förändring	30	0
AC	Norsjö	Balans	Ja	Ingen förändring	14	0
AC	Malå	Överskott		Ingen förändring	0	0
AC	Storuman	Balans		Brist uppstår/ökar	0	0
AC	Sorsele	Balans		Ingen förändring	0	0
AC	Dorotea	Överskott		Ingen förändring	101	0
AC	Vännäs	Balans	Ja	Ingen förändring	0	0
AC	Vilhelmina	Överskott		Ingen förändring	55	50
AC	Åsele	Balans		Ingen förändring	5	62
AC	Umeå	Bostadsbrist	Ja	Brist minskar	0	0
AC	Lycksele	Balans	Ja	Brist uppstår/ökar	57	0
AC	Skellefteå	Överskott	Ja	Överskott minskar	437	0

Län	Kommun	Läget på bostadsmarknaden januari 2007	Brist på centralorten innerstaden	Förväntad utveckling 2007-2008	Rivningar p.g.a. uthyrnings-svårigheter 1998-2006	Kan komma att rivas 2007-2008
Norrbottens län						
BD	Arvidsjaur	Balans		Ingen förändring	2	0
BD	Arjeplog	Bostadsbrist	Ja	Ingen förändring	58	0
BD	Jokkmokk	Balans		Ingen förändring	106	0
BD	Överkalix	Överskott		Ingen förändring	16	0
BD	Kalix	Balans		Överskott minskar	82	0
BD	Övertorne	Överskott		Ingen förändring	27	6
BD	Pajala	Överskott		Ingen förändring	18	10
BD	Gällivare	Bostadsbrist	Ja	Brist uppstår/ökar	650	0
BD	Älvsbyn	Överskott		Ingen förändring	90	0
BD	Luleå	Balans	Ja	Ingen förändring	32	0
BD	Piteå	Balans	Ja	Ingen förändring	56	0
BD	Boden	Överskott		Ingen förändring	638	125
BD	Haparanda	Balans	Ja	Ingen förändring	8	0
BD	Kiruna	Balans	Ja	Ingen förändring	545	0
	Riket				21 516	2 575

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

Län	Kommun	Kommuntyp	Förväntat bostadsbyggande 2007	Antal bostäder/ tusen inv. 2007	Förväntat bostadsbyggande 2008	Anser att det behövs bygga mer	Befolkning 06-12-31	Flyttnings netto
Stockholms län								
AB	Upplands Väsby	Ss	230	6,1	285	Nej	37 848	-5
AB	Vallentuna	Ss	250	9,0	350	Ja	27 868	281
AB	Österåker	Ss	250	6,6	290	Nej	37 879	233
AB	Värmdö	Ss	250	7,0	300	Ja	35 803	534
AB	Järfälla	Ss	300	4,8	300	Ja	62 342	293
AB	Ekerö	Ss	150	6,2	160	Ja	24 301	139
AB	Huddinge	Ss	476	5,3	793	Ja	90 182	746
AB	Botkyrka	Ss	250	3,2	350	Nej	77 553	378
AB	Salem	Ss	120	8,2	185	Nej	14 715	248
AB	Haninge	Ss	400	5,5	400	Nej	72 956	590
AB	Tyresö	Ss	280	6,8	200	Ja	41 476	70
AB	Upplands-Bro	Ss	250	11,6	250	Ja	21 638	175
AB	Nykvarn	Ss	100	11,6	170	Nej	8 609	193
AB	Täby	Ss	344	5,6	570	Ja	61 006	169
AB	Danderyd	Ss	51	1,7	110	Ja	30 492	157
AB	Sollentuna	Ss	160	2,6	529	Nej	60 528	715
AB	Stockholm	Ss	3 000	3,8	4 000	Nej	782 885	7 249
AB	Södertälje	Ss	400	4,9	500	Nej	81 791	872
AB	Nacka	Ss	400	4,9	550	Ja	82 421	1 581
AB	Sundbyberg	Ss	973	28,2	751	Nej	34 529	298
AB	Solna	Ss	660	10,7	830	Nej	61 717	733
AB	Lidingö	Ss	136	3,2	96		42 321	314
AB	Vaxholm	Ss	70	6,7	60	Ja	10 440	247
AB	Norrköping	Ss	300	5,5	300	Ja	54 836	339
AB	Sigtuna	Ss	415	11,2	330	Nej	36 976	77
AB	Nynäshamn	Ss	313	12,5	230	Nej	24 992	332
Uppsala län								
C	Håbo	Ökl	190	10,2	220	Nej	18 637	-96
C	Älvkarleby	Ökl	15	1,6	15	Nej	9 110	46
C	Knivsta	Ökl	100	7,4	150	Ja	13 597	129
C	Heby	Ökl	10	0,7	10	Ja	13 530	-73
C	Tierp	Ökl	23	1,2	54	Ja	19 943	-31
C	Uppsala	Hs	1 000	5,4	1 000	Ja	185 187	851
C	Enköping	Öks	392	10,2	361	Nej	38 486	30
C	Östhammar	Ökl	60	2,8		Nej	21 435	-152
Södermanlands län								
D	Vingåker	Ökl	50	5,4	30	Ja	9 212	-39
D	Gnesta	Ökl	85	8,5	80	Nej	9 981	43
D	Nyköping	Öks	300	6,0	300	Ja	50 191	378
D	Oxelösund	Ökl	105	9,5	148	Nej	11 111	3

Län	Kommun	Kommuntyp	Förväntat bostadsbyggande 2007	Antal bostäder/ tusen inv. 2007	Förväntat bostadsbyggande 2008	Anser att det behöver byggas mer	Befolkning 06-12-31	Flyttnings netto
Södermanlands län								
D	Flen	Ökl	60	3,7	45	Ja	16 222	-114
D	Katrineholm	Öks	80	2,5	50	Nej	32 029	-53
D	Eskilstuna	Hs	140	1,5	150	Ja	92 250	533
D	Strängnäs	Öks	245	7,9	320	Ja	31 152	431
D	Trosa	Ökl	178	16,3	238	Ja	10 951	112
Östergötlands län								
E	Ödeshög	Ökl	5	0,9	5	Ja	5 433	-82
E	Ydre	Ökl	3	0,8	3	Nej	3 822	-30
E	Kinda	Ökl	18	1,8	18	Nej	9 918	5
E	Boxholm	Ökl	5	1,0		Nej	5 226	-4
E	Åtvidaberg	Ökl	10	0,8	20	Nej	11 775	41
E	Finspång	Ökl	33	1,6	33	Nej	20 812	-30
E	Valdemarsvik	Ökl	10	1,2	10	Nej	8 038	-44
E	Linköping	Hs	700	5,1	700	Nej	138 580	501
E	Norrköping	Hs	420	3,3	500	Nej	125 463	711
E	Söderköping	Ökl	50	3,6	50		14 051	26
E	Motala	Öks	50	1,2	50	Nej	41 959	80
E	Vadstena	Ökl	35	4,6	35	Ja	7 541	53
E	Mjölby	Öks	60	2,4	125	Nej	25 348	87
Jönköpings län								
F	Aneby	Ökl	15	2,3	7	Ja	6 551	-8
F	Gnosjö	Ökl	5	0,5	5	Ja	9 598	-156
F	Mullsjö	Ökl	25	3,5	40	Ja	7 075	-20
F	Habo	Ökl	62	6,1	55	Nej	10 122	171
F	Gislaved	Öks	70	2,4	30	Nej	29 327	-172
F	Vaggeryd	Ökl	50	3,9	50	Nej	12 816	141
F	Jönköping	Hs	400	3,3	400	Ja	122 194	1 013
F	Nässjö	Öks	46	1,6	52	Ja	29 369	114
F	Värnamo	Öks	50	1,5	150	Ja	32 841	124
F	Sävsjö	Ökl	25	2,3	25	Nej	10 985	59
F	Vetlanda	Öks	30	1,1	30	Nej	26 380	-44
F	Eksjö	Ökl	26	1,6	42	Nej	16 516	17
F	Tranås	Ökl	45	2,5	37	Ja	17 765	45
Kronobergs län								
G	Uppvidinge	Ökl	5	0,5	5	Nej	9 508	76
G	Lessebo	Ökl	25	3,1	10	Ja	8 099	-16
G	Tingsryd	Ökl	66	5,2	63	Ja	12 712	-21
G	Alvesta	Ökl	65	3,5	20	Ja	18 741	62
G	Älmhult	Ökl	120	7,8	80	Ja	15 368	32
G	Markaryd	Ökl	21	2,2	48	Nej	9 613	52
G	Växjö	Hs	623	7,9	521	Ja	78 473	795
G	Ljungby	Öks	80	2,9	80	Nej	27 121	88

Län	Kommun	Kommuntyp	Förväntat bostadsbyggande 2007	Antal bostäder/tusen inv. 2007	Förväntat bostadsbyggande 2008	Anser att det behöver byggas mer	Befolkning 06-12-31	Flyttnings netto
Kalmar län								
H	Högsby	Ökl	0	0,0	23	Nej	6 033	4
H	Torsås	Ökl	20	2,8	5	Ja	7 154	-68
H	Mörbylånga	Ökl	150	11,1	100	Ja	13 520	152
H	Hultsfred	Ökl	45	3,1	50	Nej	14 306	-66
H	Mönsterås	Ökl	35	2,7	30	Nej	13 111	50
H	Emmaboda	Ökl	40	4,2	25	Nej	9 436	-31
H	Kalmar	HI	500	8,2	500	Ja	61 321	353
H	Nybro	Ökl	60	3,0	70	Nej	19 680	-15
H	Oskarshamn	Öks	20	0,8	40	Nej	26 244	43
H	Västervik	Öks	67	1,8	37	Nej	36 400	61
H	Vimmerby	Ökl		0,0			15 588	3
H	Borgholm	Ökl	63	5,7	63	Ja	10 983	13
Gotlands län								
I	Gotland	HI	250	4,4	250	Nej	57 297	-88
Blekinge län								
K	Olofström	Ökl	26	1,9	25	Nej	13 355	20
K	Karlskrona	HI	426	6,9	496	Ja	61 844	368
K	Ronneby	HI	50	1,8	60	Ja	28 443	145
K	Karlshamn	Öks	120	3,8	175	Nej	31 179	204
K	Sölvesborg	Ökl	65	3,9	50	Ja	16 615	98
Skåne län								
M	Svalöv	Ökl	35	2,7	35	Nej	13 055	21
M	Staffanstorps	Sm	417	20,0	248	Nej	20 840	122
M	Burlöv	Sm	165	10,5	221	Ja	15 662	283
M	Vellinge	Sm	373	11,6	272	Ja	32 270	421
M	Östra Göinge	Ökl	10	0,7	10	Nej	13 886	-94
M	Örkelljunga	Ökl	40	4,2	40	Ja	9 529	-3
M	Bjuv	Ökl	56	3,9	41	Ja	14 199	155
M	Kävlinge	Sm	170	6,2	230	Ja	27 369	475
M	Lomma	Sm	388	20,0	339	Ja	19 434	510
M	Svedala	Sm	290	15,3	45	Nej	18 988	162
M	Skurup	Sm	50	3,4	50	Ja	14 703	254
M	Sjöbo	Ökl	50	2,8	70	Ja	17 721	202
M	Hörby	Ökl	70	4,8	55	Ja	14 540	243
M	Höör	Sm	144	9,7	99	Nej	14 777	161
M	Tomelilla	Ökl	30	2,4	30	Nej	12 719	71
M	Bromölla	Ökl	20	1,6	20	Ja	12 145	3
M	Osby	Ökl	30	2,4	30	Ja	12 634	64
M	Perstorp	Ökl	4	0,6	4	Nej	6 898	8
M	Klippan	Ökl	40	2,5	60	Ja	16 106	59
M	Åstorp	Ökl	40	2,9	40	Nej	13 885	299
M	Båstad	Ökl	100	7,1	150	Ja	14 170	156
M	Malmö	Sm	1 200	4,3	1 200	Ja	276 244	4 019

Län	Kommun	Kommuntyp	Förväntat bostadsbyggande 2007	Antal bostäder/ tusen inv. 2007	Förväntat bostadsbyggande 2008	Anser att det behöver byggas mer	Befolkning 06-12-31	Flyttnings netto
Skåne län								
M	Lund	Sm	650	6,3	900	Ja	103 286	511
M	Landskrona	Öks	274	6,8	243	Nej	40 018	680
M	Helsingborg	Hs	850	6,9	1 050	Nej	123 389	1 236
M	Höganäs	Ökl	150	6,3	200	Ja	23 857	387
M	Eslöv	Sm	230	7,6	200	Nej	30 437	244
M	Ystad	Öks	130	4,7	280	Ja	27 398	324
M	Trelleborg	Sm	100	2,5	50	Ja	40 320	451
M	Kristianstad	Hs	200	2,6	150	Ja	76 540	525
M	Simrishamn	Ökl	70	3,6	70	Ja	19 418	126
M	Ängelholm	Öks	150	3,9	200	Ja	38 682	339
M	Hässleholm	Öks	120	2,4	120	Nej	49 381	302
Hallands län								
N	Hylte	Ökl	50	4,8	15	Nej	10 371	6
N	Halmstad	Hs	350	3,9	500	Nej	88 958	554
N	Laholm	Ökl	80	3,5	70	Nej	23 153	128
N	Falkenberg	Öks	150	3,8	100	Nej	39 874	276
N	Varberg	HI	350	6,3	400	Ja	55 459	577
N	Kungsbacka	Sg	500	7,0	550	Ja	71 044	857
Västra Götalands län								
O	Härryda	Sg	166	5,1	176	Ja	32 395	130
O	Partille	Sg	370	11,0	200	Ja	33 614	-34
O	Öckerö	Sg	60	4,9	80	Ja	12 229	-6
O	Stenungsund	Sg	140	6,0	134	Ja	23 190	122
O	Tjörn	Sg	0	0,0	20	Nej	14 954	-100
O	Orust	Ökl	90	5,9	90	Nej	15 185	38
O	Sotenäs	Ökl	40	4,3	30	Ja	9 283	23
O	Munkedal	Ökl	40	3,9	100	Nej	10 246	4
O	Tanum	Ökl	10	0,8	15	Nej	12 253	44
O	Dals-Ed	Ökl	10	2,0	34	Nej	4 900	20
O	Färgelanda	Ökl	5	0,7	5	Ja	6 779	-17
O	Ale	Sg	168	6,3	334	Ja	26 800	278
O	Lerum	Sg	265	7,1	210	Ja	37 092	414
O	Vårgårda	Ökl	20	1,8	30	Nej	10 896	108
O	Bollebygd	Ökl	60	7,3	56	Nej	8 179	52
O	Grästorps	Ökl		0,0		Ja	5 809	54
O	Essunga	Ökl	6	1,1	6	Ja	5 651	-31
O	Karlsborg	Ökl	7	1,0	15	Nej	6 880	13
O	Gullspång	Ökl	0	0,0	10	Nej	5 506	-50
O	Tranemo	Ökl		0,0		Nej	11 742	-32
O	Bengtstors	Ökl	25	2,5	25	Nej	10 080	-70
O	Mellerud	Ökl	15	1,6	15	Nej	9 623	35
O	Lilla Edet	Sg	50	3,9	75	Nej	12 836	-81
O	Mark	Öks		!			33 594	130
O	Svenljunga	Ökl	45	4,3	45	Nej	10 405	1

Län	Kommun	Kommuntyp	Förväntat bostadsbyggande 2007	Antal bostäder/ tusen inv. 2007	Förväntat bostadsbyggande 2008	Anser att det behöver byggas mer	Befolkning 06-12-31	Flyttnings netto
Västra Götalands län								
O	Herrljunga	Ökl	10	1,1	10	Ja	9 243	-52
O	Vara	Ökl	46	2,9	87	Ja	15 961	-29
O	Götene	Ökl		0,0		Nej	12 959	102
O	Tibro	Ökl	5	0,5	15	Nej	10 671	80
O	Töreboda	Ökl	12	1,3	4	Nej	9 368	-65
O	Göteborg	Sg	2 754	5,6	3 612	Ja	489 757	2 469
O	Mölndal	Sg	300	5,1	300	Ja	58 938	462
O	Kungälv	Sg	340	8,7	235	Ja	38 899	54
O	Lysekil	Ökl		0,0			14 631	38
O	Uddevalla	HI	200	4,0	200	Nej	50 507	258
O	Strömstad	Ökl	98	8,5	285	Ja	11 569	98
O	Vänersborg	HI	175	4,7	125	Ja	37 023	44
O	Trollhättan	HI	500	9,3	400	Nej	53 830	539
O	Alingsås	Sg	302	8,3	371	Ja	36 481	396
O	Borås	Hs	400	4,0	350	Ja	100 221	830
O	Ulricehamn	Ökl	80	3,6	120	Nej	22 436	95
O	Åmål	Ökl	20	1,6	20	Ja	12 716	50
O	Mariestad	Ökl	60	2,5	60	Nej	23 933	102
O	Lidköping	Öks	100	2,7	100	Nej	37 526	141
O	Skara	Ökl	40	2,2	60	Ja	18 595	-9
O	Skövde	HI	140	2,8	200	Nej	50 153	116
O	Hjo	Ökl	10	1,1	10	Ja	8 853	5
O	Tidaholm	Ökl	12	0,9	10	Ja	12 653	143
O	Falköping	Öks	50	1,6	40	Nej	31 240	84
Värmlands län								
S	Kil	Ökl	50	4,2	30	Nej	11 803	-15
S	Eda	Ökl	70	8,1	140	Ja	8 670	101
S	Torsby	Ökl	50	3,9	36	Nej	12 946	96
S	Storfors	Ökl	0	0,0	0	Nej	4 526	17
S	Hammarö	Ökl	91	6,3	30	Nej	14 489	91
S	Munkfors	Ökl	6	1,5	0	Nej	3 936	-18
S	Forshaga	Ökl	20	1,7	6	Nej	11 466	-55
S	Grums	Ökl	4	0,4	6	Ja	9 332	-49
S	Årjäng	Ökl	50	5,1	80	Nej	9 821	76
S	Sunne	Ökl	5	0,4	20	Ja	13 591	64
S	Karlstad	Hs	500	6,0	750	Nej	82 878	686
S	Kristinehamn	Ökl	37	1,6	50	Nej	23 848	67
S	Filipstad	Ökl	4	0,4	5	Nej	10 952	16
S	Hagfors	Ökl	4	0,3	6	Nej	13 127	-115
S	Arvika	Öks	45	1,7	100	Ja	26 131	-49
S	Säffle	Ökl	35	2,2	35	Nej	15 973	-24
Örebro län								
T	Lekeberg	Ökl	15	2,1	40	Nej	7 096	-6
T	Laxå	Ökl	15	2,5	20	Ja	6 046	-47
T	Hallsberg	Ökl	20	1,3	30	Ja	15 287	-8

Län	Kommun	Kommuntyp	Förväntat bostadsbyggande 2007	Antal bostäder/ tusen inv. 2007	Förväntat bostadsbyggande 2008	Anser att det behöver byggas mer	Befolkning 06-12-31	Flyttnings netto
Örebro län								
T	Degerfors	Ökl	12	1,2	10	Ja	10 014	-16
T	Hällefors	HI	0	0,0	0		7 539	-36
T	Ljusnarsberg	Ökl	0	0,0	0	Nej	5 243	-36
T	Örebro	Hs	580	4,5	1 052	Nej	128 977	882
T	Kumla	Ökl	42	2,1	42		19 643	192
T	Askersund	Ökl	35	3,1	35	Ja	11 470	56
T	Karlskoga	Öks	25	0,8	50	Nej	30 159	75
T	Nora	Ökl	55	5,2	12	Nej	10 482	34
T	Lindesberg	Ökl	40	1,7	50	Ja	23 074	-7
Västermanlands län								
U	Skinnskatteberg	Ökl	2	0,4	3	Nej	4 752	12
U	Surahammar	Ökl	25	2,5	20	Ja	10 109	-81
U	Kungsör	Ökl	15	1,8	25	Nej	8 211	-68
U	Hallstahammar	Ökl	81	5,4	45	Nej	15 042	109
U	Norberg	Ökl	0	0,0	0	Nej	5 843	-8
U	Västerås	Hs	400	3,0	400	Ja	132 920	753
U	Sala	Ökl	127	5,9	125	Nej	21 360	-22
U	Fagersta	Ökl		0,0			12 202	-38
U	Köping	Ökl	30	1,2	30	Nej	24 659	49
U	Arboga	Ökl	20	1,5	20	Nej	13 391	40
Dalarnas län								
W	Vansbro	Ökl	1	0,1	0	Nej	6 983	-45
W	Malung	Ökl	16	1,5	18	Nej	10 518	42
W	Gagnef	Ökl	12	1,2	10	Ja	10 080	-38
W	Leksand	Ökl	52	3,4	78	Nej	15 450	54
W	Rättvik	Ökl	30	2,8	30	Ja	10 884	92
W	Orsa	Ökl	8	1,1	6	Nej	7 026	51
W	Älvdalen	Ökl	5	0,7	15	Ja	7 419	15
W	Smedjebacken	Ökl	12	1,1		Ja	10 715	-38
W	Mora	Ökl	50	2,5	50	Ja	20 159	1
W	Falun	HI	87	1,6	188	Nej	55 267	-26
W	Borlänge	HI	114	2,4	189	Ja	47 399	360
W	Säter	Ökl	5	0,5	10	Nej	10 991	7
W	Hedemora	Ökl	16	1,0		Ja	15 380	-36
W	Avesta	Ökl	15	0,7	15	Nej	21 963	128
W	Ludvika	Öks	10	0,4	10	Nej	25 477	34
Gävleborgs län								
X	Ockelbo	Ökl	60	9,9	20	Nej	6 038	21
X	Hofors	Ökl	12	1,2	10	Nej	10 091	-35
X	Ovanåker	Ökl	40	3,4		Nej	11 816	10
X	Nordanstig	Ökl	0	0,0	0	Nej	9 810	8
X	Ljusdal	Ökl	20	1,0	20	Nej	19 243	-53
X	Gävle	Hs	300	3,2	300	Ja	92 416	176
X	Sandviken	Öks	70	1,9	50	Nej	36 748	175

Län	Kommun	Kommuntyp	Förväntat bostadsbyggande 2007	Antal bostäder/tusen inv. 2007	Förväntat bostadsbyggande 2008	Anser att det behöver byggas mer	Befolkning 06-12-31	Flyttnings netto
Gävleborgs län								
X	Söderhamn	Öks	10	0,4	15	Ja	26 257	-90
X	Bollnäs	Öks	30	1,1	30	Ja	26 278	130
X	Hudiksvall	Öks	50	1,4	50	Nej	36 956	-5
Västernorrlands län								
Y	Ånge	Ökl	3	0,3	1	Nej	10 604	-11
Y	Timrå	Ökl	30	1,7	20	Nej	17 870	124
Y	Härnösand	HI	15	0,6	15	Nej	25 080	-45
Y	Sundsvall	Hs	150	1,6	150	Nej	94 516	423
Y	Kramfors	Ökl	5	0,3	5	Nej	19 816	-77
Y	Sollefteå	Ökl	5	0,2	5	Nej	20 849	17
Y	Örnsköldsvik	HI	200	3,6	200	Nej	55 243	392
Z	Ragunda	Ökl	2	0,3	2	Nej	5 806	49
Z	Bräcke	Ökl	0	0,0	0	Nej	7 202	50
Z	Krokom	Ökl	27	1,9	32	Ja	14 270	154
Z	Strömsund	Ökl	4	0,3	0	Nej	12 782	-29
Z	Åre	Ökl	43	4,3		Ja	10 021	69
Z	Berg	Ökl	5	0,7	10	Nej	7 592	-50
Z	Härjedalen	Ökl	10	0,9	10	Nej	10 764	-53
Z	Östersund	HI	160	2,7	200	Nej	58 583	100
Västerbottens län								
AC	Nordmaling	Ökl	6	0,8	6	Nej	7 426	-34
AC	Bjurholm	Ökl	0	0,0	0	Nej	2 541	8
AC	Vindeln	Ökl	14	2,5	2	Nej	5 665	-53
AC	Robertsfors	Ökl	4	0,6	4	Nej	6 996	-46
AC	Norsjö	Ökl	20	4,5		Nej	4 437	-15
AC	Malå	Ökl	0	0,0	0	Nej	3 348	-49
AC	Storuman	Ökl	4	0,6	5	Nej	6 432	-38
AC	Sorsele	Ökl	0	0,0	0	Ja	2 867	1
AC	Dorotea	Ökl	0	0,0	0	Nej	3 069	0
AC	Vännäs	Ökl	16	1,9	60	Nej	8 436	8
AC	Vilhelmina	Ökl	0	0,0	0	Nej	7 280	-10
AC	Åsele	Ökl	0	0,0	0	Nej	3 271	-18
AC	Umeå	Hs	600	5,4	600	Nej	111 235	-169
AC	Lycksele	Ökl	134	10,6	14	Nej	12 612	-76
AC	Skellefteå	HI	100	1,4	100	Nej	71 966	169
Norrbottens län								
BD	Arvidsjaur	Ökl	0	0,0	0	Nej	6 791	27
BD	Arjeplog	Ökl	0	0,0	12	Ja	3 151	16
BD	Jokkmokk	Ökl	0	0,0	0	Nej	5 491	-9
BD	Övertorneå	Ökl	1	0,3	0	Nej	3 859	41
BD	Kalix	Ökl	20	1,1	20	Nej	17 396	-35

Län	Kommun	Kommuntyp	Förväntat bostadsbyggande 2007	Antal bostäder/ tusen inv. 2007	Förväntat bostadsbyggande 2008	Anser att det behöver byggas mer	Befolkning 06-12-31	Flyttnings netto
Norrbottens län								
BD	Övertorneå	Ökl		0,0			5 168	-10
BD	Pajala	Ökl	1	0,1	2	Nej	6 688	-33
BD	Gällivare	Ökl	5	0,3	15	Ja	18 959	-60
BD	Älvsbyn	Ökl	0	0,0	2	Nej	8 653	50
BD	Luleå	HI	400	5,5	500	Ja	73 313	353
BD	Piteå	HI	82	2,0	70	Nej	40 943	53
BD	Boden	HI	30	1,1	35	Nej	28 002	-121
BD	Haparanda	Ökl	100	9,8	100	Ja	10 214	63
BD	Kiruna	Ökl	10	0,4	5	Ja	23 258	82

Ss=Storstockholm, Sg=Storgöteborg, Sm=Stormalmö, Hs=Högskola > 75 000 invånare, HI=Högskola < 75 000 invånare, Öks=Övriga kommuner > 25 000 invånare och Ökl= Övriga kommuner < 25 000 invånare

Denna rapport bygger på resultat från Boverkets bostadsmarknadsenkät till kommunerna i januari 2007 som genomförs i samarbete med länsstyrelsernas bostadsenheter. Nästan alla, 289 av 290 kommuner deltog i årets undersökning.

Rapporten speglar kommunernas bedömning av det aktuella bostadsmarknadsläget i kommunerna samt omfattningen och inriktningen på bostadsbyggandet under åren 2007 till 2008. Förväntat tillskott av specialbostäder och kommunernas arbete med bostadsförsörjningsplanering belyses också, liksom deras insatser för särskilda grupper.

Hur mycket bostäder Boverket bedömer behöver byggas inför ungdomskullarna cirka år 2012 finns också med i rapporten. Och hur stort är intresset för att sälja allmännyttiga bostadsbolag när tillståndsplikten för försäljning upphör vid utgången av juni 2007.

Boverket

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