

Bostadsmarknaden år 2006-2007

Slutsatser av Bostadsmarknadsenkäten 2006



Bostadsmarknaden år 2006–2007

Slutsatser av Bostadsmarknadsenkäten 2006

Boverket Juni 2006

Titel: Bostadsmarknaden år 2006–2007, Slutsatser av
Bostadsmarknadsenkäten 2006

Utgivare: Boverket juni 2006

Upplaga: 1

Antal ex: 300

Tryck: Boverket

ISBN: 91-7147-965-1

ISSN: 1651-3509

Foto omslag: Ulf Palm/Pressens bild

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: 212-3932/2005

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

Publikationen kan på begäran beställas i alternativa format.

©Boverket 2006

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 bostadsbyggnadsprognoser.

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), Urika Benskjöld, Ulrika Hägred, Hans-Åke Palmgren, Lina Martinson och Annette Rydqvist. Martin Hedenmo är ansvarig enhetschef.

Karlskrona juni 2006



Ines Uusmann
generaldirektör

Innehåll

Sammanfattning	7
Olika förutsättningar i kommunerna.....	11
Bostadsmarknadsläge	19
Fler kommuner med brist på bostäder	19
Sex av tio invånare bor i kommuner med bostadsbrist.....	27
Hyresrätter – till äldre och ungdomar	28
Färre kommuner brottas med tomma lägenheter och rivningar	34
Bostadsbyggande	37
Bostadsbyggandet ökar men bara i år	37
Hur mycket och var byggs det?	41
Småhusbyggandet ökar	51
Varför ökar inte bostadsbyggandet ännu mer?.....	56
Satsningar på seniorbostäder	58
Minskat intresse för studentbostäder	65
Arbetet med boendefrågorna.....	73
Få kommuner med antagna riktlinjer	73
Bostäder i attraktiva lägen fortfarande en högaktuell fråga	82
Förhållanden i "utsatta bostadsområden"	85
Bostadsservice	91
Bostadsförmedlingar	91
Förturer.....	95
Försäljning av allmännyttiga bostäder	99
Försäljningarna ökar ute i landet.....	99
Insatser för särskilda grupper	107
Allt färre bor i äldreboenden.....	107
Högre krav när flyktinghushåll ska skaffa bostad	111
Insatser för hemlösa i de flesta kommuner	114
Bilagor	117
Länsindelning	119
Storstadsområden och högskoleorter	121
Bostadsmarknadsläge, förväntad utveckling på bostads- marknaden och rivning på grund av uthyrningssvårigheter per kommun.....	123
Förväntat bostadsbyggande, befolkning, flyttningsöverskott m.m. per kommun	133

Sammanfattning

Allt fler småkommuner rapporterar om bostadsbrist

Allt fler kommuner rapporterar brist på bostäder medan antalet kommuner med balans på bostadsmarknaden är i stor sett oförändrad jämfört med föregående år. Men det är betydligt färre kommuner som nu bedömer att det finns ett överskott på bostäder. Det är nu drygt 60 procent av befolkningen som bor i någon av de 119 kommuner som har brist på bostäder. Elva procent bor i någon av de 80 kommuner som har överskott på bostäder.

Av de tre storstadsområdena är det i Storstockholm som vi kan se tendenser till förändringar. Där har allt fler kommuner redovisat balans på bostadsmarknaden under de senaste tre åren. I de andra storstadsområdena, Storgöteborg och Stormalmö, är antalet kommuner som redovisar brist på bostäder i stort sett oförändrat, även om några kommuner anger att bristen kommer att minska det kommande året.

Många av kommunerna med färre än 25 000 invånare har under senare år gått från ett negativt till ett positivt flyttnetto, vilket kan ha påverkat bostadsefterfrågan. Under de senaste åren är det bland dessa som antalet kommuner med brist har ökat mest. I år rapporterar var femte kommun brist jämfört med var fjortonde för fyra år sedan. Hälften av dessa tror att bristen kommer att öka de kommande åren.

Under de senaste åren har antalet lediga hyreslägenheter varit oförändrat. Nästan samtliga kommuner med brist på bostäder har mindre än 1,5 procent lediga lägenheter i det allmännyttiga beståndet.

Under de senaste två åren har efterfrågan på mindre lägenheter minskat något medan efterfrågan på större lägenheter har ökat något. De grupper som flest kommuner lyfter fram är, som tidigare år, äldre och ungdomar samt hushåll med krav på attraktiva lägen.

Byggandet ökar i år men kan komma att minska nästa år

Kommunernas bedömningar tyder på att bostadsbyggandet fortsätter att öka i god takt i år men minskar något nästa år. Men byggandet i Stockholms stad utgör en stor osäkerhet. Kommunen bedömer att 10 000 bostäder påbörjas i år vilket kan jämföras med det faktiska byggandet på 3 600 bostäder förra året. Förutom i Stockholms stad tycks byggandet främst öka bland de mindre och medelstora kommunerna.

Två åldersgrupper som kan förväntas få betydelse för efterfrågan på bostadsmarknaden är ungdomar och ”yngre äldre”. Båda dessa grupper kommer att öka kraftigt i antal under de kommande åren. I allt fler kommuner bygger man nya eller bygger om till någon form av seniorbostäder. Allmännyttan dominerar när det gäller seniorbostadsbyggande men vi ser ett ökat intresse även från den privata sidan, i såväl hyres- som bostadsrättssektorn. Det har byggts en hel del studentbostäder de senaste åren men nu märks en avmattning av intresset för den typen av nyproduktion. Flera av de högskoleorter som tidigare hade brist på bostäder för studenter har inte längre det.

Hur arbetar kommunerna med bostadsförsörjningsfrågor?

Service gentemot de bostadssökande varierar i kommunerna. Det finns idag kommunal bostadsförmedling i åtta kommuner i landet. I flera av de andra kommunerna handlar det om att det kommunala bostadsbolaget eller en kommunal stiftelse fördelar sina egna bostäder. Mer än hälften av kommunerna lägger ut information om bostadsmarknaden på sin hemsida.

En tredjedel av kommunerna har någon form av förturssystem när det gäller förmedling av bostäder. En grupp som ofta beviljas förtur är personer som behöver flytta till en bostad med bättre tillgänglighet.

Boendeplanering är en viktig del i kommunernas strategiska planering. Endast tjugosju procent av landets kommuner har riktlinjer antagna inom innevarande mandatperiod trots att lagen nu funnits i mer än fem år. Det är vanligare bland kommuner med bostadsbrist att man arbetar aktivt med bostadsförsörjningen, än bland kommuner med balans eller överskott på bostadsmarknaden.

Endast en femtedel av landets kommuner uppger att man samarbetar med någon annan kommun när det gäller boendeplanering. Framförallt sker samarbete där det finns någon typ av regionförbund eller liknande sammanlutning.

Att kunna erbjuda bostäder i attraktiva lägen och öka inflyttningen är frågor som är aktuella i många kommuner. Tillgänglighetsfrågor, bostadsförsörjningen för äldre och funktionshindrade samt brottsförebyggande och trygghetsskapande åtgärder är exempel på andra frågor som står högt på dagordningen.

Sextiofem kommuner arbetar med förhållanden i utsatta områden som en särskilt aktuell fråga. Trygghet och brottsförebyggande åtgärder är och har länge varit den enskilda typ av insats som är vanligast, men även fysiska upprustningar av bostäder och boendemiljöer är vanligt förekommande.

De privata hyresvärdarna ökar

En av de stora förändringar som skett de senaste två åren när det gäller försäljningar av allmännyttans lägenheter är att försäljningarna främst sker ute i landets övriga kommuner jämfört med tidigare år då de i stor utsträckning förekom i Stockholms län och framförallt Stockholms kommun. Försäljningarna innebär nu framförallt att hyresgästerna får en privat istället för en allmännyttig vård mot att det tidigare skedde mycket omvandlingar till bostadsrätter.

Insatserna för särskilda grupper räcker inte alltid

Trots satsningarna på specialbostäder under senare år på många håll är svårt för kommunerna att leva upp till ansvaret för särskilda grupper. Ganska ofta lyckas man inte riktigt tillgodose behoven för de äldre och funktionshindrade.

Jämfört med de senaste åren har färre kommuner angett att de har brist på hyreslägenheter för flyktingar. Det vanligaste sättet att skaffa fram bostäder till denna grupp är, liksom tidigare år, genom samarbete med allmännyttan men kraven från hyresvärdarna ökar.

Under 2005 fick fler hemlösa personer eller hushåll än tidigare en bostad genom kommunens försorg. Drygt var fjärde kommun hade behövt fler bostäder att anvisa till personer som inte kan få eget förstahandskontrakt på den ordinarie bostadsmarknaden. Tre av tio kommuner uppger att det har blivit svårare att få fram bostäder till hemlösa. De flesta samarbetar med allmän-

nyttan 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 en del av uppgifterna från Bostadsmarknadsenkäten utifrån en indelning av kommunerna i sju grupper. Storstadsområdena 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.

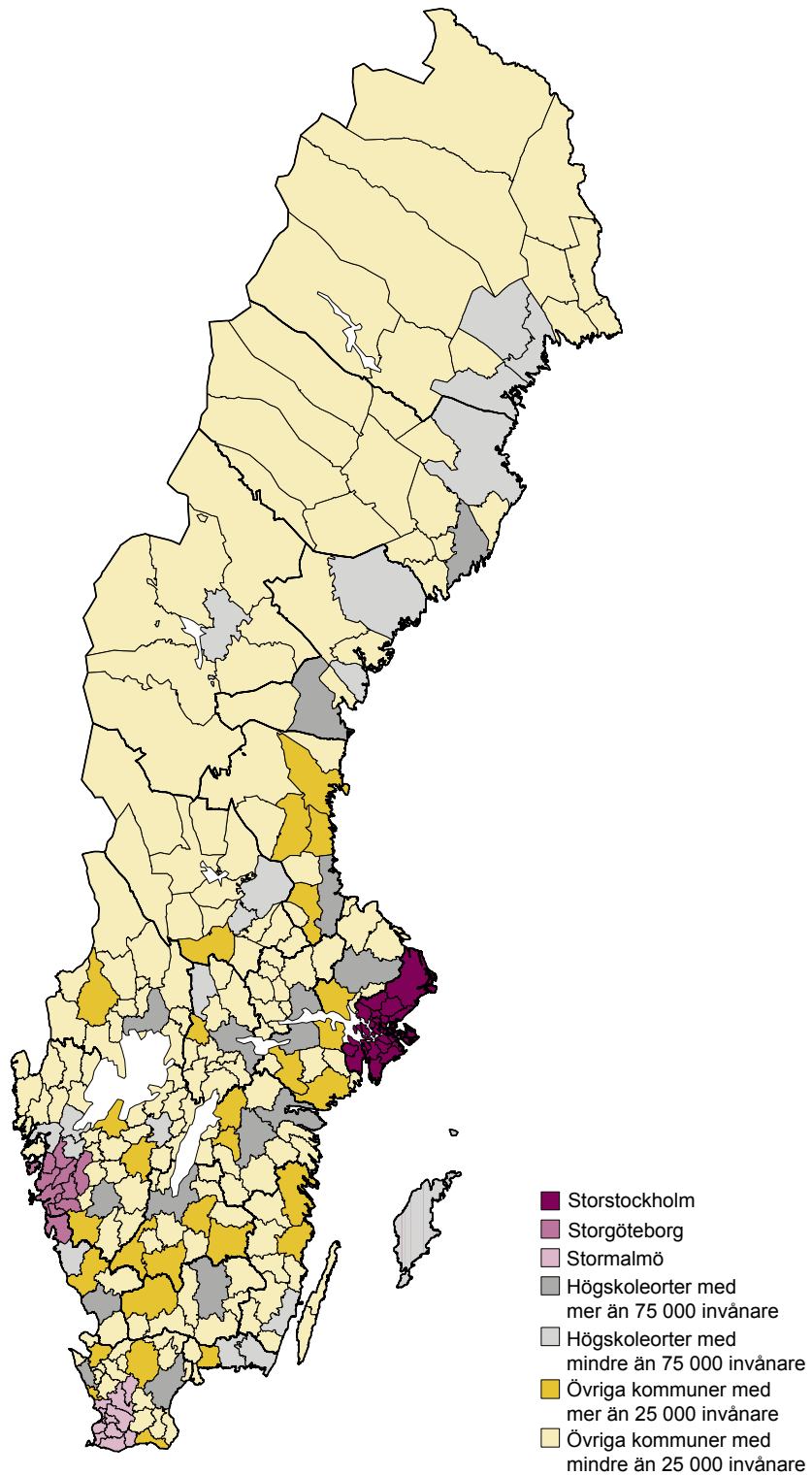
Olika kommungrupper

	Antal kommuner	Antal invånare
Storstockholm	25	1 889 945
Storgöteborg	13	879 298
Stormalmö	12	604 382
Högskoleorter med mer än 75 000 inv	16	1 759 845
Högskoleorter med färre än 75 000 inv	19	915 713
Övriga kommuner med mer än 25 000 inv	29	961 110
Övriga kommuner med färre än 25 000 inv	176	2 037 459

- Syftet med att dela in kommunerna i olika grupper är 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 färre än 25 000 invånare som består av 176 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 de kommuner med överskott på bostadsmarknaden som har rivit och kommer att riva återigen finns här. Samtidigt finns här kom-

muner som har haft ett ökat tryck på bostadsmarknaden de senaste åren och har brist på bostäder.

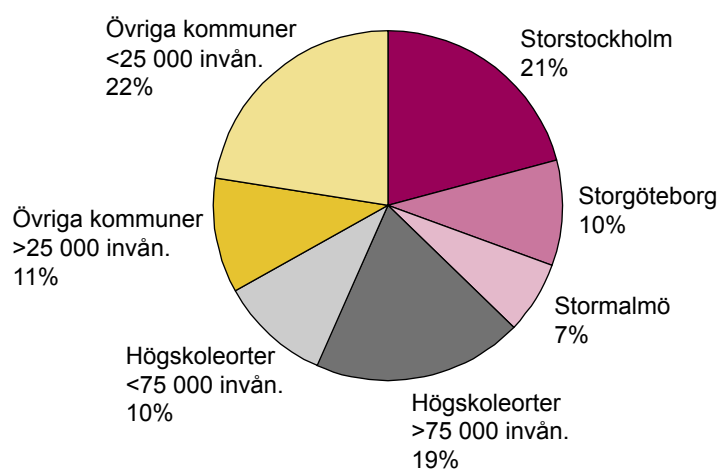
Sverige indelad i olika kommungrupper



Befolkningsutvecklingen

- 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 storstadsområdena Storstockholm, Storgöteborg eller Stormalmö. Cirka tre av tio bor i en kommun med högskola som är belägen utanför storstadsområdena. 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



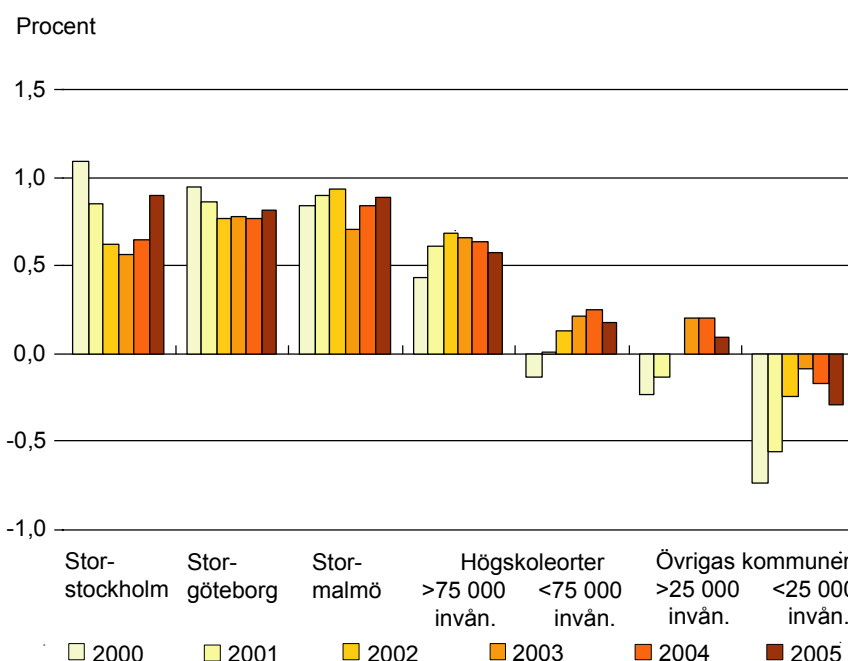
Källa: SCB, Boverkets bearbetning

Var har befolkningen ökat under 2000-talet?

- Under perioden 2000–2005 har de tre storstadsområdena procentuellt sett haft den största befolkningstillväxten. I Storstockholm ökade befolkningen kraftigt runt år 2000 men befolkningstillväxten var betydligt svagare under de därpå följande åren. År 2005 ökade befolkningen i Storstockholm återigen i snabb takt, främst tack vare ökad inflyttning. Storgöteborg har haft en jämnare och totalt sett något högre befolkningstillväxt än Storstockholm under 2000-talet. Stormalmö har haft den mest expansiva utvecklingen av samtliga kommungrupper. Totalt har befolkningen ökat med drygt fem procent i Stormalmö under den aktuella perioden.
- Högskoleorter med mer än 75 000 invånare har haft en relativt jämn befolkningstillväxt under första halvan av 2000-talet men folkökningen har inte varit lika kraftig som i de tre storstadsområdena.
- De mindre högskoleorterna har inte haft samma tillväxt, totalt sett under perioden 2000–2005 rör det sig om cirka en halv procent. De har dock gått från negativ till positiv befolkningstillväxt.

- Övriga kommuner med fler än 25 000 invånare hade en negativ befolkningsutveckling under de första åren på 2000-talet men har under de senaste tre åren ökat sin befolkning något.
- Kommuner med färre än 25 000 invånare har haft en utveckling som i stort sett är en spegelbild av utvecklingen i Storstockholm. De har haft en negativ befolkningsutveckling under hela perioden. Dessa kommuner förlorade många invånare år 2000 när befolkningstillväxten var hög i Storstockholm. Under 2002–2004 minskade befolkningen inte lika kraftigt men har därefter ökat något igen.

Folkökning i kommungrupperna 2000–2005 i procent av befolkningen



Flyttströmmarna

Efterfrågan på bostadsmarknaden är i hög grad beroende av befolkningsutvecklingen och av befolkningssammansättningen. I ett bostadsförsörjningsperspektiv är det synnerligen viktigt att studera flytttrörelserna eftersom dessa på ett direkt sätt påverkar efterfrågan på bostäder¹.

- Storstockholm hade ett kraftigt flyttningsöverskott² år 2000 som sjönk dramatiskt under de därpå följande åren. År 2005 ökade inflyttningen till regionen kraftigt samtidigt som utflyttningen sjönk vilket innebar ett högre flyttningsöverskott. Även Storgöteborg hade ett stort flyttningsöverskott år 2000 som successivt minskade under första halvan av 2000-talet men utvecklingen har varit jämnare än i Storstockholm. Även Stor-

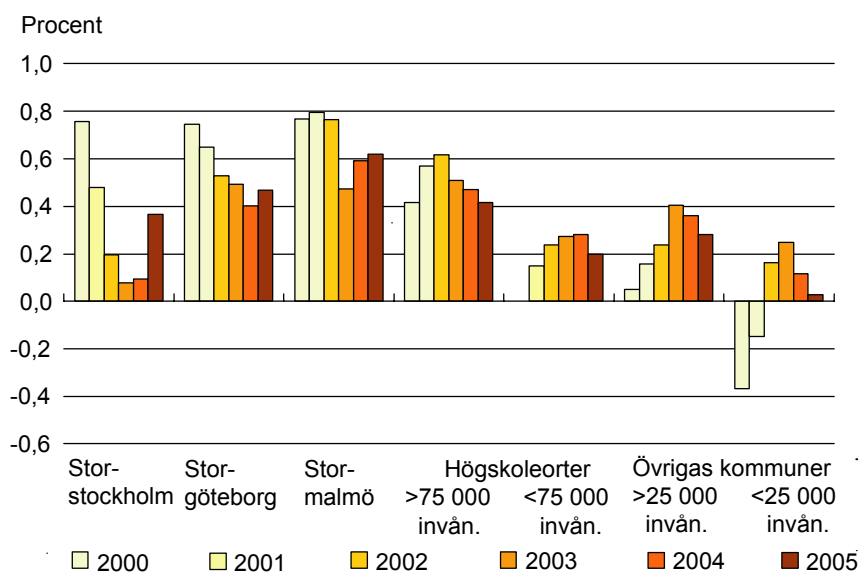
¹ Se Boverkets rapport Boendeplanering i praktiken - en vägledning till statistiken 2005

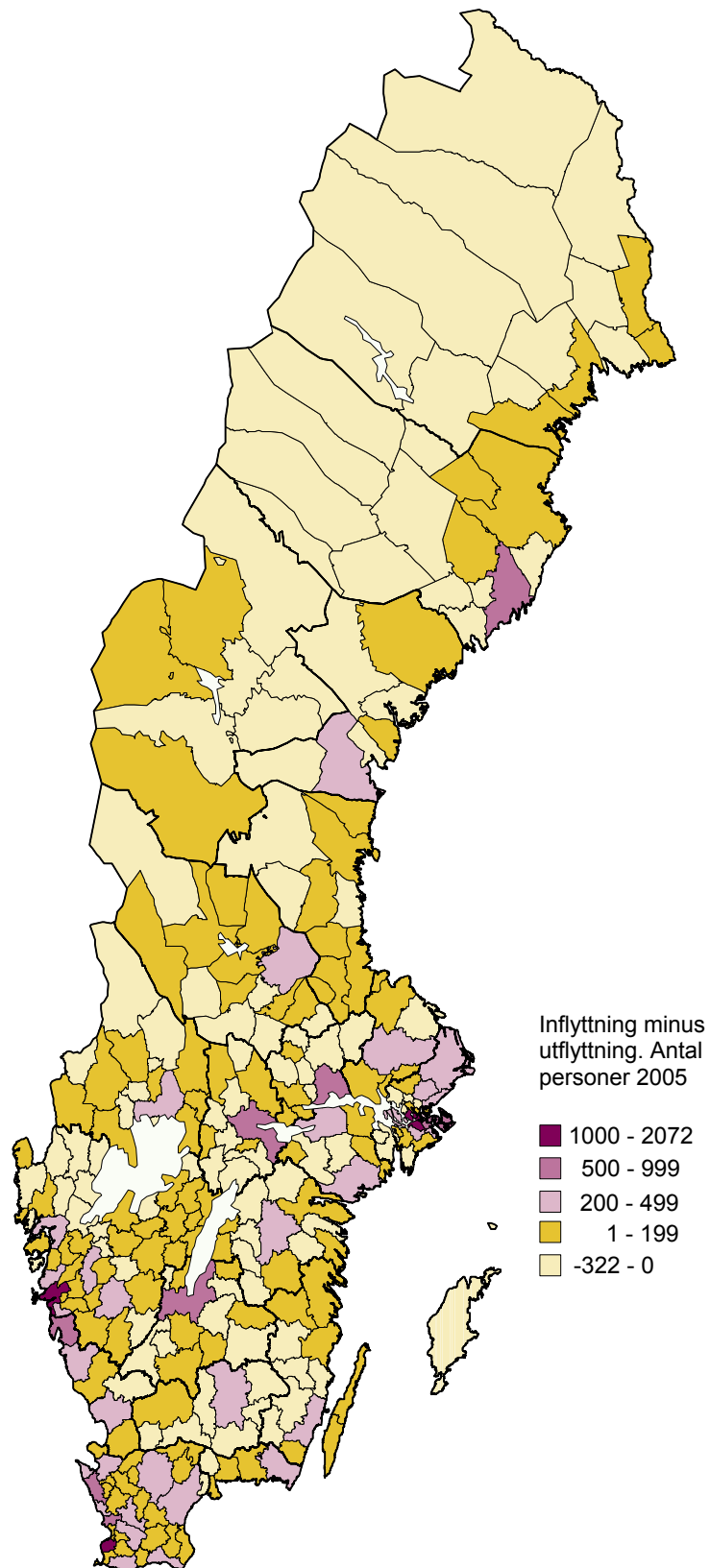
² Nettoflyttning är skillnaden mellan antalet in- och utflyttningar i en kommun.

göteborg hade ett stort flyttningsöverskott 2000 som därefter krympt för varje år fram till 2005 men flyttningsöverskotten har hela tiden legat på en högre nivå än i Storstockholm. Stormalmö har haft det största befolkningstillskottet genom flyttningar av samtliga grupper av kommuner. Flyttningsöverskotten har legat på en mycket hög nivå under hela perioden men i synnerhet under de tre första åren på 2000-talet.

- De stora högskoleorterna har haft en relativt jämn utveckling, flyttningsströmmarna har genererat ett överskott under hela perioden. De mindre högskoleorterna har visserligen haft ett överskott i flyttströmmarna men i betydligt blygsammare omfattning.
- Övriga kommuner med fler än 25 000 invånare hade ett mycket litet överskott i flyttningsströmmarna år 2000 men överskottet ökade successivt till och med år 2003 för att sedan gå tillbaka något.
- Kommuner med färre än 25 000 invånare hade underskott i flyttströmmarna under 2000 och 2001, dvs. fler flyttade från än till dessa kommuner. Under de senaste åren har dessa kommuner haft flyttningsöverskott om än inte så omfattande. År 2005 var det mycket litet. Kommuner med färre än 25 000 invånare har haft en utveckling som i stort sett är en spegelbild av utvecklingen i Storstockholm.

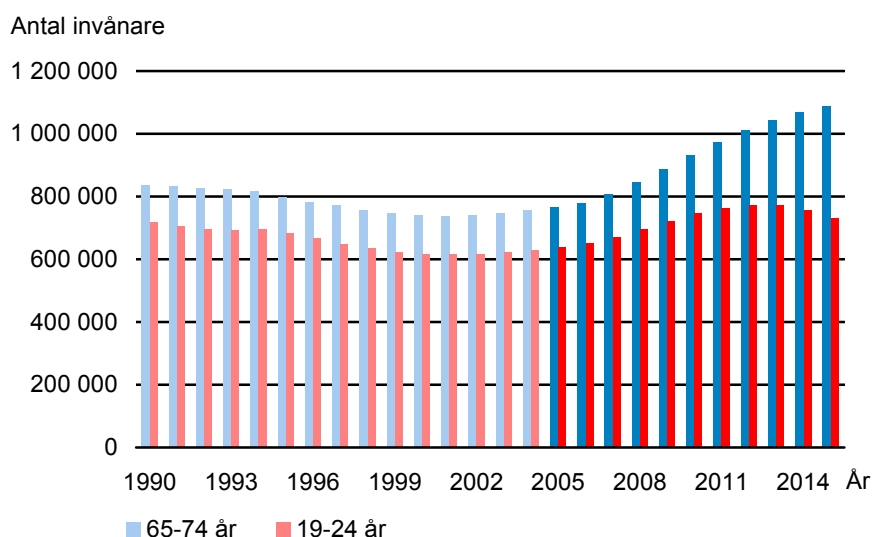
Nettoflyttning i procent av befolkningen 2000–2005



Nettoflyttning 2005

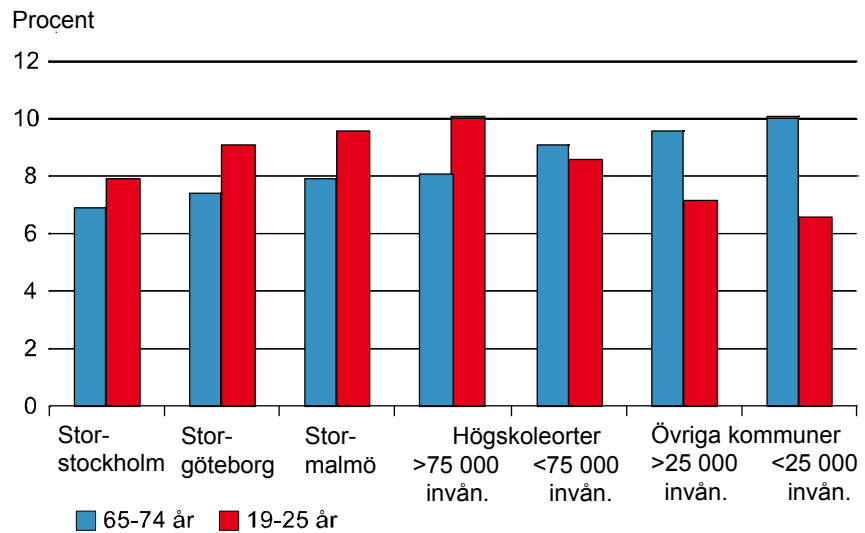
Vad händer med ungdomar respektive morgondagens äldre?

- Två åldersgrupper som kan förväntas få särskilt stor betydelse för efterfrågan på bostäder framöver är ungdomar respektive ”yngre äldre”. Vi tänker här att 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 år i landet än det fanns år 2001. Ökningen av antalet yngre äldre kommer att vara ännu kraftigare och pågå några år längre.

Befolkningsutveckling bland unga vuxna respektive ”yngre äldre” 1990–2004 samt prognos 2005–2015

- Fördelningen mellan unga och äldre skiljer sig åt mellan kommungrupperna. Det är fler unga i storstadsområdena och i de större kommunerna. I de mindre kommunerna är det fler äldre än ungdomar. Detta får effekter på efterfrågan på de lokala bostadsmarknaderna.

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



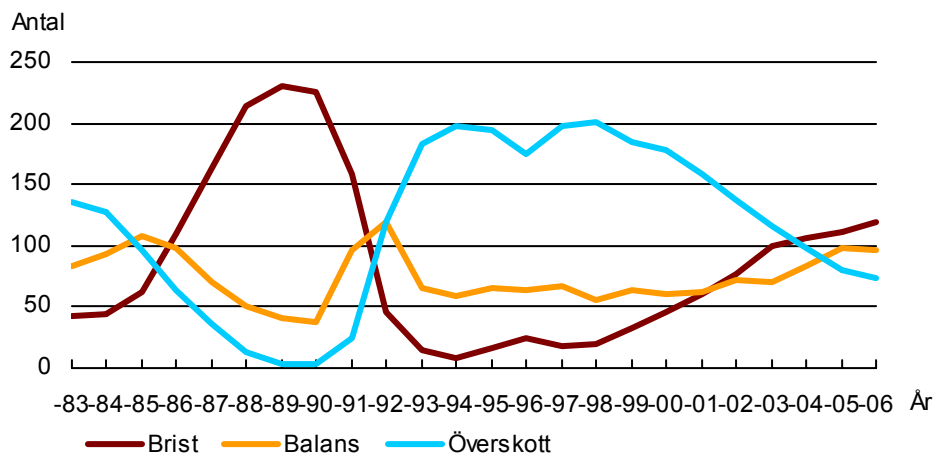
Bostadsmarknadsläge

Fler kommuner med brist på bostäder

Det är allt fler kommuner som rapporterar brist på bostäder medan antalet kommuner med balans på bostadsmarknaden är i stort sett oförändrad jämfört med föregående år. Men det är betydligt färre kommuner i år än för ett år sedan som bedömer att det finns ett överskott på bostäder.

Av de tre storstadsområdena är det i Stockholm som vi kan se tendenser till vissa förändringar. Under de sista tre åren är det allt fler kommuner som redovisar balans på bostadsmarknaden. I de båda andra storstadsområdena, Göteborg och Malmö, är antalet kommuner som redovisar brist på bostäder i stort sett oförändrat, även om några kommuner anger att den kommer att minska det kommande året. Samtidigt är det bland de kommuner med färre än 25 000 invånare som antalet kommuner med brist ökar mest. Var femte kommun rapporterar brist jämfört med var femtonde kommun för fyra år sedan. Hälften av dessa tror att bristen kommer att öka de kommande åren.

Bostadsmarknadsläge 1983–2006



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

Många mindre kommuner har brist på bostäder

- Sedan några år tillbaka är det allt fler kommuner med brist än överskott på bostäder. Det är nu 40 procent av kommunerna som bedömer att den lokala bostadsmarknaden präglas av brist på bostäder i förhållande till efterfrågan³.
- Samtidigt har antalet kommuner med överskott på bostäder i förhållande till efterfrågan stadigt minskat från drygt hälften för ett par år sedan till var fjärde kommun idag.
- Antalet kommuner med balans totalt sett i kommunen ligger kvar på ungefär samma nivå som förra året, 35 procent. Av de kommuner som redovisar balans är det dock fem av tio som har brist på bostäder i centralorten eller i innerstan.
- I Stockholms län uppgav samtliga kommuner för tre år sedan att det rådde bostadsbrist. I år uppgav 21 av 26 kommuner att det råder bostadsbrist. Det är några av de yttre förortskommunerna Norrtälje, Södertälje, Salem, Nynäshamn och Haninge som har balans totalt sett i kommunen. Haninge kommun har fortfarande bostadsbrist på centralorten.
- I Västra Götalands län är det 25 kommuner som bedömer att det är bostadsbrist, med koncentration till Göteborgsregionen. De kommuner som tillkommit det senaste året är Orust, Ale, Vårgårda och Mariestad. Det finns även kommuner som gått från brist till balans på bostadsmarknaden.

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.

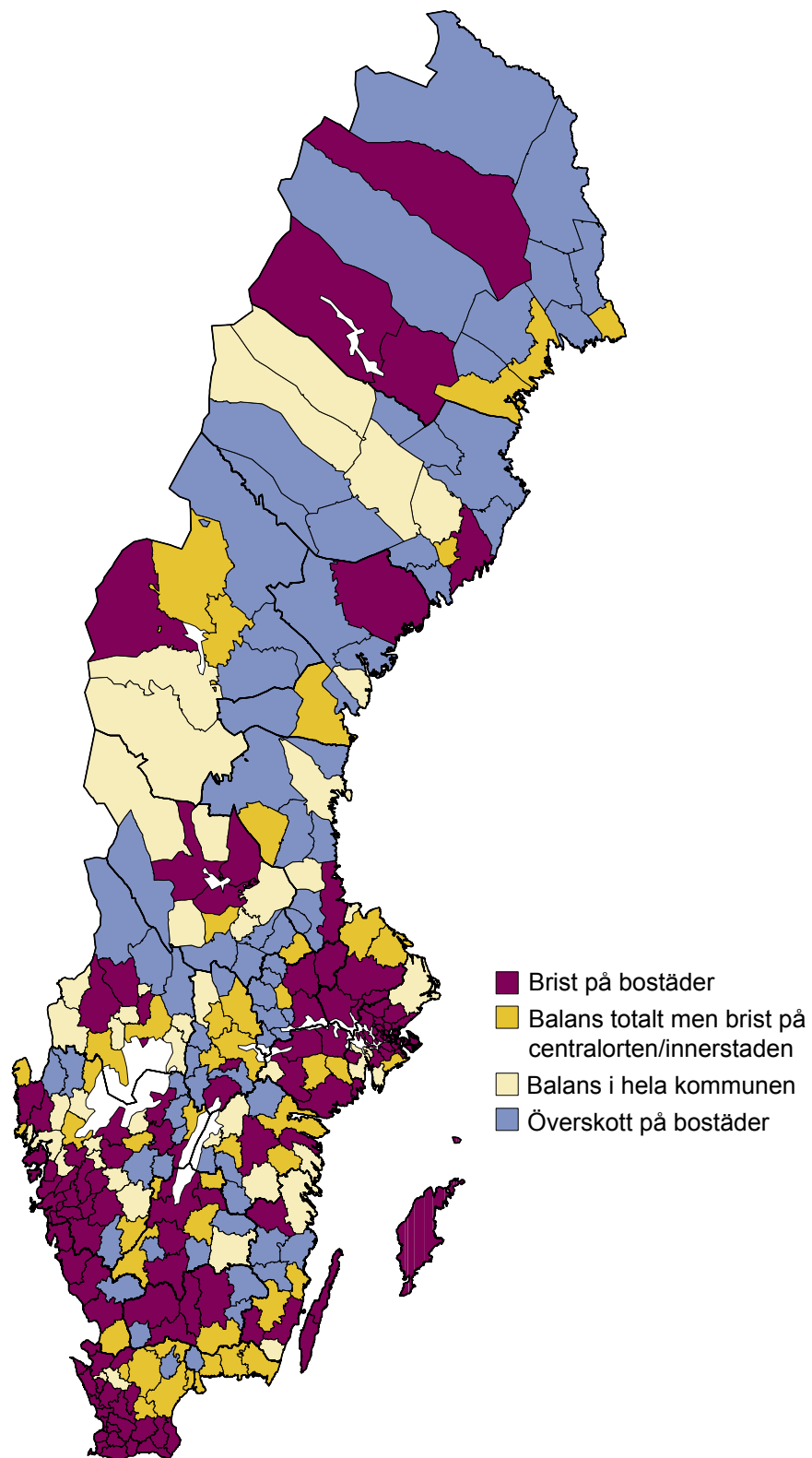
- De senaste åren har de största förändringarna skett i Skåne men i år verkar läget har stabiliserats. Där bedömer nu 24 av 33 kommuner att det råder brist på bostäder. De kommuner som tillkommit det senaste året är Bjuv och Tomelilla. Men det finns även kommuner som gått från brist till balans (Bromölla, Åstorp och Kristianstad).
- Av de orter med högskola har drygt hälften av högskoleorterna bostadsbrist i hela kommunen, medan de flesta andra 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. Skellefteå och Boden har rapporterat överskott på bostäder.

Ingen förändring de närmaste åren

- Av kommuner med bostadsbrist tror hälften att situationen kommer att bli oförändrad. Drygt var femte kommun med bostadsbrist tror att bostadsbristen kommer att minska under de närmaste två åren. Något fler tror att den kommer att öka.

Brist på centralorten

- Det är nu drygt var tredje kommun som uppger att det råder i stort sett balans på bostadsmarknaden, jämfört med var fjärde för tre år sedan.
- Antalet kommuner som redovisar balans totalt sett men bostadsbrist på centralorten har minskat något. I år är det 50 kommuner – förra året gällde detta 57 kommuner. En femtedel av dessa tror att bristen kommer att öka under de närmaste två åren. Även det är en minskning jämfört med föregående år – då gällde det var tredje kommun.
- I en hel del av de kommuner (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 177 kommuner eller 60 procent som har brist på centralorten.

Bostadsmarknadsläget, januari 2006

Kommuner med bostadsbrist totalt sett					Kommuner med balans totalt sett men med bostadsbrist på centralorten		
AB	Upplands-Väsby	I	Gotland	O	Alingsås	AB	Haninge
AB	Vallentuna	M	Svalöv	O	Borås	C	Tierp
AB	Österåker	M	Staffanstorp	O	Mariestad	C	Östhammar
AB	Värmdö	M	Burlöv	O	Lidköping	D	Gnesta
AB	Järfälla	M	Vellinge	O	Skövde	D	Flen
AB	Ekerö	M	Örkelljunga	O	Hjo	E	Ätvidaberg
AB	Huddinge	M	Bjuv	S	Hammarö	E	Norrköping
AB	Botkyrka	M	Kävlinge	S	<i>Forshaga</i>	E	Mjölby
AB	Tyresö	M	Lomma	S	Sunne	F	Mullsjö
AB	Upplands-Bro	M	Svedala	S	Arvika	F	Gislaved
AB	Nykvarn	M	Skurup	T	Kumla	F	Nässjö
AB	Täby	M	Sjöbo	T	Askersund	F	Tranås
AB	Danderyd	M	Höör	U	Heby	G	Tingsryd
AB	Sollentuna	M	Tomelilla	U	Västerås	H	Mönsterås
AB	Stockholm	M	Båstad	U	Sala	H	Nybro
AB	Nacka	M	Malmö	W	Leksand	K	Karlskrona
AB	Sundbyberg	M	Lund	W	Rättvik	K	Ronneby
AB	Solna	M	Landskrona	W	Mora	K	Karlshamn
AB	Lidingö	M	Helsingborg	X	Gävle	K	Sölvesborg
AB	Vaxholm	M	Höganäs	Y	Örnsköldsvik	M	Hörby
AB	Sigtuna	M	Eslöv	Z	Åre	M	Bromölla
C	Håbo	M	Ystad	AC	Umeå	M	Osby
C	Knivsta	M	Trelleborg	BD	Arvidsjaur	M	Perstorp
C	Uppsala	M	Simrishamn	BD	Arjeplog	M	Kristianstad
C	Enköping	M	Ängelholm	BD	Gällivare	M	Hässleholm
D	Nyköping	N	Halmstad			N	Laholm
D	Oxelösund	N	Falkenberg			O	Sotenäs
D	Katrineholm	N	Varberg			O	Karlsborg
D	Eskilstuna	N	Kungsbacka			O	Tranemo
D	Strängnäs	O	Härryda			O	Strömstad
D	Trosa	O	Partille			O	Vänersborg
E	Linköping	O	Öckerö			O	Åmål
E	Söderköping	O	Stenungsund			O	Skara
F	Aneby	O	Tjörn			S	Karlstad
F	Habo	O	Orust			S	Säffle
F	Vaggeryd	O	Munkedal			T	Lekeberg
F	Jönköping	O	Tanum			T	Örebro
F	Värnamo	O	Ale			T	Nora
G	Alvesta	O	Lerum			T	Lindesberg
G	Älmhult	O	Vårgårda			U	Surahammar
G	Växjö	O	Bollebygd			W	Gagnef
G	Ljungby	O	Mark			W	Avesta
H	Mörbylånga	O	Vara			X	Ovanåker
H	Emmaboda	O	Göteborg			Y	Sundsvall
H	Kalmar	O	Mölnådal			Z	Krokom
H	Vimmerby	O	Kungälv			Z	Östersund
H	Borgholm	O	Trollhättan			AC	Vännäs
Kommuner där bostadsbristen ökat i jämfört med förra året så att det nu är brist totalt sett i kommunen står med <i>kursiv</i> stil. Kommuner som inte fanns med på någon av dessa listor förra året har markerats med fet stil.					BD	Luleå	
					BD	Piteå	
					BD	Haparanda	

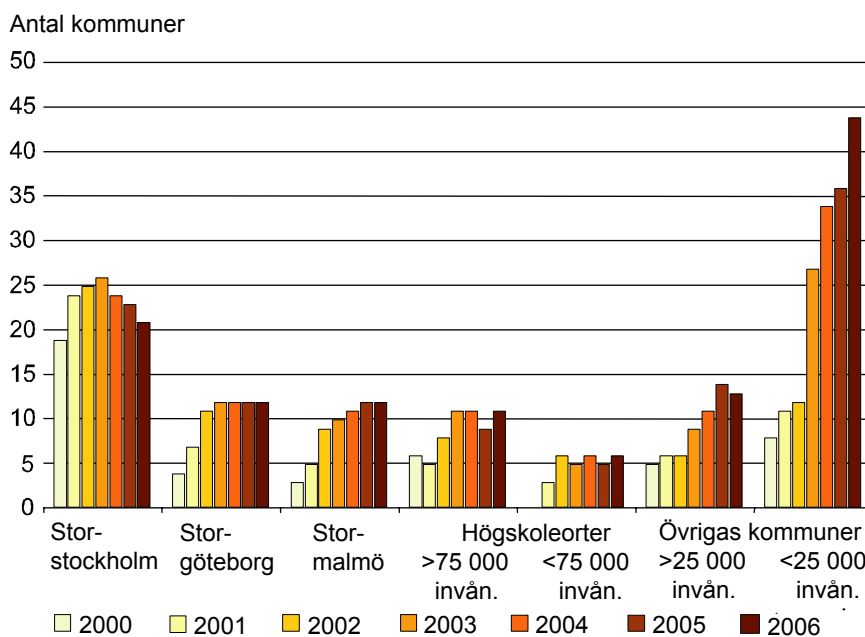
Lediga lägenheter

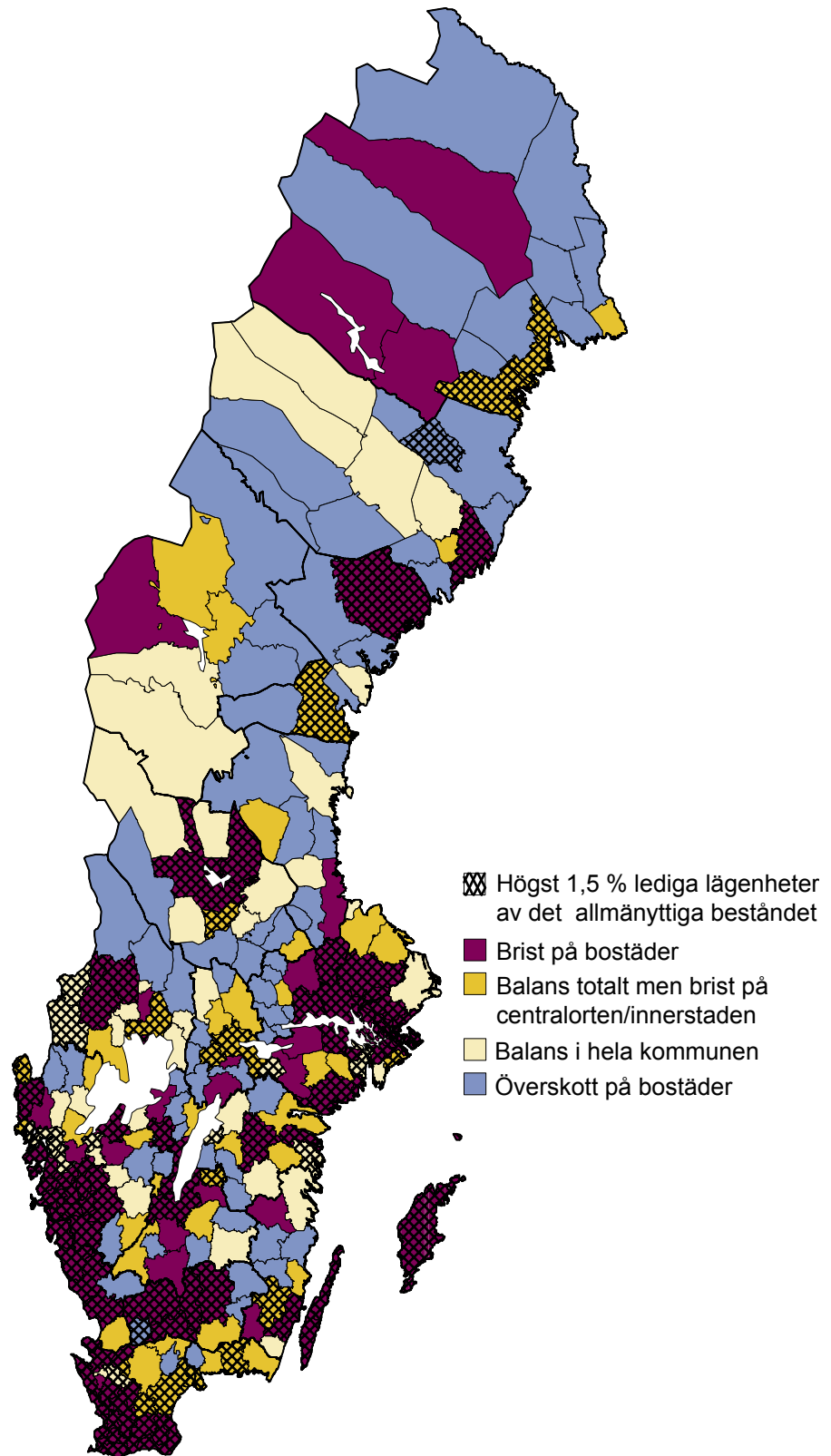
- Antalet lediga lägenheter har varit oförändrat de senaste åren. Enligt uppgifter från SCB fanns det 13 546 lediga hyreslägenheter i det allmännyttiga beståndet i september 2005. Det innebär att det på riksnivå fanns 17 procent lediga lägenheter i det allmännyttiga beståndet. En viss procent (det diskuteras att det ska vara mellan 1–3 procent, här har vi valt 1,5 procent) lediga lägenheter behövs för att klara en normal ”omflyttning” i beståndet.
- Av de kommuner som redovisar brist på bostäder är det 90 stycken eller 76 procent som har 1,5 procent lediga lägenheter eller mindre. Utöver de kommuner som har redovisat brist är det ytterligare 30 kommuner som har mindre än 1,5 procent lediga lägenheter. Nästa samtliga av dessa kommuner har brist på centralorten.

Utvecklingen de senaste åren

- Av de 119 kommuner som redovisar brist på bostäder i år har 24 kommuner haft brist på bostäder sedan år 2000. 73 kommuner har rapporterat brist på bostäder sedan 2003.
- Antalet kommuner med brist på bostäder har ökat de senaste åren. Det är främst bland övriga kommuner med mindre än 25 000 invånare som antalet kommuner med brist på bostäder ökat mest mellan 2000–2006. 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. Samtidigt kan man se att i Storstockholm är det allt fler kommuner som rapporterar balans på bostadsmarknaden de senaste åren. I Storgöteborg och Stormalmö har antalet kommuner som rapporterar brist varit stabilt under de senaste åren.

Antal kommuner som anger bostadsbrist, per kommungrupp, 2000–2006



Lediga lägenheter i allmännyttan 2005

Färre kommuner med överskott

- Det är färre kommuner i år som rapporterar överskott på bostäder i förhållande till efterfrågan. Det gäller nu drygt var fjärde kommun, för fyra år sedan gällde detta ungefär hälften av kommunerna. Av nedanstående kommuner som inte längre har överskott på bostäder är nästan alla mindre kommuner med färre än 25 000 inv. Av de kommuner med överskott på bostäder har 12 procent brist på centralorten.

*Kommuner som gått från överskott till balans
på bostadsmarknaden 2006*

Län	Kommun	Län	Kommun
E	Kinda	S	Grums
F	Nässjö	W	Borlänge
F	Tranås	X	Ovanåker
G	Tingsryd	Z	Berg
H	Mönsterås	Z	Härjedalen
H	Västervik	AC	Vindeln
M	Perstorp	AC	Storuman
O	Karlsborg	AC	Sorsele

Bostadsmarknadsläget i kommunerna 2000–2006

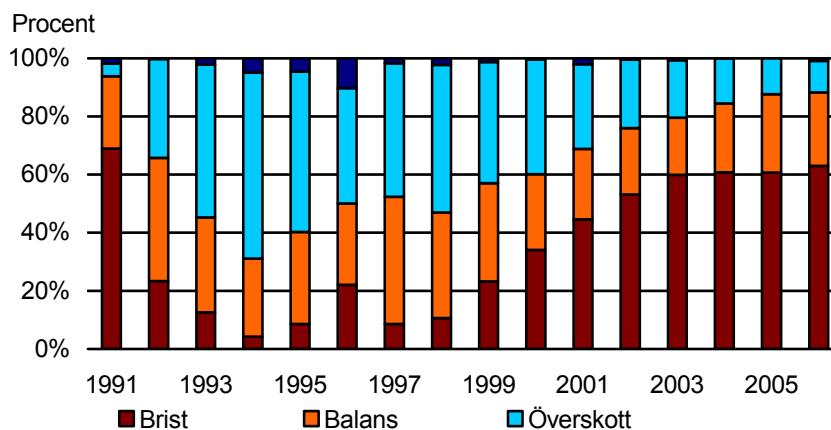
	Procent av kommunerna						Antal
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Brist	16	21	27	34	37	38	119
Balans	22	22	25	24	29	33	97
Överskott	62	55	47	40	34	28	74
Ej svar	1	2	1	1	0	0	0
Totalt	100	100	100	100	100	100	290

Sex av tio invånare bor i kommuner med bostadsbrist

Drygt 60 procent av befolkningen bor i någon av de 119 kommuner som redovisar bostadsbrist. 11 procent av befolkningen bor i någon av de 74 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 (63 procent) av befolkningen bor i de kommuner som bedömer att det råder bostadsbrist. För sex år sedan var det bara var tredje invånare som bodde i en kommun med bostadsbrist och 1998 inte mer än var tionde.
- 25 procent av befolkningen bor nu i en kommun som har balans på bostadsmarknaden 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 tre år sedan.

Bostadsmarknadsläge i januari 2006

	Antal kommuner	Procent av befolkningen	Procent av kommunerna
Brist	119	63	41
Balans	95	25	33
Överskott	74	11	26
Totalt	290	100	100

Hyresrätter – till äldre och ungdomar

Under de senaste två åren har efterfrågan på mindre lägenheter minskat något och efterfrågan på större lägenheter har ökat något.

De grupper som flest kommuner lyfter fram är, som tidigare år äldre som vill flytta till en mindre bostad och ungdomar samt hushåll med krav på attraktiva lägen

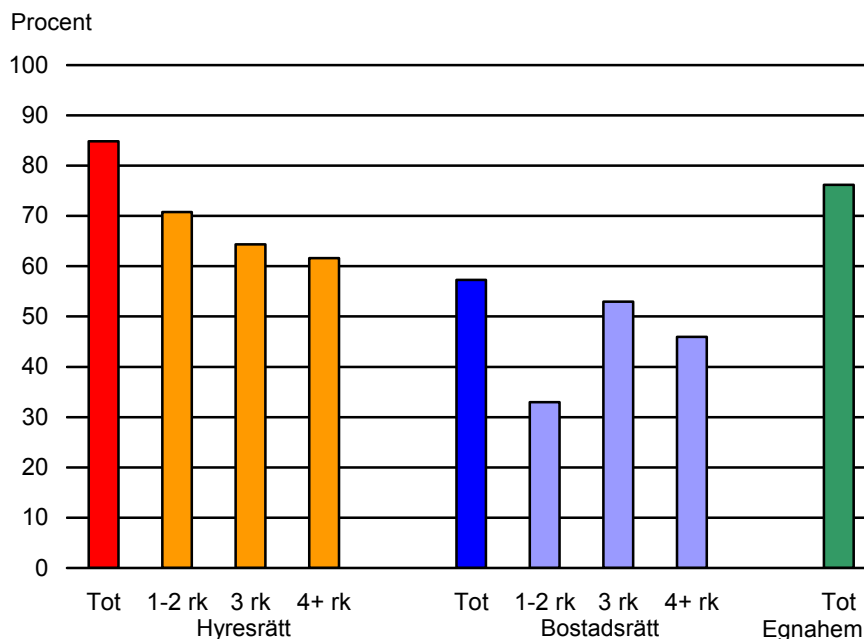
Det går inte att med utgångspunkt från Bostadsmarknadsenkäten kvantifiera bostadsbehovet. Det handlar här om antal kommuner med bostadsbrist – inte om antal bostäder som behövs. Vi bedömer det inte som möjligt att få en tillförlitlig kvantifiering av behovet via kommunerna. Däremot försöker vi genom 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.

Bristen på större lägenheter ökar

- Det vanligaste är att det är brist på små och medelstora hyresbostäder, men ofta saknas även ett tillräckligt utbud av andra boendeformer. Äldre som vill flytta till något mindre, ungdomar, barnfamiljer och hushåll med höga krav på attraktivt läge, är de grupper som de flesta kommuner pekar på när det gäller vilka som drabbas av bostadsbristen.
- Drygt fyra av fem kommuner med bostadsbrist i någon kommundel⁴ pekar på behovet av små hyreslägenheter. Det är något färre än föregående år. Men det är även brist på andra lägenhetsstorlekar. Det är fler kommuner som inte kan tillgodose efterfrågan på större lägenheter. Två tredjedelar av kommunerna redovisar brist på tre rum och kök. Drygt hälften 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.

⁴ 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.

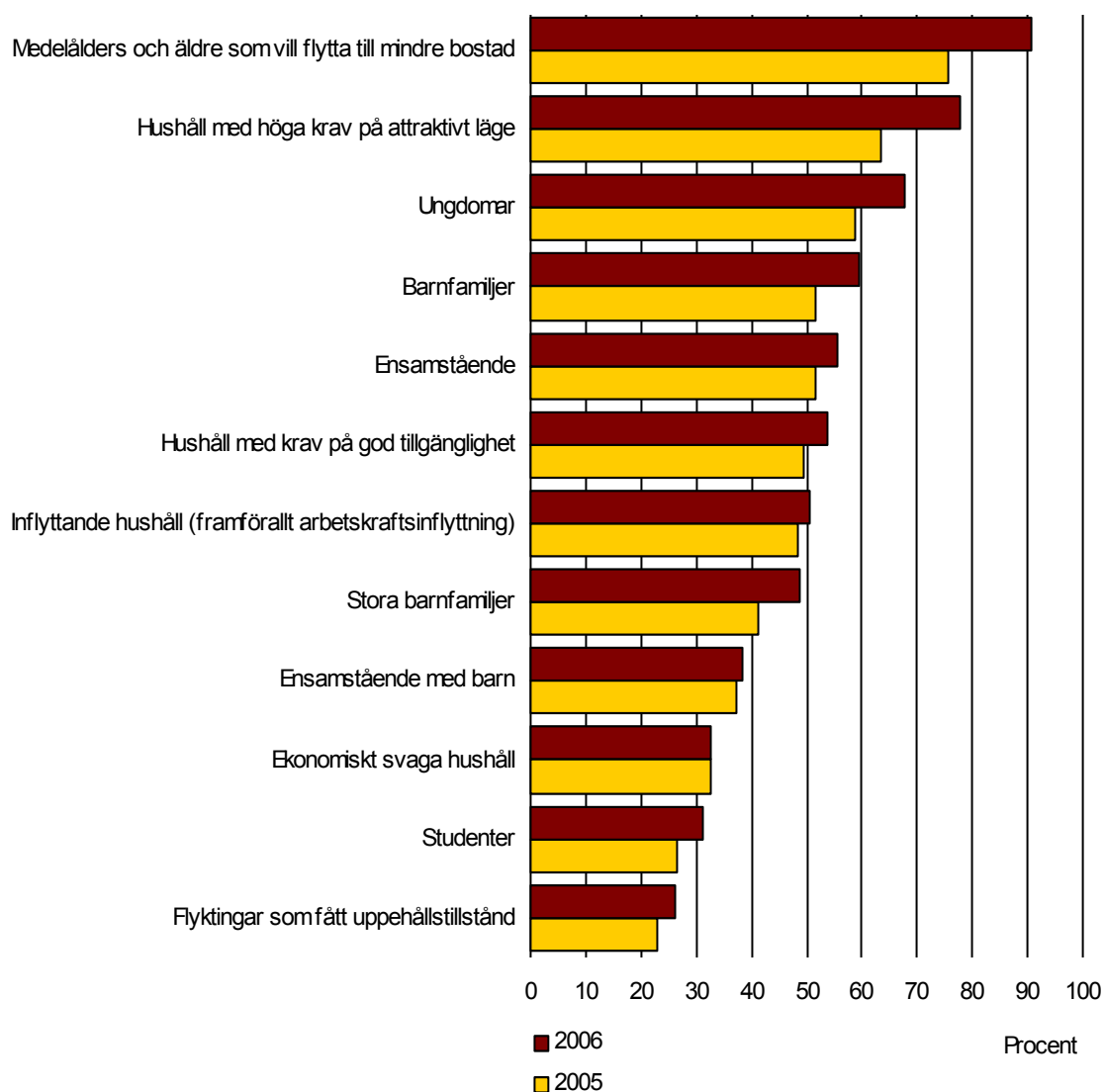
För vilka grupper är det brist på bostäder? Procent av kommuner med bostadsbrist i någon kommunedel.



Unga och äldre

- Även i år är den grupp som flest kommuner lyfter fram pensionärer som vill flytta till en mindre bostad. Det är tydligt att det är många kommuner som märker av en ökad efterfrågan från de äldre hushållen.
- Fortfarande är ungdomarna en grupp som drabbas hårt av bostadsbristen. På en bostadsmarknad med låg omsättning får de unga svårt att hitta något som de har råd med – de bostäder som eventuellt finns att tillgå är antingen för stora eller alldeles för dyra.
- En aktuell fråga i många kommuner är att skapa bostäder i attraktiva lägen. I år har 2 av 3 kommuner med någon form av bostadsbrist uppgett att det är brist på bostäder för hushåll med höga krav på attraktivt läge.

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

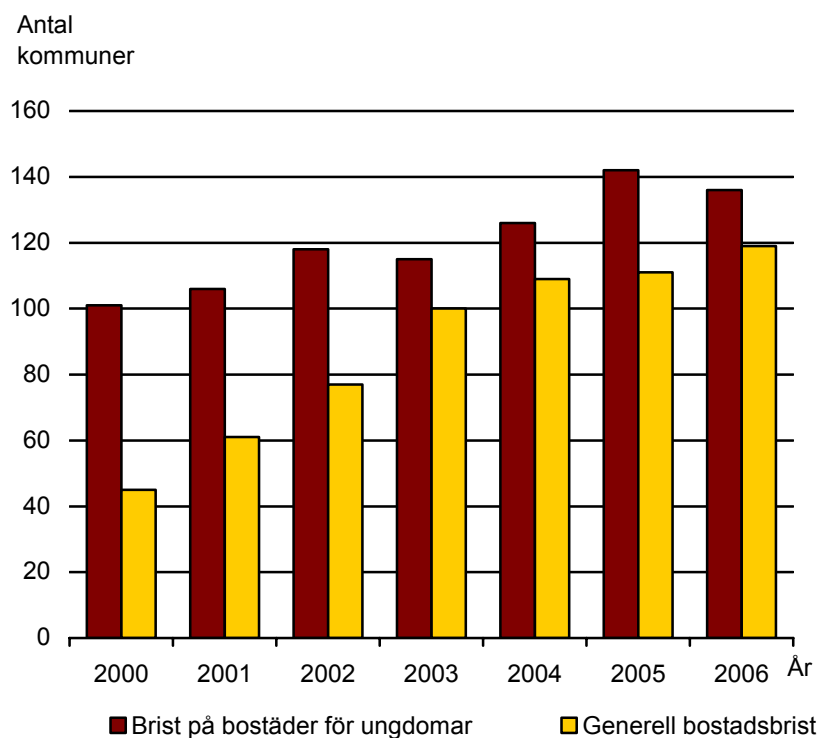


Oavsett befolkningsstorlek har samtliga kommuner brist för äldre som vill flytta till en mindre bostad. Behovet är störst i storstadsområdena (främst i Storgöteborg) och i de minsta kommunerna. I storstadsområdena är även brist stor för ungdomar och ekonomiskt svaga hushåll. I högskoleorterna är det främst brist för hushåll med krav på attraktivt läge. Även de mindre kommunerna lyfter fram denna grupp.

Det behövs fler bostäder för ungdomar och studenter

- Antalet kommuner med brist på bostäder för unga har ökat kontinuerligt från var tredje kommun år 2000 till att omfatta närmare hälften av kommunerna 2005. I år har något färre, 136 kommuner, uppgett att de har brist på bostäder för unga. Det är fler kommuner som har brist på lämpliga bostäder för ungdomar än som har generell bostadsbrist, men ofta rör det sig om samma kommuner. Cirka hälften av de kommuner som uppger att de har brist på bostäder för ungdomar är belägna utanför storstäderna och högskoleorterna.
- 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.
- Paradoxalt nog verkar insatserna för ungdomar att minska när bostadsbristen ökar. Det hänger samman med att de vanligaste insatserna hittills varit hyresrabatter och andra åtgärder som bostadsföretagen tar till för att locka ungdomsgruppen till tomma lägenheter.

Antal kommuner med brist på bostäder för ungdomar jämfört med hur många kommuner som har bostadsbrist generellt sett, 2000–2006



- Totalt 67 kommuner uppger att de har bostadsbrist för studenter men flera av högskoleorterna rapporterar att de inte längre har någon sådan brist. Detta gäller Kalmar, Gotland, Karlskrona, Örebro och Östersund. Det är nu inte mer än 15 av högskolekommunerna⁵ som bedömer att det är brist på lämpliga bostäder för studenter, jämfört med 19 förra året. Mer om studenternas situation finns i avsnittet om byggande.

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

Region	Brist på bostäder för ungdomar	studenter	Generell bostadsbrist
Storstockholm	24	16	21
Storgöteborg	10	7	12
Stormalmö	9	3	11
Högskoleorter	24	9	17
Övriga kommuner	69	32	58
Totalt	136	67	119

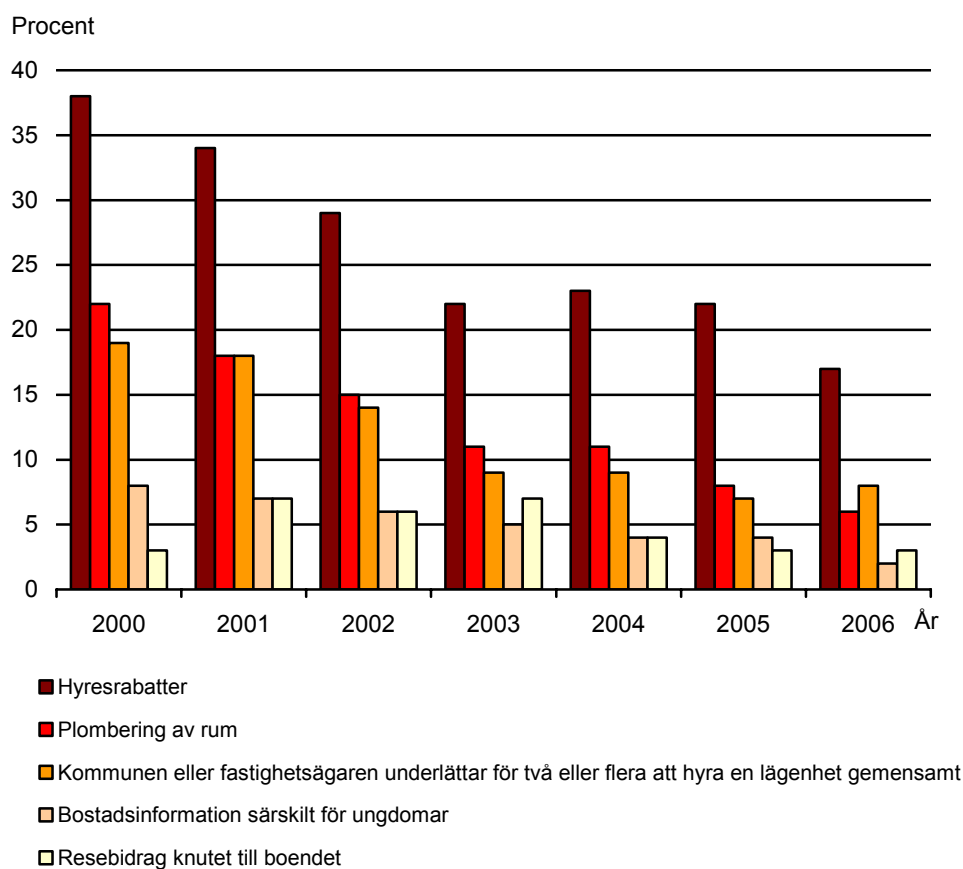
Få insatser för ungdomar

- Ett fyrtiotal kommuner uppger att det finns särskilda ungdomsbostäder i kommunen. Härmed avses bostäder som är avsedda för personer under en viss ålder. Sammanlagt rör det sig om cirka 3 600 ungdomsbostäder i hela landet. I förra årets bostadsmarknadsenkät uppgav ett femtiotal kommuner att det fanns cirka 3 800 ungdomsbostäder i landet.
- Nyproduktion av särskilda ungdomsbostäder förekommer ytterst sparsamt. Det är däremot en del kommuner som försöker få till stånd nyproduktion av små och förhållandevis billiga vanliga hyreslägenheter för att underlätta för ungdomar ska kunna skaffa sig en egen bostad.
- Närmare hälften av kommunerna har någon typ av särskilda insatser på gång för att underlätta för ungdomar att skaffa sig en egen bostad. Andelen har minskat de senaste åren. Paradoxalt nog verkar det alltså som om insatserna för ungdomar minskar när bostadsbristen ökar.
- Det vanligaste är fortfarande hyresrabatter till ungdomar. Det förekommer i 48 kommuner, varav 4 av 10 har problem med tomma lägenheter i allmännyttan.
- I 16 kommuner förekommer att man plomberar rum i lägenheter och hyr ut t.ex. treor som tvåor för att ungdomar ska ha råd att hyra dem. Också detta gäller i hög utsträckning kommuner med många tomma lägenheter.

⁵ Här definierat som kommuner med en högskola med minst 500 studenter, exklusive dem som läser på distans – nu 44 kommuner.

- Såväl hyresrabatter som plombering av rum är ofta åtgärder från bostadsföretagens sida för att locka ungdomar till outhyrda lägenheter. I takt med att problemen med tomma lägenheter har minskat har den här typen av insatser för ungdomarna blivit allt mindre vanliga.
- I cirka 25 kommuner försöker man underlätta för ungdomar att dela lägenhet. En handfull kommuner har satsat på bostadsinformation särskilt för ungdomar. Också dessa åtgärder har blivit mindre vanliga.
- Resebidrag knutet till boendet förekommer ytterst sparsamt. I en del fall riktar detta sig dock primärt till studenter.

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



Färre kommuner brottas med tomma lägenheter och rivningar

Antalet kommuner som har problem med tomma lägenheter fortsätter att minska.

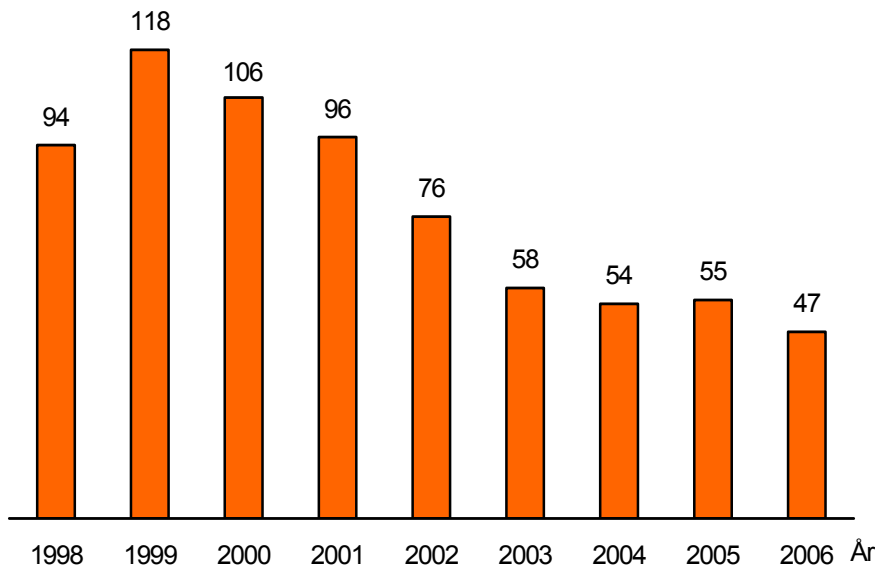
Det är 47 kommuner som överväger att riva delar av det allmännyttiga beståndet under 2006–2007. Det har inte tillkommit några nya kommuner utan det handlar om kommuner som rivit tidigare. Antalet lägenheter som är aktuella för rivningar minskar

Den 1 september 2005 fanns det enligt siffror från SCB 13 546 outhyrda lägenheter i flerbostadshus. Det motsvarar 1,7 procent av beståndet i landet.

- Antalet lediga lägenheter i det allmännyttiga bostadsbeståndet fortsätter att minska. Det är allt färre kommuner enligt bostadsmarknadsenkäten som upplever vakanserna som ett problem.
- Antalet kommuner som i Bostadsmarknadsenkäten uppger att de har så många tomma lägenheter i allmännyttan att detta utgör ett problem har minskat från 28 procent till 21 procent under det senaste året. Detta kan jämföras med 49 procent för fem år sedan.
- I de 62 kommuner där de outhyrda lägenheterna alljämt utgör ett problem finns det nu sammanlagt 7 700 tomma lägenheter. Det är en markant minskning jämfört med för ett par år sedan (2002) då cirka 140 kommuner med problem hade sammanlagt 21 100 tomma lägenheter.
- Arbetsplatsnedläggelser och/eller neddragning av servicen, kombinerat med långa avstånd till centralorten kan göra att bostäderna ”ute i byarna” inte efterfrågas längre. Det kan handla om bostäder som byggdes – och beboddes – så sent som på åttiotalet. Folk har flyttat till centralorten eller till andra delar av kommunen, där det finns jobb och ett bättre serviceutbud.

Det rivs i samma kommuner igen

Antal kommuner som anger att det är aktuellt att riva 2006–2007



SCB redovisade i april 2006 ny statistik som visar att 20 500 bostäder har rivits på grund av uthyrningssvårigheter under de senaste åtta åren. Rivningarna har skett i 134 kommuner. Det finns ett klart samband mellan detta och minskad befolkning.

- Av de 134 kommuner som har rivit bostäder på grund av uthyrningssvårigheter under åren 1998–2006 anger cirka 50 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 2005–2006.
- Till skillnad från föregående år är det endast kommuner som har rivit tidigare som anger att det kan bli aktuellt att riva igen. Det verkar inte tillkomma några nya kommuner.
- Enligt SCB rev 34 kommuner sammanlagt cirka 1 600 lägenheter i flerbostadshus under 2005. Flest lägenheter revs i Hallsberg, Sandviken, Östhammar, Ljusdal och Söderhamn.
- Enligt Bostadsmarknadsenkäten är det totalt knappt 50 kommuner som nu överväger att riva sammanlagt drygt 2 800 bostäder på grund av uthyrningssvårigheter och av dem har merparten redan rivit av detta skäl de senaste fem åren. Det innebär att det i hög utsträckning är samma kommuner som under en lång tid och trots åtgärder, har problem med vikande efterfrågan på bostadsmarknaden.
- 10 kommuner står för över hälften (1 600) av de planerade rivningarna.

Färre rivningar framöver

- Bostadsmarknadsenkäten visar att det i år är något färre kommuner som uppger att det kan bli aktuellt att riva bostäder på grund av uthyrningssvårigheter. Även antalet lägenheter som är aktuella för rivning är mindre 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
Antal kommuner	76	58	54	55	47
Antal lägenheter	5 780	3 230	3 810	4 200	2 800

Observera att inte alla dessa rivningar blev genomförda

Nu rivs miljonprogrammets hus

- I de flesta fall är det hus byggda på 1960- eller 70-talet som rivs för att det inte längre finns någon efterfrågan. 4 av 5 lägenheter som kan komma att rivas är byggda då. Resten gäller i huvudsak hus byggda på 1940- eller 50-talet.

Lägenheter som kan komma att rivas på grund av uthyrningssvårigheter under år 2006–2007, fördelat på byggår.

Byggperiod lägenheterna	Procent av lägenheterna	Antal kommuner
Före 1940	1	4
1940- eller 50-talet	16	13
1960 eller 70-talet	81	39
1980-talet eller senare	2	1

”Malpåsar” kvar

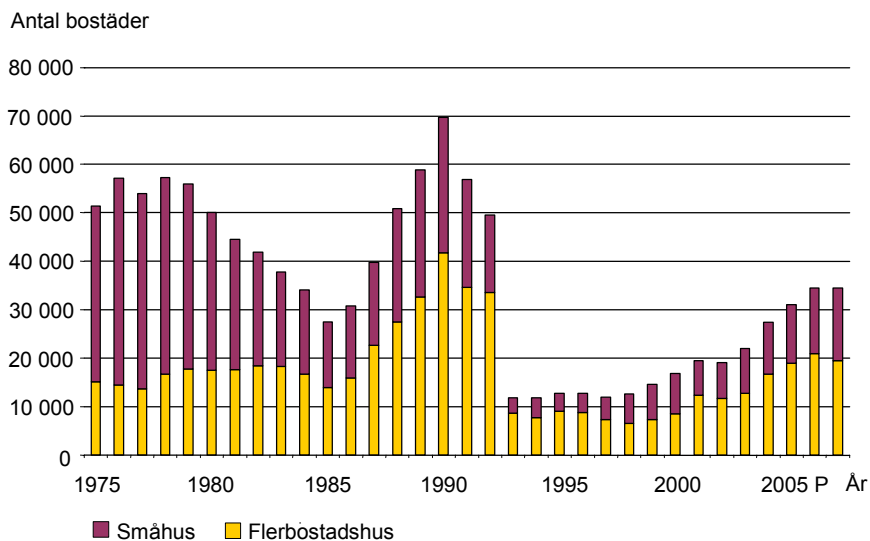
- I knappt var femte kommun finns det lägenheter ”i malpåse”, det vill säga bostäder i flerbostadshus som har bommats igen tills vidare för att det inte går att få lägenheterna uthyrda. Ibland talar man om ”kallställda” lägenheter. I många fall funderar man på att riva dessa lägenheter.
- I år rör det sig om ett 50-tal kommuner med sammanlagt cirka 1 600 lägenheter ”i malpåse”

Bostadsbyggande

Bostadsbyggandet ökar men bara i år

Bostadsbyggandet har ökat i en stadig takt de senaste åtta åren. Sedan 1997 har antalet påbörjade bostäder ökat med 135 procent, inräknat nettotillskott genom ombyggnad. Bostadsmarknadsenkäten indikerar att bostadsbyggandet fortsätter att öka i år men kan komma att bli oförändrat eller t.o.m. minska något nästa år. Byggandet förväntas i år öka främst i Stockholms stad och bland kommuner med färre än 75 000 invånare.

Antal påbörjade bostäder i nybyggnad 1975–2005 samt Boverkets prognos för 2006–2007.



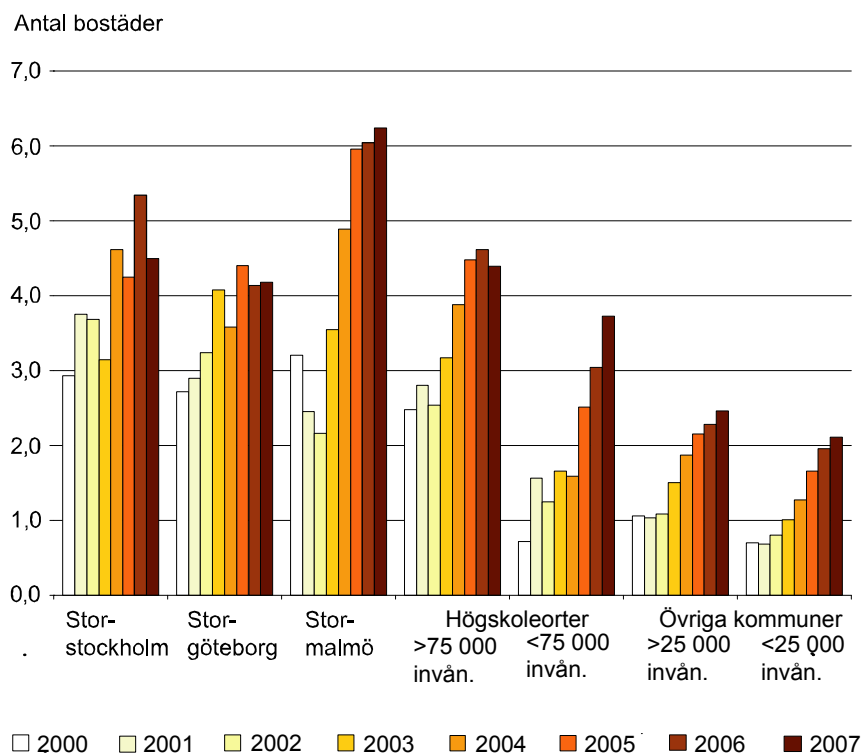
Källa: SCB 1975–2005, Boverket 2006–2007

- År 2005 påbörjades enligt statistik från SCB cirka 35 000 nya bostäder, varav 31 100⁶ genom nybyggnad medan 3 800 netto tillkom genom ombyggnad av främst lokaler eller vindar. Cirka 22 800 bostäder påbörjades i flerbostadshus och 12 000 i småhus. Var sjätte ny bostad i flerbostadshus tillkom genom ombyggnad.
- Drygt hälften av de påbörjade bostäderna fanns i de tre storstadsregionerna. I Storstockholm och Stormalmö var antalet påbörjade bostäder bland det mest omfattande sedan miljonprogrammets dagar. Även i Storgöteborg och i övriga högskoleorter med fler än 75 000 invånare var bostadsbyggandet omfattande. Däremot har det byggts jämförelsevis få bostäder bland de medelstora och mindre kommunerna, även om byggandet i dessa kommuner i stort sett har fördubblats under de senaste tre åren.
- Stockholms stad var den kommun som hade flest antal påbörjade bostäder, cirka 4 800 inräknat nettotillskott genom ombyggnad, följt av Uppsala och Malmö med cirka 2 000 samt Göteborg med cirka 1 900.
- I Stormalmö påbörjades betydligt fler bostäder i förhållande till invånarantalet än i Storstockholm och Storgöteborg. I genomsnitt i riket påbörjades 3,9 bostäder per 1 000 invånare, inklusive nettotillskott genom ombyggnad. I Stormalmö påbörjades cirka 7,1, i Storstockholm 5,0 och i Storgöteborg 4,5 och bland övriga större högskoleorter 4,9 bostäder per 1 000 invånare. Bland övriga mindre högskoleorter påbörjades 3,0, övriga kommuner med fler än 25 000 invånare 2,4 och övriga kommuner med högst 25 000 invånare 1,7 bostäder per 1 000 invånare⁷.

⁶ Uppgifter från SCB bearbetade av Boverket

⁷ Observera att nettotillskott genom ombyggnad inte är redovisat i diagrammen i detta avsnitt.

Antal påbörjade bostäder per 1 000 invånare 2000–2005, nybyggnad, samt förväntat bostadsbyggande 2006–2007⁸



Källa: SCB 2002–2005, Boverket 2006–2007

Bostadsbyggandet ökar i mindre städer

- Kommunernas bedömningar av bostadsbyggandet de närmaste åren har i genomsnitt varit något högre än det faktiska byggandet, och vi har därför justerat dessa med utgångspunkt i överskattningen de senaste fyra åren.
- Bostadsbyggandets omfattning i Stockholms stad utgör en osäkerhet. I årets enkät anger Stockholms stad att 10 000 bostäder i nybyggnad kommer att påbörjas i år och 7 000 nästa år. Det kan jämföras med de cirka 3 600 som påbörjades i staden förra året. Vi har valt att justera siffrorna för hela Storstockholm med utgångspunkt i antalet bostäder i säkra projekt⁹ på projektlistorna. Det skulle innebära cirka 10 100 bostäder för hela Storstockholm. Det innebär att bostadsbyggandet i Storstockholm antas öka med drygt 30 procent i år men minskar med cirka 15 procent nästa år. Sammantaget tyder då kommunernas bedömningar på att antalet påbörjade bostäder genom nybyggnads ökar med cirka 11 procent i år och att byggandet inte ökar ytterligare år 2007.

⁸ Justerade tal, se textavsnitt.

⁹ "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.

- I riket utanför Storstockholm ökar antalet påbörjade bostäder med 6 procent i år och med 4 procent nästa år. Tillväxten i bostadsbyggandet tycks i stort sett upphöra i Storgöteborg, Stormalmö och i gruppen övriga högskoleorter med mer än 75 000 invånare. Däremot kan antalet påbörjade bostäder bland kommuner med färre än 75 000 invånare komma öka med cirka 30 procent från år 2005 till år 2007. Byggandet ökar i cirka två tredjedelar av dessa kommuner. I absoluta tal är ökningen dock inte så stor, runt 2 000 fler bostäder på två år. Störst tillväxt förväntas bland de mindre högskoleorterna, där antalet påbörjade bostäder i förhållande till invånarantalet kan nå upp till riksgenomsnittet år 2007.

Hur mycket och var byggs det?

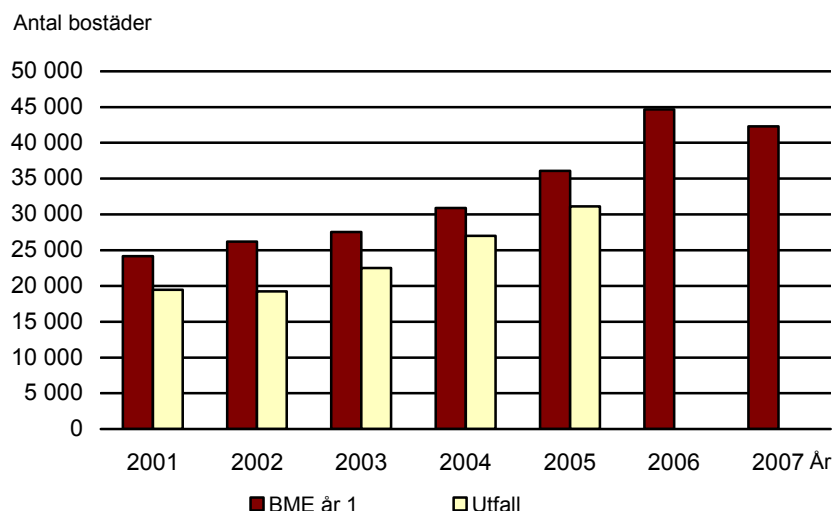
Kommunernas bedömningar visar på en fortsatt ökning av bostadsbyggandet under 2006. Det skulle innebära en nyproduktion på cirka 34 500 bostäder i år. Stockholms län står för en stor del av ökningen. Andelen osäkra projekt, planberedskapen och bygglovsstatistiken tyder dock på att man i många län – däribland Stockholms – inte kommer att nå upp till förväntade nivåer. Kommunernas uppgifter för 2007 visar på ett minskat byggande.

Ökat byggande i år – minskning nästa år

- De bedömningar som kommunerna gör i bostadsmarknadsenkäten innebär så gott som alltid en överskattning av det totala påbörjandet i landet. Under de senaste fem åren har kommunernas sammanlagda bedömningar av bostadsbyggandet legat i genomsnitt 18 procent högre än utfallet på riksnivå. Träffsäkerheten har varit bättre de senaste tre åren, men med stora skillnader mellan kommuner och län. Med utgångspunkt i den genomsnittliga överskattningen de senaste åren i riket utanför Storstockholm har överskattningen varit 14 procent. Kommunerna i Stockholms län överskattade t.ex. påbörjandet med hela 37 procent förra året. Ungefär lika illa var det i Blekinge och ännu sämre i Kalmar, Dalarnas, Gävleborgs, Jämtlands och Norrbottens län. Medan kommunerna i de båda andra storstadslänen samt Uppsala, Östergötlands, Jönköpings, Kronobergs, Gotlands och Hallands län lyckades pricka in antalet lägenheter i byggstarter nästan på pricken. Och i Västerbottens län blev utfallet 36 procent *högre* än förväntat.
- Om man antar att det sammanlagda utfallet i förhållande till kommunernas bedömningar av förväntat bostadsbyggande¹⁰ blir som det i genomsnitt blivit de senaste åren tyder Bostadsmarknadsenkäten på att cirka 34 500 bostäder kommer att byggas i nyproduktion under innevarande år. (se även sid. 39)
- För nästa år pekar kommunernas bedömningar mot en viss *minskning* av bostadsbyggandet, till cirka 33 700 bostäder, fortfarande under antagande om en överskattning från kommunernas sida. Men osäkerheten är större om volymerna nästa år, vilket kan slå både uppåt och neråt.

¹⁰ Förväntat bostadsbyggande = kommunernas bedömning av hur många bostäder som totalt sett kommer att påbörjas i nyproduktion under 2006 respektive 2007.

Förväntat bostadsbyggande enligt BME 2001–2007 jämfört med utfallet 2001–2005



Omfattande projektlistor – men många osäkra projekt

- Kommunerna har väldigt mycket på gång på sina projektlistor – sammanlagt nästan 56 000 bostäder för påbörjande år 2006, drygt 14 000 fler än för ett år sedan.
- Endast 56 procent av planerade bostäder finns i projekt som bedöms som säkra. Det är en lägre andel än förra året, då 64 procent låg i säkra projekt. Orsaken är att antalet bostäder i osäkra projekt i Stockholms stad har ökat markant.
- Kommunerna är sammantaget mer osäkra ifråga om flerbostadshusbyggandet än om småhusbyggandet. Av planerade lägenheter i flerbostadshus är bara cirka hälften i säkra projekt. Men om Stockholms stad exkluderas är andelen 67 procent, vilket till och med är något högre än förra året.
- I Stockholms stad finns i år hela 8 500 bostäder på projektlistan, som sammantaget omfattar 14 500 bostäder. En stor andel finns dock i projekt som inte bedömts som säkra. I övriga kommuner ökar antalet bostäder i projektlistorna sammantaget med 5 700, från 35 500 förra året till drygt 41 000 i år.
- På projektlistorna för 2007 finns bortåt 50 000 lägenheter upptagna, men där är osäkerheten väldigt stor – bara cirka 30 procent ligger i projekt som kommunerna bedömer som säkra. Det är också en något lägre andel än det var för år 2 förra året.
- Detaljplan är klar för ungefär 32 900 eller cirka 60 procent av de bostäder som avses påbörjas år 2006, vilket också det är en lägre andel än förra årets 64 procent. För 2007 gäller att detaljplanen är framme för 15 000 bostäder, eller cirka 30 procent av dem som planeras för byggstart 2007, vilket är samma andel som förra året.

- Sammanfattningsvis tyder kommunernas bedömningar på en fortsatt uppgång i bostadsbyggandet 2006 och en minskning 2007 men uppgifterna är mer osäkra i år än förra året.

Räcker byggandet?

- Över 80 procent av förväntat bostadsbyggande 2006 och lika stor del 2007 ligger i de 118 kommuner som uppger att det är bostadsbrist totalt sett på bostadsmarknaden. Ändå bedömer var femte kommun med bostadsbrist att bostadsbristen kommer att öka under närmaste två åren och över hälften att den kommer att bestå. Knappa tre av tio tror att bristen kommer att minska.

Stockholms stad räknar med dramatisk ökning av bostadsbyggandet

- Kommunerna i Stockholms län stod för ungefär en fjärdedel av bostadsbyggandet under 2005, enligt vad som hittills rapporterats in till SCB. Det var betydligt mindre än under 2004. Västra Götalands län och Skåne län ökade därigenom sina andelar 2005 till 17 respektive 18 procent.
- Enligt Bostadsmarknadsenkäten kommer bostadsbyggandet nu att öka mycket kraftigt i Stockholms län – så mycket att kommunerna där kan komma att stå för nästan 40 procent av bostadsbyggandet 2006. Bara 11 procent av det förväntade bostadsbyggandet ligger därmed i Västra Götalands län och bara 14 procent i Skåne.
- Inom Stockholms län dominerar Stockholms stad starkt och står för nära 60 procent av det förväntade bostadsbyggandet i länet. Man bedömer där att hela 10 000 bostäder kommer att kunna påbörjas under 2006 och 7 000 nästa år. Det skulle innebära en dramatisk ökning jämfört med tidigare år. Förra året påbörjades bara cirka 3 550 bostäder och året innan cirka 3 600. Snittet sedan 1975 har legat på mindre än 2 200 bostäder per år. Se även sid. 39.
- Förutom dessa tre storstadslän är det Uppsala, Hallands, Östergötlands, Södermanlands, Västmanlands och Örebro län som i nämnd ordning har det högsta förväntade bostadsbyggandet 2006.

Länsvis fördelning av faktiskt bostadsbyggande 2005 och av kommunernas förväntade nyproduktion 2006

Län	Utfall SCB 2005*	Andel av byggandet 2005	Förväntat påbörjande 2006**	Andel av byggandet 2006	Ökning 2006 jämfört med utfallet 2005
Stockholm	7 580	26	17 290	39	9 705
Uppsala	2 227	8	2 130	5	-99
Södermanland	814	3	1 150	3	332
Östergötland	910	3	1 340	3	425
Jönköping	856	3	950	2	89
Kronoberg	582	2	870	2	286
Kalmar	324	1	750	2	424
Gotland	203	1	400	1	197
Blekinge	279	1	570	1	295
Skåne	5 431	18	6 390	14	960
Halland	1 672	6	1 520	3	-157
Västra Götaland	4 887	17	5 940	13	1053
Värmland	597	2	880	2	285
Örebro	518	2	1 020	2	502
Västmanland	489	2	1 040	2	550
Dalarna	231	1	530	1	299
Gävleborg	136	0	530	1	395
Västernorrland	219	1	340	1	116
Jämtland	126	0	280	1	149
Västerbotten	1 014	3	850	2	-167
Norrbotten	287	1	770	2	481
Riket	29 382*	100	45 500**	100	15 283

* Preliminära uppgifter från SCB. Siffrorna är pga. eftersläpning i rapporteringen något underskattade. Boverket bedömer att det faktiska utfallet totalt sett blev 31 100 bostäder.

** Mot bakgrund av de senaste årens utfall i förhållande till kommunernas bedömningar och med anledning av Stockholmstads uppgifter (se sid. 39) har Boverket beräknat att den totala nivån för år 2006 bör reduceras till cirka 34 500.

**Ökat bostadsbyggande i nästan alla län
– men mest i Stockholms län**

- I nästan alla län förväntas en ökning av det sammanlagda bostadsbyggandet år 2006 jämfört med inrapporterat byggande 2005. Undantaget är framförallt Västerbottens län men där påbörjades över tusen lägenheter förra året, vilket var betydligt mer än man hade räknat med.
- Den i absoluta tal största ökningen räknar man med i Stockholms län, där det förväntas byggas nästan 10 000 fler bostäder i år än förra året (se sid. 39). Stockholms län står därmed för två tredjedelar av den sammanlagda förväntade ökningen av bostadsbyggandet i landet 2006. Därefter kommer kommunerna i Västra Götalands län med en sammanlagd beräknad ökning på bortåt tusen bostäder tätt följd av Skånekommunerna.
- Men procentuellt sett, i förhållande till utfallet 2005, är det faktiskt i Gävleborgs län som den största ökningen ligger. Där förväntas 530 bostäder påbörjas i år, jämfört med bara 130 förra året. Det hänger troligen

samman med förseningar. Man hade räknat med betydligt högre ingångsättande förra året.

- Det är generellt så att i de län där utfallet var lågt i förhållande till förväntat byggande förra året finns det nu höga förväntningar om ett ökat byggande i år i stället. Förutom i Stockholms och Gävleborgs län gäller detta i Kalmar, Blekinge, Dalarna, Jämtlands och Norrbottens län.

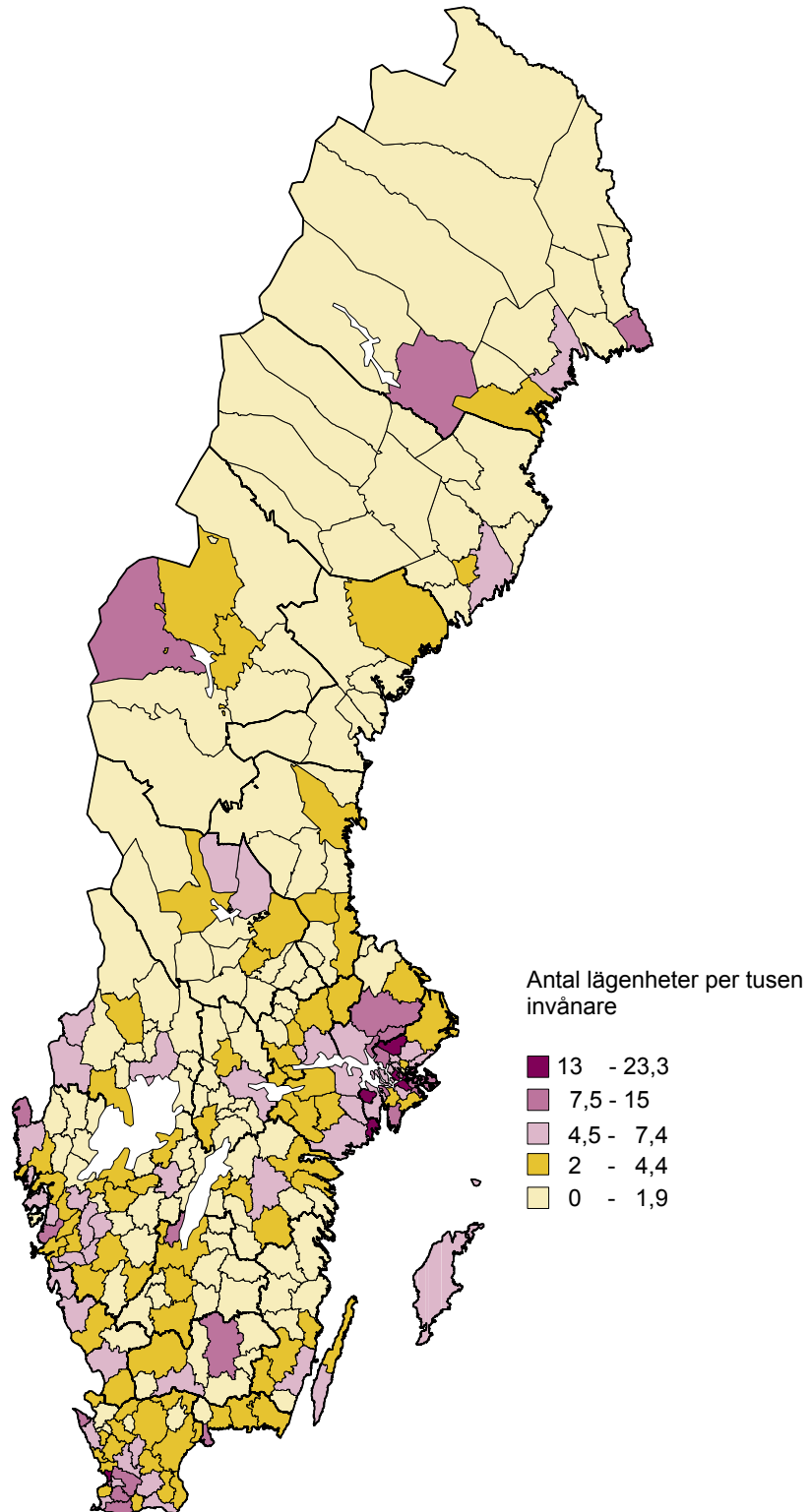
Bostadsbyggandet i förhållande till befolkningen

- Även i förhållande till invånarantalet förväntas bostadsbyggandet 2006 bli högt i Stockholms län, med över 9 bostäder per tusen invånare. Detta är mycket högt, både i förhållande till andra regioner och jämfört med tidigare års bostadsbyggande. Därefter kommer Uppsala län och Gotland, följt av Skåne och Halland.
- Västra Götalands län ligger betydligt lägre, bara 3,9 bostäder per tusen invånare men där är, som tidigare nämnts, i gengäld en betydligt större säkerhet kring förväntade volymer. Östergötlands, Jönköpings, Kalmar, Värmlands, Västerbottens och Norrbottens län ligger också runt 3 bostäder per tusen invånare i förväntad produktion 2006. Dalarnas, Gävleborgs, Västernorrlands och Jämtlands län ligger lägst, med bara runt 2 bostäder per tusen invånare.
- Uppgifterna om förväntat bostadsbyggande per tusen invånare i tabellen nedan baseras på kommunernas egna bedömningar, som innebär ett genomsnitt för riket på 4,9 bostäder per tusen invånare år 2006 och 4,7 år 2007. Som tidigare nämnts bedömer Boverket att totalsiffrorna bör skäras ner med åtminstone 18 procent, vilket skulle innebära 3,8 respektive 3,7 bostäder per tusen invånare.

Förväntat bostadsbyggande 2006 och 2007, avrundade siffror

Län	Förväntat påbörjande 2006		Förväntat påbörjande 2007		Ökn 2006 till 2007 Procent
	Antal lgh*	Per tusen invånare	Antal lgh*	Per tusen invånare	
Stockholm	17 290	9,1	13 570	7,2	-21
Uppsala	2 130	7,0	1 990	6,6	-6
Södermanland	1 150	4,4	1 140	4,3	-1
Östergötland	1 340	3,2	1 420	3,4	6
Jönköping	950	2,9	9300	2,8	-1
Kronoberg	870	4,9	880	4,9	1
Kalmar	750	3,2	780	3,3	4
Gotland	400	7,0	300	5,2	-25
Blekinge	570	3,8	810	5,4	41
Skåne	6 390	5,5	6 870	5,9	8
Halland	1 520	5,3	1 550	5,4	3
Västra Götaland	5 940	3,9	6 630	4,3	30
Värmland	880	3,2	960	3,5	9
Örebro	1 020	3,7	860	3,1	-16
Västmanland	1 040	4,0	970	3,7	-7
Dalarna	530	1,9	430	1,6	-18
Gävleborg	530	1,9	460	1,7	-13
Västernorrland	340	1,4	430	1,8	28
Jämtland	280	2,2	260	2,0	-7
Västerbotten	850	3,3	890	3,5	5
Norrbottn	770	3,1	700	2,8	-8
Riket	45 500	4,9	42 850*	4,7	-4

* Mot bakgrund av de senaste årens utfall i förhållande till kommunernas bedömningar och med anledning av Stockholms stads uppgifter har Boverket beräknat att den totala nivån bör reduceras till cirka 34 500 bostäder år 2006 och 33 700 år 2007.

Bostadsbyggandet per tusen invånare 2006 per kommun

Dålig täckning i säkra projekt och detaljplaner

- Som ytterligare underlag för en bedömning av utfallet 2006 jämför vi i detta avsnitt uppgifterna om kommunernas bedömningar av bostadsbyggandet 2006 med antal bostäder i säkra¹¹ projekt och antal bostäder i projekt med färdig detaljplan¹².
- Det finns cirka 30 800 bostäder i säkra projekt på projektlistorna. I vissa län är antalet bostäder i säkra projekt mycket lågt i förhållande till förväntat bostadsbyggande. Det gäller framförallt Blekinge, Västmanlands och Värmlands län, där mindre än hälften av förväntat byggande täcks upp av säkra projekt, och i Jönköpings, Gävleborgs, Dalarna och Stockholms län är det bara lite över hälften.
- Enligt Bostadsmarknadsenkäten är detaljplan klar för cirka 32 900 bostäder som avses påbörjas år 2006. I vissa län finns det ganska dålig planberedskap i förhållande till förväntat påbörjande. Det gäller i synnerhet Dalarna, Västernorrlands, Värmlands, Norrbottens och Västmanlands län, men även Stockholms och Östergötlands län.

¹¹ För definition se not 9, sidan 39.

¹² Observera att vi inte kan knyta uppgifterna om säkra projekt och detaljplaner till just de projekt som kommunerna räknat in i sin bedömning av påbörjandet under år 2006.

Förväntat bostadsbyggande år 2006 per län, jämfört med antal bostäder i säkra projekt respektive med färdig detaljplan de senaste tolv månaderna, avrundade siffror

Län	Förväntat påbörjande 2006	Antal bostäder i säkra projekt	Antal bostäder i färdiga detaljplaner	Bostäder i säkra projekt i förhållande till förväntat byggande, procent	Bostäder i klara detaljplaner i förhållande till förväntat byggande, procent
Stockholm	17 290	9 750	10 290	56	60
Uppsala	2 130	2 080	1 910	98	90
Södermanland	1 150	860	1 160	75	101
Östergötland	1 340	920	1 020	69	76
Jönköping	950	510	590	54	62
Kronoberg	870	1 000	880	115	102
Kalmar	750	600	500	80	66
Gotland	400	210	500	53	125
Blekinge	570	210	410	36	72
Skåne	6 390	4 750	5 740	74	90
Halland	1 520	1 090	1 160	72	77
Västra Götaland	5 940	5 010	4 730	98	93
Värmland	880	370	480	41	55
Örebro	1 020	950	850	93	83
Västmanland	1 040	380	600	37	58
Dalarna	530	290	200	55	37
Gävleborg	530	290	420	54	78
Västernorrland	340	220	140	66	43
Jämtland	280	160	180	60	65
Västerbotten	850	610	710	72	84
Norrbotten	770	560	440	73	57
Riket	45 500	30 810	32 890	69	74

Störst osäkerhet i Stockholms län

- Det finns skäl att titta lite närmare på de tre storstadslänen, som ju står för en mycket stor del av det sammanlagda bostadsbyggandet i landet.
- I Stockholms län summerar kommunernas bedömningar till 7 500 fler lägenheter än vad det finns i säkra projekt¹³ på projektlistorna. Det fattas detaljplan för minst 7 000 av de bostäder som man räknar med ska kunna påbörjas 2006. Det finns alltså en påtaglig risk för att bostadsbyggandet kommer att bli betydligt lägre där än förväntat. Detta får i så fall genomslag såväl på den relativa fördelningen av nyproduktionen som på den totala volymen i riket.

¹³ Se not 9, sidan 39.

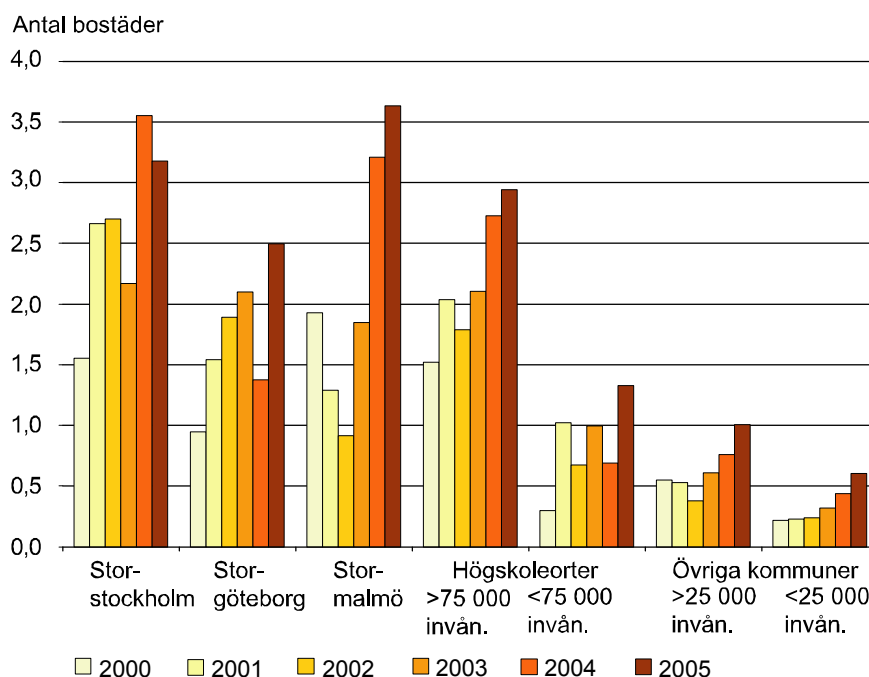
- I Skåne summerar kommunernas bedömningar till 1 600 fler lägenheter än vad det finns i säkra projekt på projektlistorna. Planberedskapen ser bra ut, även om det fattas 650 bostäder i färdiga detaljplaner i förhållande förväntade bostadsbyggandet. Detaljplaneläget i Skåne är alltså mycket bättre än i Stockholm.
- I Västra Götaland, där förväntat bostadsbyggande är förhållandevis lågt i förhållande till de båda andra storstadslänen, överensstämmer kommunernas bedömningar väldigt väl, såväl med antalet bostäder i säkra projekt på projektlistorna som med omfattningen av färdiga detaljplaner.

Småhusbyggandet ökar

Byggandet av flerbostadshus kan koma att nå en topp i år. Medan småhusbyggandet kan komma att fortsätta att öka

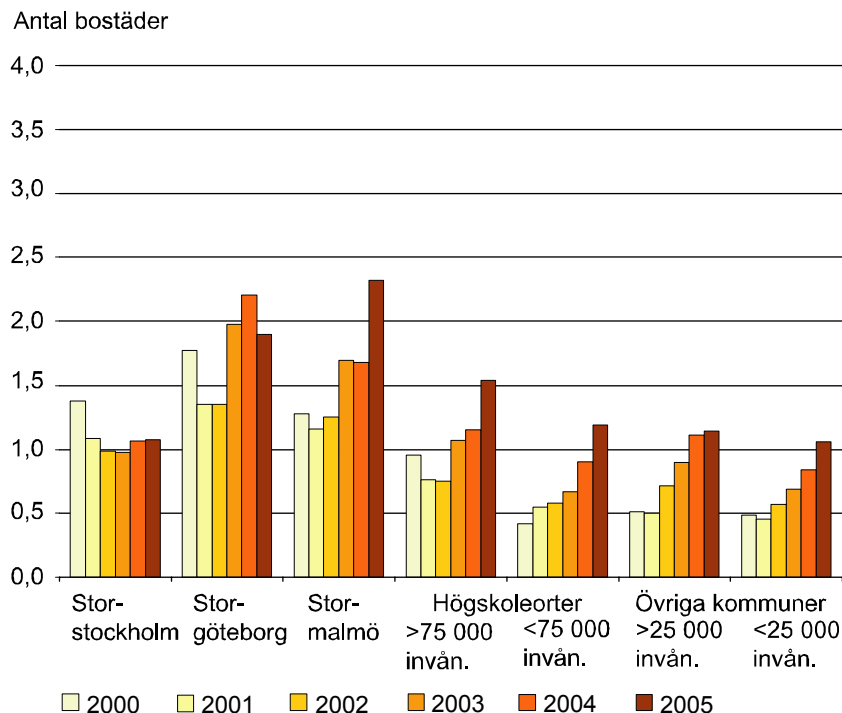
- Bland de kommuner där det har byggts mycket under de senaste åren dominerar flerbostadshusen, vilket framgår av följande två diagram. Storgöteborg utgör ett undantag, med en ganska jämn fördelning mellan antalet bostäder i småhus och i flerbostadshus.

Antal påbörjade bostäder per 1 000 invånare 2000–2005, flerbostadshus



Källa: SCB

- Även bland högskoleorter med högst 75 000 invånare har det byggts ungefär lika många bostäder i småhus som i flerbostadshus, medan småhusen dominerar bland övriga mindre kommuner. Anmärkningsvärt är att småhusbyggandet i Storstockholm var mindre omfattande år 2005 än år 2000, och i förhållande till invånarantalet faktiskt låg på samma nivå som de tre kommungrupperna med högst 75 000 invånare.

Antal påbörjade bostäder per 1 000 invånare 2000–2005, småhus**Fördelning på hustyper 2006 och 2007**

- Bostadsbyggandets fördelning på hustyp de närmaste åren kan uppskattas med utgångspunkt i antalet bostäder i säkra projekt i kommunernas projektlister.
- Antalet bostäder i de projekt i flerbostadshus som kommunerna bedömt som säkra har ofta varit förhållandevis nära det faktiska byggandet medan antalet bostäder i säkra projekt i småhus har varit betydligt lägre än vad som faktiskt byggts. Det finns i år cirka 21 000 lägenheter i flerbostadshusprojekt som avses påbörjas i år och som kommunerna bedömer som säkra, vilket är nära 16 procent fler än förra året. I Stormalmö är dock antalet i stort sett oförändrat.
- Antalet bostäder i säkra projekt i småhus ökade med 15 procent jämfört med förra året. Här är ökningen i absoluta tal störst i gruppen övriga kommuner, som anger cirka 1 000 bostäder fler än förra året. Antalet minskar däremot med 400 i Storgöteborg och är i stort sett oförändrat i Storstockholm och Stormalmö.
- Nästa år tycks utvecklingen vända för flerbostadshus. Antalet bostäder i säkra projekt är 25 procent färre för flerbostadshus och 3 procent färre för småhus jämfört med motsvarande bedömning ett år tidigare. En stor del av minskningen för flerbostadshus ligger i Storstockholm med nästan en halvering, medan antalet minskar med 12 procent övriga riket.

Antal bostäder i säkra projekt på kommunernas projektlistor för 2006

	Antal bostäder 2006		Totalt
	Flerbostadshus	Småhus	
Storstockholm	7 650	2 100	9 750
Storgöteborg	2 400	1 200	3 600
Stormalmö	2 150	1 200	3 350
Högskolekommuner	6 500	2 500	9 000
Övriga kommuner	2 500	2 600	5 100
Riket	21 200	9 600	30 800

	Förändring 2006/2005 i procent		Totalt
	Flerbostadshus	Småhus	
Storstockholm	18	- 1	13
Storgöteborg	50	- 23	13
Stormalmö	- 4	3	- 2
Högskolekommuner	17	31	20
Övriga kommuner	7	66	31
Riket	16	15	16

Byggandets fördelning på upplåtelseform

- Under de senaste tre åren har upplåtelseformernas andelar av bostadsbyggandet varit i stort sett oförändrade i genomsnitt för riket. År 2005 utgjorde äganderätt 39 procent av de färdigställda bostäderna, medan hyresrätt utgjorde 34 procent och bostadsrätt 27 procent. Men det är stora skillnader mellan de olika kommungrupperna, även mellan de tre storstadsregionerna. I Storstockholm var nära hälften av de färdigställda bostäderna bostadsrätter, medan drygt hälften av bostäderna i Storgöteborg var äganderätter och drygt fyrtio procent i Stormalmö var hyresrätter, vilket framgår av följande tabell.

Färdigställda bostäder år 2005, nybyggnad, procent

	Hyresrätt	Bostadsrätt	Äganderätt
Storstockholm	26	47	27
Storgöteborg	26	21	54
Stormalmö	43	22	35
Högskoleorter >75 000 inv.	40	30	31
Högskoleorter <75 000 inv.	42	7	51
Övriga kommuner >25 000 inv.	39	18	43
Övriga kommuner <25 000 inv.	30	7	63
Riket	34	27	39

Källa: SCB

- Fördelningen på upplåtelseform i projektlistorna kan ge en viss vägledning om utvecklingen av det framtida byggandet. Av tabellen nedan framgår att det finns ungefär lika många hyresrätter som bostadsrätter i projektlistorna för år 2006. Drygt hälften av bostadsrätterna finns i Storstockholm.

Antal bostäder per upplåtelseform för 2006 i olika regioner

	HY	KH	BR	ÄG
Storstockholm	8 553	422	11 560	2 771
Storgöteborg	1 646	109	1 662	1 350
Stormalmö	1 687	0	1 252	1 550
Högskoleorter	5 233	148	4 726	3 899
Övriga kommuner	2 454	216	1 660	4 027
Riket	19 573	895	20 860	13 597

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

- Antalet bostadsrätter i kommunernas projektlistor ökade i år med 44 procent jämfört med förra året, medan antalet hyresrätter ökade med 34 procent och antalet äganderätter med 17 procent. Hela 80 procent av ökningen för hyresrätter är hänförlig till Storstockholm, och då främst Stockholms stad.

Förändring av antal bostäder per upplåtelseform år 2006 jämfört med år 2005 i olika regioner, procent.

	HY	KH	BR	ÄG
Storstockholm	+88	+181	+75	+10
Storgöteborg	+45	+148	+87	-27
Stormalmö	-8	-	-27	+8
Högskoleorter	+2	+311	+9	+45
Övriga kommuner	+26	-14	+79	+29
Riket	+34	+86	+44	+17

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

- I Storstockholm ökade antalet hyresrätter med 88 procent i projektlistorna för år 2006 jämfört med år 2005. Antalet bostadsrätter ökade med 75 procent medan antalet egnahem ökade med 10 procent.
- I Storgöteborg ökade antalet hyresrätter med 45 procent i år medan antalet bostadsrätter ökade med 87 procent jämfört med år 2005. Däremot minskade antalet äganderätter med 27 procent.
- I Stormalmö däremot minskade antalet hyresrätter med 8 procent, medan antalet bostadsrätter minskade med 27 procent. Antalet äganderätter ökade med 8 procent.
- I gruppen övriga högskoleorter ökade andelen hyresrätter och bostadsrätter marginellt, med 2 respektive 9 procent, medan antalet äganderätter ökade med 45 procent.
- I övriga riket ökade antalet hyresrätter med 26 procent, antalet bostadsrätter med betydligt mer, 79 procent, medan antalet äganderätter ökade med 29 procent.

Andelen specialbostäder 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. För fyra år sedan var 45 procent av planerade hyresrätter antingen studentbostäder eller särskilt boende för äldre eller funktionshindrade, för fem år sedan var det hela 70 procent. I år är andelen specialbostäder av hyresrätterna på projektlistorna endast 18 procent. Enligt kommunernas projektlistor kommer andelen specialbostäder av förväntad hyresrättproduktion att minska ytterligare något 2007. Se även avsnittet *Insatser för särskilda grupper*.

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 de höga produktionskostnaderna 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. Glesbygdskommuner och mindre kommuner har problem med höga produktionskostnader.

- 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. Höga produktionskostnader och brist på attraktiv mark är enligt kommunerna de främsta orsakerna till att det inte byggs fler bostäder. Men produktionskostnaderna har minskat något i betydelse under de senaste åren.
- Brist på mark i attraktiva lägen är relativt jämnt fördelat mellan de olika kommuntyperna. Detta hinder är mest påtagligt bland varuproducerande kommuner och i de större städerna.
- Höga produktionskostnader anges vara ett stort problem i alla kommungrupper utom bland de två storstadskommuner där det behöver byggas mer.
- Särskilt i förortskommunerna och även i de större städerna är bekymret ofta överklagande av detaljplaner.
- När det gäller bristande planberedskap är det främst större städer och varuproducerande kommuner som uppger det som hinder för bostadsbyggandet.
- I glesbygdskommuner och övriga kommuner med färre än 12 500 invånare är det höga produktionskostnader man pekar på. I glesbygdskommuner anges även svårigheter att få långivare/hårda lånevillkor samt subventionsvillkor som stora hinder.

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 2006	BME 2005	BME 2004
Svårigheter att få långivare/hårda lånevillkor	25	22	27
Osäkerhet om framtida ränteläge/subv.villkor	19	17	19
Brist på mark i attraktiva lägen	62	61	38
Konflikter med allmänna intressen enl. PBL	25	24	14
Bristande planberedskap	35	36	25
Överklaganden av detaljplaner	46	44	32
Höga produktionskostnader	64	69	77
Vikande befolkningsunderlag	12	7	4
Svag inkomstutveckling för hushållen	12	11	10
Vill för närvarande inte öka befolkningen	3	2	4
Osäkerhet om framtida vägdragn./bulerproblem	11	14	11
Brist på byggarbetskraft	6	2	0

Satsningar på seniorbostäder

I allt fler kommuner bygger man nya eller bygger om till någon form av seniorbostäder. Allmännyttan dominerar när det gäller seniorbostadsbyggande men vi ser ett ökat intresse även från den privata sidan, i såväl hyres- som bostadsrättssektorn.

Ingen entydig definition på "seniorboende"

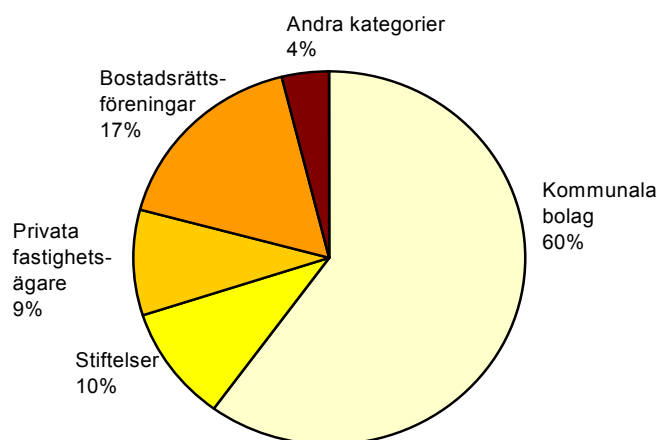
- Seniorbostäder hör inte till de särskilda boendeformerna, som innehåller vård och omsorg och fördelas genom boståndsbeslut, utan här avses bostäder som ingår i det vanliga bostadsbeståndet men som riktar sig till en äldre åldersgrupp, ibland definierad som över 55 år. Beteckningen kan variera, liksom innehållet, men det handlar om bostäder som riktar sig till dem som är i övre medelåldern eller äldre och boendet omfattar ofta någon form av service utöver den man får i vanlig hyres- eller bostadsrätt. Bostäderna är utformade utifrån äldres behov av god tillgänglighet. Det kan finnas gemensamma utrymmen för samvaro och hobbyverksamheter eller för att kunna laga mat och äta tillsammans. Ibland har man en bovärdinna eller motsvarande som erbjuder viss service.
- Men någon helt entydig definition av vad som ska räknas som seniorbostad finns inte. Ska bostäder som riktar sig till åldersgruppen 45 år och äldre betraktas som seniorbostäder? Hur absolut ska åldersgränsen vara för att det ska kallas seniorboende? Eller är det serviceinnehållet som ska vara avgörande?

Uppgifter om beståndet från Sveriges kommuner och landsting

Sveriges kommuner och landsting uppskattar på basis av en enkät till kommunerna år 2005 antalet seniorbostäder till cirka 19 000–19 500 bostäder, fördelade på cirka 145 kommuner. Man definierar då seniorbostäder som vanliga bostäder avsedda för personer över en viss ålder, vanligen 55 år.

- Fördelningen på fastighetsägarkategorier uppskattas till 60 procent kommunala bolag, 10 procent stiftelser, 9 procent privata fastighetsägare, 17 procent bostadsrättsföreningar och 4 procent andra kategorier, bland annat kooperativ.
- Jämfört med en liknande undersökning år 2000 finns det nu seniorbostäder i ytterligare ett femtiotal kommuner och antalet seniorbostäder har ökat med över 60 procent. Andelen hyresrätter har ökat markant. År 2000 var fyra av tio seniorbostäder bostadsrätter. De kommunala bolagen har ökat sin andel från 24 till 60 procent, vilket enligt Sveriges kommuner och landsting beror på att de byggt om lägenheter i det befintliga beståndet till seniorbostäder och omvandlat servicehus till seniorbostäder¹⁴.

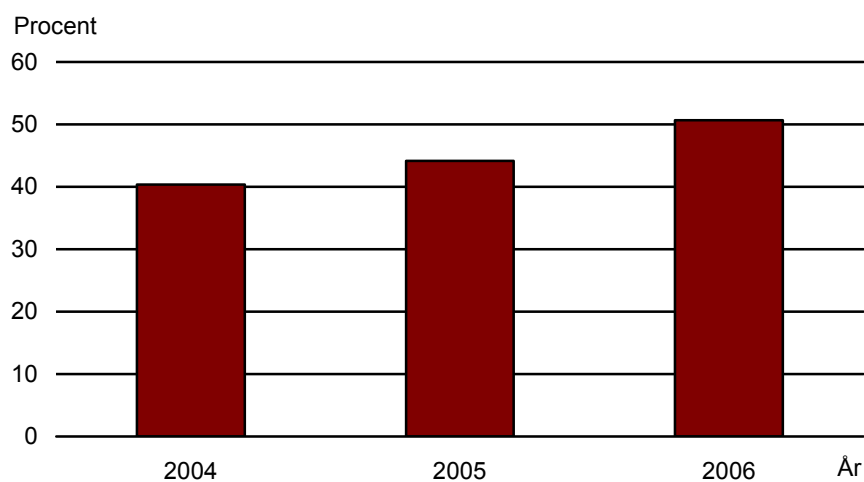
¹⁴ "Seniorbostäder. Resultat av en enkät om seniorbostäder, 55+ eller 65+ bostäder i hela landet", Sveriges kommuner och landsting 2006.

Beståndet av seniorbostäder 2005

Källa: Sveriges kommuner och landsting

Seniorboende på gång i allt fler kommuner

- På många håll runt om i landet satsas det nu på olika former av seniorboende och bostadsmarknadsenkäten bekräftar att den här typen av bostadsbyggande ökar. Det är allt fler kommuner som rapporterar att det är något sådant projekt på gång i kommunen. Sammanlagt rör det sig i år om 147 kommuner, jämfört med 128 förra året och 117 året dessförinnan. Det innebär att det är aktuellt att bygga seniorbostäder i över hälften av kommunerna, jämfört med fyra av tio för två år sedan.

Andel av kommunerna där någon form av seniorbostadsprojekt planeras de närmaste två åren

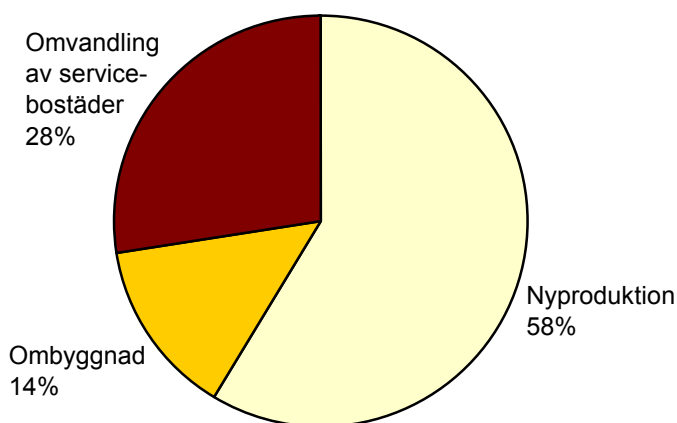
Omvandling av servicehusen särskilt vanligt i Stockholm

- På senare år har många kommuner avvecklat sina så kallade servicebostäder för äldre. Denna boendeform har betraktats som en form av särskilt boende och fördelats genom biståndsbeslut. Nu övergår de i stället, med eller utan ombyggnad, till det ordinarie bostadsbeståndet, fast med inriktning på äldre personer. De kan t.ex. fördelas efter kötid med förtur för personer över en viss ålder.
- Under de närmaste åren kommer enligt Bostadsmarknadsenkäten ytterligare ett par tusen servicebostäder att omvandlas till seniorbostäder. Mer än hälften av denna omvandling gäller servicehus i Stockholms stad.
- Vi har tyvärr inga tidigare uppgifter att jämföra med. För åren 2004 och 2005 utgörs sannolikt en betydande del av det som kommunerna klassat som ombyggnadsprojekt av omvandling av servicebostäder.

Kraftig ökning av nyproduktionen

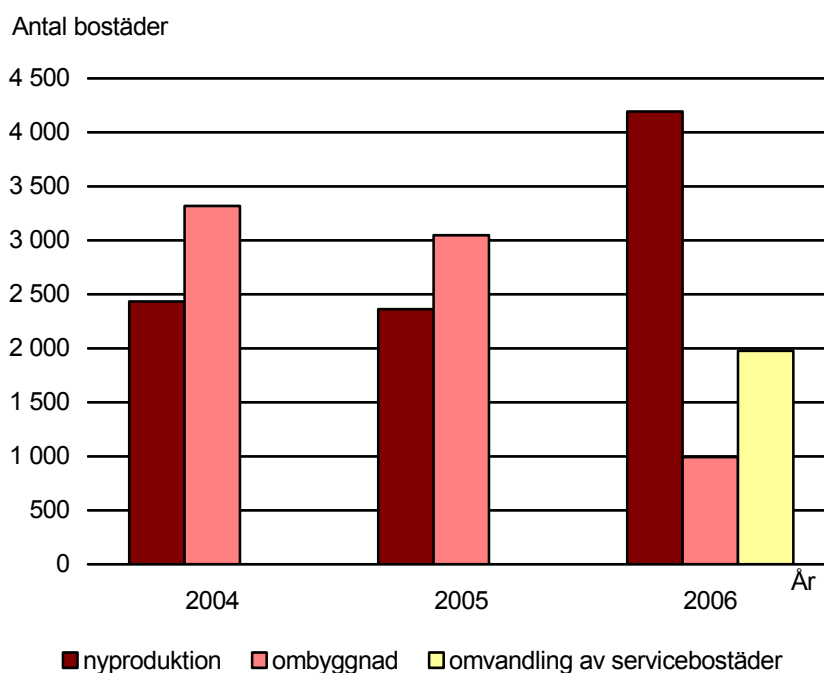
- I ett hundratal kommuner rör det sig om nyproduktion, i ett trettiotal handlar det om ombyggnad och i ungefär lika många är det fråga om servicebostäder som omvandlas till seniorboende. Dessa kategorier är delvis överlappande.
- Av de planerade bostäderna är cirka 60 procent nyproduktion och cirka 15 procent ombyggnad. Bortåt 30 procent av bostäderna är före detta servicebostäder som avvecklas ur kommunens bestånd av särskilt boende för att övergå till seniorboende.

Planerade seniorbostäder fördelade på nyproduktion, ombyggnad och omvandling av servicebostäder under 2006–2007



- Nyproduktionen visar på en kraftig ökning jämfört med kommunernas uppgifter för 2004 och 2005 och kan komma att ge ett tillskott på över 4 000 seniorbostäder genom nyproduktion de närmaste åren.
- Ombyggnadsprojekten omfattar närmare tusen bostäder.

Seniorbostadsprojekt fördelade på nyproduktion, ombyggnad och omvandling av servicebostäder. Förväntat påbörjande 2006–2007.*

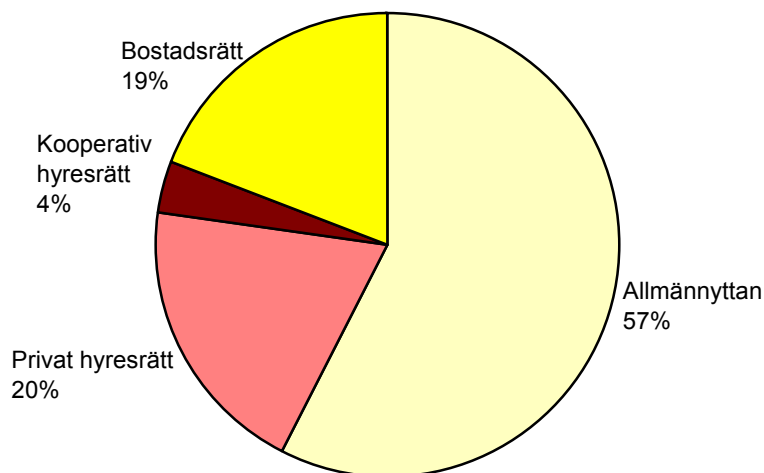


* Denna kategori ingår troligen i uppgifterna om ombyggnad 2004 och 2005.

Allmännyttan mest aktiv men privata ökar

- Bostadsmarknadsenkäten visar att allt fler allmännyttiga bostadsföretag bygger om eller kompletterar med nyproduktion för att tillgodose behovet av bostäder med särskild inriktning på de äldre generationerna. Men vi ser också en tydlig ökning bland privata byggherrar och bostadsrättsföreningar som valt att satsa på denna målgrupp.
- I nästan 6 av 10 projekt är det ett allmännyttigt bostadsföretag som är byggherre. När det gäller ombyggnads- och omvandlingsprojekten är det nästan alltid ett allmännyttigt bostadsföretag som är byggherre. I vart femte projekt är det fråga om en privat byggherre och ungefär lika vanligt är det med bostadsrättsprojekt. Kooperativ hyresrätt förekommer i dessa sammanhang bara i en handfull kommuner.

Aktuella seniorbostadsprojekt 2006–2007, fördelade på byggherrekategori och upplåtelseform



Storstadslänen står för hälften av tillskottet

- Sammanlagt skulle kommunernas uppgifter i Bostadsmarknadsenkäten kunna innebära att över 7 000 seniorbostäder påbörjades de närmaste två åren. Men en del av dessa projekt är ganska ovissa och det faktiska tillskottet blir förmodligen inte så högt. I Stockholms län planeras ett tillskott på cirka 2 000 seniorbostäder, varav över hälften genom omvandling av servicebostäder. I Västra Götalands län nästan 900 och i Skåne över 600. Där ligger tyngdpunkten på nyproduktion. Hälften av det totala planerade tillskottet av seniorbostäder ligger därmed i något av de tre storstadslänen. Även i Södermanlands, Kalmar, Värmlands, Gävleborgs och Västerbottens län är det fråga om ganska stora volymer, cirka 300 lägenheter per län.
- I Södermanlands, Gotlands och Värmlands län är den största delen av planerat tillskott, liksom i Stockholms län, en fråga om omvandling av servicebostäder, medan tyngdpunkten ligger på nyproduktion i övriga län.

Planerad produktion av seniorbostäder länsvis

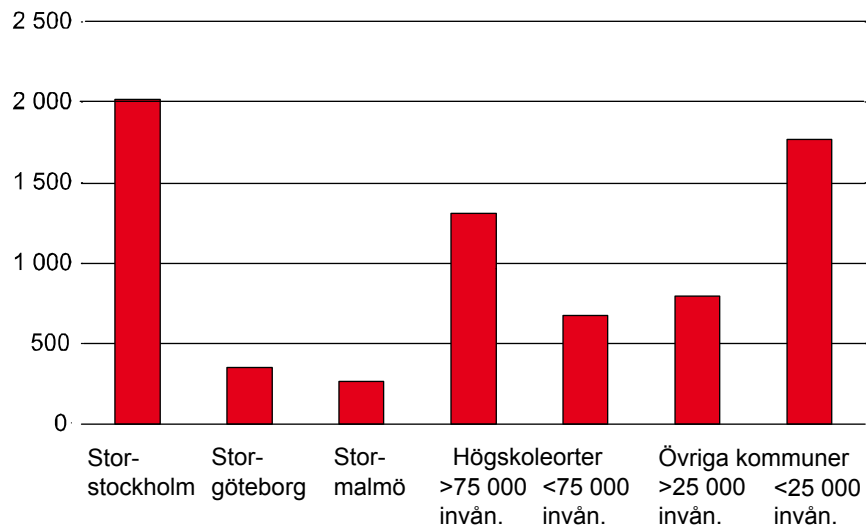
Län	Antal kommuner	Nyproduktion	Ombyggnad	Omvandling	Totalt
Stockholms	13	928	11	1 078	2 017
Uppsala	3	223	0	20	243
Södermanlands	6	121	41	139	301
Östergötlands	5	45	65	15	125
Jönköpings	6	215	3	0	218
Kronobergs	3	103	0	0	103
Kalmar	10	186	42	65	293
Gotlands	1	24	80	100	204
Blekinge	3	77	105	0	182
Skåne	22	532	35	55	622
Hallands	5	185	15	0	200
Västra Götalands	27	779	45	65	889
Värmlands	8	81	95	200	376
Örebro	6	195	0	0	195
Västmanlands	7	83	76	30	189
Dalarnas	2	4	0	18	22
Gävleborgs	6	157	120	70	347
Västernorrlands	4	36	40	10	86
Jämtlands	4	0	65	58	123
Västerbottens	3	220	60	20	300
Norrbottens	3	0	95	35	130
Riket	147	4 194	993	1 978	7 165

Flest seniorbostäder i Storstockholm och i småkommunerna

- Ser man till de sju kommungrupper som vi i år valt att bryta ner materialet på så framgår tydligt att Storstockholm dominerar starkt. Det är i själva verket Stockholms stad som står för merparten av detta, bl.a. genom en planerad omvandling av cirka 1 000 servicebostäder till seniorbostäder. Merparten av övriga seniorbostäder tillkommer antingen i små kommuner, med mindre än 25 000 invånare eller på någon de större högskoleorterna.

Planerad produktion av seniorbostäder i olika kommuntyper

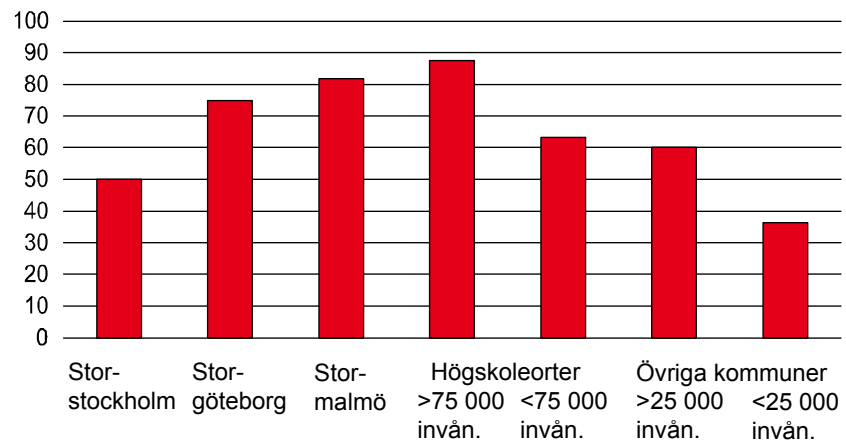
Antal bostäder



- Men det är bara i 35 procent av småkommunerna som det planeras något tillskott av seniorbostäder. Sett till antalet kommuner i varje grupp är det i en betydligt större andel av kommunerna i Storgöteborg och Stormalmö samt bland övriga större städer, som man har något seniorbostadsprojekt på gång.

Andel av kommunerna i respektive grupp där det planeras ett tillskott av seniorbostäder 2006–2007

Antal bostäder



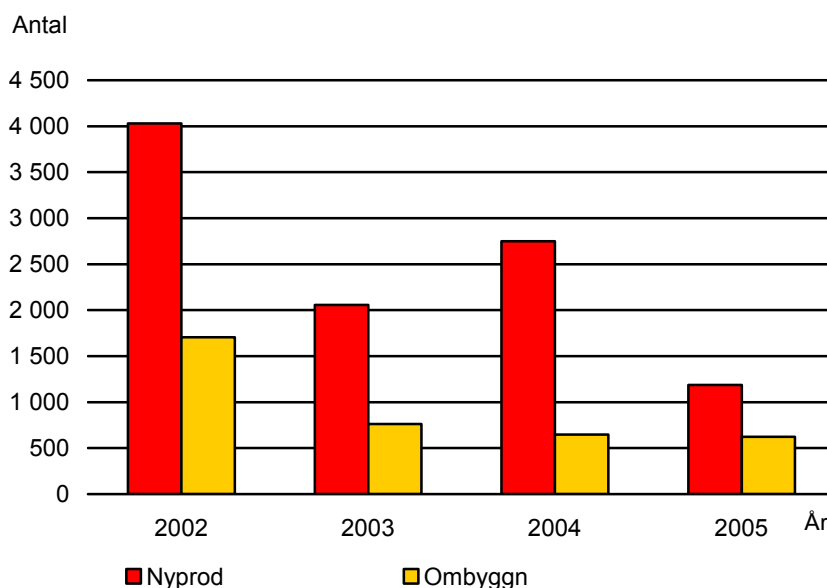
Minskat intresse för studentbostäder

Det har byggts en hel del studentbostäder de senaste åren men nu märks en avmattning av intresset för den typen av nyproduktion. Flera av de högskoleorter som tidigare hade brist på bostäder för studenter har inte längre det.

Färre studentbostäder byggs

- Senare års statliga investeringsstöd till studentbostäder har stimulerat byggandet av studentbostäder men nu ser det ut som om byggandet av studentbostäder kommer att minska igen. Flera av högskoleorterna rapporterar att det inte längre är brist på bostäder för studenter. Detta gäller Kalmar, Gotland, Karlskrona, Örebro och Östersund. Det är nu inte mer än 15 av högskolekommunerna¹⁵ som bedömer att det är brist på lämpliga bostäder för studenterna, jämfört med 19 förra året. Studentkåren rapporterar att det på många håll inte längre är kö till studentbostäder.

Tillskott av studentbostäder genom nyproduktion respektive ombyggnad 2002–2005, färdigställda lägenheter



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

Intresset för investeringsstimulansen på väg att minska

- Sedan 2003 kan den som bygger studentbostäder i tillväxtområden med bostadsbrist få en investeringsstimulans i form av en skattereduktion, som motsvarar en momssänkning från 25 till 6 procent. Stödet lämnas även till ombyggnad som innebär ett tillskott av studentbostäder.
- Till och med februari 2006 hade 90 ansökningar om investeringsstimulans för nyproduktion av studentbostäder kommit in, varav 60 hade beviljats. Sammanlagt har drygt 5 000 nybyggda studentbostäder beviljats detta stöd.
- I Västra Götalands län har cirka 1 120 studentbostäder beviljats stimulansbidrag sedan 2003, i Stockholms län 1 040, i Skåne län 730 och i Uppsala län 480.
- Stödet går även till ombyggnadsprojekt som ger ett tillskott av studentbostäder. Till och med februari 2006 hade 58 ansökningar kommit in, varav 35 beviljats. Sammanlagt rör det sig om ett tillskott på 1 755 studentbostäder genom ombyggnad, varav en stor del i Skåne.
- Investeringsstimulansen utnyttjades mest under 2004 och därefter har en tydlig avmattning skett i intresset för stödet.
- I vårpropositionen föreslås att de nuvarande investeringsstöden ska finnas kvar till 30 juni 2008 och att investeringsbidraget, som till skillnad från den ovan nämnda investeringsstimulansen idag inte ges till studentbostäder, från och med 2007 även ska kunna lämnas till studentbostäder.

Nu byggs flest studentbostäder i Göteborg

- Ett tjugotal kommuner har något nybyggnadsprojekt på gång som avser studentbostäder. I Göteborg byggs flest, med bortåt 700 studentbostäder de närmaste åren, i Uppsala cirka 540, i Stockholm 475 och i Trollhättan 460. Även i Lund, Huddinge och Luleå planeras mer än 200 studentbostäder påbörjas 2006–2007.
- Ombyggnadsprojekt som avser studentbostäder finns i cirka 15 kommuner, med sammanlagt cirka 800 studentbostäder. Vanligen små projekt men i Malmö bygger man om lokaler eller vindar till 300 studentbostäder. Även i Stockholm och Falun finns sådana projekt med hundratalet studentbostäder i vardera kommunen.
- Det förekommer också att man bygger studentbostäder utanför det som vi här definierar som högskoleorter. I Hultsfred, t.ex. byggs 50 vanliga bostäder i allmännyttans bestånd om till 100 studentbostäder men dessa bostäder riktar sig förmodligen i första hand till dem som studerar på det nystartade rock-gymnasiet där.

Förväntad nyproduktion och ombyggnad av studentbostäder 2006–2007 på högskoleorterna. Bostadsmarknadsläge för studenter i januari 2006 respektive 2005

Län	Kommun	Nyprod.	Ombyggn.	Totalt	Brist 2006	Brist 2005
AB	Huddinge	200	0	200	Ja	Ja
AB	Haninge	0	0	0	Ja	Ja
AB	Stockholm	476	100	576	Ja	Ja
AB	Södertälje	0	0	0	Vet ej	Ja
AB	Solna	0	0	0	Vet ej	Nej
C	Uppsala	541	0	541	Ja	Ja
D	Eskilstuna	0	36	36	Ja	Ja
E	Linköping	0	0	0	Nej	Nej
E	Norrköping	0	0	0	Nej	Nej
F	Jönköping	0	0	0	Nej	Nej
G	Växjö	60	0	60	Nej	Nej
H	Kalmar	100	0	100	Nej	Ja
I	Gotland	146	4	150	Nej	Ja
K	Karlskrona	0	0	0	Nej	Ja
K	Ronneby	0	0	0	Nej	Nej
M	Lomma	0	0	0	Ja	Ja
M	Malmö	0	300	300		Ja
M	Lund	233	0	233	Ja	Ja
M	Helsingborg	0	0	0	Nej	Nej
M	Kristianstad	0	0	0	Nej	Nej
N	Halmstad	6	2	8	Nej	Nej
N	Varberg	0	0	0	Ja	-
O	Göteborg	695	0	695	Ja	Ja
O	Uddevalla	0	0	0	Nej	Nej
O	Vänersborg	0	0	0	Nej	Nej
O	Trollhättan	463	15	478	Nej	Nej
O	Borås	10	0	10	Ja	Ja
O	Skövde	0	0	0	Vet ej	Ja
S	Karlstad	0	56	56	Nej	Nej
T	Hällefors	0	0	0		-
T	Örebro	0	0	0	Nej	Ja
U	Västerås	0	0	0	Nej	Nej
W	Falun	0	110	110	Ja	Ja
W	Borlänge	0	0	0	Nej	Nej
X	Gävle	0	0	0	Ja	Nej
Y	Härnösand	0	0	0	Nej	Nej
Y	Sundsvall	0	0	0	Nej	Nej
Y	Örnsköldsvik	0	0	0	Ja	Nej
Z	Östersund	0	0	0	Nej	Ja
AC	Umeå	0	0	0	Ja	Ja
AC	Skellefteå	10	0	10	Nej	Nej
BD	Luleå	204	0	204	Ja	Nej
BD	Piteå	0	0	0	Nej	-
BD	Boden	0	0	0	Nej	Nej
Totalt på högskoleorterna		3 144	623	0	15	19

Tre av tio i Västra Götalands län

- Sett till den länsvisa fördelningen byggs det flest studentbostäder i Västra Götalands län, som står för nästan 30 procent av planerade studentbostäder i ny- eller ombyggnad 2006–2007. Sammanlagt ligger nästan 80 procent av produktionen i något av storstadslänen eller Uppsala län.
- Sammanlagt finns cirka 3 300 studentbostäder i nyproduktion och cirka 800 i ombyggnad upptagna på kommunernas projektlistor för 2006 och 2007. En del av dessa projekt är förenade med viss osäkerhet, så det är inte troligt att alltihop kommer igång som planerat. I vilket fall som helst innebär planerad produktion en påtaglig minskning jämfört med förra årets bedömningar för perioden 2005–2006

Planerade bostäder för studenter länsvis 2006–2007

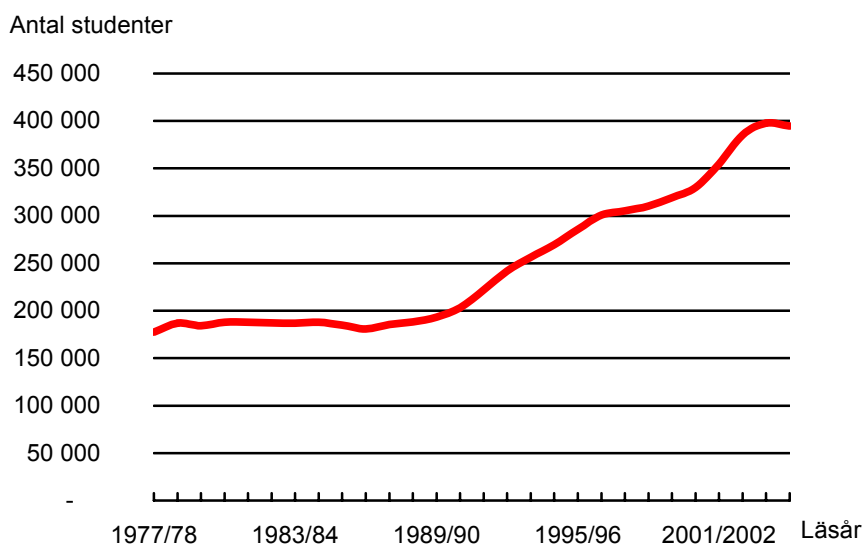
Län	Nyproduktion*	Ombyggnad	Totalt tillskott*
Stockholm	796	148	944
Uppsala	541	0	541
Södermanland	0	36	36
Östergötland	0	0	0
Jönköping	0	0	0
Kronoberg	60	42	102
Kalmar	120	100	220
Gotland	146	4	150
Blekinge	0	0	0
Skåne	245	300	545
Halland	6	2	8
Västra Götaland	1 168	28	1 196
Värmland	0	56	56
Örebro	0	0	0
Västmanland	0	0	0
Dalarna	0	110	110
Gävleborg	0	0	0
Västernorrland	0	0	0
Jämtland	0	0	0
Norrbottn	10	0	10
Västerbotten	204	0	204
Riket	3 296	826	4 122

* Obs att en del av dessa är projekt med viss osäkerhet, varför det inte är troligt att alltihop 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.
- Men enligt Högskoleverket markerar 2004 ett trendbrott. För första gången på femton år minskade antalet studenter i grundutbildningen. Orsaken är enligt Högskoleverket inte att antalet sökande minskar utan att resurserna inte räcker till för att ta emot fler studenter¹⁶.

Utvecklingen av antalet högskolestuderande



¹⁶ Högskoleverket 2006.

Alltfler distansstuderande

- Högskoleverket konstaterar också att antalet studenter som läser på distans har tredubblats på knappt tio år – från cirka 27 000 studenter 1995/96 till cirka 80 900 läsåret 2004/05. 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.¹⁷

Kommer bostadsbehovet för studenter på högskoleorterna att öka framöver?

- Anmärkningsvärt är att den kraftigaste ökningen av högskolestuderande skedde under en period då antalet unga i åldern 19–24 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 19–24 i landet än det fanns år 2001.
- En annan sak som har betydelse för i vilken mån studenterna kommer att öka bostadsbehovet på högskoleorterna är hur omfattningen av distansundervisningen utvecklas. Om alltfler studenter väljer att läsa på distans blir inte trycket på bostadsmarknaderna på högskoleorterna lika stort.
- 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 22–23 år men medianåldern är 25 år och en tredjedel av alla studenter i högskolans grundutbildning hösten 2004 var över 30 år gamla¹⁸. 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

Sammanfattande reflexioner över befolkningsutveckling och bostadsbehov bland ungdomar respektive morgondagens äldre

- Två åldersgrupper som kan förväntas få särskilt stor betydelse för efterfrågan på bostäder framöver är ungdomar respektive ”yngre äldre”. Vi tänker här att 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.

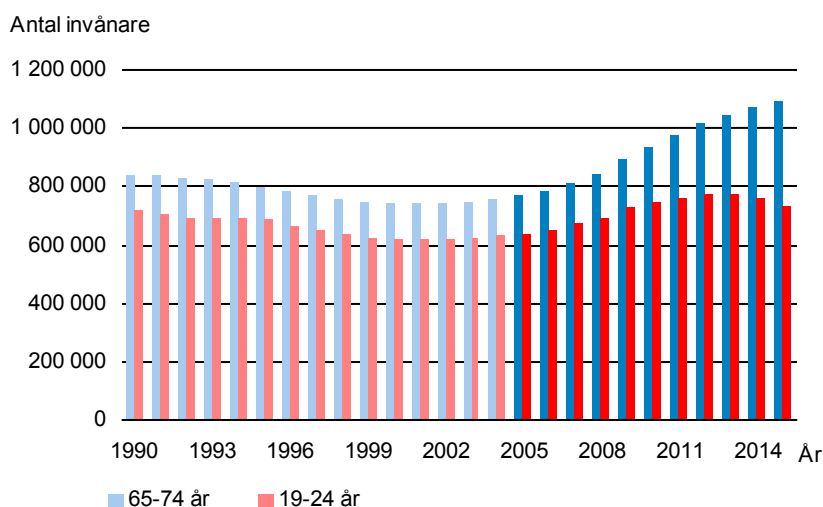
¹⁷ Högskoleverket och SCB: Universitet och högskolor. Studenter och examina i grundutbildningen. 2004/05 UF 20 SM 0601.

¹⁸ Ibid. samt Högskoleverket:

Ökningen av antalet yngre äldre kommer att vara ännu kraftigare och pågå några år längre.

- Detta 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 t.ex. 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.

*Befolkningsutveckling bland unga vuxna respektive "yngre äldre"
1990–2004 samt prognos 2005–2015*



Arbetet med boendefrågorna

Få kommuner med antagna riktlinjer

Det är i år något fler kommuner jämfört med förra året som har tagit fram riktlinjer för bostadsförsörjningen. Tjugosju procent av landets kommuner har riktlinjer antagna inom innevarande mandatperiod. Det är vanligare bland kommuner med bostadsbrist att man arbetar aktivt med bostadsförsörjningen, än bland kommuner med balans eller överskott på bostadsmarknaden. Knappt en femtedel av kommunerna uppger att de ännu inte påbörjat arbetet med att ta fram riktlinjer för bostadsförsörjningen trots att lagen nu funnits i mer än fem år.

I knappt hälften av kommunerna sker det samarbete mellan olika förvaltningar när det gäller bostadsförsörjningen.

Endast en femtedel av landets kommuner uppger att man samarbetar med någon annan kommun när det gäller boendeplanering. Framförallt sker samarbete där det finns någon typ av regionförbund eller liknande sammanslutning.

Våren 2005 tillsatte regeringen en arbetsgrupp med uppgift att se över bostadsförsörjningslagen och förutsättningarna för rättvisa och jämlika villkor på bostadsmarknaden för samhällets olika grupper. Förslagen från arbetsgruppen presenteras i promemorian Rättvisa och jämlika villkor på bostadsmarknaden¹⁹. Föreslagna förändringar omfattar följande punkter:

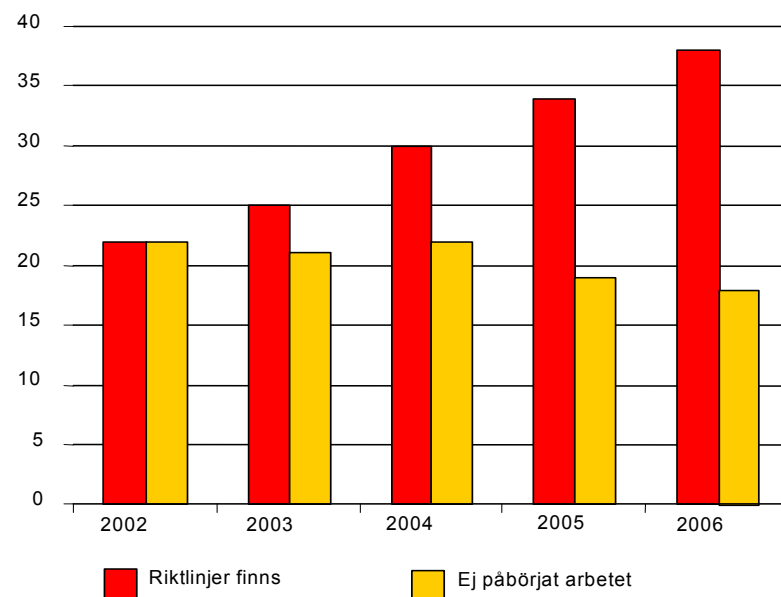
- förtydligande av målet med bostadsförsörjningen
- behovet av förmedlingsservice för bostadssökande och fastighetsägare
- behovet av kunskapsunderlag för att ta fram kommunernas riktlinjer
- samordning av olika planeringsinstrument
- ökat fokus på ett regionalt perspektiv.

¹⁹ Ds 2006:9 Rättvisa och jämlika villkor på bostadsmarknaden.

Sedan 1 januari 2001 gäller lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar²⁰. 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.

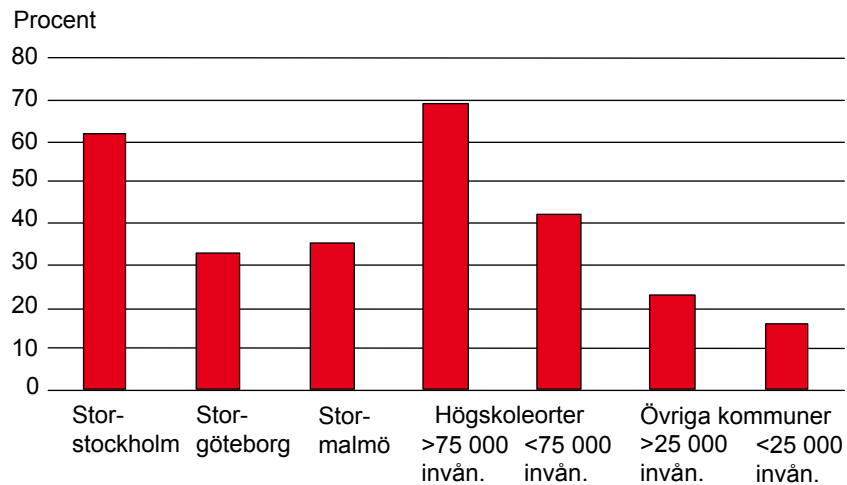
Hur kommunerna arbetar med boendefrågor

Procent



- Antalet kommuner som har antagit riktlinjer för bostadsförsörjningen fortsätter att öka något. I år uppger nästan fyra av tio kommuner att de har riktlinjer för bostadsförsörjningen. I några fall rör det sig om beslut som har rätt många år på nacken. 8 procent av kommunerna har riktlinjer som antogs under förra mandatperioden, dvs. mellan 1999 och 2002 och det är något lägre jämfört med samma grupp förra året. Det visar att det är fler kommuner som har uppdaterat eller omarbetat sina riktlinjer det senaste året.
- 27 procent av kommunerna har riktlinjer som är antagna under innevarande mandatperiod, dvs. år 2003 eller senare. En stor del av de riktlinjer som finns i dagsläget är antagna under 2005 och 2006.

²⁰ Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar SFS 2000:1383 med tillägg SFS 2002:104.

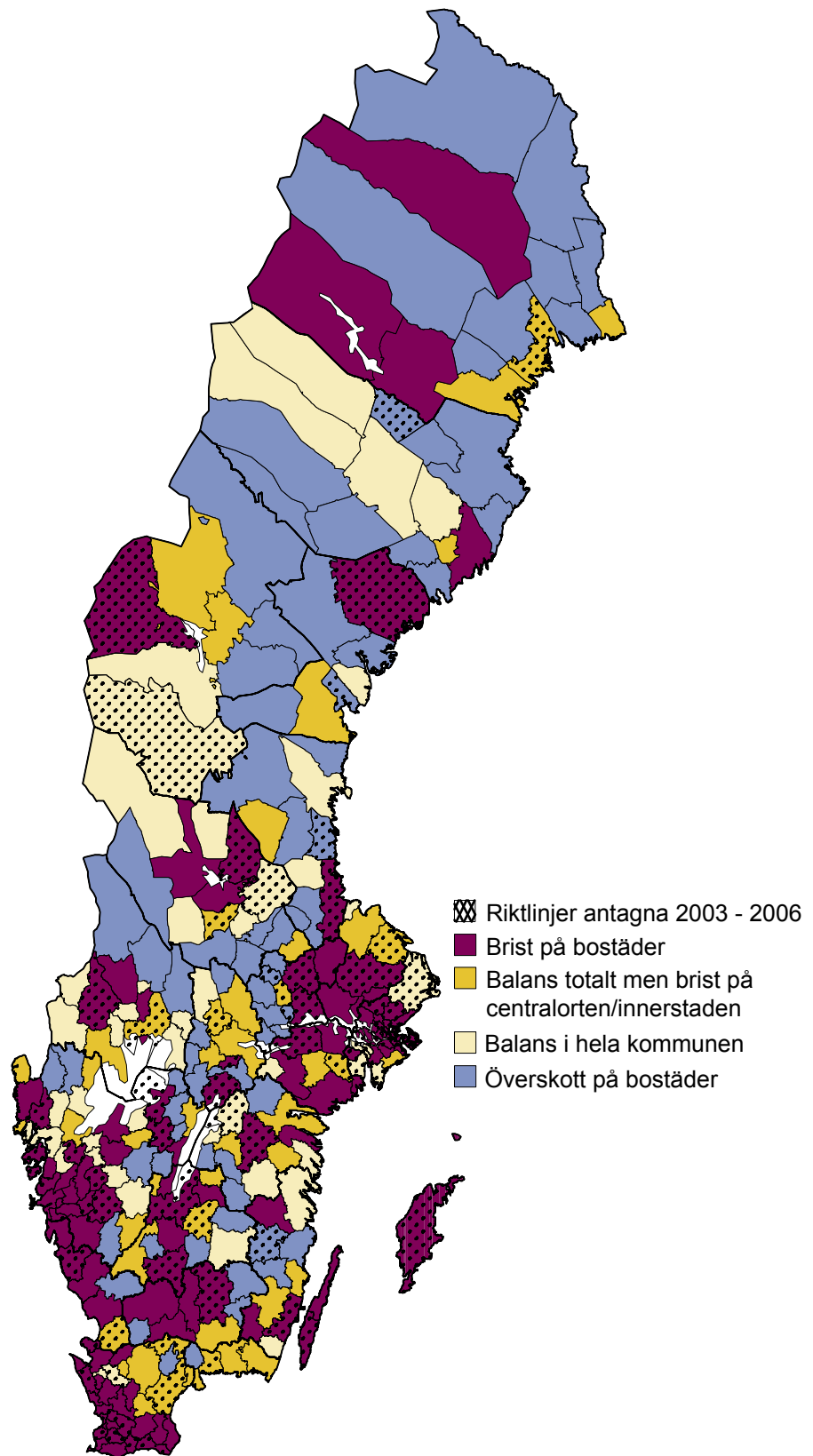
Riktlinjer antagna i kommunerna mellan åren 2003–2006

- Kommunen har enligt nu gällande lag ingen skyldighet att skicka in sina riktlinjer till länsstyrelsen eller Boverket. Här redovisas bara hur många kommuner som uppgett att man antagit riktlinjer för bostadsförsörjningen. Boverket har i ett särskilt projekt samlat in ett stort antal av de riktlinjer som fanns ute i kommunerna under 2003 för att få en bild av hur de ser ut. Slutsatserna av den studien redovisades i rapporten för 2004.
- Boverket fortsätter arbetet med att lägga ut exempel på riktlinjer från olika kommuner på Boverkets hemsida. Sidan uppdateras med jämna mellanrum och förhoppningen är att man här ska kunna hitta kontaktpersoner och idéer i arbetet med sin kommuns boendeplanering.
- Hemsidan har även länkar till fördjupningsstudier av bostadsmarknadsenkäten och rapporten "Boendeplanering i praktiken – en vägledning till statistiken". Boverket vill med rapporten ge en vägledning till hur kommunerna kan arbeta med statistik för att få fram bra beslutsunderlag och en säkrare grund att stå på i sin boendeplanering. Under våren har Boverket publicerat ytterligare en rapport i arbetet med kommunernas boendeplanering som hör till samma projekt "Boendeplanering – en strategisk fråga för kommunen".

Riktlinjer för bostadsförsörjningen

Antagen år	Antal kommuner	Procent av kommunerna
1999	2	0,7
2000	1	0,3
2001	5	2
2002	15	5
2003	15	5
2004	17	6
2005	36	12
2006	11	4
Äldre än 1999 eller saknar uppgift om år för antagande	9	3
Totalt	111	38

- Det är 31 procent av kommunerna som anger att man tar fram riktlinjer i ett bostadsförsörjningsprogram eller motsvarande. Andra sammanhang där man tar fram riktlinjer är i översiktsplanen, i fördjupningar av översiktsplanen eller i någon annan strategisk plan. 42 procent av landets kommuner hänvisar till den kommunomfattande översiktsplanen. En av 4 kommuner anger att man arbetar med bostadsförsörjningsfrågorna i fördjupningar av översiktsplanen.
- 7 av 10 kommuner som antagit riktlinjer från år 2003 tar fram riktlinjerna för bostadsförsörjningen i ett bostadsförsörjningsprogram eller liknande. Drygt 4 av 10 av kommunerna anger riktlinjer i den kommunomfattande översiktsplanen. I drygt en femtedel av fallen förekommer det även att man anger riktlinjer i både översiktsplanen och ett särskilt program för boendefrågor.
- Knappt en femtedel av kommunerna uppger att de ännu inte har påbörjat arbetet med att ta fram riktlinjer för bostadsförsörjningen.
- Det är relativt sett vanligare bland kommuner med bostadsbrist att man arbetar aktivt med bostadsförsörjningen i någon form än bland de kommuner som har balans på bostadsmarknaden eller ett bostadsöverskott. 60 procent av de kommuner som uppger bostadsbrist har riktlinjer, varav 44 procent har dem antagna inom mandatperioden. Av de kommuner som uppger att de har överskott på bostäder är det drygt en av fem som har riktlinjer.

Kommuner med riktlinjer antagna 2003–2006

Andel kommuner med riktlinjer antagna innevarande mandatperiod.
Indelning efter läge på bostadsmarknaden, procent

År	2006	2005
Brist	66	35
Balans	27	16
Överskott	8	24

- 12 procent av kommunerna uppger att man arbetar på ett annat sätt än i ett bostadsförsörjningsprogram eller i översiktsplan och det kan till exempel innebära seminarier med politiker och byggherrar, särskilda boendegrupper med politiker, tjänstemän och bostadsbolagen, förvaltningsövergripande samråd m.m. Flera kommuner uppger att det sker samarbete mellan tjänstemän från olika förvaltningar, dock inte i några formaliserade grupper och samarbete sker när behov uppstår.

I vilket sammanhang tar ni i er kommun fram riktlinjer för bostadsförsörjningen? Procent av kommunerna 2006 med riktlinjer antagna innevarande mandatperiod.

	Brist	Balans	Överskott	Riket
Bostadsförsörjningsprogram eller motsv.	78	62	50	71
Kommunomfattande översiktsplan	42	48	33	43
Fördjupning av översiktsplanen	23	19	33	17
Annan strategisk plan	23	14	50	9
Annat sätt	10	10	0	5

- Av de kommuner som har aktuella riktlinjer arbetar dom till största delen med riktlinjer i ett bostadsförsörjningsprogram eller motsvarande. I år är det 78 procent av kommunerna med riktlinjer och med brist på bostadsmarknaden som arbetar i ett särskilt program. Förra året var motsvarande siffra 69 procent och det är i denna grupp som den största ökningen kan ses. I brist- och balanskommunerna anger man också riktlinjer i översiktsplanen i relativt stor utsträckning medan man i överskottskommunerna till stor del tar upp det i andra strategiska planer exempelvis budget eller utvecklingsplaner.

Samarbete över förvaltningsgränserna

- En frågeställning som kom ny i bostadsmarknadsenkäten 2004 är huruvida det sker samarbete mellan förvaltningarna eller inte när det gäller bostadsförsörjningen. Knappt hälften av kommunerna uppger att det sker i en arbetsgrupp tillsammans med handläggande tjänstemän.
- Den mest förekommande samarbetsformen är att man har representanter från kommunledning/kommunstyrelse och fastighetskontoret/fastighetsnämnden, knappt 7 av 10 samarbetsgrupper ser ut på det viset. De samarbetar också i vissa fall med social- och/eller äldreomsorgen, tre av tio

grupper. En av fyra kommuner uppger att man överhuvudtaget inte har något regelbundet samarbete i frågor som rör bostadsförsörjningen.

Boendeplanering handlar om invånarnas behov av bostäder och om hur man ska tillgodose efterfrågan beroende på människors olika behov och önskemål när det gäller boendeform, typ av bostad, läge etc. Det innebär bland annat att utgå ifrån underlag så som t.ex. befolknings- och sysselsättningsprognoser, flyttmönster, efterfrågeanalyser. Även olika sektorsprogram kan utgöra olika delar av underlaget så som skolans och äldreomsorgens för att nämna ett par exempel. Samordning mellan olika berörda förvaltningar i kommunen är nödvändig.

- Nästan hälften av kommunerna, jämfört med fyra av tio år 2004, har ett samarbete i en arbetsgrupp med handläggande tjänstemän från flera olika förvaltningar. Därutöver förekommer även att förvaltningschefer och förtroendevalda ingår i grupperna. Drygt en fjärdedel svarar att samarbetet sker i form av en grupp bestående av berörda förvaltningschefer medan drygt en fjärdedel uppger att gruppen består av förtroendevalda i berörda nämnder.
- 12 procent uppger att man samarbetar på annat sätt vilket till exempel kan innebära ett informellt samarbete med tjänstemän på andra förvaltningar, särskilda boendeprojekt, samarbete med det kommunala bostadsbolaget eller med privata hyresvärdar, ett brett samråd, i översiktsplanarbetet och i samband med upprättande av detaljplan.
- Lite mer än var femte kommun har överhuvudtaget inget regelbundet samarbete med andra förvaltningar i frågor som rör bostadsförsörjningen. Antalet kommuner som inte samarbetar kring dessa frågor har minskat de senaste två åren.

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

	2006	2005	2004
Arbetsgrupp med handläggande tjänstemän	46	46	39
Grupp bestående av berörda förvaltningschefer	26	22	25
Grupp bestående av förtroendevalda i nämnder	26	24	20
Annat sätt	12	13	15
Har inget regelbundet samarbete	21	25	29

- De fem mest förekommande förvaltningarna eller nämnderna i arbetsgrupperna består av stadsbyggnadskontoret, kommunledningen, fastighetskontoret, socialförvaltningen och äldreomsorgen. Knappt 7 av 10 grupper har representanter från stadsbyggnadskontoret och kommunledningen och nästan 5 av 10 har även med fastighetskontoret som samarbetspartner till de två föregående.

- I var tredje samarbetsgrupp finns representanter från socialförvaltningen och/eller äldreomsorgen. Kommunerna menar att det t.ex. finns ökade möjligheter att tillgodose vård och omsorg i den egna bostaden vilket verkligen visar på behovet av att samarbete sker mellan olika förvaltningar.

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

	2006	2005
Stadsbyggnadskontoret/Byggnadsnämnden	72	69
Kommunledning/Kommunstyrelse	71	66
Fastighetskontoret/Fastighetsnämnden	54	48
Socialförvaltningen/Socialnämnden	47	38
Äldreomsorgen/Äldreomsorgsnämnden	42	36
Skolkontoret/Skolnämnden	34	31
Barnomsorgen/Barnomsorgsnämnden	29	27
Kultur o Fritid/Fritidsnämnden	25	21

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

Samarbete mellan kommuner

Bostadsmarknaden är sällan begränsad enbart till kommunens administrativa gränser utan sträcker sig ofta över både kommunens och/eller länets gränser. Utvecklingen har gått mot större pendlingsregioner och ett ökat regionalt beroende. Både enligt PBL och bostadsförsörjningslagen förutsätts att planeringen ska ske i samråd med berörda grannkommuner när så behövs. Dock uppger endast en femtedel av landets kommuner att man samarbetar med någon annan kommun när det gäller boendepanering. Framförallt sker det ett samarbete där det finns någon typ av regionförbund eller liknande sammanslutning.

- Drygt en femtedel av kommunerna uppger att man samrådde med någon annan kommun under 2005 om bostadsförsörjningsplaneringen.
- 61 procent av de kommuner som samrådde har riktlinjer för bostadsförsörjningen.
- 50 procent av Stockholmskommunerna uppgav att de samrådde med någon annan kommun om boendefrågor. Ett väl utvecklat samarbete mellan Södertörnskommunerna, RTK och Länsstyrelsen, ett gemensamt visionsarbete mellan Nordostkommunerna, planeringsutbyte/i planprocessen var exempel som kom fram liksom konkret samarbete i pro-

jekt i kommungränser. Ett par kommuner tog upp samråd i samband med översiktsplanearbetet.

- 8 kommuner i Västra Götaland tog upp arbetet inom Göteborgsregionens kommunalförbund (13 kommuner ingår) som exempel på samarbete där man tagit initiativ till seminarium kring bostadsförsörjningen.
- 7 av 10 kommuner inom området för SSSV (Samverkan Skåne Syd-väst) nämnde en pågående samverkan och ett erfarenhetsutbyte kring bostadsfrågor. Övriga Skånekommuner uppgav inte att det förekommer något samarbete.
- I andra delar av landet har man lyft fram t.ex. Gästrikerådet, Regionförbundet i Uppsala län, Stockholms och Sörmlands län har ett samarbete inom den s.k. ABD-regionen, informella samtal mellan kommuner, samråd i samband med översiktsplanearbetet, bostadsförsörjningsplaner på remiss till grannkommuner, erfarenhetsutbyte vid regionala träffar m.m.

Bostäder i attraktiva lägen fortfarande en högaktuell fråga

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

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

- Det som allra flest kommuner lyfter fram som en aktuell fråga är att kunna erbjuda bostäder i attraktiva lägen. Frågeställningen har ökat för fjärde året i rad och nu är det 78 procent av kommunerna som arbetar särskilt mycket med detta. Många kommuner inriktar sin planering på att försöka få fram projekt i attraktiva lägen, bygga nytt och förtäta för att öka underlaget för service. Det är populärt att använda bostadsutbudet som ett sätt att profilera kommunen och locka till sig nya invånare.
- Nästan 7 av 10 kommuner arbetar för att öka inflyttningen. Att arbeta med ökad inflyttning och att kunna erbjuda attraktiva tomter är de frågeställningar som har ökat mest i årets enkät. Arbetssätten kan variera från att ta upp frågan i ett program för boendefrågor eller i översiktsplan till att ha en särskild utredning eller projekt. Vanligast förekommande är ändå att arbeta med ökad inflyttning i andra sammanhang. De flesta av de kommuner som arbetar för att öka inflyttningen går att finna bland dom kommuner som uppger att de arbetar för att kunna erbjuda bostäder i attraktiva lägen. Undantagen är 23 kommuner som går att finna framförallt i Västerbottens och Norrbottens län och några mindre kommuner på landsbygden där man arbetar för att öka inflyttning men inte med fokus på attraktiva lägen i samma utsträckning utan av andra skäl.
- Det är glädjande att se att tillgänglighetsfrågorna lyfts fram av allt fler kommuner. Årets stora ökning gäller framförallt tillgängligheten i den offentliga miljön. Det är nu 60 procent, jämfört med 56 procent av kommunerna förra året, som arbetar med denna fråga. Den tydliga ökningen sedan 1999 (25 procent) kan bero på att frågan har uppmärksamats på nationell nivå genom en nationell handlingsplan för handikappolitiken (1999/2000:79). Därefter trädde skärpningar av PBL i kraft 1 juli 2001 som innebär att tydligare krav ställs på att personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga ska få ökad tillgänglighet till

publika²¹ lokaler och allmänna platser. Boverket har tagit fram "Föreskrifter och allmänna råd om undanröjande av enkelt avhjälpta hinder" som är tillämpningsregler med förbättringskrav på befintliga publika lokaler och allmänna platser. Dessa gäller från och med 1 december 2003. Observeras bör att dessa regler är retroaktiva, dvs. så fort man äger en publik lokal har man skyldighet att uppfylla kraven i föreskrifterna. Knappt 6 av 10 kommuner arbetar nu särskilt mycket med tillgänglighetsfrågorna i offentlig miljö. Det är fortfarande fler kommuner som arbetar med tillgänglighet i offentlig/publik miljö än som arbetar med frågan i bostäder och bostadsområden.

- En fråga som länge stått högt på agendan är bostadsförsörjningen för äldre och funktionshindrade. Sedan år 2000 har runt 40 procent av kommunerna uppgett att man arbetar särskilt mycket med den frågan och de senaste tre åren har det ökat ytterligare så nu är det 55 procent som säger att man arbetar särskilt mycket med detta. Boverket har tillsammans med Socialstyrelsen haft regeringens uppdrag att se över och analysera orsakerna till att äldre personer och personer med funktionshinder i vissa fall inte erbjuds en bostad inom de särskilda boendeformer enligt SoL och LSS²², detta trots att kommunen har konstaterat att de har behov av ett sådant boende.
- Knappt hälften av landets kommuner arbetar med brottsförebyggande och trygghetsskapande åtgärder i bebyggelsen. Denna frågeställning har ökat sedan många år tillbaka men har i år gått tillbaka lite.
- Allt fler uppger att de arbetar med att få igång byggandet av hyresrätter med rimliga boendekostnader. Det är nu 36 procent av kommunerna. Drygt 50 procent av kommuner med brist totalt och knappt hälften av de kommuner som uppger brist på bostäder på centralorten arbetar med frågan.
- Några av de grupper som ofta drabbas när det är brist på bostäder är ungdomar och studenter. Knappt var tredje kommun arbetar med bostadsförsörjning för dessa grupper. En liten minskning har skett här de senaste tre åren. Var tredje kommun arbetar även med att öka barns och ungdomars inflytande i samhällsplaneringen.
- Drygt en femtedel lyfter fram förhållanden i utsatta bostadsområden och integration av olika grupper som särskilt aktuella frågor. De överlappar varandra i viss mån och av de kommuner som arbetar med dessa frågor är det många som arbetar med båda. Boverket arbetar för närvarande med att följa och belysa de insatser som sker i utsatta områden.
- Var femte kommun arbetar särskilt mycket med omvandlingen av lokaler eller institutioner till bostäder. Det sker till stor del i områden där det är bostadsbrist eller brist på centralorten.

²¹ Publik lokal kan t.ex. vara en butik, konferenslokal, biograf eller postkontor.

²² "Varför kan inte behovet av särskilda boendeformer tillgodoses?", ett regeringsuppdrag till Boverket och Socialstyrelsen. Publicerad februari 2004.

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

	Procent år						
	2006	2005	2004	2003	2002	2001	2000
Förhållanden i utsatta bostadsområden	22	21	18	17	19	20	18
Segregation/integration av olika grupper i boendet	20	21	17	18	19	17	15
Tillgänglighet i bostäder och bostadsområden	46	45	34	35	37	30	19
Tillgänglighet i offentlig miljö	60	56	49	45	40	35	25
Bostadsförsörjning för äldre och/eller funktionshindrade	55	53	46	42	42	42	40
Bostadsförsörjning för ungdomar och/eller studenter	28	29	32	29	26	25	23
Åtgärder mot buller i boendemiljöer	30	30	26	23	*	*	*
Brottsförebyggande/trygghets-skapande åtgärder i bebyggelsen	47	50	42	45	35	27	14
Öka barns och ungdomars delaktighet i samhällsplaneringen	32	35	29	34	33	29	14
Öka kvinnors delaktighet i samhällsplaneringen	13	12	13	16	12	17	5
Hysesrätter med rimliga boendekostnader	36	39	35	32	19	*	*
Skapa god närmiljö för barn och ungdomar	27	26	*	*	*	*	*
Kunna erbjuda bostäder i attraktiva lägen	78	74	67	62	*	*	*
Öka inflyttningen	67	63	50	*	*	*	*
Omvandling av lokaler eller institutioner till bostäder	20	20	15	12	*	*	*
Integrering av bostäder och verksamheter	24	21	15	19	*	*	*

* Frågan fanns inte med i enkäten

Förhållanden i "utsatta bostadsområden"

Av Sveriges 290 kommuner är det 65 som arbetar med förhållanden i utsatta områden som en särskilt aktuell fråga. Mer än dubbelt så många kommuner bedriver insatser i "utsatta" bostadsområden även om de inte ser det som en särskilt prioriterad fråga. Trygghet och brottsförebyggande åtgärder är och har länge varit den enskilda typ av insats som är vanligast, tillsammans med fysiska upprustningar av bostäder och boendemiljöer. Insatser riktade till skola/barnomsorg ökar liksom de boendes inflytande över den egna bostaden.

Högskoleorterna är de som mest frekvent arbetar med insatser i utsatta områden medan orter med färre än 25 000 invånare i högre grad anger att de inte har några utsatta områden samt att insatser inte pågår.

Områden som av olika anledningar har låg status och där människor med svag socioekonomisk ställning i samhället är överrepresenterade kallas ofta för "utsatta bostadsområden". Dessa områden brottas sannolikt med problem av olika slag, men ibland är ryktet värre än verkligheten.

"Utsatta bostadsområden" är ett ifrågasatt uttryck. Genom att använda det finns en risk att stämpla bostadsområden som särskilt problematiska, vilket snarare stjälper än hjälper till en positiv utveckling. Dessutom är det ottydligt och svårdefinierat begrepp, vilket också flera av kommunerna påpekat i årets enkätsvar. Vi är dock inte ute efter att beskriva eller ange några särskilda områden. Däremot ser vi det som viktigt att ta reda på om och hur kommunerna arbetar med olika problem på bostadsområdesnivå och hur stora de anser problemen i dessa områden vara. Med brist på en bättre term har vi därför valt att ha med frågan och att inte definiera extakt vad som ingår inom ramen för termen "utsatta bostadsområden", utan vill hellre att kommunerna själva ska tolka termen då de troligen själva är väl medvetna om vilken typ av område som avses. Risken är annars att vi missar insatser bara för att definitionen är för snäv.

Integration och segregation – en fråga för utsatta områden?

Integration och segregation diskuteras ofta i samband med förhållanden i utsatta områden.²³

- Enkätsvaren visar att 57 kommuner arbetar med integration/segregation som en särskilt prioriterad fråga. Av dessa anger 44 samtidigt att de ser förhållanden i utsatta områden som en prioriterad fråga.
- I ett 7-årsperspektiv är det en relativt hög andel som år 2006 anger att de arbetar med segregation och integration som en särskilt aktuell fråga. Sedan år 2000 har det skett en ökning från 15 till 20 procent av kommunerna. Jämfört med år 2005 har det dock skett en minskning med 2 pro-

²³ Boverket har under 2005 publicerat två rapporter som behandlar integration och segregation i boendet. Där diskuteras begreppen och deras relation till varandra. I "Välkommen till bostadsmarknaden!" ges en beskrivning av läget på bostadsmarknaden i Sverige när det gäller dessa frågor. Där redovisas också förslag på indikatorer för att mäta integration i boendet. I "En hel stad" presenteras och diskuteras lokala insatser för att främja integration i boendet och motverka boendesegregation.

centenheter (från 22 till 20 procent) då 63 kommuner angav att de arbetade med segregation/integration som en särskilt aktuell fråga till skillnad från årets 57 kommuner.

- 65 kommuner (22 procent) menar att förhållanden i utsatta områden är en särskilt aktuell fråga. Det är den högsta siffran sedan år 2000. Under denna period har det funnits variationer med några procentenheter, men siffran har hela tiden hållit sig kring 20 procent med ett par enheter plus eller minus.

Utsatta bostadsområden

- 92 kommuner har angett att de inte har några utsatta bostadsområden och 52 kommuner anger att det inte pågår några särskilda insatser för närvarande. I 6 av kommunerna har man både angett att det inte finns utsatta områden och att det inte pågår särskilda insatser för närvarande.
- Av de 52 kommuner som svarat att de inte bedriver några särskilda insatser har ändå fem stycken prickat i var sin insats.
- Det är företrädesvis små eller välbeställda kommuner som angett att de inte har några utsatta bostadsområden.

Olika typer av insatser

Frågorna som rör insatser i utsatta bostadsområden har funnits med i bostadsmarknadsenkäten under några års tid, men de har varit placerade i lite olika sammanhang och rubriceringar har varierat. Under 2003 och 2004 var de placerade i samband med frågor om uthyrningssvårigheter. Frågan som ställdes var då vilka insatser som görs i bostadsområden där det ibland är uthyrningssvårigheter. Det finns en risk att kommuner som vid det aktuella tillfället inte haft uthyrningssvårigheter gått förbi frågan och att svarsfrekvensen därmed är lägre för de tidigare åren. Med hänsyn taget till denna risk för felanalys finns möjlighet till jämförelser några år tillbaka då delfrågorna till stor del är desamma.

Typ av insats	Antal kommuner			
	2006	2005	2004	2003
Fysisk upprustning, förbättringar av bostäderna	62	69	110*	119*
Fysisk upprustning av utemiljön	74	75	***	***
Större ombyggnad	**	**	27	26
Rivning av enstaka bostadshus eller delar av hus	22	32	34	33
Det allmännyttiga bostadsbolaget bedriver särskilt arbete i området	82	75	**	**
Översyn av förvaltningsorganisationen	**	**	20	28
Decentraliserad förvaltning med husvärdar/bovärdar	39	44	**	**
Ökat inflytande för de boende över den egna bostaden	43	39	30	35
Ökad delaktighet för de boende i planeringen och utvecklingen av området	48	46	45	51
Ökat inslag av självförvaltning	16	23	19	19
Trygghetsskapande/brottsförebyggande åtgärder	85	90	86	72
Särskilda insatser för att öka gemenskapen	44	49	46	46
Särskilda insatser i skolor/barnomsorg	28	16	11	12
Särskilda insatser riktade till ungdomar i området	39	36	39	44
Särskilda insatser för att öka sysselsättningsgraden	17	14	11	16
Ändrad hyressättning	16	11	30	27
Investeringar i internet/intranät/bredband	48	84	54	57
Nej, inga särskilda insatser för närvarande	52	107	**	**
Annat	14	14	**	**
Finns inga utsatta bostadsområden i kommunen	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

Trygghetsskapande/brottsförebyggande åtgärder är och har under hela fyraårsperioden som redovisas ovan varit den vanligaste enskilda typen av insatser tillsammans med fysisk upprustning. Det stämmer överens med studier som visar att trygghet är en av de viktigaste faktorerna för att människor ska trivas och må bra i sitt bostadsområde och därför är det en typ av insats som ofta prioriteras och där det också är relativt enkelt att få boende engagerade i arbetet.²⁴

- Resultatet från årets enkät visar att trygghetsskapande och/eller brottsförebyggande arbete pågår i hela 85 kommuner (29 procent), vilket är en minskning sedan förra året då 90 kommuner (31 procent) arbetade med sådana insatser.
- Sedan år 2000 har andelen kommuner som anger att de arbetar med trygghetsfrågorna som en särskilt aktuell fråga ökat från 14 procent till dagens 47 procent.

Insatser av trygghetsskapande eller brottsförebyggande karaktär kan se ut på många olika sätt och vara av både social och fysisk art. I vissa fall kan fysisk upprustning av utemiljön bidra till ökad trygghet. Det är alltså viktigt att vara medveten om att dessa typer av insatser ibland kan överlappa varandra.

Många kommuner har också angett att det allmännyttiga bostadsföretaget bedriver arbete i utsatta områden. Boverket har under 2005 gjort en undersökning om lokala insatser för att främja integration i boendet.²⁵ Den visade att bostadsföretagen har en viktig roll att spela i integrationsarbetet på områdesnivå och att allt fler bostadsföretag verkar ta ett större samhälleligt och socialt ansvar.

- Enligt enkäten bedriver allmännyttan arbete i 82 kommuner i år, vilket är en ökning från 75 kommuner förra året (26 till 28 procent). Denna delfråga har inte funnits i enkäten tidigare än år 2005.

Studien om lokala insatser som Boverket genomfört visade även att en avgörande faktor för att lyckas med lokalt utvecklingsarbete är att de boende är delaktiga i förnyelseprocesser i bostadsområdena samt har inflytande över sitt boende och sin boendemiljö. Det är därför glädjande att i Bostadsmarknadsenkäten se att allt fler kommuner jobbar med just dessa frågor. Även om förändringen i procent är liten visar resultatet både ökat inflytande för de boende över den egna bostaden och ökad delaktighet för de boende i planering och utveckling av områden har ökat jämfört med 2005 års enkät.

- I år säger 13 procent (39 kommuner) att det kommunala bostadsföretaget har en decentraliserad organisation med husvärdar. Det är en minskning med två procentenheter sedan förra året, vilket är förvånande med

²⁴ Se t.ex. SOU 2005:29.

²⁵ Boverket (2005): *En hel stad*.

tanke på bostadsföretagens ökande arbetsinsats i utsatta bostadsområden.

- När det gäller särskilda insatser i skolor och barnomsorg har en ökning skett från 12 kommuner 2003 till 28 kommuner idag som genomför den typen av insatser.
- Fler kommuner säger sig ha infört ändrad hyressättning jämfört med förra året, men inte i ett 4-årsperspektiv. Det är visserligen en av de insatser som mycket få kommuner arbetar med, och det gäller företädesvis högskoleorter samt övriga orter med över 25 000 invånare.

De insatser som berörts ovan är till största del av social karaktär. För att nå framgång i förändrings och förbättringsarbete behövs dessa sociala insatser kompletteras med fysiska åtgärder. Erfarenheter visar att en helhetssyn både vad gäller problem och lösningar är viktigt för att lyckas.

- I årets Bostadsmarknadsenkät anger 62 kommuner att de arbetar med fysisk upprustning och förbättring av bostäderna och 74 kommuner med fysisk upprustning av utemiljö. Jämfört med förra året har det skett en liten minskning när det gäller upprustning och förbättringar av bostäder (från 24 procent till 21 procent) medan upprustningen av bostadsområden ligger stadigt på 26 procent. Jämfört med de två föregående åren har det skett en ökning av fysiska insatser.
- Rivningarna verkar minska kontinuerligt. I år anger 22 kommuner att rivning av enskilda bostadshus eller delar av hus varit en insats i utsatta bostadsområden. Det är en minskning med tre procentenheter från förra året (från 11 till 8 procent).
- När det gäller investeringar i internet/intranät/bredband har det skett en rejäl minskning – från 29 procent till 17 procent mellan 2005 och 2006. År 2003 och 2004 var investeringarna ungefär samma omfattning (något högre) än i år. Detta kan troligen förklaras av att behovet av nätutbyggnad nådde sin topp under förra året och är nu på väg att minska igen.

I vilka typer av orter sker insatserna?

Diskussionen om segregation, integration och utsatta bostadsområden är ofta koncentrerad kring storstäderna. Det är därför förvånande att se att det faktiskt inte är storstadskommunerna som främst genomför insatser, utan högskoleorterna, dvs. framför allt de mellanstora städerna.²⁶ Möjligen kan det delvis förklaras av att det i storstadsregionerna både finns kommuner med områden som ofta står i fokus för sociala och andra insatser och mer välbeställda kommuner som inte anger att de har några utsatta områden, vilket jämnar ut statistiken.

Att det är högskoleorterna som i högst utsträckning arbetar med insatser i utsatta områden betyder inte att det är flest kommuner av den typen (högskoleorterna utgör bara 35 av Sveriges 290 kommuner), utan att de, räknat i procent av sin egen grupp, är mest aktiva och därmed utmärker sig. De genomför alla slag av insatser i högre utsträckning än övriga kommun-

²⁶ Högskoleorterna utgörs framför allt av orter med fler än 75 000 invånare.

typer. Kommuner med färre än 25 000 invånare (som utgörs av hela 175 kommuner) utmärker sig åt andra hållet – andelen av den typen av kommuner som utför insatser i utsatta områden är lägre än de andra typerna av kommuner. De anger dessutom i högre grad att de inte har några utsatta områden samt att inga insatser pågår.

Bostadsservice

Bostadsförmedlingar

Det finns idag sju kommunala bostadsförmedlingar i landet som förser åtta kommuner sina tjänster. I flera av de kommuner där man uppger att det finns en bostadsförmedling handlar det egentligen om att det kommunala bostadsbolaget eller en kommunal stiftelse fördelar sina egna bostäder.

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

Efter översynen av bostadsförsörjningslagen föreslås nu att varje kommun ska anordna en kommunal organisation för bostadsservice. Bostadsförsörjningen ska gälla alla invånare i kommunen och planeringen för detta måste ske genom kunskap om tillgång på bostäder och de behov av bostäder som finns i kommunen. Diskriminering får inte ske och det ska finnas insyn i reglerna för fördelning av bostäder. Enligt promemorian²⁷ är ”den primära uppgiften för bostadsservice att samla all kunskap och information till ett ställe där bostadssökande kan få veta allt som behövs för att effektivt kunna söka den bostad de efterfrågar. Organisationen för bostadsservice har ett ansvar för att information kan ges på ett sådant sätt att den är tillgänglig för alla och särskilt beaktar dem som inte behärskar modern kommunikationsteknik eller det svenska språket särskilt väl.”

²⁷ Ds 2006:9 Rättvisa och jämlika villkor på bostadsmarknaden.

Finns det någon bostadsförmedling för allmänheten i er kommun?

	Procent av kommunerna, år 2006
Allmännyttan har en egen kö	68
Kommunal bostadsförmedling, enl. definitionen	8
Ja, privat bostadsförmedling	2
Nej	27

- 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 fördelar 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.
- Med en kommunal bostadsförmedling menas en bostadsförmedling som har inrättats av kommunen och där kommunen beslutar om mål och riktlinjer för verksamheten. Definitionen²⁸ bygger på förarbetena till bostadsförsörjningslagen.
- Knappt 7 av 10 kommuner säger i enkäten att allmännyttan har en egen kö. En dryg fjärdedel av kommunerna uppger att de inte har någon bostadsförmedling alls.

Kommuner med kommunal bostadsförmedling år 2006

Län	Kommun
AB	Värmdö
AB	Huddinge (avtal med Stockholms bostadsförmedling)
AB	Tyresö
AB	Stockholm
M	Lomma
N	Kungsbacka
O	Kungälv
O	Borås

- I vissa fall sköter det kommunala bostadsbolaget förmedling av övriga aktörers lägenheter men i praktiken är det dock så att de privata inte lämnar några tomma lägenheter till förmedling, utan hör endast av sig när de har överskott på lägenheter.

²⁸ Kommunal bostadsförmedling = en bostadsförmedling som har inrättats av kommunen och där kommunen beslutar om mål och riktlinjer för verksamheten. Den behöver dock inte drivas i egen regi, utan kommunen kan uppdra åt någon annan att driva verksamheten enligt avtal.

- Några av de kommunala bostadsbolagen uppger att de vid förfrågningar om adresser till privata hyresvärdar lämnar ut sådan information. Trots en konkurrenssituation dem emellan anser man att det kan vara till gagn för kommunen med nya invånare. Serviceandan är större framförallt när det gäller långväga inflyttare och gäller främst i kommuner där man inte har brist på bostäder. I någon annan kommun är fallet det omvända. Såväl kommunen som det allmännyttiga bostadsbolaget känner en stark konkurrenssituation från de privata fastighetsförvaltarna varför de inte vill förmedla deras lägenheter.
- Två **kommunala bostadsbolag** tar ut en köavgift. Avgiftens storlek redovisas dock inte.
- 5 stycken av kommuner med en **kommunal bostadsförmedling** har valt att utnyttja möjligheten att ta ut en köavgift, och den varierar mellan 200 till 275 kronor per år bland dom som redovisat storleken på avgiften.
- Enligt såväl nuvarande bostadsförsörjningslag som den föreslagna är det bara kommunala bostadsförmedlingar som får ta betalt för själva köandet. Om en fastighetsägare upprättar en kö så har denne inte rätt att ta ut någon köavgift av de bostadssökande. Till skillnad från yrkesmässiga bostadsförmedlare får han inte heller ta ut någon förmedlingsavgift för att upplåta en lägenhet i sitt bestånd. Detta gäller oavsett om det är en privat eller allmännyttig fastighetsägare²⁹.

Service gentemot de bostadssökande

- Förutom att kommunerna förmedlar bostäder via en bostadsförmedling kan de även ge annan service om den lokala bostadsmarknaden.
- 53 procent 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.
- 57 procent lägger ut information om bostadsmarknaden på kommunens hemsida.
- 47 procent säger att det går att få en lista med lokala fastighetsägare med telefonnummer.
- 10 procent av kommunerna ger ingen service om den lokala bostadsmarknaden.

Exempel på olika möjligheter att söka en bostad

- 24 kommuner uppger i årets bostadsmarknadsenkät att de har en kommunal bostadsförmedling, men vid närmare genomgång har det visat sig att det i praktiken endast handlar om åtta kommuner. I flera av fallen handlar det egentligen om att det allmännyttiga bostadsbolaget har en kö där bolagets lägenheter fördelas, och någon förmedling av lägenheter från privata aktörer sker inte där.

Dagens bostadssökande behöver vara mycket aktiva själva i sitt sökande av lägenhet. I de fall kommunerna har en bostadsförmedling är de upp till den sökande själv att regelbundet gå in på förmedlingens hemsida och bevaka

²⁹ Se 12 kap. 65§ jordabalken.

och anmäla sitt intresse till eventuellt lediga lägenheter. Det gäller även om man anmäler sig som sökande hos ett bostadsbolag. Till de privata värdarna kan man lämna in intresseanmälningar och de väljer ut sina sökande utan något speciellt kösystem. Internet och datorer har stor betydelse vid dagens bostadssökande och personer som av olika anledningar inte har tillgång till eller kan hantera datorer blir betydligt begränsade i sina möjligheter att hitta bostad.

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

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

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

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

Flera av bolagen erbjuder kunddatorer till hjälp på kontoren

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

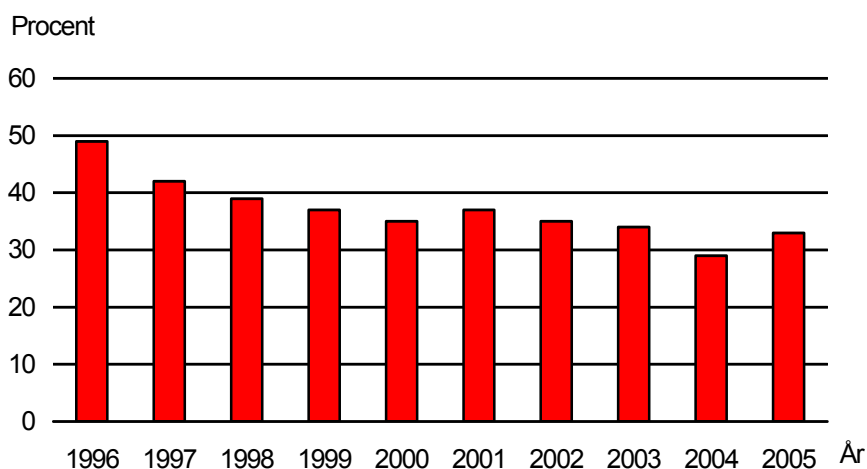
Datorns betydelse vid bostadssökande

Det är viktigt att poängtera datorns och Internets betydelse för den bostadssökande när det gäller att hitta en bostad. Sökandet underlättas betydligt för den som har tillgång till och vana av att använda sig av en dator. För personer som behöver besöka eller ringa till bostadsförmedlingens kontor varje gång de ska bevaka eventuellt lediga lägenheter blir det betydligt mer besvärligt. Exempelvis en äldre person som inte är van att använda datorer, någon som har ett funktionshinder av något slag eller personer som har svårt att förstå och/eller göra sig förstådd på svenska osv.

Förturer

En tredjedel av landets kommuner har någon form av förturssystem inom kommunen när det gäller förmedling av bostäder. Vid mitten av nittiotalet var det hälften av kommunerna som hade kvar någon form av förturshantering men sedan dess har antalet sjunkit fram till 2005 då det ökade lite igen. Förtur ges till olika grupper och det går till på lite olika sätt i olika kommuner.

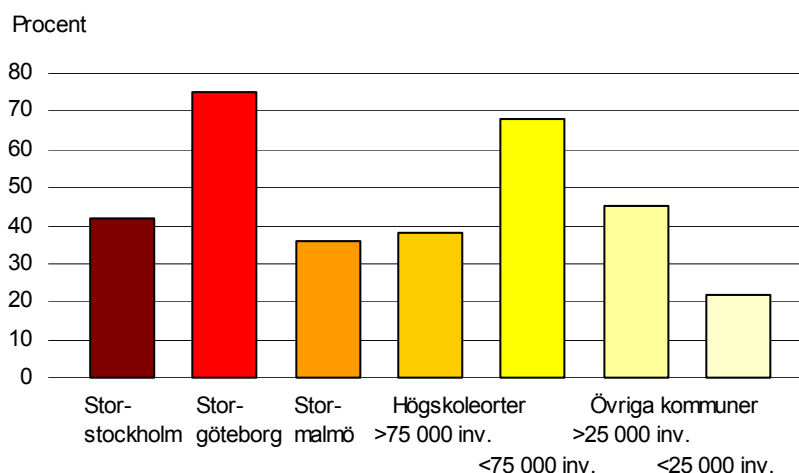
Andel kommuner med förturssystem



- En av de grupper som ofta beviljas förtur är personer med lättare rörelsehinder som behöver flytta till en bostad med bättre tillgänglighet. Andelen kommuner som beviljar den här typen av förtur har ökat de senaste åren. Det förekommer nu i en fjärdedel av kommunerna.
- Femton procent beviljar förtur till personer som fått arbete i kommunen. Några övriga kommuner uppger att man vanligtvis inte beviljar förtur till dessa personer men att man ändå försöker hjälpa dem att hitta en bostad.
- Exempel på andra grupper som kan beviljas förtur till en bostad är hushåll som behöver flytta till en billigare bostad, trångbodda familjer med många barn och de som har mycket starka sociala och/eller medicinska skäl. Även bland de här grupperna kan man skönja en viss ökning de senaste åren.
- Nio kommuner uppger att de varken har någon bostadsförmedling eller att deras allmännyttan har någon egen kö men att det förekommer förturer ändå. I kommentarerna uppges att det är "sociala" förturer det handlar om som beviljas i samarbete med socialtjänsten och t.ex. arbetsförvaltningen.
- Av kommuner med förturssystem så är det hälften av dem som har brist på bostadsmarknaden.

Läge på bostadsmarknaden	Procent, av kommuner med förturssystem
Brist	50
Balans	28
Överskott	22

Andel kommuner med förturssystem fördelat per kommuntyp



Vad krävs för att få förtur?

Förtur kan i vissa kommuner sökas av den som av sociala eller medicinska skäl har ett särskilt bostadsbehov, som man inte på egen hand eller annat sätt kunnat lösa. Skälen till den bostad eller område personen söker måste som regel styrkas med intyg, t.ex. läkare, socialarbetare eller någon annan som i sin yrkesverksamhet har en stödjande eller behandlande kontakt med sökanden och som väl känner till behovet av en bostad. Nedan följer ett antal exempel från olika kommuner på hur det kan gå till.

Exempel på hur förtur hanteras i olika kommuner

I **Stockholms** kommun exempelvis uppger bostadsförmedlingen att det inte är skäl nog att vara bostadslös eller gravid. Inte heller en separation uppges vara skäl för förtur, vilket kan vara ett tillräckligt skäl i en annan kommun, såvida det inte förekommer tillsammans med andra starka sociala skäl. Om man bor och/eller är skriven i en annan kommun är det nästan omöjligt att få förtur i Stockholms kommun. Man måste då ha mycket starka medicinska eller sociala skäl, det ska vara "omöjligt, olämpligt eller farligt" att bo någon annanstans än just i Stockholm. Behovet måste lösas med intyg och man ska kunna visa att man på egen hand inte kunnat lösa bostadsfrågan.

Beslutet om förtur ger den sökande möjlighet att erhålla högst två erbjudanden som stämmer överens med beslutet.

Man ansöker via en speciell ansökningsblankett och bifogar intyg. Bostadsförmedlingen i Stockholm har Riktlinjer för förtursverksamheten som går att hitta på hemsidan, www.bostad.stockholm.se.

Hos **Örebro** Bostäder AB ges förtur till några olika grupper så som medicinsk, social och näringslivsförtur. Om det är möjligt tar man hänsyn till önskemål om område. Den medicinska och sociala förturen avser de som är folkbokförda och boende i kommunen medan näringslivsförturen kan beviljas i samråd med kommunens näringslivsbyrå samt direkt med Örebro företagare. Näringslivsförturen avser kunder som inte bor inom pendlingsavstånd till Örebro och som fått en tillsvidareanställning där. Näringslivsförturen förekommer också i olika grader.

Social förtur kan exempelvis gälla separationer och skilsmässor (måste styrkas) där familjen har barn under 12 år. Förtur finns även för Socialtjänsten och Invandrarservicens behov.

För att få medicinsk förtur krävs läkarintyg eller likvärdigt intyg och lägenhet erbjuds i förhållande till handikappet, exempelvis hiss eller lägenhet på bottenvåningen.

Förtur ges till olika grupper, där angiven ordning är vägledande men inte styrande i varje enskilt fall. Den ansökan som bedöms som mest angelägen har företräde oavsett om det finns andra ansökningar som lämnats in före. Om sökanden tackar nej till två erbjudanden om bostad upphör förturen. Kunden har heller ingen förtur till särskilda områden, om behovet kan lösas någon annanstans.

Det kommunala bolaget **Karlstads** bostads AB delar beviljar förtur i form av arbetsmarknadsförtur eller intern förtursansökan. Intern förtur kan t.ex. gälla någon hyresgäst som fått medicinska problem eller där sammanboende kontraktshavare avlidit. Arbetsmarknadsförtur kan en person söka som fått nyanställning i Karlstad och bor mer än åtta mils bilväg därifrån.

Kunden har heller ingen förtur till särskilda områden, om behovet kan lösas på annat ställe. Förturen gäller för max två erbjudanden inom sex månader, och om sökanden inte svarar på erbjudandet makuleras förturen.

Malå saknar en kommunal bostadsförmedling men allmännyttan har en egen kö. Malå kommun har en grupp som arbetar med förturer vid de tillfällena behov uppstår. Då samlas omsorgschefen, kommunalrådet och VD:n för det kommunala bostadsbolaget och söker en lösning. Dock är det oftast inget problem i kommunen eftersom det råder överskott på bostäder i kommunen, men det finns ett system i beredskap om behov uppstår.

I **Uppsala** förmedlas förtur till en bostad endast genom socialtjänsten. Någon kommunal bostadsförmedling finns inte och allmännyttan har en egen kö. Det finns många privata aktörer, däribland studentnationer, på bostadsmarknaden vilket försvårar intresset för en bostadsförmedling. De olika aktörerna har sina egna regler och vill gärna behålla dom.

Kommunen har ett överordnat mål om ett integrerat boende och förhandlar med privata fastighetsägare när det gäller förturer. Man hyr in sig hos ett antal större privata hyresvärdar. Allmännyttan har i sina ägardirektiv avtal

med kommunen om att vara behjälplig med ”sociala” lägenheter och till psykiskt funktionshindrade etc.

I **Växjö** kommun finns en bostadssocial grupp som arbetar med att få fram bostäder och man har ett samarbetsavtal med det kommunala bostadsbolaget. Bostadsbolaget i sin tur har en ”förtursgrupp” som tillsammans med representanter från kommunens utvecklingsenhet fördelar förturerna. Exempel på skäl för förtur är kvinnofridsärenden eller om det är barn inkopplade i situationerna. I Växjö finns ingen kommunal bostadsförmedling.

Försäljning av allmännyttiga bostäder

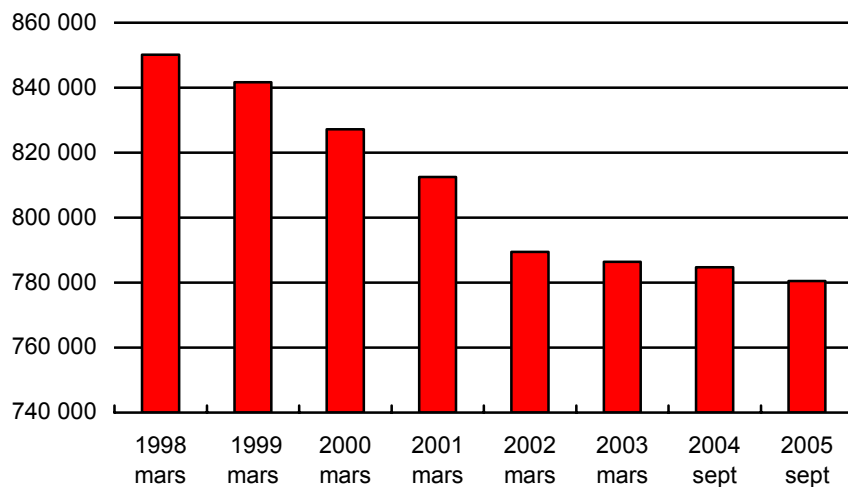
En av de stora förändringar som skett de senaste två åren är att försäljningarna nu främst sker ute i landets övriga kommuner jämfört med tidigare år då försäljningarna i stor utsträckning förekom i Stockholms län och framförallt Stockholms kommun. Den andra är att nu innebär försäljningarna framförallt att hyresgästerna får en privat istället för en allmännyttig värd mot att det tidigare skedde mycket omvandlingar till bostadsrätter av de försålda lägenheterna.

Försäljningarna ökar ute i landet

- Enligt SCB har det totala beståndet inom allmännyttan minskat med cirka 69 000 lägenheter mellan åren 1998–2005. Den siffran innefattar både försäljningar, rivningar, nybyggnad, omvandlingar och inköpta lägenheter.
- Antalet rivningar på grund av uthyrningssvårigheter under perioden 1998–2005 omfattar enligt siffror från SCB drygt 20 500 lägenheter. Tillskott av nybyggnation omfattar cirka 22 500 lägenheter och tillskottet genom ombyggnad omfattar knappt 5 200 lägenheter.

Totalt antal lägenheter i allmännyttan

Antal bostäder



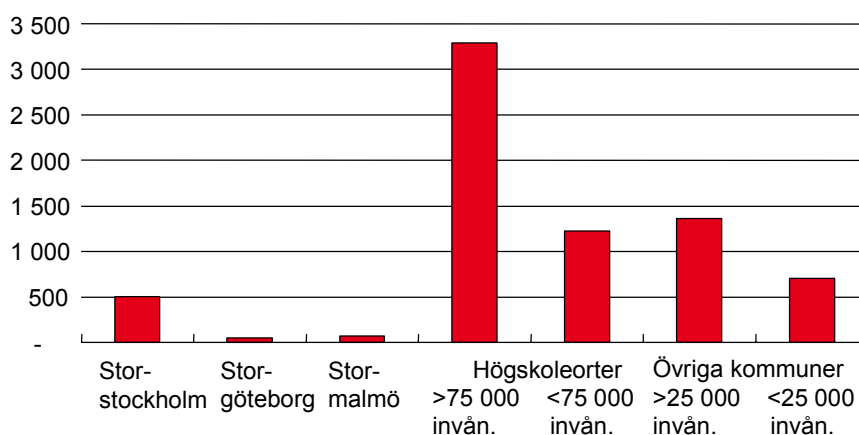
- Efter en topp år 2000 minskade försäljningarna av allmännyttiga bostäder kraftigt till och med år 2003. Under 2004 och 2005 skedde en ökning återigen men var långt ifrån de nivåer som var för några år sedan. Nu finns det beslut om försäljningar av sammanlagt cirka 4 800 allmännyttiga lägenheter under 2006–2007 vilket tyder på en fortsatt minskning framöver.

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

- Under åren 2000–2005 har enligt de årliga Bostadsmarknadsenkäterna drygt 62 000 allmännyttiga bostäder sålts. Redan innan de ovan beskrivna reglerna trädde i kraft infördes en så kallad stopplag för att förhindra utförsäljningarna och sedan år 2000 har antalet försäljningar minskat kraftigt.
- Under 2006–2007 planeras försäljningar av ytterligare cirka 4 800 allmännyttiga bostäder vilket visar på en fortsatt minskning framöver.

Antal allmännyttiga bostäder som således 2005

Antal bostäder



- Högskoleorterna och övriga kommuner med mer än 25 000 invånare står för mer än 80 procent av försäljningarna under 2005. I kommuner med färre än 25 000 invånare har det skett flest fall av försäljningar – 40 stycken. Försäljningarna är små till antalet och i 70 procent av fallen handlar det om mindre än 20 stycken lägenheter.

Merparten säljs i övriga län

- I årets enkät kan man liksom förra året se att mer än 9 av 10 försäljningar har skett i landets övriga län, totalt cirka 6 700 lägenheter.
- Om man ser till antalet kommuner som sålt lägenheter i landets övriga län så är det jämt fördelat mellan brist, balans och överskott på bostadsmarknaden. Däremot om man ser till antalet sålda lägenheter så återfinns 54 procent av dessa i kommuner med brist på bostadsmarknaden och resten är jämt fördelade mellan balans och överskott, det vill säga 23 procent vardera.
- Under 2005 såldes 508 allmännyttiga lägenheter i Stockholms län. Av dessa såldes inga lägenheter i Stockholms stad utan i fem av länets övriga kommuner. Totalt ökade försäljningarna i länet med 10 procent jämfört med föregående år, vilket är den första ökningen på flera år – dock en liten sådan.
- Av de försäljningar som planeras under 2006–2007 gäller 65 procent kommuner i Stockholms län. Stockholms kommun ensamt planerar inga försäljningar för perioden. 35 procent av de planerade försäljningarna gäller landets övriga kommuner.

Genomförda respektive planerade försäljningar av allmännyttiga bostäder enligt Bostadsmarknadsenkäten.

	2001	2002	2003	2004	2005	2006–2007
Stockholms stad	7180	2160	440	340	0	0
Övr. Stockholms län	4 600	630	340	120	508	3 080
Övriga län	4 070	3 940	2 230	5 260	6 694	1 723
Riket	15 900	6 730	3 010	5 720	7 202	4 803

- Under 2005 såldes enligt Bostadsmarknadsenkäten cirka 7 200 allmännyttiga bostäder runt om i landet. Det är en ökning jämfört med året innan då antalet var cirka 5 700.
- Tidigare år har Stockholms län stått för en stor del av försäljningarna men under 2004 ökade försäljningarna mest ute i övriga landet medan de sjönk i Stockholms län. Under 2005 var trenden densamma och försäljningarna i landets övriga kommuner ökade med 26 procent.
- Det var många gånger fråga om små försäljningar men i 26 kommuner såldes minst 40 lägenheter. De står tillsammans för 94 procent av försäljningarna.

Försäljningar av allmännyttiga bostäder under 2005. Kommuner som sålde minst 40 lägenheter.

Län	Kommun	Antal lgh	Län	Kommun	Antal lgh
AB	Upplands-Väsby	59	O	Töreboda	90
AB	Österåker	180	O	Strömstad	59
AB	Huddinge	57	O	Vänersborg	71
AB	Lidingö	156	S	Västerås	817
AB	Nynäshamn	56	W	Smedjebacken	46
E	Linköping	1 426	W	Borlänge	426
G	Växjö	140	X	Sandviken	450
H	Nybro	52	X	Bollnäs	575
H	Västervik	66	AC	Åsele	79
K	Karlskrona	97	AC	Skellefteå	152
K	Karlshamn	159	BD	Luleå	477
M	Svedala	65			
M	Simrishamn	52	Summa		6 751
M	Ängelholm	77	Övriga kommuner		451
N	Halmstad	867	Riket		7 202

Fortsatt minskning av omvandling till bostadsrätt

- I Stockholms län avsåg försäljningarna under perioden 1999–2003 mestadels omvandlingar till bostadsrätt, något som knappast förekom alls i övriga landet. Under åren 2004–2005 har det främst sålts lägenheter till privata hyresvärdar.

- Under 2005 omvandlades 192 allmännyttiga lägenheter i Stockholms län till bostadsrätter. Av dessa såldes inga lägenheter i Stockholms stad utan i Lidingö och Nynäshamns kommuner. Totalt minskade försäljningarna i länet med 56 procent jämfört med föregående år.
- Under 2006–2007 planeras dock omvandlingar av sammanlagt 3 074 allmännyttiga lägenheter till bostadsrätt, varav 3 000 gäller Sollentuna kommun. Jämfört med förra årets omvandlingar till bostadsrätt skulle det innebära en ökning med 86 procent.

Omvandling av allmännyttiga lägenheter till bostadsrätt mellan åren 2001–2005. Andel av försäljningarna.

År	
2001	44
2002	38
2003	19
2004	7
2005	6

Omvandling av allmännyttiga lägenheter till bostadsrätt. Antal som omvandlades till bostadsrätt 2005.

Län	Kommun	Antal lgh
AB	Lidingö	156
AB	Nynäshamn	36
M	Svedala	65
W	Vansbro	12
BD	Luleå	174
Summa		443

Främst en övergång till privat hyresrätt

- Under 2005 skedde en försäljning av 593 lägenheter från ett kommunalt bostadsbolag till ett annat, att jämföra med 666 lägenheter året innan. Dessa lägenheter utgjorde 8 procent av försäljningarna under 2005.
- 8 av 10 försäljningar innebar att hyresgästerna fick en privat i stället för en allmännyttig hyresvärd. Jämfört med 2002 har både antalet lägenheter och andelen av försäljningarna mer än fördubblats.

Försäljning till privata värdar för fortsatt uthyrning

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

- Linköping, Halmstad och Västerås stod tillsammans för 43 procent av de totala försäljningarna. Samtliga tre kommuner sålde lägenheter till en privat hyresvärd.

- Det förekom också att enstaka lägenheter eller små bestånd överläts till enskilda boende och därmed övergick till egnahem. Den största posten under 2005 återfinns i Huddinge kommun där 57 lägenheter omvandlades och därmed utgör 33 procent av det totala antalet försäljningar till egnahem.
- Under 2005 ökade antalet försäljningar där lägenheterna blev fritidsbostäder. 185 lägenheter blev fritidsbostäder jämfört med 120 lägenheter året innan. De två största försäljningarna skedde i Töreboda och Skellefteå, där det omvandlades 90 respektive 50 lägenheter till fritidsbostäder. Töreboda fanns med även förra året bland de kommuner som sålde ut mest lägenheter till fritidsbostäder.

Köpare av allmännyttiga lägenheter som såldes 2005

Lägenheterna såldes till:	Antal fall 2005	Antal lgh 2005	Procent av lgh 2005	Procent av lgh 2004	Procent av lgh 2003
De boende för omvandling till kooperativ hyresrätt	0	0	0	0	0
De boende för omvandling till bostadsrätt	5	443	6	7	19
Enskilda boende för omvandling till egnahem	26	174	2	1	2
Annat kommunalt bostadsföretag	1	593	8	37	0
Privat bostadsföretag/ fastighetsägare för fortsatt uthyrning	39	6197	80	44	48
Privat köpare för omvandling till fritidsbostäder	5	185	2	2	19
Privat köpare för omvandling till annat än bostäder	6	61	1	1	2
Annan typ av köpare/ej svar	5	142	2	8	9
Summa	87	7 795	100	100	100

Färre försäljningar framöver?

- Totalt i landet finns det beslut om försäljningar av sammanlagt 4 800 allmännyttiga lägenheter under 2006–2007. Det är färre än vad som såldes under 2005. Inga av dessa planerar man att sälja till ett annat kommunalt bostadsbolag eller att omvandla till kooperativ hyresrätt.
- Tabellen nedan, med kommuner som har beslutat sälja minst 40 lägenheter, omfattar bara 16 kommuner. Dessa står sammanlagt för 91 procent av antalet lägenheter i beslutade försäljningar. 39 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.

Kommuner som har fattat beslut om en försäljning av cirka 40 eller fler allmännyttiga lägenheter under 2006–2007. Avrundade tal.

Län	Kommun	Antal lägenheter
AB	Botkyrka	60
AB	Sollentuna	3 000
D	Oxelösund	60
E	Mjölby	70
F	Sävsjö	70
G	Växjö	100
H	Oskarshamn	240
H	Västervik	110
M	Osby	70
O	Uddevalla	50
O	Alingsås	60
S	Forshaga	70
T	Hallsberg	130
T	Kumla	50
W	Hedemora	50
W	Ludvika	220
Summa		4 400
Övriga kommuner		410
Riket		4 800

Vilka är köpare?

- När det gäller beslutade försäljningar är det inte alltid klart vem köparen blir. I en del fall har objektet inte utbudits till försäljning ännu och kommunen har därför svårt att veta utgången.
- Under 2006–2007 planeras omvandlingar av sammanlagt 3 074 allmännyttiga lägenheter till bostadsrätt, varav 3 000 gäller Sollentuna kommun. Sollentuna kommuns borgerliga majoritet antog i juni 2005 en handlingsplan för information till hyresgästerna inom AB Sollentunahem om hyresrätter och bostadsrätter. Kommunen vill uppmuntra fler att köpa sin bostad och bilda bostadsrättsförening. Fram till mars 2006 har 42 bostadsrättsföreningar bildats och innefattar cirka 3 600 bostäder (information från kommunens hemsida). En kommun kan inte sälja allmännyttiga bostäder utan att ha länsstyrelsens tillstånd. Då försäljningarna i Sollentuna gäller beslut om flera fastigheter och föreningar kan det bli svårt att hinna med planerade omvandlingar under tidsperioden 2006–2007. Jämfört med förra årets omvandlingar till bostadsrätt skulle det innebära en ökning med 86 procent.
- Förutom Sollentunas stora utförsäljning till bostadsrätter ser försäljning av lägenheter för övergång till privata hyresvärdar ut att fortsätta vara stor även under 2006–2007.

- 5 kommuner planerar försäljningar till privata köpare för omvandling till fritidsbostäder om totalt 124 stycken lägenheter. Osby, Malung och Skinskatteberg står för 89 procent av de planerade försäljningarna.

Trolig köpare av allmännyttiga lägenheter som avses säljas 2006–2007.

Lägenheterna såldes till:	Antal i fall	Antal lgh	Procent av lgh
De boende för omvandling till kooperativ hyresrätt	0	0	0
De boende för omvandling till bostadsrätt	3	3 074	64
Enskilda boende för omvandling till egnahem	20	352	7
Annat kommunalt bostadsföretag	0	0	0
Privat bostadsföretag/fastighetsägare för fortsatt uthyrning	19	880	18
Privat köpare för omvandling till fritidsbostäder	5	124	3
Privat köpare för omvandling till annat än bostäder	2	8	0,2
Annan typ av köpare/ej svar	8	365	8
Summa	57	4 803	100

Insatser för särskilda grupper

Allt färre bor i äldreboenden

Färre kommuner än tidigare rapporterar att de har behovet täckt av särskilda boendeformer för äldre. Men situationen vad gäller särskilt boende för äldre är trots det bättre än för funktionshindrade, mer än hälften av kommunerna behöver få fram bostäder för denna grupp. När det gäller särskilt boende för funktionshindrade har läget varit oförändrat i flera år.

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, t.ex. äldre, funktionshindrade och ungdomar. Kommunerna har också ett ansvar enligt Socialtjänstlagen att inrätta särskilda boendeformer för äldre människor med behov av särskilt stöd och för dem som behöver detta på grund av fysiska eller psykiska funktionshinder. Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS) ger utökade rättigheter för vissa funktionshindrade.³⁰

Allt fler äldre får hjälp hemma medan färre bor i äldreboenden. Enligt Socialstyrelsen har ungefär två tredjedelar av landets kommuner dragit ner på antalet platser i särskilt boende. Det har försvunnit 13 500 platser i äldreboenden mellan åren 2000 och 2004 och vissa länsstyrelser rapporterar att nedläggningen av särskilda boenden går för fort i många kommuner. Allt fler äldre står i kö för utlovade platser.

³⁰ 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.

Den planerade nyproduktionen uppväger inte på långt när dessa avvecklingar. Under åren 2003 till 2005 byggdes det enligt SCB:s uppskattning cirka 3 900 bostäder i särskilt boende för äldre och funktionshindrade.

Regeringen vill uppmuntra kommunerna att bygga nya och bygga om särskilda boenden och presenterar i vårpropositionen 2006 ett förslag till nytt investeringsstöd för särskilt boende, 250 miljoner kronor per år satsas från 2007. Man bör dock ha i åtanke att kostnaderna för att driva särskilda boenden ofta är mer betungande för kommunerna än kostnaderna för att bygga dem.

- 6 av 10 kommuner uppger att de har behovet täckt när det gäller särskilda boendeformer för äldre, vilket är något färre än förra året då sju av tio rapporterade att behovet var täckt. Det här är nytt för i år. Antalet kommuner som rapporterar att de har behovet täckt har annars ökat successivt de senaste åren.
- I närmare 3 av 10 kommuner behövs en utbyggnad av särskilt boende för äldre inom de närmaste åren. Förhållandevis få kommuner bedömer att bristen på bostäder i särskilt boende för äldre kommer att kvarstå även efter eventuell planerad utbyggnad under de närmaste åren, men antalet har ökat något.

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

Kommunens bedömning	2004	2005	2006
Behovet täckt när det gäller särskilt boende för äldre	72	70	61
Täcker behovet genom planerad utbyggnad 2006-2007	20	23	27
Brist även efter planerad utbyggnad	7	6	10
Bortfall/ej svar	1	1	3

Mer än hälften av kommunerna behöver man

få fram fler bostäder i särskilt boende för funktionshindrade

- När det gäller särskilt boende för funktionshindrade är situationen sämre än för den äldre åldersgruppen och läget har inte förändrats nämnvärt under de senaste åren. I mer än hälften av kommunerna behöver man få fram fler bostäder i särskilt boende för funktionshindrade, inklusive personer som omfattas av LSS.
- Var tredje kommun räknar med att täcka behovet av särskilt boende för dessa grupper genom planerad utbyggnad de närmaste två åren. Närmare var femte 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	2004	2005	2006
Överskott på bostäder i särskilda boendeformer	46	45	45
Täcker behovet genom planerad utbyggnad 2006-2007	30	36	33
Brist även efter planerad utbyggnad	23	18	18
Bortfall/ej svar	1	1	3

Ökad nyproduktion men färre bostäder byggs om

- Liksom förra året har var femte kommun planer på nyproduktion av särskilt boende år 2006 eller 2007.
- På kommunernas projektlistor finns 2 600 bostäder i nyproduktion upptagna för påbörjande 2006 eller 2007 varav knappt 1 400 i år. Förra året var 2 400 bostäder upptagna på projektlistorna för påbörjande 2005 eller 2006.
- Endast var tionde kommun har inplanerade ombyggnadsprojekt som avser särskilt boende för äldre eller funktionshindrade.
- Cirka 1 200 bostäder i särskilda boendeformer för äldre eller funktionshindrade kommer enligt kommunernas planer att byggas om under 2006–2007. Det är 300 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, t.ex. ålderdomshem eller vårdhem, till eget boende med dagens standard vad gäller utrymme och utrustning. Det blir då ett tillskott av fullvärdiga bostäder men antalet platser minskar genom dessa ombyggnader.

Flest i Stockholms län

- Flest äldre bostäder tillkommer i Stockholms län, där nyproduktionen 2006–2007 sammanlagt förväntas ge ett tillskott på drygt 450 bostäder i särskilt boende för äldre eller funktionshindrade.
- I Uppsala län räknar kommunerna med ett tillskott genom nyproduktion på runt 250 bostäder i särskilt boende. I Hallands och Skåne län ligger de planerade tillskotten på drygt 200 bostäder i särskilt boende. I övriga län blir tillskotten betydligt mindre eller inga alls.
- Skåne, Kalmar och Östergötlands län räknar med att bygga om flest bostäder i särskilda boendeformer för äldre eller funktionshindrade under 2006–2007. Det rör sig om cirka 200 bostäder. I Västra Götalands och Gävleborgs län planerar kommunerna att bygga om runt 150 bostäder under 2006–2007. I övriga län blir tillskotten små eller inga alls.

Ny- och ombyggnad som förväntas påbörjas 2006–2007 och som avser bostäder i särskilda boendeformer för äldre eller funktionshindrade.

Län	Antal ombyggda bostäder i särskilda boendeformer	Planerad nyproduktion antal lägenheter
Stockholm	11	459
Uppsala	40	253
Södermanland	4	5
Östergötland	188	167
Jönköping	0	89
Kronoberg	92	125
Kalmar	196	94
Gotland	0	0
Blekinge	0	10
Skåne	210	218
Halland	33	225
Västra Götaland	152	190
Värmland	8	36
Örebro	0	145
Västmanland	34	54
Dalarna	73	58
Gävleborg	147	92
Västernorrland	0	66
Jämtland	8	92
Västerbotten	0	173
Norrbotten	0	55
Riket	1 196	2 606

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

Högre krav när flyktinghushåll ska skaffa bostad

Jämfört med de senaste åren har färre kommuner angett att de har brist på hyreslägenheter för flyktingar. När det gäller brist på stora lägenheter för flyktingfamiljerna kan noteras en minskning sedan förra året, men ändå anger hela 48 procent av de kommuner som har avtal om flyktingmottagande att de har brist på sådana lägenheter. Antalet kommuner som upplever en brist på små lägenheter ökar, men är inte uppe i samma nivå som för stora lägenheter. Det vanligaste sättet att skaffa fram bostäder till denna grupp är, liksom tidigare år, genom samarbete med allmännyttan.

År 2005 infördes en tillfällig asyllag

I slutet på förra året infördes en tillfällig asyllag vilken gör att kommunerna i år får ta emot omkring 26 500 flyktingar – mer än 3 gånger så många som i fjol. Detta ställer krav på kommunerna när det gäller behovet av fler introduktionsplatser och förbättrat flyktingmottagande. Migrationsverket beräknar att det rör sig om cirka 8 000 hushåll som kommer att behöva någonstans att bo.³¹

I år har 167 kommuner avtal med Integrationsverket att ta emot personer som fått uppehållstillstånd.³² Förra året var det 172 kommuner som hade avtal. Trots den ökande skaran av asylsökande är det alltså färre kommuner som idag har avtal om flyktingmottagning. Integrationsverket arbetar dock för att fler kommuner ska teckna avtal. De har vänt sig till 90 kommuner som inte har någon organiserad mottagning idag.³³ Dessutom gick de i januari ut till 133 kommuner med förfrågan att öka sitt flyktingmottagande.³⁴ Många kommuner anger att de avstår från att ta emot flyktingar på grund av bostadsbrist.

Råder det brist på bostäder för flyktinghushållen?

- Antalet kommuner som har brist på hyreslägenheter för flyktingar har minskat, både sett ur ett kortare och ett lite längre perspektiv. Det kan verka motsägelsefullt med hänsyn till det ökande antalet uppehållstillstånd. En förklaring kan vara att när kommunerna svarade på årets Bostadsmarknadsenkät hade större delen av de hushåll som i år beräknas få uppehållstillstånd ännu inte blivit aktuella på bostadsmarknaden.

³¹ Enligt telefonsamtal med Migrationsverket.

³² Integrationsverkets hemsida, mars 2006.

³³ Pressinformation från Integrationsverket 2006-02-28 "Fler kommuner behöver öppna för mottagning av flyktingar" (www.integrationsverket.se, 2006-02-09).

³⁴ Integrationsverkets hemsida, www.integrationsverket.se, 2006-02-09: "Skilda bedömningar om nya introduktionsplatser under våren".

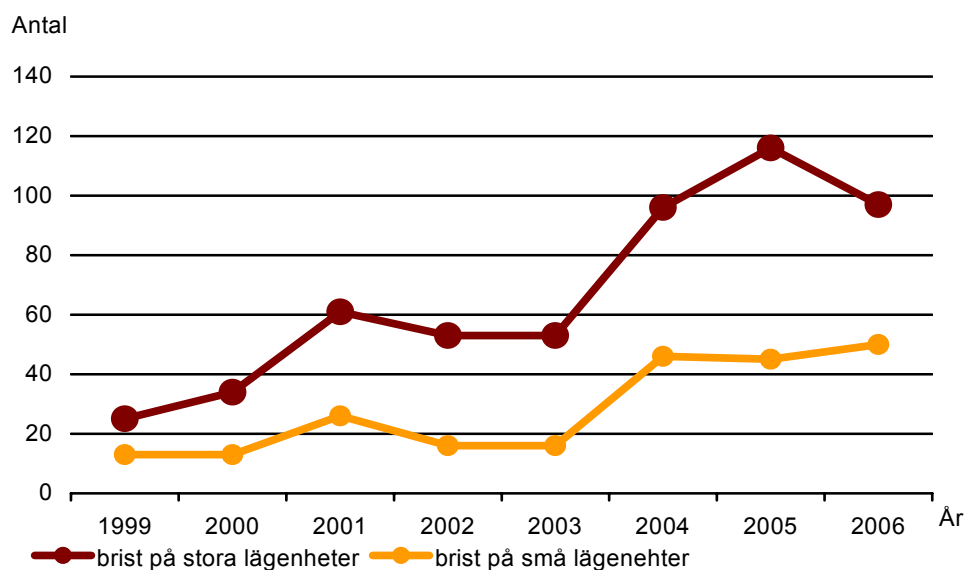
*Svårigheter att få fram bostäder till de kommunmottagna flyktingarna.
Procent av de kommuner som har avtal med Integrationsverket.*

	2003	2004	2005	2006
Brist på hyreslägenheter	35	35	36	31
Brist på stora lägenheter	33	48	60	48
Brist på små lägenheter	18	22	23	25
Brist på lägenheter med rimlig hyresnivå	7	12	16	13
Hyresvärdarna ställer höga krav när det gäller inkomst eller anställning	9*	15	16	18
Hyresvärdarna är obenägna att ta emot stora barnfamiljer	**	9	10	10

* Frågan var detta år ställd enligt följande: "Ovilja från fastighetsägarna att hyra ut till flyktingar".

** Denna fråga fanns inte med år 2003

- Bristen på stora lägenheter är den enskilt största posten även om den minskat drastiskt jämfört med år 2005. Nästan varannan kommun som har avtal med Integrationsverket om flyktingmottagning anger att de har brist på stora lägenheter. Vidare anger en fjärdedel av kommunerna att det råder brist på smålägenheter, något som ökat kontinuerligt de senaste åren.
- Under de senaste åren har fler och fler kommuner angett att kraven från hyresvärdarna gällande anställning eller inkomst ökar – från 32 stycken år 2004 till 41 i år.
- Om man ser till det totala antalet kommuner (inte bara de som har avtal med Integrationsverket) har både bristen på stora och på små lägenheter för flyktinghushåll ökat markant sedan 1999 då vi började ställa denna fråga. En särskilt stor ökning kan noteras mellan 2003 och 2004. Bristen på stora lägenheter nådde sin kulmen förra året då 116 kommuner angav en sådan brist. 1999 angav 13 kommuner att de hade brist på små lägenheter för flyktingar medan siffran för 2006 var den högsta hittills mätta, nämligen 50 kommuner.

Antal kommuner som angett brist på stora respektive små lägenheter**Hur får man fram bostäder till flyktingar?**

De flesta, drygt två tredjedelar, av de 167 kommunerna som har avtal med Integrationsverket samarbetar på regelbunden basis med allmännyttan för att få fram bostäder till flyktinghushållen. Näst vanligast är att man vid behov tar kontakt med allmännyttan eller privata fastighetsägare. Endast 17 procent av kommunerna har ett regelbundet samarbete med privata fastighetsägare. Jämfört med förra året är det färre kommuner som har någon form av samarbete med bostadsföretag för att få fram bostäder till flyktingar.

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

	2003	2004	2005	2006
Regelbundet samarbete med allmännyttan	71	67	74	71
Regelbundet samarbete med privata fastighetsägare	16	15	19	17
Tar vid behov kontakt med allmännyttan	27	36	42	35
Tar vid behov kontakt med privata fastighetsägare	26	29	36	29
På annat sätt	14	5	10	10

I år har 10 procent av kommunerna svarat att bostäder till flyktingar skaffas fram på annat sätt än genom samarbete med kommunala eller privata fastighetsföretag. Det innebär exempelvis att migrationsverkets bostäder används, att kontakt tas med socialtjänstens bostadssamordnare eller att det finns bostadsrätter i kommunens ägo som flyktinghushållen kan hyra i andrahand. Dessutom förutsätts flyktinghushållen ordna sitt boende själva i 11 procent av de kommuner som har avtal med Integrationsverket.

Insatser för hemlösa i de flesta kommuner

Under 2005 fick fler hemlösa personer eller hushåll än tidigare en bostad genom kommunens försorg. Drygt var fjärde kommun hade behövt fler bostäder att anvisa till personer som inte kan få eget förstahandskontrakt på den ordinarie bostadsmarknaden. Tre av tio kommuner uppger att det har blivit svårare att få fram bostäder till hemlösa. 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, t.ex. personer som blivit vräkta på grund av störande beteende eller som har hyresskulder eller betalningsanmärkningar, saknar möjligheter att få en bostad utan någon form av garantier eller utfästelser från kommunens sida.

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. Tre fjärdedelar har fått någon form av boendeinsats, närmare hälften har fått insatser på grund av missbruk och en dryg tredjedel har fått insatser mot psykiska problem. Trettiofem procent av personerna hade tagit del av icke frivilliga insatser det senaste året, exempelvis kriminalvård eller andra former av tvångsvård.³⁵

- Under 2005 fick 4 700 hemlösa personer/hushåll bostad genom kommunens försorg, vilket är en 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. Fyra av fem kommuner ordnade bostäder åt hemlösa under 2005. I var femte kommun fanns det inget behov av insatser, föregående år gällde detta var fjärde kommun.

Samarbete med allmännyttan – sällan med privata värdar

- Tre av fyra kommuner har ett regelbundet samarbete med allmännyttan för att få fram lägenheter till dessa särskilt utsatta grupper. 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.

³⁵ Ur Hemlöshet i Sverige 2005, Socialstyrelsen, 2006.

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

	Ja	Nej	Inget svar
Samarbetar med allmännyttan	76	20	4
Samarbetar med privata fastighetsägare	31	62	7

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 2005. Det är en något högre siffra än de två närmast föregående åren. Knappt 3 av 10 kommuner upplever att det har blivit svårare på senare år att få fram bostäder till dessa hushåll, vilket är en något lägre andel än tidigare. En på tio tycker att det har blivit lättare.

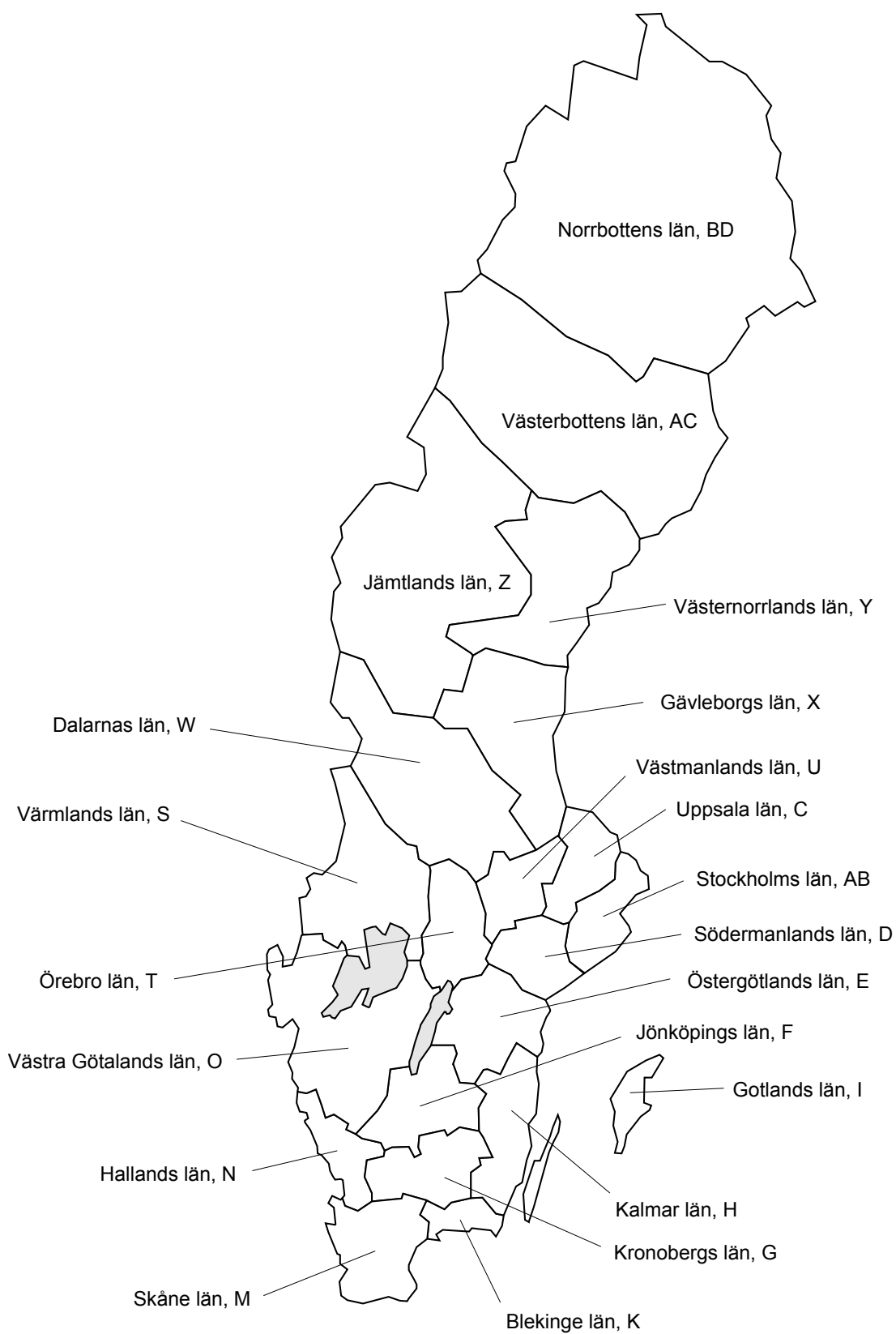
Möjligheterna att tillgodose behovet av bostäder till hemlösa

	Procent av kommunerna
Kunde i stort sett tillgodose behovet	48
Hade behövt fler bostäder att anvisa	26
Det fanns inget behov	21
Inget svar	6
Det har blivit lättare att få fram bostäder till hemlösa	10
Det har blivit svårare att få fram bostäder till hemlösa	28
Ingen förändring härvidlag	45
Frågan är inte aktuell	17

Bilagor

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

Länsindelning



Storstadsområden 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
Norrtälje
Nykvarn
Nynäshamn
Södertälje

G = Storgöteborg – 13 kommuner

Kungsbacka
Härryda
Partille
Öckerö
Stenungsund
Tjörn
Göteborg
Mölnadal
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	Storstads- områden; Högskola	Läget på bostads- marknaden januari 2006	Brist på centralorten innerstaden	Förväntad utveckling 2006-2007	Rivningar p.g.a. uthyrnings- svårigheter 1998-2005	Kan komma att rivas 2006-2007
Stockholms län							
AB	Upplands-Väsby	S	Bostadsbrist	Ja	Brist minskar	0	0
AB	Vallentuna	S	Bostadsbrist	Ja	Ingen förändring	0	0
AB	Österåker	S	Bostadsbrist	Ja	Ingen förändring	0	0
AB	Värmdö	S	Bostadsbrist	Ja	Brist uppstår/ökar	0	0
AB	Järfälla	S	Bostadsbrist	Ja	Ingen förändring	0	0
AB	Ekerö	S	Bostadsbrist	Ja	Ingen förändring	0	0
AB	Huddinge	S,H	Bostadsbrist	Ja	Ingen förändring	0	0
AB	Botkyrka	S	Bostadsbrist	Ja	Ingen förändring	0	0
AB	Salem	S	Balans		Brist minskar	0	0
AB	Haninge	S,H	Balans	Ja	Överskott ökar	0	0
AB	Tyresö	S	Bostadsbrist	Ja	Ingen förändring	0	0
AB	Upplands-Bro	S	Bostadsbrist	Ja	Brist minskar	0	0
AB	Nykvarn	S	Bostadsbrist	Ja	Brist minskar	0	0
AB	Täby	S	Bostadsbrist	Ja	Ingen förändring	0	0
AB	Danderyd	S	Bostadsbrist	Ja	Ingen förändring	0	0
AB	Sollentuna	S	Bostadsbrist	Ja	Ingen förändring	0	0
AB	Stockholm	S,H	Bostadsbrist	Ja	Brist minskar	0	0
AB	Södertälje	S,H	Balans		Ingen förändring	0	0
AB	Nacka	S	Bostadsbrist	Ja	Brist minskar	0	0
AB	Sundbyberg	S	Bostadsbrist	Ja	Ingen förändring	0	0
AB	Solna	S,H	Bostadsbrist	Ja	Ingen förändring	0	0
AB	Lidingö	S	Bostadsbrist	Ja	Ingen förändring	0	0
AB	Vaxholm	S	Bostadsbrist	Ja	Ingen förändring	0	0
AB	Norrtälje	S	Balans		Brist uppstår/ökar	0	0
AB	Sigtuna	S	Bostadsbrist	Ja	Brist minskar	0	0
AB	Nynäshamn	S	Balans		Ingen förändring	0	0
Uppsala län							
C	Håbo		Bostadsbrist	Ja	Ingen förändring	0	0
C	Älvkarleby		Balans		Överskott minskar	40	0
C	Knivsta		Bostadsbrist	Ja	Ingen förändring	0	0
C	Tierp		Balans	Ja	Brist uppstår/ökar	0	36
C	Uppsala	H	Bostadsbrist	Ja	Brist minskar	0	0
C	Enköping		Bostadsbrist	Ja	Ingen förändring	0	0
C	Östhammar		Balans	Ja	Ingen förändring	204	0

Län	Kommun	Storstads- områden; Högskola	Läget på bostads- marknaden januari 2006	Brist på centralorten innerstaden	Förväntad utveckling 2006-2007	Rivningar p.g.a. uthyrmings- svårigheter 1998-2005	Kan komma att rivas 2006-2007
Södermanlands län							
D	Vingåker		Balans		Ingen förändring	226	0
D	Gnesta		Balans	Ja	Ingen förändring	0	5
D	Nyköping		Bostadsbrist	Ja	Brist minskar	32	0
D	Oxelösund		Bostadsbrist	Ja	Ingen förändring	99	0
D	Flen		Balans	Ja	Ingen förändring	223	0
D	Katrineholm		Bostadsbrist	Ja	Ingen förändring	301	0
D	Eskilstuna	H	Bostadsbrist	Ja	Brist uppstår/ökar	0	0
D	Strängnäs		Bostadsbrist	Ja	Ingen förändring	0	0
D	Trosa		Bostadsbrist	Ja	Brist uppstår/ökar	0	0
Östergötlands län							
E	Ödeshög		Överskott		Ingen förändring	0	0
E	Ydre		Överskott		Ingen förändring	0	0
E	Kinda		Balans		Ingen förändring	0	0
E	Boxholm		Överskott		Ingen förändring	0	0
E	Åtvidaberg		Balans	Ja	Ingen förändring	190	0
E	Finspång		Överskott		Ingen förändring	241	0
E	Valdemarsvik		Balans		Ingen förändring	0	0
E	Linköping	H	Bostadsbrist	Ja	Brist minskar	0	0
E	Norrköping	H	Balans	Ja	Ingen förändring	682	0
E	Söderköping		Bostadsbrist	Ja	Ingen förändring	0	0
E	Motala		Balans		Ingen förändring	0	0
E	Vadstena		Balans		Ingen förändring	0	0
E	Mjölby		Balans	Ja	Ingen förändring	124	0
Jönköpings län							
F	Aneby		Bostadsbrist	Ja	Brist minskar	0	0
F	Gnosjö		Överskott		Ingen förändring	0	50
F	Mullsjö		Balans	Ja	Överskott minskar	0	0
F	Habo		Bostadsbrist	Ja	Brist minskar	0	0
F	Gislaved		Balans	Ja	Ingen förändring	0	0
F	Vaggeryd		Bostadsbrist	Ja	Ingen förändring	0	0
F	Jönköping	H	Bostadsbrist	Ja	Brist minskar	0	0
F	Nässjö		Balans	Ja	Ingen förändring	325	40
F	Värnamo		Bostadsbrist	Ja	Ingen förändring	0	0
F	Sävsjö		Överskott		Överskott minskar	69	0
F	Vetlanda		Balans		Ingen förändring	60	0
F	Eksjö		Överskott	Ja	Ingen förändring	125	0
F	Tranås		Balans	Ja	Ingen förändring	0	0

Län	Kommun	Storstads- områden; Högskola	Läget på bostads- marknaden januari 2006	Brist på centralorten innerstaden	Förväntad utveckling 2006-2007	Rivningar p.g.a. uthyrnings- svårigheter 1998-2005	Kan komma att rivas 2006-2007
Kronobergs län							
G	Uppvidinge		Överskott		Överskott ökar	29	0
G	Lessebo		Överskott		Ingen förändring	34	0
G	Tingsryd		Balans	Ja	Överskott minskar	32	0
G	Alvesta		Bostadsbrist	Ja	Ingen förändring	0	0
G	Markaryd		Överskott	Ja	Överskott ökar	0	0
G	Älmhult		Bostadsbrist	Ja	Ingen förändring	12	0
G	Växjö	H	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		Balans		Ingen förändring	0	0
H	Mörbylånga		Bostadsbrist	Ja	Brist minskar	0	0
H	Hultsfred		Överskott	Ja	Överskott minskar	20	65
H	Mönsterås		Balans	Ja	Ingen förändring	18	0
H	Emmaboda		Bostadsbrist	Ja	Brist uppstår/ökar	27	0
H	Kalmar	H	Bostadsbrist	Ja	Ingen förändring	0	0
H	Nybro		Balans	Ja	Ingen förändring	44	0
H	Oskarshamn		Överskott		Ingen förändring	0	0
H	Västervik		Balans		Ingen förändring	97	0
H	Vimmerby		Bostadsbrist	Ja	Brist minskar	0	0
H	Borgholm		Bostadsbrist	Ja	Ingen förändring	0	0
Gotlands län							
I	Gotland	H	Bostadsbris	Ja	Brist minskar	7	0
Blekinge län							
K	Olofström		Överskott		Överskott minskar	246	0
K	Karlskrona	H	Balans	Ja	Brist minskar	0	0
K	Ronneby	H	Balans	Ja	Ingen förändring	0	0
K	Karlshamn		Balans	Ja	Ingen förändring	0	0
K	Sölvesborg		Balans	Ja	Brist minskar	0	0

Län	Kommun	Storstads- områden; Högskola	Läget på bostads marknaden januari 2006	Brist på centralorten innerstaden	Förväntad utveckling 2006-2007	Rivningar p.g.a. uthyrnings- svårigheter 1998-2005	Kan komma att rivas 2006-2007
Skåne län							
M	Svalöv		Bostadsbrist	Ja	Ingen förändring	0	0
M	Staffanstorp	M	Bostadsbrist	Ja	Brist minskar	0	0
M	Burlöv	M	Bostadsbrist	Ja	Ingen förändring	0	0
M	Vellinge	M	Bostadsbrist	Ja	Ingen förändring	0	0
M	Östra Göinge		Överskott		Ingen förändring	0	0
M	Örkelljunga		Bostadsbrist	Ja	Ingen förändring	0	0
M	Bjuv		Bostadsbrist	Ja	Brist uppstår/ökar	66	0
M	Kävlinge	M	Bostadsbrist	Ja	Ingen förändring	0	0
M	Lomma	M,H	Bostadsbrist	Ja	Brist minskar	0	0
M	Svedala	M	Bostadsbrist	Ja	Ingen förändring	0	0
M	Skurup		Bostadsbrist	Ja	Brist uppstår/ökar	2	0
M	Sjöbo		Bostadsbrist	Ja	Ingen förändring	0	0
M	Hörby		Balans	Ja	Ingen förändring	0	0
M	Höör	M	Bostadsbrist	Ja	Brist minskar	0	0
M	Tomelilla		Bostadsbrist	Ja	Brist uppstår/ökar	8	0
M	Bromölla		Balans	Ja	Ingen förändring	0	0
M	Osby		Balans	Ja	Ingen förändring	38	0
M	Perstorp		Balans	Ja	Ingen förändring	63	0
M	Klippan		Balans		Ingen förändring	175	0
M	Åstorp		Balans		Ingen förändring	0	0
M	Båstad		Bostadsbrist	Ja	Brist minskar	0	0
M	Malmö	M,H	Bostadsbrist	Ja	Ingen förändring	54	0
M	Lund	M,H	Bostadsbrist	Ja	Brist minskar	0	0
M	Landskrona		Bostadsbrist	Ja	Ingen förändring	36	0
M	Helsingborg	H	Bostadsbrist	Ja	Brist minskar	0	0
M	Höganäs		Bostadsbrist	Ja	Ingen förändring	0	0
M	Eslöv	M	Bostadsbrist	Ja	Brist uppstår/ökar	50	0
M	Ystad		Bostadsbrist	Ja	Brist uppstår/ökar	0	0
M	Trelleborg	M	Bostadsbrist	Ja	Brist uppstår/ökar	0	0
M	Kristianstad	H	Balans	Ja	Ingen förändring	7	0
M	Simrishamn		Bostadsbrist	Ja	Brist uppstår/ökar	64	0
M	Ängelholm		Bostadsbrist	Ja	Ingen förändring	0	0
M	Hässleholm		Balans	Ja	Ingen förändring	51	0
Hallands län							
N	Hylte		Överskott		Ingen förändring	24	0
N	Halmstad	H	Bostadsbrist	Ja	Brist minskar	0	0
N	Laholm		Balans	Ja	Ingen förändring	0	0
N	Falkenberg		Bostadsbrist	Ja	Ingen förändring	0	0
N	Varberg	H	Bostadsbrist	Ja	Brist minskar	1	0
N	Kungsbacka	G	Bostadsbrist	Ja	Brist uppstår/ökar	0	0

Län	Kommun	Storstads- områden; Högskola	Läget på bostads- marknaden januari 2006	Brist på centralorten innerstaden	Förväntad utveckling 2006-2007	Rivningar p.g.a. uthyrnings- svårigheter 1998-2005	Kan komma att rivas 2006-2007
Västra Götalands län							
O	Härryda	G	Bostadsbrist	Ja	Ingen förändring	0	0
O	Partille	G	Bostadsbrist	Ja	Brist minskar	0	0
O	Öckerö	G	Bostadsbrist	Ja	Ingen förändring	0	0
O	Stenungsund	G	Bostadsbrist	Ja	Brist minskar	0	0
O	Tjörn	G	Bostadsbrist	Ja	Ingen förändring	0	0
O	Orust		Bostadsbrist	Ja	Ingen förändring	0	0
O	Sotenäs		Balans	Ja	Ingen förändring	0	0
O	Munkedal		Bostadsbrist	Ja	Brist uppstår/ökar	0	60
O	Tanum		Bostadsbrist		Ingen förändring	0	0
O	Dals-Ed		Överskott		Överskott minskar	0	0
O	Färgelanda		Balans		Brist uppstår/ökar	0	0
O	Ale kommun	G	Bostadsbrist	Ja	Ingen förändring	0	0
O	Lerum	G	Bostadsbrist	Ja	Brist uppstår/ökar	0	0
O	Vårgårda		Bostadsbrist	Ja	Ingen förändring	0	0
O	Bollebygd		Bostadsbrist	Ja	Brist minskar	8	0
O	Grästorp		Balans		Ingen förändring	0	0
O	Essunga		Balans		Ingen förändring	68	0
O	Karlsborg		Balans	Ja	Ingen förändring	136	8
O	Gullspång		Överskott		Ingen förändring	0	38
O	Tranemo		Balans	Ja	Överskott ökar	0	0
O	Bengtsfors		Överskott		Ingen förändring	185	0
O	Mellerud		Balans		Ingen förändring	0	0
O	Lilla Edet	G	Balans		Brist uppstår/ökar	0	0
O	Mark		Bostadsbrist	Ja	Ingen förändring	13	0
O	Svenljunga		Överskott		Ingen förändring	0	0
O	Herrljunga		Balans		Ingen förändring	0	0
O	Vara		Bostadsbrist	Ja	Brist uppstår/ökar	0	0
O	Götene		Balans		Ingen förändring	0	0
O	Tibro		Överskott		Ingen förändring	0	0
O	Töreboda		Överskott	Ja	Ingen förändring	0	0
O	Göteborg	G,H	Bostadsbrist	Ja	Ingen förändring	295	0
O	Mölnadal	G	Bostadsbrist	Ja	Ingen förändring	0	0
O	Kungälv	G	Bostadsbrist	Ja	Ingen förändring	0	0
O	Lysekil		Balans		Brist minskar	23	0
O	Uddevalla	H	Balans		Brist uppstår/ökar	147	0
O	Strömstad		Balans	Ja	Brist uppstår/ökar	0	0
O	Vänersborg	H	Balans	Ja	Ingen förändring	174	0
O	Trollhättan	H	Bostadsbrist	Ja	Ingen förändring	0	0
O	Alingsås	G	Bostadsbrist	Ja	Brist minskar	0	0
O	Borås	H	Bostadsbrist	Ja	Brist minskar	27	0
O	Ulricehamn		Balans		Ingen förändring	8	0
O	Åmål		Balans	Ja	Ingen förändring	50	0
O	Mariestad		Bostadsbrist	Ja	Brist minskar	0	0

Län	Kommun	Storstads- områden; Högskola	Läget på bostads- marknaden januari 2006	Brist på centralorten innerstaden	Förväntad utveckling 2006-2007	Rivningar p.g.a. uthyrnings- svårigheter 1998-2005	Kan komma att rivas 2006-2007
O	Lidköping		Bostadsbrist	Ja	Ingen förändring	0	0
O	Skara		Balans	Ja	Ingen förändring	0	0
O	Skövde	H	Bostadsbrist	Ja	Brist minskar	0	0
O	Hjo		Bostadsbrist	Ja	Brist uppstår/ökar	0	0
O	Tidaholm		Överskott		Ingen förändring	53	0
O	Falköping		Överskott		Ingen förändring	0	0
Värmlands län							
S	Kil		Balans		Ingen förändring	7	0
S	Eda		Balans		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		Bostadsbrist	Ja	Brist uppstår/ökar	50	0
S	Grums		Balans		Ingen förändring	83	0
S	Årjäng		Balans		Ingen förändring	0	0
S	Sunne		Bostadsbrist	Ja	Ingen förändring	0	0
S	Karlstad	H	Balans	Ja	Ingen förändring	104	0
S	Kristinehamn		Balans		Ingen förändring	620	0
S	Filipstad		Överskott		Överskott minskar	560	60
S	Hagfors		Överskott		Överskott minskar	167	200
S	Arvika		Bostadsbrist	Ja	Ingen förändring	26	0
S	Säffle		Balans	Ja	Brist minskar	162	0
Örebro län							
T	Lekeberg		Balans	Ja	Ingen förändring	0	0
T	Laxå		Överskott		Överskott minskar	368	100
T	Hallsberg		Överskott		Överskott minskar	243	125
T	Degerfors		Överskott		Överskott ökar	237	89
T	Hällefors	H	Balans		Ingen förändring	213	12
T	Ljusnarsberg		Överskott		Ingen förändring	163	0
T	Örebro	H	Balans	Ja	Ingen förändring	93	0
T	Kumla		Bostadsbrist	Ja	Brist minskar	10	0
T	Askersund		Bostadsbrist	Ja	Brist uppstår/ökar	259	0
T	Karlskoga		Överskott		Överskott ökar	1 122	100
T	Nora		Balans	Ja	Brist uppstår/ökar	0	0
T	Lindesberg		Balans	Ja	Brist uppstår/ökar	207	0

Län	Kommun	Storstads- områden; Högskola	Läget på bostads- marknaden januari 2006	Brist på centralorten innerstaden	Förväntad utveckling 2006-2007	Rivningar p.g.a. uthyrnings- svårigheter 1998-2005	Kan komma att rivas 2006-2007
Västmanlands län							
U	Skinnskatteberg		Överskott		Överskott minskar	0	25
U	Surahammar		Balans	Ja	Ingen förändring	270	50
U	Heby		Bostadsbrist	Ja	Ingen förändring	64	0
U	Kungsör		Överskott		Överskott minskar	0	0
U	Hallstahammar		Överskott		Överskott minskar	280	235
U	Norberg		Överskott		Ingen förändring	29	0
U	Västerås	H	Bostadsbrist	Ja	Ingen förändring	0	64
U	Sala		Bostadsbrist	Ja	Brist uppstår/ökar	54	0
U	Fagersta		Överskott	Ja	Överskott minskar	183	0
U	Köping		Överskott		Ingen förändring	178	0
U	Arboga		Överskott		Ingen förändring	0	10
Dalarnas län							
W	Vansbro		Balans		Ingen förändring	0	12
W	Malung		Överskott		Överskott minskar	76	12
W	Gagnef		Balans	Ja	Ingen förändring	11	0
W	Leksand		Bostadsbrist	Ja	Ingen förändring	0	0
W	Rättvik		Bostadsbrist	Ja	Brist uppstår/ökar	0	0
W	Orsa		Balans		Ingen förändring	0	0
W	Älvdalen		Balans		Brist uppstår/ökar	24	0
W	Smedjebacken		Överskott		Ingen förändring	545	20
W	Mora		Bostadsbrist	Ja	Brist minskar	0	0
W	Falun	H	Balans		Ingen förändring	0	0
W	Borlänge	H	Balans		Ingen förändring	0	50
W	Säter		Överskott		Ingen förändring	84	0
W	Hedemora		Överskott		Ingen förändring	176	100
W	Avesta		Balans	Ja	Ingen förändring	46	0
W	Ludvika		Överskott		Ingen förändring	453	?
Gävleborgs län							
X	Ockelbo		Balans		Ingen förändring	6	3
X	Hofors		Överskott		Överskott ökar	225	0
X	Ovanåker		Balans	Ja	Ingen förändring	10	0
X	Nordanstig		Överskott		Överskott ökar	248	30
X	Ljusdal		Överskott		Ingen förändring	212	200
X	Gävle	H	Bostadsbrist	Ja	Brist minskar	32	0
X	Sandviken		Överskott	Ja	Överskott ökar	1 016	80
X	Söderhamn		Överskott		Överskott minskar	594	300
X	Bollnäs		Överskott		Ingen förändring	122	0
X	Hudiksvall		Balans		Ingen förändring	0	20

Län	Kommun	Storstads- områden; Högskola	Läget på bostads- marknaden januari 2006	Brist på centralorten innerstaden	Förväntad utveckling 2006-2007	Rivningar p.g.a. uthyrnings- svårigheter 1998-2005	Kan komma att rivas 2006-2007
Västernorrlands län							
Y	Ånge		Överskott		Överskott ökar	145	10
Y	Timrå		Överskott		Överskott minskar	141	100
Y	Härnösand	H	Balans		Ingen förändring	452	0
Y	Sundsvall	H	Balans	Ja	Ingen förändring	308	0
Y	Kramfors		Överskott		Ingen förändring	185	100
Y	Sollefteå		Överskott		Ingen förändring	231	30
Y	Örnsköldsvik	H	Bostadsbrist	Ja	Brist minskar	67	12
Jämtlands län							
Z	Ragunda		Överskott		Överskott minskar	26	12
Z	Bräcke		Överskott		Överskott minskar	184	40
Z	Krokom		Balans	Ja	Ingen förändring	156	0
Z	Strömsund		Överskott		Överskott ökar	414	50
Z	Åre		Bostadsbrist	Ja	Brist uppstår/ökar	0	4
Z	Berg		Balans		Ingen förändring	0	34
Z	Härjedalen		Balans		Ingen förändring	16	10
Z	Östersund	H	Balans	Ja	Ingen förändring	0	0
Västerbottens län							
AC	Nordmaling		Överskott		Överskott minskar	0	0
AC	Bjurholm		Överskott		Ingen förändring	0	0
AC	Vindeln		Balans		Brist uppstår/ökar	0	0
AC	Robertsfors		Överskott		Överskott minskar	30	0
AC	Norsjö		Överskott	Ja	Ingen förändring	14	0
AC	Malå		Överskott		Ingen förändring	0	10
AC	Storuman		Balans		Brist uppstår/ökar	0	0
AC	Sorsele		Balans		Brist uppstår/ökar	0	0
AC	Dorotea		Överskott		Ingen förändring	97	4
AC	Vännäs		Balans	Ja	Ingen förändring	0	0
AC	Vilhelmina		Överskott		Ingen förändring	15	32
AC	Åsele		Överskott		Överskott minskar	0	90
AC	Umeå	H	Bostadsbrist	Ja	Brist uppstår/ökar	6	0
AC	Lycksele		Balans		Ingen förändring	57	0
AC	Skellefteå	H	Överskott	Ja	Överskott minskar	437	40
Norrbottens län							
BD	Arvidsjaur		Bostadsbrist	Ja	Brist uppstår/ökar	2	0
BD	Arjeplog		Bostadsbrist	Ja	Ingen förändring	58	0
BD	Jokkmokk		Överskott		Överskott minskar	106	40
BD	Övertorneå		Överskott		Överskott ökar	16	0
BD	Kalix		Överskott		Ingen förändring	82	3

Län	Kommun	Storstads- områden; Högskola	Läget på bostads- marknaden januari 2006	Brist på centralorten innerstaden	Förväntad utveckling 2006-2007	Rivningar p.g.a. uthyrnings- svårigheter 1998-2005	Kan komma att rivas 2006-2007
BD	Övertorne		Överskott		Överskott minskar	27	0
BD	Pajala		Överskott		Ingen förändring	18	12
BD	Gällivare		Bostadsbrist	Ja	Brist uppstår/ökar	650	0
BD	Älvsbyn		Överskott		Ingen förändring	90	0
BD	Luleå	H	Balans	Ja	Ingen förändring	32	0
BD	Piteå	H	Balans	Ja	Ingen förändring	56	0
BD	Boden	H	Överskott		Överskott minskar	604	0
BD	Haparanda		Balans	Ja	Brist uppstår/ökar	12	0
BD	Kiruna		Överskott		Överskott minskar	545	0
	Riket					20 562	

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

Län	Kommun	Kommuntyp, nya indeln.	Förväntat bostads- byggande 2006	Antal bostäder per tusen inv. 2006	Förväntat bostads- byggande 2007	Anser att det behöver byggas mer 2006-2007	Befolkning 2005-12-31	Flyttnings- överskott 2005
Stockholms län								
AB	Upplands-Väsby	FK	222	5,9	269	Nej	37 624	-155
AB	Vallentuna	FK	200	7,3	200	Ja	27 397	320
AB	Österåker	FK	265	7,1	285	Ja	37 336	208
AB	Värmdö	FK	298	8,5	350	Ja	34 933	639
AB	Järfälla	FK	300	4,9	250	Ja	61 743	-113
AB	Ekerö	FK	130	5,4	120	Ja	24 010	234
AB	Huddinge	FK	600	6,8	500	Ja	88 750	425
AB	Botkyrka	FK	300	3,9	300	Nej	76 592	107
AB	Salem	FK	170	11,9	100	Nej	14 334	106
AB	Haninge	FK	250	3,5	250	Ja	71 837	30
AB	Tyresö	FK	370	9,0	150	Ja	41 134	259
AB	Upplands-Bro	FK	250	11,7	200	Ja	21 327	-142
AB	Nykvarn	PK	179	21,4	142	Nej	8 354	-28
AB	Täby	FK	216	3,6	350	Ja	60 594	-104
AB	Danderyd	FK	23	0,8	20	Ja	30 226	62
AB	Sollentuna	FK	265	4,5	354	Nej	59 355	66
AB	Stockholm	STS	10 000	13,0	7 000	Nej	771 038	2 072
AB	Södertälje	SS	400	5,0	400	Nej	80 553	-167
AB	Nacka	FK	600	7,5	350	Nej	80 247	958
AB	Sundbyberg	FK	300	8,8	400	Ja	34 016	-20
AB	Solna	FK	600	9,9	570	Nej	60 575	1161
AB	Lidingö	FK	202	4,8	132	Ja	41 892	333
AB	Vaxholm	FK	95	9,4	45	Ja	10 123	149
AB	Norrtälje	ÖSK	200	3,7	150	Ja	54 596	361
AB	Sigtuna	PK	650	17,7	440	Nej	36 711	169
AB	Nynäshamn	PK	200	8,1	250	Nej	24 648	-51
Uppsala län								
C	Håbo	FK	225	12,1	190	Nej	18 569	55
C	Älvkarleby	PK	15	1,7	16	Nej	9 080	99
C	Knivsta	PK	100	7,5	150	Ja	13 324	127
C	Tierp	ÖK	0	0,0	0		20 056	46
C	Uppsala	SS	1 500	8,2	1 500	Ja	183 308	364
C	Enköping	ÖSK	208	5,4	100	Ja	38 422	189
C	Östhammar	ÖK	80	3,7	40	Nej	21 608	-95

Län	Kommun	Kommuntyp, nya indeln.	Förväntat bostads- byggande 2006	Antal bostäder per tusen inv. 2006	Förväntat bostads- byggande 2007	Anser att det behöver byggas mer 2006-2007	Befolkning 2005-12-31	Flyttnings- överskott 2005
Södermanlands län								
D	Vingåker	ÖMK	20	2,2	10	Nej	9 269	119
D	Gnesta	PK	58	5,8	80	Nej	9 958	22
D	Nyköping	ÖSK	275	5,5	275	Ja	49 816	266
D	Oxelösund	VK	60	5,4	149	Nej	11 134	-114
D	Flen	ÖK	36	2,2	22	Ja	16 412	-62
D	Katrineholm	ÖSK	65	2,0	50	Nej	32 185	-13
D	Eskilstuna	SS	270	2,9	270	Ja	91 635	472
D	Strängnäs	ÖSK	200	6,5	100	Ja	30 655	101
D	Trosa	PK	162	15,0	180	Ja	10 831	164
Östergötlands län								
E	Ödeshög	ÖMK	5	0,9	5	Nej	5 516	21
E	Ydre	GK	7	1,8	5	Nej	3 866	-12
E	Kinda	ÖMK	25	2,5	25	Nej	9 946	31
E	Boxholm	PK	0	0,0	5	Nej	5 242	-38
E	Åtvidaberg	ÖMK	20	1,7	20	Ja	11 723	-46
E	Finspång	VK	35	1,7	10	Nej	20 888	-39
E	Valdemarsvik	ÖMK	10	1,2	10	Ja	8 122	9
E	Linköping	SS	700	5,1	700	Nej	137 636	337
E	Norrköping	SS	350	2,8	400	Nej	124 642	175
E	Söderköping	PK	50	3,6	65	Nej	14 025	-51
E	Motala	ÖSK	70	1,7	70	Nej	41 912	-88
E	Vadstena	ÖMK	20	2,7	20	Nej	7 527	13
E	Mjölby	ÖSK	50	2,0	85	Nej	25 258	-37
Jönköpings län								
F	Aneby	ÖMK	10	1,5	10	Ja	6 576	-36
F	Gnosjö	VK	5	0,5	5	Nej	9 753	-103
F	Mullsjö	PK	29	4,1	25	Nej	7 087	-43
F	Habo	PK	101	10,3	68	Nej	9 842	33
F	Gislaved	VK	30	1,0	30	Nej	29 489	-322
F	Vaggeryd	VK	55	4,3	76	Nej	12 665	9
F	Jönköping	SS	475	3,9	475	Nej	120 965	907
F	Nässjö	VK	30	1,0	30	Ja	29 314	-34
F	Värnamo	VK	100	3,1	100	Ja	32 700	196
F	Sävsjö	VK	10	0,9	10	Nej	10 989	38
F	Vetlanda	VK	50	1,9	40	Nej	26 459	-5
F	Eksjö	ÖK	30	1,8	26	Ja	16 575	43
F	Tranås	VK	20	1,1	40	Nej	17 765	48

Län	Kommun	Kommuntyp, nya indeln.	Förväntat bostads- byggande 2006	Antal bostäder per tusen inv. 2006	Förväntat bostads- byggande 2007	Anser att det behöver byggas mer 2006-2007	Befolkning 2005-12-31	Flyttnings- överskott 2005
Kronobergs län								
G	Uppvidinge	VK	0	0,0	0		9 466	-8
G	Lessebo	VK	8	1,0	2	Ja	8 127	-28
G	Tingsryd	ÖK	0	0,0	0	Ja	12 793	-2
G	Alvesta	VK	25	1,3	35	Ja	18 684	-146
G	Markaryd	VK	25	1,6	10	Nej	15 346	-59
G	Älmhult	VK	50	5,2	50	Ja	9 571	-28
G	Växjö	SS	700	9,0	700	Ja	77 363	402
G	Ljungby	VK	60	2,2	80	Nej	27 093	99
Kalmar län								
H	Högsby	ÖMK	0	0,0	0		6 066	-122
H	Torsås	ÖMK	0	0,0	0	Nej	7 240	33
H	Mörbylånga	PK	88	6,6	180	Nej	13 405	37
H	Hultsfred	ÖK	25	1,7	22	Nej	14 456	-27
H	Mönsterås	VK	40	3,1	20	Nej	13 103	-59
H	Emmaboda	VK	25	2,6	20	Nej	9 543	-63
H	Kalmar	SS	400	6,6	400	Ja	60 924	237
H	Nybro	VK	40	2,0	30	Ja	19 775	-9
H	Oskarshamn	VK	20	0,8	20	Nej	26 247	8
H	Västervik	ÖSK	55	1,5	50	Nej	36 505	95
H	Vimmerby	ÖK	15	1,0	25	Ja	15 613	64
H	Borgholm	ÖMK	40	3,6	13	Ja	11 067	14
Gotlands län								
I	Gotland	ÖSK	400	7,0	300	Nej	57 488	-66
Blekinge län								
K	Olofström	VK	18	1,3	18	Nej	13 391	-97
K	Karlskrona	SS	231	3,8	475	Ja	61 383	201
K	Ronneby	ÖSK	60	2,1	50	Ja	28 358	144
K	Karlshamn	ÖSK	130	4,2	145	Ja	31 006	198
K	Sölvesborg	ÖK	135	8,2	120	Nej	16 558	22

Län	Kommun	Kommuntyp, nya indeln.	Förväntat bostads- byggande 2006	Antal bostäder per tusen inv. 2006	Förväntat bostads- byggande 2007	Anser att det behöver byggas mer 2006-2007	Befolkning 2005-12-31	Flyttnings- överskott 2005
Skåne län								
M	Svalöv	PK	37	2,8	25	Nej	13 012	24
M	Staffanstorps	FK	115	5,6	273	Ja	20 602	94
M	Burlöv	FK	135	8,8	256	Ja	15 320	7
M	Vellinge	FK	150	4,7	200	Ja	31 722	16
M	Östra Göinge	VK	10	0,7	10	Nej	13 991	12
M	Örkelljunga	VK	20	2,1	30	Ja	9 553	50
M	Bjuv	PK	30	2,1	66	Ja	14 007	100
M	Kävlinge	PK	111	4,2	308	Nej	26 704	532
M	Lomma	FK	439	23,3	371	Ja	18 854	190
M	Svedala	FK	180	9,6	150	Ja	18 716	94
M	Skurup	FK	40	2,8	50	Ja	14 415	163
M	Sjöbo	PK	80	4,6	80	Ja	17 501	119
M	Hörby	PK	60	4,2	67	Ja	14 274	78
M	Höör	PK	100	6,8	100	Nej	14 604	69
M	Tomelilla	ÖK	25	2,0	35	Nej	12 682	138
M	Bromölla	PK	35	2,9	35	Nej	12 098	-9
M	Osby	VK	40	3,2	30	Ja	12 600	15
M	Perstorp	VK	8	1,2	8	Nej	6 886	15
M	Klippan	ÖK	40	2,5	40	Ja	16 048	67
M	Åstorp	PK	20	1,5	20	Nej	13 541	102
M	Båstad	ÖK	50	3,6	100	Ja	14 044	87
M	Malmö	STS	1 200	4,4	1 250	Ja	271 271	1461
M	Lund	SS	1 100	10,8	800	Ja	102 257	462
M	Landskrona	ÖSK	90	2,3	205	Nej	39 346	411
M	Helsingborg	SS	800	6,6	700	Nej	122 062	851
M	Höganäs	PK	200	8,5	150	Nej	23 482	367
M	Eslöv	PK	150	5,0	150	Ja	30 087	284
M	Ystad	ÖSK	198	7,3	264	Ja	27 120	305
M	Trelleborg	ÖSK	430	10,8	375	Ja	39 830	373
M	Kristianstad	SS	250	3,3	200	Nej	75 915	325
M	Simrishamn	ÖK	58	3,0	205	Ja	19 425	68
M	Ängelholm	ÖSK	70	1,8	200	Ja	38 347	234
M	Hässleholm	ÖSK	120	2,4	120	Nej	49 148	273
Hallands län								
N	Hylte	VK	15	1,4	50	Nej	10 368	-55
N	Halmstad	SS	400	4,5	450	Nej	88 224	233
N	Laholm	ÖK	100	4,3	80	Ja	23 037	104
N	Falkenberg	ÖSK	150	3,8	125	Nej	39 605	197
N	Varberg	SS	400	7,3	400	Ja	54 817	426
N	Kungsbacka	FK	450	6,4	450	Ja	69 817	794

Län	Kommun	Kommuntyp, nya indeln.	Förväntat bostads- byggande 2006	Antal bostäder per tusen inv. 2006	Förväntat bostads- byggande 2007	Anser att det behöver byggas mer 2006-2007	Befolkning 2005-12-31	Flyttnings- överskott 2005
Västra Götalands län								
O	Härryda	FK	144	4,5	156	Ja	32 049	189
O	Partille	FK	136	4,1	210	Ja	33 543	135
O	Öckerö	FK	35	2,9	60	Ja	12 231	38
O	Stenungsund	PK	135	5,9	180	Ja	22 947	83
O	Tjörn	FK	0	0,0	0		15 022	-10
O	Orust	PK	75	4,9	100	Nej	15 188	72
O	Sotenäs	VK	40	4,3	70	Ja	9 311	52
O	Munkedal	PK	35	3,4	35	Ja	10 284	12
O	Tanum	ÖMK	76	6,2	149	Ja	12 252	-31
O	Dals-Ed	GK	8	1,6	3	Nej	4 891	-63
O	Färgelanda	ÖMK	5	0,7	25	Nej	6 824	-28
O	Ale kommun	FK	109	4,1	323	Ja	26 405	23
O	Lerum	FK	100	2,7	100	Ja	36 506	173
O	Vårgårda	VK	77	7,2	0	Nej	10 756	42
O	Bollebygd	FK	50	6,2	60		8 086	92
O	Grästorps	PK	12	2,1	20	Ja	5 762	-14
O	Essunga	PK	7	1,2	8	Nej	5 717	-15
O	Karlsborg	ÖMK	4	0,6	4	Ja	6 898	11
O	Gullspång	ÖMK	0	0,0	0	Nej	5 595	-23
O	Tranemo	VK	25	2,1	25	Nej	11 804	-57
O	Bengtsfors	ÖMK	2	0,2	2	Nej	10 225	-48
O	Mellerud	ÖMK	15	1,6	15	Nej	9 638	-35
O	Lilla Edet	FK	30	2,3	50	Nej	12 889	9
O	Mark	ÖSK	110	3,3	114	Ja	33 494	145
O	Svenljunga	VK	15	1,4	15	Nej	10 430	7
O	Herrljunga	VK	4	0,4	10	Nej	9 305	-68
O	Vara	VK	41	2,6	28	Ja	16 008	78
O	Götene	VK	15	1,2	20	Ja	12 879	-52
O	Tibro	VK	2	0,2	8	Ja	10 581	43
O	Töreboda	ÖMK	3	0,3	10	Nej	9 470	55
O	Göteborg	STS	2 000	4,1	1 553	Ja	484 942	1866
O	Mölnadal	FK	350	6,0	450	Ja	58 234	231
O	Kungälv	FK	400	10,3	400	Nej	38 703	347
O	Lysekil	ÖK	94	6,4	82	Nej	14 657	-42
O	Uddevalla	ÖSK	130	2,6	165	Nej	50 314	305
O	Strömstad	ÖMK	116	10,1	312	Nej	11 507	188
O	Vänersborg	PK	60	1,6	60	Ja	36 951	-127
O	Trollhättan	SS	240	4,5	750	Nej	53 302	1
O	Alingsås	ÖSK	250	6,9	250	Nej	36 010	242
O	Borås	SS	312	3,1	360	Nej	99 325	419

Län	Kommun	Kommuntyp, nya indeln.	Förväntat bostads- byggande 2006	Antal bostäder per tusen inv. 2006	Förväntat bostads- byggande 2007	Anser att det behöver byggas mer 2006-2007	Befolkning 2005-12-31	Flyttnings- överskott 2005
O	Ulricehamn	VK	40	1,8	30	Ja	22 381	68
O	Åmål	ÖK	17	1,3	15	Nej	12 737	-32
O	Mariestad	ÖK	100	4,2	50	Nej	23 895	36
O	Lidköping	ÖSK	96	2,6	91	Ja	37 380	170
O	Skara	ÖK	80	4,3	50	Nej	18 578	64
O	Skövde	ÖSK	320	6,4	230	Nej	49 980	92
O	Hjo	ÖMK	10	1,1	10	Ja	8 849	46
O	Tidaholm	ÖK	6	0,5	6	Nej	12 535	19
O	Falköping	ÖSK	15	0,5	20	Nej	31 185	118
Värmlands län								
S	Kil	PK	0	0,0	0		11 813	-38
S	Eda	ÖMK	60	7,0	75	Ja	8 601	-9
S	Torsby	GK	10	0,8	20	Nej	12 960	-27
S	Storfors	PK	0	0,0	0	Nej	4 542	10
S	Hammarö	PK	81	5,6	66	Ja	14 374	-27
S	Munkfors	ÖMK	0	0,0	1	Nej	3 995	-16
S	Forshaga	PK	20	1,7	15	Nej	11 515	75
S	Grums	VK	6	0,6	6	Nej	9 408	-2
S	Årjäng	GK	60	6,1	90	Nej	9 800	34
S	Sunne	ÖK	58	4,3	100	Ja	13 586	56
S	Karlstad	SS	500	6,1	500	Ja	82 096	235
S	Kristinehamn	ÖK	15	0,6	15	Nej	23 899	25
S	Filipstad	ÖMK	3	0,3	5	Nej	11 017	19
S	Hagfors	ÖK	4	0,3	6	Nej	13 337	-57
S	Arvika	ÖSK	30	1,1	55	Ja	26 265	141
S	Säffle	ÖK	35	2,2	5	Ja	16 080	46
Örebro län								
T	Lekeberg	PK	6	0,8	6	Nej	7 081	-11
T	Laxå	VK	15	2,4	20	Ja	6 136	-103
T	Hallsberg	ÖK	10	0,7	20	Ja	15 315	-27
T	Degerfors	ÖMK	2	0,2	7	Ja	10 093	31
T	Hällefors	ÖMK	0	0,0	0		7 627	9
T	Ljusnarsberg	ÖMK	2	0,4	2	Nej	5 317	0
T	Örebro	SS	890	7,0	550	Nej	127 733	513
T	Kumla	PK	0	0,0	0	Nej	19 473	65
T	Askersund	ÖMK	20	1,7	55	Ja	11 461	-4
T	Karlskoga	ÖSK	15	0,5	100	Nej	30 185	-11
T	Nora	ÖMK	25	2,4	45	Ja	10 472	-6
T	Lindesberg	ÖK	35	1,5	54	Nej	23 228	32

Län	Kommun	Kommuntyp, nya indeln.	Förväntat bostads- byggande 2006	Antal bostäder per tusen inv. 2006	Förväntat bostads- byggande 2007	Anser att det behöver byggas mer 2006-2007	Befolkning 2005-12-31	Flyttnings- överskott 2005
Västmanlands län								
U	Skinnskatteberg	ÖMK	5	1,1	5	Nej	4 761	-63
U	Surahammar	VK	40	3,9	35	Ja	10 196	-55
U	Heby	ÖK	50	3,7	40	Nej	13 634	-87
U	Kungsör	PK	20	2,4	5	Nej	8 303	19
U	Hallstahammar	ÖK	80	5,3	35	Nej	14 955	-77
U	Norberg	PK	1	0,2	1	Nej	5 866	-57
U	Västerås	SS	700	5,3	700	Nej	131 934	737
U	Sala	ÖK	55	2,6	80	Nej	21 446	-49
U	Fagersta	VK	8	0,7	10	Nej	12 270	93
U	Köping	ÖK	50	2,0	50	Nej	24 646	39
U	Arboga	ÖK	30	2,2	10	Ja	13 380	40
Dalarnas län								
W	Vansbro	GK	0	0,0	0	Nej	7 061	-4
W	Malung	GK	10	1,0	10	Nej	10 513	6
W	Gagnef	PK	15	1,5	5	Nej	10 131	59
W	Leksand	ÖK	0	0,0	0		15 440	8
W	Rättvik	GK	50	4,6	60	Ja	10 886	108
W	Orsa	GK	44	6,3	7	Nej	7 020	22
W	Älvdalen	GK	5	0,7	15	Ja	7 445	-25
W	Smedjebacken	ÖMK	5	0,5	5	Ja	10 812	-61
W	Mora	ÖK	75	3,7	50	Nej	20 212	168
W	Falun	SS	120	2,2	110	Ja	55 274	202
W	Borlänge	ÖSK	164	3,5	146	Nej	46 987	-35
W	Säter	PK	7	0,6	8	Nej	10 989	18
W	Hedemora	ÖK	17	1,1	?	Ja	15 494	62
W	Avesta	ÖK	10	0,5	10	Ja	21 954	-44
W	Ludvika	ÖSK	8	0,3	8	Nej	25 537	-120
Gävleborgs län								
X	Ockelbo	GK	20	3,3	0	Nej	6 051	39
X	Hofors	VK	12	1,2	6	Ja	10 197	23
X	Ovanåker	GK	2	0,2	2	Nej	11 873	-22
X	Nordanstig	ÖMK	3	0,3	3	Nej	9 847	26
X	Ljusdal	GK	10	0,5	10	Nej	19 384	-87
X	Gävle	SS	300	3,3	300	Nej	92 205	165
X	Sandviken	ÖSK	54	1,5	95	Nej	36 690	43
X	Söderhamn	ÖSK	20	0,8	20	Ja	26 506	-65
X	Bollnäs	ÖSK	30	1,1	10	Ja	26 237	58
X	Hudiksvall	ÖSK	80	2,2	15	Nej	37 004	138

Län	Kommun	Kommuntyp, nya indeln.	Förväntat bostads- byggande 2006	Antal bostäder per tusen inv. 2006	Förväntat bostads- byggande 2007	Anser att det behöver byggas mer 2006-2007	Befolkning 2005-12-31	Flyttnings- överskott 2005
Västernorrlands län								
Y	Ånge	GK	0	0,0	0	Nej	10 692	-39
Y	Timrå	PK	15	0,8	20	Nej	17 747	-53
Y	Härnösand	ÖSK	15	0,6	20	Nej	25 227	59
Y	Sundsvall	SS	150	1,6	150	Nej	94 044	281
Y	Kramfors	ÖK	5	0,2	5	Nej	20 107	-83
Y	Sollefteå	ÖK	0	0,0	0	Nej	20 976	-81
Y	Örnsköldsvik	SS	150	2,7	235	Ja	54 943	191
Jämtlands län								
Z	Ragunda	GK	0	0,0	0	Nej	5 796	-45
Z	Bräcke	GK	0	0,0	0	Nej	7 192	-28
Z	Krokom	PK	55	3,9	55	Ja	14 130	41
Z	Strömsund	GK	0	0,0	1	Nej	12 931	-72
Z	Åre	GK	80	8,0	80	Ja	9 966	141
Z	Berg	GK	3	0,4	5	Nej	7 696	-22
Z	Härjedalen	GK	17	1,6	15	Nej	10 889	25
Z	Östersund	SS	120	2,1	100	Nej	58 428	-90
Västerbottens län								
AC	Nordmaling	GK	3	0,4	3	Nej	7 470	-27
AC	Bjurholm	GK	0	0,0	0	Nej	2 553	-13
AC	Vindeln	GK	1	0,2	17	Nej	5 752	7
AC	Robertsfors	GK	6	0,8	8	Nej	7 066	-23
AC	Norsjö	GK	1	0,2	0	Nej	4 466	19
AC	Malå	GK	0	0,0	0	Nej	3 421	-17
AC	Storuman	GK	4	0,6	3	Nej	6 507	-6
AC	Sorsele	GK	0	0,0	0	Ja	2 905	-28
AC	Dorotea	GK	0	0,0	0	Nej	3 082	-37
AC	Vännäs	PK	30	3,6	10	Nej	8 412	-99
AC	Vilhelmina	GK	0	0,0	0	Nej	7 327	-45
AC	Åsele	GK	0	0,0	0	Nej	3 322	-26
AC	Umeå	SS	750	6,8	650	Ja	110 758	862
AC	Lycksele	GK	2	0,2	2	Nej	12 701	-56
AC	Skellefteå	SS	50	0,7	200	Nej	71 910	180

Län Kommun	Kommuntyp, nya indeln.	Förväntat bostads- byggande 2006	Antal bostäder per tusen inv. 2006	Förväntat bostads- byggande 2007	Anser att det behöver byggas mer 2006-2007	Befolkning 2005-12-31	Flyttnings- överskott 2005
Norrbottens län							
BD Arvidsjaur	GK	60	8,8	20	Nej	6 814	-33
BD Arjeplog	GK	0	0,0	12	Ja	3 159	-30
BD Jokkmokk	GK	0	0,0	0	Nej	5 534	-21
BD Övertorneå	GK	0	0,0	0	Nej	3 872	-22
BD Kalix	ÖK	5	0,3	10	Nej	17 483	-104
BD Övertorneå	GK	4	0,8	4	Nej	5 229	19
BD Pajala	GK	2	0,3	2	Nej	6 798	-70
BD Gällivare	GK	20	1,0	30	Ja	19 077	-21
BD Älvsbyn	GK	0	0,0	0	Nej	8 655	-70
BD Luleå	SS	400	5,5	400	Nej	72 751	49
BD Piteå	ÖSK	162	4,0	148	Nej	40 873	85
BD Boden	ÖSK	25	0,9	30	Nej	28 176	-38
BD Haparanda	ÖMK	90	8,8	50	Nej	10 184	2
BD Kiruna	ÖK	0	0,0	0	Nej	23 135	-93
Riket		44 702	4,9	42 910		9 047 752	27 111

Denna rapport bygger på resultat från Boverkets bostadsmarknadsenkät till kommunerna i januari 2006 som genomförs i samarbete med länsstyrelsernas bostadsenheter. Alla landets kommuner deltog i årets undersökning.

Rapporten speglar kommunernas bedömning av det aktuella bostadsmarknadsläget i kommunerna samt omfattningen och inriktningen på bostadsbyggandet under åren 2006 till 2007. Förväntat tillskott av specialbostäder och kommunernas arbete med bostadsförsörjningsplaneringen belyses också, liksom deras insatser för särskilda grupper.

Boverket

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