



# Konkurrens på bostads- marknaderna

- ett nedslag i 14 kommuner



# Konkurrens på bostadsmarknaderna – ett nedslag i 14 kommuner

Boverket juni 2009

Titel: Konkurrens på bostadsmarknaderna – ett nedslag i 14 kommuner

Utgivare: Boverket juni 2009

Upplaga: 1

PDF: ISBN: 978-91-86342-14-2

Sökord: bostadsbeståndet, bostäder, antal lägenheter, äganderätt, bostadsrätt, hyresrätt, fastighetsägare, statistik, Stockholm, Malmö, Sundbyberg, Burlöv, Umeå, Linköping, Härnösand, Motala, Oskarshamn, Sollefteå, Valdemarsvik, Hällefors, Hagfors, Ånge, Göteborg

Dnr: 212-4938/2008.

Rapporten finns att ladda ner som pdf på [www.boverket.se](http://www.boverket.se)

Rapporten kan på begäran beställas i alternativt format som Daisy, inläst på kassett m.m..

©Boverket 2009

# Förord

Rapporten är en sammanställning och redovisning av bostadsbeståndet i landet. I fjorton utvalda kommuner presenteras hur fördelningen av bostadsbeståndet mellan äganderätt, bostadsrätt och hyresrätt har ändrats mellan 1990 och 2007. Vidare visas hur ägarstrukturen på bostadsfastighetsmarknaden ser ut och har förändrats i nio kommuner mellan 2003 och 2008. Det presenterade materialet baseras på uppgifter från Statistiska centralbyrån och Byggstatistik AB.

Rapporten har utarbetats av Rolf-Erik Román och Jonas Molinder.

Karlskrona juni 2009

*Martin Hedenmo*  
chef för analysenheten



# Innehåll

Sammanfattning .....	7
1. Inledning .....	9
1.1 Syfte .....	9
1.2 Avgränsning .....	9
1.3 Datainsamling och metod.....	10
1.4 Läsanvisning .....	11
2. Bostadsbeståndet.....	13
2.1 Inledning.....	13
2.2 Utvecklingen i riket .....	14
2.3 De enskilda kommunerna .....	16
2.3.1 <i>Storstäder</i> .....	16
2.3.2 <i>Förortskommuner tillorstäder</i> .....	17
2.3.3 <i>Universitetsstäder</i> .....	18
2.3.4 <i>Medelstora kommuner med långvarig balans på bostadsmarknaden</i> <sup>19</sup>	
2.3.5 <i>Medelstora kommuner med långvarigt överskott på bostadsmarknaden</i> .....	20
2.3.6 <i>Små kommuner med långvarig balans på bostadsmarknaden</i> .....	21
2.3.7 <i>Små kommuner med långvarigt överskott på bostadsmarknaden</i> ...	23
2.4 Tillväxt eller avfolkning - vad ändrar bostadsbeståndets struktur? <sup>24</sup>	
3. Ägarstruktur .....	27
3.1 Inledning.....	27
3.2 Ägarstruktur i nio kommuner .....	28
3.3 Sammanfattning angående ägarstrukturen.....	41
4. Framtiden – hur går man vidare? .....	47
4.1 Att mäta konkurrensförhållanden .....	47
4.1.1 <i>Fler kommuner och andra upplåtelseformer</i> .....	47
4.1.2 <i>Förslag till indikatorer</i> .....	48
4.2 Hur kan man analysera resultaten? .....	48
Källförteckning .....	51
Bilaga.....	53





# Sammanfattning

Sveriges befolkning steg med 600 000 personer, eller närmare sju procent, från 8,6 miljoner till 9,2 miljoner, mellan 1990 och 2007. Under samma tid ökade antalet lägenheter i landet med drygt tio procent, från 4 miljoner till 4,4 miljoner. Bakom den senare utvecklingen är det två aspekter som är värda att belysa närmare. För det första har tillväxten av antalet lägenheter varit väsentligt mycket högre i storstadsområdena och i de större universitets- och högskoleorterna än i övriga delar av landet, där antalet lägenheter till och med har minskat i vissa kommuner.

För det andra är det bostadsrätterna som står för den största delen av ökningen. Bostadsrätternas andel av landets lägenhetsbestånd har ökat från 14 till 18 procent mellan 1990 och 2007. Denna utveckling samvarierar naturligtvis med att det är i redan tätbefolkade områden som tillväxten har skett.

Hyresrättsbeståndet i landet har under samma period vuxit mera modest, 4,4 procent. Bland de kommuner som Boverket har studerat har ökningen av hyresrätter främst skett på universitetsorter med kraftig befolkningstillväxt. I de studerade storstadskommunerna och små kommunerna har andelen hyresrätter sjunkit. I storstadsområdena beror nedgången till stor del på ombildningar av hyresrätter till bostadsrätter, medan det i de små kommunerna är rivningar av lägenheter, vilka blev övertaliga i och med 1990-talets finans- och bostadskris, som är orsaken till den minskade hyresrättsandelen. En alltför omfattande nybyggnation av främst privatägda hyreslägenheter i slutet på 1980-talet och i början på 1990-talet ledde till överskott av bostäder på dessa orter. Sedan var det främst allmännyttans hyreslägenheter som fick rivas.

Allmännyttans andel av hyresrätter i landet har minskat sedan 1990. I storstäderna har dock allmännyttans andel av hyresrätter ökat på grund av att det främst är privata hyresrätter som har ombildats till bostadsrätter. De mindre kommunernas allmännyttiga bestånd följer dock riket i stort, dels för att nybyggnationen av hyresrätter främst har skett på den privata sidan, dels för att allmännyttan har rivit eller sålt delar av sitt bestånd.

Boverket har valt att belysa ägarstrukturen genom att för åren 2003 och 2008 redovisa de största bostadsfastighetsägarnas bestånd (uttryckt i bostadsarea) i nio kommuner, däribland de tre storstadskommunerna. I Stockholm och Malmö är upplåtelseformen för 55 procent av den totala bostadsarean i flerbostadshus hyresrätt. I sex av de sju övriga kommunerna är hyresrättens andel drygt två tredjedelar.

I Sundbyberg och Burlöv, två förortskommuner till storstäder, är marknadsandelen för kommunägda bostadsföretag 75–90 procent när det gäller hyresrätt i flerbostadshus. Motsvarande andel är cirka hälften i fyra av de övriga kommunerna (däribland Stockholm och Göteborg) och cirka en tredjedel i två (varav en är Malmö). En av kommunerna som ingår i redovisningen, Valdemarsvik, har inget kommunalt bostadsföretag.

En ny företeelse är att utlandsbaserade bostadsföretag har skaffat sig en betydande marknadsandel (10–15 procent) i vissa kommuner. Detta gäller Malmö och de två universitetsorterna Linköping och Umeå. Det

utlandsbaserade ägandet är av mindre betydelse i Stockholm och Göteborg.

Ägarkoncentrationen (mätt som de fem största ägarnas andelar av bostadsarean i flerbostadshus) är mindre påtaglig i Stockholm, Göteborg och Malmö än i de studerade kommuner som har färre invånare. Ett bidragande skäl till det är att andelen bostadsrätter är relativt hög i dessa kommuner som har en hög efterfrågan på bostäder. Ett annat skäl är att Stockholm och Göteborg har flera allmännyttiga bostadsföretag, till skillnad från andra kommuner som domineras av *ett* kommunägt bolag. Effekten på konkurrenssituationen blir sannolikt densamma med flera kommunägda bostadsföretag i samma koncern (som i Stockholm och Göteborg) som när det bara finns ett stort kommunägt bostadsföretag (som t.ex. i Malmö).

Ägarkoncentrationen av hyresrätter i flerbostadshus är även mindre i storstadskommunerna än i kommuner med färre invånare. Vad det beror på är vanskligt att spekulera i, men en möjlig förklaring kan vara att lönsamheten i hyresfastigheter är lägre i små kommuner, vilket gör att privata aktörer med vinstsyften är mer sällsynta där.

Bland de fem kommuner där statistik finns för bostadsfastighetsägandet för såväl 2003 som 2008 har de fem största ägarna under perioden ökat sina aggregerade ägarandelar i Göteborg, Malmö och Umeå. I Stockholm har ägarkoncentrationen minskat, medan den är konstant i Linköping. Det som är gemensamt för Göteborg, Malmö och Umeå är att enskilda utländskt ägda bolag på ett markant sätt har etablerat sig på fastighetsmarknaden under denna tid.

# 1. Inledning

Ett återrapporteringskrav i Boverkets regleringsbrev för 2008 lyder: ”Boverket ska beskriva konkurrensförhållanden, ägarstruktur och marknadsformer på bostadsmarknaderna, särskilt hyresmarknaderna, på några orter som representerar olika typer av regioner i Sverige.”<sup>1</sup>

Denna rapport är en redovisning av ovanstående avrapporteringskrav och ska ses som ett kunskapsunderlag, som för fjorton utvalda kommuner i landet för åren 1990 och 2007 presenterar:

- bostadsbeståndets fördelning mellan äganderätt, hyresrätt och bostadsrätt, och
- hyresrättsbeståndet uppdelat på olika ägarkategorier.

För åtta av de utvalda kommunerna samt Göteborg redovisas dessutom för årsskiftet 2008/09

- de största fastighetsägarna och storleken på deras bestånd, samt
- de fem största fastighetsägarnas aggregerade marknadsandel.

## 1.1 Syfte

Rapporten syftar till att ge en överblick av hur bostadsbeståndet i sin helhet och ägarkoncentrationen av hyresfastigheter ser ut och har utvecklats på ett antal orter i landet. Den är en förstudie och syftar främst till att vara ett kunskapsunderlag inför framtiden.

## 1.2 Avgränsning

Bostadsbeståndets fördelning mellan olika upplåtelseformer och hyresrättsbeståndets ägarfördelning avser två utvalda år, 1990 (då den senaste Folk- och bostadsräkningen genomfördes) och 2007. Det innebär att redovisningen enbart ger två ögonblicksbilder, vilket medför att utvecklingen under de 17 år som har förlöpt inte presenteras närmare.

Redovisningen av ägarstrukturen av fastigheter i nio kommuner avser årsskiftet 2008/09, och för fem kommuner även 2003/04 vilket i de senare fallen synliggör utvecklingen under fem år.

Rapporten avser endast att ge en bild av hur fastighetsbeståndet och ägarstrukturen ser ut i ett fåtal kommuner i landet. Någon djupare analys av resultaten kommer inte att göras. Urvalet innebär också att någon heltäckande bild ej kan ges. Bland annat ingår inte några små och medelstora kommuner med långvarig brist på bostadsmarknaden i urvalet.

Inriktningen av arbetet innebär dessutom att redovisning och analys av exempelvis fastigheternas geografiska läge i kommunerna, storlek på

---

<sup>1</sup> Miljödepartementet (2007), *Regleringsbrev för budgetåret 2008 avseende Boverket*, s. 4.

lägenheterna och vilka som bor i lägenheterna inte kommer att inkluderas i arbetet.

Likaså kommer inte förändringar av varje fastighetsägares marknadsandelar, mobiliteten (vilka nya företag som kommer in på marknaden och vilka som försvinner) eller kategorier av fastighetsägare (lokala, nationella, institutionella, utländska etc.) på de lokala hyresfastighetsmarknaderna att studeras. Dessa, och andra, variabler och frågeställningar tas dock upp i rapportens avslutningskapitel som belyser möjliga framtida studier.

### 1.3 Datainsamling och metod

För ändamålet att studera bostadsbeståndets fördelning har Boverket valt ut fjorton kommuner geografiskt spridda över landet. De är parvis uppdelade i sju kategorier utifrån olika egenskaper. Syftet med denna uppdelning är att resultatet i varje kommun ska kunna jämföras med en annan kommun med liknande kännetecken. Jämförelser kommer också att göras med landet som helhet beträffande bostadsbeståndets utveckling.

De valda kategorierna och kommunerna är:

- Storstäder: Stockholm och Malmö.
- Förortskommuner till storstäder: Sundbyberg och Burlöv.
- Universitetsorter: Umeå och Linköping.
- Medelstora kommuner med långvarig balans på bostadsmarknaden: Härnösand och Motala
- Medelstora kommuner med långvarigt överskott på bostadsmarknaden: Oskarshamn och Sollefteå.
- Små kommuner med långvarig balans på bostadsmarknaden: Valdemarsvik och Hällefors.
- Små kommuner med långvarigt överskott på bostadsmarknaden: Hagfors och Ånge.<sup>2</sup>

Redovisningen av bostadsbeståndets utveckling i kapitel 2 bygger på framräkningar utförda av Statistiska centralbyrån (SCB) med utgångspunkt från bostadsbeståndets sammansättning enligt Folk- och bostadsräkningen (FoB-90) för detta år. Till redovisat antal lägenheter år 1990 har adderats antalet färdigställda lägenheter åren 1991–2007 och nettoförändringen av antal lägenheter till följd av ombyggnad samma period. Antal rivna lägenheter har subtraherats från stocken. Dessutom har SCB beaktat ändrade upplåtelseformer och ägarkategorier till följd av försäljningar.

SCB:s framräkningar grundade på antalet nybyggda lägenheter, nettoförändringar vid ombyggnad av flerbostadshus och avgångar till följd av rivning är relativt säkra. Uppskattningarna av antalet lägenheter som har bytt upplåtelseform och/eller ägarkategori är däremot behäftade med viss osäkerhet.<sup>3</sup>

---

<sup>2</sup> Med långvarig menas att kommunen har haft samma situation, överskott eller balans, på bostadsmarknaden varje år under perioden 2003 till och med 2007. Se också Boverket (2008), *Bostadsmarknaden 2008–2009*.

<sup>3</sup> För närmare beskrivning av statistiken, se SCB (2008).

Materialet avseende kapitlet om ägarstruktur och marknads-koncentration på de lokala fastighetsmarknaderna är framtaget av Byggstatistik AB. Redovisningen baseras inte på fastigheternas storlek i antalet lägenheter, utan på bostadsarea. Eftersom alla lägenheter inte är lika stora innebär det att det kan finnas en viss diskrepans mellan redovisningarna baserat på antal lägenheter (kapitel 2) och dem som har bostadsarea som mått (kapitel 3).

## 1.4 Läsanvisning

Rapporten inleds med ett kapitel som visar bostadsbeståndets uppdelning på olika upplåtelseformer i riket och de fjorton utvalda kommunerna för åren 1990 och 2007. Vidare redovisas också hyresrättsbeståndets fördelning på ägarkategorier för de båda åren.

Kapitel 3 redovisar de största fastighetsägarnas bestånd i nio kommuner (åtta av de fjorton utvalda samt Göteborg).

Rapporten avslutas med ett framåtblickande kapitel som behandlar dels hur man kan mäta konkurrensförhållanden och ägarstruktur, dels hur arbetet med att analysera resultaten kan utvecklas.



## 2. Bostadsbeståndet

### 2.1 Inledning

Detta kapitel presenterar en redovisning av bostadsbeståndet för de enskilda åren 1990 och 2007. Det som visas är den relativa fördelningen av bostadslägenheter mellan upplåtelseformerna äganderätt, bostadsrätt och hyresrätt<sup>4</sup>. För hyresrätterna presenteras också den relativa fördelningen utifrån ägarkategorier.<sup>5</sup>

Redovisningen görs för 14 kommuner, vilka är parvis uppdelade i sju kategorier med olika egenskaper. Syftet med denna uppdelning är att resultatet i varje kommun ska kunna jämföras med en annan kommun med liknande kännetecken. Jämförelser kommer också att göras med riket i stort beträffande bostadsbeståndets utveckling.

Som nämndes i inledningskapitlet är de valda kategorierna och kommunerna:

- Storstäder: Stockholm och Malmö.
- Förortskommuner till storstäder: Sundbyberg och Burlöv.
- Universitetsorter: Umeå och Linköping.
- Medelstora kommuner med långvarig balans på bostadsmarknaden: Härnösand och Motala
- Medelstora kommuner med långvarigt överskott på bostadsmarknaden: Oskarshamn och Sollefteå.
- Små kommuner med långvarig balans på bostadsmarknaden: Valdemarsvik och Hällefors.
- Små kommuner med långvarigt överskott på bostadsmarknaden: Hagfors och Ånge.

Med denna uppdelning uppnås en spridning mellan stora och små kommuner, mellan kommuner med överskott respektive balans på bostadsmarknaden samt mellan kommuner i olika delar av landet.

---

<sup>4</sup> Med bostadslägenhet menas lägenhet i små- eller flerbostadshus. Det som inte ingår i begreppet är fritidsbostäder, övergivna bostäder och lägenheter som uteslutande används till annat än bostad. I begreppet inräknas inte heller alltid kollektiva bostäder, t.ex. enskilda studentrum med gemensam korridor och köksutrymme.

<sup>5</sup> Bostadsbeståndet i absoluta tal i respektive kommun redovisas i tabell B1 i bilaga.

## 2.2 Utvecklingen i riket

I tabell 2.1 nedan redovisas antalet lägenheter i Sverige åren 1990 och 2007.

Tabell 2.1 Bostadsbeståndet i Sverige åren 1990 och 2007, uppdelat på upplåtelseform och hustyp.

		Äganderätt	Bostadsrätt	Hyresrätt	Totalt
1990	Antal lägenheter	1 574 826	565 329	1 904 613	4 044 768
	varav i småhus	1 537 602	59 705	276 926	1 874 233
	varav i flerbostadshus	37 224	505 624	1 627 687	2 170 535
	Andel i %	38,9 %	14,0 %	47,1 %	
2007	Antal lägenheter	1 678 885	802 977	1 987 910	4 469 772
	varav i småhus	1 643 250	91 315	295 548	2 030 113
	Varav i flerbostadshus	35 635	711 662	1 692 362	2 439 659
	Andel i %	37,6 %	18,0 %	44,5 %	
	Förändring i % mellan 1990 och 2007	+ 6,6 %	+ 42,0 %	+ 4,4 %	+ 10,5 %
	Förändring i andel mellan 1990 och 2007	- 1,3 %-enheter	+ 4 %-enheter	-2,6 %-enheter	

1990 fanns det närmare 4 045 000 lägenheter i landet. 2007 fanns det nästan 4 470 000 lägenheter, en ökning med 425 000 lägenheter eller 10,5 procent. Under samma period ökade befolkningen i landet med närmare 600 000 personer, från 8,6 till 9,2 miljoner. Det motsvarar en ökning med 6,9 procent.

Av de 425 000 nya lägenheterna har 420 000 tillkommit genom nybyggnad. 263 000 av dessa är nybyggda lägenheter i flerbostadshus, och 157 000 nybyggda lägenheter i småhus.

1990 var 47 procent av lägenheterna i Sverige hyresrätter, 39 procent äganderätter och 14 procent bostadsrätter. 2007 hade bostadsrätternas andel ökat till 18 procent, medan äganderätts- och hyresrättsandelarna hade minskat något, till 37,6 respektive 44,5 procent.

Antalet lägenheter har ökat i alla upplåtelseformer sedan 1990. Störst ökning, såväl i absoluta som i relativa termer, har skett i bostadsrätter. Antalet bostadsrätter i riket har ökat med cirka 235 000 under 17-årsperioden, en ökning med 42 procent. Det anmärkningsvärda är dock att de nya lägenheter som har byggts till större delen är hyresrätter. 68 procent av alla nybyggda lägenheter i flerbostadshus mellan 1990 och



2007 var hyresrätter<sup>6</sup>. Den kraftiga ökningen av bostadsrätter beror således inte på en kraftig nybyggnation, utan snarare på att upplåtelseformen har ändrats. I flerbostadshus ombildades närmare 115 000 hyresrätter till bostadsrätter under perioden. Det motsvarar mer än hälften (56 procent) av de tillkommande bostadsrätterna i flerbostadshus<sup>7</sup>.

Antalet äganderätter har ökat med 6,6 procent under sjuttonårsperioden. Det motsvarar ungefär ökningstakten i befolkningen i landet.

I tabell 2.2 nedan visas antalet hyresrättslägenheter i Sverige uppdelat på ägarkategori för åren 1990 och 2007.

Tabell 2.2 Antalet hyresrättslägenheter i Sverige åren 1990 och 2007, uppdelat på ägarkategori

	Ägare	Stat, kommun, landsting	Allmän- nyttiga företag	Koope- rativa företag	Privat ägande	Totalt
1990	Antal lägenheter	51 210	884 904	117 462	851 037	1 904 613
	Andel i %	2,7 %	46,5 %	6,2 %	44,7 %	
2007	Antal lägenheter	64 822	892 643	120 786	909 659	1 987 910
	Andel i %	3,3 %	44,9 %	6,1 %	45,8 %	
	Förändring i % mellan 1990 och 2007	+ 26,6 %	+0,9 %	+ 2,8 %	+ 6,9 %	+ 4,4 %
	Förändring i andel mellan 1990 och 2007	+ 0,6 %- enheter	- 1,6 %- enheter	- 0,1 %- enheter	+ 1,1 %- enheter	

1990 fanns det 1 905 000 hyresrättslägenheter i landet. 2007 fanns det närmare 1 988 000 hyresrättslägenheter, en ökning med drygt 80 000 hyresrätter eller 4,4 procent. 1990 var allmännyttan den största ägarkategorin<sup>8</sup>. 2007 var emellertid de privatägda lägenheterna fler än allmännyttans. Tillsammans äger de två ovan nämnda kategorierna drygt 90 procent av hyresrättsbeståndet. Resterande del äger stat, kommun, landsting, stiftelser och olika typer av kooperativ.

Samtliga ägarkategorier har fler antal lägenheter 2007 än 1990. Störst ökning, cirka 55 000 lägenheter, har det privata beståndet haft. Antalet hyresrättslägenheter ägda av allmännyttiga bolag har i stort sett inte förändrats mellan de två mätåren. Denna utveckling kan tyckas märklig

<sup>6</sup> Av landets 263 000 nybyggda lägenheter i flerbostadshus under perioden 1990–2007, var 178 000 hyresrätter och 85 000 bostadsrätter. Se Boverket (2008), s. 141.

<sup>7</sup> Se Boverket (2008), s. 143.

<sup>8</sup> Med allmännyttigt bostadsföretag menas ett bostadsföretag som godkänts av länsstyrelsen, drivs utan vinstsyfte och huvudsakligen förvaltar fastigheter i vilka bostadslägenheter upplåts med hyresrätt.

när nybyggnationen av hyresrätter har varit ungefär lika stor hos allmännyttiga som privata ägare. Dock har tillskott genom ombyggnad varit vanligare i det privata beståndet, samtidigt som rivningar av hyresrättslägenheter till största delen har skett i allmännyttans bestånd<sup>9</sup>.

## 2.3 De enskilda kommunerna

Avsnittet gör nedslag i de fjorton kommuner som har valts ut. I tabellerna 2.3a till 2.9b visas, med antalet lägenheter som mått, på beståndets storlek, bostadsbeståndets fördelning på upplåtelseformer, samt hyresrätternas fördelning på ägarkategorier.

### 2.3.1 Storstäder

De två storstadskommuner som studerats är Stockholm och Malmö. Stockholm stads bostadsbestånd har ökat från 387 000 till 428 000 bostadslägenheter mellan 1990 och 2007, en ökning med 10,7 %. Under samma period har Malmö stads bostadsbestånd ökat med 11,5 procent (från 130 000 till 145 000 lägenheter). Det är ungefär i linje med ökningen på riksnivå (10,5 procent).

Tabell 2.3a Bostadsbeståndets fördelning i Stockholm och Malmö åren 1990 och 2007, uppdelat på upplåtelseform (i procent)

		Äganderätt	Bostadsrätt	Hyresrätt
Stockholm	1990	10,0	15,1	74,9
	2007	9,2	34,0	56,8
Malmö	1990	14,3	30,0	55,7
	2007	14,5	34,3	51,2

Det är ingen överraskning att strukturen i bostadsbeståndet i Stockholm och Malmö skiljer sig markant från riket i stort. Andelen äganderätter är mycket låg, medan såväl bostadsrätter som hyresrätter är vanligare i de båda storstadskommunerna än i övriga landet (jämför med tabell 2.1).

Två likheter finns i utvecklingen i de två kommunerna. För det första har andelen bostadsrätter ökat. I Stockholm är ökningen markant, 19 procentenheter, motsvarande 87 000 lägenheter. (Stockholms stad står för närmare 40 procent av landets nytillkomna bostadsrättslägenheter under perioden.) I Malmö är den mera modest, 10 000 lägenheter eller dryga fyra procentenheter.

För det andra har hyresrättens andel av beståndet minskat. I Stockholm är minskningen 18 procentenheter eller 47 000 lägenheter. I Malmö däremot har antalet hyresrätter ökat men i så ringa omfattning att deras andel av beståndet har minskat något (4,5 procentenheter).

<sup>9</sup> Se också Boverket (2008), s. 145–156.

Huvudanledningen till strukturförändringen är det stora antalet ombildningar från hyres- till bostadsrätter<sup>10</sup>.

Tabell 2.3b Hyresrätternas fördelning i Stockholm och Malmö åren 1990 och 2007, uppdelat på ägarkategori (i procent)

		Stat, kommun, landsting	Allmännyttiga företag	Kooperativa företag	Privat ägande
Stockholm	1990	0,5	41,3	9,3	48,9
	2007	1,0	47,6	11,4	40,0
Malmö	1990	0,8	25,8	7,7	65,7
	2007	2,3	27,6	7,5	62,6

Den övergripande ägarstrukturen på hyresmarknaden skiljer sig mellan Stockholm och Malmö. I Stockholm är huvuddelen av hyresrättsbeståndet ungefär jämnt fördelat mellan allmännyttan och privata ägare. I det avseendet liknar kommunen landet som helhet. I Malmö dominerar de privata ägarna, medan allmännyttan har en relativt låg andel av beståndet.

Strukturförändringen i de båda kommunernas hyresrättsbestånd är densamma, dock mer påfallande i Stockholm. Det privata fastighetsägarnas andel minskar och allmännyttans andel ökar. En trolig orsak till det är att de privata fastighetsägarna står för huvuddelen av ombildningarna till bostadsrätter. Därmed har allmännyttans andel kunnat öka, trots att antalet lägenheter i stort sett har varit oförändrat.

### 2.3.2 Förortskommuner till storstäder

De förortskommuner som studerats är Sundbyberg och Burlöv. Förutom att de gränsar till de två storstadskommunerna som har studerats ovan, är de Sveriges till ytan två minsta kommuner. Såväl Sundbybergs som Burlövs bostadsbestånd har under perioden ökat med 7,5 procent, d.v.s. något mindre än i riket i stort.

Tabell 2.4a Bostadsbeståndets fördelning i Sundbyberg och Burlöv åren 1990 och 2007, uppdelat på upplåtelseform (i procent)

		Äganderätt	Bostadsrätt	Hyresrätt
Sundbyberg	1990	4,6	6,4	89,0
	2007	4,6	21,5	73,9
Burlöv	1990	35,6	19,3	45,1
	2007	34,2	20,9	44,9

Kommunernas bostadsstruktur skiljer sig avsevärt, vilket visas i tabell 2.4a ovan. I Sundbyberg är 95 procent av beståndet flerbostadshus, jämfört med 60 procent i Burlöv. Med andra ord är småhusbebyggelsen,

<sup>10</sup> Sedan 1990 har det byggts i stort sett lika många hyres- som bostadsrätter i Stockholms stad, 17 000 stycken. I Malmö har det under samma period byggts betydligt fler hyresrätter än bostadsrätter, 6 200 jämfört med 3 800.

och därmed också äganderätten mer markant i Burlöv. En annan skillnad är hyresrättens mycket dominerande ställning i Sundbyberg.

De olika upplåtelseformernas andelar i Burlöv är i princip desamma 2007 som 1990. I Sundbyberg däremot, har bostadsrätternas andel ökat explosionsartat (15 procentenheter) på bekostnad av hyresrätten. Antalet bostadsrättslägenheter har under perioden ökat med 260 procent, samtidigt som antalet hyresrättslägenheter har minskat. Därmed följer Sundbyberg samma mönster som Stockholm, d.v.s. att ombildningarna från hyres- till bostadsrätter har varit omfattande.

Tabell 2.4b Hyresrätternas fördelning i Sundbyberg och Burlöv åren 1990 och 2007, uppdelat på ägarkategori (i procent)

		Stat, kommun, landsting	Allmännyttiga företag	Kooperativa företag	Privat ägande
Sundbyberg	1990	0,6	62,7	1,9	34,8
	2007	2,5	68,1	3,2	26,2
Burlöv	1990	2,4	73,2	0	24,4
	2007	0,7	71,3	0	28,0

Ägarstrukturen på hyresmarknaden i Sundbyberg och Burlöv är likartad, vilket visas i tabell 2.4b ovan. Allmännyttans dominerande ställning gör dock att den avviker rejält från riket i stort, där allmännyttans andel är 45 procent.

Utvecklingen i de båda kommunernas hyresrättsbestånd skiljer sig åt. I Burlöv, liksom i riket i stort, har det privata ägandet ökat på bekostnad av allmännyttan. Sundbybergs utveckling följer Stockholms. De privata fastighetsägarnas andel minskar och allmännyttans andel ökar. Ett starkt skäl till det är att de privata fastighetsägarna står för huvuddelen av ombildningarna till bostadsrätter. Därmed har allmännyttans andel kunnat öka, trots att antalet lägenheter har minskat.

### 2.3.3 Universitetsstäder

De universitetsstäder som studerats är Umeå och Linköping. Kännetecknande för dessa under 1990- och 2000-talen var dels en kraftig befolkningsökning, dels ett bostadsbyggande som vida översteg tillväxttakten i landet som helhet. Umeå hade under perioden en befolkningsstillväxt på 20 000 personer (eller 22 procent) och ett tillskott av 12 500 lägenheter (en ökning med 30 procent). Linköping hade under samma tid vuxit med 18 000 personer (15 procent) och 10 000 lägenheter (17 procent).

Tabell 2.5a Bostadsbeståndets fördelning i Umeå och Linköping åren 1990 och 2007, uppdelat på upplåtelseform (i procent)

		Äganderätt	Bostadsrätt	Hyresrätt
Umeå	1990	36,1	15,6	48,3
	2007	30,9	17,3	51,8
Linköping	1990	28,8	15,1	56,1
	2007	27,4	17,2	55,4

Fördelningen i Umeås bostadsbestånd 1990 överensstämde i stort sett med rikets. Skillnaden gentemot Linköping var att andelen hyresrätter var något lägre, och andelen äganderätter något högre.

I absoluta tal har antalet lägenheter ökat i samtliga upplåtelseformer i de båda kommunerna under perioden. Skillnaden ligger i att i Linköping har den kraftigaste ökningstakten funnits hos bostadsrätter, medan det i Umeå är såväl bostadsrätter och hyresrätter som har varit ”lok”.

Tabell 2.5b Hyresrätternas fördelning i Umeå och Linköping åren 1990 och 2007, uppdelat på ägarkategori (i procent)

		Stat, kommun, landsting	Allmännyttiga företag	Kooperativa företag	Privat ägande
Umeå	1990	3,2	39,6	6,9	50,3
	2007	2,4	44,4	5,0	48,2
Linköping	1990	1,6	54,1	4,2	40,1
	2007	2,0	51,5	3,5	43,0

Linköping har en dominerande allmännytta, vilken står för drygt hälften av hyresrättsmarknaden. I Umeå är allmännyttan något mindre. Dock är avvikelserna från strukturen i riket i stort inte anmärkningsvärda.

Antalet hyresrätter har under tidsperioden ökat betydligt snabbare i dessa kommuner än i Sverige som helhet. Umeås hyresrättsbestånd växte med 40 procent och Linköpings med 15 procent, jämfört med 4,4 procent i hela landet. I Umeå har allmännyttan varit ”motorn”, i Linköping har de privata fastighetsägarna varit drivkraften.

#### 2.3.4 Medelstora kommuner med långvarig balans på bostadsmarknaden

De medelstora kommuner som studerats är Härnösand och Motala. De har enligt Boverkets årliga bostadsmarknadsenkät (BME) haft balans på sin bostadsmarknad i hela kommunen under åtminstone de fem senaste åren. Bostadsbeståndet i dessa orter har ökat mellan mätåren, men i en långsammare takt än i riket i stort.

Tabell 2.6a Bostadsbeståndets fördelning i Härnösand och Motala åren 1990 och 2007, uppdelat på upplåtelseform (i procent)

		Äganderätt	Bostadsrätt	Hyresrätt
Härnösand	1990	44,1	17,6	38,3
	2007	43,5	17,8	38,7
Motala	1990	44,6	8,3	47,1
	2007	42,9	8,2	48,9

Andelen äganderätt är högre i Härnösand och Motala än i riket i stort. I Härnösand kompenseras detta med en lägre andel hyresrätter, medan det i Motala finns relativt få bostadsrätter.

Utvecklingen i de båda kommunerna är likartad sedan 1990, vilket visas i tabell 2.6a. Andelen äganderätter har minskat och hyresrätternas andel har ökat. Värt att notera är att beståndet i absoluta tal har ökat i samtliga upplåtelseformer i båda kommunerna.

Tabell 2.6b Hyresrätternas fördelning i Härnösand och Motala åren 1990 och 2007, uppdelat på ägarkategori (i procent)

		Stat, kommun, landsting	Allmännyttiga företag	Kooperativa företag	Privat ägande
Härnösand	1990	1,1	39,5	8,7	50,7
	2007	1,3	37,0	9,3	52,4
Motala	1990	2,7	57,6	3,1	36,6
	2007	2,4	58,5	2,8	36,3

Strukturen på hyresmarknaden skiljer sig dock mellan kommunerna, vilket visas i tabell 2.6b. Motala kännetecknas av en dominerande allmännytta. I Härnösand står den privata sidan för över hälften av ägandet, samtidigt som andelen kooperativt ägda hyresrätter är högre än i riket i stort (cirka nio procent jämfört med sex procent i landet som helhet).

Hyresrätternas andel av bostadsbeståndet har, som visades i tabell 6a, ökat i båda kommunerna. I Motala har allmännyttan varit mest expansiv, medan de privata ägarna har drivit på utvecklingen i Härnösand. I den senare har allmännyttan t.o.m. minskat sitt lägenhetsbestånd under perioden.

### 2.3.5 Medelstora kommuner med långvarigt överskott på bostadsmarknaden

Oskarshamn och Sollefteå är två kommuner som enligt BME har haft överskott på bostäder i hela kommunen under åtminstone de senaste fem åren. Båda kommunerna har minskat sitt invånarantal sedan 1990, Oskarshamn med närmare fyra procent och Sollefteå med 17 procent. Trots den minskade befolkningen har antalet lägenheter ökat med sex procent i Oskarshamn och en procent i Sollefteå under den studerade perioden (se även tabell B1 i bilaga).

Tabell 2.7a Bostadsbeståndets fördelning i Oskarshamn och Sollefteå åren 1990 och 2007, uppdelat på upplåtelseform (i procent)

		Äganderätt	Bostadsrätt	Hyresrätt
Oskarshamn	1990	46,1	14,1	39,8
	2007	44,5	13,4	42,1
Sollefteå	1990	56,4	7,3	36,3
	2007	56,7	7,3	36,0

Jämfört med landet som helhet har de båda kommunerna en högre andel äganderätter, och lägre andelar bostadsrätter och hyresrätter. I Sollefteå är denna avvikelse påtaglig. Det beror till stor del på att kommunen är stor till ytan (nästan två gånger Blekinges storlek) och är glest befolkad.

Under den studerade perioden har i stort sett inga förändringar skett beträffande strukturen i Sollefteås bostadsbestånd. I Oskarshamn däremot, har hyresrättens andel ökat på bekostnad av såväl äganderätt som bostadsrätt. Samtliga upplåtelseformer har ökat sitt lägenhetsantal, men ökningen har varit störst för hyresrätter.

Tabell 2.7b Hyresrätternas fördelning i Oskarshamn och Sollefteå åren 1990 och 2007, uppdelat på ägarkategori (i procent)

		Stat, kommun, landsting	Allmännyttiga företag	Kooperativa företag	Privat ägande
Oskarshamn	1990	3,4	56,4	5,6	34,6
	2007	5,2	52,4	5,0	37,4
Sollefteå	1990	4,5	33,9	5,3	56,3
	2007	7,0	27,7	5,3	60,0

Strukturen på hyresmarknaden skiljer sig kraftigt mellan orterna. I Oskarshamn står allmännyttan för över hälften av hyresrätterna och den privata sidan för cirka 35 procent. I Sollefteå är förhållandet det omvända.

Som nämndes ovan har antalet hyresrätter ökat i Oskarshamn. Huvuddelen av ökningen står den privata sidan för, vilket visar sig genom att dess andel av hyresrätterna har ökat med närmare tre procentenheter. Allmännyttans bestånd har bara ökat marginellt under de sjutton åren (andelen allmännyttiga hyresrätter har minskat med fyra procentenheter).

I Sollefteå är antalet hyresrättslägenheter desamma 2007 som 1990. Dock har fördelningen mellan ägarkategorierna förändrats. Den privata sidan har ökat sin redan höga andel med ytterligare 3,7 procentenheter, medan allmännyttan har minskat sin andel med cirka 6 procentenheter. I Sollefteå hade allmännyttan 2007 18 procent (eller 267 stycken) färre hyreslägenheter jämfört med 1990<sup>11</sup>.

### 2.3.6 Små kommuner med långvarig balans på bostadsmarknaden

Enligt BME har såväl Valdemarsvik som Hällefors haft balans på bostadsmarknaden de fem senaste åren. Båda kommunerna har färre än 10 000 invånare, och båda kommunerna har minskat sin befolkning sedan 1990. Valdemarsviks invånarantal har minskat med tio procent. I Hällefors har minskningen varit ännu kraftigare, hela 20 procent. Antalet lägenheter har minskat med ca fem procent, eller 258 stycken, i Hällefors, medan de faktiskt har ökat i Valdemarsvik med drygt 6 procent (263 lägenheter).

<sup>11</sup> Enligt BME har det rivits 246 lägenheter i Sollefteå kommun mellan 1998 och 2007. Se Boverket (2008), s. 166.

Tabell 2.8a Bostadsbeståndets fördelning i Valdemarsvik och Hällefors åren 1990 och 2007, uppdelat på upplåtelseform (i procent)

		Äganderätt	Bostadsrätt	Hyresrätt
Valdemarsvik	1990	54,6	3,5	41,9
	2007	53,3	3,3	43,4
Hällefors	1990	43,0	9,0	48,0
	2007	45,7	10,6	43,7

Precis som i många andra mindre kommuner har Valdemarsvik och Hällefors en högre andel äganderätter och en lägre andel bostadsrätter än riket i stort. Hyresrättsandelen överensstämmer dock relativt väl med landet i helhet.

I tabell 2.8a visas att andelen hyresrätter har ökat i Valdemarsvik under perioden, främst på bekostnad av en minskad andel äganderätt. I Hällefors däremot har hyresrättsandelen minskat och andelarna äganderätt och bostadsrätt ökat. Det minskade bostadsbeståndet i Hällefors är uteslutande en motsvarande minskning i hyresrätter, eftersom det absoluta talet äganderätter och bostadsrätter i stort sett är oförändrat mellan 1990 och 2007. Noteras bör att det inte har byggts några hyres- eller bostadsrätter i Hällefors sedan 1992.

Tabell 2.8b Hyresrätternas fördelning i Valdemarsvik och Hällefors åren 1990 och 2007, uppdelat på ägarkategori (i procent)

		Stat, kommun, landsting	Allmännyttiga företag	Kooperativa företag	Privat ägande
Valdemarsvik	1990	6,9	0	2,2	90,9
	2007	3,5	0	2,0	94,5
Hällefors	1990	2,0	75,3	3,6	19,1
	2007	9,3	61,5	4,2	25,0

Valdemarsvik utmärker sig genom att sakna ett allmännyttigt bostadsföretag. Därmed får den privata sidan en mycket hög andel (över 90 procent). I Hällefors var dock allmännyttan oerhört dominerande 1990 (75 procent av lägenheterna).

Hyresrättsstrukturen har förändrats på radikalt olika sätt i de båda kommunerna. I Valdemarsvik har antalet hyresrättslägenheter ökat med över tio procent (173 stycken). Den privata sidan står för hela ökningen. Dessutom har de offentliga ägarna (stat, kommun och landsting) rivit eller sålt en del av sitt bestånd till privata ägare. I Hällefors har allmännyttan minskat sin andel av hyresrätterna med fjorton procentenheter. Över 30 procent (450 lägenheter) av de allmännyttiga lägenheterna som fanns 1990 har antingen rivits eller sålts till privata fastighetsägare, vilka följaktligen har ökat sin andel av hyresrättsbeståndet<sup>12</sup>.

<sup>12</sup> 253 lägenheter har rivits i Hällefors kommun under perioden 1998-2007. Se även Boverket (2008), s. 165.



### 2.3.7 Små kommuner med långvarigt överskott på bostadsmarknaden

Hagfors och Ånge kommuner har många likheter. De är små (drygt 10 000 invånare), de har minskat sin befolkning med cirka 20 procent och sitt bostadsbestånd med ett fåtal procent sedan 1990 och de har båda haft överskott på bostadsmarknaden de senaste åren.

Tabell 2.9a Bostadsbeståndets fördelning i Hagfors och Ånge åren 1990 och 2007, uppdelat på upplåtelseform (i procent)

		Äganderätt	Bostadsrätt	Hyresrätt
Hagfors	1990	55,5	9,9	34,6
	2007	58,9	10,6	30,5
Ånge	1990	54,4	5,9	39,7
	2007	55,7	6,7	37,6

Äganderätten dominerar i Hagfors och Ånge, liksom i många andra av Sveriges mindre kommuner (se tabell 2.9a ovan). Andelen bostadsrätter och hyresrätter är lägre än i riket i stort.

Utvecklingen sedan 1990 är i stort sett densamma i de båda kommunerna. Andelen äganderätter och bostadsrätter ökar medan hyresrätterns andel minskar. Det anmärkningsvärda är att även antalet äganderätter och bostadsrätter har ökat i de båda kommunerna, trots ett minskat invånarantal<sup>13</sup>. Hyresrättsandelen minskade kraftigt i Hagfors. Under den studerade perioden ”försvann” en sjättedel av alla hyresrättslägenheter i Hagfors.

Tabell 2.9b Hyresrätternas fördelning i Hagfors och Ånge åren 1990 och 2007, uppdelat på ägarkategori (i procent)

		Stat, kommun, landsting	Allmännyttiga företag	Kooperativa företag	Privat ägande
Hagfors	1990	10,4	53,5	6,1	30,0
	2007	10,7	43,8	7,7	37,8
Ånge	1990	20,3	40,8	4,8	34,1
	2007	18,9	35,8	5,1	40,2

Det minskade hyresrättsbeståndet beror fullt ut på allmännyttans minskade bestånd. I Hagfors sjönk allmännyttans andel med tio procentenheter mellan 1990 och 2007. Nästan en tredjedel av allmännyttans lägenheter 1990 hade sjutton år senare antingen rivits eller bytt ägare. Ett liknande, men något mer modest, scenario utspelades i Ånge. Där hade närmare 20 procent av allmännyttans lägenhetsbestånd försvunnit under perioden.<sup>14</sup>

<sup>13</sup> Värt att notera är dock att det inte har byggts en enda ny bostadsrätt i Hagfors kommun sedan 1992.

<sup>14</sup> Under perioden 1998-2007 har det rivits 191 lägenheter i Hagfors kommun och 151 lägenheter i Ånge kommun. Se också Boverket (2008), s. 165-166.

Samtidigt har de privata fastighetsägarnas andel ökat i de båda kommunerna. Även i absoluta tal har deras bestånd ökat. I Hagfors fanns det 40 fler privatägda hyresrättslägenheter 2007 jämfört med 1990. I Ånge var motsvarande ökning närmare 100 lägenheter, vilket har medfört att det privata ägandet numera är större än det allmännyttiga. Värt att notera är också den höga andelen offentligt ägda hyresrätter i Ånge.

## 2.4 Tillväxt eller avfolkning – vad ändrar bostadsbeståndets struktur?

Antalet lägenheter i Sverige har ökat med drygt tio procent mellan 1990 och 2007. Bilden är dock tudelad i två dimensioner. För det första har bostadsbeståndets tillväxttakt varit väsentligt mycket högre i storstadsområdena och i de större universitets- och högskoleorterna än i övriga delar av landet, där antalet lägenheter t.o.m. har minskat i några kommuner. Redovisningen i avsnitt 2.3 bekräftar denna utveckling, i och med att bostadsbeståndet har vuxit snabbare i Stockholm, Malmö, Umeå och Linköping än i de mindre kommunerna.

För det andra är det bostadsrätterna som står för den största delen av ökningen. Bostadsrätternas andel av landets lägenhetsbestånd har ökat från 14 till 18 procent mellan 1990 och 2007. Denna utveckling samvarierar naturligtvis med att det är i redan tätbefolkade områden som tillväxten har skett. Dessa tillväxtområden kännetecknas till viss del av brist på mark, vilket har missgynnat expansionen av äganderätter (läs småhus). Bristen på mark har också inneburit att priserna på bostadsrätter relativt hyresrätter har stigit så pass mycket att det har blivit mer och mer lönsamt att bygga bostadsrätter eller ombilda hyresrätter till bostadsrätter.

Hyresrättsbeståndet i landet har ökat med 4,4 procent under de sjutton åren som redovisningen avser. En betydligt snabbare ökning av hyresrätterna har universitetsorterna Umeå och Linköping upplevt. Den kraftiga befolkningstillväxten i dessa kommuner kan vara en orsak till detta.

Redovisningen i avsnitt 2.3 visar att den stora minskningen av andelen hyresrätter har skett i storstadsområdena och i de små kommunerna. Förklaringen till nedgången skiljer sig dock troligen åt i de båda fallen. I storstadsområdena beror nedgången till stor del på ombildningar av främst privata hyresrätter till bostadsrätter. I de små kommunerna däremot, har hyresrätterna minskat utan att bostadsrätterna har ökat i motsvarande grad, vilket tyder på att rivningar har förekommit. Det beror i sin tur på en kraftig nybyggnation av hyreslägenheter i det privatägda beståndet i dessa kommuner under 1980- och början av 1990-talet. Under 1990-talets finans- och bostadskris blev stora delar av hyreslägenheterna övertaliga, och följden blev att allmännyttan rev delar av sitt bestånd.<sup>15</sup>

Allmännyttans andel av hyresrätterna i landet har minskat sedan 1990. Dock visar redovisningen på en klar distinktion mellan storstadskommunerna och de mindre kommunerna i landet. I storstäderna har allmännyttans andel av hyresrätterna ökat. Det beror främst på att privatägda

---

<sup>15</sup> Boverket (2008), s. 124.

hyresrätter har ombildats till bostadsrätter<sup>16</sup>. I de mindre kommunerna har allmännyttans andel av hyresrätter minskat samtidigt som den privatägda andelen har ökat. Det tyder dels på att nybyggnationen av hyresrätter har skett på den privata sidan och dels på att allmännyttan har rivit eller sålt delar av sitt bestånd.

---

<sup>16</sup> Under perioden 1990–2007 tillkom 110 000 bostadsrättslägenheter i flerbostadshus i storstadsområdena (Stor-Stockholm, Stor-Göteborg och Stor-Malmö) genom ändrade ägarförhållanden, d.v.s. genom ombildning från hyresrätt till bostadsrätt. 73 000 av dessa, eller 66 procent, var tidigare privatägda hyresrätter.



## 3. Ägarstruktur

### 3.1 Inledning

Boverkets uppdrag är att beskriva konkurrensförhållanden, ägarstruktur och marknadsformer, särskilt på hyresmarknaderna. Rapporten väljer i detta kapitel att belysa ovanstående genom att i avsnitt 3.2 belysa de största fastighetsägarnas bestånd (uttryckt i bostadsarea) i åtta av de tidigare 14 utvalda kommunerna plus Göteborgs kommun.

Boverket har anlitat Byggstatistik AB i Gävle för att få fram uppgifter om de största ägarna av bostadsfastigheter i de utvalda kommunerna, mätt i tusental kvadratmeter. Byggstatistik AB har från 1987–2004 givit ut publikationer med sammanställningar angående Sveriges största fastighetsägare, senast i boken *Sveriges största fastighetsägare 2003–2004*<sup>17</sup>. I denna publikation förekommer bland annat en kartläggning av ägarstrukturen på de 40 största bostadsmarknaderna i Sverige. Där ingår fem av de nio utvalda kommunerna vars ägarstruktur belyses här (Stockholm, Göteborg, Malmö, Linköping, Umeå). Vidare presenteras listor på de största fastighetsägarna vad gäller allt fastighetsinnehav (bostäder, kommersiella lokaler, industrilokaler, speciallokaler). I detta kapitel presenteras endast listor avseende bostäder.

I boken *Sveriges största fastighetsägare 2003–2004* görs en indelning i ägarkategorier som är mer finfördelad än den som förekommer i Statistiska Centralbyråns fastighetstaxeringsstatistik<sup>18</sup>. Denna mera finfördelade indelning används även här. Vid fastställandet av ägarkategorier har i varje enskilt fall koncerträdet följts från sina yttersta grenar ända till toppen. Detta betyder bland annat en bättre belysning av förekomsten av utländska fastighetsägare.

Underlag levererat från Statistiska Centralbyrån har också använts. Det gäller uppgifter om totalt antal kvadratmeter bostadsarea i hyresfastigheter (flerbostadshus) i respektive kommun och totalt antal kvadratmeter bostadsarea för hyresrätt och bostadsrätt i flerbostadshus i respektive kommun.

---

<sup>17</sup> Byggstatistik AB (2004).

<sup>18</sup> Byggstatistik AB står för indelningen i ägarkategorier som presenteras i detta kapitel.

## 3.2 Ägarstruktur i nio kommuner

I det följande presenteras listor med de största bostadsfastighetsägarna i de nio utvalda kommunerna. De nio utvalda kommunerna i detta avsnitt är Stockholm, Göteborg, Malmö, Linköping, Umeå, Sundbyberg, Burlöv, Sollefteå och Valdemarsvik.

Tabell 3.1 De största bostadsfastighetsägarna i Stockholm 2008/09

<b>Stockholm (0180)</b>					
Bostadsägare	Ägarkategori	Bostadsarea 1000-kvm	Bostadsarea, procent	Andel (%) av hyresrätt	
1 Svenska Bostäder, AB	Kommun	2 640	10,6	19,6	
2 Stockholmshem, AB	Kommun	1 748	7,0	13,0	
3 Familjebostäder, AB	Kommun	1 267	5,1	9,4	
4 Stockholms Kooperativa Bostadsförening	Kooperativt	469	1,9	3,5	
5 Micasa Fastigheter	Kommun	370	1,5	2,7	
6 Mattson Fastighets AB, Einar (inkl systerbolag)	Privat	313	1,3	2,3	
7 Wallenstam Byggnads AB, Lennart	Börsbolag	301	1,2	2,2	
8 Lindgren AB, Byggnadsfirma Olov	Privat	229	0,9	1,7	
9 Wallfast AB/Soya	Privat	186	0,8	1,4	
10 Stena Fastigheter Stockholm AB	Privat	161	0,6	1,2	
11 HSB Stockholm Ek För	Kooperativt	148	0,6	1,1	
12 IKANO Fastighets AB	Utlandsägt	128	0,5	0,9	
13 Heba Fastighets AB	Börsbolag	125	0,5	0,9	
14 Stockholms Studentbostäder	Övrigt	124	0,5	0,9	
15 Fabega AB	Börsbolag	99	0,4	0,7	
16 Arbetarebostadsfonden, Stiftelsen	Kommun	87	0,4	0,6	
17 Dilligentia AB/Skandia Liv	Försäkring	77	0,3	0,6	
18 Wählin Fastigheter AB	Privat	74	0,3	0,5	
19 M2 Asset Management AB	Privat	72	0,3	0,5	
20 AFA Fastigheter	Försäkring	64	0,3	0,5	
21 De Jong, Wonna I	Privat	60	0,2	0,4	
22 Månbacken Fastighets AB	Privat	57	0,2	0,4	
23 Hägerstens Enskilda Fastighetsägare AB	Privat	56	0,2	0,4	
24 ELH Fast Holding AB	Privat	54	0,2	0,4	
25 Primula Byggnads AB (inkl privat)	Privat	54	0,2	0,4	
26 Blomsterfonden, Föreningen	Övrigt	53	0,2	0,4	
27 Brovalvet Förvaltnings AB (inkl privat)	Privat	49	0,2	0,4	
28 Gyllenforsen Fastigheter KB	Försäkring	41	0,2	0,3	
29 Stockholms Stads Brandförsäkringskontor	Försäkring	40	0,2	0,3	
30 SEB Trygg Liv/SEB Fastighetsförvaltning	Försäkring	38	0,2	0,3	
31 Ljungberggruppen AB	Börsbolag	38	0,2	0,3	
32 Bodin, Anders med bolag	Privat	37	0,1	0,3	
33 Arbinge, Michael & Christian	Privat	35	0,1	0,3	
34 Senator, Fastighets AB (inkl privat)	Privat	33	0,1	0,2	
Summa		9 326	37,5	69,2	
Summa kommun		6 112	24,6	45,4	
Summa kooperativt		617	2,5	4,6	
Summa utlandsägt		128	0,5	0,9	
Summa försäkring		259	1,0	1,9	
Summa börsbolag		562	2,3	4,2	
Summa privat		1 470	5,9	10,9	
Summa övrigt		177	0,7	1,3	
Totalsumma hyresrätt (SCB)		13 469	54,2	100,0	
Totalsumma bostadsrätt (SCB)		11 396	45,8		
Totalsumma (SCB)		24 865	100,0		

I tabell 3.1 redovisas de 34 största bostadsfastighetsägarna i Stockholm vid årsskiftet 2008/09. Rangordningen är efter antal kvadratmeter bostadsarea. Förutom kvadratmeter bostadsarea redovisas bostadsarea i procent av total bostadsarea i hyresfastigheter (flerbostadshus) i Stockholm och i procent av total bostadsarea i flerbostadshus med hyresrätt. De 34 bostadsföretagen på listan ägde sammanlagt 37 procent av den totala bostadsarean i flerbostadshus i Stockholm och 69 procent av bostadsarean i flerbostadshus med hyresrätt. Av den totala bostadsarean i flerbostadshus är 54 procent hyresrätt och 46 procent bostadsrätt.

De tre klart största bostadsfastighetsägarna är de tre kommunägda bostadsföretagen Svenska Bostäder, Stockholmshem och Familie-

bostäder. De kommunägda bostadsföretagen står för en fjärdedel av den totala bostadsarean i flerbostadshus och för 45 procent av bostadsarean i flerbostadshus med hyresrätt<sup>19</sup>. Det utländska ägandet är obetydligt, 0,5 procent av den totala bostadsarean i flerbostadshus och mindre än en procent av arean i flerbostadshus med hyresrätt.

Tabell 3.2 De största bostadsfastighetsägarna i Stockholm 2003 och 2008

Stockholm (0180)				
Bostadsägare	Ägarkategori	Bostadsarean	Bostadsarean	Förändring
		2008/09 1000-kvm	2003/04 1000-kvm	
1 Svenska Bostäder, AB	Kommun	2 640	3 078	-438
2 Stockholmshem, AB	Kommun	1 748	1 903	-155
3 Familjebostäder, AB	Kommun	1 267	1 510	-243
4 Stockholms Kooperativa Bostadsförening	Kooperativt	469	437	+32
5 Micasa Fastigheter	Kommun	370	0	+370
6 Mattson Fastighets AB, Einar (inkl systerbolag)	Privat	313	257	+56
7 Wallenstam Byggnads AB, Lennart	Börsbolag	301	175	+126
8 Lindgren AB, Byggnadsfirma Olov	Privat	229		
9 Wallfast AB/Soya	Privat	186		
10 Stena Fastigheter Stockholm AB	Privat	161		
11 HSB Stockholm Ek För	Kooperativt	148	157	-9
12 IKANO Fastighets AB	Utlandsägt	128		
13 Heba Fastighets AB	Börsbolag	125	148	-23
14 Stockholms Studentbostäder	Övrigt	124	167	-43
15 Fabege AB	Börsbolag	99		
16 Arbetarebostadsfonden, Stiftelsen	Kommun	87	87	0
17 Diligentia AB/Skandia Liv	Försäkring	77	86	-9
18 Wählin Fastigheter AB	Privat	74		
19 M2 Asset Management AB	Privat	72		
20 AFA Fastigheter	Försäkring	64	51	+13
21 De Jong, Wonna I	Privat	60		
22 Månbacken Fastighets AB	Privat	57		
23 Hägerstens Enskilda Fastighetsägare AB	Privat	56		
24 ELH Fast Holding AB	Privat	54		
25 Primula Byggnads AB (inkl privat)	Privat	54		
26 Blomsterfonden, Föreningen	Övrigt	53	54	-1
27 Brovalvet Förvaltnings AB (inkl privat)	Privat	49		
28 Gyllenforsen Fastigheter KB	Försäkring	41	54	-13
29 Stockholms Stads Brandförsäkringskontor	Försäkring	40		
30 SEB Trygg Liv/SEB Fastighetsförvaltning	Försäkring	38	39	-1
31 Ljungberggruppen AB	Börsbolag	38	38	0
32 Bodin, Anders med bolag	Privat	37		
33 Arbinge, Michael & Christian	Privat	35		
34 Senator, Fastighets AB (inkl privat)	Privat	33		
Summa		9 326	8 241	
Summa kommun	Kommun	6 112	6 578	
Summa kooperativt	Kooperativt	617	594	
Summa utlandsägt	Utlandsägt	128	0	
Summa försäkring	Försäkring	259	230	
Summa börsbolag	Börsbolag	562	361	
Summa privat	Privat	1 470	257	
Summa övrigt	Övrigt	177	221	
Totalsumma hyresrätt (SCB)		13 469	13 976	-507
Totalsumma bostadsrätt (SCB)		11 396	9 935	+1 461
Totalsumma (SCB)		24 865	23 910	+954

I tabell 3.2 redovisas samma ranglista som i föregående tabell. För fastighetsägare som finns med i en redovisning av de 50 största fastighetsägarna i Stockholm (bostäder, kommersiella lokaler, industrilokaler, speciallokaler) i boken *Sveriges största fastighetsägare 2003–2004*

<sup>19</sup> Stiftelsen Arbetarebostadsfonden (nr. 16 i tabellen) är en privat stiftelse och saknar egentlig ägare. Styrelsen består dock av representanter för de politiska partierna och Byggstatistik AB har valt att hänföra företaget till den kommunala sektorn.

redovisas bostadsarean vid årsskiftet 2003/04. Några av bostadsfastighetsägarna på listan ovan, för vilka ingen uppgift om innehav av bostadsfastigheter fem år tidigare redovisas, kan ha ägt bostadsfastigheter i Stockholm fem år tidigare men inte hört till de 50 största fastighetsägarna vad avser *totalt* fastighetsinnehav.

Enligt SCB:s fastighetstaxeringsstatistik ökade den totala bostadsarean i flerbostadshus i Stockholm med cirka en miljon kvadratmeter mellan 2003 och 2008. Hyresrätterna *minskade* med cirka en halv miljon och bostadsrätterna *ökade* med cirka 1,5 miljoner kvadratmeter.

Tabell 3.3 De största bostadsfastighetsägarna i Göteborg 2008/09

<b>Göteborg (1480)</b>				
Bostadsägare	Ägarkategori	Bostadsarea 1000-kvm	Bostadsarea, procent	Andel (%) av hyresrätt
1 Poseidon, Bostads AB	Kommun	1 497	11,5	17,3
2 Göteborgs Stads Bostads AB	Kommun	1 395	10,8	16,1
3 Familjebostäder i Göteborg AB	Kommun	1 123	8,7	13,0
4 Stena Fastigheter AB	Privat	536	4,1	6,2
5 ACTA	Utländsk	207	1,6	2,4
6 Gärdsten, Bostads AB	Kommun	197	1,5	2,3
7 HjällboBostaden, AB	Kommun	173	1,3	2,0
8 Wallenstam Byggnads AB, Lennart	Börsbolag	172	1,3	2,0
9 Centerplan Nordic	Utländsk	160	1,2	1,8
10 Rosén Förvaltning AB, Ernst	Privat	146	1,1	1,7
11 Göteborgs Studentbostäder, Stiftelsen	Övriga	145	1,1	1,7
12 Perssongruppen (Bygg-Göta/Westnia)	Privat	122	0,9	1,4
13 Blomstrands Byggnads AB, Holger	Privat	80	0,6	0,9
14 Kjellberg Byggnads AB, Ivar	Privat	70	0,5	0,8
15 Diligentia, AB/Skandia Liv	Försäkring	67	0,5	0,8
16 Dicksons Stiftelse, Robert	Kommun	54	0,4	0,6
17 Amlöv Förvaltning AB, Stefan	Privat	52	0,4	0,6
18 Källfelt Byggnads AB	Privat	52	0,4	0,6
19 HSB Göteborg Ek För	Kooperativ	51	0,4	0,6
20 Örgryte Bostads AB & Co KB	Privat	40	0,3	0,5
21 Svanström Fastigheter AB (inkl privat)	Privat	38	0,3	0,4
22 Blockbyggarna AB	Privat	35	0,3	0,4
23 Tobisson, Lars m fl	Privat	29	0,2	0,3
24 Johansson & Co AB, Bror	Privat	27	0,2	0,3
Summa		6 465	49,9	74,7
Summa kommun		4 438	34,2	51,3
Summa kooperativt		51	0,4	0,6
Summa utlandsägt		367	2,8	4,2
Summa försäkring		67	0,5	0,8
Summa börsbolag		172	1,3	2,0
Summa privat		1 227	9,5	14,2
Summa övrigt		145	1,1	1,7
Totalsumma hyresrätt (SCB)		8 653	66,7	100,0
Totalsumma bostadsrätt (SCB)		4 316	33,3	
Totalsumma (SCB)		12 969	100,0	

I tabell 3.3 redovisas de 24 största bostadsfastighetsägarna i Göteborg vid årsskiftet 2008/09 efter antal kvadratmeter bostadsarea. Dessutom redovisas bostadsarea i procent av total bostadsarea i hyresfastigheter (flerbostadshus) i Göteborg och i procent av total bostadsarea i flerbostadshus med hyresrätt. De 24 bostadsföretagen på listan ägde sammanlagt 50 procent av den totala bostadsarean i flerbostadshus i Göteborg och 75 procent av bostadsarean i flerbostadshus med hyresrätt. Av den totala bostadsarean i flerbostadshus är två tredjedelar hyresrätt och en tredjedel bostadsrätt.

De tre klart största bostadsfastighetsägarna är de kommunägda bostadsföretagen Poseidon, Göteborgs Stads Bostads AB och Familjebostäder i Göteborg. De kommunägda bostadsföretagen står för en tredjedel av den totala bostadsarean i flerbostadshus och för hälften av bostads-



arean i flerbostadshus med hyresrätt<sup>20</sup>. Det utländska ägandet är inte omfattande men klart större än i Stockholm, knappt tre procent av den totala bostadsarean i flerbostadshus och drygt fyra procent av arean i flerbostadshus med hyresrätt. Det är det norska företaget ACTA som står för mer än hälften av det utländska ägandet.

Tabell 3.4 De största bostadsfastighetsägarna i Göteborg 2003 och 2008

Göteborg (1480)				
Bostadsägare	Ägarkategori	Bostadsarean 2008/09 1000-kvm	Bostadsarean 2003/04 1000-kvm	Förändring 1000-kvm
1 Poseidon, Bostads AB	Kommun	1 497	1 477	+20
2 Göteborgs Stads Bostads AB	Kommun	1 395	1 374	+21
3 Familjebostäder i Göteborg AB	Kommun	1 123	1 122	+1
4 Stena Fastigheter AB	Privat	536	122	+414
5 ACTA	Utländsk	207	144	+63
6 Gårdsten, Bostads AB	Kommun	197	198	-1
7 HjällboBostaden, AB	Kommun	173	174	-1
8 Wallenstam Byggnads AB, Lennart	Börsbolag	172	227	-55
9 Centerplan Nordic	Utländsk	160		
10 Rosén Förvaltning AB, Ernst	Privat	146	136	+10
11 Göteborgs Studentbostäder, Stiftelsen	Övriga	145	113	+32
12 Perssongruppen (Bygg-Göta/Westnia)	Privat	122	102	+20
13 Blomstrands Byggnads AB, Holger	Privat	80		
14 Kjellberg Byggnads AB, Ivar	Privat	70		
15 Dilligentia, AB/Skandia Liv	Försäkring	67	69	-2
16 Dicksons Stiftelse, Robert	Kommun	54	54	0
17 Amlöv Förvaltning AB, Stefan	Privat	52		
18 Källfelt Byggnads AB	Privat	52		
19 HSB Göteborg Ek För	Kooperativ	51		
20 Örgryte Bostads AB & Co KB	Privat	40		
21 Svanström Fastigheter AB (inkl privat)	Privat	38		
22 Blockbyggarna AB	Privat	35		
23 Tobisson, Lars m fl	Privat	29		
24 Johansson & Co AB, Bror	Privat	27		
Summa		6 465	5 312	
Summa kommun	Kommun	4 438	4 399	
Summa kooperativt	Kooperativt	51	0	
Summa utlandsägt	Utländsk	367	144	
Summa försäkring	Försäkring	67	69	
Summa börsbolag	Börsbolag	172	227	
Summa privat	Privat	1 227	360	
Summa övrigt	Övrigt	145	113	
Totalsumma hyresrätt (SCB)		8 653	8 960	-307
Totalsumma bostadsrätt (SCB)		4 316	3 645	+670
Totalsumma (SCB)		12 969	12 605	+363

I tabell 3.4 redovisas samma ranglista av de största bostadsfastighetsägarna i Göteborg mätt i kvadratmeter som i föregående tabell. För fastighetsägare som finns med i en redovisning av de 30 största fastighetsägarna i Stockholm (bostäder, kommersiella lokaler, industrilokaler, speciallokaler) i boken *Sveriges största fastighetsägare 2003–2004* redovisas bostadsarean vid årsskiftet 2003/04. Några av bostadsfastighetsägarna på listan ovan, för vilka ingen uppgift om innehav av bostadsfastigheter fem år tidigare redovisas, kan ha ägt bostadsfastigheter i Göteborg fem år tidigare men inte hört till de 30 största fastighetsägarna vad avser *totalt* fastighetsinnehav.

<sup>20</sup> Robert Dicksons stiftelse (nr. 16 i tabellen) är en privat stiftelse och saknar egentlig ägare. Styrelsen består dock av representanter för de politiska partierna och Byggstatistik AB har valt att hänföra företaget till den kommunala sektorn.

Enligt SCB:s fastighetstaxeringsstatistik ökade den totala bostadsarean i flerbostadshus i Göteborg med cirka 350 000 kvadratmeter mellan 2003 och 2008. Hyresrätterna *minskade* med cirka 300 000 och bostadsrätterna *ökade* med cirka 650 000 kvadratmeter.

Tabell 3.5 De största bostadsfastighetsägarna i Malmö 2008/09

<b>Malmö (1280)</b>				
Bostadsägare	Ägarkategori	Bostadsarea 1000-kvm	Bostadsarea, procent	Andel (%) av hyresrätt
1 MKB Fastighets AB	Kommun	1 481	18,1	32,9
2 Stena Fastigheter AB	Privat	323	4,0	7,2
3 ACTA	Utländsägt	226	2,8	5,0
4 Heimstaden Fastigheter i Sverige AB	Utländsägt	185	2,3	4,1
5 Åberg, Ulla	Privat	147	1,8	3,3
6 HSB Malmö Ek För	Kooperativt	105	1,3	2,3
7 Akelius Fastigheter AB	Utländsägt	102	1,3	2,3
8 Josefina, Fastighets AB	Privat	66	0,8	1,5
9 Lifra Fastigheter i Malmö AB (inkl privat)	Privat	45	0,6	1,0
10 PBA AB, Fastighetsbolaget/Property Group AS	Utländsägt	36	0,4	0,8
11 Gyllenforsen Fastigheter KB	Försäkring	36	0,4	0,8
12 Contentus Förvaltnings AB	Privat	34	0,4	0,8
13 Carnegie Fastigheter AB	Fond	30	0,4	0,7
14 Nordin, Anders m fl	Privat	29	0,4	0,6
15 Acasso Förvaltning AB	Privat	29	0,3	0,6
16 Villandia i Malmö AB/Beritsholm	Privat	28	0,3	0,6
17 1909 i Sigtuna, AB	Privat	26	0,3	0,6
18 Lindahl Fastigheter, Bertil	Privat	26	0,3	0,6
19 M2 Gruppen AB	Privat	26	0,3	0,6
20 Olsson, Tommy	Privat	25	0,3	0,6
21 Brorman Fastighets AB, T.	Privat	22	0,3	0,5
Summa		3 028	37,0	67,2
Summa kommun		1 481	18,1	32,9
Summa kooperativt		105	1,3	2,3
Summa utländsägt		550	6,7	12,2
Summa försäkring		36	0,4	0,8
Summa fond		30	0,4	0,7
Summa privat		827	10,1	18,4
Totalsumma hyresrätt (SCB)		4 502	55,1	100,0
Totalsumma bostadsrätt (SCB)		3 674	44,9	
Totalsumma (SCB)		8 176	100,0	

I tabell 3.5 redovisas de 21 största bostadsfastighetsägarna i Malmö vid årsskiftet 2008/09 efter antal kvadratmeter bostadsarea. Dessutom redovisas bostadsarea i procent av total bostadsarea i hyresfastigheter (flerbostadshus) i Malmö och i procent av total bostadsarea i flerbostadshus med hyresrätt. De 21 bostadsföretagen på listan ägde sammanlagt 37 procent av den totala bostadsarean i flerbostadshus i Stockholm och två tredjedelar av bostadsarean i flerbostadshus med hyresrätt. Av den totala bostadsarean i flerbostadshus är 55 procent hyresrätt och 45 procent bostadsrätt.

Det klart största bostadsfastighetsägaren är det kommunägda MKB. Den kommunägda sektorn (=MKB) står för 18 procent av den totala bostadsarean i flerbostadshus och för en tredjedel av bostadsarean i flerbostadshus med hyresrätt. Det utländska ägandet är betydligt större än i Stockholm och Göteborg, nästan 7 procent av den totala bostadsarean i flerbostadshus och drygt 12 procent av arean i flerbostadshus med hyresrätt. Två utländsägda företag, ACTA och Heimstaden Fastigheter i Sverige AB, kommer som nr 3 och 4 på ranglistan ovan, efter MKB och privatägda Stena Fastigheter AB. Ytterligare ett utlandsbaserat företag med påtagligt innehav av bostadsfastigheter är Akelius Fastigheter AB (nr 7 på listan ovan).

Tabell 3.6 De största bostadsfastighetsägarna i Malmö 2003 och 2008

**Malmö (1280)**

Bostadsägare	Ägarkategori	Bostadsarea 2008/09 1000-kvm	Bostadsarea 2003/04 1000-kvm	Förändring 1000-kvm
1 MKB Fastighets AB	Kommun	1 481	1 388	+93
2 Stena Fastigheter AB	Privat	323	190	+133
3 ACTA	Utlandsägt	226	127	+99
4 Heimstaden Fastigheter i Sverige AB	Utlandsägt	185	90	+95
5 Åberg, Ulla	Privat	147	144	+3
6 HSB Malmö Ek För	Kooperativt	105	159	-54
7 Akelius Fastigheter AB	Utlandsägt	102	57	+45
8 Josefina, Fastighets AB	Privat	66		
9 Lifra Fastigheter i Malmö AB (inkl privat)	Privat	45		
10 PBA AB, Fastighetsbolaget/Property Group AS	Utlandsägt	36	36	0
11 Gyllenforsen Fastigheter KB	Försäkring	36	22	+14
12 Contentus Förvaltnings AB	Privat	34		
13 Carnegie Fastigheter AB	Fond	30		
14 Nordin, Anders m fl	Privat	29		
15 Acasto Förvaltning AB	Privat	29		
16 Villandia i Malmö AB/Beritsholm	Privat	28		
17 1909 i Sigtuna, AB	Privat	26		
18 Lindahl Fastigheter, Bertil	Privat	26		
19 M2 Gruppen AB	Privat	26		
20 Olsson, Tommy	Privat	25		
21 Brorman Fastighets AB, T.	Privat	22		
Summa		3 028	2 213	
Summa kommun	Kommun	1 481	1 388	
Summa kooperativt	Kooperativt	105	159	
Summa utlandsägt	Utlandsägt	550	310	
Summa försäkring	Försäkring	36	22	
Summa fond	Fond	30	0	
Summa privat	Privat	827	334	
Totalsumma hyresrätt (SCB)		4 502	4 722	-220
Totalsumma bostadsrätt (SCB)		3 674	3 159	+514
Totalsumma (SCB)		8 176	7 882	+294

I tabell 3.6 redovisas samma ranglista av de största bostadsfastighetsägarna i Malmö mätt i kvadratmeter som i föregående tabell. För fastighetsägare som finns med i en redovisning av de 30 största fastighetsägarna i Malmö (bostäder, kommersiella lokaler, industrilokaler, speciallokaler) i boken *Sveriges största fastighetsägare 2003–2004* redovisas bostadsarean vid årsskiftet 2003/04. Några av bostadsfastighetsägarna på listan ovan, för vilka ingen uppgift om innehav av bostadsfastigheter fem år tidigare redovisas, kan ha ägt bostadsfastigheter i Malmö fem år tidigare men inte hört till de 30 största fastighetsägarna vad avser *totalt* fastighetsinnehav.

Enligt SCB:s fastighetstaxeringsstatistik ökade den totala bostadsarean i flerbostadshus i Malmö med cirka 300 000 kvadratmeter mellan 2003 och 2008. Hyresrätterna *minskade* med cirka 200 000 och bostadsrätterna *ökade* med cirka 500 000 kvadratmeter.

Tabell 3.7 De största bostadsfastighetsägarna i Linköping 2008/09

<b>Linköping (0580)</b>				
Bostadsägare	Ägarkategori	Bostadsarea 1000-kvm	Bostadsarea, procent	Andel (%) av hyresrätt
1 Stångåstaden, AB	Kommun	1 127	35,4	48,6
2 ACTA	Utlandsägt	294	9,2	12,7
3 Riksbyggen Ek För	Övriga	123	3,9	5,3
4 Botrygg Bygg AB	Privat	54	1,7	2,3
5 Mannersons Fastighets AB	Privat	49	1,5	2,1
6 Akelius Fastigheter AB	Utlandsägt	44	1,4	1,9
7 Östgöta Brandstodsbolag	Försäkring	39	1,2	1,7
8 Karlsson Fastighetsförv. AB, Axel	Privat	34	1,1	1,5
9 HSB Grannskapsgårdar AB/HSB Östergötland	Kooperativt	29	0,9	1,2
10 Isidorum AB	Privat	18	0,6	0,8
11 Petersson, Fritz Sören	Privat	17	0,5	0,7
12 Lindstrands Bygg AB	Privat	16	0,5	0,7
Summa		1 846	58,0	79,6
Summa kommun		1 127	35,4	48,6
Summa kooperativt		29	0,9	1,2
Summa utlandsägt		339	10,6	14,6
Summa försäkring		39	1,2	1,7
Summa privat		189	5,9	8,1
Summa övrigt		123	3,9	5,3
Totalsumma hyresrätt (SCB)		2 319	72,9	100,0
Totalsumma bostadsrätt (SCB)		864	27,1	
Totalsumma (SCB)		3 183	100,0	

I tabell 3.7 redovisas de 12 största bostadsfastighetsägarna i Linköping vid årsskiftet 2008/09 efter antal kvadratmeter bostadsarea. Dessutom redovisas bostadsarea i procent av total bostadsarea i hyresfastigheter (flerbostadshus) i Linköping och i procent av total bostadsarea i flerbostadshus med hyresrätt. De 12 bostadsföretagen på listan ägde sammanlagt nästan 60 procent av den totala bostadsarean i flerbostadshus i Linköping och 80 procent av bostadsarean i flerbostadshus med hyresrätt. Av den totala bostadsarean i flerbostadshus är 73 procent hyresrätt och 27 procent bostadsrätt.

Den klart största bostadsfastighetsägaren är det kommunägda Stångåstaden, som står för drygt en tredjedel av den totala bostadsarean i flerbostadshus och för nära hälften av bostadsarean i flerbostadshus med hyresrätt. Näst störst är norskägda ACTA med drygt 9 procent av den totala bostadsarean i flerbostadshus och cirka 13 procent av arean i flerbostadshus med hyresrätt.

Tabell 3.8 De största bostadsfastighetsägarna i Linköping 2003 och 2008

**Linköping (0580)**

Bostadsägare	Ägarkategori	Bostadsarea 2008/09 1000-kvm	Bostadsarea 2003/04 1000-kvm	Förändring 1000-kvm
1 Stångåstaden, AB	Kommun	1 127	1 215	-88
2 ACTA	Utlandsägt	294	182	+112
3 Riksbyggen Ek För	Övriga	123	123	0
4 Botrygg Bygg AB	Privat	54	60	-6
5 Mannersons Fastighets AB	Privat	49	28	+21
6 Akelius Fastigheter AB	Utlandsägt	44		
7 Östgöta Brandstodsbolag	Försäkring	39		
8 Karlsson Fastighetsförv. AB, Axel	Privat	34		
9 HSB Grannskapsgårdar AB/HSB Östergötland	Kooperativt	29		
10 Isidorum AB	Privat	18		
11 Petersson, Fritz Sören	Privat	17		
12 Lindstrands Bygg AB	Privat	16		
Summa		1 846	1 608	
Summa kommun	Kommun	1 127	1 215	
Summa kooperativt	Kooperativt	29	0	
Summa utlandsägt	Utlandsägt	339	182	
Summa försäkring	Försäkring	39	0	
Summa privat	Privat	189	88	
Summa övrigt	Övrigt	123	123	
Totalsumma hyresrätt (SCB)		2 319	2 277	+42
Totalsumma bostadsrätt (SCB)		864	784	+79
Totalsumma (SCB)		3 183	3 061	+122

I tabell 3.8 redovisas samma ranglista av de största bostadsfastighetsägarna i Linköping mätt i kvadratmeter som i föregående tabell. För fastighetsägare som finns med i en redovisning av de 15 största fastighetsägarna i Linköping (bostäder, kommersiella lokaler, industrilokaler, speciallokaler) i boken *Sveriges största fastighetsägare 2003–2004* redovisas bostadsarean vid årsskiftet 2003/04. Några av bostadsfastighetsägarna på listan ovan, för vilka ingen uppgift om innehav av bostadsfastigheter fem år tidigare redovisas, kan ha ägt bostadsfastigheter i Linköping fem år tidigare men inte hört till de 15 största fastighetsägarna vad avser *totalt* fastighetsinnehav.

Enligt SCB:s fastighetstaxeringsstatistik ökade den totala bostadsarean i flerbostadshus i Linköping med cirka 120 000 kvadratmeter mellan 2003 och 2008. Hyresrätterna ökade med cirka 40 000 och bostadsrätterna med cirka 80 000 kvadratmeter.

Tabell 3.9 De största bostadsfastighetsägarna i Umeå 2008/09

Umeå (2480)				
Bostadsägare	Ägarkategori	Bostadsarea 1000-kvm	Bostadsarea, procent	Andel (%) av hyresrätt
1 Bostaden i Umeå, AB	Kommun	851	35,8	53,4
2 ACTA	Utlandsägt	116	4,9	7,3
3 Akelius Fastigheter AB	Utlandsägt	54	2,3	3,4
4 Riksbyggen Ek För	Övrigt	21	0,9	1,3
5 Norrvidden Fastigheter AB/Skrindan	Privat	18	0,8	1,1
6 HSB Umeå Ek För	Kooperativt	16	0,7	1,0
7 Franklin Fastigheter AB	Privat	11	0,5	0,7
8 Buref AB	Privat	10	0,4	0,7
9 Balticgruppen AB	Privat	10	0,4	0,6
10 Uman, Fastighets AB/Norin & Co AB	Privat	6	0,3	0,4
11 NS Holding AB/Norrporten	Statligt	6	0,2	0,4
Summa		1 120	47,1	70,2
Summa statligt		6	0,2	0,4
Summa kommun		851	35,8	53,4
Summa kooperativt		16	0,7	1,0
Summa utlandsägt		170	7,2	10,7
Summa privat		56	2,3	3,5
Summa övrigt		21	0,9	1,3
Totalsumma hyresrätt (SCB)		1 595	67,1	100,0
Totalsumma bostadsrätt (SCB)		781	32,9	
Totalsumma (SCB)		2 376	100,0	

I tabell 3.9 redovisas de elva största bostadsfastighetsägarna i Umeå vid årsskiftet 2008/09 efter antal kvadratmeter bostadsarea. Dessutom redovisas bostadsarea i procent av total bostadsarea i hyresfastigheter (flerbostadshus) i Umeå och i procent av total bostadsarea i flerbostadshus med hyresrätt. De elva bostadsföretagen på listan ägde sammanlagt 47 procent av den totala bostadsarean i flerbostadshus i Umeå och 70 procent av bostadsarean i flerbostadshus med hyresrätt. Av den totala bostadsarean i flerbostadshus är två tredjedelar hyresrätt och en tredjedel bostadsrätt.

Den klart största bostadsfastighetsägaren är det kommunägda Bostaden i Umeå AB, som står för drygt en tredjedel av den totala bostadsarean i flerbostadshus och för mer än hälften av bostadsarean i flerbostadshus med hyresrätt, dvs. motsvarande förhållanden som i Linköping. Näst störst är liksom i Linköping norskägda ACTA. Ägarandelen är dock klart lägre än i Linköping, 5 procent av den totala bostadsarean i flerbostadshus och drygt 7 procent av arean i flerbostadshus med hyresrätt. Akelius Fastigheter, som är utlandsbaserat, har ett inte obetydligt ägande av bostadsfastigheter i Umeå. Andelen utlandsägd bostadsarea i flerbostadshus i Umeå är drygt 7 procent, i flerbostadshus med hyresrätt cirka 11 procent.

Tabell 3.10 De största bostadsfastighetsägarna i Umeå 2003 och 2008

<b>Umeå (2480)</b>				
Bostadsägare	Ägarkategori	Bostadsarea 2008/09 1000-kvm	Bostadsarea 2003/04 1000-kvm	Förändring 1000-kvm
1 Bostaden i Umeå, AB	Kommun	851	751	+100
2 ACTA	Utlandsägt	116		
3 Akelius Fastigheter AB	Utlandsägt	54		
4 Riksbyggen Ek För	Övrigt	21		
5 Norrvidden Fastigheter AB/Skrindan	Privat	18	2	+16
6 HSB Umeå Ek För	Kooperativt	16		
7 Franklin Fastigheter AB	Privat	11		
8 Buref AB	Privat	10		
9 Balticgruppen AB	Privat	10	7	+3
10 Uman, Fastighets AB/Norin & Co AB	Privat	6		
11 NS Holding AB/Norrporten	Statligt	6	77	-71
Summa		1 120	837	
Summa statligt	Statligt	6	77	
Summa kommun	Kommun	851	751	
Summa kooperativt	Kooperativt	16	0	
Summa utlandsägt	Utlandsägt	170	0	
Summa privat	Privat	56	9	
Summa övrigt	Övrigt	21	0	
Totalsumma hyresrätt (SCB)		1 595	1 544	+51
Totalsumma bostadsrätt (SCB)		781	716	+65
Totalsumma (SCB)		2 376	2 260	+116

I tabell 3.10 redovisas samma ranglista av de största bostadsfastighetsägarna i Umeå mätt i kvadratmeter som i föregående tabell. För fastighetsägare som finns med i en redovisning av de 15 största fastighetsägarna i Umeå (bostäder, kommersiella lokaler, industrilokaler, speciallokaler) i boken *Sveriges största fastighetsägare 200–2004* redovisas bostadsarean vid årsskiftet 2003/04. Några av bostadsfastighetsägarna på listan ovan, för vilka ingen uppgift om innehav av bostadsfastigheter fem år tidigare redovisas, kan ha ägt bostadsfastigheter i Umeå fem år tidigare men inte hört till de 15 största fastighetsägarna vad avser *totalt* fastighetsinnehav.

Enligt SCB:s fastighetstaxeringsstatistik ökade den totala bostadsarean i flerbostadshus i Umeå med cirka 115 000 kvadratmeter mellan 2003 och 2008. Hyresrätterna ökade med cirka 50 000 och bostadsrätterna ökade med cirka 65 000 kvadratmeter.

Tabell 3.11 De största bostadsfastighetsägarna i Sundbyberg 2008/09

<b>Sundbyberg (0183)</b>				
Bostadsägare	Ägarkategori	Bostadsarea 1000-kvm	Bostadsarea, procent	Andel (%) av hyresrätt
1 Förvaltaren, Fastighets AB	Kommun	640	55,1	75,1
2 Wählin Fastigheter AB	Privat	30	2,6	3,5
3 VEGA Fastigheter AB	Privat	11	0,9	1,3
4 Lovén Byggnads AB, Lennart	Privat	5	0,5	0,6
5 Reibo Fastighets AB, J & E	Privat	5	0,4	0,6
6 Tidblom Fastigheter AB, Lars	Privat	5	0,4	0,6
Summa		696	59,9	81,7
Summa kommun		640	55,1	75,1
Summa privat		56	4,8	6,6
Totalsumma hyresrätt (SCB)		852	73,3	100,0
Totalsumma bostadsrätt (SCB)		310	26,7	
Totalsumma (SCB)		1 162	100,0	



I tabell 3.11 redovisas de sex största bostadsfastighetsägarna i Sundbyberg vid årsskiftet 2008/09 efter antal kvadratmeter bostadsarea. Dessutom redovisas bostadsarea i procent av total bostadsarea i hyresfastigheter (flerbostadshus) i Sundbyberg och i procent av total bostadsarea i flerbostadshus med hyresrätt. De sex bostadsföretagen på listan ägde sammanlagt 60 procent av den totala bostadsarean i flerbostadshus i Sundbyberg och drygt 80 procent av bostadsarean i flerbostadshus med hyresrätt. Av den totala bostadsarean i flerbostadshus är 73 procent hyresrätt och 27 procent bostadsrätt.

Den klart största bostadsfastighetsägaren är det kommunägda Förvaltaren, som står för 55 procent av den totala bostadsarean i flerbostadshus och tre fjärdedelar av bostadsarean i flerbostadshus med hyresrätt. I övrigt ägs bostadsfastigheterna av mindre privata ägare.

I boken *Sveriges största fastighetsägare 2003–2004* redovisas bland annat uppgifter angående de 40 största lokala fastighetsmarknaderna i Sverige. Sundbyberg hörde inte dit och därför redovisas här inte några uppgifter angående ägande av bostadsfastigheter i Sundbyberg 2003–2004.

Tabell 3.12 De största bostadsfastighetsägarna i Burlöv 2008/09

<b>Burlöv (1231)</b>					
Bostadsägare	Ägarkategori	Bostadsarea 1000-kvm	Bostadsarea, procent	Andel (%) av hyresrätt	
1 Burlövs Bostäder AB	Kommun	170	63,4	90,7	
2 Kungsan AB	Privat	4	1,5	2,1	
3 SSF Real Estate AB	Utlandsägt	4	1,4	2,1	
4 Humlehem i Öresund AB	Privat	3	1,1	1,6	
5 Krutbacken Förvaltning AB	Privat	2	0,9	1,3	
6 Johnson, Björn	Privat	1	0,3	0,5	
Summa		184	68,7	98,3	
Summa kommun		170	63,4	90,7	
Summa utlandsägt		4	1,4	2,1	
Summa privat		10	3,9	5,5	
Totalsumma hyresrätt (SCB)		188	69,9	100,0	
Totalsumma bostadsrätt (SCB)		81	30,1		
Totalsumma (SCB)		268	100,0		

I tabell 3.12 redovisas de sex största bostadsfastighetsägarna i Burlöv vid årsskiftet 2008/09 efter antal kvadratmeter bostadsarea. Dessutom redovisas bostadsarea i procent av total bostadsarea i hyresfastigheter (flerbostadshus) i Burlöv och i procent av total bostadsarea i flerbostadshus med hyresrätt. De sex bostadsföretagen på listan ägde sammanlagt 69 procent av den totala bostadsarean i flerbostadshus i Burlöv och drygt 98 procent av bostadsarean i flerbostadshus med hyresrätt. Av den totala bostadsarean i flerbostadshus är 70 procent hyresrätt och 30 procent bostadsrätt.

Den klart största bostadsfastighetsägaren är det kommunägda Burlövs Bostäder AB, som står för 63 procent av den totala bostadsarean i flerbostadshus och drygt 90 procent av bostadsarean i flerbostadshus med hyresrätt. I övrigt ägs bostadsfastigheterna av mindre privata ägare, inklusive ett utlandsbaserat företag.

Burlöv hörde inte till de 40 största lokala fastighetsmarknaderna i Sverige 2003–04, och därför redovisas här inte några uppgifter angående ägande av bostadsfastigheter i Burlöv 2003–2004.

Tabell 3.13 De största bostadsfastighetsägarna i Sollefteå 2008/09

<b>Sollefteå (2283)</b> Bostadsägare		Ägarkategori	Bostadsarea 1000-kvm	Bostadsarea, procent	Andel (%) av hyresrätt
1	Solatium Hus & Hem AB	Kommun	65	24,9	33,8
2	Norell Wolvén, Birgitta Elisabeth	Privat	17	6,4	8,6
3	Akelius Fastigheter AB	Utlandsägt	14	5,4	7,3
4	Norell, Eric Olof	Privat	13	5,0	6,7
5	Stadskronan Fastigheter AB	Privat	4	1,6	2,2
6	Höglunds Fastighetsförvaltning AB, Bengt-Ove	Privat	3	1,2	1,6
	Summa		117	44,5	60,2
	Summa kommun		65	24,9	33,8
	Summa utlandsägt		14	5,4	7,3
	Summa privat		37	14,2	19,2
	Totalsumma hyresrätt (SCB)		194	73,9	100,0
	Totalsumma bostadsrätt (SCB)		69	26,1	
	Totalsumma (SCB)		262	100,0	

I tabell 3.13 redovisas de sex största bostadsfastighetsägarna i Sollefteå vid årsskiftet 2008/09 efter antal kvadratmeter bostadsarea. Dessutom redovisas bostadsarea i procent av total bostadsarea i hyresfastigheter (flerbostadshus) i Sollefteå och i procent av total bostadsarea i flerbostadshus med hyresrätt. De sex bostadsföretagen på listan ägde sammanlagt cirka 45 procent av den totala bostadsarean i flerbostadshus i Sollefteå och 60 procent av bostadsarean i flerbostadshus med hyresrätt. Av den totala bostadsarean i flerbostadshus är 74 procent hyresrätt och 26 procent bostadsrätt.

Den klart största bostadsfastighetsägaren är det kommunägda Solatium Hus & Hem AB, som står för en fjärdedel av den totala bostadsarean i flerbostadshus och en tredjedel av bostadsarean i flerbostadshus med hyresrätt. I övrigt ägs bostadsfastigheterna av mindre privata ägare plus det utlandsbaserade Akelius Fastigheter AB, som äger drygt 5 procent av den totala bostadsarean i flerbostadshus och drygt 7 procent av arean i flerbostadshus med hyresrätt.

Sollefteå hörde inte till de 40 största lokala bostadsmarknaderna 2003–4, och därför redovisas här inte några uppgifter angående ägande av bostadsfastigheter i Sollefteå 2003–2004.

Tabell 3.14 De största bostadsfastighetsägarna i Valdemarsvik 2008/09

Valdemarsvik (0563)					
Bostadsägare	Ägarkategori	Bostadsarea 1000-kvm	Bostadsarea, procent	Andel (%) av hyresrätt	
1 Fogelvik Estate AB	Privat	31	32,1	34,2	
2 Guldnäckens Fastigheter AB	Privat	12	12,4	13,2	
3 Berg & Co Fastighetsförv. HB	Privat	7	7,2	7,6	
4 Vikens Plåt & Tegel AB	Privat	5	4,8	5,2	
5 Trebe Fastigheter AB	Privat	2	2,3	2,5	
Summa		58	58,7	62,7	
Summa privat		58	58,7	62,7	
Totalsumma hyresrätt (SCB)		92	93,6	100,0	
Totalsumma bostadsrätt (SCB)		6	6,4		
Totalsumma (SCB)		98	100,0		

Källa: Byggstatistik AB

I tabell 3.14 redovisas de fem största bostadsfastighetsägarna i Valdemarsvik vid årsskiftet 2008/09 efter antal kvadratmeter bostadsarea. Dessutom redovisas bostadsarea i procent av total bostadsarea i hyresfastigheter (flerbostadshus) i Valdemarsvik och i procent av total bostadsarea i flerbostadshus med hyresrätt. De fem bostadsföretagen på listan ägde sammanlagt 59 procent av den totala bostadsarean i flerbostadshus i Valdemarsvik och 63 procent av bostadsarean i flerbostadshus med hyresrätt. Av den totala bostadsarean i flerbostadshus är knappt 94 procent hyresrätt och drygt 6 procent bostadsrätt.

I Valdemarsvik finns inget kommunägt bostadsföretag. Alla de sex bostadsföretagen på ranglistan är privatägda. Inget av de fem företagen är utlandsägt. Den klart största bostadsfastighetsägaren är Fogelvik Estate AB med cirka en tredjedel av det totala beståndet. Näst störst är Guldnäckens Fastigheter AB med cirka en åttondel av det totala beståndet.

Valdemarsvik hörde inte till de 40 största lokala bostadsmarknaderna 2003–4, och därför redovisas här inte några uppgifter angående ägande av bostadsfastigheter i Valdemarsvik 2003–2004.

### 3.3 Sammanfattning angående ägarstrukturen

Nedan redovisas total bostadsarea och dess fördelning på hyres- och bostadsrätter vid årsskiftet 2008/09. Vidare redovisas hur stora andelar av bostadsarea totalt respektive av bostadsarea med hyresrätt som ägs av kommunala bostadsföretag respektive utlandsbaserade bostadsföretag. Slutligen redovisas hur stora andelar av bostadsarea totalt respektive av bostadsarea med hyresrätt som ägs av var och en av de fem största ägarna av bostadsfastigheter i respektive kommun och hur stor andel som ägs sammanlagt av de fem största ägarna.

Tabell 3.15 Bostadsarea i flerbostadshus, hyresrätter och bostadsrätter

	Total bostadsarea 1000-kvm	Total bostadsarea, hyresrätter 1000-kvm	Total bostadsarea, bostadsrätter 1000-kvm	Andel hyresrätter, procent	Andel bostadsrätter, procent
Stockholm 2008	24 865	13 649	11 396	54,9	45,8
Stockholm 2003	23 910	13 976	9 935	58,5	41,6
Göteborg 2008	12 969	8 653	4 316	66,7	33,3
Göteborg 2003	12 605	8 960	3 645	71,1	28,9
Malmö 2008	8 176	4 502	3 674	55,1	44,9
Malmö 2003	7 882	4 722	3 159	59,9	40,1
Linköping 2008	3 183	2 319	864	72,9	27,1
Linköping 2003	3 061	2 277	784	74,4	25,6
Umeå 2008	2 376	1 595	781	67,1	32,9
Umeå 2003	2 260	1 544	716	68,3	31,7
Sundbyberg 2008	1 162	852	310	73,3	26,7
Burlöv 2008	268	188	81	70,1	30,2
Sollefteå 2008	262	194	69	74,0	26,3
Valdemarsvik 2008	98	92	6	93,9	6,1

Som framgår av tabell 3.15 är andelen hyresrätt i flerbostadshus lägst i Stockholm och Malmö med 55 procent och högst i Valdemarsvik med 94 procent. I övriga sex kommuner är andelen hyresrätt i flerbostadshus mellan 67 och 74 procent.

Jämfört med fem år tidigare har andelen hyresrätt minskat och andelen bostadsrätt ökat med 4–5 procentenheter i Stockholm, Göteborg och Malmö. Även i Linköping och Umeå har andelen hyresrätt minskat och andelen bostadsrätt ökat med 1–1,5 procentenheter, klart mindre än i de tre storstadskommunerna.

Tabell 3.16 Andel kommunägd resp. utlandsägd bostadsarea

**Ägarstruktur, flerbostadshus**

Kommun	Bostadsarea, flerbostadshus		
	Total bostadsarea 1000-kvm	Andel kommunägt, procent	Andel utlandsägt, procent
Stockholm	24 865	24,6	0,5
Göteborg	12 969	34,2	2,8
Malmö	8 176	18,1	6,7
Linköping	3 183	35,4	10,6
Umeå	2 376	35,8	7,2
Sundbyberg	1 162	55,1	0,0
Burlöv	268	63,4	1,4
Sollefteå	262	24,9	5,4
Valdemarsvik	98	0,0	0,0

**Ägarstruktur, hyresrätter i flerbostadshus**

Kommun	Bostadsarea, hyresrätter i flerbostadshus		
	Total bostadsarea, hyresrätter 1000-kvm	Andel kommunägt, procent	Andel utlandsägt, procent
Stockholm	13 649	45,4	0,9
Göteborg	8 653	51,3	4,2
Malmö	4 502	32,9	12,2
Linköping	2 319	48,6	14,6
Umeå	1 595	53,4	10,7
Sundbyberg	852	75,1	0,0
Burlöv	188	90,7	2,1
Sollefteå	194	33,8	7,3
Valdemarsvik	92	0,0	0,0

I Valdemarsvik finns varken kommunägda eller utlandsägda bostadsföretag. I Sundbyberg finns inget utlandsägt bostadsföretag.

Som framgår av tabell 3.16 har Burlöv högst och Sundbybergs näst högst andel bostadsarea i kommunägda bostadsföretag bland de åtta övriga kommunerna med 63 respektive 55 procent av den totala bostadsarean i flerbostadshus. Malmö har lägst andel bostadsarea i kommunägda bostadsföretag med 18 procent, därefter kommer Stockholm och Sollefteå med 25 procent. I övriga tre kommuner är den kommunägda andelen cirka 35 procent.

Vad gäller andelen av total bostadsarea med kommunägd hyresrätt ligger Burlöv högst med drygt 90 procent och Sundbyberg näst högst med 75 procent. I Malmö och Sollefteå är den kommunägda andelen en tredjedel. I övriga tre kommuner (exkl. Valdemarsvik) är den kommunägda andelen cirka hälften av den totala bostadsarean med hyresrätt.

Den utlandsägda andelen av den totala bostadsarean i flerbostadshus är högst i Linköping med drygt 10 procent. I Umeå och Malmö är den utlandsägda andelen cirka 7 procent. I Sollefteå är den utlandsägda andelen drygt fem procent. Den utlandsägda bostadsarean i flerbostadshus med hyresrätt är över 10 procent i tre av kommunerna, nämligen Linköping, Malmö och Umeå. Det utländska ägandet har inte nått någon betydande omfattning i Stockholm och Göteborg.

Tabell 3.17 Andel bostadsarea för de fem största ägarna i resp. kommun

**Ägarstruktur, flerbostadshus**

Kommun	Bostadsarea, flerbostadshus						
	Total bostadsarea 1000-kvm	Andel för största ägare, procent	Andel för näst största ägare, procent	Andel för 3:e största ägare, procent	Andel för 4:e största ägare, procent	Andel för 5:e största ägare, procent	Andel för fem största ägare totalt
Stockholm	24 865	10,6	7,0	5,1	1,9	1,5	26,1
Göteborg	12 969	11,5	10,8	8,7	4,1	1,6	36,7
Malmö	8 176	18,1	4,0	2,8	2,3	1,8	28,9
Linköping	3 183	35,4	9,2	3,9	1,7	1,5	51,8
Umeå	2 376	35,8	4,9	2,3	0,9	0,8	44,6
Sundbyberg	1 162	55,1	2,6	0,9	0,5	0,4	59,5
Burlöv	268	63,4	1,5	1,4	1,1	0,9	68,4
Sollefteå	262	24,9	6,4	5,4	5,0	1,6	43,3
Valdemarsvik	98	32,1	12,4	7,2	4,8	2,3	58,7

**Ägarstruktur, hyresrätter i flerbostadshus**

Kommun	Bostadsarea, hyresrätter i flerbostadshus						
	Total bostadsarea, hyresrätter 1000-kvm	Andel för största ägare, procent	Andel för näst största ägare, procent	Andel för 3:e största ägare, procent	Andel för 4:e största ägare, procent	Andel för 5:e största ägare, procent	Andel för fem största ägare totalt
Stockholm	13 649	19,6	13,0	9,4	3,5	2,7	48,2
Göteborg	8 653	17,3	16,1	13,0	6,2	2,4	55,0
Malmö	4 502	32,9	7,2	5,0	4,1	3,3	52,5
Linköping	2 319	48,6	12,7	5,3	2,3	2,1	71,0
Umeå	1 595	53,4	7,3	3,4	1,3	1,1	66,4
Sundbyberg	852	75,1	3,5	1,3	0,6	0,6	81,1
Burlöv	188	90,7	2,1	2,1	1,6	1,3	97,8
Sollefteå	194	33,8	8,6	7,3	6,7	2,2	58,6
Valdemarsvik	92	34,2	13,2	7,6	5,2	2,5	62,7

Som framgår av tabell 3.17 har Burlöv högst och Sundbybergs näst högst andel bostadsarea för det största bostadsföretaget bland de nio kommunerna med 63 respektive 55 procent av den totala bostadsarean i flerbostadshus. Vad gäller andelen av total bostadsarea i flerbostadshus med hyresrätt har det största bostadsföretaget i Burlöv drygt 90 procent och i Sundbyberg 75 procent. Både i Burlöv och Sundbyberg handlar det om det dominerande enda kommunala bostadsföretaget. De största av de övriga bostadsfastighetsägarna i dessa båda kommuner äger enstaka procent av den totala bostadsarean i flerbostadshus, respektive av den sammanlagda bostadsarean i flerbostadshus med hyresrätt.

I Linköping och Umeå finns det ett kommunalt bostadsföretag med en tredjedel av den totala bostadsarean i flerbostadshus och cirka hälften av den sammanlagda bostadsarean i flerbostadshus med hyresrätt. I både Linköping och Umeå är utlandsägda ACTA det näst största bostadsföretaget med 9 procent av totala bostadsarean i flerbostadshus i Linköping och 5 procent i Umeå.

I Sollefteå finns det ett kommunalt bostadsföretag med en fjärdedel av den totala bostadsarean i flerbostadshus och en tredjedel av den sammanlagda bostadsarean i flerbostadshus med hyresrätt. Tre bostadsföretag, två svenska privatägda och ett utlandsägt (Akelius Fastigheter med bas utomlands) äger något över 5 procent vardera av den totala bostadsarean i flerbostadshus.

I Malmö finns det ett kommunalt bostadsföretag med 18 procent av den totala bostadsarean i flerbostadshus och en fjärdedel av den sammanlagda bostadsarean i flerbostadshus med hyresrätt. Det näst största bostadsföretaget äger mindre än 5 procent av den totala bostadsarean i flerbostadshus.

I både Stockholm och Göteborg äger den största bostadsfastighetsägaren cirka 11 procent av den totala bostadsarean i flerbostadshus och både i Stockholm och Göteborg är de tre största ägarna av bostadsfastigheter kommunägda bostadsföretag med vardera en ägarandel över 5 procent av den totala bostadsarean i flerbostadshus. I Göteborg äger den största privata bostadsfastighetsägaren cirka 4 procent av den totala bostadsarean i flerbostadshus. Motsvarande andel för den största privata bostadsfastighetsägaren i Stockholm är mindre än 1,5 procent.

I Valdemarsvik är alla de fem största bostadsföretagen privatägda och för 94 procent av bostadsarean i flerbostadshus är upplåtelseformen hyresrätt. Det största företaget äger en tredjedel av bostadsarean, det näst största en åttondel och det tredje största drygt 7 procent.

Sammanfattningsvis kan konstateras att ägarkoncentrationen (mätt som de fem största ägarnas andelar av bostadsarean i flerbostadshus) är mindre påtaglig i Stockholm, Göteborg och Malmö än i kommuner med färre invånare. Ett bidragande skäl till det är att andelen bostadsrätter är relativt hög i mer tätbefolkade områden med ett högre efterfrågetryck på bostäder. Ett annat skäl är att Stockholm och Göteborg har flera allmännyttiga bostadsföretag, till skillnad från andra kommuner som domineras av *ett* kommunägt bolag. Effekten på konkurrenssituationen blir sannolikt densamma med flera kommunägda bostadsföretag i samma koncern (som i Stockholm och Göteborg) som när det bara finns ett stort kommunägt bostadsföretag (som t.ex. i Malmö, Linköping och Umeå).

Koncentrationen av ägandet av hyresrätter i flerbostadshus är även mindre i storstadskommunerna än i kommuner med färre invånare. Vad det beror på är vanskligt att spekulera i, men en möjlig förklaring kan vara att lönsamheten i hyresfastigheter är lägre i små kommuner, vilket gör att privata aktörer med vinstsyften är mer sällsynta som ägare där. Ett tecken på detta kan vara att de mindre kommunerna som har ett dominerande kommunägt bostadsföretag har ett relativt sett mer koncentrerat ägande.

Bland de fem kommuner där statistik finns av ägandet för såväl 2003 som 2008 har de fem största bostadsfastighetsägarna under perioden ökat sina ägarandelar i Göteborg, Malmö och Umeå. I Stockholm har ägarkoncentrationen minskat, medan den är konstant i Linköping. Det som är gemensamt för Göteborg, Malmö och Umeå är att enskilda utländskt ägda bolag på ett markant sätt har etablerat sig på fastighetsmarknaden under denna tid.





## 4. Framtiden – hur går man vidare?

### 4.1 Att mäta konkurrensförhållanden

Som visades i kapitel 3 har Boverket valt att belysa konkurrens på bostadsmarknaden genom att studera marknaden för bostadsfastigheter i nio kommuner av olika storlek och karaktär. I kommunerna har redovisningar gjorts av ägarstrukturen tillsammans med en typ av marknadskoncentrationsmått, vilket visar de fem största fastighetsägarnas marknadsandelar på de lokala marknaderna. Redovisningen ska ses som en inledande överblick dels av strukturen på bostadsmarknaden, dels av metoder och mått att studera konkurrens och ägarstruktur.

Som en del av arbetet har Boverket valt att se hur man kan studera konkurrensförhållanden, ägarstruktur och marknadsformer ur andra aspekter och med andra indikatorer än vad som framkommer i denna rapport. I avsnitt 4.1.1 och 4.1.2 nedan ges några exempel på vilka inriktningar ett sådant arbete kan få.

#### 4.1.1 Fler kommuner och andra upplåtelseformer

Ett naturligt steg är att se på fler kommuner, vilket ger fler jämförelsealternativ. Ett annat alternativ är givetvis att studera en längre tidsperiod, vilket dels kan ge en bild av om konkurrensförhållanden ändras snabbt eller är en pågående process, dels kan ge en uppfattning om konkurrensförhållandena har förändrats av t.ex. ändrade byggregler, politiska beslut eller externa chocker.

En annan variant är att studera ägarstrukturen i egnahemsbeståndet utifrån vissa karakteristika hos ägarna. Studier kan göras av de boendes disponibla inkomster över tiden, utvecklingen av antalet bostadsbidragstagare bland egnahemsägare etc. En sådan analys kan ge en indikation på hur inkomststrukturen har ändrats hos egnahemsägarna och om lägre inkomster minskar valmöjligheterna. En liknande fördjupning kan med fördel också göras för boende i bostadsrätter.

#### 4.1.2 Förslag till indikatorer

Ett sätt att mäta konkurrenskoncentrationen är att använda sig av Hirschman-Herfindahl-index (HHI). Det beaktar varje enskild ägares marknadsandel. Måttet beräknas genom att summera alla ägares kvadrerade marknadsandelar. Det största värdet HHI kan anta är 10 000, vilket infaller när alla hyreslägenheter i en kommun ägs av samma ägare.

Ett annat sätt att mäta konkurrensförhållanden är att se på olika typer av mobilitetsmått. De avser att mäta rörligheten på en marknad och ger en uppfattning om marknadsdynamiken inom olika näringsgrenar samt kan visa om hyresfastighetsbranschen har ett begränsat in- och utträde av företag. I Konkurrensverkets rapport *Konkurrensen i Sverige 2007* presenteras två användbara mått för rörligheten, churn (CH) och mobilitetsindex (MI)<sup>21</sup>.

CH mäter alla in- och utträden på en marknad (eller i en näringsgren) under ett år som en andel av det totala antalet företag. Om CH uppvisar ett litet värde har antalet in- och utträden varit litet, vilket är ett tecken på att rörligheten på marknaden varit svag. Att endast använda CH för en analys av mobiliteten kan dock vara missvisande, dels eftersom måttet inte tar hänsyn till storleken på företagen som har trätt in eller ut på marknaden, dels för att det inte indikerar om ett eller flera företag har expanderat eller minskat på marknaden.

Av den anledningen kan man komplettera analysen med MI, som mäter skillnaden i marknadsandel för varje företag mellan två tidpunkter. Ett lågt värde på MI indikerar låg koncentration och ett stort antal företag. Ett litet företag som fördubblar sin marknadsandel ger små utslag i MI, medan ett stort företag som fördubblar marknadsandelen ger ett stort utslag.

Inträdeshinder är en annan faktor som kan påverka konkurrensförhållanden. Dessa hinder är markanta på marknader som kännetecknas av stora fasta kostnader och höga finansiella kostnader, vilket fastighetsbranschen torde vara ett exempel på. Konkurrensverket föreslår två mått för att belysa inträdeshinder: avskrivningar som andel av omsättningen samt finansiella kostnader som andel av omsättningen. Höga relativa kostnader för avskrivningar kännetecknar att det behövs betydande investeringar för att starta en verksamhet. Likaledes, höga andelar finansiella kostnader indikerar att nya aktörer måste skaffa sig betydande kapital för att träda in på marknaden. En stor nackdel med de två indikatorerna för inträdeshinder är att företag tillämpar olika regler för avskrivningar, vilket naturligtvis försvårar jämförelser.

## 4.2 Hur kan man analysera resultaten?

Resultaten för respektive kommun som presenterades i kapitel 2 och 3 är relaterade, och därmed också värderade, gentemot en annan kommun och riket i stort. Därigenom fås en grundläggande förståelse om något är större eller mindre jämfört med något annat. Men, resultaten ger ingen

---

<sup>21</sup> Konkurrensverket (2007), s. 26-34.

större indikation på om något är bra eller dåligt eller om vad som kan orsaka resultatet.

För att få en uppfattning om marknadsstruktur, konkurrensförhållanden, ägarstruktur etc. krävs enligt Boverket en vidare analys. Ett sätt är att göra fördjupade analyser i en eller flera av de kommuner som denna rapport avser. Genom intervjuer går det att studera den kommunala bostadspolitiken i form av de allmännyttiga bostadsföretagens roll och direktiv, den kommunala planeringen etc. Därmed kan djupare kunskap nås om sambanden mellan den lokala bostadsmarknaden och dess kännetecken och den kommunala bostadspolitiken.

Ett annat sätt är att fördjupa sig i det använda datamaterialet för att belysa och presentera resultat på fler sätt än vad som har gjorts i denna rapport, exempelvis genom att närmare studera ägarstrukturen hos fastighetsägarna. Därmed kan information nås om det i kommunerna exempelvis finns många små och lokala fastighetsägare, eller om fastighetsägarna är regionala eller t.o.m. nationella eller internationella. Om något ägarstrukturmönster kan spåras, kan det vara en tanke att studera om det har någon inverkan på marknadskoncentrationen. I detta sammanhang kan det också vara aktuellt att närmare studera vilka parter som har varit involverade i försäljningar av hyresfastigheter under de senaste åren.

Ett tredje alternativ är att studera fördelningen av upplåtelseformer i kommunerna i ett geografiskt perspektiv. Då kan det också finnas möjlighet att studera marknadskoncentrationen på stadsdelsnivå. Genom en sådan studie kan man också se om det finns något samband mellan marknadskoncentration och det geografiska läget på allmännyttans bestånd (som oftast är den största hyresvärden i kommunen).

För det fjärde finns det enligt Boverket ett flertal hypotetiska förklaringsvariabler till hur ägarstrukturen och konkurrensen ser ut på hyresmarknaden. Det vore intressant att relatera de resultat som presenterades i kapitel 2 och 3 för att se om samband finns, exempelvis mellan<sup>22</sup>

- Antalet fastighetsägare i kommunen och beståndets storlek (eller nyproduktion)
- Marknadskoncentration i kommunen och beståndets storlek
- Antalet sålda hyresfastigheter och beståndets storlek
- Antalet sålda hyresfastigheter och antalet fastighetsägare i kommunen
- Antalet fastighetsägare och priser på fastigheter eller nyproduktionskostnad (m.a.o. Tobins q)
- Ägarstrukturen på fastighetsmarknaden och behovet av bostäder (överskott, balans eller brist)
- Strukturen på hyresmarknaden och antalet ombildningar från hyres- till bostadsrätt

<sup>22</sup> I denna lista finns troligtvis många variabler som samvarierar sinsemellan, och som mer eller mindre illustrerar samma fenomen. Därför ska den endast ses som en "bruttolista" och en startpunkt för eventuella fördjupningar.

- Marknadsstrukturen och den kommunala markplaneringen (exempelvis genomförandetid för detaljplaner, fördelning av tomträtter etc.)
- Marknadsstrukturen och stöd till nyproduktion etc.
- Marknadsstrukturen och arbetsmarknadssituationen
- Marknadsstrukturen och befolkningsutveckling eller demografisk utveckling
- Marknadsstruktur och hyresnivå
- Marknadsstruktur och räntenivå.

Sådana studier skulle kunna ge svar på om samband finns eller inte mellan olika variabler och ägarstruktur på fastighetsmarknaden. Om ett samband skulle finnas återstår nästa frågeställning, *vad är hönan och vad är ägget?* Är det så att bristen på konkurrens gör att det lokala bostadsbeståndet inte växer, eller beror den bristande konkurrensen på att beståndet är litet?

Slutligen vore det intressant att studera frågan på företagsnivå för att få en uppfattning om vad som styr det enskilda hyresfastighetsbolagets beslut om att köpa eller sälja fastigheter. Vilka är dess möjligheter, vilka hinder och begränsningar finns och vilka alternativ (exempelvis kommersiella lokaler, parkeringsplatser) finns?

# Källförteckning

Boverket (2008), *Bostadsmarknaden 2008–2009*.  
Karlskrona: ISBN: 978-91-86045-23-4.

Byggstatistik AB (2004), *Sveriges största fastighetsägare 200–2004*,  
Gävle.

Konkurrensverket (2007), *Konkurrensen i Sverige 2007*.  
Konkurrensverkets rapportserie 2007:4. ISSN: 14018438.

Miljödepartementet (2007), *Regleringsbrev för budgetåret 2008 avseende  
Boverket*.

SCB (2008), *Bostadsbestånd (kalkylerat) 2007 – beskrivning av  
statistiken*. BO0104 [www]. Tillgänglig på  
[http://www.scb.se/statistik/BO/BO0104/\\_dokument/BO0104\\_BS\\_2008.d  
oc](http://www.scb.se/statistik/BO/BO0104/_dokument/BO0104_BS_2008.doc). Hämtat 2008-12-16.



# Bilaga

Tabell B1 Bostadsbestånd (antalet lägenheter) och befolkning i de 14 utvalda kommunerna åren 1990 och 2007, uppdelat på upplåtelseform

	År	Ägande- rätt	Bostads- rätt	Hyresrätt	Totalt	Befolkning i kommun
Stockholm	1990	38 780	58 312	289 557	386 649	674 452
	2007	39 477	145 746	242 940	428 163	794 494
Malmö	1990	18 678	39 111	72 674	130 463	233 887
	2007	21 115	49 857	74 432	145 404	280 279
Sundbyberg	1990	804	1 122	15 512	17 438	31 308
	2007	869	4 036	13 847	18 752	34 880
Burlöv	1990	2 278	1 235	2 878	6 391	14 561
	2007	2 346	1 438	3 082	6 866	15 858
Umeå	1990	14 953	6 480	20 015	41 448	91 258
	2007	16 651	9 344	27 941	53 936	111 726
Linköping	1990	17 055	8 931	33 189	59 175	122 268
	2007	18 896	11 895	38 314	69 085	140 351
Härnösand	1990	5 853	2 340	5 077	13 270	27 446
	2007	5 923	2 415	5 266	13 604	24 936
Motala	1990	8 499	1 576	8 996	19 071	41 994
	2007	8 750	1 671	9 959	20 380	42 007
Oskarshamn	1990	5 865	1 795	5 063	12 723	27 271
	2007	6 026	1 819	5 688	13 533	26 276
Sollefteå	1990	6 702	872	4 319	11 893	24 840
	2007	6 778	869	4 316	11 963	20 703
Valdemarsvik	1990	2 159	139	1 659	3 957	8 804
	2007	2 251	137	1 832	4 220	7 976
Hällefors	1990	2 080	436	2 324	4 840	9 346
	2007	2 096	483	2 003	4 582	7 479
Hagfors	1990	4 309	766	2 691	7 766	16 121
	2007	4 343	784	2 244	7 371	13 005
Ånge	1990	3 409	369	2 490	6 268	12 587
	2007	3 459	417	2 338	6 214	10 452

Källa: SCB (1991), *Statistisk årsbok 1992*, tabell 23, s. 27-29, [www.scb.se](http://www.scb.se), *Kommunfolkmängd efter kön 1 november 2007*, 2008-12-04, samt framräkningar av bostadsbeståndet av SCB.

# Boverket

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