





























Bakgrundsvariabler är tre olika kategorier av svensk och utländsk bakgrund enligt nedan:

1. Svensk bakgrund: Inrikes födda med två inrikes födda föräldrar eller inrikes födda med en inrikes och en utrikes född förälder
2. Född i Sverige med utländsk bakgrund: Inrikes födda med två utrikes födda föräldrar
3. Utländsk bakgrund: Utrikes födda med två utrikes födda föräldrar samt utrikes födda med minst en inrikes född förälder.<sup>7</sup>

På grund av statistiksekretessen har materialet röjandegranskats av SCB för att enskilda individer inte ska kunna identifieras i redovisningen. Röjandegranskningen innebär att små värden i enskilda tabellceller har justerats och nya totaler beräknats.

De allmännyttiga bostadsföretagens bestånd av lägenheter har hämtats från fastighetstaxeringsregistren respektive år. Därefter har ovanstående variabler matchats varefter tabellframställning gjorts.

Fastighetstaxeringsregistret är ett administrativt register som SCB erhåller från skattemyndigheten och som bearbetas vidare vid SCB. De centrala objekten i fastighetstaxeringarna är taxeringsenhet och värderingsenhet. Värderingsenhet är den egendom inom en taxeringsenhet som skall värderas för sig. Varje byggnad med ett värde om minst 50 000 kronor utgör en värderingsenhet. SCB har gjort viss granskning av registret, men det kan finnas kvarvarande fel som inte rättats. Någon möjlighet för Boverket att se dessa – troligen väldigt marginella – fel finns inte eftersom vi fått materialet på agregerad nivå d.v.s. sammanslaget.

Vad gäller inkomstnivåerna har SCB gjort följande indelning av sammanräknad förvärvsinkomst per år.

Låg inkomst	0 – 142 332 kronor
Medellåg inkomst	142 333 – 242 844 kronor
Medelhög inkomst	242 845 – 346 746 kronor
Hög inkomst	> 346 746 kronor

Skillnaden mellan medellåg och medelhög inkomst är medianvärdet.

<sup>7</sup> I de två första grupperna hamnar individer som är födda i Sverige. Sedan beror det på föräldrarna om man får svensk eller utländsk bakgrund. I den tredje gruppen hamnar individer som är utrikes födda och de med minst en inrikes född förälder hanteras enligt följande.

a.) Den nyfödde får utländsk bakgrund om modern, alternativt modern och fadern, är födda i Sverige men utvandrat, d.v.s. haft för avsikt att vara borta från Sverige i minst ett år. Då avregistreras man och de folkbokför sig där de vistas.

b.) Svensk bakgrund om barn föds utomlands och modern endast befinner sig utomlands tillfälligt (mindre än ett år), d.v.s. inte anmält att man utvandrat och fortfarande är folkbokförd i Sverige.









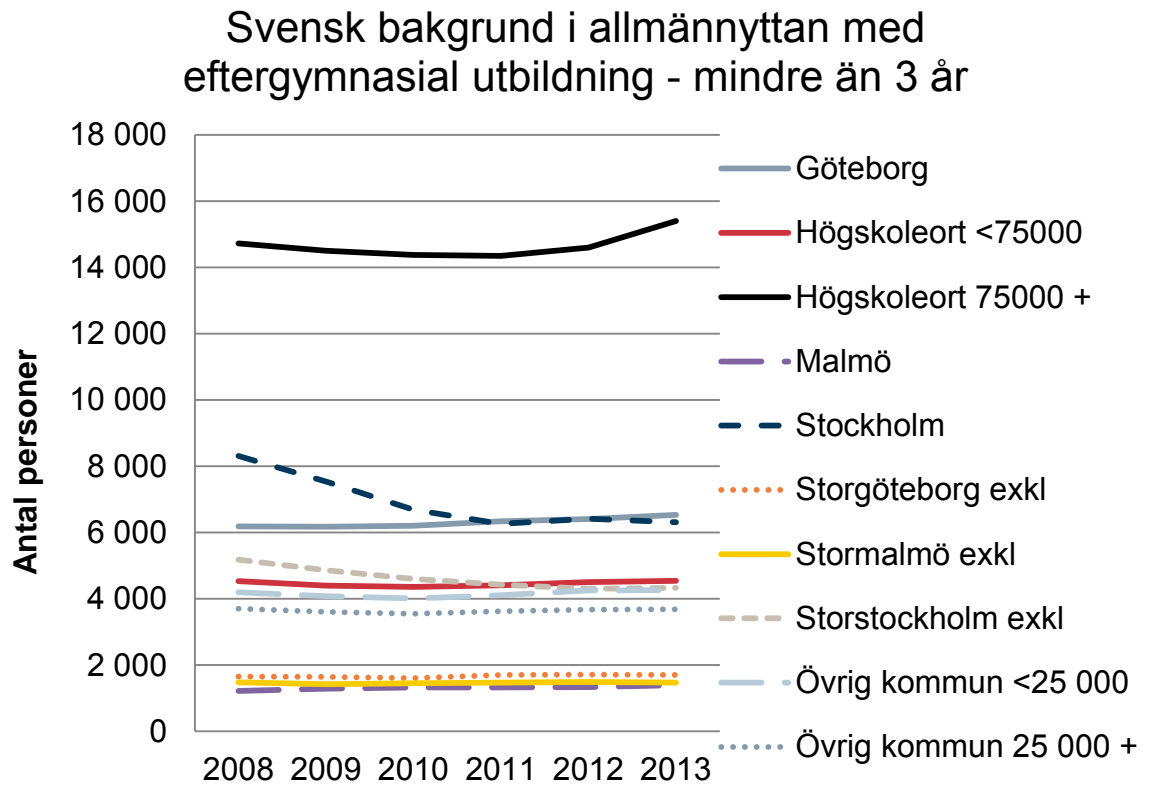






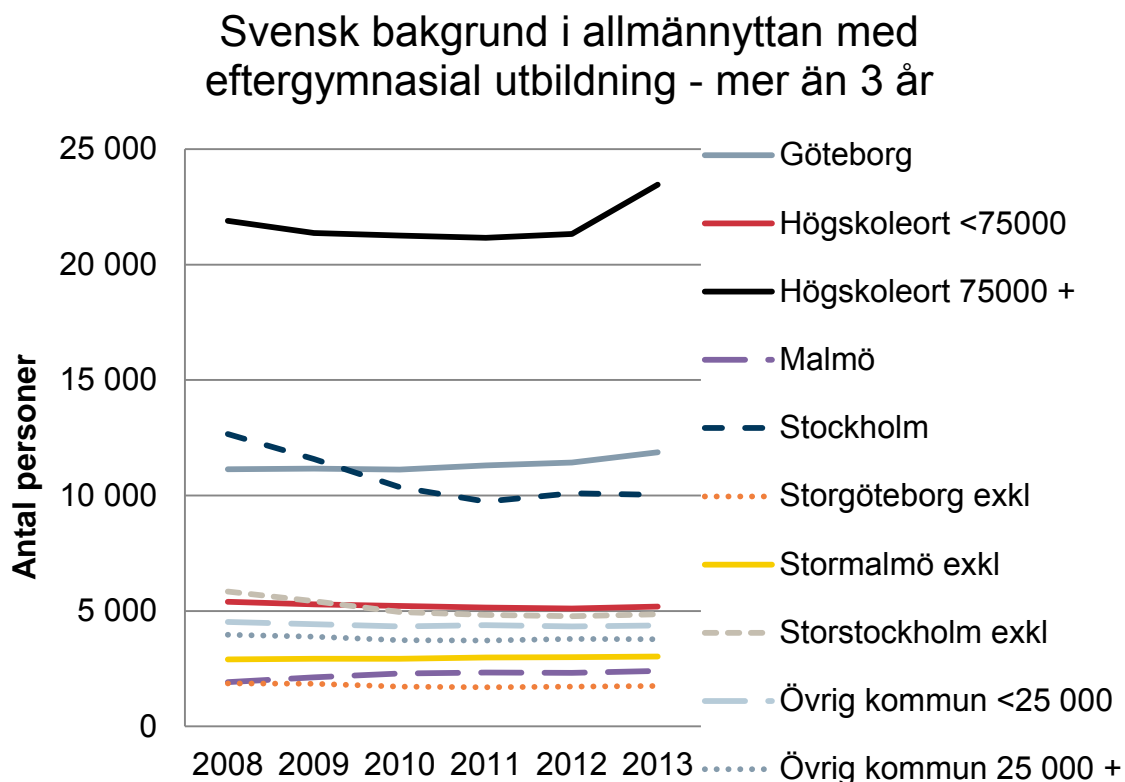


Diagram 1.9



Källa: SCB

Diagram 1.10



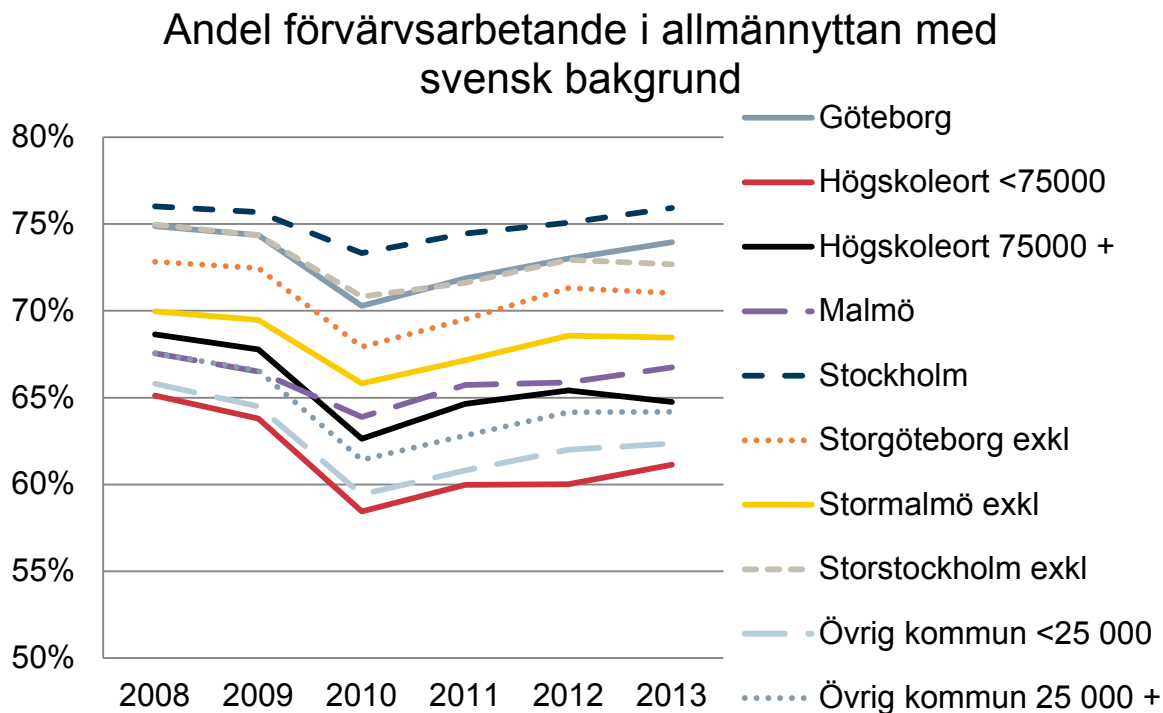
Källa: SCB

### Sysselsättning

Andelen förvärvsarbetande bland boende i allmännyttan med svensk bakgrund under de senaste åren syns i diagram 1.11. Det finns ett tydligt mönster ”över hela linjen” mellan åren 2008 och 2011 då effekterna av de ekonomiska kriserna – Lehman Brothers konkurs och efterföljande ekonomiska kris samt Eurokrisen – men också återhämtningen sätter olika avtryck. Från 2010 stiger samtliga kurvor igen och denna positiva utveckling håller i de flesta fall i sig till och med 2011. För de två sista åren, 2012 och 2013, är utvecklingen mera osammanhängande. Storstadsområdenas centralkommuner fortsätter uppåt medan storstadsområdena i övrigt stagnerar. Att de större högscoleorterna minskar på marginalen kan sannolikt tillskrivas att det stora antalet studenter påverkar andelarna.

Det som däremot sticker ut är att Malmö före den aktuella periodens början klarat sig sämre än Stormalmö och påtagligt sämre än Stockholm och Göteborg. Å andra sidan har storstäderna under 2013 – i princip – kommit tillbaka på de nivåer de hade 2008. Övriga kommuntyper har en bit kvar.

Diagram 1.11



Källa: SCB

### Sammanräknad förvärvsinkomst

För personer med svensk bakgrund som bor i allmännyttan visar det sig att i de flesta kommuntyperna så ändrar sig grupperna med olika inkomsterna långsamt även om det finns undantag. Vad gäller de större grupperna med låginkomsttagare, se diagram 1.12 och 1.13, så dyker de mera påtagliga förändringarna upp i Stockholm och i större högskoleorter. I Stockholm minskar dessa båda grupper med ca 13 800 personer under den aktuella perioden. För större högskoleorter finns en påtaglig ökning mellan 2012 och 2013.

Minst förändringar är det i gruppen av personer i allmännyttan som har medelhög inkomst. Tydligaste förändringen är minskningen under periodens första år för personer i Stockholm, se diagram 1.14. Desto större är förändringen bland dem som har hög inkomst, se diagram 1.15. Återigen är det Stockholm som uppvisar ett brant fall om nästan en tredjedel. Fallet bromsas dock upp samtidigt med att det ombildas färre lägenheter till bostadsrätter. Även Storstockholm exklusive Stockholm har en tydlig minskning. Det ska sägas i sammanhanget att i samtliga kommuntyper minskar antalet med hög inkomst, men i en del av dem marginellt.



Diagram 1.12

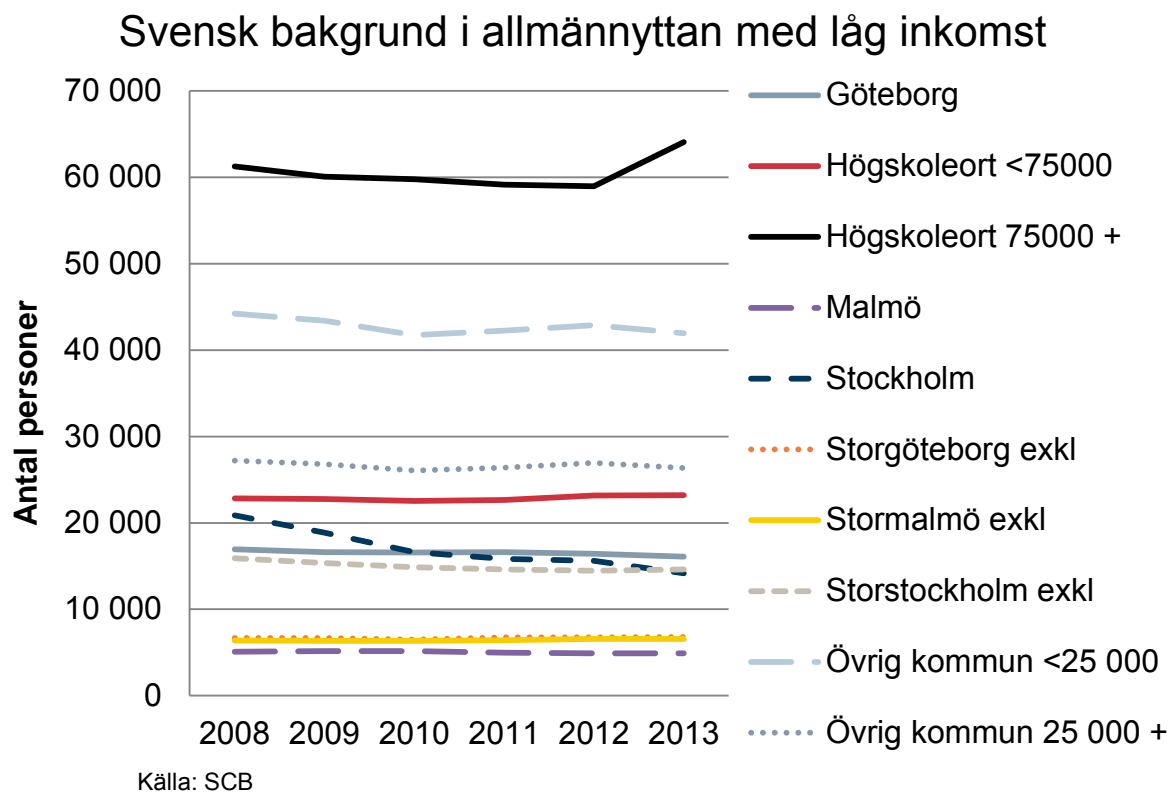
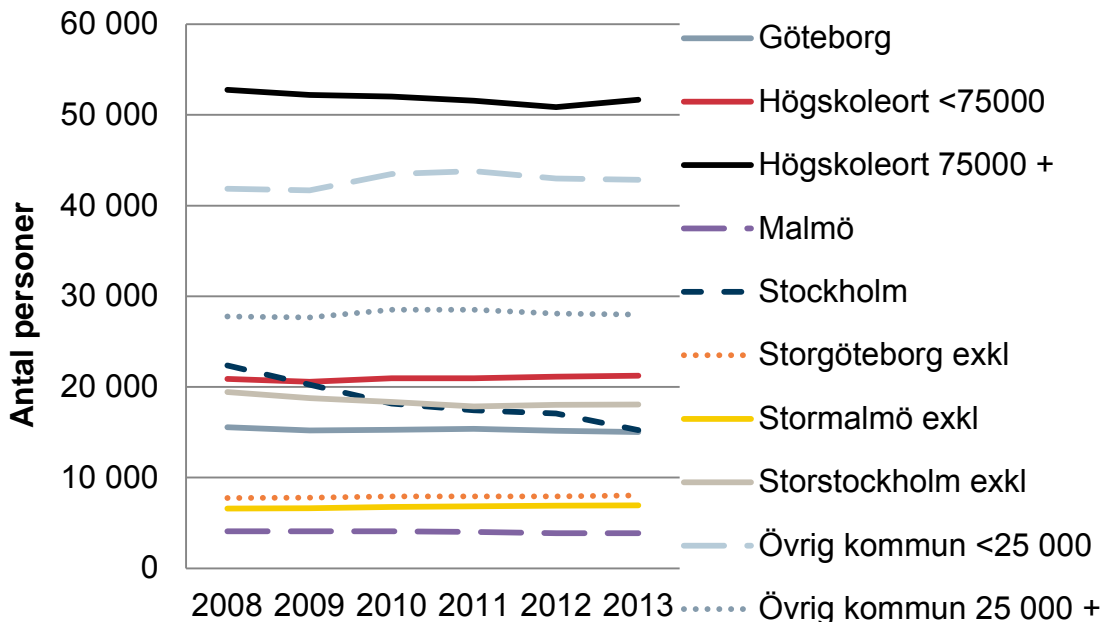


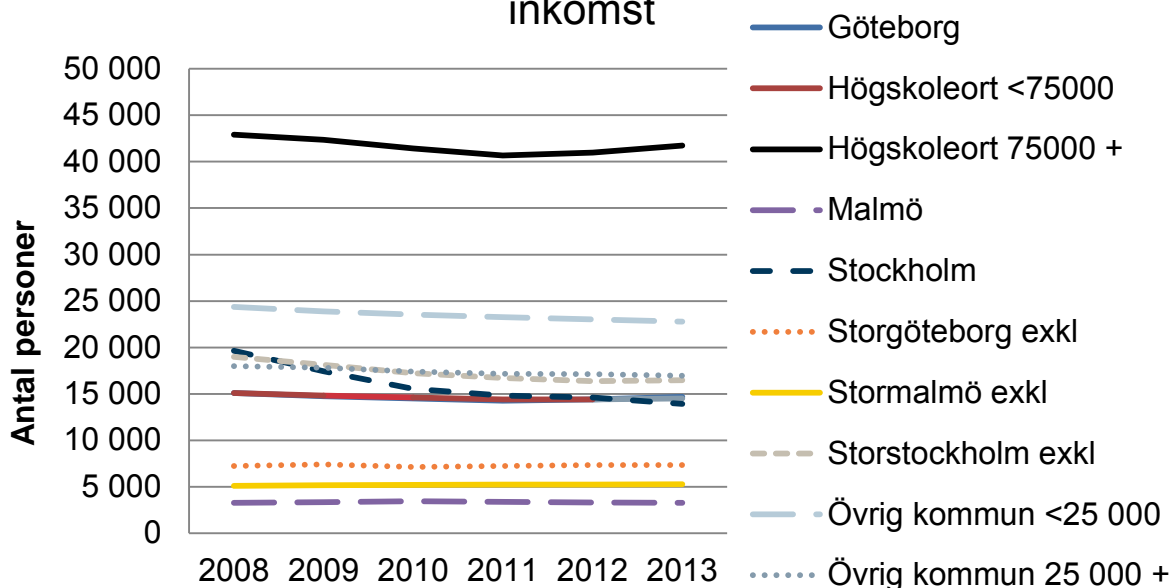
Diagram 1.13  
Svensk bakgrund i allmännyttan med medellåg inkomst



Källa: SCB

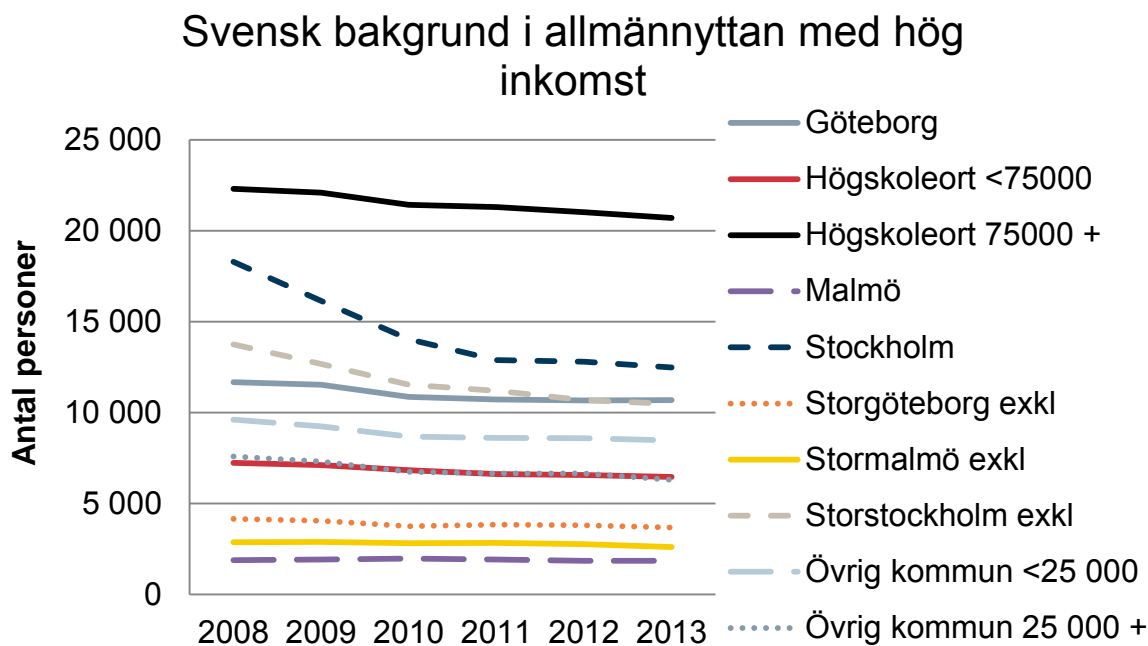
Diagram 1.14

Svensk bakgrund i allmännyttan med medelhög inkomst



Källa: SCB

Diagram 1.15



Källa: SCB

### Sammantaget om hyresgäster med svensk bakgrund

Efter genomgången ovan är det dags att påminna om vad som är syftet med undersökningen, nämligen att se om utvecklingen i någon mån ser ut att bero av att reglerna för de allmännyttiga bolagen ändrades den 1 januari 2011. Det gäller då att hålla fram andra faktorer som kan påverkat utvecklingen.

De tydligaste förändringarna såvitt avser hyresgäster med svensk bakgrund handlar främst om utvecklingen i Stockholm som i stora delar sannolikt handlar om ombildningar till bostadsrätter av allmännyttiga lägenheter. Det som i någon mån allmänt kan sägas är att en hel del av kurvorna är stabila men att de kurvor som pekat nedåt stabiliserats under de senaste åren. Den grupp som stadigt verkar minska är gruppen med endast förgymnasial utbildning. I övrigt kan man – *möjligen* – fundera över om allmännyttans hyresgäster med svensk bakgrund i allt högre grad ser fördelar med boendet sedan AKBL kom 2011 och stannar kvar.

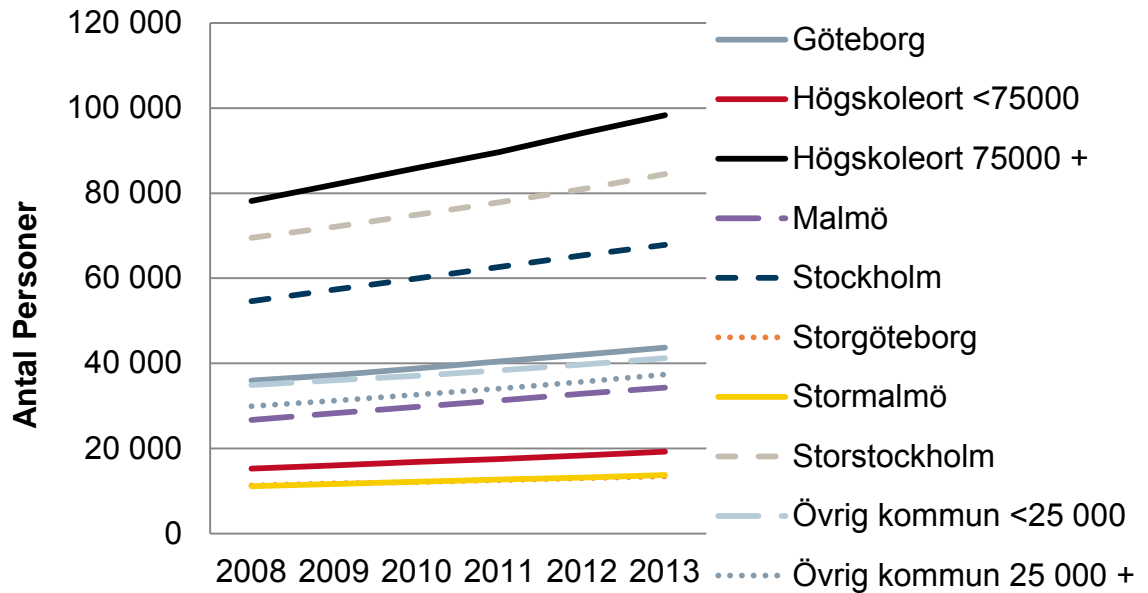
## Kategori – Födda i Sverige med utländsk bakgrund

### Allmänt

Den övergripande bilden av befolkningsutvecklingen för gruppen som är född med utländsk bakgrund är annorlunda än för dem med svensk bakgrund. Gruppen består 2013 av knappt 454 000 personer och har ökat med 86 000 personer under perioden 2008 till 2013. Flest personer bor i de större högskoleorterna och Storstockholm, se diagram 1.16. Gruppen är dock den minsta av de undersökta grupperna.

Diagram 1.16

### Befolkningsförändring - födda i Sverige med utländsk bakgrund

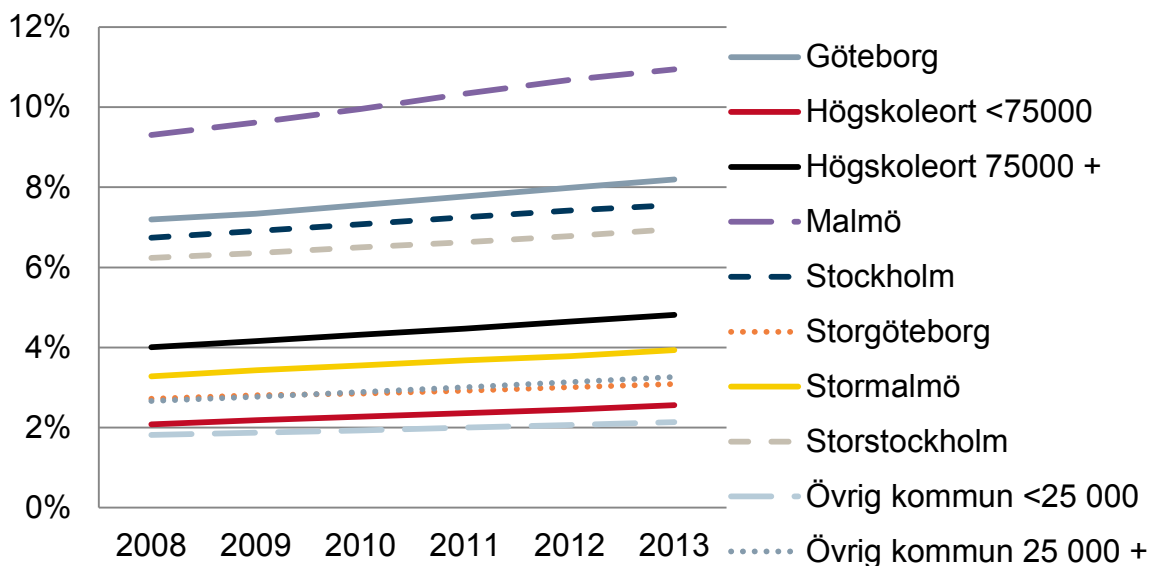


Källa: SCB

Andelsmässigt ser det annorlunda ut. Malmö har tydligt högre andel än övriga följt av Göteborg, Stockholm och Storstockholm, se diagram 1.17.

Diagram 1.17

### Befolkningsförändring - andel födda i Sverige med utländsk bakgrund



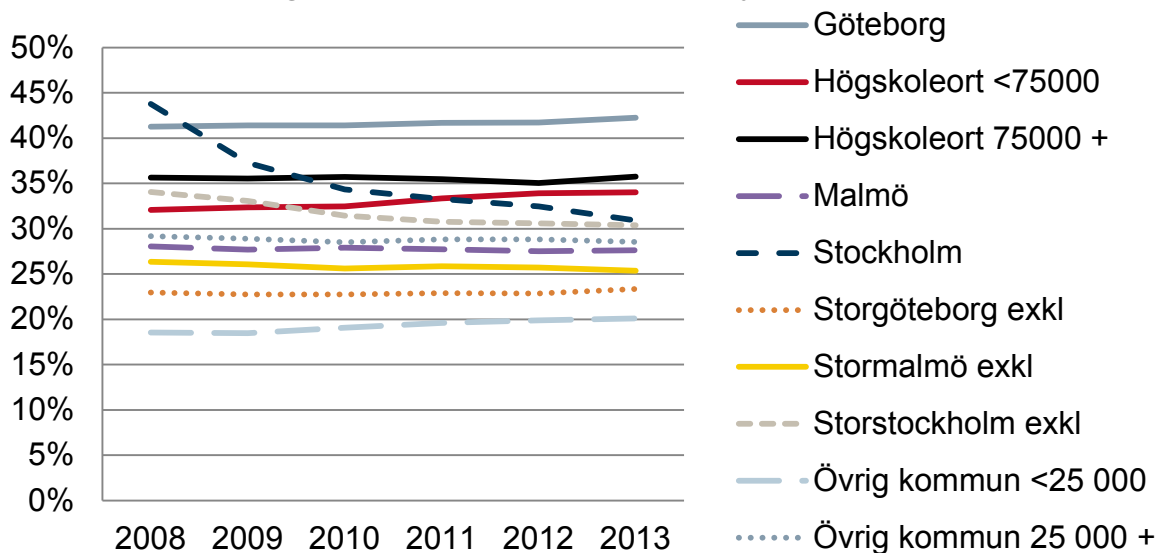
Källa: SCB

#### Antal och andel individer i allmännyttiga beståndet

Denna grupp är den minsta av de som definierats i statistiken över antalet boende i allmännyttan. Gruppen uppgår totalt sett till knappt 142 000 personer vilket innebär att relativt små förändringar slår igenom på ett sätt som kanske inte ska övertolkas. Men det är ändå anmärkningsvärt att vid periodens inledning var andelen störst i Stockholm (44 procent) men har sjunkit med hela 13 procent under den aktuella perioden. Ingen annan kommuntyp uppvisar samma storleksordning på förändring, se diagram 1.18. Samtidigt som gruppen ökar med över 23 000 personer i Stockholm minskar den med 3 000 personer i allmännyttan. Den andel som bor i allmännyttan varierar mellan ca 20 procent och ca 43 procent. Den största andelen återfinns numera i Göteborg.

Diagram 1.18

## Andel av befolkningen födda i Sverige med utländsk bakgrund som bor i allmännyttan



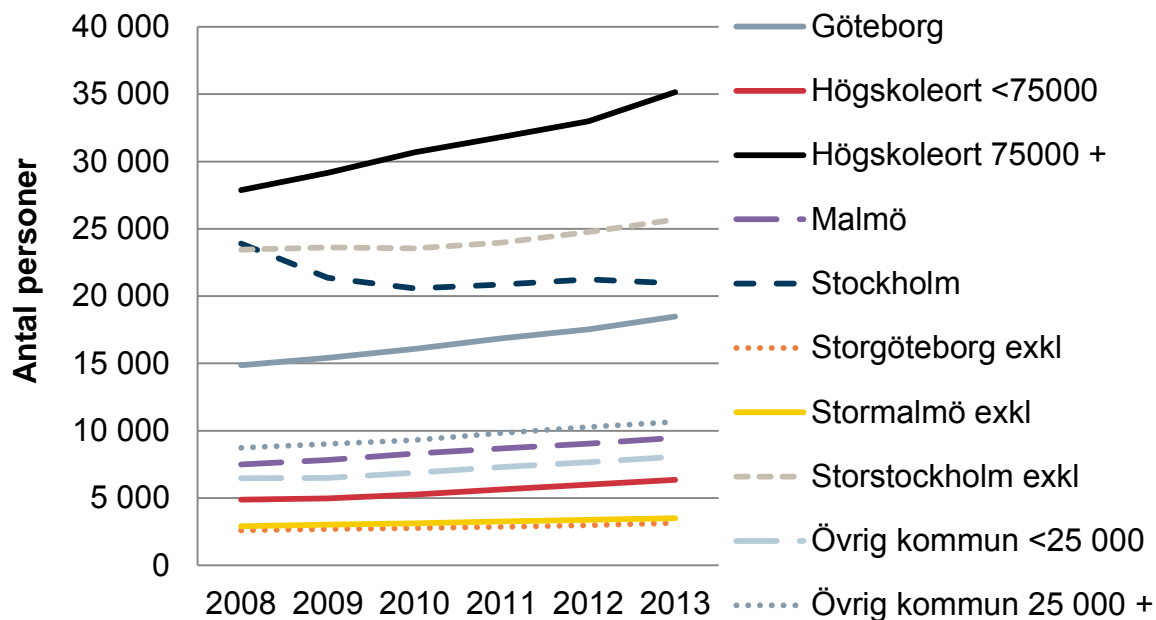
Källa: SCB

I en de flesta kommuntyper utvecklas gruppen ganska proportionerligt i förhållande till sin andel av befolkningen (se ovan diagram 1.18). Men i större högskoleorter, Storstockholm, Stockholm och Göteborg finns avvikelser sett i absoluta tal, se diagram 1.19. Största ökningen sker i allmännyttorna i de större högskoleorterna och Göteborg. Men i Stockholm minskar gruppen och i Storstockholm är utvecklingen relativt sett svagare än hur befolkningsutvecklingen i allmänhet ser ut för gruppen. Minskningen i Stockholm är jämförbar för gruppen med svensk bakgrund.

Jämförelsen mellan diagram 1.18 och 1.19 ska utläsas så att gruppens andel av den del av Sveriges befolkning som bor i allmännyttan är någorlunda stabil utom i Stockholm. Att det är så beror på den växande gruppen med utländsk bakgrund. Däremot ökar de nominellt som framgår av 1.19.

Diagram 1.19

### Hyresgäster i allmännyttan - födda i Sverige med utländsk bakgrund



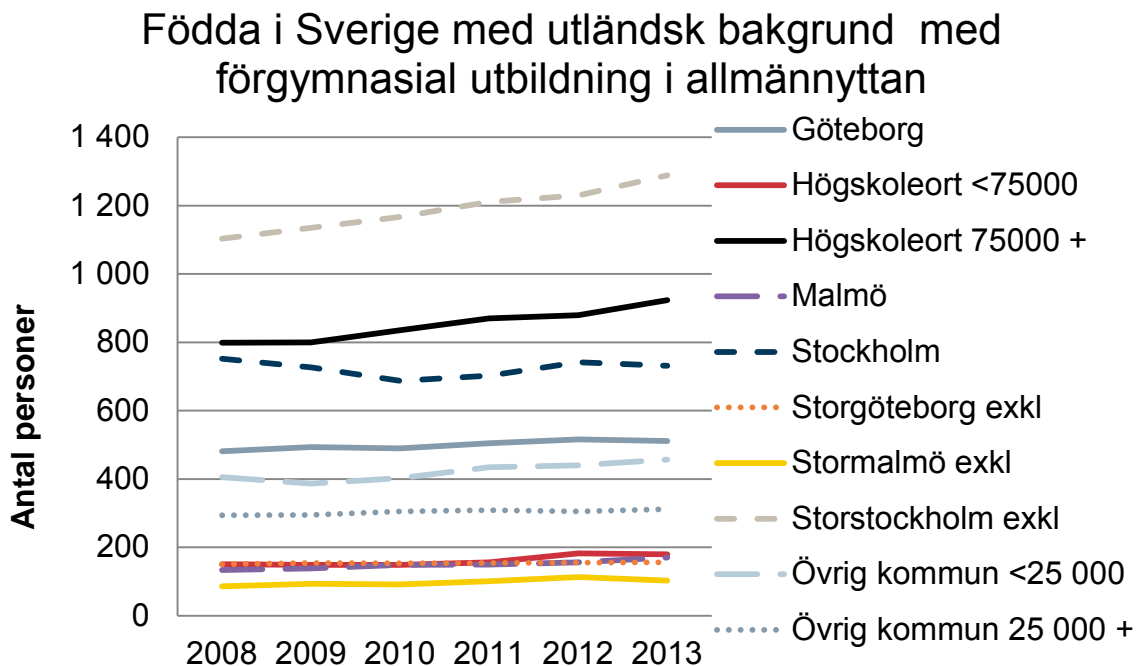
Källa: SCB

#### Utbildningsnivå

##### *Enbart förgymnasial utbildning*

Utvecklingen i de allmännyttiga företagen när det gäller utbildningsnivån för de som är födda i Sverige med utländsk bakgrund visar på en annan utveckling än för dem med svensk bakgrund. Utvecklingen ser ut att vara att antalet personer som stannar vid en förgymnasial utbildning är någorlunda konstant eller att det ökar. Tydligast är detta i Storstockholm utanför Stockholm och i de större högskoleorterna, se diagram 1.20.

Diagram 1.20

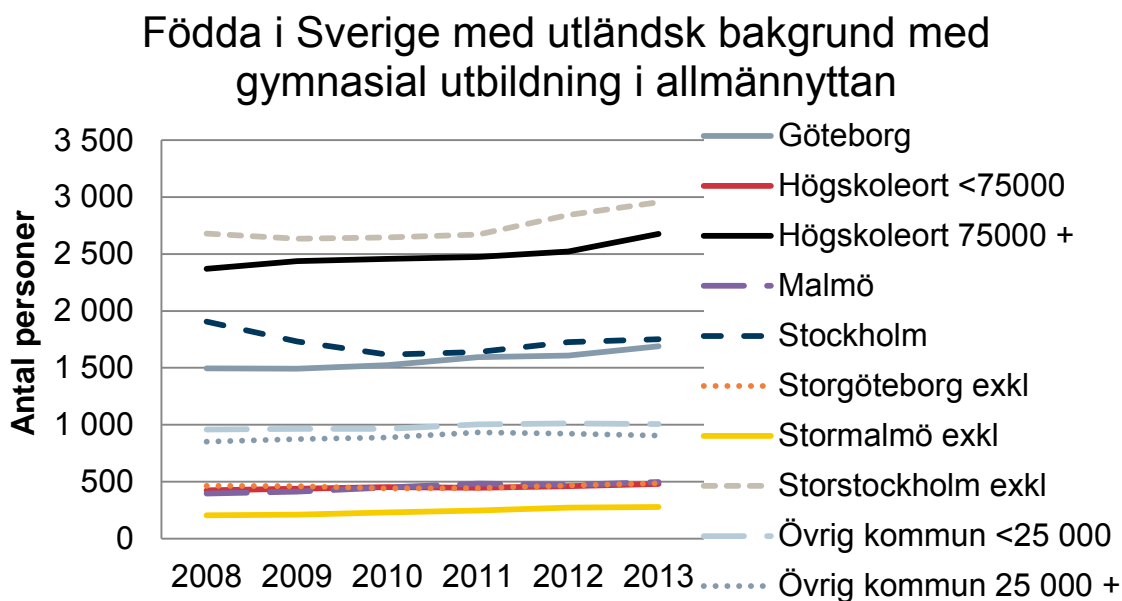


Källa: SCB

**Med gymnasial utbildning**

Utvecklingen är likartad för dem med gymnasial utbildning. Det är dock en positiv utveckling för Storstockholms och större högskoleorterna de senaste åren, se diagram 1.21.

Diagram 1.21



Källa: SCB

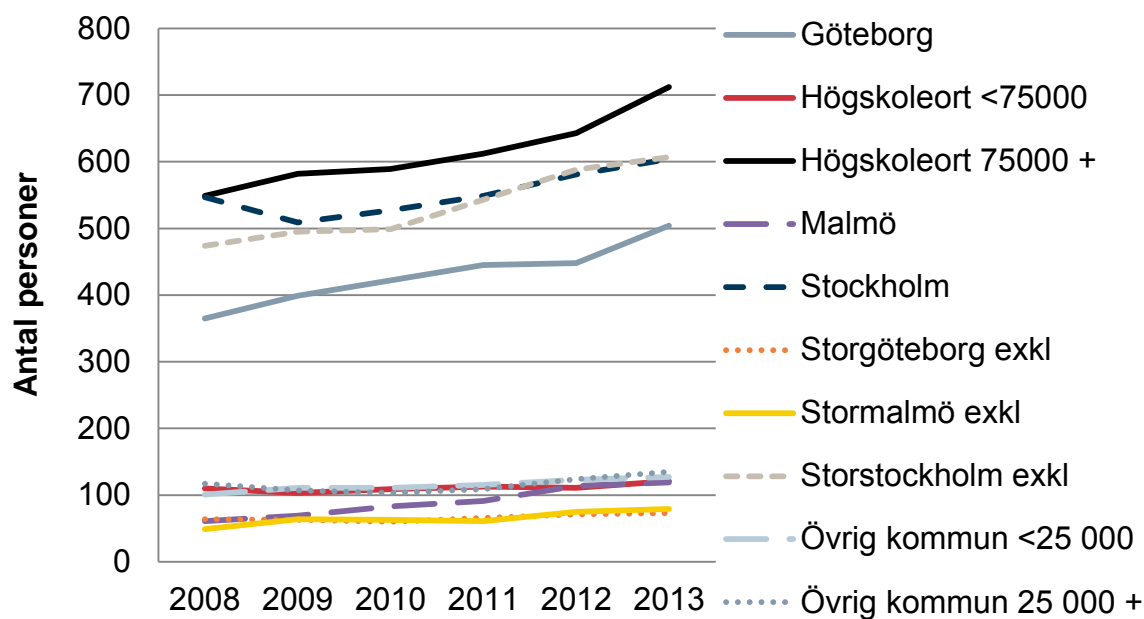


### Med eftergymnasiala utbildningar

Det finns ett tydligt mönster vad gäller eftergymnasiala utbildningar. På större högskoleorter, Stockholm, Storstockholm samt Göteborg ökar antalet personer i allmännyttan tydligt inom denna grupp. I övrigt verkar det vara ett jämnt – om än litet – antal, se diagram 1.22 och 1.23.

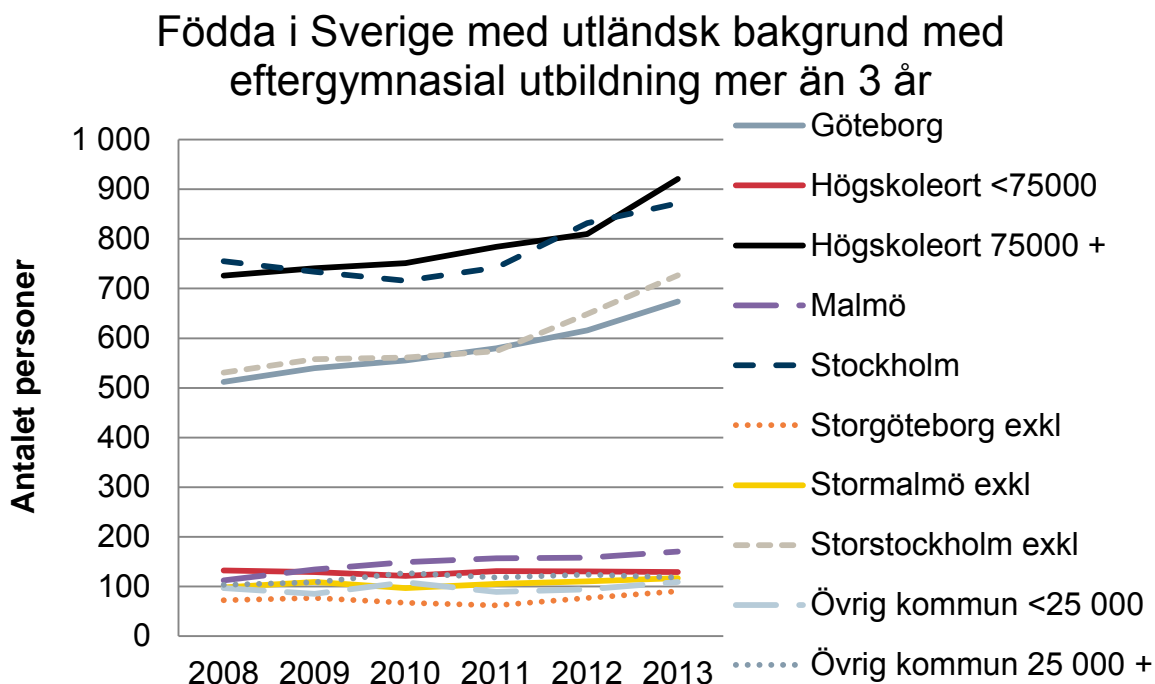
Diagram 1.22

### Födda i Sverige med utländsk bakgrund med eftergymnasial utbildning mindre än 3 år



Källa: SCB

Diagram 1.23



Källa: SCB

### Sysselsättning

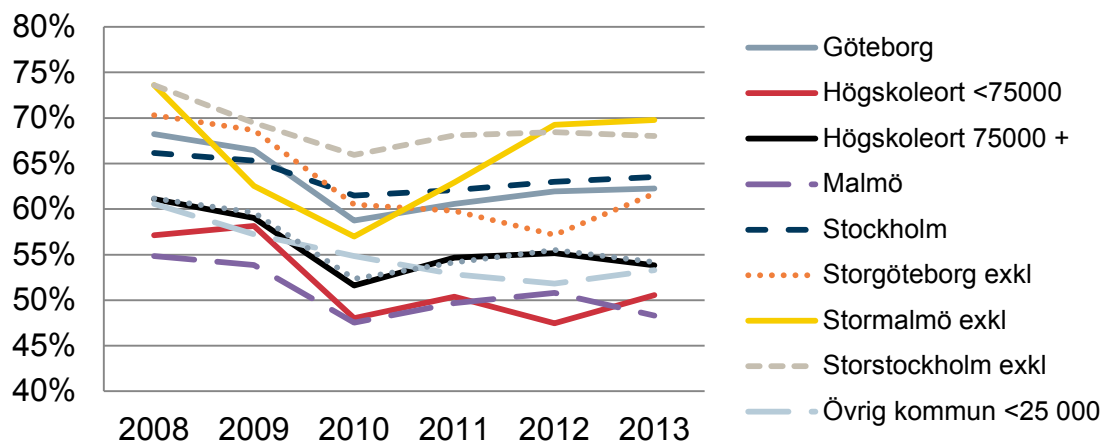
Utvecklingen av andelen förvärvsarbetande bland boende i allmännyttan som är födda i Sverige med utländsk bakgrund under de senaste åren syns i diagram 1.24. Den uppvisar ett annorlunda mönster än för dem med svensk bakgrund. I storstäderna är man fortfarande inte tillbaka på de nivåer som rådde före krisen även om utvecklingen i Stockholm och Göteborg går på rätt håll. I Malmö är utvecklingen svag och t.o.m. nedåtgående efter viss återhämtning.

Kommuntyperna i storstadsområdena utanför centralkommunerna återhämtar sig men på helt olika sätt. Slutligen kan konstateras att sysselsättningsgraden för övriga kommuntyper fått sig en tydlig knäck som förhoppningsvis bättrar sig framöver.

Ett varningens ord kan vara på sin plats när det gäller tolkningar av siffrorna. Det är en relativt liten grupp och kan ha tillfälligheter som grund för svängningarna.

Diagram 1.24

### Andel förvärsarbetande i allmännyttan som är födda i Sverige med utländsk bakgrund



Källa: SCB

#### Sammanräknad förvärsinkomst

Som framgått finns de flesta personer som är födda i Sverige med utländsk bakgrund – och som dessutom bor i allmännyttan – i regel i Storstockholm, större högskoleorter och Göteborgs stad. I de andra kommuntyperna bor det väsentligt färre. Detta bildar även mönster för inkomstfördelningen inom inkomstgrupperna. De med lägst inkomst ökar – mer eller mindre – i hela riket, se diagram 1.25. De som hör till gruppen med medellåg inkomst är mera stabil i de kommunertyper där de är få. I Storstockholm, större högskoleorter och Göteborgs stad ökar gruppen. Det är också anmärkningsvärt att denna grupp bor kvar i Stockholms allmännyttor i en utsträckning som vi inte ser i de andra två grupperna.

Diagram 1.25

### Födda i Sverige med utländsk bakgrund som bor i allmännyttan med låg inkomst

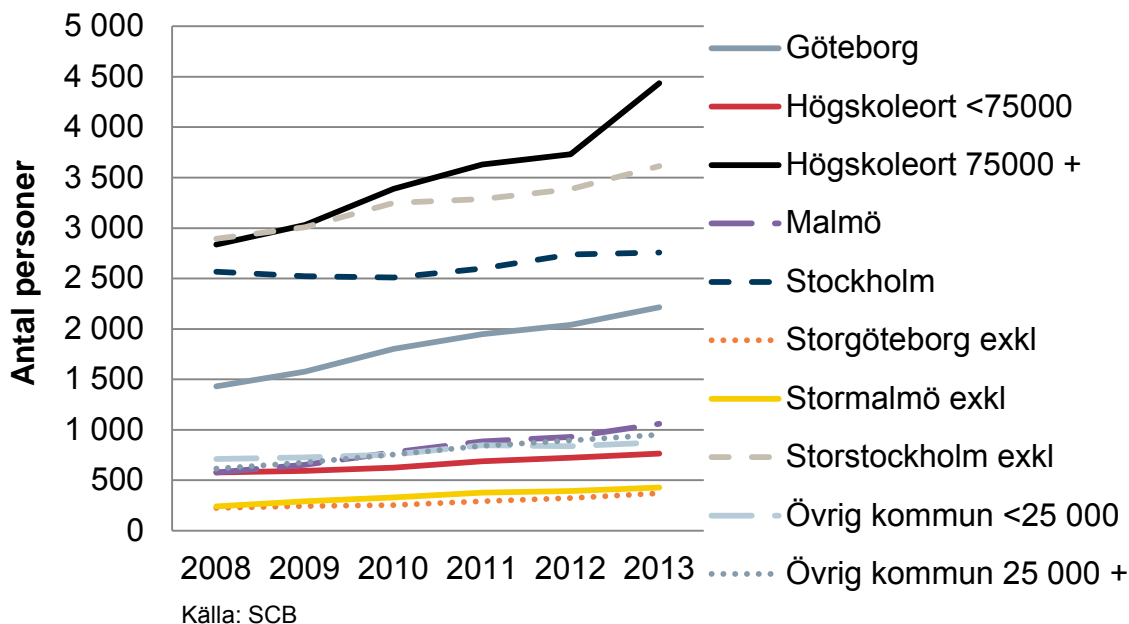
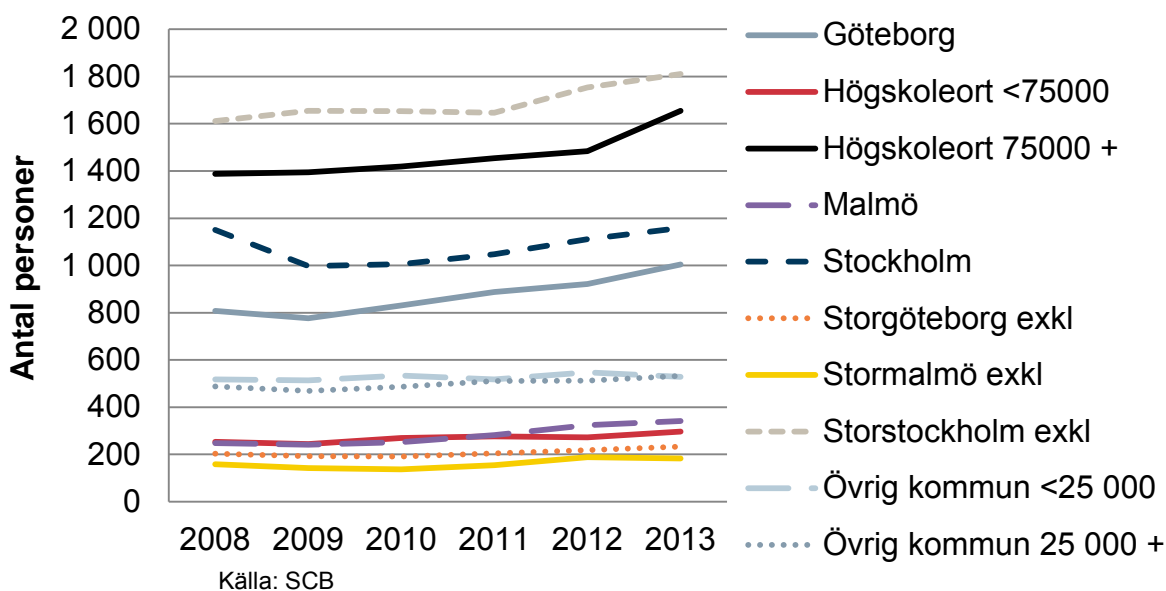


Diagram 1.26

### Födda i Sverige med utländsk bakgrund som bor i allmännyttan med medellåg inkomst



I de högre inkomstgrupperna är läget än mer statistiskt utanför Storstockholm, större högskoleorter och Göteborgs stad. Medan gruppen med mellanhög inkomst växer märkbart i Storstockholm exklusive Stockholm och i de större högskoleorterna. I gruppen med högst inkomst verkar det mer handla om att återta det som gick förlorat under de finansiella kriserna.

Diagram 1.27

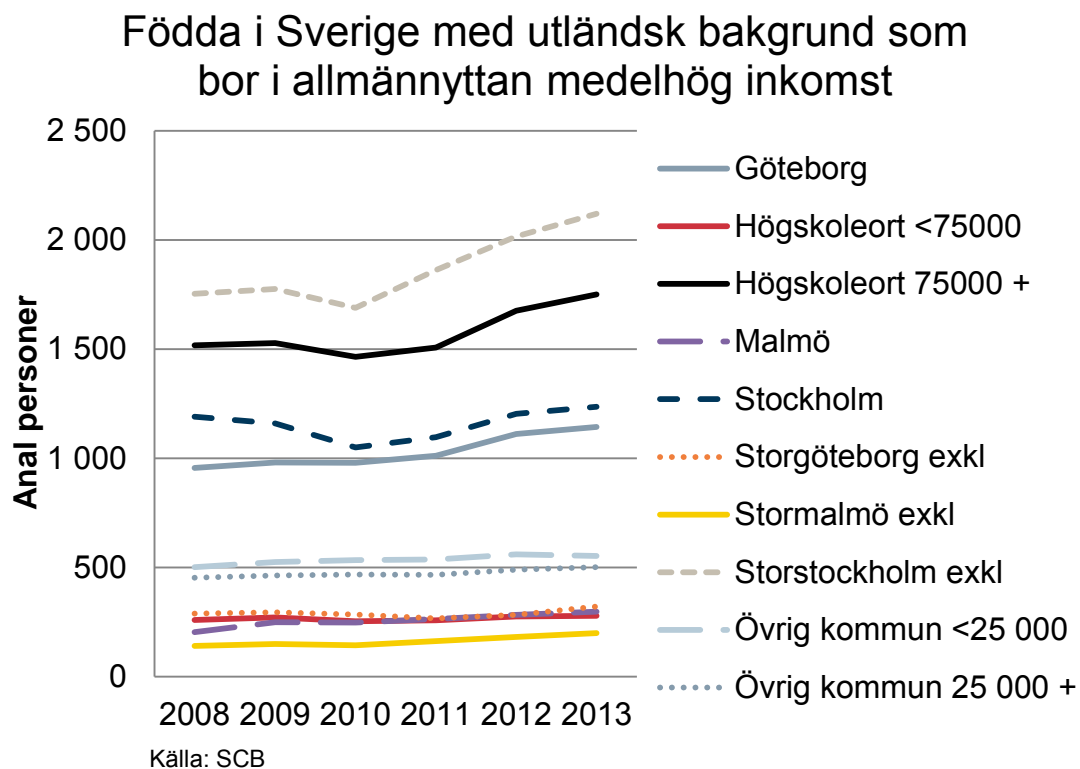
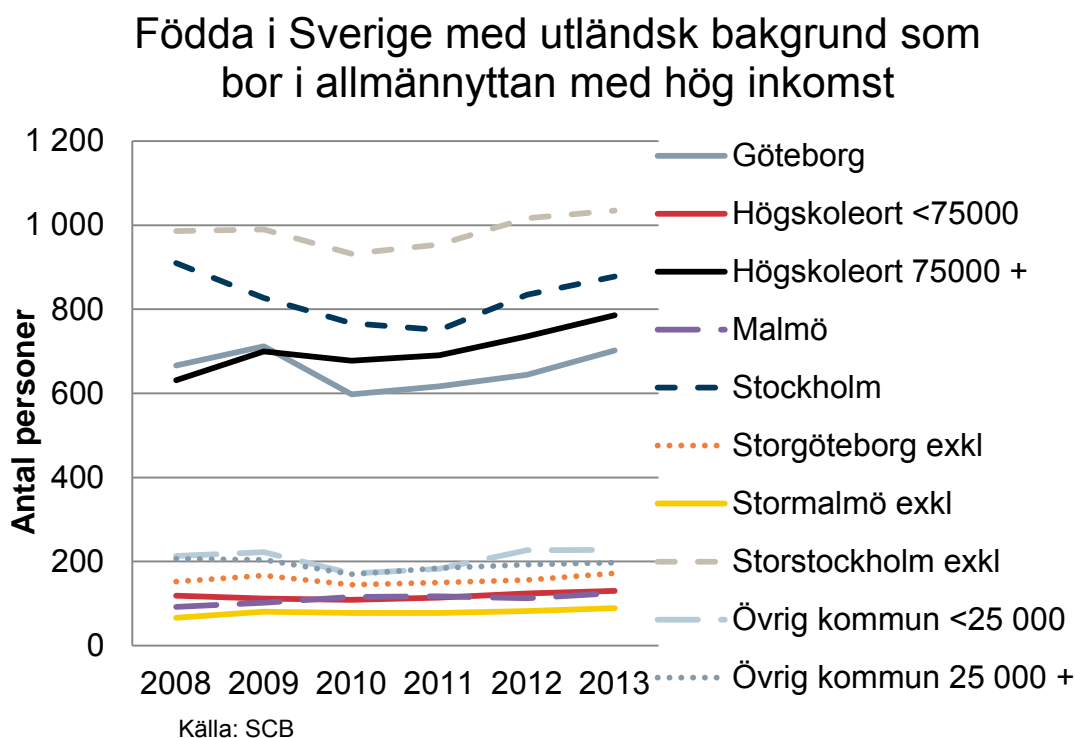


Diagram 1.28



### Sammantaget om hyresgäster som är födda i Sverige med utländsk bakgrund

De tydligaste förändringarna såvitt avser hyresgäster som är födda i Sverige med utländsk bakgrund – och som bott i allmännyttan under perioden – handlar i mindre utsträckning om utvecklingen i Stockholm, såsom var fallet med de som har svensk bakgrund. Men relativt gruppens tillväxt i Stockholm, se diagram 1.17, blir minskningen i det allmännyttiga beståndet större än vad den ser ut att vara. Det som skiljer sig mest från dem med svensk bakgrund är utvecklingen avseende sysselsättningen.

Det är svårt att hävda att införandet av AKBL 2011 skulle ha haft någon större betydelse för gruppen.

## Kategori – Utländsk bakgrund

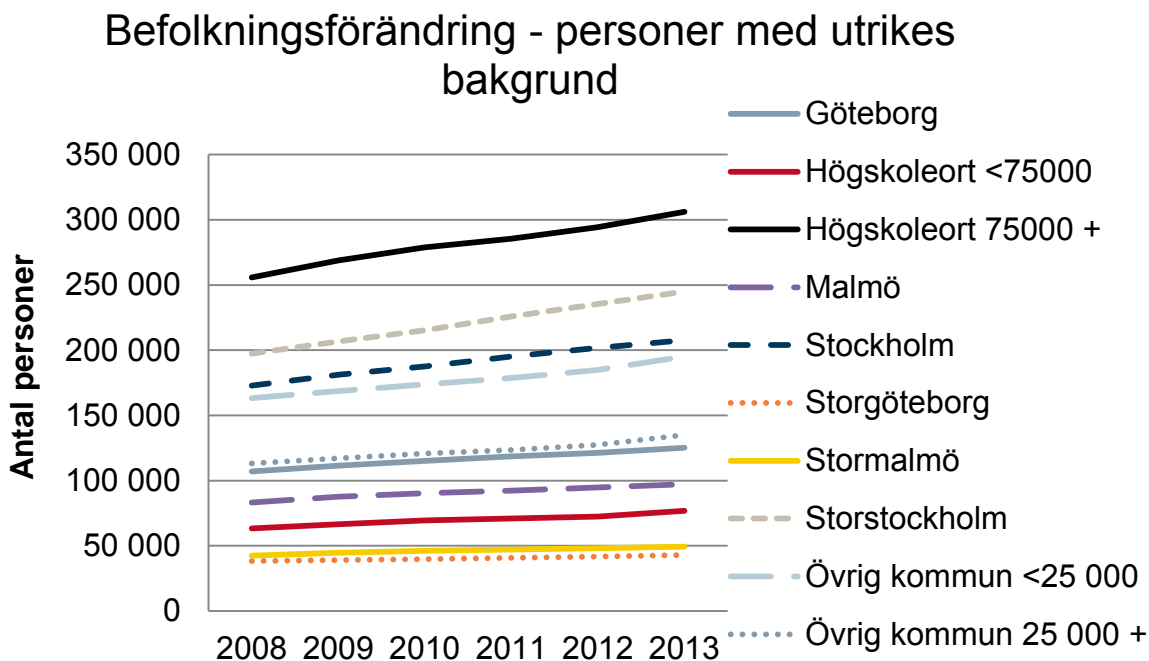
### Allmänt

Denna grupp har ökat i jämn takt under den aktuella perioden med ca 244 000 och gruppen uppgår totalt sett till knappt 1,5 miljoner, se diagram 1.28. Det gör den till den näst största i vår uppdelning. Vi har anledning att tro att den har växt under 2014 och kommer att växa betydligt under kommande år.

Flest personer i gruppen återfinns på större högscoleorter, i Stockholmsområdet men även i småkommunerna – d.v.s. kommuner med

mindre än 25 000 invånare. Sett till vilken andel de med utländsk bakgrund utgör av befolkningen som finns i de olika kommuntyperna så finns den största i Malmö, se diagram 1.29. Där är numera<sup>8</sup> 31 procent av befolkningen av utrikes bakgrund. Stockholm och Göteborg har nästan identiska värden och ligger båda på 23 procent (kurvorna i diagram 1.29 sammanfaller). Storstockholm når också över 20 procent medan övriga kommuntyper ligger mellan 10 och 15 procent.

Diagram 1.28

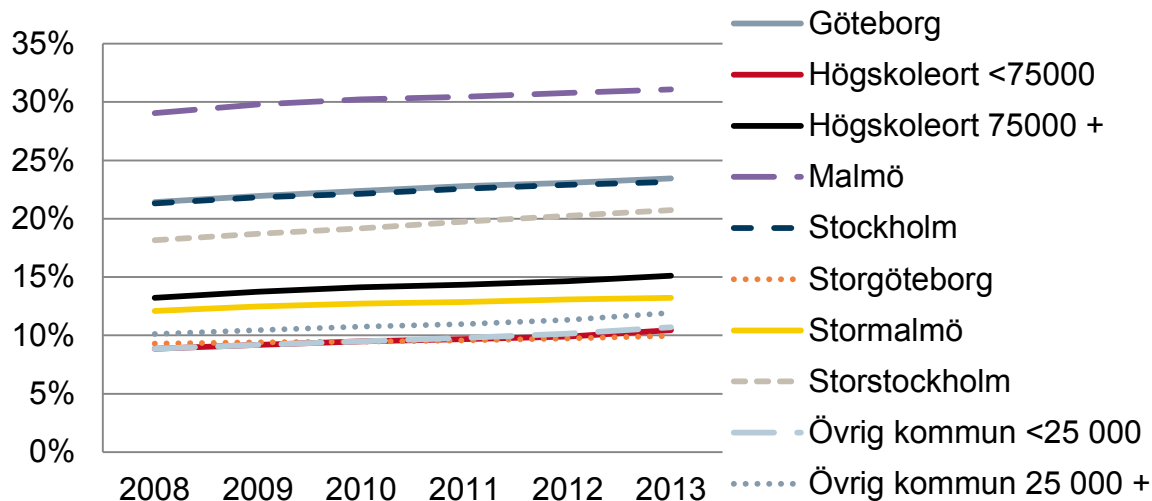


Källa: SCB

<sup>8</sup> 2013

Diagram 1.29

### Befolkningsförändring - andel med utländsk bakgrund



Källa: SCB

#### Antal och andel individer i allmännyttiga beståndet

Det allra flesta personer i denna grupp som dessutom bor i allmännyttan återfinns i de större högscoleorterna, se diagram 1.30. Därefter följer Storstockholm, Stockholms kommun och Göteborg. Noterbart är – återigen – fallande kurvan för Stockholm. Ingen annan kommuntyp bland de valda uppvisar en sådan utveckling d.v.s. samtidigt som gruppen i sig ökar väsentligt.





Som framgår av ovanstående diagram, 1.31, så bor denna grupp oftast i de större högskoleorterna i hela Storstockholmsområdet (inklusive Stockholm) och i Göteborg. Denna struktur gäller för övrigt även för gruppen som är födda i Sverige med utländsk bakgrund.

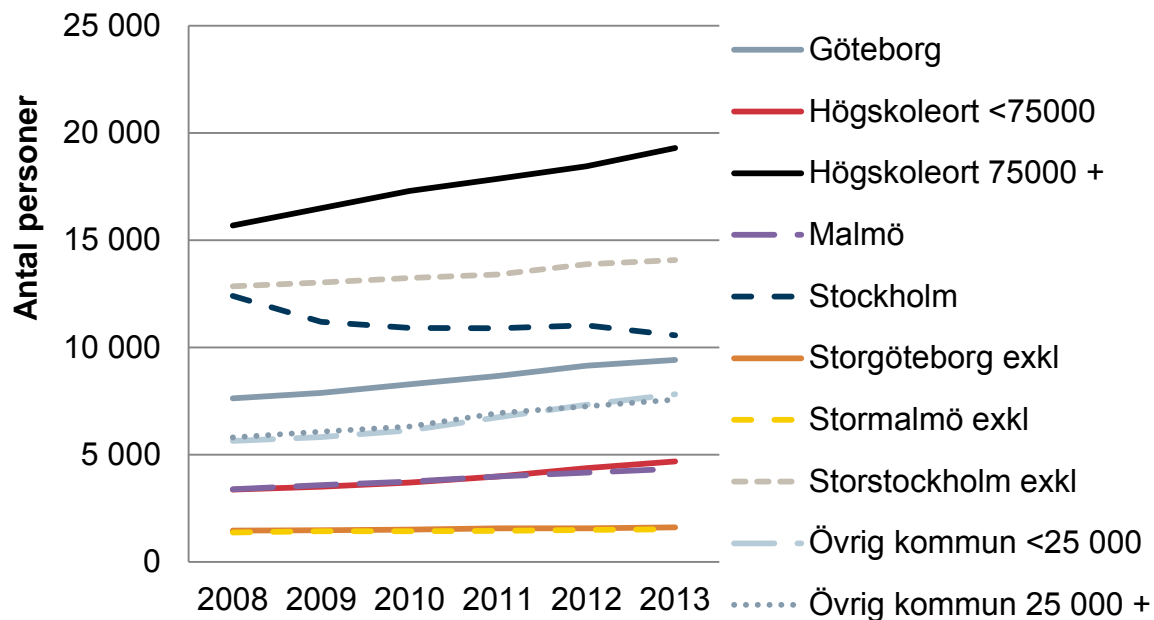
### **Utbildningsnivå**

#### ***Enbart förgymnasial utbildning***

I gruppen med utländsk bakgrund är de som bor i allmännyttan med endast förgymnasial utbildning jämförbart stor med utbildningsnivån för gymnasial utbildning se diagram 1:32 jämfört med 1.33. I de andra två studerade grupperna är denna utbildningsnivå tydligt mindre än den med gymnasial utbildning – sett till som andel av totalen. Vid denna lägsta utbildningsnivå är det kanske mest iögonfallande att Stormalmö och Storgöteborg – utan sina centralkommuner – har en väldigt låg andel av gruppen.

Diagram 1.32

### Utländsk bakgrund med förgymnasial utbildning i allmännyttan



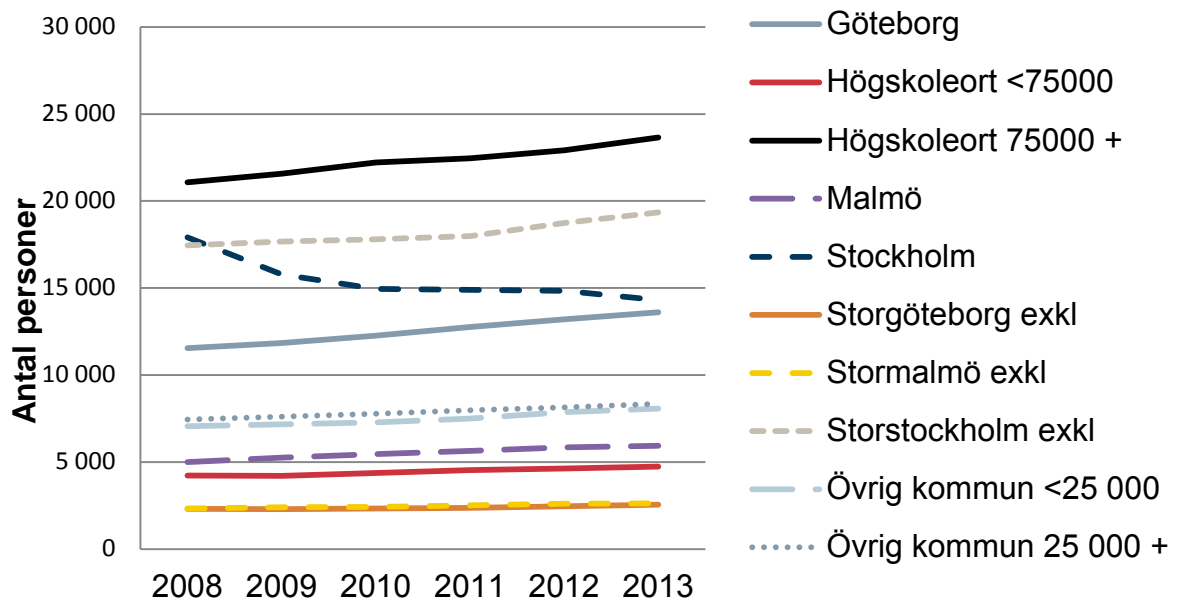
Källa: SCB

#### **Med gymnasial utbildning**

Denna grupp fördelar sig något annorlunda och utvecklingen är endast svagt stigande i flertalet kommuntyper. Undantagen är de större högskoleorterna, Storstockholm och Göteborg.

Diagram 1.33

### Utländsk bakgrund med gymnasial utbildning i allmännyttan



Källa: SCB

#### *Eftergymnasial utbildning*

Vad gäller de eftergymnasiala utbildningarna är det tydligt att denna grupp koncentrerar sig till allmännyttorna i Stockholm, Storstockholm, Göteborg och de större högskoleorterna, se nedan i 1.34 och 1.35.

Diagram 1.34

### Utländsk bakgrund med eftergymnasial utbildning mindre än 3 år i allmännyttan

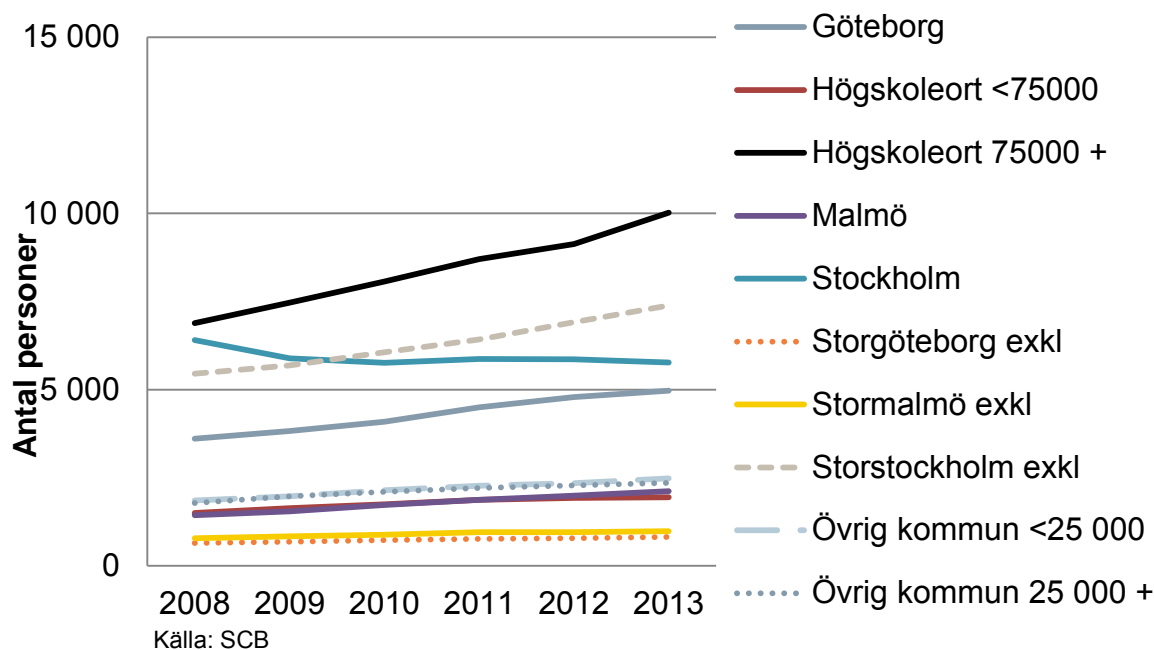
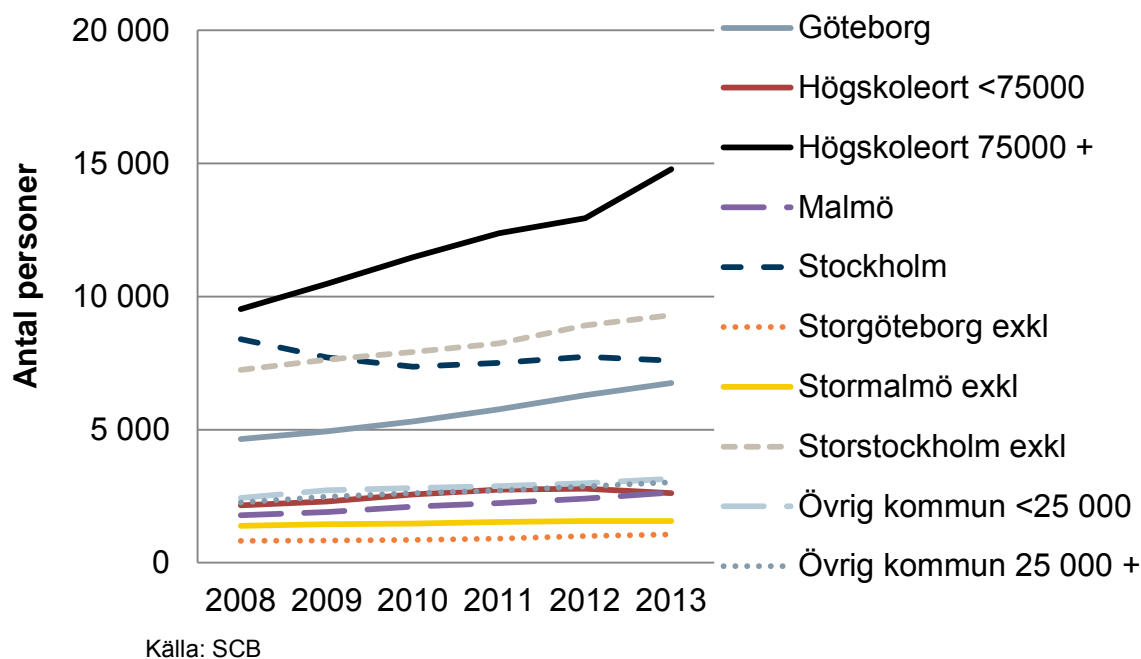


Diagram 1.35

### Utländsk bakgrund med eftergymnasial utbildning mer än 3 år i allmännyttan



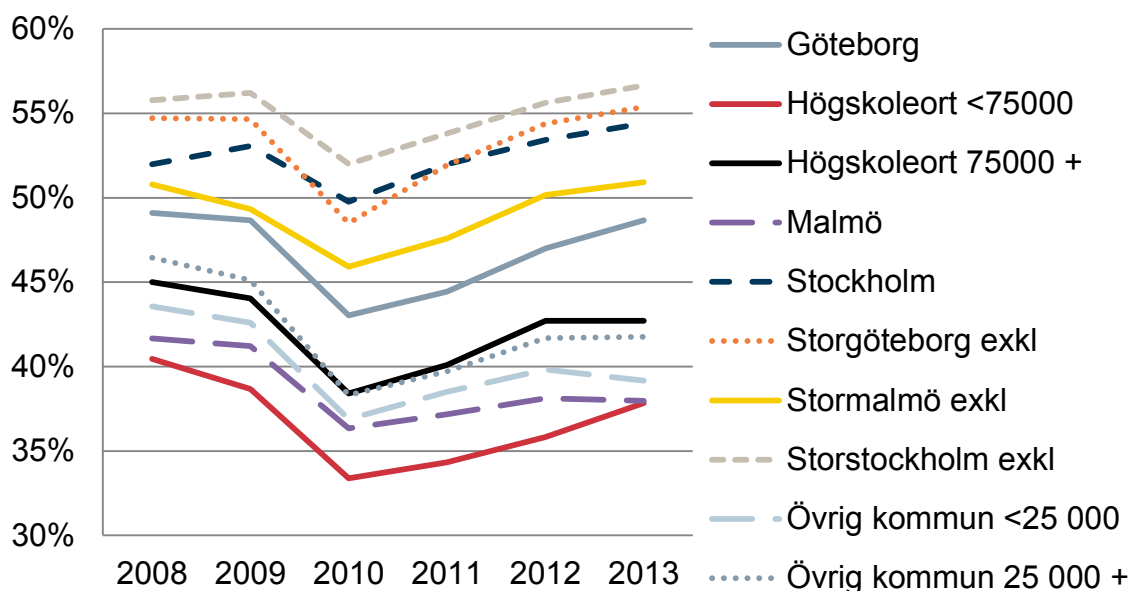
### Sysselsättning

Utvecklingen av sysselsättningen visar vilken effekt som de senaste årens ekonomiska kriser även fått för denna grupp, se nedan i diagram 1.36. Generellt finns en återhämtning men den är påtagligt svagare i Malmö än i de andra storstäderna och är rent av mest problematisk bland de valda kommuntyperna – möjligen i viss konkurrens med de allra minsta kommunerna.

Gruppen med utländsk bakgrund är rör sig mycket mer likartat än den föregående som är född i Sverige med utländsk bakgrund. Man måste emellertid hålla i minnet att den senare gruppen är relativt liten och i vissa kommuntyper ganska liten vilket innebär att enstaka orter som drabbats kan ge procentuella förändringar som inte ska övertolkas.

Diagram 1.36

### Andel förvärvsarbetnade i allmännyttan med utländsk bakgrund



Källa: SCB

### Sammanräknad förvärvsinkomst

När det gäller inkomster fördelar sig personer med utländsk bakgrund mera ojämnt i den meningen att det är en mindre andel som når upp till de högsta inkomsterna. Bortsett från koncentrationen av de med låg inkomst till de större högscoleorternas allmännyttor, se diagram 1.37, fördelar sig denna grupp likartat över kommuntyperna. Däremot är de högsta inkomsterna mera koncentrerade, se nedan diagram 1.40.

Diagram 1.37

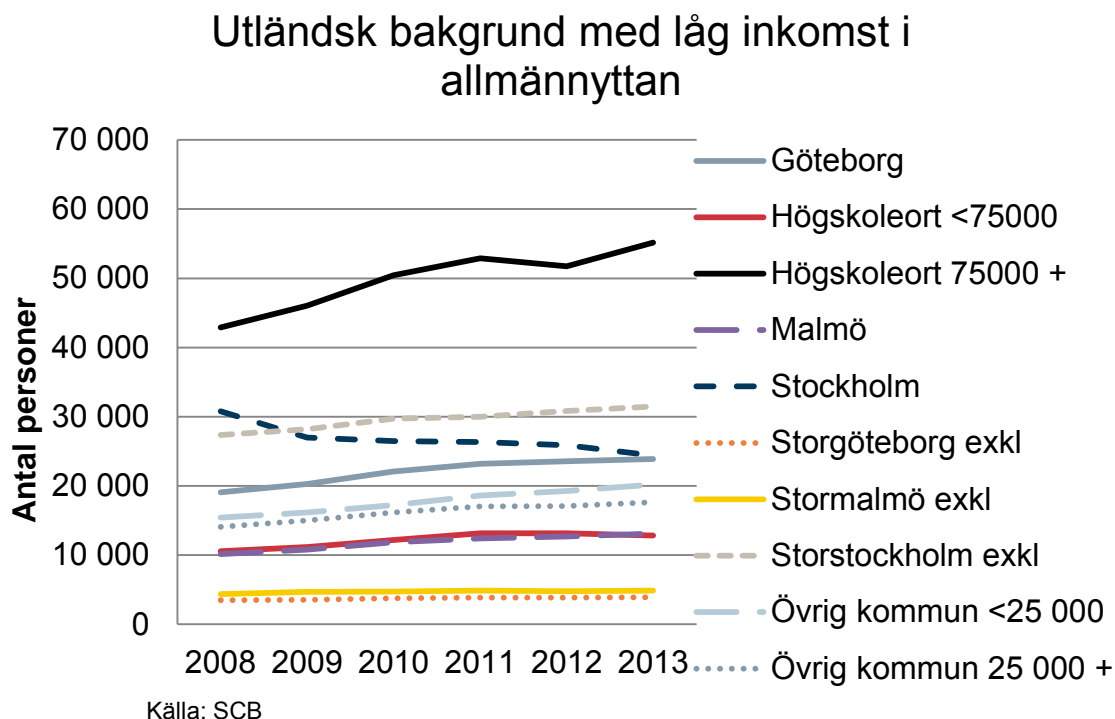


Diagram 1.38

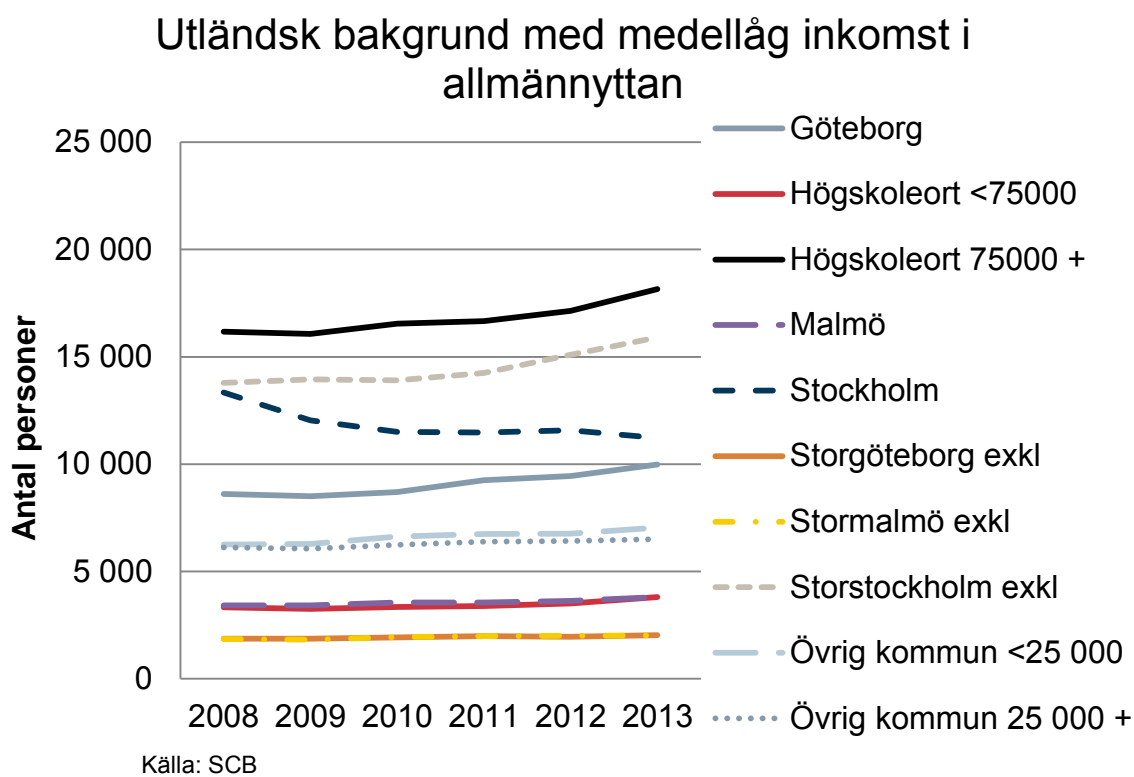
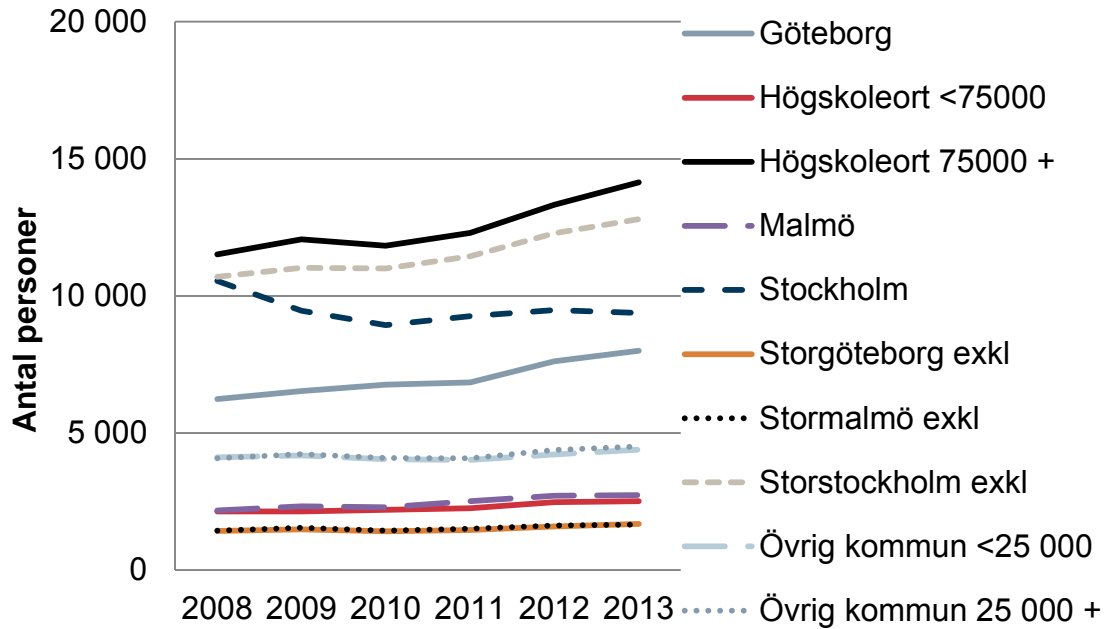


Diagram 1.39

### Utländsk bakgrund med medelhög inkomst i allmännyttan

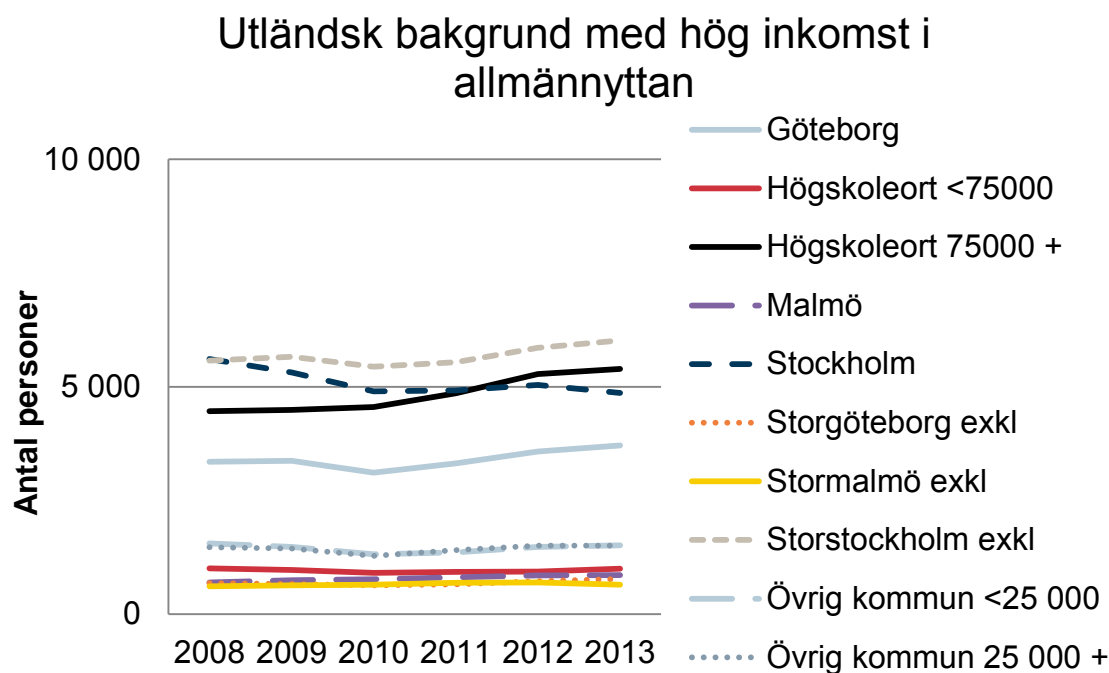


Källa: SCB

I de högre inkomstgrupperna minskar antalet boende i Stockholms allmännyttor inte lika tydligt som i de lägre. Det kan noteras att denna grupp, liksom de med svensk bakgrund, minskar i Stockholm medan den jämförelsevis lilla gruppen födda i Sverige med utländsk bakgrund håller sig kvar i Stockholms allmännyttor.



Diagram 1.40



### Sammantaget om hyresgäster som är födda i Sverige med utländsk bakgrund

Denna grupp fördelar sig relativt jämnt över de valda kommuntyperna. Huvudfrågan – d.v.s. om det finns tydliga tecken på förändringa som kan realiteras till införandet av AKBL måste däremot besvaras med nej. Det finns små tendenser kring 2012 och 2013 i olika hänseenden men det är svårt att se att dessa får tydligt genomslag specifikt för utrikes födda.

### Reflektion över resultaten

Av genomgången i detta avsnitt framgår att det finns vissa mindre tendenser. T.ex. att de stora högskoleorterna växer i de flesta avseenden mellan 2012 och 2013 – troligen mycket tack vare en ungdomspuckel. Det är också här som man oftast ser en ”knäck” i diagrammen.

Men den allt överskuggande förändringen rör utvecklingen i Stockholm stad. Där har befolkningen ökat med nästan 87 600 personer under perioden 2008 – 2013, se nedan diagram 1.41. Under samma period har antalet boende i allmännyttan minskat med nästan 46 800 personer, se nedan diagram 1.42. Inledningsvis kopplade vi det till försäljningarna i Stockholms allmännyttor som kan beräknas till nästan 35 900 lägenheter. Det är emellertid en process som pågått innan AKBL trädde ikraft och är högst sannolikt skälet till att en stor andel med svensk bakgrund försvunnit ur Stockholms allmännyttor – särskilt vid ombildningar till bostadsrätter. Samtidigt är detta ett tydligt tecken på en form av segregation – i vart fall inom hyresrätten som upplåtelseform i

Stockholm. Men, återigen, detta beror inte på AKBL. Om Stockholms allmännyttor producerat – eller köpt - lägenheter i en någorlunda jämförbar omfattning som man sålt så hade bilden sett annorlunda ut även om det inte utan vidare kan sägas exakt hur.

Utifrån att det finns ett allmännyttigt uppdrag för Stockholms allmännyttiga bolag och att detta bl.a. antas manifesteras i att bostäder byggs<sup>9</sup> så måste man ställa sig frågan om Stockholms allmännyttiga bolag helt och fullt levt upp till detta uppdrag under perioden. Om nej, så är följdfrågan om inte detta i sin tur har bidragit till den allt sämre bostadssituationen i Stockholm. De allmännyttiga bolagens ansvar för utvecklingen ska däremot inte överdrivas. Det är till syvende och sist en fråga om kommunal bostadspolitik och kommunala ägardirektiv som sätter agendan för dessa bolag. Ytterst är det därför Stockholms stads väljare som avgör detta.

För fullständighetens skull bör man även nämna att det finns kommuner som har en större procentuell minskning än Stockholm. Dessa är Berg, Lidingö, Vallentuna, Staffanstorps, Tranås Simrishamn, Gnosjö, Trosa, Arboga samt Laxå. Som synes är det bara Lidingö och Vallentuna som kan anses dela samma förutsättningar som Stockholms stad. Här har Lidingö kommun minskat sitt allmännyttiga bestånd drastiskt och antalet boende i allmännyttan minskat från drygt 2 000 år 2008 till knappt 600 år 2013. Vallentuna kommun minskar på motsvarande sätt från drygt 280 till drygt 120 under samma period. Även om utvecklingen kan ha delvis samma orsaker så ligger volymerna inte i samma härad som i Stockholms. Vidare ska även Upplands Väsby men även i viss mån Sundbyberg lyftas fram som kommuner som ligger i Storstockholm. Dessa kommuner har större bestånd av allmännyttiga bostäder (ca 5 100 respektive 7 600 lägenheter) och har haft en utveckling liknande den i Stockholm stad. Det vill säga att påtagligt många med svensk bakgrund har försvunnit ur det allmännyttiga bostadsbeståndet under perioden – samtidigt som samtliga grupper i befolkningen ökar i dessa kommuner.

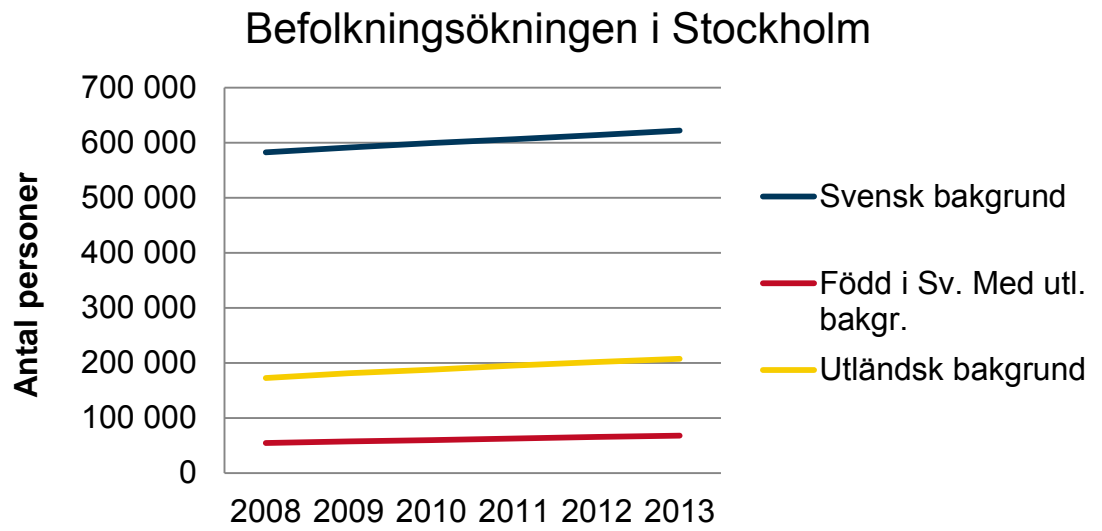
Slutligen kan Staffanstorps kommun kommenteras. Den ligger i och för sig i Stormalmö men har sålt så gott som hela sitt allmännyttiga bostadsbestånd i enlighet med ett kommunalt beslut under perioden.

I andra änden av skalan, det vill säga där befolkningarna ökar i allmännyttan, återfinns Uppsala, Sundsvall och Linköping. Detta är kommuner med större allmännyttigt bostadsbestånd och där det sker en tillväxt på mer än 20 procent. Då dessa kommuner tillhör de större högskoleorterna stämmer det väl överens med de redovisade diagrammen.

---

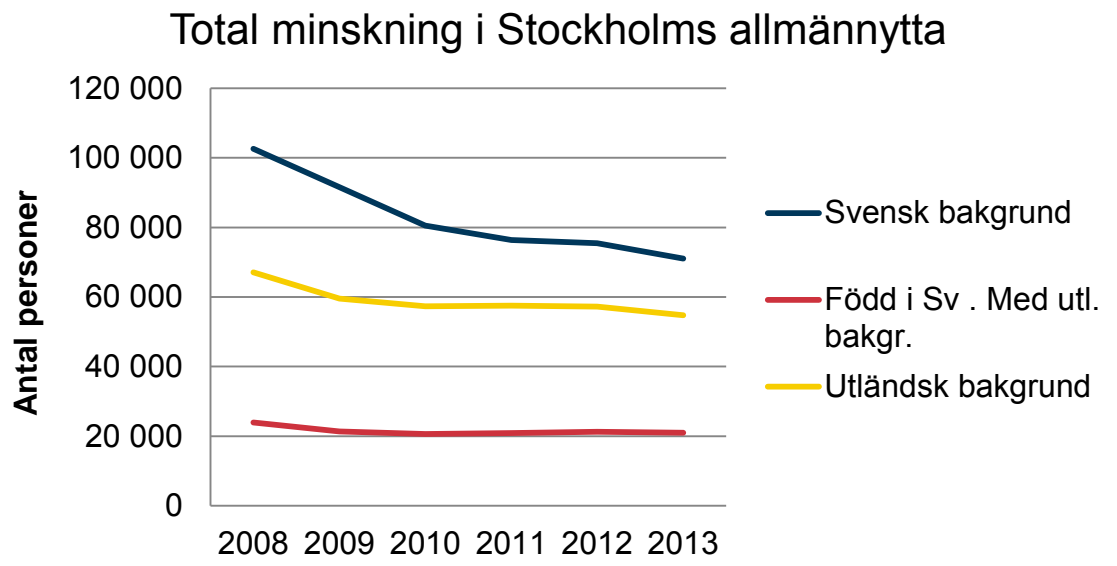
<sup>9</sup> Prop. 2009/10:185 sid. 83

Diagram 1.41



Källa: SCB

Diagram 1.42



Källa: SCB

## Del 2. Försäljningar, förvärv, nybyggnation och rivningar i det allmännyttiga beståndet

### Allmännyttans utveckling 2013

Under 2013 såldes drygt 10 000 allmännyttiga lägenheter i 81 kommuner och 570 kommunägda lägenheter revs. Samtidigt köptes drygt 4 100 lägenheter, 5 300 lägenheter nyproducerades och 540 tillkom som nettotillskott genom ombyggnad. Totalt sett minskade det allmännyttiga beståndet med 630 lägenheter under 2013. Dessa siffror bygger på kommunernas svar i bostadsmarknadsenkäten, BME<sup>10</sup>. Det är viktigt att notera att förvärv och försäljningar hos privata hyresvärdar inte redovisas i enkäten.

#### **10 000 sålda lägenheter under 2013**

Under 2013 är det utanför Stockholms län som de flesta försäljningarna skett där framför allt de större högskoleorterna ökat sin försäljning. Sammanlagt såldes knappt 6 100 lägenheter utanför Stockholms län i 72 kommuner där Norrköping och Uppsala sticker ut med omkring 1 000 sålda lägenheter vardera.

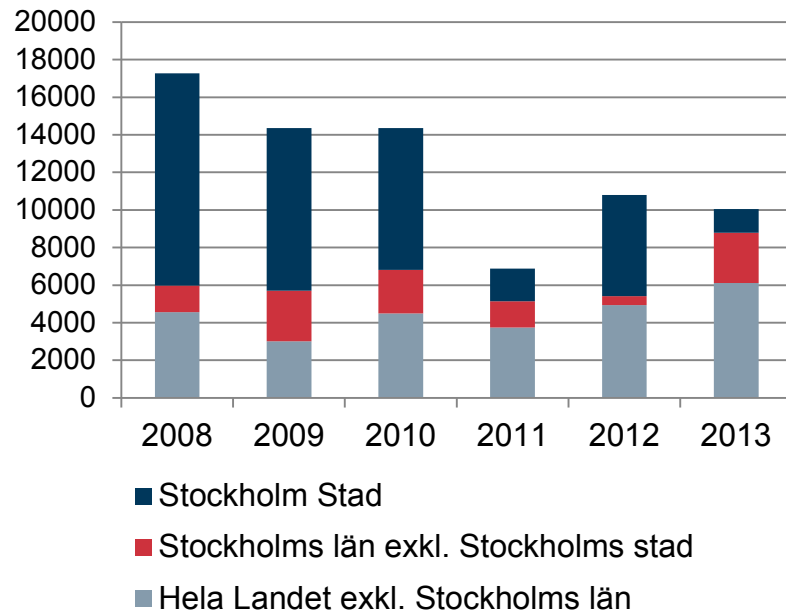
Försäljningar i Stockholm stads kranskommuner ökade också under 2013 jämfört med 2012, från knappt 500 sålda lägenheter till knappt 2 700 sålda lägenheter. Sammanlagt såldes lägenheter i nio kranskommuner under 2013, där Botkyrka skiljer ut sig med 1 300 sålda lägenheter.

I Stockholms stad är minskningen av antalet sålda lägenheter jämfört med tidigare år betydande. Endast 1 250 lägenheter såldes, vilket är en knapp fjärdedel av vad som såldes under 2012.

---

<sup>10</sup> Boverkets Bostadsmarknadsenkät (2014)

Diagram 2.1 Antal sålda lägenheter 2008–2013, Stockholms stad, övriga kommuner i Stockholms län samt övriga landet.



### Förhållandevis få sålda lägenheter i Stockholms stad

Mellan 2008 och 2010 har försäljningsnivåerna i Stockholms stad varit betydande i förhållande till övriga kommuner, för att kraftigt minska 2011. En orsak till att antalet sålda lägenheter i Stockholms stad minskade under 2011 jämfört med åren 2008 – 2010 är att de allmännyttiga företag som lyder under Stockholms stad fått direktiv som begränsar försäljningarna för ombildning till bostadsrätt så att dessa endast ska få ske i områden där det ännu inte råder en jämn fördelning av upplåtelseformer<sup>11</sup>. Det innebär att ombildning till bostadsrätter till störst del kan äga rum i ytterstaden, och där har efterfrågan varit svagare än i innerstaden. 2013 såldes 1 250 lägenheter, samtliga för ombildning till bostadsrätt, vilket är den lägsta nivån sedan 2007 då det fortfarande krävdes tillstånd för att sälja allmännyttiga bostäder.

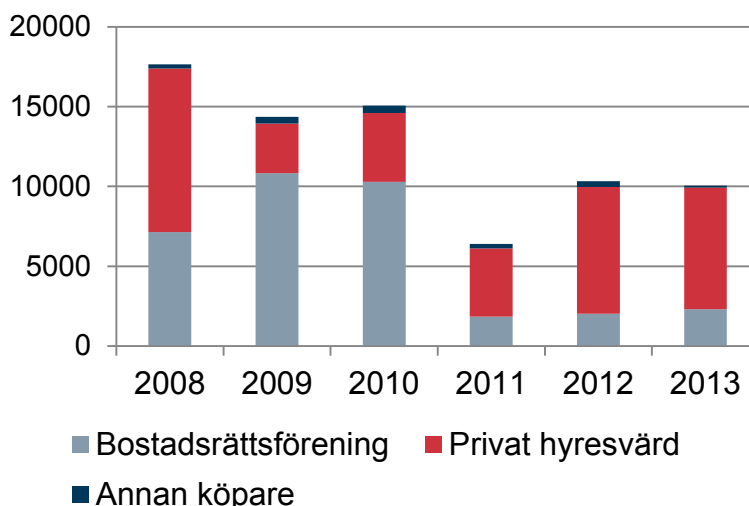
Tabell 2.1 De 10 kommuner som sålde flest lägenheter under 2013.

Kommun	Antal	Kommun	Antal
Botkyrka	1 300	Järfälla	610
Stockholm	1 250	Falun	434
Norrköping	1 040	Södertälje	400
Uppsala	990	Eslöv	350
Helsingborg	755	Linköping	300

### De flesta såldes till privata bostadsbolag för fortsatt uthyrning

Drygt tre fjärdedelar av lägenheterna, 7 600 lägenheter, såldes till privata hyresvärdar för fortsatt uthyrning. En knapp fjärdedel, 2 300 lägenheter, såldes för ombildning till bostadsrätter. Därutöver såldes drygt 120 lägenheter till annan köpare<sup>12</sup>.

Diagram 2.2 Försäljningar per köparkategori, 2008 – 2013.



<sup>11</sup> Stockholms stadshus budget för 2014 s. 219.

<sup>12</sup> Annan köpare innebär att lägenheterna sålts för omvandling till egna hem, till andra allmännyttiga bolag, för omvandling till fritidsbostäder eller för att användas som annat än bostäder.

### Försäljning till privata hyresvärdar i och utanför Storstockholm

Under 2013 sålde allmännyttiga bostadsföretag drygt 7 600 lägenheter till privata fastighetsägare för fortsatt uthyrning i 50 kommuner. Dessa kommuner är spridda över hela landet och varierar i storlek. I kommuntypen med kommuner med färre än 25 000 invånare återfinns 22 av 50 kommuner som sålde lägenheter under 2013, men står endast för 11 procent av de sålda lägenheterna.

Försäljning av lägenheter till privata fastighetsägare för vidare uthyrning har senaste åren övertagit den roll ombildningarna till bostadsrätt hade under åren 2008 – 2010. Vi har dock inte någon kunskap om vad som händer med dessa bostäder i ett senare skede, om de förblir privatägda hyresrätter eller om de säljs vidare till exempelvis bostadsrättsföreningar.

Tabell 2.2 Kommuner som sålt flest lägenheter till privata fastighetsägare.

Kommun	Försäljning till privat fastighetsägare	Kommun	Försäljning till privat fastighetsägare
Botkyrka	1 300	Södertälje	400
Norrköping	1 040	Eslöv	350
Uppsala	990	Linköping	300
Helsingborg	755	Luleå	258
Falun	434	Katrineholm	223

### Försäljning till bostadsrätt – ett Stockholmsfenomen

I förhållande till åren 2008 – 2010<sup>13</sup> fortsätter antalet ombildningar till bostadsrätter att vara lågt. Under 2013 såldes och ombildades ca 2 300 lägenheter till bostadsrätter i tolv kommuner, att jämföra med 2010 då drygt 7 500 lägenheter ombildades. De flesta lägenheterna som ombildas återfinns i Stockholms län.

Tabell 2.3 Kommuner som sålt lägenheter för ombildning till bostadsrättsförening.

Kommun	Ombildning till BRF	Kommun	Ombildning till BRF
Stockholm	1 250	Växjö	34
Järfälla	610	Nykvarn	18
Huddinge	160	Hedemora	14
Upplands Väsby	136	Båstad	12
Partille	60	Mark	6

<sup>13</sup> Mellan åren 2002-2007 krävdes tillstånd från länsstyrelsen för att sälja allmännyttiga lägenheter. Efter att tillståndsplikten upphävts ökade antalet sålda lägenheter kraftigt, i synnerhet i Stockholm stad där de flesta sålda lägenheterna omvandlades till bostadsrätter.



**Ovanligt med försäljning till fritidshus, egnahem eller kooperativ**

Enligt svaren i bostadsmarknadsenkäten är det ovanligt att allmännyttiga bostadsföretag säljer bostäder för andra ändamål än för ombildning till bostadsrätter eller överlåtelse till privat fastighetsägare, så som omvandling till egnahem, fritidsboenden eller kooperativa hyresrätter. Dessa andra ändamål förekommer i totalt 23 kommuner och omfattar sammanlagt drygt 120 lägenheter.

**Inga försäljningar i Göteborgs stad eller Malmö stad**

I Göteborgs stad eller Malmö stad görs en annan bedömning jämfört med Stockholm Stad. De förnämnda kommunerna har inte sålt någon allmännyttig lägenhet mellan åren 2009 och 2013. Det finns heller inte beslut om försäljningar framöver för dessa kommuners allmännyttiga lägenheter för 2014 och 2015.

**Skälen för försäljning**

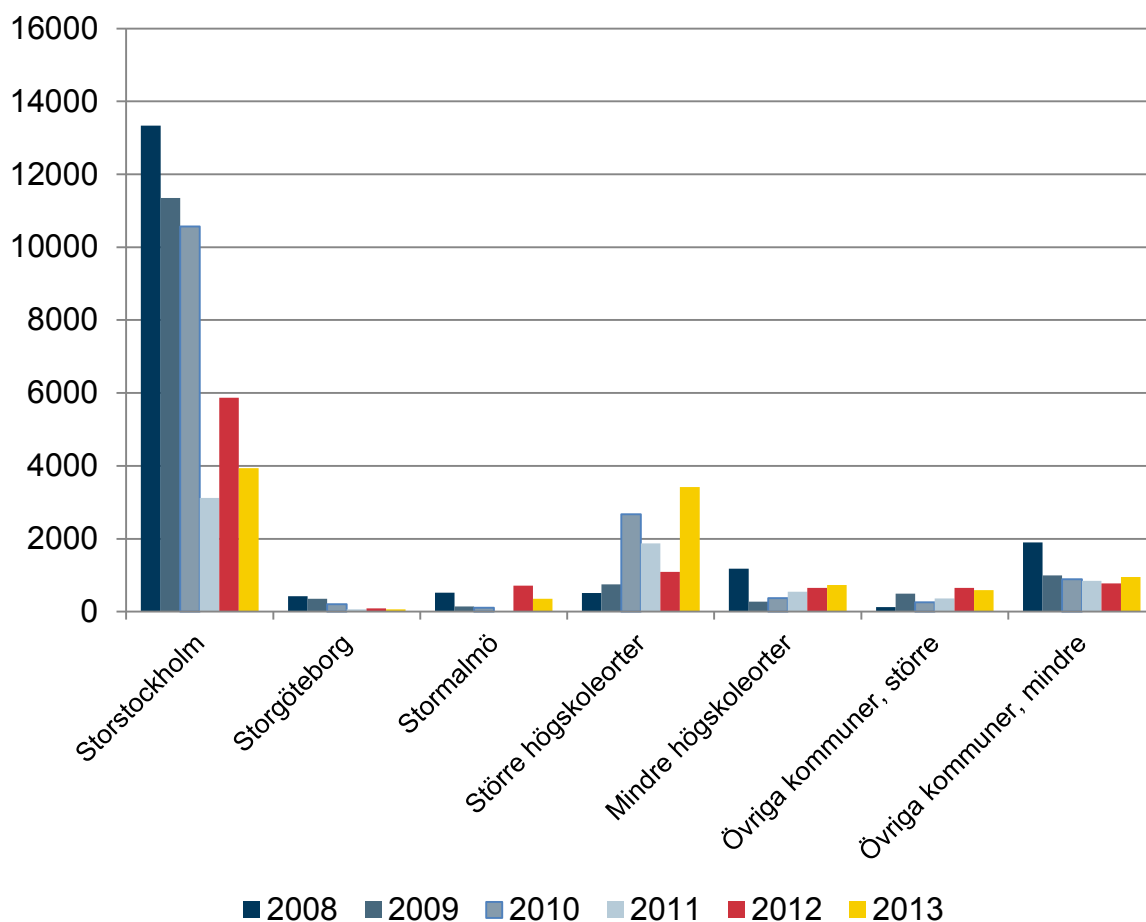
Flest lägenheter såldes för att ge bättre ekonomiskt utrymme för underhåll och upprustning samt effektivisera förvaltningen. Vanligt är även försäljning för att möjliggöra nyproduktion. 22 kommuner sålde bostäderna av bostadspolitiska orsaker. Orsaken till många försäljningar i mindre kommuner uppges vara ett behov av ökad soliditet i bolaget. Detta gäller ofta i samband med nyproduktion av bostäder eller för att ge ökat ekonomiskt utrymme för underhåll.

### Försäljningar i de olika kommuntyperna

Av de redovisade kommuntyperna är det Storstockholm som sålde mest, både i absoluta tal och som andel av beståndet. Minst antal och andel av försäljningarna stod Storgöteborg för. Där emellan finns övriga fem kommuntyper. De större högskoleorternas försäljningssiffror sticker ut för 2013 då de ökade kraftigt jämfört med 2012.

Efter att tillståndsplikten<sup>14</sup> för försäljning av allmännyttiga lägenheter upphävts ökade försäljningen av allmännyttiga lägenheter kraftigt, framför allt i Storstockholm. 2011 antog Stockholm stadshus nya riktlinjer<sup>15</sup> kring försäljning av allmännyttiga lägenheter i innerstan, vilket kraftigt reducerade antalet sålda lägenheter i Stockholm stad. I de större högskoleorterna har antalet sålda lägenheter ökat kraftigt och det är ett fåtal kommuner som sålt många lägenheter och den kommuntypen ligger nu på rekordhöga nivåer. I övriga kommuntyper liknade 2013 års försäljningssiffror tidigare år.

Diagram 2.3 Antal sålda allmännyttiga lägenheter per kommuntyp 2008–2013.



<sup>14</sup> Mellan åren 2002-2007 krävdes tillstånd från länsstyrelsen för att sälja allmännyttiga lägenheter. Efter att tillståndsplikten upphävts ökade antalet sålda lägenheter kraftigt, i synnerhet i Stockholm stad där de flesta sålda lägenheterna omvandlades till bostadsrätter.  
<sup>15</sup> Stockholms stadshus budget för 2014 s. 219.

### Storstadsregionerna

Om man endast ser till storstadsregionerna så blir kontrasten skarp mellan Storstockholm å ena sidan och Storgöteborg och Stormalmö å andra sidan när det gäller försäljningar av allmännyttiga lägenheter. I Storstockholm såldes drygt 3 900 allmännyttiga lägenheter under 2013, höga nivåer jämfört med de andra två storstadsområdena. Under 2013 såldes 64 lägenheter i Storgöteborg, vilket inte avviker från tidigare års låga försäljningssiffror. I Stormalmö stod Eslövs kommun för samtliga sålda lägenheter.

Antalet sålda lägenheter bör även sättas i relation till det totala beståndet för att vara rättvisande. Storstockholm har länge sålt flest lägenheter, men även störst andel av sitt bestånd. 2013 såldes 2,7 procent av beståndet i Storstockholm, följt av 2,0 procent i större högskoleorter och 1,4 procent i mindre högskoleorter.

Tabell 2.4 Antal sålda lägenheter 2013 i förhållande till totalt bestånd.

Kommunkategori	Antal sålda	Totalt antal <sup>16</sup>	Andel
Storstockholm	3 938	145 168	2,7 %
Storgöteborg	64	93 951	0,1 %
Stormalmö	350	41 831	0,8 %
Större högskoleorter	3 162	161 541	2,0 %
Mindre högskoleorter	988	69 203	1,4 %
Övriga kommuner, större	591	78 136	0,8 %
Övriga kommuner, mindre	950	129 397	0,7 %
<b>Summa</b>	<b>10043</b>	<b>719227</b>	<b>1,4 %</b>

### Stor ökning av andelen sålda lägenheter i större högskoleorter

Som framgår i tabellen nedan svarar nio kommuner i Storstockholm för knappt 40 procent av försäljningarna under 2013. Drygt hälften såldes med syftet att ombilda hyreslägenheterna till bostadsrätter.

Tio av de större högskoleorterna svarar för drygt 30 procent av försäljningarna, en stor ökning jämfört med tidigare år. Nästan alla såldes till privata hyresvärdar för fortsatt uthyrning. De mindre högskoleorterna och övriga kommuner med mindre än 25 000 invånare står för omkring 10 procent var av försäljningen. Kommuner med fler än 25 000 invånare, Stormalmö och Storgöteborg står för övrig försäljning.

<sup>16</sup> SCB, bostadsbeståndet enligt det nationella lägenhetsregistret exklusive specialbostäder.

Tabell 2.5 Andelen sålda allmännyttiga lägenheter per kommuntyp 2013.

Kommunkategori	Ombildning till BRF	Till privat hyresvärd	Kommuner	Andel
Storstockholm	2 174	1 748	9	39 %
Storgöteborg	60	0	3	1 %
Stormalmö	0	350	1	3 %
Högskoleorter 75 000 +	34	3 099	10	31 %
Högskoleorter < 75 000	0	983	7	10 %
Övriga orter 25 000 +	6	581	13	6 %
Övriga orter < 25 000	29	856	38	9 %
<b>Summa<sup>17</sup></b>	<b>2303</b>	<b>7617</b>	<b>81</b>	<b>100 %</b>

## Planerade försäljningar 2014

Den 31 december 2013 fanns det beslut om att sälja allmännyttiga lägenheter under 2014 i 57 kommuner. Sammanlagt fanns beslut om att sälja närmare 4 500 lägenheter, en siffra som med stor sannolikhet kommer att öka under året då till exempel Stockholm stad inte finns med i nedan presenterade siffror.

Tabell 2.6 Planerade försäljningar av allmännyttiga lägenheter 2014

Köpare	Antal kommuner	Antal lägenheter
Privat hyresvärd	36	3 453
Bostadsrättsförening	13	793
Annan köpare	15	356
<b>Total</b>		<b>4681</b>

### Färre planerade försäljningar

Antalet planerade lägenhetsförsäljningar var vid årsskiftet nästan hälften så stor som motsvarande siffror förra året. Det tyder på att antalet försäljningar inom allmännyttan under 2014 kommer att ligga på lägre nivåer än 2013, trots avsaknaden av uppgifter från framför allt Stockholm stad. Ett fåtal kommuner skiljer dock ut sig, Gävle som planerar att sälja 1 500 lägenheter och Nynäshamn 601 lägenheter.

Av allt att döma kommer privata fastighetsägare att, liksom under 2013, köpa flest lägenheter medan nästföljande grupp, bostadsrättsföreningar, kommer att utgöra en betydligt mindre del. En fördelning som liknar senaste årens försäljningar.

<sup>17</sup> Lägenheterna som såldes till "annan köpare", 123 stycken, finns inte representerade i tabellen.

Tabell 2.7 Kommuner med 100 eller fler planerade försäljningar under 2014.

Kommun	Totalt antal	Till privat hyresvärd	Ombildning till bostadsrättsförening
Gävle	1 500	1 500	0
Nynäshamn	601	80	521
Helsingborg	270	110	160
Ale	224	224	0
Ronneby	220	220	0
Partille	174 <sup>18</sup>	0	98
Tyresö	153	0	153
Alvesta	130 <sup>19</sup>	20	0
Upplands-Bro	101	0	89
Nybro	100	100	0
Höganäs	100	100	0
Luleå	100	100	0

#### ***Stockholm stad säljer även under 2014 bara i ytterstaden***

I den budget som antogs i november 2013, för 2014, gav Stockholms stad i uppdrag till moderbolaget för de allmännyttiga bostadsbolagen, Stockholms Stadshus AB, att bostadsbolagen skulle ”bereda möjlighet för att erbjuda boende i ytterstaden att genom friköp förvärva sina lägenheter”. Det får anses ligga i linje med det beslut som fattades den 26 januari 2011 där man inskränkte möjligheterna för ombildningar i vissa stadsdelar.

<sup>18</sup> 76 lägenheter i Partille säljs till annan köpare.

<sup>19</sup> 120 lägenheter i Alvesta säljs till annan köpare.

## Omsättning av lägenheter inom allmännyttan

Under 2013 har allmännyttiga bolag förutom att sälja delar av sina bestånd även köpt eller byggt lägenheter. Sammanlagt byggdes och köptes nästan 10 000 lägenheter i 104 kommuner. Dessa lägenheter fördelar sig på drygt 4 100 köpta lägenheter, 5 300 nyproducerade lägenheter samt 540 lägenheter som nettotillskott genom ombyggnad. Även dessa uppgifter baseras på BME 2014.






I 21 kommuner köptes det lägenheter där Uppsala köpte flest med 3 360 stycken. Majoriteten av de köpta lägenheterna i Uppsala bestod av studentbostäder som ägts av ett bolag som det allmännyttiga bolaget tidigare varit delägare i. Under 2013 köptes resterande del av bolaget upp. Tibro kommun köpte 261 och Hässleholm och Skara kommun köpte 72 vardera.

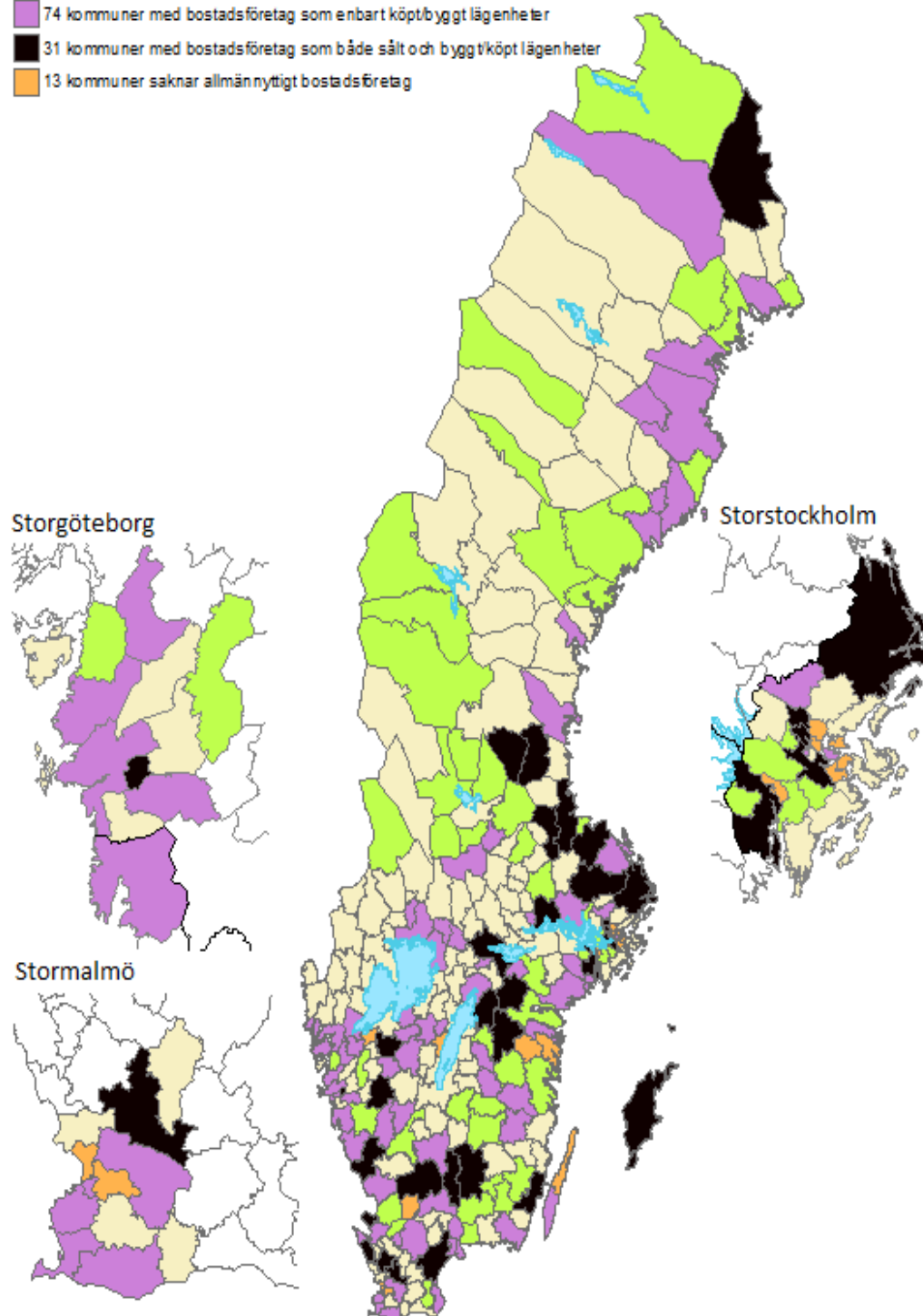
Flest nyproducerade lägenheter återfinns i Stockholms stad där knappt 1 200 lägenheter färdigställdes under 2013. Näst flest byggdes i Uppsala, drygt 350 stycken.

Tabell 2.8 20 kommuner som köpt eller nyproducerat flest lägenheter under 2013.

Kommun	Antal köpta lägenheter	Antal Nyproducerade lägenheter	Tillskott genom ombyggnad	Totalt tillskott
Uppsala	3 360	356	0	3 716
Stockholm	0	1 170	0	1 170
Tibro	261	0	3	264
Gävle	0	150	85	235
Borås	0	203	25	228
Göteborg	0	169	47	216
Sundbyberg	0	182	10	192
Helsingborg	0	191	0	191
Trollhättan	0	174	0	174
Linköping	0	163	0	163
Västerås	0	160	0	160
Örebro	0	135	7	142
Lund	0	114	3	117
Sigtuna	14	96	2	112
Skövde	0	110	0	110
Borlänge	0	110	0	110
Ängelholm	0	107	0	107
Södertälje	0	105	0	105
Sollentuna	0	100	0	100
Kumla	67	31	0	98

**Kommunala bostadsföretag som sålt, köpt eller byggt bostäder 2013**

-  123 kommuner med bostadsföretag som varken sålt eller köpt/byggt lägenheter
-  50 kommuner med bostadsföretag som enbart sålt lägenheter
-  74 kommuner med bostadsföretag som enbart köpt/byggt lägenheter
-  31 kommuner med bostadsföretag som både sålt och byggt/köpt lägenheter
-  13 kommuner saknar allmännyttigt bostadsföretag



## Förväntat byggande 2014 och 2015

En ökning av antalet påbörjade lägenheter inom allmännyttan i Sverige är att vänta, baserat på siffror från BME. Under 2014 förväntas drygt 7 500 bostäder påbörjas fördelat på 111 kommuner. Under 2015 är förväntningarna ännu högre och drygt 8 000 bostäder förväntas i 98 kommuner. Detta att jämföra med 2013 då knappt 5 300 lägenheter byggdes med allmännyttan som byggherre. Många kommuner har givit i uppdrag till sina allmännyttiga bostadsföretag att producera nya bostäder, vilket kan vara en förklaring till att kommunerna förväntar sig att många bostäder påbörjas.

Det finns dock en risk att förväntningarna kommer att skrivas ner då många kommuner historiskt sett varit väl optimistiska i sina bedömningar av antalet påbörjade lägenheter.

*Tabell 2.9 20 kommuner med flest förväntat antal påbörjade lägenheter 2014 och 2015.*

Kommuner	Förväntat antal påbörjade lägenheter 2014	Förväntat antal påbörjade lägenheter 2015
Stockholm	900	900
Uppsala	450	600
Göteborg	360	850
Lund	350	420
Malmö	300	300
Norrköping	275	50
Upplands Väsby	270	170
Enköping	218	374
Jönköping	200	80
Helsingborg	194	50
Luleå	190	80
Huddinge	165	280
Västerås	146	0
Karlstad	134	0
Växjö	101	190
Tyresö	100	100
Örebro	100	100
Sigtuna	100	0
Håbo	100	0
Falun	81	6



## Vakanta och rivna bostäder under 2013

I 42 av landets 277 kommuner med allmännyttiga bostadsbolag anser bolagen att antalet outhyrda lägenheter utgör ett problem. Gemensamt för många av dessa kommuner är att de verkar i kommuner med svag arbetsmarknad och minskande befolkning. 39 av kommunerna ingår i kommunkategorin som har mindre än 25 000 invånare och tre kommuner i kategorin med mer än 25 000 invånare. Andra orsaker som uppges förklara de outhyrda lägenheterna är för hög hyra i nyproduktion, avsaknad av hiss eller eftersatt underhåll. Antal bolag med uthyrningssvårigheter har ökat jämfört med 2012 då 33 bolag ansåg att de outhyrda lägenheterna utgjorde ett problem.

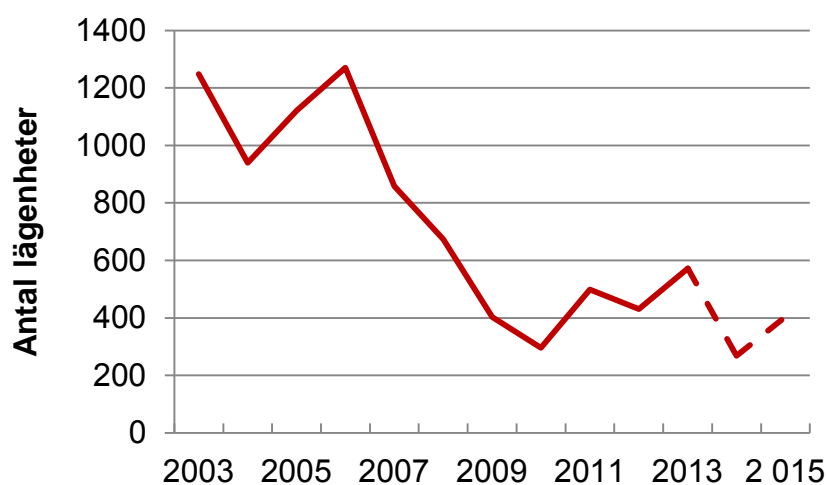
Vid årsskiftet hade bolagen som uppgett att vakansnivån utgjorde ett problem tillsammans 2 000 outhyrda lägenheter, eller i genomsnitt 6 procent av beståndet. I förhållande till beståndet är andelen outhyrda lägenheter störst i Bengtsfors, Sorsele, Hofors, Munkfors och Bräcke. Alla med en vakansnivå på över 10 procent.

96 kommuner hade inga lediga lägenheter den 31 december 2013, majoriteten i eller i närheten av ett storstadsområde eller en större studieort. En viss vakansprocent anses dock sunt för att omflyttning ska kunna ske, där ett riktmärke brukar vara 1,5 procent av beståndet. 157 kommuner hade den 31 december 2013 mindre än 1,5 procent lediga lägenheter.

### Rivningar inom allmännyttan 2014 och 2015

Under 2013 revs knappt 600 allmännyttiga bostäder. Antalet kommuner som planerar rivningar i sitt bestånd på grund av uthyrningssvårigheter förväntas minska under 2014 eller 2015. Enbart 17 kommuner, jämfört med 33 förra året, planerar att riva delar av beståndet. Flest planerar Söderhamn att riva, omkring 100 per år. Bengtsfors som hade störst andel outhyrda lägenheter vid årsskiftet planerar att riva 150 bostäder under 2015.

Diagram 2.4 Antal rivna lägenheter i allmännyttan 1998 – 2013 samt planerade rivningar 2014 och 2015.





# Boverket

Myndigheten för samhällsplanering,  
byggande och boende

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