



Boverket

Myndigheten för samhällsplanering,
byggande och boende



Vad händer på bostadsmarknaden?

Rapport 2011:9

Bostadsmarknaden 2011-2012

Med slutsatser från bostadsmarknadsenkäten 2011

Bostadsmarknaden 2011–2012

Med slutsatser från bostadsmarknadsenkäten 2011

Boverket juni 2011

Titel: Bostadsmarknaden 2011–2012 Med slutsatser från bostadsmarknadsenkäten 2011

Rapport: 2011:9

Utgivare: Boverket juni 2011

Upplaga: 1

Antal ex: 700

Tryck: Boverket internt

ISBN tryck: 978-91-86827-14-4

ISBN pdf: 978-91-86827-15-1

Sökord: bostadsmarknaden, bostadsmarknadsläget, kommuner, bostadsförsörjning, bostadsbrist, outhyrda lägenheter, bostadsbyggande, nyproduktion, ombyggnad, planering, bostäder, studenter, ungdomar, flyktingar, äldre, funktionshindrade, särskilt boende, hemlösa, kommunala bostadsförmedlingar, försäljning av allmännyttiga bostäder, statistik, analyser, prognoser, Sverige

Omslagsfoto: Jonas Ingerstedt/JOHNÉR

Publikationen kan beställas från:

Boverket, Publikationsservice, Box 534, 371 23 Karlskrona

Telefon: 0455-35 30 50

Fax: 0455-819 27

E-post: publikationsservice@boverket.se

Webbplats: www.boverket.se

Rapporten finns som pdf på Boverkets webbplats.

Rapporten kan också tas fram i alternativt format på begäran.

Boverket 2011

Förord

I Boverkets uppdrag ingår det att bevaka utvecklingen på bostadsmarknaden. Utvecklingen ser mycket olika ut beroende på var i landet man befinner sig och i vilken typ av kommun man är. För att få en bild av utvecklingen på alla de lokala bostadsmarknaderna runt om i landet, skickar Boverket ut en enkät till samtliga kommuner i början av varje år. Enkäten innehåller frågor som på olika sätt belyser läget på bostadsmarknaden och det förväntade bostadsbyggandet. De senaste åren har i stort sett alla landets 290 kommuner besvarat enkäten.

Syftet är att ge en bred överblick över det aktuella läget i landet, ha möjlighet att följa utvecklingen över tid och att bidra med ett underlag för bedömningar av utvecklingen de närmaste två åren. Materialet ger möjligheter att göra analyser på i princip valfri regional nivå. Bostadsmarknadsenkäten ingår också som underlag till våra byggprognoser.

Denna rapport är en kommenterad sammanfattning av resultaten av 2011 års bostadsmarknadsenkät. Det finns kompletterande och mer detaljerat material på Boverkets webbplats.

Enkäten genomförs i samarbete med länsstyrelsernas plan- och bostadsenheter. Vi vill särskilt tacka länsstyrelserna för deras värdefulla insatser, inte minst när det gäller att motivera kommunerna att medverka i undersökningen. Vi samråder varje år med Sveriges Kommuner och Landsting innan enkäten skickas ut. Ett varmt tack vill vi också rikta till kommunerna, utan deras medverkan hade det naturligtvis inte varit möjligt att genomföra denna undersökning.

Rapporten har utarbetats av Anna Andersson, Kerstin Andersson, Ulrika Bensköld, Christina Enqvist, Christina Johannesson (projektansvarig), Assar Lindén, Hans-Åke Palmgren, Annette Rydqvist och Maria Rydqvist. Mari Tastare är ansvarig enhetschef.

Karlskrona juni 2011

Janna Valik
generaldirektör

Innehåll

Sammanfattning	7
Inledning.....	8
Landets befolkning	10
Begreppen brist, balans och överskott.....	12
Läget på bostadsmarknaden 2011.....	14
Outhyrda lägenheter i allmännyttan	18
Vilken typ av bostäder är det brist på?.....	20
Grupper som har särskilt svårt att få bostad	22
Bostäder för ungdomar	24
Bostäder för studenter.....	26
Bostäder för flyktingar	28
Satsningar på seniorbostäder	30
Satsningar på trygghetsbostäder	32
Särskilda boendeformer för äldre och personer med funktionsnedsättning	34
Riktlinjer för bostadsförsörjningen.....	36
Arbetet med bostadsförsörjningen	38
Försäljningar av allmännyttiga lägenheter	42
Bostadsbyggandet fortsätter öka	46

Sammanfattning

Bostadsmarknaden ser olika ut i landet

Storstadsregionerna och de större högskoleorterna har en ökande befolkning. Dessa kommuner bedömer ofta att det är brist på bostäder. Andelen outhyrda allmännyttiga lägenheter är låg eller obefintlig. I många mindre kommuner minskar däremot befolkningen. Här återfinns kommuner som bedömer att det är såväl brist, balans som överskott på bostäder. Om allmännyttan har problem med outhyrda lägenheter är det i dessa kommuner. Här är det ofta svårt att få till någon nyproduktion av bostäder.

Fler uppger brist och färre överskott på bostäder

Antalet kommuner som redovisar brist på bostäder i kommunen som helhet ökar igen efter att ha minskat de senaste två åren. Samtidigt har även antalet kommuner som uppger överskott på bostäder minskat.

Antalet kommuner som uppger att det är brist på hyresrätter fortsätter att öka. Men bristen på bostadsrätter och äganderätter är i stort sett oförändrad. 80 procent av kommunerna uppger att det är brist på hyresrätter.

Ungdomar, pensionärer eller medelålders personer som vill flytta till en mindre bostad och stora barnfamiljer är de grupper som flest kommuner uppger har särskilt svårt att få en bostad.

Outhyrda lägenheter minskar

Antalet outhyrda allmännyttiga lägenheter fortsätter att minska efter en tillfällig uppgång 2010. Det finns nu cirka 7 940 outhyrda allmännyttiga lägenheter, vilket motsvarar ungefär 1 procent av det totala allmännyttiga flerbostadshusbeståndet.

Stockholmsfenomen att allmännyttiga lägenheter säljs består

Försäljningar av allmännyttiga lägenheter har ökat något från knappt 14 400 lägenheter år 2009 till drygt 15 000 år 2010. Storstockholm står för majoriteten av försäljningarna och Stockholms stad står i särklass när det gäller överlåtelse till bostadsrättsföreningar med 7 537 ombildade lägenheter. Det är ovanligare i övriga landet och varken Göteborgs stad eller Malmö stad sålde någon allmännyttig lägenhet för ombildning till bostadsrätt.

Bostadsbyggandet ökar

Kommunernas prognoser tyder på att bostadsbyggandet ökar i snabb takt i år, men att tillväxten avtar nästa år. I flertalet av de sju kommungrupperna är prognoserna inför 2012 i närheten av, eller till och med över, tidigare toppnoteringar.

123 kommuner anger att man behöver bygga fler bostäder än vad man gör. Främsta hindret är inte oväntat "höga produktionskostnader". Tillgång till detaljplanelagd mark i attraktiva lägen är fortfarande ett betydande hinder, men har minskat från år 2009.

Inledning

Unik översikt på bostadsmarknaden

Syftet med Boverkets bostadsmarknadsenkät (BME) är att bidra till en kontinuerlig uppföljning av utvecklingen på bostadsmarknaden samt att spåra trender och tendenser inför den framtida utvecklingen. Enkäten innehåller kommunernas bedömningar av olika frågor och ger därmed en sammanhållen bild av bostadsmarknaden i hela landet. Den genomförs i samarbete med länsstyrelserna som både samlar in materialet från kommunerna och går igenom resultaten. Denna kvalitetssäkring är en viktig del i arbetet med enkäten. Länsstyrelserna bidrar även med bedömningar och synpunkter på resultaten från det egna länet. I år har alla kommuner utom Markaryd, Tingsryd och Simrishamn svarat på enkäten. Det gör bostadsmarknadsenkäten unik, ingen annan undersökning fångar in läget på bostadsmarknaden på samma sätt.

Även andra uppgifter i rapporten

Materialet ger möjlighet att analysera regionala mönster och skillnader mellan olika typer av kommuner. Bostadsmarknadsenkäten fungerar också som en ingång till vidare kontakter med enskilda kommuner eller andra typer av fördjupningar, utifrån de indikationer som enkätsvaren ger. Rapporten bygger främst på uppgifter från bostadsmarknadsenkäten. För att ha möjlighet att göra olika jämförelser och sätta in resultaten i ett större sammanhang, används även material från bland annat Statistiska centralbyrån (SCB) och Socialstyrelsen. Mer information finns även på Boverkets webbplats, www.boverket.se.

Indelning av kommunerna

Förutsättningarna skiljer sig mycket åt bland Sveriges 290 kommuner. De är olika stora, har skiftande geografiskt läge, samt har varierande struktur när det gäller befolkning samt arbets- och bostadsmarknad. Det kan även finnas stora skillnader inom kommunerna. I rapporten har vi valt att redovisa befolkningsförändringar och uppgifter om bostadsmarknaden utifrån en indelning av kommunerna i sju grupper:

- De tre storstadsregionerna är redovisade var för sig.
- Högskoleorterna är uppdelade i två grupper efter invånarantal, de större med fler än 75 000 invånare och de mindre med färre än 75 000 invånare.
- Övriga kommuner bildar två grupper, även de är avgränsade efter kommunens storlek. Gränsen går vid 25 000 invånare.

Syftet med indelningen är att följa utvecklingen i olika typer av kommuner och att få grupper som är någorlunda homogena. Men det är en grov indelning och det kan finnas stora skillnader även inom grupperna.

Indelningen bygger på de administrativa gränserna. En lokal bostadsmarknad kan dock breda ut sig över områden som inte sammanfaller med kommunens gränser.

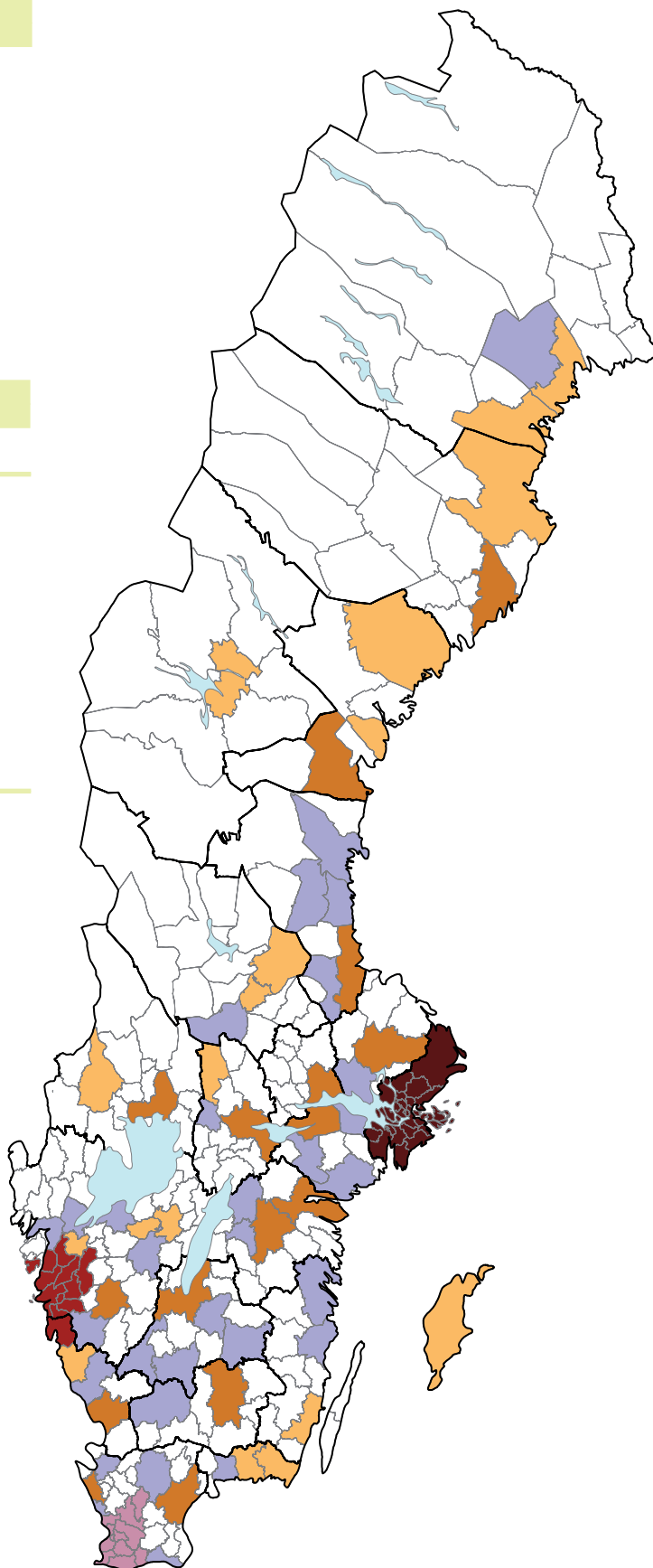
Det finns kommuner som ingår i storstadsregionerna som har färre än 25 000 invånare.

Landets kommuner indelade i kommungrupper

- Storstockholm
- Storgöteborg
- Stormalmö
- Större högskoleorter
- Mindre högskoleorter
- Övriga med fler än 25 000 invånare
- Övriga med färre än 25 000 invånare

Antal i kommungrupperna 2010

	Kommuner	Invånare
Storstockholm	26	2 054 343
Storgöteborg	13	928 624
Stormalmö	12	656 355
Större högskoleorter	16	1 849 445
Mindre högskoleorter	18	859 778
Övriga med fler än 25 000 invånare	31	1 063 768
Övriga med färre än 25 000 invånare	174	2 003 252



Landets befolkning

Befolkningsutvecklingen, hushållssammansättningen, hushållens inkomster samt värderingar och livsstil påverkar efterfrågan på bostäder. Det är därför intressant att studera detta både på riks- eller kommunnivå men framför allt på region- eller kommunnivå. Vi redovisar här de övergripande befolkningsförändringarna.

Flyttrörelserna påverkar ofta efterfrågan på bostäder på ett direkt sätt. I genomsnitt flyttar en svensk drygt tio gånger under sin livstid. De flesta flyttningarna sker inom samma ort eller kommun. Förändringar i familjestorlek och inkomst är ofta drivkraften bakom de korta flyttningarna, medan motsvarande, för de långväga, ofta handlar om utbildning och arbetsmarknad. Flyttningar är även åldersrelaterade. Det är främst unga i åldern 20–30 som flyttar både kort- och långväga inom landet. Framför allt är det i dessa åldrar som migration över tio mil sker.

Befolkningen ökade under 2010

Sveriges befolkning ökade med knappt 75 000 personer under 2010. Ökningen berodde delvis på att antalet födda var drygt 25 000 fler än antalet avlidna. De senaste tio åren har antalet födda barn årligen ökat i Sverige. Men huvuddelen av befolkningsökningen berodde på att invandringen till landet var större än utvandringen. Knappt 50 000 fler personer invandrade under 2010. Invandringen har varit stor under de senaste åren men under 2010 minskade den med 3,4 procent i jämförelse med 2009. Av de som invandrade till Sverige bosatte sig närmre 30 procent i någon av storstadskommunerna Stockholm, Göteborg och Malmö.

Befolkningsökningen ojämnt fördelad över landet

Befolkningsförändringen skiljer sig över landet. 149 kommuner ökade sin befolkning medan 140 kommuner minskade befolkningsmässigt. Endast Ydre kommun hade en oförändrad folkmängd. Stockholm, Göteborg och Malmö är de kommuner som antalsmässigt hade den största ökningen av befolkningen. Medan Vallentuna, Sundbyberg och Lomma var de kommuner som procentuellt ökade mest.

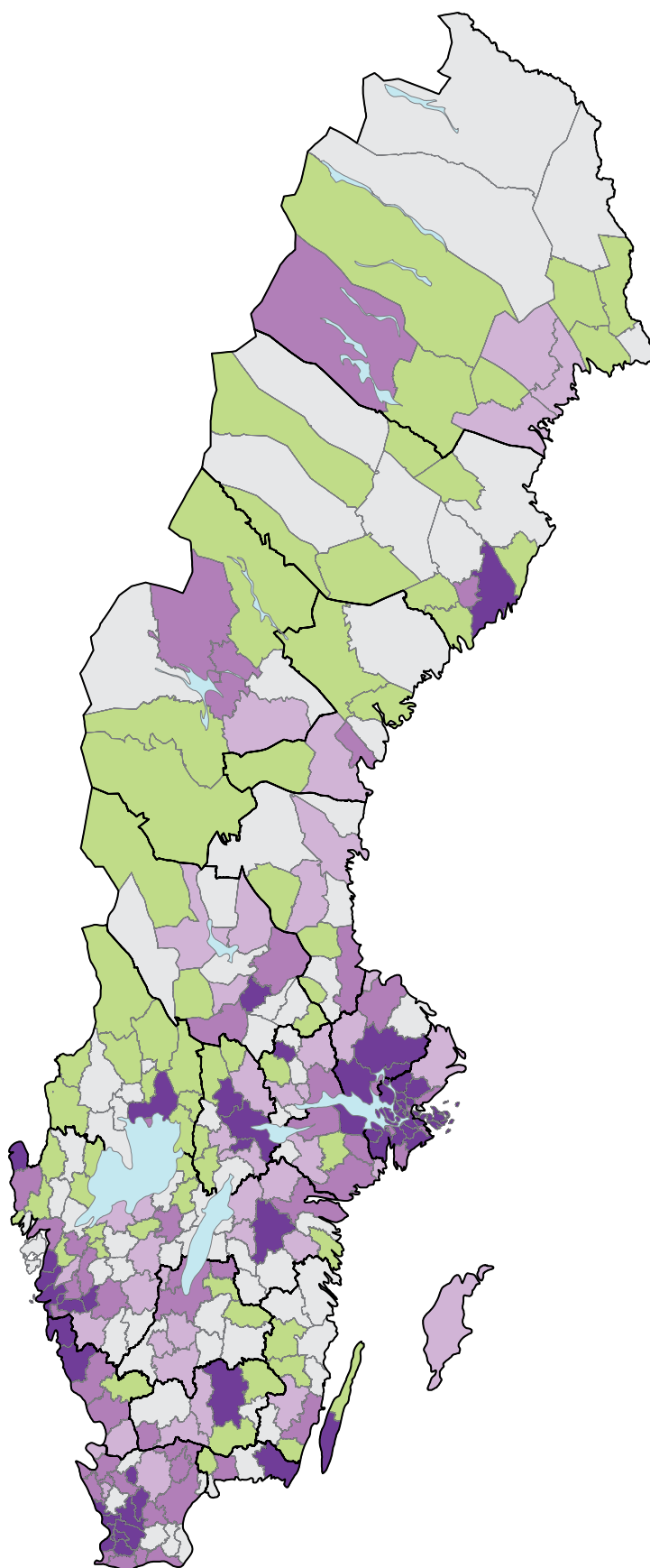
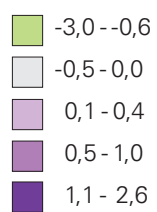
Storstadsregionerna och de större högskoleorterna växer mest

Nästan hela Sveriges befolkningsökning sker i storstadsregionerna och i de större högskoleorterna. Så har det varit i flera år. Storstockholm står för nära 47 procent av hela landets folkökning. Tre kommuner som tillhör Storstockholm och Storgöteborg hade en negativ befolkningsutveckling. Samtliga kommuner som tillhör Stormalmö och större högskoleorter växte under året. Kommunerna som tillhör gruppen större högskoleorter stod för drygt 23 procent av befolkningsökningen och det var Uppsala kommun som hade den procentuellt största ökningen i gruppen under 2010.

Många små kommuner fortsätter minska

Nästan hälften av landets mindre högskoleorter och övriga kommuner hade en negativ befolkningsutveckling. Dock hade grupperna som helhet en positiv utveckling. Den grupp som i sin helhet minskar sin befolkning är övriga kommuner med färre än 25 000 invånare. Av dessa 174 kommuner hade hela 120 en negativ befolkningsutveckling medan enbart 54 hade en positiv utveckling. Av samtliga kommuner med en minskad befolkning stod de små kommunerna för drygt 80 procent av minskningen.

Befolkningsförändring i procent mellan år 2009 och 2010



Källa: SCB

Begreppen brist, balans och överskott

I bostadsmarknadsenkäten ber vi kommunen göra en övergripande bedömning av läget på bostadsmarknaden i kommunen. Enligt Boverkets definition anses det råda brist på bostäder om det hela tiden finns en efterfrågan som överstiger utbudet. Överskott på bostäder innebär att det ständigt finns fler lediga bostäder eller bostäder till salu än vad som efterfrågas. Att det finns outhyrda lägenheter i något enstaka bostadsområde behöver inte innebära att den lokala bostadsmarknaden, som helhet betraktad, präglas av ett överskott. Detta sätt att definiera begreppen ger förstås visst utrymme för olika tolkningar och bedömningar.

Ett annat sätt att få en uppfattning om situationen på de lokala bostadsmarknaderna är att titta på marknadsindikatorer som priser och sålda lägenheter. Då är det möjligt att få kunskap om den realiserade efterfrågan på bostäder, men inte om inkomstsvaga gruppers behov och möjligheter att finna bostäder på den lokala marknaden. Att priserna är låga på en bostadsmarknad innebär inte självklart att det kommer ut lämpliga bostäder på marknaden för exempelvis studenter eller flyktingar.

En bedömningsfråga

Om det råder bostadsbrist eller inte på den lokala bostadsmarknaden är alltså en bedömningsfråga och brist på bostäder kan innebära olika saker i olika typer av kommuner. Genom att dela in kommunerna i olika grupper efter befolkningsstorlek och sedan titta på hur olika åldersgrupper flyttar mellan olika typer av kommuner kan man få en bild av skillnaderna i förutsättningarna. Storstadsregionerna har till exempel stor inflyttning, men av olika karaktär. På mindre orter är problemet kanske snarare att anpassa bostadsbeståndet till de behov som finns, till exempel få fram billiga hyresrätter så att ungdomar kan flytta hemifrån. Det handlar också i många fall om att tillgänglighetsanpassa beståndet efter den åldrande befolkningens behov.

Där det finns för få bostäder i förhållande till behov och efterfrågan, till exempel på grund av att det är en stor inflyttning, kan det leda till trångboddhet och att anställda på ortens arbetsplatser behöver pendla över stora avstånd eller att de söker jobb någon annanstans. Men brist på bostäder kan också innebära att det till antalet finns tillräckligt många bostäder men att det är fel sorts bostäder. De lediga bostäderna kanske inte är anpassade för en åldrande befolkning eller finns utanför centralorten där servicen har försvunnit.

Brist innebär inte alltid nybyggnadsbehov

Oavsett om det handlar om obalans mellan antalet lägenheter på marknaden och antalet bostadssökande, eller att utbudet inte motsvarar det som efterfrågas, är rapporterad brist på bostäder inte alltid detsamma som nybyggnadsbehov. Ett ökat utbud kan uppstå genom en ökad omsättning av bostäder i beståndet. Det kan även vara så att man behöver få till flyttkedjor för att möjliggöra eller underlätta generationsväxling i olika delar av beståndet.

Rapporterad bostadsbrist kan vara ett uttryck för en dynamisk ekonomi, där ökade inkomster leder till ökad efterfrågan på bostäder. Att en kommun uppger bostadsbrist innebär visserligen i de flesta fall att det är svårt att flytta till, eller inom kommunen. Men bostadsbrist innebär inte nödvändigtvis att bostadssociala problem, som trångboddhet och omfattande andrahandsuthyrning, är utbredda fenomen. I vilket fall som helst kan det krävas lokala insatser inom ramen för kommunernas bostadsförsörjningsansvar.

Läget på bostadsmarknaden 2011

Brist på bostäder råder om det hela tiden finns en efterfrågan som överstiger utbudet.

Överskott på bostäder innebär att det ständigt finns fler lediga bostäder än som efterfrågas. Att det finns lediga lägenheter i något enstaka bostadsområde behöver inte innebära att den lokala marknaden präglas av ett överskott.

Bostadsmarknadsläget i en kommun kan variera över tid. Vissa år är bostadsmarknaden i balans och vissa år har man brist på bostäder. I en del kommuner är läget mera stabilt. Av de 126 kommuner som redovisar brist på bostäder i år har 28 kommuner haft brist sedan år 2000. De flesta av dessa kommuner finns i eller runt våra storstadsområden och i inre Småland. Ungefär 66 kommuner har stadigt rapporterat brist på bostäder de senaste fem åren. 13 kommuner har haft överskott på bostäder de senaste tio åren. Många av dessa finns i Norrland. Men de andra är spridda över landet.

Fler kommuner som uppger brist på bostäder

Kommunerna har ansvar för bostadsförsörjningen och ska enligt bostadsförsörjningslagen skapa förutsättningar för alla att leva i goda bostäder. Bra bostäder och goda boendemiljöer är grundläggande kvaliteter som påverkar såväl tillväxten som välfärden i en kommun. En grundläggande del i att se hur bostadsmarknaden utvecklas blir således att undersöka hur kommunerna ser på sin situation.

Enligt kommunernas bedömningar i bostadsmarknadsenkäten 2011, är det nu 126 kommuner, eller 43 procent, som bedömer att den lokala bostadsmarknaden präglas av brist på bostäder i förhållande till efterfrågan. Antalet kommuner som uppger att det är brist på bostäder i kommunen som helhet ökar igen efter att ha minskat de senaste två åren. År 2009 var det första gången sedan mitten av 1990-talet som antalet kommuner som rapporterade brist på bostäder minskade.

Kommuner som uppger balans på bostadsmarknaden

Antalet kommuner som redovisar balans, totalt sett på bostadsmarknaden, har i stort sett inte ändrats sedan förra året. Det är 113 kommuner, eller 39 procent, som redovisar balans. Av dessa kommuner har hälften brist på bostäder i centralorten eller i innerstaden.

Färre kommuner uppger överskott på bostäder

Återigen minskar antalet kommuner med överskott på bostäder. Efter att ha ökat de senaste två åren är det nu återigen en minskning. 48 kommuner, eller 16 procent bedömer att det finns ett överskott på bostäder. Många av dessa kommuner finns i östra Götaland och i Norrland.

Utvecklingen framöver

I år och även under de senaste åren, uppger drygt hälften av kommunerna med brist på bostäder i hela kommunen att läget kommer att vara oförändrat de kommande två åren. En fjärdedel av kommunerna tror att bristen kommer att bestå eller öka. Men det är endast sju kommuner i Stockholm, Storgöteborg och Stormalmö som tror att bostadsbristen kommer att bestå eller öka. De flesta kommunerna i storstadsregionerna tror att läget kommer att vara oförändrat de kommande två åren.

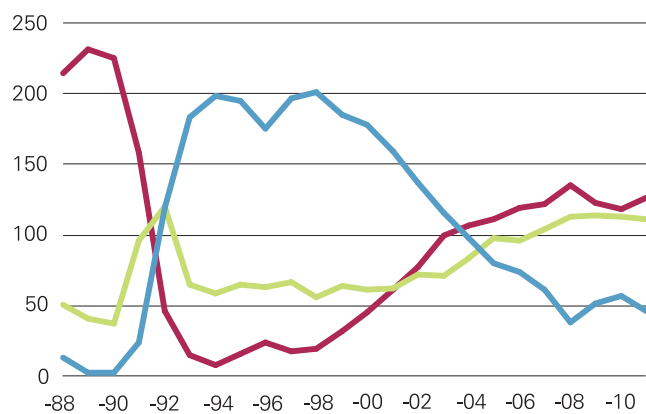
Bland de kommunerna med överskott på bostäder tror endast fem kommuner att överskottet kommer att minska. Alla andra kommuner anger att läget kommer att vara oförändrat.

Kommunernas bedömning över läget på bostadsmarknaden totalt sett i kommunen

- Brist
- Balans
- Överskott
- Uppgift saknas

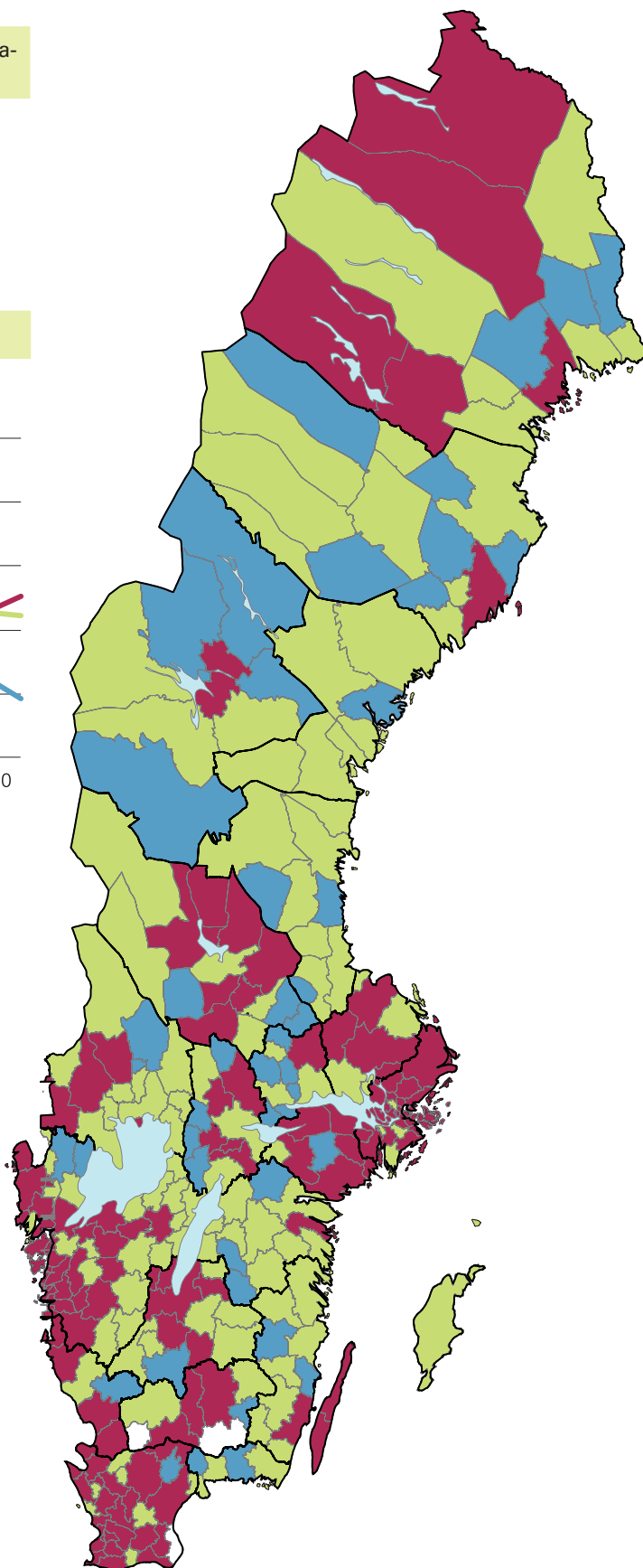
Bostadsmarknadsläge 1988-2011

Antal kommuner



År 2011

- Bostadsbrist 43%
- Balans 38%
- Överskott 16%
- Uppgift saknas



Statens bostadskreditnämnd, BKN, har avgränsat drygt 100 kommuner som landets svagaste bostadsmarknader. Dessa kännetecknas bland annat av svag efterfrågan på bostäder. Det rör sig främst om kommuner med små lokala arbetsmarknader med låg tillgänglighet på arbetsplatser, befolkningsminskning, svag utveckling av hushållens inkomster och svag sysselsättningsutveckling.

Flyttrörelserna påverkar ofta efterfrågan på bostäder på ett direkt sätt. I genomsnitt flyttar en svensk drygt tio gånger under sin livstid. De flesta flyttningarna sker inom samma ort eller kommun. Förändringar i familjestorlek och inkomst är ofta drivkraften bakom de korta flyttningarna, medan motsvarande, för de långväga, ofta handlar om utbildning och arbetsmarknad. Flyttningar är även åldersrelaterade. Det är främst unga människor i åldern 20–30 som flyttar både kort- och långväga inom landet. Framför allt är det i dessa åldrar som migration över tio mil sker.

Olika situation för kommuner med brist på bostäder

Bland de 126 kommuner som uppger brist på bostäder är situationen väldigt olika. I vissa kommuner finns det ett stort behov av att komplettera bostadsbeståndet och det finns en marknad som gör att man får avsättning för nyproduktion. I andra kommuner handlar det om att ett mindre antal bostäder som behövs, men där finns ingen marknad för nyproduktion. Av de 126 kommuner som uppger brist på bostäder, är det 13 kommuner som enligt BKN:s definition är svaga bostadsmarknader. I dessa kommuner är det svårt att få till någon nyproduktion, vilket gör att det blir svårt att få fram bostäder. Av de 46 kommuner som har överskott på bostadsmarknaden, är samtliga, utom sju definierade som svaga bostadsmarknader.

Svårt att få till nyproduktion i en del bristkommuner

Tobins q visar på förhållandet mellan priset på ett begagnat hus och produktionskostnaden för ett småhus. Ju högre värde på Tobins q, ju mer lönsamt bör det vara att bygga. Om kommunen har ett värde under 0,8 innebär det sämre förutsättningar för att bygga nytt. Inom en kommun kan värdet på Tobins q variera.

Av de kommuner som redovisar brist på bostäder har många ett Tobins q runt 1,0. Men i en tredjedel av kommunerna är värdet under 0,8. Det finns kommuner som till och med ligger runt 0,3. I dessa kommuner är det en utmaning att få till någon nyproduktion.

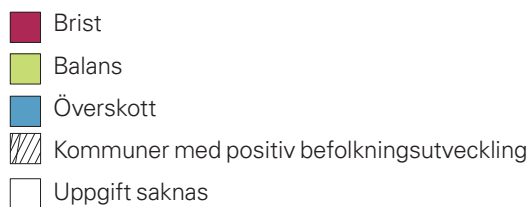
Många växande kommuner uppger brist på bostäder

Både antalet och vilka kommuner som har brist respektive överskott på bostäder, säger något om vilken verklighet som politiker och planerare runt om i landet står inför. Om man i stället vill fokusera på hur bostadsbristen drabbar hushållen, kan det vara mer intressant att relatera läget på bostadsmarknaden till befolkningen.

Hela 64 procent av befolkningen bor i kommuner som redovisar bostadsbrist. Det innebär dock inte att alla dessa är påverkade av bostadsbristen, men en person som behöver byta bostad eller etablera sig på bostadsmarknaden kan få problem. Endast 6 procent av befolkningen bor i en kommun som redovisar överskott på bostäder. 25 procent bor i kommuner som redovisar att det är balans på bostadsmarknaden.

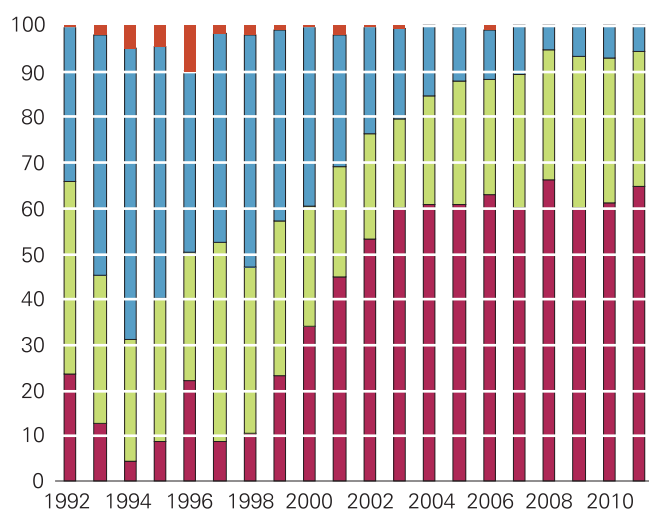
Majoriteten av de kommuner som uppger brist på bostäder, har en positiv befolkningsutveckling. Medan knappt 25 kommuner har en negativ befolkningsutveckling, samtidigt som man uppger att det är brist på bostäder. De flesta av dessa tillhör kommungruppen med färre än 25 000 invånare. Bland kommuner med balans på bostadsmarknaden är det i stort sett lika många som har positiv och negativ befolkningsutveckling. De flesta kommuner som uppger överskott på bostäder har en negativ befolkningsutveckling.

Kommunernas bedömningar över läget på bostadsmarknaden totalt sett i kommunen samt kommuner med positiv befolkningsutveckling.

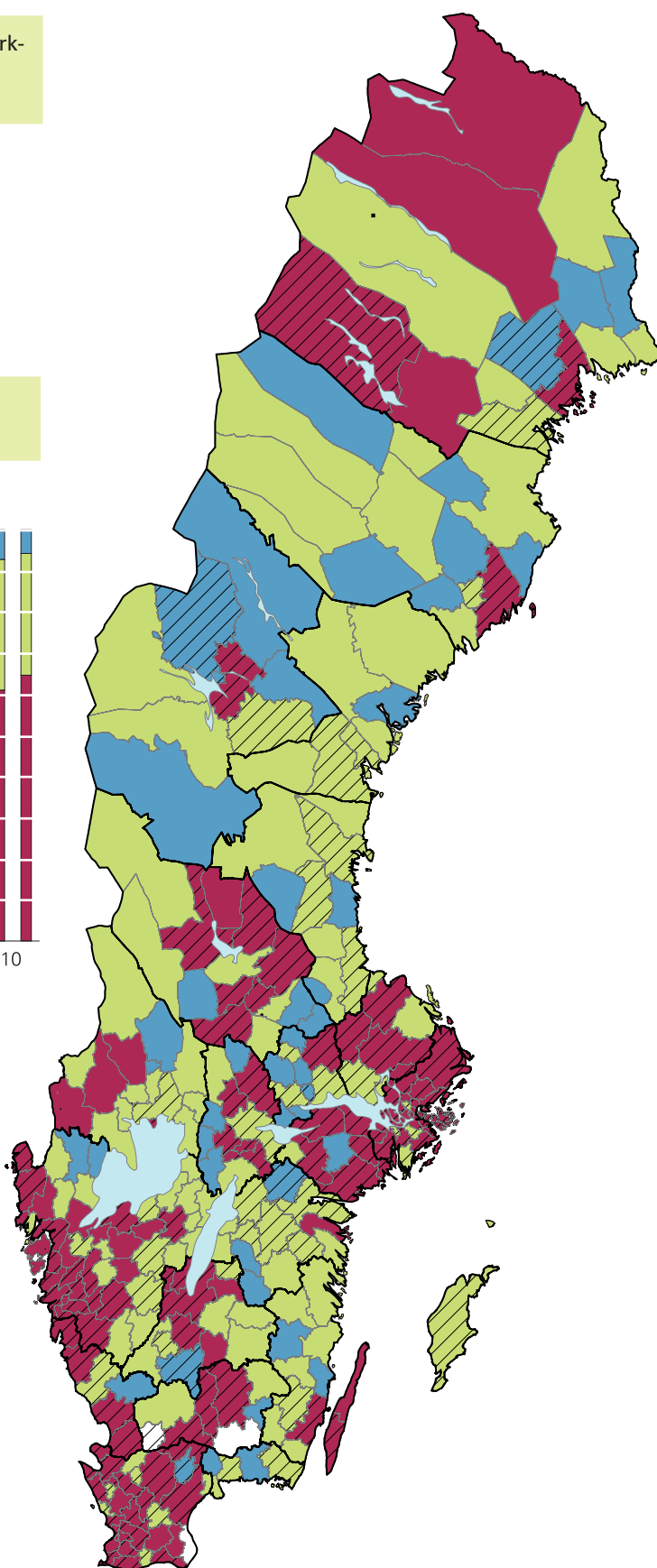
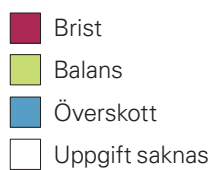


Andel av befolkningen som bor i kommuner med brist, balans respektive överskott på bostäder

Procent



År 2011



Outhyrda lägenheter i allmännyttan

De flesta kommuner har minst ett allmännyttigt bostadsföretag och endast ett dussin av landets 290 kommuner saknar helt något allmännyttigt bostadsbestånd.

Outhyrda lägenheter innebär att lägenheten saknar kontrakt den 1 januari 2011 och är till uthyrning ledig och kan hyras ut omedelbart.

Enligt statistik från SCB har allmännyttiga bostadsbolag i åtta kommuner rivit knappt 360 bostäder på grund av uthyrningssvårigheter under år 2010. Flest revs i Ånge följt av Hagfors och Älvkarleby. De totala siffrorna för 2010 och 2009 är mycket låga i förhållande till tidigare år under 2000-talet.

Outhyrda lägenheter minskar

Antalet outhyrda allmännyttiga lägenheter fortsätter att minska efter en tillfällig uppgång 2010. Det finns nu cirka 7 940 outhyrda allmännyttiga lägenheter, jämfört med 10 400 år 2010. Det motsvarar ungefär 1 procent av det totala allmännyttiga flerbostadshusbeståndet. I förhållande till beståndet av flerbostadshus, är andelen outhyrda lägenheter störst i Ydre, Oxelösund, Hagfors, Hofors samt Lessebo. I 53 kommuner har de allmännyttiga bostadsföretagen en större andel outhyrda lägenheter den 1 januari 2011 än motsvarande datum 2010. I flera av dessa kommuner är förändringarna små. I 55 kommuner saknade de allmännyttiga företagen outhyrda lägenheter både 1 januari 2010 och 2011.

Majoriteten har inte uthyrningssvårigheter

I många av landets kommuner finns det få outhyrda allmännyttiga lägenheter. En viss procent outhyrda lägenheter behövs för att klara en normal omflyttning i beståndet. Det diskuteras att den kan vara mellan 1 och 3 procent. Här har vi valt 1,5 procent. Hela 155 kommuner ligger under 1,5 procent outhyrda allmännyttiga lägenheter, vilket är en ökning med 20 kommuner jämfört föregående år. Knappt 60 kommuner uppger att det inte finns några outhyrda lägenheter alls. De flesta ligger i eller nära någon av storstadsregionerna, men det finns även andra kommuner som uppger att det inte finns några outhyrda lägenheter.

Rivningar i 29 kommuner

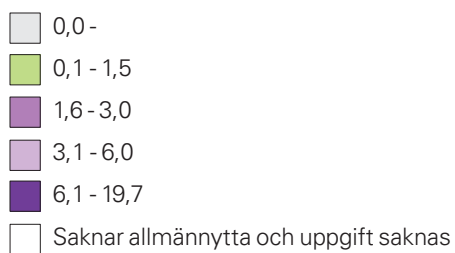
I år bedömer 45 kommuner att de har så många outhyrda lägenheter att det är ett problem. 30 kommuner uppger att det finns lägenheter som är kallställda på grund av uthyrningssvårigheter och det handlar om totalt cirka 715 lägenheter. 29 kommuner kan komma att riva sammanlagt nästan 1 134 lägenheter på grund av uthyrningssvårigheter. Dessa lägenheter (73 procent) är i de flesta fall byggda under 1960- och 1970-talen.

Antalet kommuner med uthyrningssvårigheter har minskat något jämfört med de två senaste åren, medan antalet kommuner med kallställda lägenheter är något högre än förra året. Antalet lägenheter som kan komma att rivras har minskat med nästan en tredjedel.

Små kommuner i inre Norrland, Bergslagen och inre Götaland

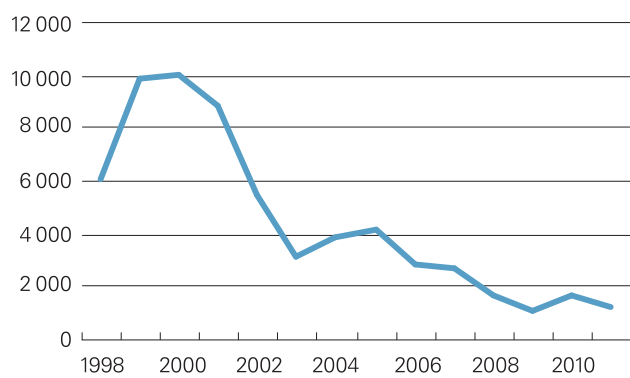
Det är till viss del samma kommuner som uppger att de outhyrda lägenheterna är så många att det är ett problem, att det finns kallställda lägenheter, samt att det kan bli aktuellt med rivningar under 2009 och 2010. Det är 12 kommuner som uppger samtliga tre orsaker. Kommunerna med uthyrningsproblem är ofta invånarmässigt små, har negativ befolkningsutveckling och ligger framför allt i inre Norrland, Bergslagen och i inre Götaland. 20 av de 45 kommuner, som har problem med många outhyrda lägenheter uppger också att de avser att riva lägenheter.

Andel outhyrda allmännyttiga lägenheter

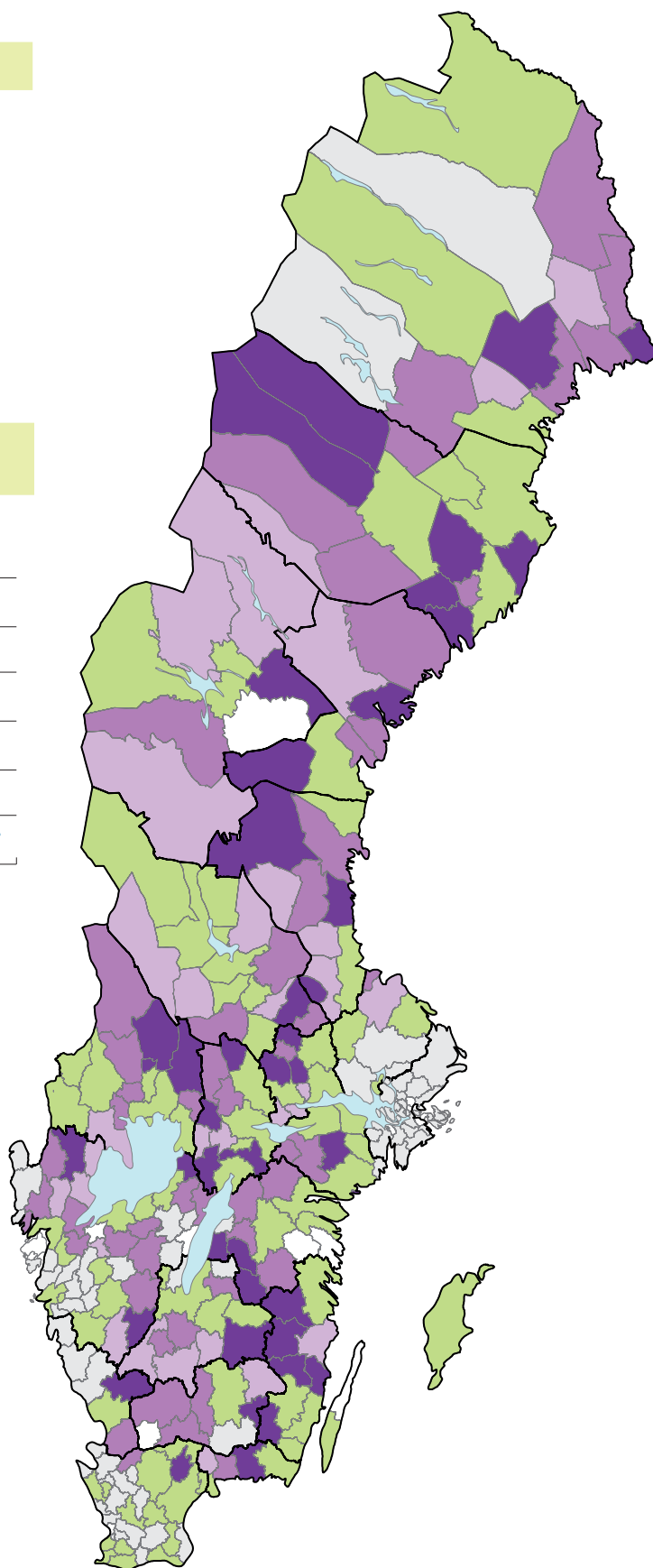


Antal lägenheter som kommunerna bedömer kommer att rivas

Lägenheter



Antal lägenheter



Vilken typ av bostäder är det brist på?

Vilken typ av bostad som efterfrågas påverkas av boendeutgiften och den disponibla inkomsten.

Boendeutgiften är ofta den största utgiften för hushållen och skiljer sig mycket åt mellan olika upplåtelseformer. Hushåll, boende i hyresrätt och bostadsrätt har ungefär lika höga boendeutgifter, medan boende i äganderätt betalar betydligt mer, bland annat beroende på att äganderätten i genomsnitt är betydligt större. Boendeutgifterna skiljer sig även åt mellan olika regioner. Detta gäller i synnerhet för bostadsrätter och äganderätt.

Källa: Boverket, *Boende kostnader – Sverige och Europa*

Bristen på hyresrätter fortsätter att öka

Antalet kommuner som uppger att det är brist på hyresrätter fortsätter att öka efter en tillfällig nedgång år 2009. Bristen på bostadsrätter är i stort sett oförändrad medan antalet kommuner som anger brist på äganderätter minskar med 15 procent. 54 kommuner redovisar brist på samtliga upplåtelseformer, medan 126 har brist endast på hyresrätter.

Bristen på hyresrätter är utbredd bland kommunerna. I år är det 230 kommuner, eller 80 procent, som uppger att det är brist på hyresrätter. Det finns brist på hyresrätter främst bland dem som har brist på bostäder, men även bland de kommuner som har balans eller till och med överskott på bostäder.

I 224 kommuner som har brist på hyresrätter, finns det planer på att det ska byggas. Men ändå är det hälften av kommunerna som anser att man behöver bygga mer än planerat, med hänsyn till efterfrågan. Det är svårt att uppskatta hur stort behovet är, men av de 230 kommuner som uppger att det är brist på hyresbostäder är det 40 som uppger att man behöver bygga fler än 100 lägenheter de kommande två åren. Cirka 80 kommuner anger att man behöver bygga 50 lägenheter eller färre under samma period.

Den storlek som flest kommuner uppger att det är brist på är små lägenheter på 1–2 rum och kök, samt fyrrarumslägenheter och större. Bristen på medelstora lägenheter på tre rum och kök är oförändrad.

Brist på bostadsrätt

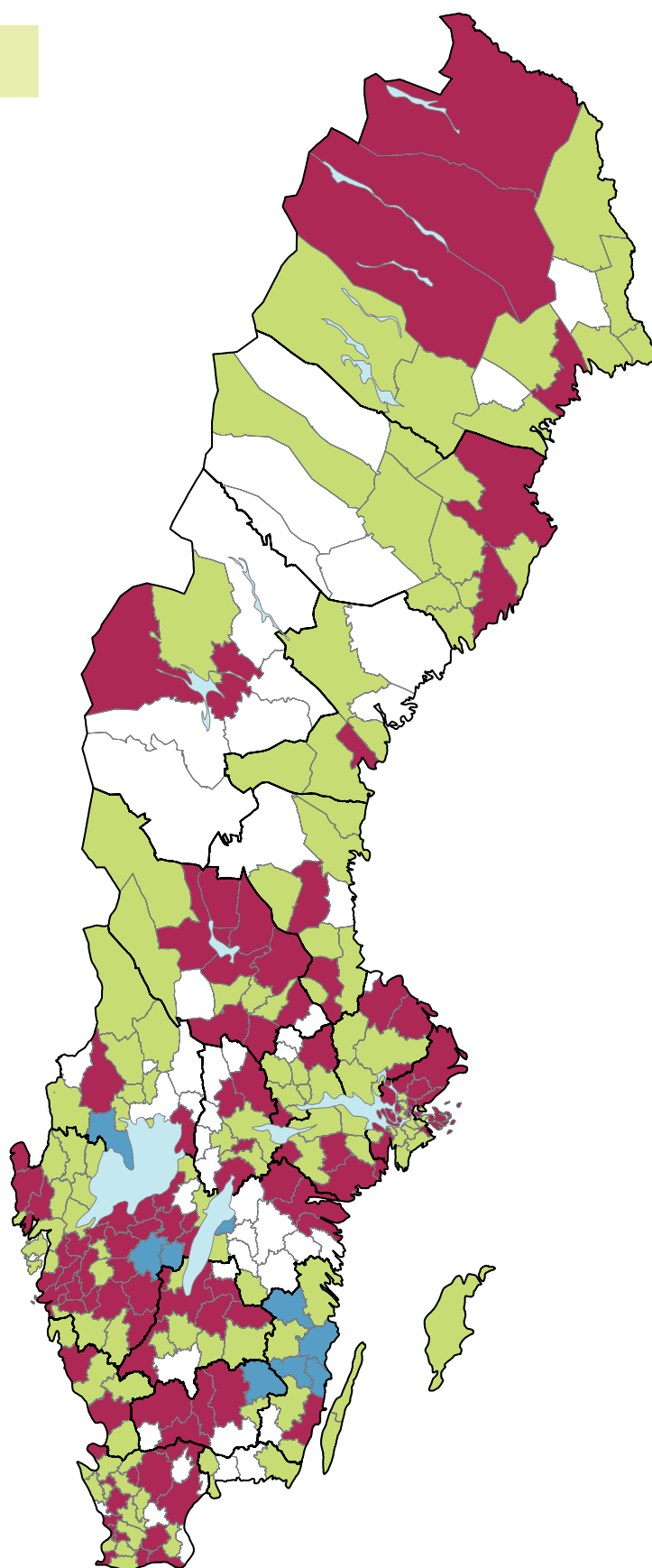
En tredjedel av kommunerna bedömer att det är brist på bostadsrätter. Framför allt uppger kommunerna att det är brist på medelstora och större bostadsrätter. Jämfört med förra året är det något fler kommuner som har angivit brist. Av de kommuner som har brist på bostadsrätter finns en tredjedel i storstadsområdena eller i de större högskoleorterna. Övriga är fördelade över landet.

Brist på äganderätt

Ungefär en tredjedel av kommunerna uppger att det finns brist på äganderätt. 45 procent av de som har brist på äganderätt återfinns i kommuner med färre än 25 000 invånare.

Kommuner som uppger brist på hyresrätter per
upplåtelseform

- Brist på hyresrätter och andra upplåtelseformer
- Endast brist på hyresrätter
- Har inte brist på hyresrätter men kan ha det på annan
upplåtelseform
- Har inte uppgett någon brist på upplåtelseform



Grupper som har särskilt svårt att få bostad

Åldersfördelningen varierar över landet. Generellt finns det en ung befolkning i storstadsregionerna och de större högskoleorterna, medan det generellt finns en äldre befolkning i de mindre kommunerna.

Kommunerna Värmdö, Täby, Nacka, Nyköping, Ystad, Varberg, Härryda, Borås, Mora uppger brist för samtliga grupper.

Unga, äldre och stora barnfamiljer har särskilt svårt

Under de senaste åren har det varit samma grupper som kommunerna särskilt lyft fram som har svårt att få en bostad. Även i år är ungdomar den grupp som flest kommuner lyfter fram. Men många visar även på behovet av bostäder för pensionärer eller medelålders personer som vill flytta till en mindre bostad och för stora barnfamiljer. En annan grupp som många kommuner lyfter fram är hushåll med höga krav på attraktivt läge. Den grupp som har ökat mest i år är flyktingar som ska bosätta sig permanent i kommunen. Det är ca 85 kommuner som lyfter fram denna grupp i år i, vilket är en ökning med cirka 45 procent jämfört med 2010.

I de 150 kommuner där ungdomar har särskilt svårt att få en bostad har 147 kommuner även brist på hyresrätter, framför allt små lägenheter. Motsvarande samband finns bland de kommuner där stora barnfamiljer har svårt att få bostad. Där är det även brist på hyresrätter, framför allt 4 rum och kök eller större.

Brist för unga, äldre och flyktingar

I de kommuner som bedömer att man har brist på bostäder i hela kommunen är det framför allt ungdomar, äldre och flyktingar som har svårt att få bostad. Det är nio kommuner som uppger att det är särskilt svårt för samtliga grupper att få bostad.

Bland de kommuner som har balans på bostadsmarknaden, men brist på centralorten, uppger knappt hälften av 63 kommuner att det är svårt för hushåll med krav på attraktivt läge att hitta en bostad. Även i kommuner med överskott på bostäder kan vissa grupper ha svårigheter med att hitta en passande bostad. Det gäller då äldre med krav på god tillgänglighet och stora barnfamiljer.

Brist för flera grupper i storstadsregionerna

I storstadsregionerna är det generellt sett brist på bostäder i någon form för samtliga grupper. Men det skiljer sig lite åt mellan storstadsområdena. I Storstockholm är det framför allt brist på bostäder för ungdomar och flyktingar. I Storgöteborg uppger i stort sett hälften av kommunerna att det är särskild brist på bostäder för ungdomar och stora barnfamiljer. I Stormalmö är det framför allt ungdomar och äldre som hälften av kommunerna lyfter fram.

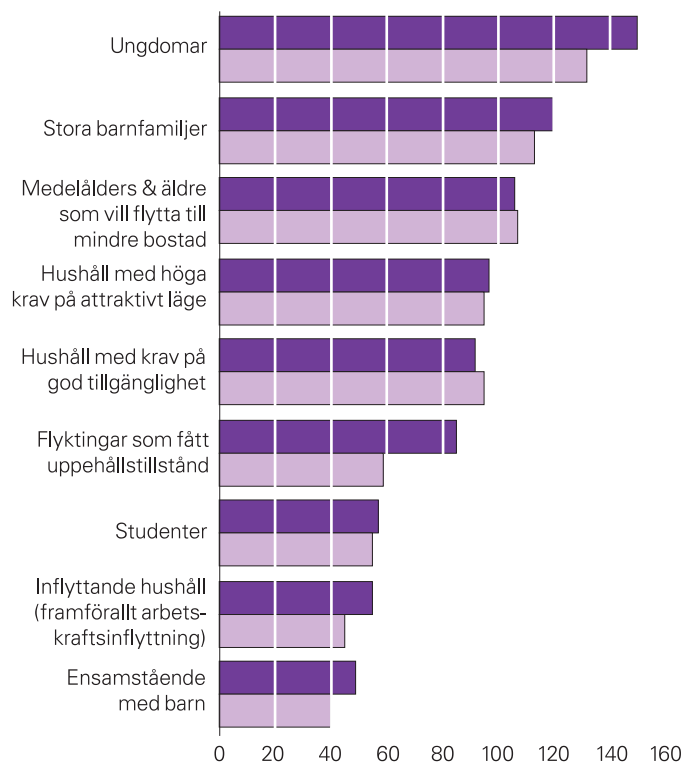
Bostäder i attraktiva lägen och till äldre efterfrågas i övriga landet

Svårigheten för ungdomar och stora barnfamiljer syns givetvis även utanför storstadsregionerna, men här är det fler av kommunerna som lyfter fram brist på bostäder för hushåll som efterfrågar attraktivt läge. I kommuner med högskola och fler än 75 000 invånare är det främst ungdomar som har svårt att skaffa en bostad. Även på högskoleorter med färre än 75 000 invånare är det främst brist på bostäder för ungdomar och på bostäder i attraktiva lägen. I de mindre kommunerna blir det väldigt tydligt att det är brist på bostäder för äldre som vill flytta till mindre bostad samt för hushåll med krav på god tillgänglighet.

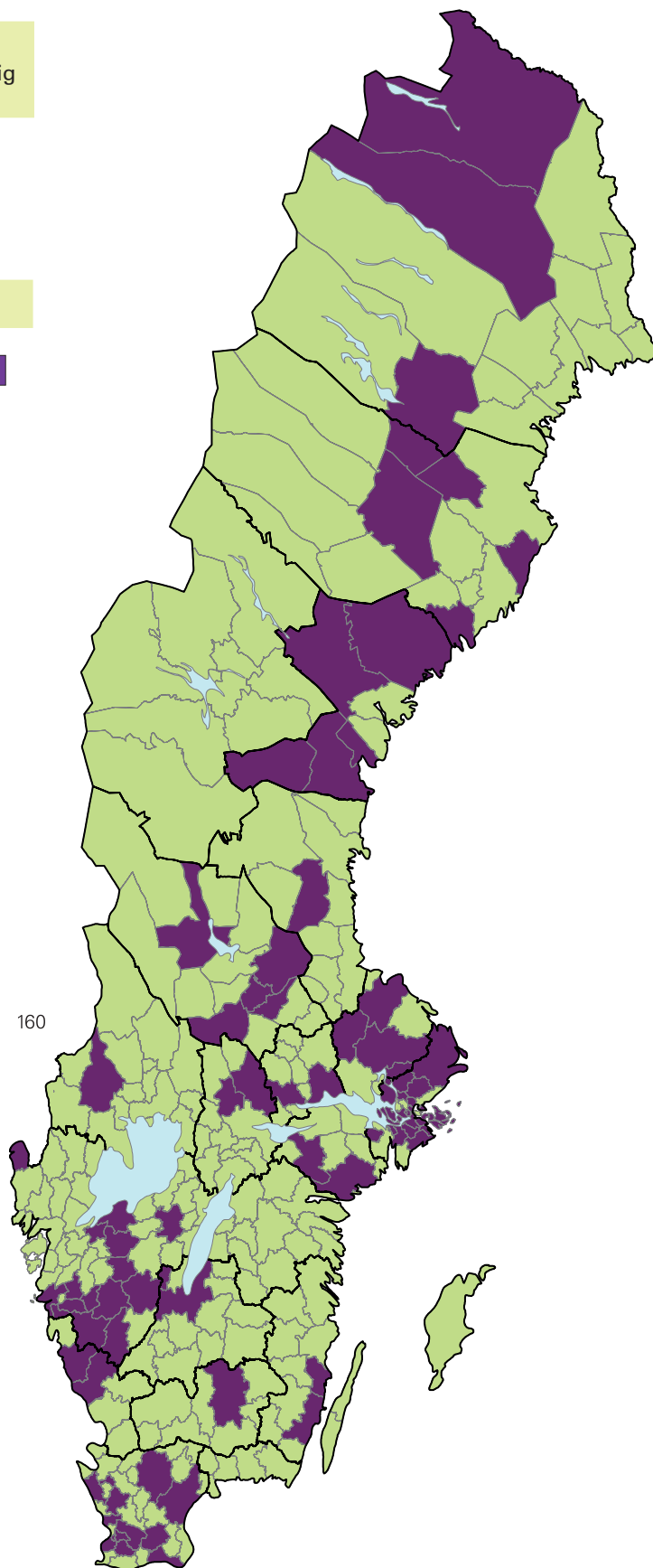
Kommuner som uppger att det är särskilt svårt för flyktingar som fått uppehållstillstånd och ska bosätta sig permanent i kommunen

- Särskilt svårt
- Ej uppgett detta

Vilka grupper har särskilt svårt att få bostad?



- 2011
- 2010



Bostäder för ungdomar

Fortfarande brist i hälften av kommunerna

Ungdomars situation på bostadsmarknaden är beroende av många faktorer. Det handlar om möjligheter att efterfråga, exempelvis genom inkomster, men också om utbudet av bostäder. Gruppen unga är blandad men har som grupp sämre ekonomiska förutsättningar än många andra i den höga konkurrensen om de små lägenheterna. Hälften av landets kommuner uppger att de har brist på bostäder som ungdomar efterfrågar. Kommuner som uppger brist på bostäder för ungdomar överstiger antalet kommuner som uppger generell bostadsbrist. Så har det sett ut sedan många år tillbaka. Andelen kommuner som uppger brist för unga är samma som förra året, men visar inte hur många unga som påverkas eller hur stor bristen är i form av antal lägenheter som saknas.

Däremot visar årets enkät på en minskning av antalet kommuner som svarar att det inte är något större problem för unga att få tag i en lämplig bostad. Förra året var siffran 121 kommuner och i år är den 102 kommuner.

Vanligast med brist i storstadsregioner och högskoleorter...

Det är vanligast med brist på bostäder för unga i storstadsregionerna och de större högskoleorterna. Dessa kommuner har ofta generell bostadsbrist. Det är också regioner dit många unga flyttar och som har en stor andel unga. Vid en jämförelse mellan de tre storstadsregionerna är det Storgöteborg som har den högsta andelen med brist för unga. Där uppger 92 procent av kommunerna att de har brist jämfört med Storstockholm med 88 procent och Stormalmö med 73 procent.

...men brist även utanför dessa regioner

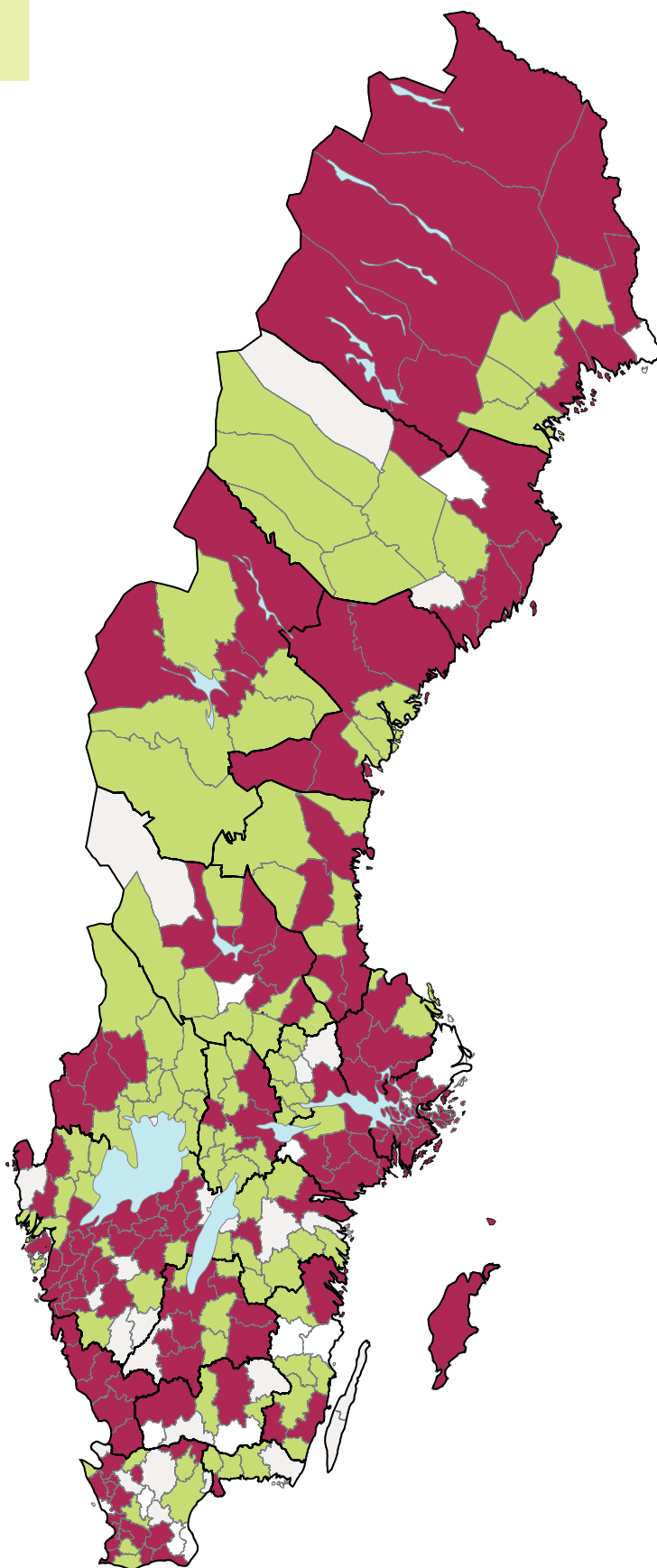
Även i orterna utanför storstadsregionerna kan det vara svårt för unga att hitta en lämplig bostad. Exempelvis uppger drygt var tredje kommun med färre än 25 000 invånare att det är brist på bostäder för unga. Bostadsbeståndet i dessa kommuner består av många äganderätter och relativt få bostads- och hyresrätter. Bland dessa finns både kommuner som bedömer att det är brist, balans och överskott på bostäder totalt i kommunen.

Insatser även där det inte är brist

I 79 kommuner finns det särskilda insatser för att underlätta för unga att skaffa egen bostad. Endast 43 av dessa uppger att det är brist för unga. Den vanligaste insatsen är hyresrabatter och förekommer mest i kommuner med färre än 25 000 invånare. Det följs av alternativet *Annat* som bland annat kan innebära att unga kan få förtur, att kommunen har arbetat med markanvisning eller att det endast är en månads uppsägningstid. Särskilda insatser är vanligast i Storstockholm där det inte är hyresrabatter utan nyproduktion riktad till ungdomar som är det vanligaste. De senaste två åren är det något fler kommuner än tidigare som uppger att man arbetar med särskilda insatser för att underlätta för unga att skaffa en bostad.

Kommuner som uppger att det är brist på bostäder för ungdomar

- Brist för unga
- Ej brist för unga
- Underlag eller uppgift saknas



Bostäder för studenter

Med högskolekommuner menar vi i det här kapitlet kommunerna både i och utanför storstadsregionerna som har fler än 300 studenter och studerande i kommunen. Totalt är de 43 stycken.

Med studentbostäder avses studentlägenheter, korridor rum eller liknande som är avsedda för studenter vid högskola eller universitet.

I rapporten *Student söker bostad*, undersökte Boverket situationen för studenter på bostadsmarknaden i åtta högskoleorter.

Brist i 20 högskolekommuner

Bostadssituationen för studenter skiljer sig mellan olika universitets- och högskoleorter. I år bedömer 20 högskolekommuner att det är brist på lämpliga bostäder för studenter. Det är samma antal som förra året. De flesta av dessa uppger även brist på bostäder generellt sett.

Samtidigt uppger 20 högskolekommuner att det inte är några större problem för studenter att få tag på en lämplig bostad. Det är tre högskolekommuner färre än förra året. Siffran visar hur många kommuner som uppger brist och säger inte något om hur många studenter som påverkas eller hur stor bristen är. Det är också viktigt att uppmärksamma att antalet studenter skiljer sig åt mellan de olika högskolekommunerna. Det finns även kommuner utan högskola som rapporterar brist för studenter.

De flesta studenter bor inte i studentbostad

Studentgruppen är heterogen, det gäller såväl ålder som familjesituation. Studenters generellt sett svaga ekonomiska situation påverkar dock gruppens möjligheter att efterfråga bostäder. Stora ungdomskullar och ekonomisk lågkonjunktur gör att antalet studenter är rekordhøgt. Läsåret 2009/2010 fanns det ungefär 400 000 registrerade studenter. Det finns drygt 83 000 studentbostäder och flest i traditionella studentstäder med många studenter som Uppsala, Göteborg och Lund. I majoriteten av högskolekommunerna finns det inte några betydande vakanser i studentbostadsbeståndet. Av högskolekommunerna är det två kommuner, Ronneby och Örnköldsvik, som uppger att det finns betydande vakanser hela året.

Behov av fler studentbostäder i traditionella studentstäder

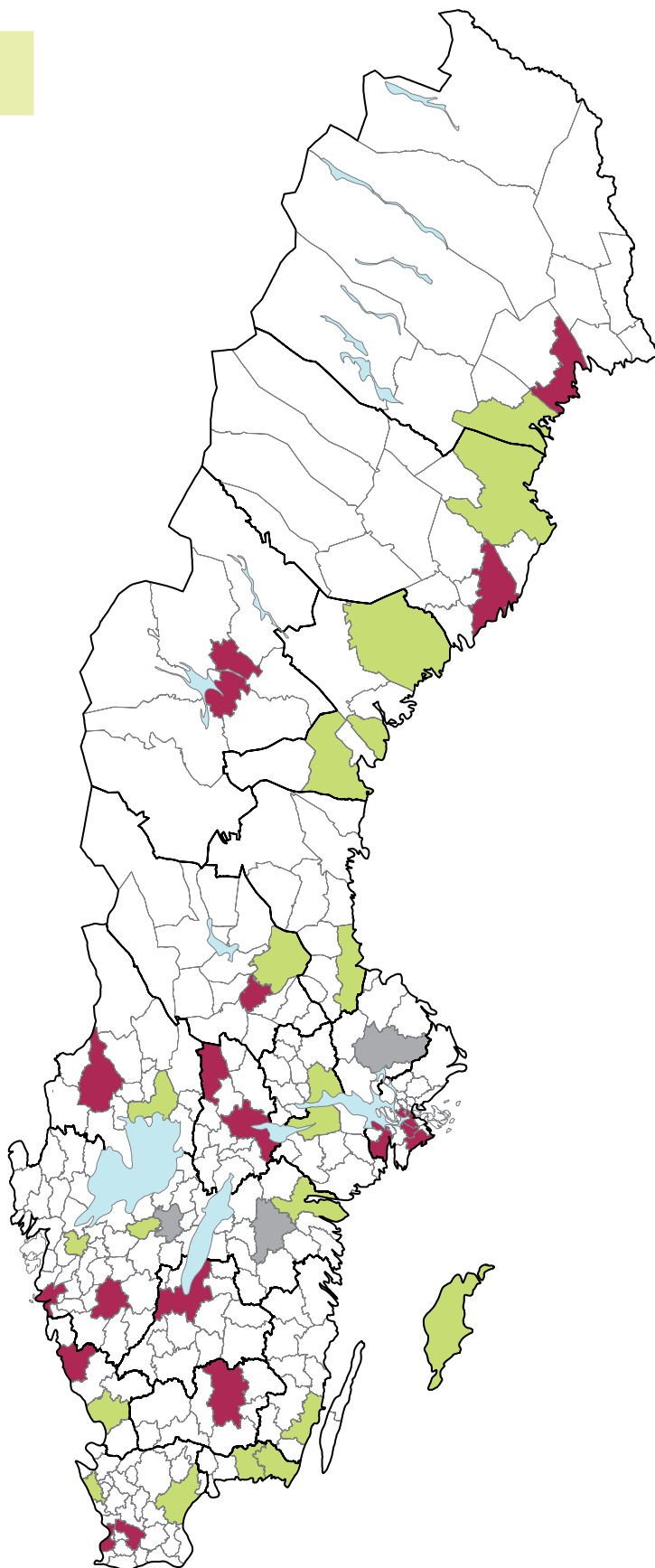
I 21 högskolekommuner finns det enligt bedömningarna behov av fler studentbostäder. Det är inte entydigt att kommuner i storstadsregionerna och de större högskolekommunerna uppger att det finns behov av fler studentbostäder. I kommungruppen större högskolekommuner uppger exempelvis nio kommuner att det inte behövs fler studentbostäder medan sju kommuner anser att det behövs. Av de 20 högskolekommuner som uppger att det är brist för studenter uppger alla utom tre att det finns ett behov av fler studentbostäder. Kommuner som Stockholm, Göteborg, Lund, Uppsala, Umeå, Malmö och Jönköping uppger att det finns behov av fler studentbostäder.

Fortfarande få nya studentbostäder

SCB:s statistik tyder på att byggandet av studentbostäder i stort sett har upphört. Under 2010 färdigställdes 125 studentbostäder (Karlskrona och Malmö), vilket är en kraftig minskning jämfört med året innan. Då färdigställdes 1 172 studentbostäder. Enligt årets bedömningar i Bostadsmarknadensenkäten kommer det att påbörjas omkring 2 200 studentbostäder under 2011 och 2012 i både nyproduktion och ombyggnad. Det totala antalet är cirka 500 fler lägenheter än förra årets bedömning, men fortfarande långt under antalet i början av 2000-talet.

Högskolekommuner som uppgett brist på bostäder för studenter

- Brist
- Ej brist
- Uppgift saknas



Bostäder för flyktingar

Av de kommunmottagna år 2010 var 2 800 personer anhöriginvandrare. Knappt 5 517 hade bott i Migrationsverkets anläggningsboende under asyltiden, så kallad ABO och knappt 5 100 hade bott i eget boende under asyltiden, så kallad EBO. Cirka 1800 var kvotflyktingar.

Som flykting räknas den som fått uppehållstillstånd av flyktinskäl, övriga skyddsbehov eller synnerligen ömmande omständigheter, samt deras anhöriga och som har rätt till introduktionsersättning enligt förordning (1990:927) om statlig ersättning för flyktingmottagande med mera. En person räknas som nyanländ flykting de första åren i Sverige eller under den tid som introduktionen pågår.

15 060 kommunmottagna flyktingar 2010

Kommunerna har rätt till statlig ersättning för att ta emot olika kategorier utländska medborgare som beviljats uppehållstillstånd i Sverige. 238 kommuner har avtal med Migrationsverket om att ta emot totalt 14 512 flyktingar under 2011.

Brist på hyresrätter och stora lägenheter försvårar

85 kommuner uppger att flyktingar, som fått permanent uppehållstillstånd och som avser bosätta sig permanent i kommunen, har särskilt svårt att skaffa en bostad. Detta är en ökning sedan föregående år då 59 kommuner svarade att detta var särskilt svårt. Majoriteten av kommunerna finns i storstadsregionerna men även bland kommuner med färre än 25 000 invånare. De allra flesta av dessa kommuner uppger att de har brist på bostäder i allmänhet.

80 procent av de 85 kommunerna uppger att det finns problem kopplat till bostadsmarknaden som försvårar att tillgodose behovet av bostäder till personer som deltar i kommunens flyktingmottagande. Knappt 49 procent av kommunerna uppger att bristen på stora lägenheter är ett betydande problem och 38 procent att även bristen på små lägenheter är ett problem. Cirka 47 procent av kommunerna uppger att bristen på hyreslägenheter är ett problem. Bristen på lägenheter med rimlig hyresnivå och att hyresvärdar ställer för höga krav när det gäller inkomst uppges vara ett problem av runt 20 procent av kommunerna. 10 procent av kommunerna anger att hyresvärdarna är obenägna att ta emot stora barnfamiljer.

Samarbete med allmännyttan vanligast

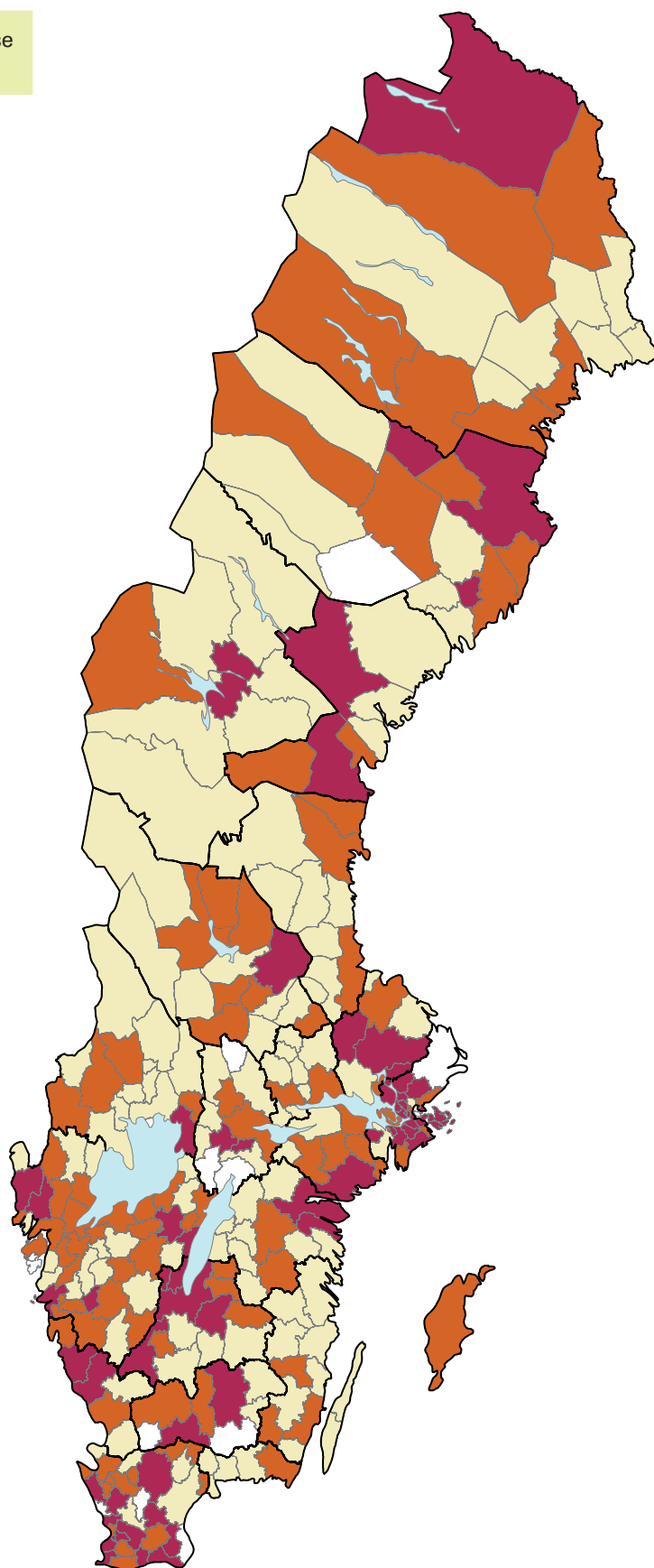
Ett regelbundet samarbete med allmännyttan är det vanligaste sättet att få fram bostäder till flyktingar. 58 procent av kommunerna uppger detta tillvägagångssätt. I 15 procent av kommunerna finns det ett regelbundet samarbete med privata fastighetsägare. Runt 30 procent av kommunerna tar kontakt med allmännyttiga och/eller privata företag vid behov. Att flyktinghushållen förväntas lösa sina bostadsbehov själva uppges av drygt 15 procent.

Svårt att tillgodose behovet av bostäder till flyktingar

På såväl ett som tre års sikt är det 55 procent av kommunerna som deltar i flyktingmottagandet som uppger att de tycker att det är svårt att tillgodose behovet av bostäder för flyktingar. Men det är ännu fler kommuner som anger att det är svårare att klara att få fram bostäder på kortare sikt än om tre år.

Kommunernas bedömning av möjligheten att tillgodose behovet av bostäder för flyktingar på ett års sikt

- Svårt
- Ganska svårt
- Lätt eller ganska lätt
- Uppgift saknas



Satsningar på seniorbostäder

Det finns inte någon entydig definition av vad som ska räknas som seniorbostäder eller några regler för hur de ska vara utformade. Bostäderna är dock ofta utformade utifrån äldres behov av god tillgänglighet och en del seniorbostäder har gemensamma utrymmen för samvaro och aktiviteter. Det kan också finnas kök och matsal för gemensam matlagning och umgänge.

Vad är seniorbostäder?

Seniorbostäder är vanliga bostäder som är avsedda för personer över en viss ålder, till exempel 55 år och äldre. Det behövs inte något biståndsbeslut enligt Socialtjänstlagen för att flytta in.

Antalet seniorbostäder har ökat markant under 2000-talet och uppgick till 33 000 bostäder år 2008, enligt en enkät som Sveriges Kommuner och Landsting har genomfört. Enligt samma källa ägs drygt hälften av seniorbostäderna av allmännyttiga bostadsföretag.

Planer på nyproduktion i ett hundratal kommuner

I 109 av landets kommuner finns det planer på nya seniorbostäder de närmaste två åren. I 84 kommuner handlar det om nybyggnad, men det tillkommer också seniorbostäder genom ombyggnad och omvandling av servicebostäder för äldre till seniorbostäder. I årets enkät uppger 26 kommuner att det finns planer på ombyggnad av bostäder till seniorbostäder och i 15 kommuner finns det planer på att omvandla särskilda boendeformer för äldre till seniorbostäder.

Enligt kommunernas bedömningar finns det planer på att påbörja 4 800 seniorbostäder de närmaste två åren. Det är 500 fler än vad man bedömde 2010. Av dessa avser 4 000 nyproduktion och 400 ombyggnad av bostäder. Cirka 400 bostäder beräknas bli omvandlade från särskilda boendeformer till seniorbostäder.

Störst tillskott på de större högskoleorterna och i de mindre kommunerna

I årets enkät är det framför allt på de större högskoleorterna som man planerar att bygga seniorbostäder. Dessa orter svarar för en tredjedel av de planerade seniorbostäderna. En femtedel av seniorbostäderna tillkommer i kommuner med färre än 25 000 invånare. Det kan vara på sin plats att tillägga att denna kommungrupp omfattar 174 kommuner och den sammanlagda folkmängden motsvarar antalet boende i till exempel Stockholm.

Åldersfördelningen varierar över landet. Generellt finns det en ung befolkning i storstadsregionerna och de större högskoleorterna, medan det generellt finns en äldre befolkning i de mindre kommunerna.

Allmännyttan dominerar

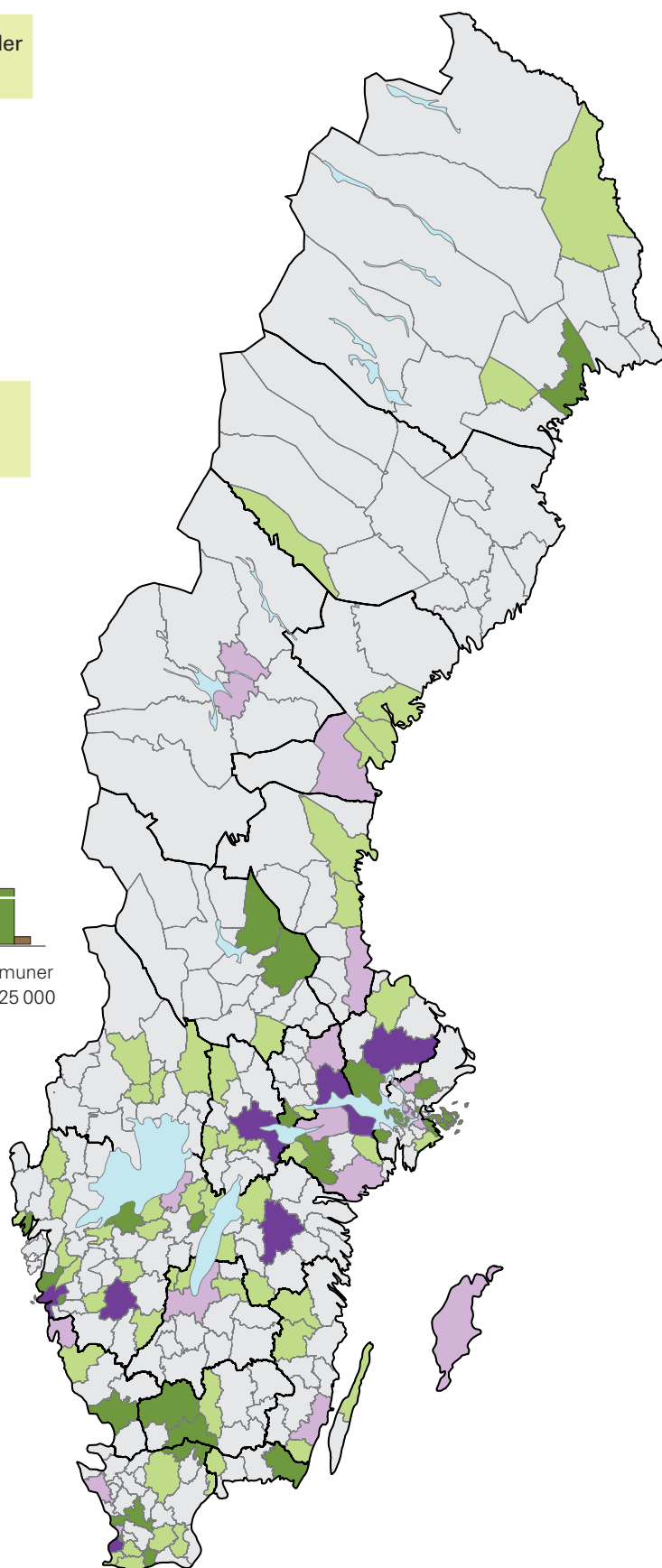
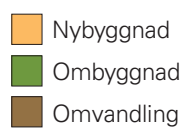
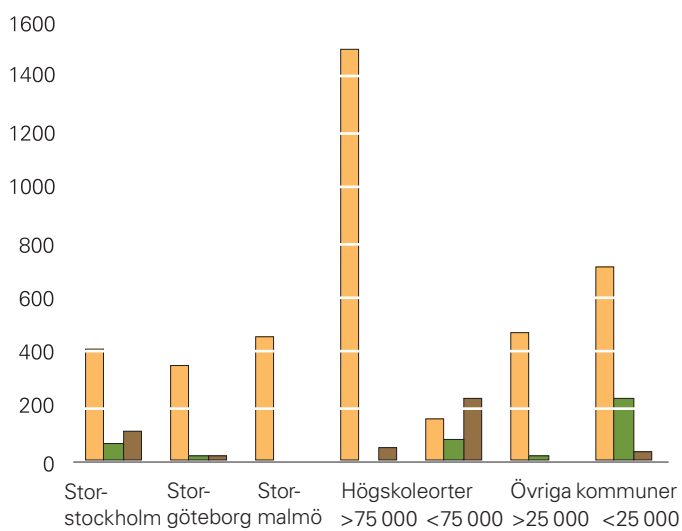
Allmännyttan dominerar när det gäller byggande av seniorbostäder. I hälften av projekten är det ett allmännyttigt bostadsföretag som är byggherre. Antalet planerade projekt med bostadsrättsföreningar som byggherre har minskat de senaste åren.

Kommuner där det kan komma att byggas seniorbostäder de närmaste två åren, antal bostäder



Seniorbostadsprojekt fördelade på nyproduktion, ombyggnad och omvandling av servicebostäder, förväntat påbörjande 2011 - 2012

Antal bostäder



Satsningar på trygghetsbostäder

Den 1 juni 2007 trädde investeringsstödet till äldreboendestäder i kraft. Stödet ska stimulera nybyggnad eller ombyggnad som innebär ett nytillskott av äldreboenden. Bostäderna måste räknas som särskilda boendeformer enligt Socialtjänstlagen.

Från och med den 1 januari 2010 kan man även söka stöd för trygghetsboende. Regeringen har avsatt 2,5 miljarder kronor under en femårsperiod. Sedan starten och fram till och med april 2011 har närmare 960 miljoner kronor till 6 400 lägenheter i nybyggnad och cirka 1 950 i ombyggnad beviljats. Stödet söks hos länsstyrelserna. Stödet gäller för byggnadsprojekt som påbörjas mellan den 1 januari 2007 och den 31 december 2011 och som färdigställs inom två år från påbörjandet. För trygghetsbostäder gäller dessutom att de inte får vara påbörjade före den 1 oktober 2009.

Vad är trygghetsbostäder?

Från och med den 1 januari 2010 kan investeringsstödet till äldreboendestäder även ges till trygghetsbostäder. Med trygghetsbostäder avses bostadslägenheter och utrymmen för de boendes måltider, samvaro, hobby och rekreation och där det finns personal som dagligen på olika sätt kan stödja de boende under vissa angivna tider. Trygghetsbostäder kan upplåtas med hyresrätt, kooperativ hyresrätt eller bostadsrätt. Ytterligare ett krav är att bostäderna ska innehas av personer som fyllt 70 år. När det gäller makar, sambor eller syskon räcker det att en av personerna har fyllt 70 år.

Planer i 105 kommuner

I 105 kommuner finns det planer på att bygga trygghetsbostäder på två års sikt. Totalt rör det sig om närmare 4 300 bostäder under åren 2011–2012. Nyproduktion och omvandling av bostäder i särskilda boendeformer för äldre står för cirka fyrtio procent vardera, medan endast tjugo procent av tillskottet av trygghetsbostäderna förväntas tillkomma genom ombyggnad.

Störst tillskott i de minsta kommunerna och i Storstockholm

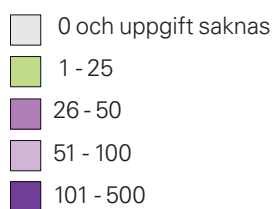
Det planerade tillskottet av trygghetsbostäder är störst i kommuner med färre än 25 000 invånare. Det handlar om cirka 1 350 bostäder, vilket motsvarar närmare en tredjedel av de planerade trygghetsbostäderna. Det avser såväl nyproduktion som ombyggnad och omvandling av bostäder i särskilda boendeformer.

I Storstockholm uppgår det planerade tillskottet om drygt 800 bostäder. Här rör det sig i hög grad om omvandling av servicebostäder till trygghetsbostäder.

Beviljade bidrag till och med april 2011

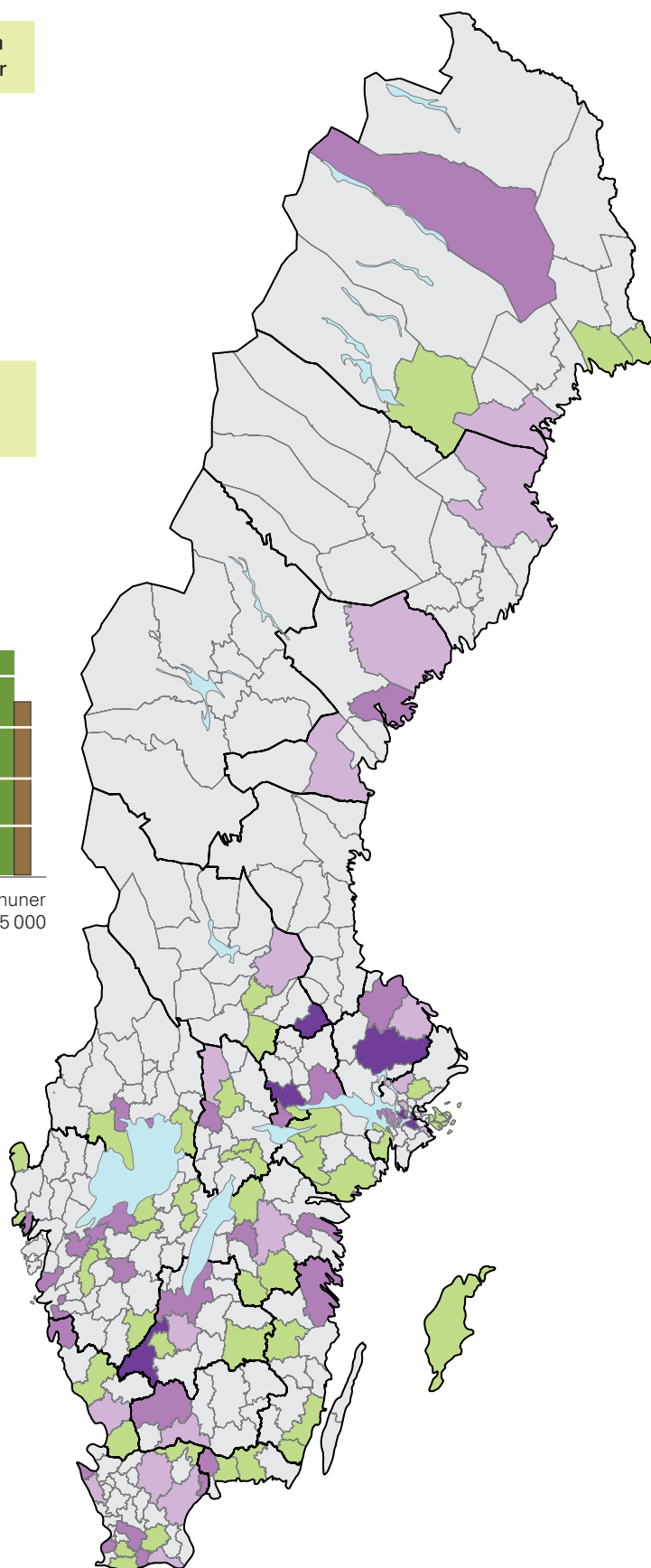
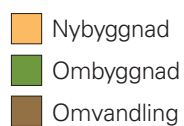
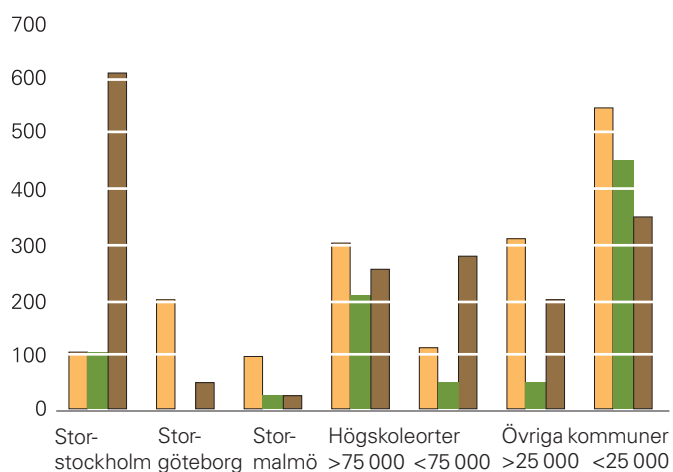
Från och med 1 oktober 2009 till och med 30 april 2011 har 29 projekt med 841 trygghetsbostäder beviljats stöd. Projekten är förhållandevis små och omfattar i flertalet fall cirka 20 till 30 bostäder. Det handlar om 435 lägenheter i nybyggnad och 406 lägenheter i ombyggnad.

Kommuner som uppger att det kan bli aktuellt att bygga trygghetsbostäder de närmaste två åren, antal bostäder



Trygghetsbostadsprojekt fördelade på nyproduktion, ombyggnad och omvandling av servicebostäder, förväntat påbörjande 2011 - 2012

Antal bostäder



Särskilda boendeformer för äldre och personer med funktionsnedsättning

Det är kommunen som enligt Socialtjänstlagen har ansvar för att inrätta särskilda boendeformer för service och omvårdnad för äldre människor som behöver särskilt stöd. För att kunna bo i särskilt boende krävs en biståndsprövning och ett beslut av kommunen. Drygt 95 000 personer i åldern 65 år och äldre bodde permanent i särskilda boendeformer den 1 oktober 2009.

Det är kommunen som enligt Socialtjänstlagen har ansvar för att inrätta särskilda boendeformer för service och omvårdnad för personer med funktionsnedsättning. För att kunna bo i särskilt boende krävs en biståndsprövning och ett beslut av kommunen. Enligt Socialstyrelsen bodde 27 800 personer med funktionsnedsättning i särskilda boendeformer den 1 oktober 2009.

Fler kommuner täcker behovet av särskilda boendeformer för äldre

Drygt hälften av landets kommuner uppger att behovet av särskilda boendeformer för äldre är täckt. Andelen har ökat med 3–5 procentenheter årligen de senaste åren. Cirka 27 procent räknar med att kunna täcka behovet genom planerad utbyggnad de närmaste åren. 12 procent av kommunerna bedömer att bristen på bostäder i särskilt boende för äldre kommer att kvarstå även efter planerad utbyggnad under de närmaste åren.

Bristen på särskilda boendeformer för äldre är enligt enkäten mest utbredd på de större högskoleorterna och i Storstockholm, där endast 19 respektive 27 procent av kommunerna uppger att de har täckt behovet. Den högsta behovstäckningen, 70 procent, svarar de till invånarantalet minsta kommunerna för.

Läget är sämre när det gäller särskilda boendeformer för personer med funktionsnedsättning

När det gäller särskilda boendeformer för personer med funktionsnedsättning är läget sämre än för de äldre. Andelen kommuner som har behovet täckt har dessutom minskat med fem procentenheter jämfört med föregående år. Det är 35 procent av kommunerna som uppger att det finns tillräckligt med platser i särskilda boendeformer för personer med funktionsnedsättning. Samtidigt är det 41 procent som räknar med att täcka behovet av särskilda boendeformer för dessa grupper genom planerad utbyggnad de närmaste två åren. 20 procent av kommunerna uppger att de inte kommer att kunna täcka behovet genom planerad utbyggnad.

Behovet av bostäder i särskilda boendeformer verkar vara bäst tillgodosett i kommungruppen med minst antal invånare. Närmare hälften av dessa kommuner har täckt behovet. Även Stormalmö har en relativt hög andel, en tredjedel av kommunerna täcker behovet av den här formen av bostäder. I de mindre högskoleorterna bedömer närmare 40 procent av kommunerna att de kommer att ha brist även efter planerad utbyggnad. I Storstockholm gäller detta 35 procent av kommunerna.

Färre bostäder i projektlistorna

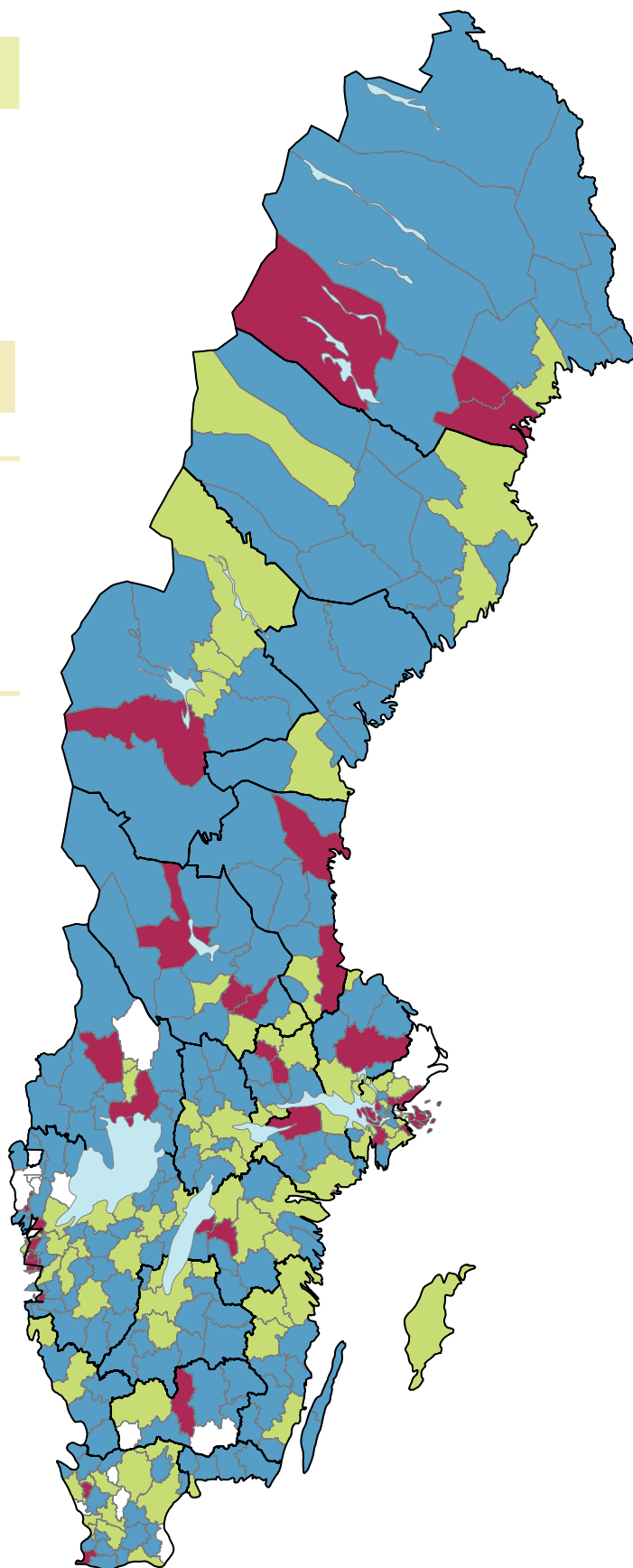
Tillskottet av bostäder i särskilda boendeformer, för både äldre och personer med funktionsnedsättning, kommer enligt kommunernas bedömningar att ligga på en lägre nivå än under förra året. Knappt 80 kommuner har planer på att bygga cirka 3 150 bostäder under 2011 och 2012, vilket kan jämföras med 3 900 bostäder vid motsvarande tid förra året. Av dessa avser merparten, 1 900 bostäder, år 2011. Förväntningarna är betydligt lägre, 1 250 bostäder, inför 2012. Det här kan ha ett samband med att investeringsstödet till äldreboendebostäder endast gäller bostäder som påbörjas senast den 31 december 2011. Cirka 20 kommuner har inplanerade ombyggnadsprojekt som avser cirka 450 bostäder. Det här överensstämmer i stort sett med förra årets bedömningar.

Kommunernas bedömning gällande behovstäckning för särskilda boendeformer för äldre

- Brist även efter eventuell planerad utbyggnad
- Täcker behovet efter nybyggnad
- Överskott eller behovet täckt
- Uppgift saknas

Behovet av särskilda boendeformer för äldre. Procent av alla kommuner

Kommunernas bedömning	2009	2010	2011
Behovet täckt	49	54	57
Täcker behovet genom planerad utbyggnad de närmaste två åren	38	32	27
Brist även efter planerad utbyggnad	12	10	0
Bortfall/ej svar	1	4	4



Riktlinjer för bostadsförsörjningen

Kommunerna ansvarar för bostadsförsörjningen

(Lag 2000:1382) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar

1§ Varje kommun ska planera bostadsförsörjningen i syfte att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och för att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs. Vid planeringen av bostadsförsörjningen ska kommunen, om det behövs, samråda med andra kommuner som berörs av planeringen. Riktlinjer för bostadsförsörjningen ska antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod. Lag (2002:104)

Boverket har samlat intressanta exempel på riktlinjer för bostadsförsörjningen på www.boverket.se.

Under år 2011 kommer länsstyrelserna att göra heltäckande regionala analyserna av bostadsmarknaden.

Lågt antal aktuella riktlinjer inom mandatperioden

Sedan bostadsförsörjningslagen infördes 2001, har allt fler kommuner tagit fram riktlinjer för bostadsförsörjningen, men det är fortfarande en mindre del av kommunerna som följer lagen. I årets enkät uppger 96 kommuner, eller 33 procent, att de har riktlinjer för bostadsförsörjningen som är antagna under denna, eller förra mandatperioden. Av erfarenhet vet vi att i början på en mandatperiod är antalet antagna riktlinjer lägre än i slutet av mandatperioden. Under de senaste åren har antalet kommuner med riktlinjer ökat successivt. Det är dock flera kommuner som har riktlinjer äldre än från år 2006, det vill säga ytterligare en mandatperiod tillbaka i tiden.

Riktlinjerna bör visa vad kommunen vill med bostadsbeståndet och med planerade nybyggda områden. Det är viktigt att alla kommuner, inte enbart kommuner med en ökande befolkning, har en strategi för hur bostadsbeståndet och bostadsbeståndet ska utvecklas i olika delar av kommunen.

Färre kommuner redovisar riktlinjerna i översiktsplanen

Det är vanligast att riktlinjerna anges i ett särskilt program eller plan, vilket drygt 60 procent av kommunerna med riktlinjer uppger. Det har även varit vanligt att kommuner uppgivit riktlinjer för bostadsförsörjningen i sin översiktsplan. Vid en tillbakablick fem år kan en tydlig minskning av antalet kommuner som uppger att de redovisar riktlinjerna i översiktsplanen urskiljas, från 45 procent ner till 26 procent av kommunerna.






Vanligast i högskolekommuner och Storstockholm

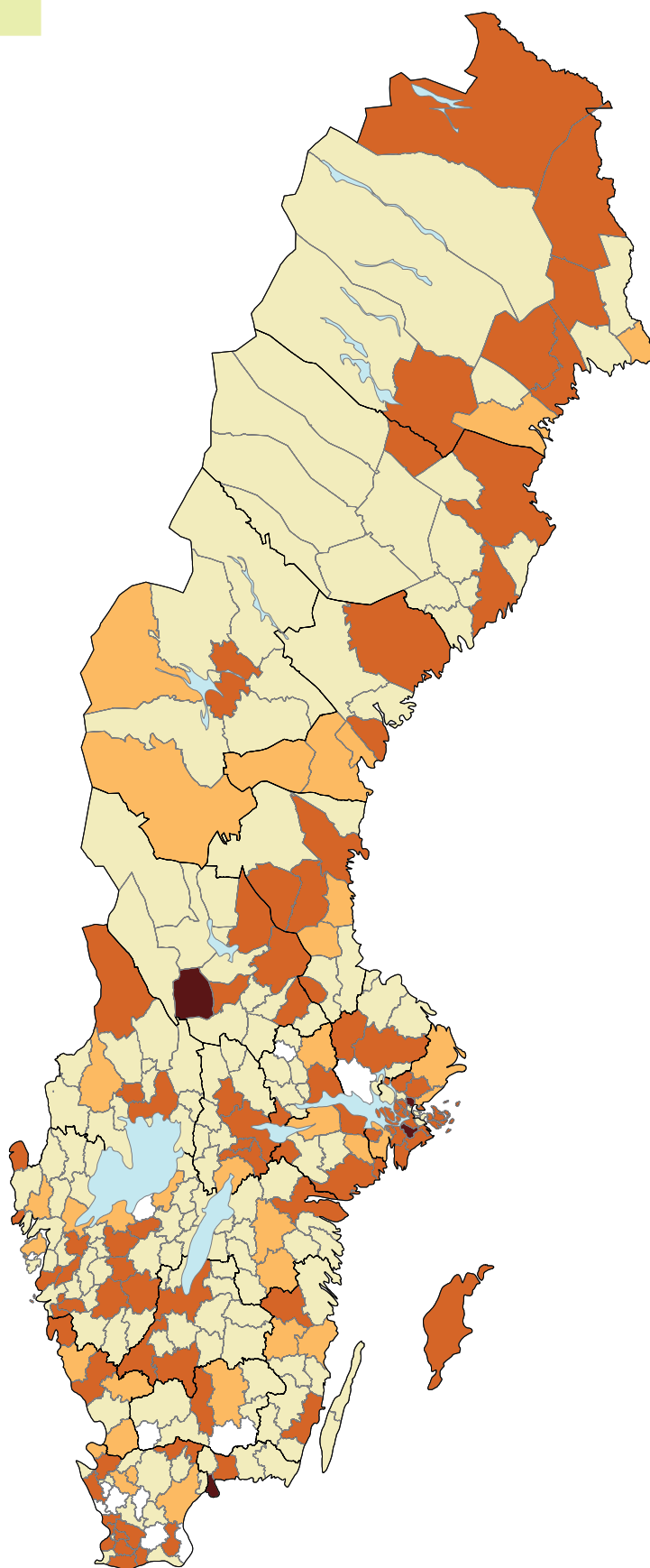
Kommuner från samtliga kommungrupper uppger att de har riktlinjer för bostadsförsörjningen, men det är vanligast i de större högskolekommunerna och Storstockholm. De flesta kommuner som har riktlinjer, uppger brist på bostadsmarknaden, knappt 60 procent. Ungefär en tredjedel av kommunerna med riktlinjer har balans och av kommuner med överskott är det cirka tio procent som har riktlinjer. I omkring två tredjedelar av de kommuner som har riktlinjer, ökar befolkningen och i en tredjedel minskar den.

Kommuner som saknar riktlinjer för bostadsförsörjningen

51 kommuner, eller 18 procent, uppger att de har ambitionen att ta fram riktlinjer under mandatperioden, men de har inte påbörjat arbetet. Majoriteten av dessa kommuner har färre än 25 000 invånare och de flesta har en minskande befolkning. 46 kommuner, eller 16 procent, uppger att de inte har riktlinjer för bostadsförsörjningen, men att de arbetar på annat sätt. 39 kommuner, eller 13 procent, uppger annan orsak på frågan varför de inte antagit riktlinjer för bostadsförsörjningen. De sistnämnda svarsalternativen är vanligast bland kommuner med färre än 25 000 invånare. Annan orsak kan exempelvis innebära visionsarbete, ägardirektiv till det kommunala bostadsbolaget eller så är man en liten kommun och anser sig ha en god överblick ändå.

Kommuner som har riktlinjer för bostadsförsörjningen

-  Saknar riktlinjer eller riktlinjer antagna före 2003
-  Riktlinjer antagna 2003 - 2006
-  Riktlinjer antagna 2007 - 2010
-  Riktlinjer antagna 2011
-  Uppgift saknas



Detaljplanen är ett verktyg för kommunen att förverkliga lokala politiska ställningstaganden om hur mark och vatten ska användas och hur bebyggelsen ska utformas. Under 2010 antogs 1 941 detaljplaner, vilket var färre än året innan. Det är främst stora och växande kommuner som antar nya detaljplaner.

Under samma år var det 28 kommuner som inte antog någon detaljplan. 22 av dessa har en minskande befolkning och de flesta färre än 25 000 invånare.

Under åren 2008-2010 har Boverket i samverkan med länsstyrelserna drivit ett utvecklingsarbete **att stärka tryggheten i stads- och tätortsmiljöer ur ett jämställdhetsperspektiv**. I uppdraget ingick följande delar: *Kunskapsuppbyggnad Genomförande av seminarier Metodutveckling Fördelning av stöd till projekt* – 130 projekt erhöll stöd för strategiska/metodutvecklande och/eller fysiska åtgärder.

Arbetet med bostadsförsörjningen

Verktygen för att genomföra riktlinjerna för bostadsförsörjningen är framför allt kommunalt planmonopol genom översikts- och detaljplanering. Andra verktyg är kommunalt markinnehav i kombination med en aktiv markpolitik, marköverlåtelse- och exploateringsavtal, allmännyttiga bostadsföretag samt kommunala bostadsförmedlingar. Hyresgarantier är ett annat verktyg som kommuner kan använda sig av.

Nästan en av fyra styr upplåtelseform genom markanvisning

Att äga mark kan vara ett betydelsefullt verktyg för kommunen när det gäller att kunna bedriva aktiv bostadspolitik. Genom marköverlåtelseavtal och exploateringsavtal kan kommunen ställa villkor som styr inriktningen på bostadsbyggandet, exempelvis när det gäller upplåtelseformer eller storlekar på bostäderna.

Drygt 31 procent av de kommuner som har svarat på frågan har antagit någon form av policy för prissättning och fördelning av mark. Detta är något lägre än förra årets undersökning. Av de som har antagit någon form av markpolicy står de mindre kommunerna för majoriteten (40 procent). Det går inte att utläsa något samband med befolkningsutvecklingen i kommunerna då hälften har negativ och hälften har positiv befolkningsutveckling.

24 procent av kommunerna har utnyttjat möjligheten att styra upplåtelseform i samband med markanvisning de senaste två åren. Det har blivit mindre vanligt jämfört med de senaste åren. Till skillnad från förra året står de mindre kommunerna för nästan en tredjedel av de kommuner som anger att de styr upplåtelseform. De flesta kommunerna styr dock inte upplåtelseform i samband med markanvisning. Majoriteten av de kommuner som styr upplåtelseform har positiv befolkningsutveckling.




Bostäder i attraktiva lägen aktuellt i många kommuner

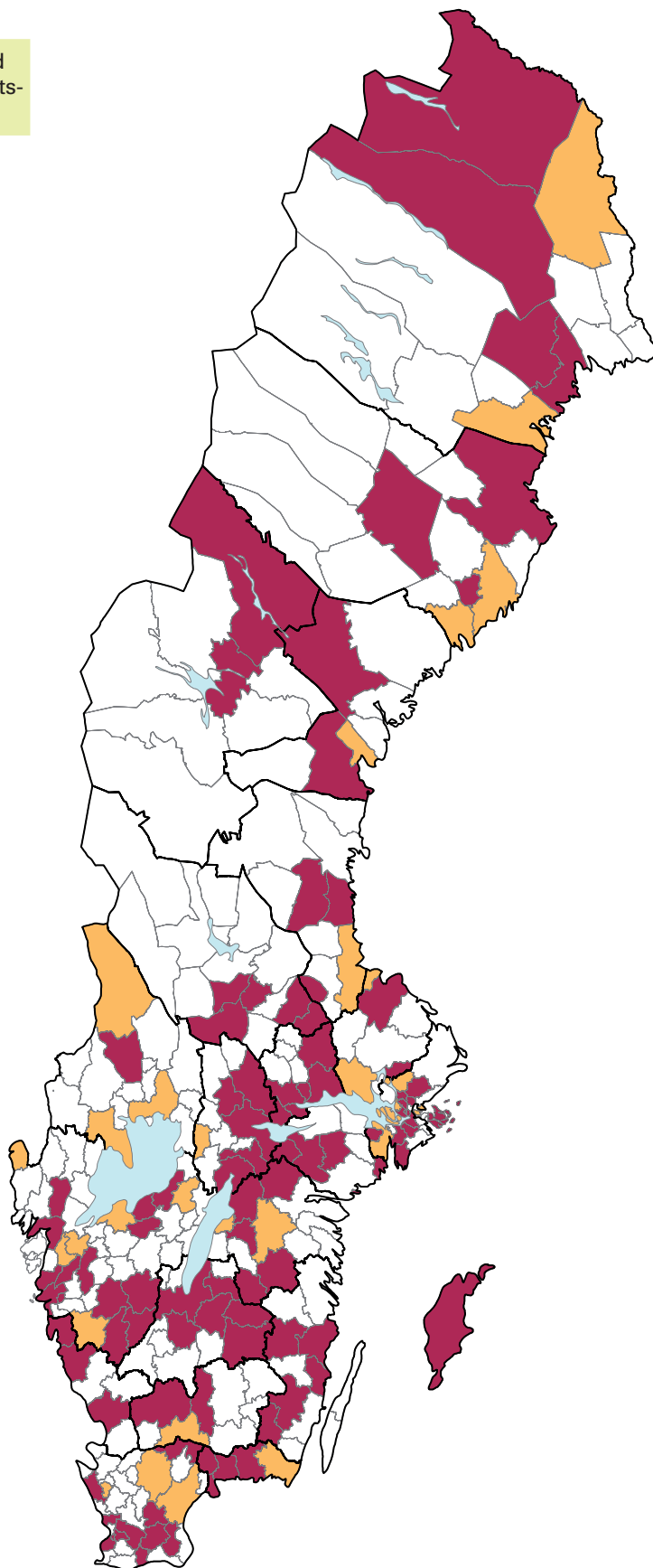
Särskilt aktuella frågor i kommunerna just nu är att kunna erbjuda bostäder i attraktiva lägen, tillgänglighet i offentlig miljö, bostadsförsörjning för äldre och/eller funktionshindrade samt att öka inflyttningen. Så har det sett ut sedan flera år tillbaka.

Trygghetsskapande åtgärder

123 kommuner uppger att de arbetar med trygghetsskapande åtgärder av något slag. De vanligaste åtgärderna är trygghetsvandringar eller belysningsprogram. Av de kommuner som har svarat, säger 108 kommuner att de arbetar med trygghetsskapande åtgärder ur ett jämställdhetsperspektiv. Av dem anger 36 kommuner att de arbetar med frågan i sin översiktsplan eller i en fördjupning av översiktsplanen. 67 kommuner uppger att de arbetar med frågan i en särskild utredning eller i ett projekt. 32 kommuner svarat att de arbetar med frågan i ett annat sammanhang och en kommun säger att de arbetar med frågan i ett boendeprogram.

Kommuner som arbetar med trygghetsskapande åtgärd samt de som arbetar med åtgärderna ur ett jämställdhetsperspektiv.

-  Trygghetsskapande åtgärder ur ett jämställdhetsperspektiv
-  Trygghetsskapande åtgärder
-  Inte angett denna åtgärd



Hyresgarantier är ett borgensåtagande från kommunens sida som omfattar en hyresgästs skyldighet att betala hyra.

Det åtföljs av ett bidrag från BKN. Sedan stöden infördes den 1 juli 2007 har det till den 28 februari 2011 ställts ut hyresgarantier till totalt 450 hushåll/personer.

Bostadsförmedling finns i Gotland, Kungsbacka, Lomma, Malmö, Nässjö, Sigtuna, Stockholm och Öckerö.

Ägardirektiven är också verktyg

Kommunernas egna allmännyttiga bostadsföretag kan också utgöra ett viktigt verktyg i bostadsförsörjningen. Genom ägardirektiv har kommunerna, inom vissa ramar, möjlighet att använda sig av allmännyttan för bostadssociala syften och för att främja bostadsförsörjningen generellt. Av de 268 kommuner som har ett allmännyttigt bostadsföretag har 91 procent uppgett att det finns ägardirektiv. Av dessa är 60 procent antagna förra mandatperioden och framåt. Det är vanligast i de större högskoleorterna och minst vanligt i de allra minsta kommunerna.

Förmedling av bostäder sker på olika sätt i kommunerna

Ett verktyg som kommunerna har möjlighet att använda sig av är kommunala bostadsförmedlingar. Enligt kommunernas bedömningar finns det en kommunal bostadsförmedling i åtta kommuner.

Det vanligaste är dock att de allmännyttiga bostadsföretagen har en egen kö. Det förekommer i 73 procent, av alla kommuner. Majoriteten av dessa återfinns i kommuner utanför storstadsområdena och högskoleorterna. I 30 procent kommunerna finns en webbplats, med en lista som visar namn och kontaktuppgifter till olika fastighetsägare. Drygt hälften av listorna finns i kommuner med mindre än 25 000 invånare.

Olika typer av förturssystem

Det är drygt 40 procent som uppger att det finns någon form av förturssystem. Drygt hälften, eller 53 procent, i de kommuner som har någon form av förturssystem, anges rörelsehinder som skäl. Även flyktingmottagande ger förtur (46 procent). Att få arbete i kommunen, men ha för långt för att pendla, är en nästan lika vanlig orsak till förtur (45 procent). Däremot ger familjeförhållande, ekonomiska skäl respektive trångboddhet inte förtur i lika många kommuner.

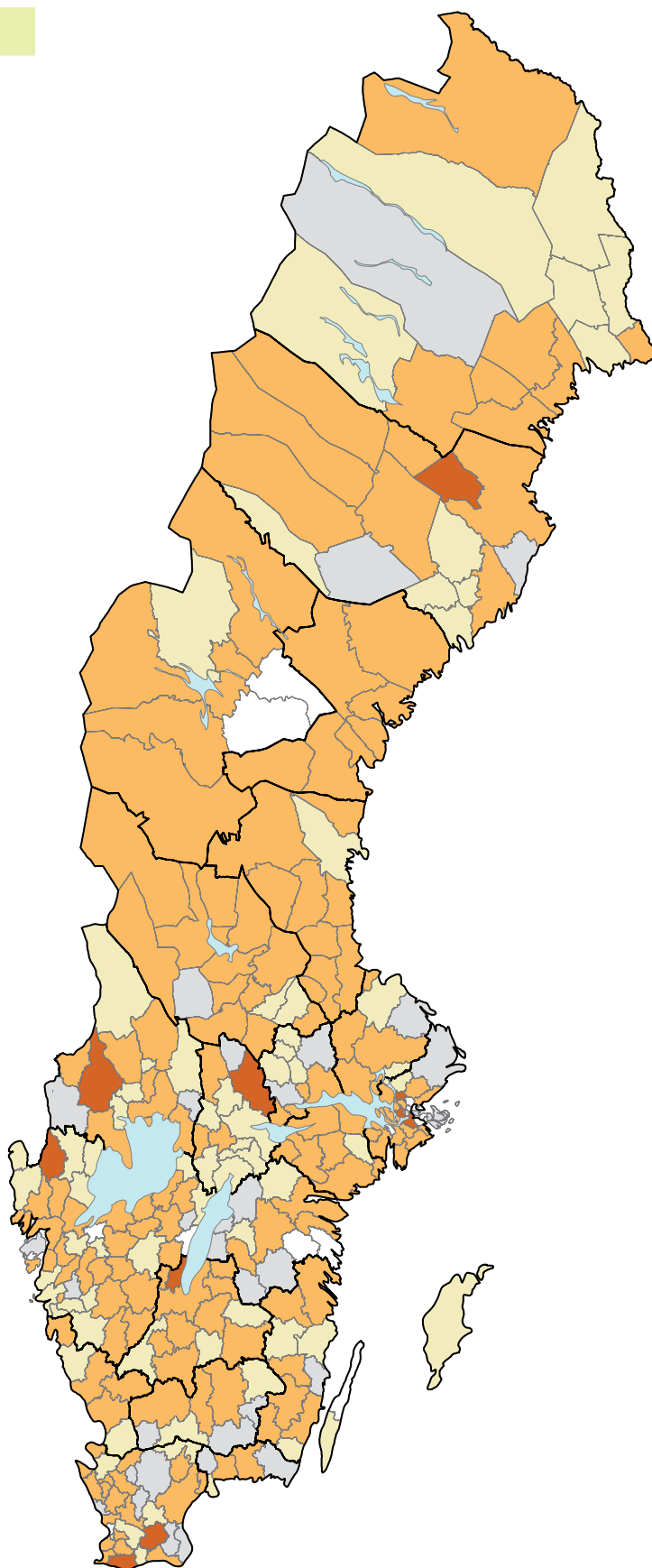
Utöver dessa anledningen till förtur, har 50 kommuner uppgett att det kan finnas andra skäl till förtur. Här uppger 25 av kommunerna sociala skäl, medan 15 kommuner svarar medicinska orsaker. Endast i 10 kommuner är familjeskäl, där barn riskerar att fara illa, en anledning till att en familj att få förtur.

Flera olika instanser sköter förturshanteringen, och det är vanligt att det förekommer mer än en instans i samma kommun.

Av de 121 kommuner, där förturssystem förekommer, är det huvudsakligen det allmännyttiga bostadsföretaget som sköter förturshanteringen. Socialtjänsten arbetar med hanteringen av förturer i drygt en tredjedel av kommunerna. Utöver dessa insatser, arbetar även fastighets-/tekniska kontoret, men även andra enheter inom kommunerna kan vara berörda.

Ägardirektiv

-  Saknar ägardirektiv
-  Ägardirektiv som är från 2006 eller tidigare
-  Ägardirektiv från 2007 - 2010
-  Ägardirektiv från 2011
-  Saknar allmännytta



Försäljningar av allmännyttiga lägenheter

15 000 allmännyttiga lägenheter såldes 2010

Tidigare, sedan den 1 april 2002, var kommunerna tvungna att begära tillstånd från länsstyrelsen för att sälja allmännyttiga lägenheter. Kommuner fick inte genomföra försäljningar som skulle innebära att det kunde bli svårt att hitta jämförbara lägenheter på orten vid en bruksvärdesprövning hyresrätter.

Sedan tillståndsplikten avskaffades den 1 juli 2007, kan kommunerna sälja hela eller stora delar av sina allmännyttiga bostadslägenheter utan att begära länsstyrelsens tillstånd.

80 kommuner sålde sammanlagt drygt 15 000 allmännyttiga lägenheter under år 2010. Antalet allmännyttiga lägenheter som avyttrades var därmed något högre än 2009, då det såldes nära 14 400 lägenheter. År 2008, året efter tillståndspliktens avskaffande, såldes närmare 18 000 lägenheter. Liksom tidigare år säljer de flesta kommuner bara ett litet antal lägenheter. Det är sju kommuner står för tre fjärdedelar av försäljningarna. Betydande andelar av beståndet såldes under 2010. Sju kommuner sålde ut mer än tio procent av sitt bestånd. Intressant att notera är exempelvis att det i Lidingö har sålts 600 lägenheter, vilket motsvarar drygt halva det allmännyttiga beståndet i kommunen.

Observera att detta avsnitt bara gäller försäljningar i allmännyttan och inte försäljningar av privata hyresrätter.

Omvandling dominerar liksom i fjol

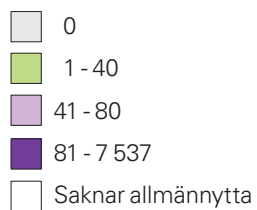
Det vanligaste är att lägenheterna antingen säljs till en privat hyresvärd eller överläts till de boende för omvandling till bostadsrätt. Mellan åren 2002 och 2008 var det privata hyresvärdar köpare till flertalet sålda lägenheter, men i fjol märktes en förskjutning mot försäljningar till bostadsrättsföreningar; då överläts hela tre fjärdedelar av de allmännyttiga bostäder som såldes till en bostadsrättsförening. Tendensen från 2009 håller i sig, även om motsvarande andel i årets enkät har minskat något – drygt två tredjedelar av de sålda lägenheterna har omvandlats till bostadsrätt. Andelen som har sålts till privata hyresvärdar har ökat i motsvarande mån.

Flest försäljningar i Storstockholm

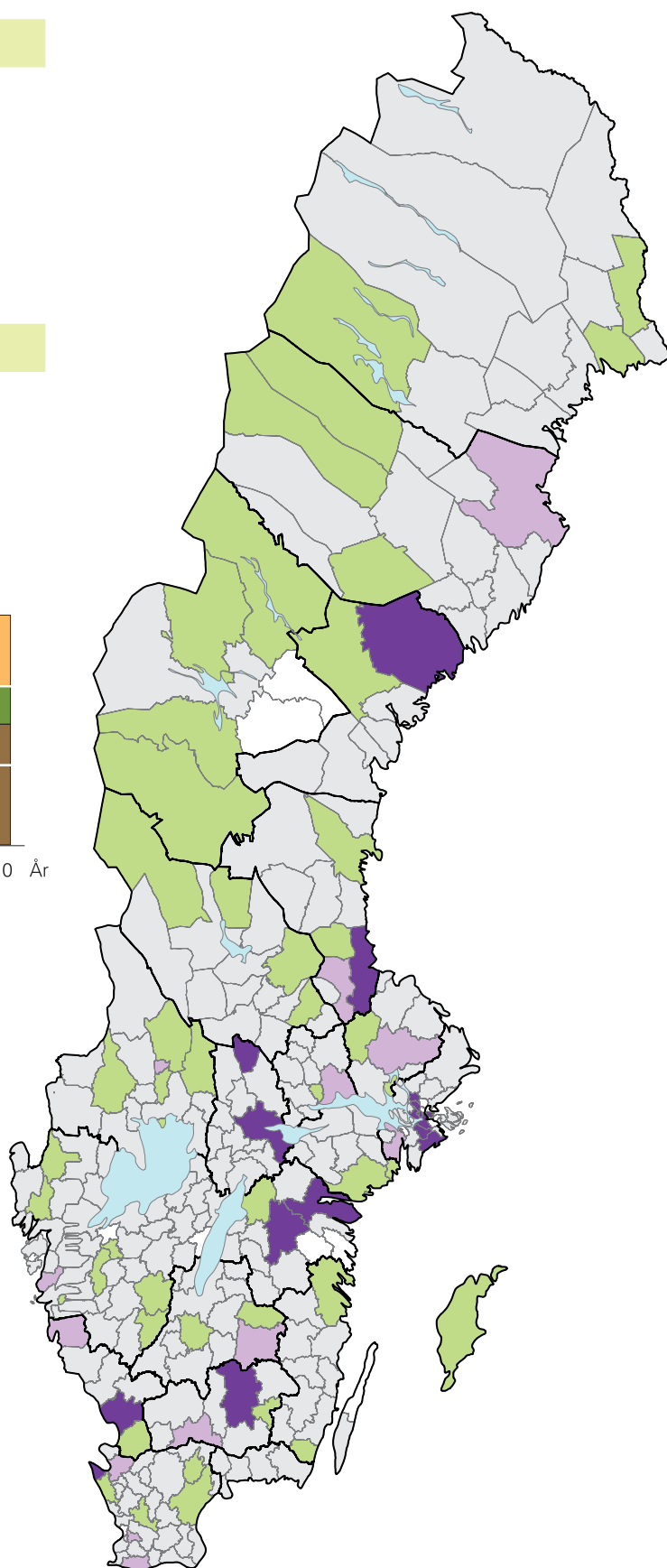
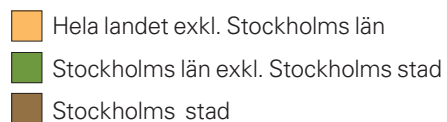
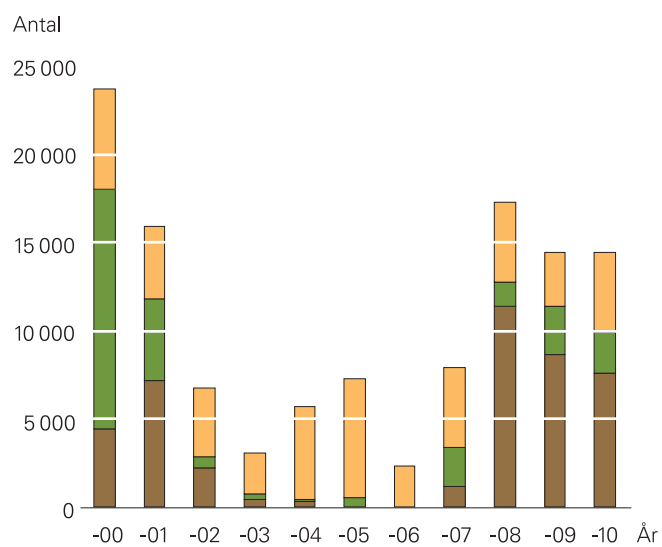
Räknat per kommun är det fortfarande vanligast (39 kommuner) att allmännyttiga bostäder överläts till privata hyresvärdar. Den stora andelen bostäder som överläts till bostadsrättsföreningar förklaras i stället till stor del av den omfattande bostadsrättsomvandlingen i Stockholmsregionen. En majoritet, 70 procent, av de allmännyttiga lägenheter som såldes år 2010, avyttrades av bostadsföretag i Storstockholm. Stockholms stad stod ensam för hälften av alla försäljningar i landet, även om det totala antalet försäljningarna här minskade för andra året i rad. Antalet omvandlingar i Stockholms stad ökade mellan 2008 och 2009, för att nu minska något. Den stora skillnaden mot 2008 är att det där under de senaste två åren inte varit aktuellt med försäljningar till privata värdar i någon större utsträckning – år 2010 överläts samtliga av de 7 537 sålda lägenheterna i Stockholms stad till bostadsrättsföreningar. Det är endast i fyra kommuner i Stockholms län som det har varit aktuellt att sälja till privata hyresvärdar och det är totalt 767 lägenheter.

Utanför Stockholms län har omvandling till bostadsrätt endast varit aktuellt i nio kommuner, varav flertalet ligger i en storstadsregion/tillväxtregion. Det är bara i fyra kommuner i hela riket som det har varit aktuellt med försäljning till såväl privat fastighetsägare som bostadsrättsförening och två av dessa ligger i Storstockholm.

Antal sålda allmännyttiga bostäder 2010



Sålda allmännyttiga bostäder 2000 - 2010



Möjligheten att lämna in intresseanmälningar för att ombilda de kommunala bostadsbolagens hyresrätter till bostadsrätter i Stockholms innerstad samt Liljeholmen och Årsta stoppades den 31 oktober 2008. I fastigheter där de boende redan påbörjat en ombildningsprocess, genom att skicka in en intresseanmälan till sitt bostadsbolag, kvarstod erbjudandet utgången 2010. Under 2011–2014 kommer ytterligare ombildningar inte att genomföras.

Källa: www.bildabostad.se

Göteborg och Malmö säljer inte

Det är betydligt vanligare med försäljningar av allmännyttiga lägenheter i Storstockholm än i Storgöteborg och Stormalmö. Försäljningar är också mycket vanligare i Stockholms stad än i Göteborgs och Malmö stad. Varken Göteborg eller Malmö stad sålde någon allmännyttig lägenhet under 2010 eller under 2009. Det finns inte heller något beslut om försäljningar för perioden 2011–2012 för vare sig Göteborg eller Malmö. Göteborg sålde 276 lägenheter 2008, men i Malmö stad har det inte sålts någon allmännyttig lägenhet de senaste åren.

Fler kommuner köper in – men färre antal lägenheter

Under 2010 köpte 31 kommuner sammanlagt drygt 900 lägenheter från andra fastighetsägare. Det är således fler kommuner som har köpt in lägenheter jämfört med 2009, men det totala antalet lägenheter som det allmännyttiga beståndet har utökats med genom inköp var mindre än 2009. Det är endast Kiruna och Haninge som har köpt in fler än 100 lägenheter. Både inköp och försäljningar har skett i elva kommuner, helt andra än de kommuner som både köpte och sålde i fjol.

Prognosen skrivs ner betydligt

Enligt Bostadsmarknadensenkäten planeras försäljningar i 41 kommuner under år 2011 och 2012. Enligt kommunernas bedömningar handlar det om drygt 2000 lägenheter. Detta indikerar att det blir betydligt färre försäljningar än de senaste två åren, även om Stockholms stad, som i år stod för hälften av det totala antalet sålda lägenheter, inte har angett något antal utan endast att det är öppet för försäljningar i de områden där allmännyttan har en dominerande ställning.

Hälften av de försäljningar som det har tagits beslut om förväntas ske i Storstockholm. Bland annat ska 800 lägenheter i Sundbyberg omvandlas till bostadsrätter. 729 lägenheter i totalt 20 kommuner ska enligt kommunerna överlåtas till privat fastighetsägare. Det finns dock inget i materialet som tyder på att det är någon större försäljning på gång – det är endast Luleå och Ragunda som anger att de ska sälja fler än 100 lägenheter. Prognosen för perioden 2011–2012 visar även att 13 kommuner tillsammans kommer att avyttra 230 lägenheter till enskild boende för omvandling till äganderätt.

Varför väljer man att sälja?

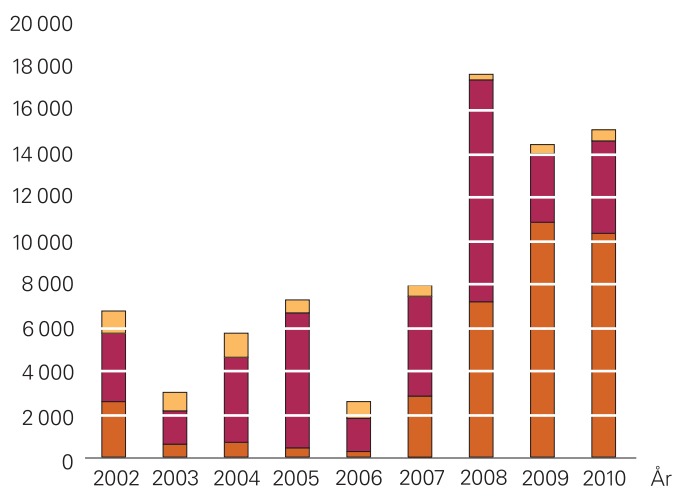
Det är olika skäl som ligger till grund för försäljningarna. Flest bostäder, två tredjedelar, har sålts på grund av att man vill att fler ska få äga sin bostad. Detta är en vanligt förekommande motivering i Stockholms län, som ensamt står för 94 procent av dessa bostäder. De anledningar som flest antal kommuner har uppgett är dock att man vill effektivisera förvaltningen eller ge bättre ekonomiskt utrymme för underhåll och upprustning. Det är även vanligt att man genom försäljningarna vill möjliggöra nyproduktion eller förbättra det kommunala bostadsbolagets soliditet. Det är endast nio kommuner totalt som har angett både ekonomiska och icke-ekonomiska eller politiska motiv, vilket tyder på att försäljningarna i dessa fall är avsedda att svara mot helt olika mål. Ett par kommuner har särskilt angett att de säljer för att minska antalet vakanta lägenheter.

Kommuner som har sålt allmännyttiga bostäder till privata fastighetsägare eller bostadsrättsföreningar år 2010

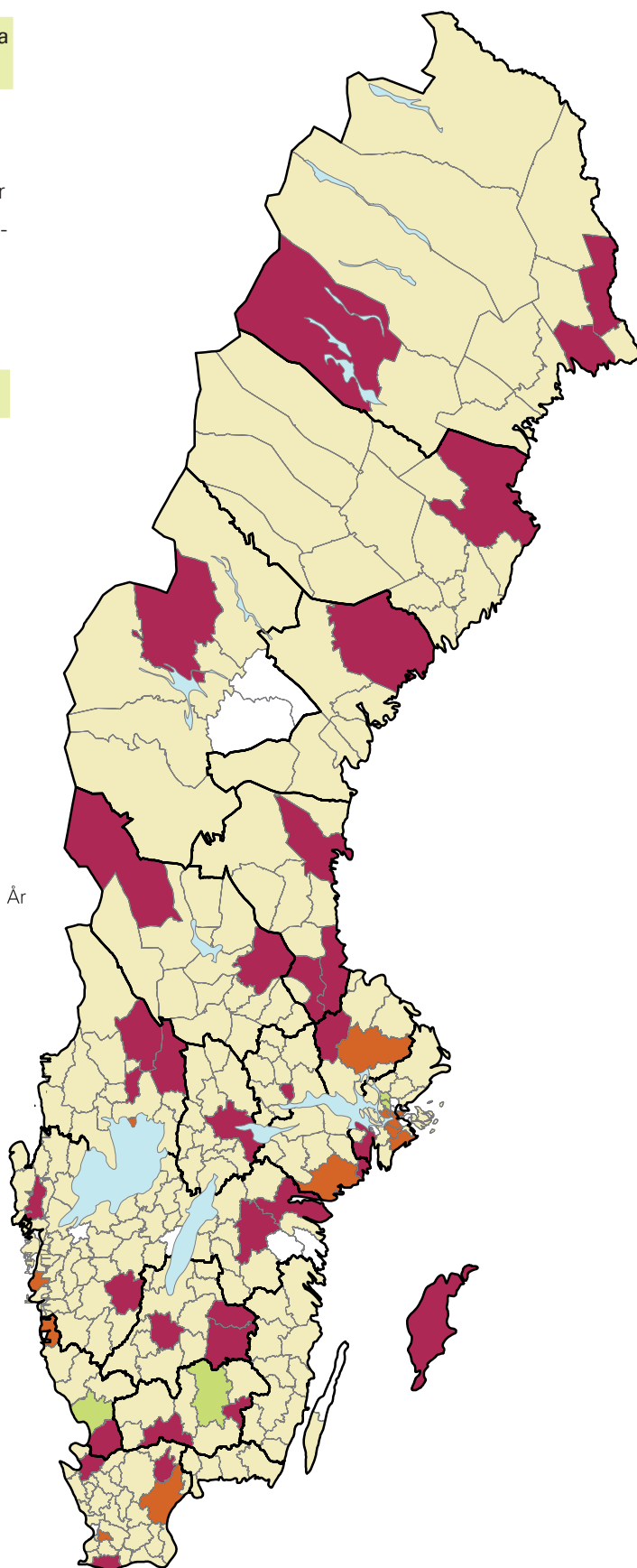
- Till privata bostadsbolag
- Till bostadsrättsföreningar
- Till både privata bostadsbolag och bostadsrättsföreningar
- Ingen försäljning till privata bostadsbolag och bostadsrättsföreningar
- Saknar allmännytta

Köpare av allmännyttiga bostäder

Antal bostäder



- Annan köpare
- Privat hyresvärd
- Bostadsrättsförening



Bostadsbyggandet fortsätter öka

Byggandet av flerbostadshus ökade markant år 2010

Antalet påbörjade bostäder återhämtade sig betydligt under 2010, efter det ras som var under finanskrisen 2008–2009. Preliminärt påbörjades 27 000 bostäder, enligt SCB:s statistik. Av dessa var 25 200 nybyggnad och 1 800 nettotillskott genom ombyggnad.

Byggandet av flerbostadshus ökade med hela 80 procent jämfört med 2009. Ökningen var stor både bland större och mindre kommuner. Det påbörjades cirka 17 200 bostäder i flerbostadshus, varav preliminärt knappt hälften var hyresrätter och drygt hälften bostadsrätter. Cirka 8 000 småhus påbörjades, vilket var en ökning med 2 procent.¹

Kommunerna tror på ökning av bostadsbyggandet

Kommunernas prognoser tyder på att bostadsbyggandet ökar i snabb takt i år, men att tillväxten avtar nästa år. Om vi justerar bedömningarna för den historiska överskattningen indikerar de att cirka 32 500 bostäder påbörjas genom nybyggnad år 2011 och 34 800 år 2012. Till detta ska läggas nettotillskotten genom ombyggnader.

Men resultaten bör tolkas med viss försiktighet. Träffsäkerheten i prognoserna försämrades betydligt under lågkonjunkturen 2008–2009 vilket framgår av figur 1.² År 2010 hamnade utfallet bland storstadsregionerna i linje med vad prognoserna indikerade. Men bland kommuner med färre än 75 000 invånare utanför storstadsregionerna var utfallet i genomsnitt endast 55 procent av det förväntade byggandet.

I flertalet av våra sju kommungrupper hamnar prognoserna inför 2012 i närheten av, eller till och med över, tidigare toppnoteringar. Undantagen finns främst i kommungrupperna med mellan 25 000 och 75 000 invånare, där förväntningarna ligger 12–23 procent under tidigare toppar.

Fler bostäder byggs i flerbostadshus

Projektberedskapen för flerbostadshus har fortsatt att återhämta sig. I kommunernas projektlister för 2011 finns 16 procent fler bostäder än året dessförinnan.

Antalet bostäder i ”säkra projekt” i flerbostadshus har varit en god indikator på antalet påbörjade bostäder. I år finns 30 procent fler bostäder i säkra projekt än år 2010. De indikerar att det påbörjas strax över 20 000 bostäder i flerbostadshus. Ökningen jämfört med 2010 är kraftig i storstadsregioner och övriga kommuner med högskolor³, medan kommuner med färre än 25 000 invånare har stagnerat på hälften av 2006 års nivå.

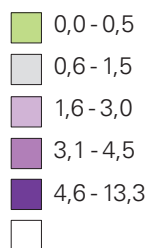
”Säkra projekt” är projekt som med mycket stor sannolikhet kommer att påbörjas under det angivna året. ”Osäkra projekt” är projekt som med hänsyn till planläge, projektering etcetera är fullt möjliga att påbörja och som troligen kommer att påbörjas under det angivna året.

¹ För en fördjupad analys, se Boverkets indikatorer.

² Kommunernas bedömningar har i genomsnitt haft en överskattning av det faktiska byggandet med 22 procent under åren 1997–2005. Men år 2008 respektive 2009 var överskattningen 85 respektive 56 procent, och år 2010 var den 27 procent.

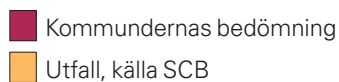
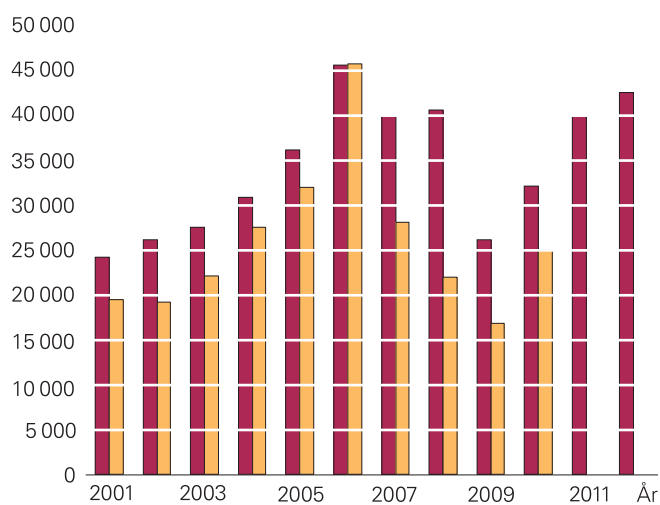
³ I synnerhet har antalet ökat kraftigt i Storgöteborg och bland större kommuner.

Förväntat bostadsbyggande per 1 000 invånare 2011



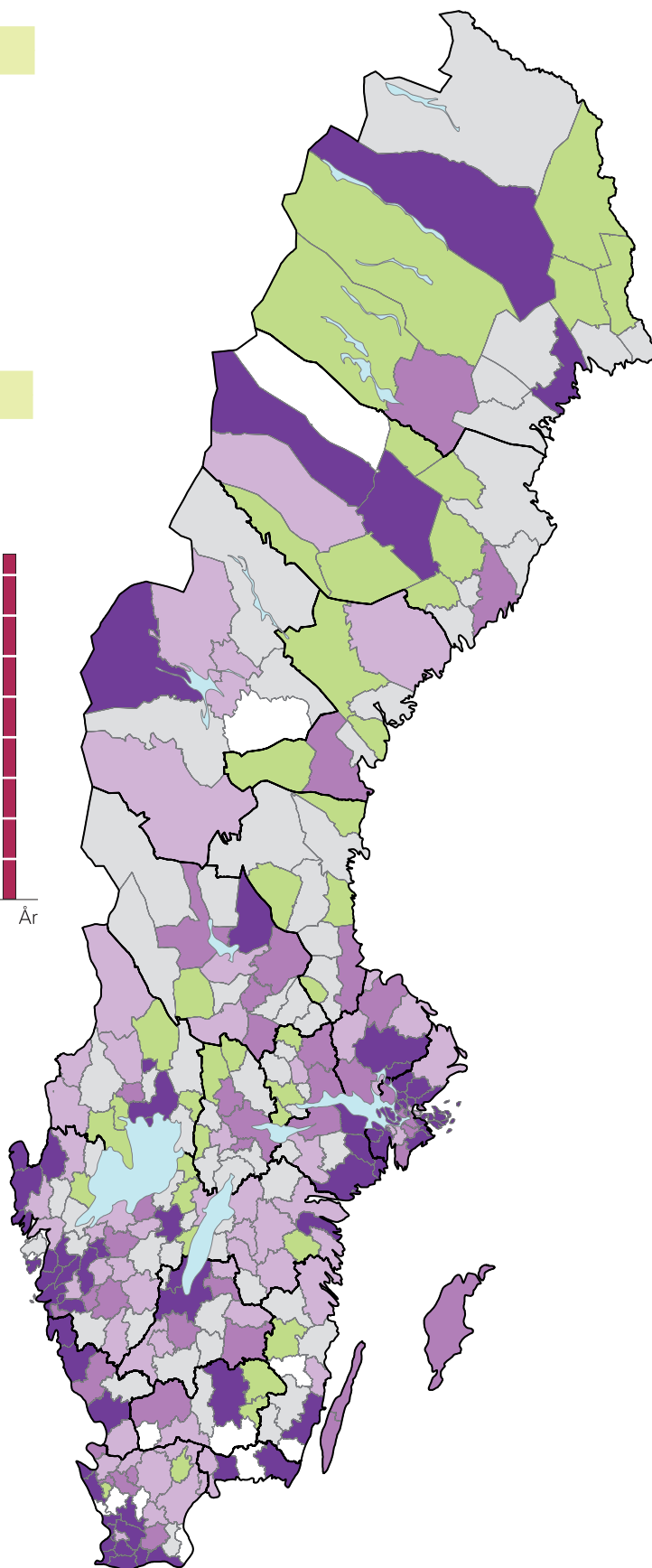
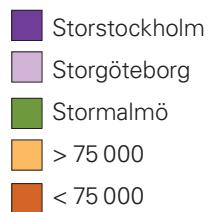
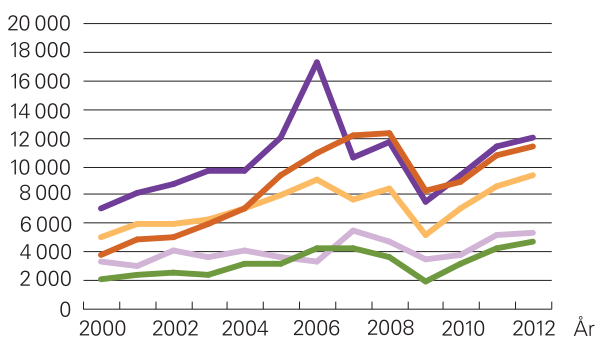
Förväntat bostadsbyggande, nybyggnad

Antal bostäder



Förväntat bostadsbyggande per kommungrupper

Antal bostäder



Hyresrätter ökade mer än bostadsrätter

I listorna för 2011 fanns nära 70 procent fler bostadsrätter än hyresrätter. Jämfört med 2010 ökade hyresrätterna dock procentuellt mest, 29 procent, medan antalet bostadsrätter ökade med 14 procent.⁴ Ägarlägenheter och kooperativa hyresrätter utgör endast cirka 1,5 procent respektive 2 procent av projektlistorna.

Betydligt färre småhus än tidigare i projektlistorna

För småhus ser det betydligt sämre ut än för flerbostadshus. Antalet bostäder i projektlistorna minskar något i flertalet kommungrupper jämfört med 2010. Jämfört med år 2008 är minskningen cirka 35 procent och har skett överlag bland de sju kommungrupperna.

Antalet bostäder i ”säkra projekt” ökade totalt sett med drygt 15 procent i landet, jämfört med år 2010. Antalet indikerar i stora drag att det kommer att påbörjas drygt 7 500 småhus i år.

De totala projektlistorna på tre års sikt har minskat med cirka 25 procent i landet.

Fler allmännyttiga än privata hyresrätter

Fördelningen mellan privata och allmännyttiga hyresrätter har haft små variationer i projektlistorna de senaste sex åren. I år utgör allmännyttan cirka 60 procent av alla hyresrätter, vilket är en något större andel än de senaste åren.

Lånemöjligheter är fortfarande ett betydande hinder

I årets enkät anser 123 kommuner att det skulle behöva byggas fler bostäder än vad man gör. Antalet ökade markant i 2008 års enkät, men har minskat tydligt i år. När vi frågar om de främsta hindren för ett ökat byggande, är inte oväntat höga produktionskostnader det mest förekommande svaret. Det gäller i synnerhet bland kommuner utanför storstadsregionerna, där exempelvis samtliga kommuner med fler än 75 000 invånare som anser att det behöver byggas mer anger det som ett hinder.

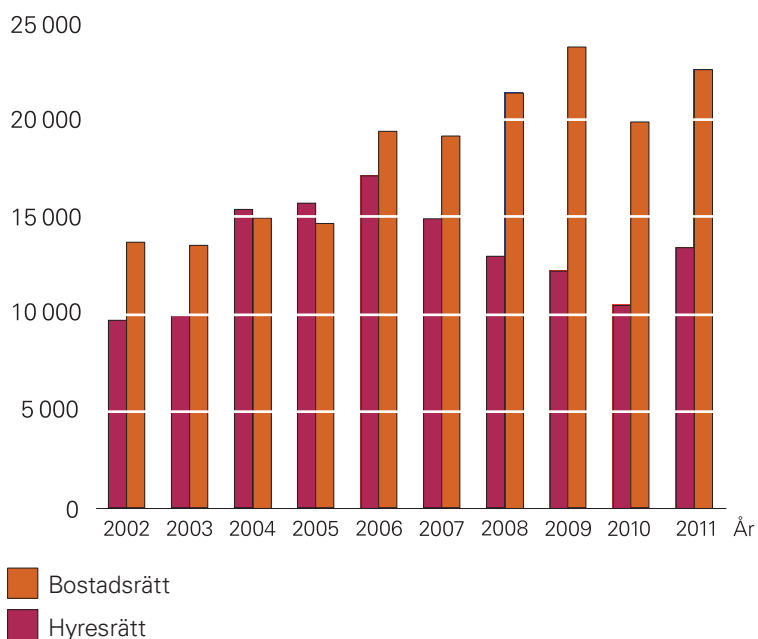
Tillgång till detaljplanelagd mark i attraktiva lägen är fortfarande ett betydande hinder, men har minskat från år 2009. Det året var finansieringsfrågor ett stort problem. Ännu anger var tredje kommun detta som ett hinder. Även här är andelen störst bland stora kommuner utanför storstadsregionerna. Överklagande har minskat avsevärt som hinder, medan bristande planberedskap åter har ökat något.

Enligt kommunernas bedömning är detaljplaner klara för bostäder motsvarande 91 procent av det förväntade byggandet år 2010. Det är en något lägre andel än 2010, men kan jämföras med 74 procent år 2006. Det är dock inte säkert att alla bostäder med detaljplan förväntas bli påbörjade i år.

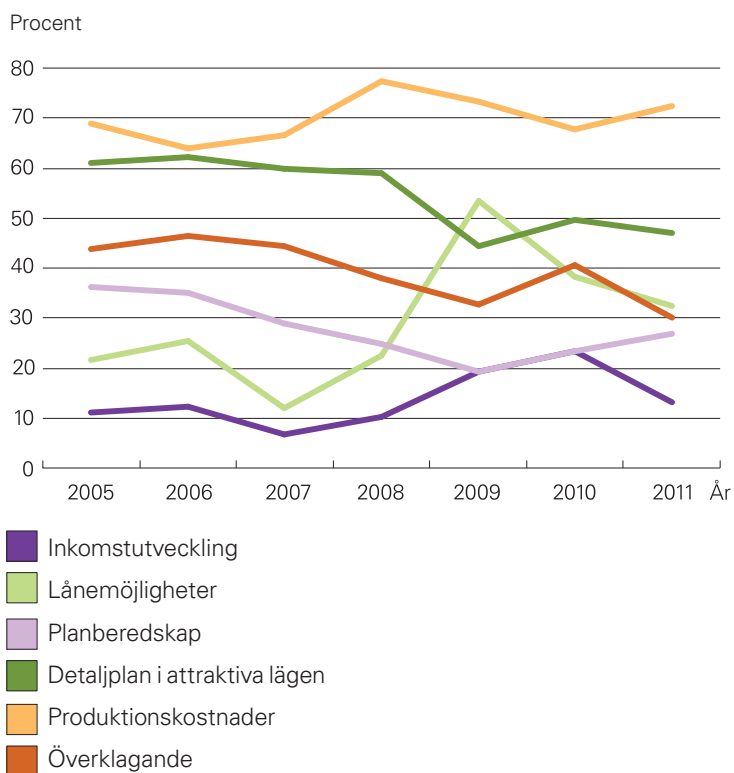
⁴ Vi har dock fått göra uppskattningar av upplåtelseformerna för Malmö stad.

Bostäder i kommunernas projektlistor, hyresrätt och bostadsrätt

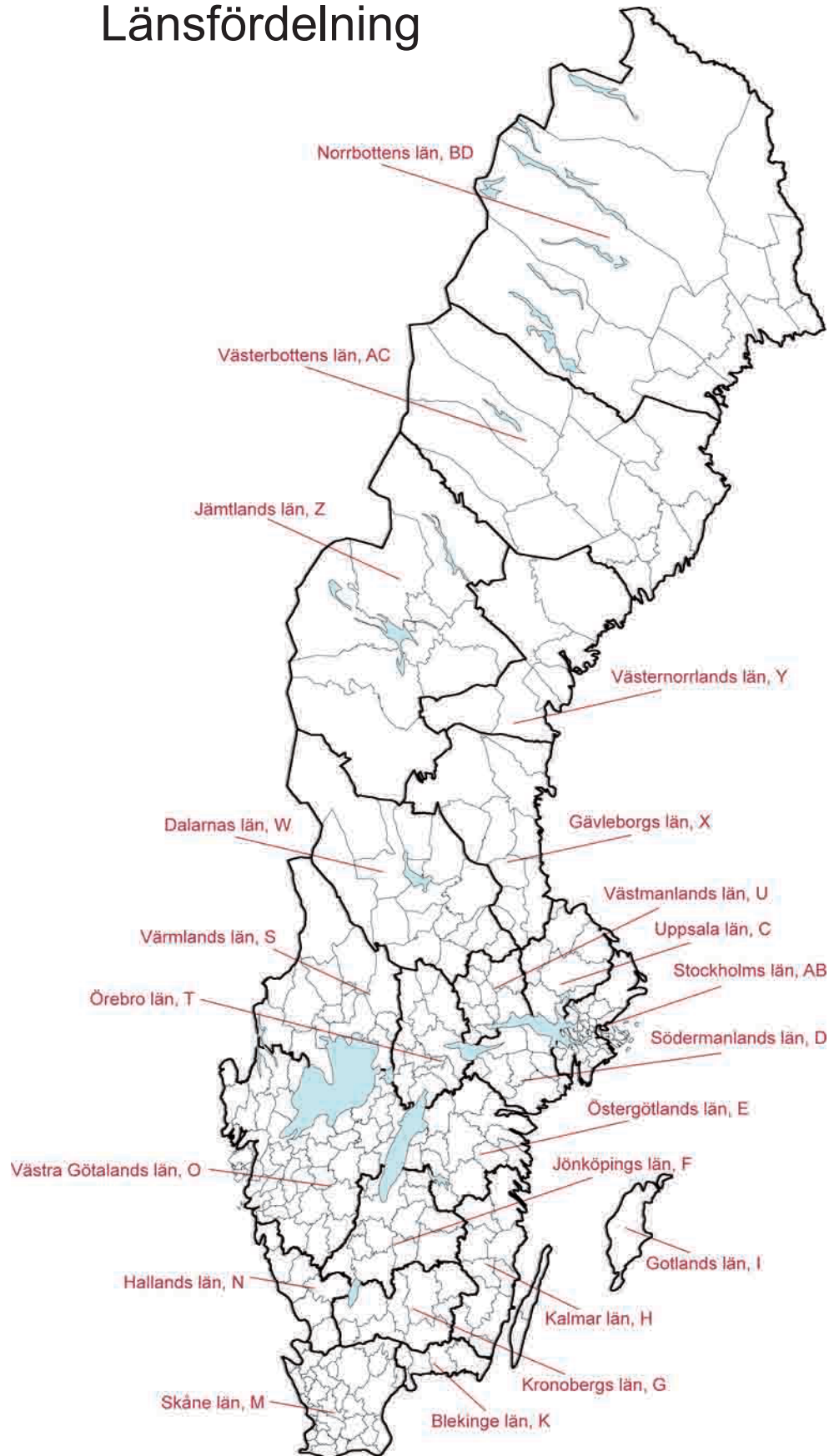
Antal bostäder



Hinder för bostadbyggnad. Andel av kommuner som anger att byggandet är otillräckligt



Bilaga 1 Länsfördelning



Bilaga 2 Bostadsmarknadsläget per kommun

Län	Kommun	Läget på bostadsmarknaden i januari 2011	Förväntad utveckling 2011-2012	Rivningar pga uthyrings-svårigheter 2000-2010 SCB	Kan komma att riva 2011-2012	Kommuntyp
AB	Upplands Väsby	Brist		0		Storstockholm
AB	Vallentuna	Brist	Ingen förändring	0		Storstockholm
AB	Österåker	Brist	Ingen förändring	0		Storstockholm
AB	Värmdö	Brist	Brist uppstår/ökar	0		Storstockholm
AB	Järfälla	Brist	Ingen förändring	0		Storstockholm
AB	Ekerö	Brist	Ingen förändring	0		Storstockholm
AB	Huddinge	Balans	Ingen förändring	0		Storstockholm
AB	Botkyrka	Brist	Ingen förändring	0		Storstockholm
AB	Salem	Balans	Ingen förändring	0		Storstockholm
AB	Haninge	Brist	Brist uppstår/ökar	0		Storstockholm
AB	Tyresö	Brist	Ingen förändring	0		Storstockholm
AB	Upplands-Bro	Brist	Ingen förändring	0		Storstockholm
AB	Nykvarn	Brist	Brist uppstår/ökar	0		Storstockholm
AB	Täby	Brist	Ingen förändring	0		Storstockholm
AB	Danderyd	Brist	Brist uppstår/ökar	0		Storstockholm
AB	Sollentuna	Balans	Ingen förändring	0		Storstockholm
AB	Stockholm	Brist	Ingen förändring	0		Storstockholm
AB	Södertälje	Brist	Brist minskar	0		Storstockholm
AB	Nacka	Brist	Brist minskar	0		Storstockholm
AB	Sundbyberg	Brist	Brist minskar	0		Storstockholm
AB	Solna	Brist	Ingen förändring	0		Storstockholm
AB	Lidingö	Brist	Ingen förändring	0		Storstockholm
AB	Vaxholm	Brist	Ingen förändring	0		Storstockholm
AB	Norrtälje	Brist	Brist uppstår/ökar	0		Storstockholm
AB	Sigtuna	Brist	Ingen förändring	0		Storstockholm
AB	Nynäshamn	Balans	Ingen förändring	0		Storstockholm
AB	Nynäshamn	Balans	Ingen förändring	0		Storstockholm
C	Håbo	Balans	Brist minskar	0		Övrig kommun <25 000
C	Älvkarleby	Balans	Ingen förändring	88		Övrig kommun <25 000
C	Knivsta	Brist	Ingen förändring	0		Övrig kommun <25 000
C	Heby	Brist	Brist minskar	0		Övrig kommun <25 000
C	Tierp	Brist	Brist uppstår/ökar	36		Övrig kommun <25 000
C	Uppsala	Brist	Brist uppstår/ökar	0		Högskoleort >75000
C	Enköping	Balans	Brist uppstår/ökar	0		Övrig kommun >25 000
C	Östhammar	Balans	Ingen förändring	150		Övrig kommun <25 000
D	Vingåker	Balans	Ingen förändring	226		Övrig kommun <25 000
D	Gnesta	Brist	Brist uppstår/ökar	0		Övrig kommun <25 000
D	Nyköping	Brist	Brist minskar	32		Övrig kommun >25 000
D	Oxelösund	Brist	Brist minskar	99		Övrig kommun <25 000
D	Flen	Överskott	Ingen förändring	173	25	Övrig kommun <25 000
D	Katrineholm	Brist	Brist minskar	60		Övrig kommun >25 000
D	Eskilstuna	Brist	Ingen förändring	0		Högskoleort >75000
D	Strängnäs	Brist	Ingen förändring	0		Övrig kommun >25 000
D	Trosa	Brist	Ingen förändring	0		Övrig kommun <25 000

Län	Kommun	Läget på bostads- marknaden i januari 2011	Förväntad utveckling 2011-2012	Rivningar pga uthyrnings- svårigheter 2000-2012 SCB	Kan komma att riva 2011-2012	Kommuntyp
E	Ödeshög	Balans	Överskott minskar	0		Övrig kommun <25 000
E	Ydre	Överskott	Ingen förändring	0	20	Övrig kommun <25 000
E	Kinda	Balans	Ingen förändring	0	60	Övrig kommun <25 000
E	Boxholm	Överskott	Överskott minskar	0		Övrig kommun <25 000
E	Åtvidaberg	Balans	Ingen förändring	188		Övrig kommun <25 000
E	Finspång	Överskott	Ingen förändring	113		Övrig kommun <25 000
E	Valdemarsvik	Balans	Ingen förändring	0		Övrig kommun <25 000
E	Linköping	Balans	Brist uppstår/ökar	0		Högskoleort >75000
E	Norrköping	Balans	Brist uppstår/ökar	675		Högskoleort >75000
E	Söderköping	Brist	Ingen förändring	0		Övrig kommun <25 000
E	Motala	Balans	Ingen förändring	0		Övrig kommun >25 000
E	Vadstena	Balans	Ingen förändring	0		Övrig kommun <25 000
E	Mjölby	Balans	Ingen förändring	64		Övrig kommun >25 000
F	Aneby	Brist	Brist uppstår/ökar	0		Övrig kommun <25 000
F	Gnosjö	Balans	Ingen förändring	0		Övrig kommun <25 000
F	Mullsjö	Brist	Ingen förändring	0		Övrig kommun <25 000
F	Habo	Brist	Ingen förändring	0		Övrig kommun <25 000
F	Gislaved	Balans	Ingen förändring	0		Övrig kommun >25 000
F	Vaggeryd	Brist	Ingen förändring	0		Övrig kommun <25 000
F	Jönköping	Brist	Brist uppstår/ökar	0		Högskoleort >75000
F	Nässjö	Balans	Ingen förändring	309		Övrig kommun >25 000
F	Värnamo	Överskott	Överskott minskar	0		Övrig kommun >25 000
F	Sävsjö	Brist	Brist uppstår/ökar	25		Övrig kommun <25 000
F	Vetlanda	Balans	Ingen förändring	60		Övrig kommun >25 000
F	Eksjö	Balans	Ingen förändring	37		Övrig kommun <25 000
F	Tranås	Balans	Ingen förändring	10		Övrig kommun <25 000
G	Uppvidinge	Balans	Ingen förändring	29		Övrig kommun <25 000
G	Lessebo	Överskott	Ingen förändring	34	40	Övrig kommun <25 000
G	Tingsryd			20		Övrig kommun <25 000
G	Alvesta	Brist	Ingen förändring	0		Övrig kommun <25 000
G	Älmhult	Brist	Brist uppstår/ökar	0		Övrig kommun <25 000
G	Markaryd			0		Övrig kommun <25 000
G	Växjö	Brist	Brist uppstår/ökar	0		Högskoleort >75000
G	Ljungby	Balans	Ingen förändring	0		Övrig kommun >25 000
H	Högsby	Balans	Ingen förändring	0		Övrig kommun <25 000
H	Torsås	Balans	Ingen förändring	0		Övrig kommun <25 000
H	Mörbylånga	Brist	Ingen förändring	0		Övrig kommun <25 000
H	Hultsfred	Överskott	Ingen förändring	46		Övrig kommun <25 000
H	Mönsterås	Överskott	Ingen förändring	72	41	Övrig kommun <25 000
H	Emmaboda	Balans	Överskott minskar	0	20	Övrig kommun <25 000
H	Kalmar	Brist	Ingen förändring	0		Högskoleort <75000
H	Nybro	Balans	Ingen förändring	0		Övrig kommun <25 000
H	Oskarshamn	Balans	Ingen förändring	0		Övrig kommun >25 000
H	Västervik	Balans	Ingen förändring	12	12	Övrig kommun >25 000
H	Vimmerby	Balans	Ingen förändring	0	2	Övrig kommun <25 000
H	Borgholm	Brist	Ingen förändring	0		Övrig kommun <25 000
I	Gotland	Balans	Ingen förändring	7		Högskoleort <75000

Län	Kommun	Läget på bostads- marknaden i januari 2011	Förväntad utveckling 2011-2012	Rivningar pga uthyrnings- svårigheter 2000-2010 SCB	Kan komma att riva 2011-2012	Kommuntyp
K	Olofström	Överskott	Ingen förändring	234		Övrig kommun <25 000
K	Karlskrona	Balans	Ingen förändring	0		Högskoleort <75000
K	Ronneby	Överskott	Ingen förändring	0		Högskoleort <75000
K	Karlshamn	Balans	Ingen förändring	0		Övrig kommun >25 000
K	Sölvesborg	Balans	Brist minskar	0		Övrig kommun <25 000
M	Svalöv	Brist	Brist uppstår/ökar	0		Övrig kommun <25 000
M	Staffanstorps	Brist	Brist uppstår/ökar	0		Stormalmö
M	Burlöv	Brist	Brist minskar	0		Stormalmö
M	Vellinge	Brist	Ingen förändring	0		Stormalmö
M	Östra Göinge	Överskott	Ingen förändring	0		Övrig kommun <25 000
M	Örkelljunga	Balans	Ingen förändring	0		Övrig kommun <25 000
M	Bjuv	Balans	Ingen förändring	0		Övrig kommun <25 000
M	Kävlinge	Brist	Ingen förändring	0		Stormalmö
M	Lomma	Brist	Ingen förändring	0		Stormalmö
M	Svedala	Brist	Ingen förändring	0		Stormalmö
M	Skurup	Balans	Ingen förändring	0		Stormalmö
M	Sjöbo	Brist	Brist minskar	0		Övrig kommun <25 000
M	Hörby	Balans	Ingen förändring	0		Övrig kommun <25 000
M	Höör	Brist	Ingen förändring	0		Stormalmö
M	Tomelilla	Brist	Ingen förändring	8		Övrig kommun <25 000
M	Bromölla	Balans	Ingen förändring	0		Övrig kommun <25 000
M	Osby	Brist	Brist uppstår/ökar	38		Övrig kommun <25 000
M	Perstorp	Balans	Brist minskar	21		Övrig kommun <25 000
M	Klippan	Brist	Ingen förändring	175		Övrig kommun <25 000
M	Åstorp	Brist	Brist minskar	0		Övrig kommun <25 000
M	Båstad	Brist	Ingen förändring	0		Övrig kommun <25 000
M	Malmö	Brist	Ingen förändring	0		Stormalmö
M	Lund	Brist	Ingen förändring	0		Stormalmö
M	Landskrona	Balans	Brist uppstår/ökar	76		Övrig kommun >25 000
M	Helsingborg	Brist	Brist minskar	0		Högskoleort >75000
M	Höganäs	Brist	Ingen förändring	0		Övrig kommun <25 000
M	Eslöv	Brist	Brist uppstår/ökar	50		Stormalmö
M	Ystad	Brist	Ingen förändring	0		Övrig kommun >25 000
M	Trelleborg	Brist	Ingen förändring	0		Stormalmö
M	Kristianstad	Brist	Brist minskar	0		Högskoleort >75000
M	Simrishamn			48		Övrig kommun <25 000
M	Ängelholm	Brist	Ingen förändring	0		Övrig kommun >25 000
M	Hässleholm	Brist	Brist minskar	51		Övrig kommun >25 000
N	Hylte	Överskott	Ingen förändring	24		Övrig kommun <25 000
N	Halmstad	Brist	Ingen förändring	0		Högskoleort >75000
N	Laholm	Brist	Brist uppstår/ökar	0		Övrig kommun <25 000
N	Falkenberg	Balans	Ingen förändring	0		Övrig kommun >25 000
N	Varberg	Brist	Ingen förändring	0		Högskoleort <75000
N	Kungsbacka	Brist	Ingen förändring	0		Storgöteborg
O	Härryda	Brist	Ingen förändring	0		Storgöteborg
O	Partille	Brist	Brist minskar	0		Storgöteborg
O	Öckerö	Brist	Brist uppstår/ökar	0		Storgöteborg
O	Stenungsund	Brist	Ingen förändring	0		Storgöteborg
O	Tjörn	Brist	Ingen förändring	0		Storgöteborg
O	Orust	Brist	Brist uppstår/ökar	0		Övrig kommun <25 000

Län	Kommun	Läget på bostads- marknaden i januari 2011	Förväntad utveckling 2011-2012	Rivningar pga uthyrnings- svårigheter 2000-2010 SCB	Kan komma att riva 2011-2012	Kommuntyp
O	Sotenäs	Brist	Ingen förändring	0		Övrig kommun <25 000
O	Munkedal	Brist	Brist uppstår/ökar	63		Övrig kommun <25 000
O	Tanum	Brist	Brist uppstår/ökar	0		Övrig kommun <25 000
O	Dals-Ed	Balans	Brist minskar	0		Övrig kommun <25 000
O	Färgelanda	Balans	Överskott minskar	0		Övrig kommun <25 000
O	Ale	Brist	Ingen förändring	0		Storgöteborg
O	Lerum	Brist	Ingen förändring	0		Storgöteborg
O	Vårgårda	Balans	Ingen förändring	0		Övrig kommun <25 000
O	Bollebygd	Brist	Ingen förändring	0		Övrig kommun <25 000
O	Grästorps	Brist	Brist uppstår/ökar	0		Övrig kommun <25 000
O	Essunga	Balans	Ingen förändring	68		Övrig kommun <25 000
O	Karlsborg	Balans	Ingen förändring	0		Övrig kommun <25 000
O	Gullspång	Balans	Ingen förändring	118		Övrig kommun <25 000
O	Tranemo	Balans	Brist uppstår/ökar	0	5	Övrig kommun <25 000
O	Bengtstors	Överskott	Ingen förändring	142		Övrig kommun <25 000
O	Mellerud	Balans	Ingen förändring	0		Övrig kommun <25 000
O	Lilla Edet	Brist	Brist minskar	0		Storgöteborg
O	Mark	Brist	Brist minskar	0		Övrig kommun >25 000
O	Svenljunga	Balans	Ingen förändring	0		Övrig kommun <25 000
O	Herrljunga	Brist	Brist uppstår/ökar	0		Övrig kommun <25 000
O	Vara	Brist	Ingen förändring	0		Övrig kommun <25 000
O	Götene	Balans	Brist uppstår/ökar	0		Övrig kommun <25 000
O	Tibro	Balans	Ingen förändring	0		Övrig kommun <25 000
O	Töreboda	Balans	Ingen förändring	0		Övrig kommun <25 000
O	Göteborg	Brist	Ingen förändring	31		Storgöteborg
O	Möndal	Brist	Brist minskar	0		Storgöteborg
O	Kungälv	Brist	Ingen förändring	0		Storgöteborg
O	Lysekil	Balans	Ingen förändring	23		Övrig kommun <25 000
O	Uddevalla	Brist	Ingen förändring	96		Övrig kommun >25 000
O	Strömstad	Brist	Ingen förändring	0		Övrig kommun <25 000
O	Vänersborg	Brist	Ingen förändring	16		Övrig kommun >25 000
O	Trollhättan	Balans	Ingen förändring	0		Högskoleort <75000
O	Alingsås	Brist	Ingen förändring	0		Storgöteborg
O	Borås	Brist	Brist uppstår/ökar	0		Högskoleort >75000
O	Ulricehamn	Balans	Ingen förändring	0		Övrig kommun <25 000
O	Åmål	Överskott	Ingen förändring	30		Övrig kommun <25 000
O	Mariestad	Balans	Ingen förändring	0		Övrig kommun <25 000
O	Lidköping	Brist	Ingen förändring	0		Övrig kommun >25 000
O	Skara	Brist	Ingen förändring	0		Högskoleort <75000
O	Skövde	Brist	Ingen förändring	0		Högskoleort <75000
O	Hjo	Balans	Ingen förändring	0		Övrig kommun <25 000
O	Tidaholm	Balans	Ingen förändring	53		Övrig kommun <25 000
O	Falköping	Balans	Ingen förändring	0		Övrig kommun >25 000
S	Kil	Balans	Ingen förändring	31		Övrig kommun <25 000
S	Eda	Balans	Ingen förändring	3		Övrig kommun <25 000
S	Torsby	Balans	Ingen förändring	0		Övrig kommun <25 000
S	Storfors	Balans	Ingen förändring	136		Övrig kommun <25 000
S	Hammarö	Brist	Ingen förändring	0		Övrig kommun <25 000
S	Munkfors	Överskott	Ingen förändring	216	35	Övrig kommun <25 000
S	Forshaga	Balans	Ingen förändring	16		Övrig kommun <25 000
S	Grums	Överskott	Ingen förändring	77	24	Övrig kommun <25 000
S	Årjäng	Brist	Ingen förändring	0		Övrig kommun <25 000

Län	Kommun	Läget på bostads- marknaden i januari 2011	Förväntad utveckling 2011-2012	Rivningar pga uthyrnings- svårigheter 2000-2010 SCB	Kan komma att riva 2011-2012	Kommuntyp
S	Sunne	Brist	Ingen förändring	0		Övrig kommun <25 000
S	Karlstad	Balans	Ingen förändring	0		Högskoleort >75000
S	Kristinehamn	Balans	Ingen förändring	174		Övrig kommun <25 000
S	Filipstad	Balans	Ingen förändring	422		Övrig kommun <25 000
S	Hagfors	Överskott	Ingen förändring	248		Övrig kommun <25 000
S	Arvika	Brist	Brist minskar	26		Högskoleort <75000
S	Säffle	Balans	Överskott minskar	0		Övrig kommun <25 000
T	Lekeberg	Brist	Brist minskar	0		Övrig kommun <25 000
T	Laxå	Överskott	Ingen förändring	481		Övrig kommun <25 000
T	Hallsberg	Brist	Ingen förändring	243		Övrig kommun <25 000
T	Degerfors	Överskott	Överskott minskar	364		Övrig kommun <25 000
T	Hällefors	Balans	Ingen förändring	233		Högskoleort <75000
T	Ljusnarsberg	Överskott	Ingen förändring	147	6	Övrig kommun <25 000
T	Örebro	Balans	Ingen förändring	0		Högskoleort >75000
T	Kumla	Brist	Ingen förändring	50		Övrig kommun <25 000
T	Askersund	Balans	Ingen förändring	145		Övrig kommun <25 000
T	Karlskoga	Överskott	Ingen förändring	920	230	Övrig kommun >25 000
T	Nora	Brist	Brist uppstår/ökar	0		Övrig kommun <25 000
T	Lindesberg	Brist	Brist minskar	111		Övrig kommun <25 000
U	Skinnskatteberg	Överskott	Överskott minskar	48		Övrig kommun <25 000
U	Surahammar	Överskott	Ingen förändring	197	30	Övrig kommun <25 000
U	Kungsör	Överskott	Överskott minskar	0		Övrig kommun <25 000
U	Hallstahammar	Överskott	Ingen förändring	495		Övrig kommun <25 000
U	Norberg	Överskott	Ingen förändring	27		Övrig kommun <25 000
U	Västerås	Balans	Ingen förändring	64		Högskoleort >75000
U	Sala	Brist	Ingen förändring	0		Övrig kommun <25 000
U	Fagersta	Överskott	Ingen förändring	39		Övrig kommun <25 000
U	Köping	Balans	Ingen förändring	209		Övrig kommun <25 000
U	Arboga	Överskott	Ingen förändring	9		Övrig kommun <25 000
W	Vansbro	Överskott	Ingen förändring	27	33	Övrig kommun <25 000
W	Malung	Balans	Ingen förändring	77		Övrig kommun <25 000
W	Gagnef	Brist	Brist minskar	11		Övrig kommun <25 000
W	Leksand	Balans	Brist minskar	0		Övrig kommun <25 000
W	Rättvik	Brist	Brist minskar	0		Övrig kommun <25 000
W	Orsa	Brist	Ingen förändring	0		Övrig kommun <25 000
W	Älvdalen	Balans	Ingen förändring	6		Övrig kommun <25 000
W	Smedjebacken	Balans	Ingen förändring	474		Övrig kommun <25 000
W	Mora	Brist	Brist uppstår/ökar	0		Övrig kommun <25 000
W	Falun	Brist	Ingen förändring	0		Högskoleort <75000
W	Borlänge	Brist	Brist uppstår/ökar	0		Högskoleort <75000
W	Säter	Balans	Ingen förändring	0		Övrig kommun <25 000
W	Hedemora	Överskott	Ingen förändring	164	30	Övrig kommun <25 000
W	Avesta	Överskott	Ingen förändring	0		Övrig kommun <25 000
W	Ludvika	Brist	Ingen förändring	257		Övrig kommun >25 000
X	Ockelbo	Balans	Ingen förändring	0		Övrig kommun <25 000
X	Hofors	Överskott	Ingen förändring	295	60	Övrig kommun <25 000
X	Ovanåker	Överskott	Överskott minskar	10		Övrig kommun <25 000
X	Nordanstig	Balans	Ingen förändring	190		Övrig kommun <25 000
X	Ljusdal	Balans	Överskott ökar	223		Övrig kommun <25 000

Län	Kommun	Läget på bostads- marknaden i januari 2011	Förväntad utveckling 2011-2012	Rivningar pga uthyrnings- svårigheter 2000-2010 SCB	Kan komma att riva 2011-2012	Kommuntyp
X	Gävle	Balans	Överskott minskar	32		Högskoleort >75000
X	Sandviken	Balans	Ingen förändring	730		Övrig kommun >25 000
X	Söderhamn	Överskott	Överskott minskar	853	167	Övrig kommun >25 000
X	Bollnäs	Balans	Ingen förändring	112		Övrig kommun >25 000
X	Hudiksvall	Balans	Ingen förändring	0		Övrig kommun >25 000
Y	Ånge	Balans	Ingen förändring	134	80	Övrig kommun <25 000
Y	Timrå	Balans	Brist uppstår/ökar	77		Övrig kommun <25 000
Y	Härnösand	Balans	Ingen förändring	337		Högskoleort <75000
Y	Sundsvall	Balans	Ingen förändring	150		Högskoleort >75000
Y	Kramfors	Överskott	Ingen förändring	257	20	Övrig kommun <25 000
Y	Sollefteå	Balans	Ingen förändring	231	18	Övrig kommun <25 000
Y	Örnsköldsvik	Balans	Ingen förändring	26		Högskoleort <75000
Z	Ragunda	Överskott	Överskott ökar	32	26	Övrig kommun <25 000
Z	Bräcke	Balans	Överskott minskar	107		Övrig kommun <25 000
Z	Krokom	Överskott	Ingen förändring	148		Övrig kommun <25 000
Z	Strömsund	Överskott	Överskott ökar	384	25	Övrig kommun <25 000
Z	Åre	Balans	Ingen förändring	0		Övrig kommun <25 000
Z	Berg	Balans	Ingen förändring	0		Övrig kommun <25 000
Z	Härjedalen	Överskott	Överskott minskar	4	30	Övrig kommun <25 000
Z	Östersund	Brist	Brist minskar	0		Högskoleort <75000
AC	Nordmaling	Balans	Ingen förändring	0		Övrig kommun <25 000
AC	Bjurholm	Överskott	Ingen förändring	0		Övrig kommun <25 000
AC	Vindeln	Överskott	Ingen förändring	0		Övrig kommun <25 000
AC	Robertsfors	Överskott	Ingen förändring	0		Övrig kommun <25 000
AC	Norsjö	Överskott		14		Övrig kommun <25 000
AC	Malå	Balans	Ingen förändring	0		Övrig kommun <25 000
AC	Storuman	Balans	Ingen förändring	0		Övrig kommun <25 000
AC	Sorsele	Överskott	Ingen förändring	0		Övrig kommun <25 000
AC	Dorotea	Balans	Ingen förändring	79		Övrig kommun <25 000
AC	Vännäs	Balans	Ingen förändring	0		Övrig kommun <25 000
AC	Vilhelmina	Balans	Överskott ökar	67	50	Övrig kommun <25 000
AC	Åsele	Överskott	Överskott ökar	89	17	Övrig kommun <25 000
AC	Umeå	Brist	Ingen förändring	0		Högskoleort >75000
AC	Lycksele	Balans	Ingen förändring	0		Övrig kommun <25 000
AC	Skellefteå	Balans	Ingen förändring	257	16	Högskoleort <75000
BD	Arvidsjaur	Brist	Brist uppstår/ökar	2		Övrig kommun <25 000
BD	Arjeplog	Brist	Ingen förändring	0		Övrig kommun <25 000
BD	Jokkmokk	Balans	Ingen förändring	106		Övrig kommun <25 000
BD	Överkalix	Överskott	Ingen förändring	24		Övrig kommun <25 000
BD	Kalix	Balans	Ingen förändring	82		Övrig kommun <25 000
BD	Övertorneå	Överskott	Överskott ökar	21		Övrig kommun <25 000
BD	Pajala	Balans	Brist uppstår/ökar	18		Övrig kommun <25 000
BD	Gällivare	Brist	Brist uppstår/ökar	628		Övrig kommun <25 000
BD	Älvsbyn	Balans	Ingen förändring	90		Övrig kommun <25 000
BD	Luleå	Brist	Ingen förändring	46		Högskoleort <75000
BD	Piteå	Balans	Ingen förändring	8		Högskoleort <75000
BD	Boden	Överskott	Ingen förändring	456	12	Övrig kommun >25 000
BD	Haparanda	Balans	Ingen förändring	0		Övrig kommun <25 000
BD	Kiruna	Brist	Ingen förändring	368		Övrig kommun <25 000
Hela landet				16 764	1 134	

Bilaga 3

Förväntat bostadsbyggande per kommun

Län	Kommun	Förväntat bostadsbyggande 2011	Antal bostäder/ tusen inv. 2011	Förväntat bostadsbyggande 2012	Anser att det behöver byggas mer	Befolkning 2010-12-31	Flyttningsnetto
AB	Upplands Väsby	300	7,6	350	Ja	39 289	428
AB	Vallentuna	250	8,3	250	Ja	30 114	566
AB	Österåker	200	5,1	200	Ja	39 521	113
AB	Värmdö	237	6,2	377	Nej	38 301	333
AB	Järfälla	300	4,5	350	Ja	66 211	515
AB	Ekerö	130	5,1	150	Ja	25 410	162
AB	Huddinge	400	4,1	400	Nej	97 453	927
AB	Botkyrka	200	2,4	250	Ja	82 608	634
AB	Salem	40	2,6	95	Nej	15 391	9
AB	Haninge	400	5,2	300	Ja	77 054	256
AB	Tyresö	278	6,5	190	Ja	42 947	117
AB	Upplands-Bro	100	4,2	150	Ja	23 676	281
AB	Nykvarn	104	11,1	175	Nej	9 331	35
AB	Täby	500	7,8	600	Ja	63 789	541
AB	Danderyd	70	2,2	70	Ja	31 330	126
AB	Sollentuna	391	6,0	413		64 630	901
AB	Stockholm	3750	4,4	3750	Ja	847 073	10 742
AB	Södertälje	500	5,8	300	Ja	86 246	590
AB	Nacka	900	10,0	1200	Nej	90 108	1 387
AB	Sundbyberg	900	23,3	750	Ja	38 633	530
AB	Solna	750	11,0	775	Ja	68 144	571
AB	Lidingö	100	2,3	150	Ja	44 017	313
AB	Vaxholm	35	3,2	25	Ja	10 965	79
AB	Norrtälje	150	2,7	300	Ja	56 080	251
AB	Sigtuna	322	8,1	404	Ja	39 990	498
AB	Nynäshamn	100	3,8	150	Nej	26 032	224
C	Häbo	45	2,3	50	Ja	19 629	76
C	Älvkarleby	18	2,0	10	Ja	9 103	31
C	Knivsta	140	9,5	150	Nej	14 724	134
C	Heby	40	3,0	20	Ja	13 382	40
C	Tierp	85	4,2	100	Nej	20 125	138
C	Uppsala	1500	7,6	1500	Ja	197 787	1 687
C	Enköping	150	3,8	200	Nej	39 759	402
C	Östhammar	60	2,8	45	Nej	21 373	13
D	Vingåker	6	0,7	6	Nej	8 893	-3
D	Gnesta	80	7,7	110	Nej	10 360	25
D	Nyköping	300	5,8	300	Ja	51 644	456
D	Oxelösund	89	8,0	30	Nej	11 193	83
D	Flen	20	1,2	25	Ja	16 028	-37
D	Katrineholm	55	1,7	90	Ja	32 428	121
D	Eskilstuna	300	3,1	500	Ja	96 311	536
D	Strängnäs	180	5,6	180	Ja	32 419	340
D	Trosa	60	5,2	140	Nej	11 462	11

Län	Kommun	Förväntat bostadsbyggande 2011	Antal bostäder/ tusen inv. 2011	Förväntat bostadsbyggande 2012	Anser att det behöver byggas mer	Befolkning 2010-12-31	Flyttningsnetto
E	Ödeshög	5	0,9	5	Nej	5 284	-26
E	Ydre	5	1,4	5	Nej	3 672	12
E	Kinda	24	2,5	24	Nej	9 762	-23
E	Boxholm	10	1,9	10	Nej	5 221	-22
E	Åtvidaberg	5	0,4	15	Nej	11 504	44
E	Finspång	25	1,2	30	Ja	20 747	39
E	Valdemarsvik	20	2,6	20	Nej	7 760	-22
E	Linköping	350	2,4	600	Ja	146 416	1 129
E	Norrköping	260	2,0	260	Ja	130 050	397
E	Söderköping	80	5,7	80	Nej	14 024	-9
E	Motala	75	1,8	60	Nej	41 955	70
E	Vadstena	5	0,7	5	Ja	7 391	1
E	Mjölby	40	1,5	55	Nej	25 856	129
F	Aneby	20	3,1	20	Ja	6 393	-30
F	Gnosjö	20	2,1	5	Ja	9 546	-18
F	Mullsjö	10	1,4	30	Nej	7 033	-20
F	Habo	85	7,9	150	Nej	10 741	-18
F	Gislaved	50	1,7	30	Nej	29 111	-123
F	Vaggeryd	40	3,1	60	Nej	12 991	-8
F	Jönköping	900	7,1	770	Ja	127 382	588
F	Nässjö	30	1,0	25	Ja	29 339	-113
F	Värnamo	30	0,9	60	Nej	32 833	41
F	Sävsjö	10	0,9	10	Ja	10 830	-25
F	Vetlanda	85	3,2	30	Ja	26 304	-18
F	Eksjö	30	1,8	50	Ja	16 244	-33
F	Tranås	30	1,7	30	Nej	18 119	117
G	Uppvidinge	0	0,0	0	Ja	9 244	-67
G	Lessebo	3	0,4	3	Nej	8 139	-11
G	Tingsryd		0,0			12 231	-69
G	Alvesta	20	1,1	40	Ja	18 802	54
G	Älmhult	40	2,6	70	Ja	15 603	49
G	Markaryd		0,0			9 619	79
G	Växjö	400	4,8	400	Ja	83 005	516
G	Ljungby	100	3,7	80	Nej	27 297	-63
H	Högsby	0	0,0	0	Ja	5 777	-70
H	Torsås				Nej	6 962	-58
H	Mörbylånga	60	4,3	50	Ja	14 021	180
H	Hultsfred	5	0,4	20	Nej	13 696	-103
H	Mönsterås	30	2,3	50	Nej	12 909	-21
H	Emmaboda	5	0,5	25	Nej	9 187	33
H	Kalmar	400	6,4	350	Ja	62 815	267
H	Nybro	20	1,0	20	Nej	19 651	104
H	Oskarshamn	30	1,1	100	Nej	26 163	-55
H	Västervik	80	2,2	60	Nej	36 206	61
H	Vimmerby	20	1,3	100	Nej	15 473	-42
H	Borgholm	40	3,7	25	Ja	10 676	-35
I	Gotland	240	4,2	200	Nej	57 269	96
K	Olofström	30	2,3	10	Nej	12 988	-68
K	Karlskrona	563	8,8	641	Nej	64 032	633
K	Ronneby				Nej	28 254	-120
K	Karlshamn	330	10,6	100	Nej	31 143	213
K	Sölvesborg	40	2,4	60	Ja	16 810	66

Län	Kommun	Förväntat bostadsbyggande 2011	Antal bostäder/ tusen inv. 2011	Förväntat bostadsbyggande 2012	Anser att det behöver byggas mer	Befolkning 2010-12-31	Flyttningsnetto
M	Svalöv		0,0			13 242	-61
M	Staffanstorps	40	1,8	150	Ja	22 259	154
M	Burlöv	150	9,0	100	Ja	16 701	92
M	Vellinge	150	4,5	250	Ja	33 303	116
M	Östra Göinge	5	0,4	5	Nej	13 590	103
M	Örkelljunga	20	2,1	25	Nej	9 631	42
M	Bjuv	6	0,4	22	Nej	14 841	14
M	Kävlinge	165	5,7	236	Nej	29 013	170
M	Lomma	220	10,2	190	Ja	21 559	398
M	Svedala	120	6,1	250	Nej	19 822	90
M	Skurup	100	6,7	150	Nej	14 981	92
M	Sjöbo	75	4,1	95	Ja	18 112	-28
M	Hörby	27	1,8	32	Nej	14 840	66
M	Höör	50	3,2	50	Nej	15 460	150
M	Tomelilla	10	0,8	18	Ja	12 914	-17
M	Bromölla	30	2,4	90	Nej	12 272	-4
M	Osby	20	1,6	25	Ja	12 724	96
M	Perstorp	25	3,5	20	Nej	7 061	82
M	Klippan	50	3,0	25	Ja	16 515	132
M	Åstorp	46	3,1	64	Ja	14 737	39
M	Båstad	48	3,4		Nej	14 278	57
M	Malmö	1900	6,4	2100	Ja	298 963	2 825
M	Lund	850	7,7	850	Ja	110 488	768
M	Landskrona				Nej	41 724	441
M	Helsingborg	1164	9,0	1196	Nej	129 177	506
M	Höganäs	125	5,1	175	Ja	24 637	193
M	Eslöv	150	4,7	170	Nej	31 587	212
M	Ystad	220	7,8	130	Nej	28 338	297
M	Trelleborg	254	6,0	224	Ja	42 219	259
M	Kristianstad	200	2,5	200	Ja	79 543	573
M	Simrishamn		0,0			19 297	111
M	Ängelholm	110	2,8	200	Ja	39 394	302
M	Hässleholm	130	2,6	90	Nej	50 107	113
N	Hylte	15	1,5	15	Nej	10 177	-91
N	Halmstad	480	5,2	500	Nej	91 800	484
N	Laholm	40	1,7	60	Ja	23 390	53
N	Falkenberg	150	3,7	125	Nej	41 008	259
N	Varberg	350	6,0	380	Ja	58 084	487
N	Kungsbacka	550	7,3	550	Ja	75 025	750
O	Härryda	200	5,8	200	Ja	34 463	186
O	Partille	240	6,8	200	Nej	35 084	534
O	Öckerö	25	2,0	30	Ja	12 449	122
O	Stenungsund	150	6,2	150	Ja	24 292	202
O	Tjörn	215	14,4	48	Nej	14 955	-25
O	Orust	20	1,3	24	Nej	15 221	-38
O	Sotenäs	90	9,9	130	Nej	9 052	2
O	Munkedal	28	2,8	93	Ja	10 181	-33
O	Tanum	150	12,1	150	Nej	12 370	167
O	Dals-Ed	32	6,8	20	Nej	4 692	-18
O	Färgelanda	8	1,2	8	Nej	6 654	-18
O	Ale	260	9,5	400	Ja	27 442	-24
O	Lerum	100	2,6	130	Ja	38 580	109
O	Vårgårda	30	2,7	52	Ja	10 943	-45
O	Bollebygd	35	4,2	35	Ja	8 375	116

Län	Kommun	Förväntat bostadsbyggande 2011	Antal bostäder/ tusen inv. 2011	Förväntat bostadsbyggande 2012	Anser att det behövs byggas mer	Befolkning 2010-12-31	Flyttningsnetto
O	Grästorps	10	1,7	10	Ja	5 776	-70
O	Essunga	34	6,1	22	Nej	5 564	-35
O	Karlsborg	20	3,0	30	Nej	6 752	8
O	Gullspång	2	0,4	3	Nej	5 291	-9
O	Tranemo	10	0,9	10	Ja	11 587	-39
O	Bengtsfors	25	2,6	40	Nej	9 791	9
O	Mellerud	0	0,0	0	Nej	9 179	-31
O	Lilla Edet	155	12,3	105	Nej	12 578	-194
O	Mark	50	1,5	90	Nej	33 845	49
O	Svenljunga	30	2,9	20	Nej	10 288	11
O	Herrljunga	20	2,1	30	Nej	9 314	-24
O	Vara	50	3,2	50	Nej	15 762	28
O	Götene	40	3,0	40	Ja	13 223	8
O	Tibro	8	0,8	45	Ja	10 560	-36
O	Töreboda	3	0,3	3	Nej	9 113	-77
O	Göteborg	2700	5,3	2200	Ja	513 751	3 021
O	Mölnadal	200	3,3	483	Ja	60 973	170
O	Kungälv	200	4,8	500	Nej	41 241	319
O	Lysekil	80	5,5	75	Ja	14 521	39
O	Uddevalla	100	1,9	100	Ja	51 868	216
O	Strömstad	100	8,5	100	Ja	11 808	107
O	Vänersborg	31	0,8	98	Ja	36 857	-8
O	Trollhättan	70	1,3	120	Nej	55 248	286
O	Alingsås	190	5,0	315	Nej	37 796	208
O	Borås	440	4,3	790	Nej	103 294	608
O	Ulricehamn	60	2,6	60	Ja	22 838	122
O	Åmål	10	0,8	50	Nej	12 295	-84
O	Mariestad	35	1,5	40	Nej	23 741	-43
O	Lidköping	70	1,8	100	Ja	38 048	70
O	Skara	50	2,7	60	Ja	18 314	-127
O	Skövde	385	7,5	240	Nej	51 402	306
O	Hjo	2	0,2	2	Ja	8 841	-4
O	Tidaholm	12	1,0	10	Nej	12 572	-51
O	Falköping	40	1,3	60	Nej	31 513	137
S	Kil	48	4,1	30	Nej	11 706	-9
S	Eda	16	1,9		Nej	8 524	-13
S	Torsby	25	2,0	25	Nej	12 414	-21
S	Storfors	2	0,5	0	Nej	4 273	-73
S	Hammarö	85	5,7	155	Nej	14 926	47
S	Munkfors	32	8,5	0	Nej	3 771	4
S	Forshaga	10	0,9	20	Nej	11 266	-118
S	Grums	3	0,3	10	Nej	9 091	-24
S	Årjäng	25	2,5	60	Nej	9 855	-22
S	Sunne	20	1,5	25	Ja	13 255	-18
S	Karlstad	400	4,7	400	Nej	85 753	842
S	Kristinehamn	15	0,6	20	Ja	23 808	-54
S	Filipstad	12	1,1	4	Nej	10 562	-6
S	Hagfors	5	0,4	5	Nej	12 480	-44
S	Arvika	20	0,8	60	Ja	26 034	12
S	Säffle	0	0,0	28	Nej	15 547	-14
T	Lekeberg	20	2,8	20	Nej	7 134	-26
T	Laxå	6	1,1	8	Ja	5 686	-45
T	Hallsberg	20	1,3	40	Nej	15 275	29

Län	Kommun	Förväntat bostadsbyggande 2011	Antal bostäder/ tusen inv. 2011	Förväntat bostadsbyggande 2012	Anser att det behöver byggas mer	Befolkning 2010-12-31	Flyttningsnetto
T	Degerfors	4	0,4	4	Nej	9 641	-9
T	Hällefors	0	0,0	0	Nej	7 220	-88
T	Ljusnarsberg	0	0,0	0	Nej	4 931	-67
T	Örebro	600	4,4	600	Nej	135 460	875
T	Kumla	70	3,4	80	Ja	20 456	163
T	Askersund	15	1,3	20	Nej	11 278	-4
T	Karlskoga	20	0,7	20	Nej	29 668	-13
T	Nora	35	3,4	25	Ja	10 447	133
T	Lindesberg	15	0,7	20	Ja	23 034	57
U	Skinnskatteberg	3	0,7	3	Nej	4 445	-101
U	Surahammar	20	2,0	20	Nej	9 949	-32
U	Kungsör	5	0,6	5	Nej	8 089	-24
U	Hallstahammar	15	1,0	20	Nej	15 175	38
U	Norberg	0	0,0	0	Nej	5 723	19
U	Västerås	500	3,6	500	Ja	137 207	827
U	Sala	90	4,2	90	Nej	21 535	23
U	Fagersta	10	0,8	10	Nej	12 443	215
U	Köping	10	0,4	25	Ja	24 905	98
U	Arboga	5	0,4	85	Nej	13 285	27
W	Vansbro	0	0,0	0	Nej	6 805	-16
W	Malung	8	0,8	14		10 356	-13
W	Gagnef	10	1,0	25	Nej	10 097	27
W	Leksand	40	2,6	60	Nej	15 289	37
W	Rättvik	50	4,6	40	Nej	10 811	91
W	Orsa	5	0,7	20	Ja	6 922	14
W	Älvdalen	5	0,7	10	Nej	7 207	-31
W	Smedjebacken	34	3,2	15	Ja	10 715	-7
W	Mora	80	4,0	60	Ja	20 153	41
W	Falun	190	3,4	90	Ja	56 044	271
W	Borlänge	180	3,7	150	Nej	49 251	406
W	Säter	8	0,7	12	Nej	10 840	-59
W	Hedemora	10	0,7	10	Nej	15 164	21
W	Avesta	20	0,9	25	Nej	21 583	-98
W	Ludvika	57	2,2	85	Nej	25 810	241
X	Ockelbo	5	0,8	5	Nej	5 936	5
X	Hofors	0	0,0	0	Nej	9 741	-71
X	Ovanåker	0	0,0	0	Ja	11 440	-53
X	Nordanstig	2	0,2	5	Ja	9 611	-17
X	Ljusdal	10	0,5	10	Nej	19 065	69
X	Gävle	300	3,2	300	Nej	95 055	551
X	Sandviken	45	1,2	45	Nej	36 916	38
X	Söderhamn	10	0,4	20	Nej	25 647	-3
X	Bollnäs	23	0,9	20	Ja	26 248	106
X	Hudiksvall	35	0,9	70	Nej	36 849	83
Y	Ånge	2	0,2	2	Nej	10 053	-20
Y	Timrå	10	0,6	15	Nej	17 990	107
Y	Härnösand	10	0,4	10	Nej	24 611	-33
Y	Sundsvall	343	3,6	299	Nej	95 732	183
Y	Kramfors	10	0,5		Nej	18 911	-94
Y	Sollefteå	5	0,2	5	Nej	20 255	-37
Y	Örnsköldsvik	110	2,0	90	Nej	55 073	-30

Län	Kommun	Förväntat bostadsbyggande 2011	Antal bostäder/ tusen inv. 2011	Förväntat bostadsbyggande 2012	Anser att det behöver byggas mer	Befolkning 2010-12-31	Flyttningsnetto
Z	Ragunda	3	0,5	2	Ja	5 590	20
Z	Bräcke				Nej	6 885	57
Z	Krokom	40	2,8	50	Ja	14 535	54
Z	Strömsund	18	1,5	2	Ja	12 185	-31
Z	Åre	50	4,9	150	Ja	10 274	-27
Z	Berg	6	0,8	10	Nej	7 352	-39
Z	Härjedalen	20	1,9	20	Ja	10 454	-53
Z	Östersund	172	2,9	100	Nej	59 416	106
AC	Nordmaling	10	1,4	10	Ja	7 098	-71
AC	Bjurholm	0	0,0	1	Nej	2 460	-22
AC	Vindeln	2	0,4	2	Nej	5 507	11
AC	Robertfors	4	0,6	4	Ja	6 831	-25
AC	Norsjö	1	0,2	40	Nej	4 304	-17
AC	Malå	0	0,0	0	Ja	3 274	-18
AC	Storuman	40	6,5	40	Nej	6 120	-66
AC	Sorsele				Nej	2 736	4
AC	Dorotea	0	0,0	0	Nej	2 878	-2
AC	Vännäs	5	0,6	5	Ja	8 414	64
AC	Vilhelmina	15	2,1	15	Nej	7 135	19
AC	Åsele	0	0,0	0	Nej	3 039	-46
AC	Umeå	400	3,5	500	Ja	115 473	728
AC	Lycksele	56	4,5	5	Nej	12 376	-22
AC	Skellefteå	100	1,4	100	Nej	71 641	-90
BD	Arvidsjaur	27	4,1	25	Ja	6 529	-51
BD	Arjeplog	0	0,0	0	Ja	3 161	40
BD	Jokkmokk	0	0,0	0	Ja	5 170	-17
BD	Överkalix	1	0,3	0	Nej	3 611	-23
BD	Kalix	20	1,2	20	Nej	16 740	-129
BD	Övertorneå	0	0,0	0	Nej	4 812	-52
BD	Pajala	0	0,0	20	Ja	6 282	26
BD	Gällivare	110	6,0	80	Ja	18 425	-35
BD	Älvsbyn	10	1,2	20	Nej	8 335	-30
BD	Luleå	370	5,0	260	Ja	74 178	63
BD	Piteå	50	1,2	50	Ja	40 892	53
BD	Boden	30	1,1	30	Ja	27 471	94
BD	Haparanda	10	1,0	10	Nej	10 059	-52
BD	Kiruna	20	0,9	25	Ja	22 944	-28
	Hela landet	39 483	4,2	42 301		9 415 570	49 948

Rapporten speglar bland annat kommunernas bedömningar av det aktuella läget på bostadsmarknaden. Förväntat bostadsbyggande och kommunernas arbete med boendeplanering belyses också, liksom insatser för särskilda grupper.

Kommuner som uppger att det är brist på bostäder i kommunen som helhet ökar åter igen. Samtidigt minskar antalet kommuner som upplever ett överskott på bostäder. Försäljningarna av allmännyttiga lägenheter 2010 minskar jämfört med 2009 års nivå, men siffran är relativt hög i ett längre tidsperspektiv. Det är fortfarande Storstockholm som står för en övervägande del av antalet försäljningar. De flesta lägenheterna i Storstockholm säljs till bostadsrättsföreningar.

Bostadsmarknadsenkäten 2011–2012 bygger på resultat från Boverkets och länsstyrelsernas bostadsmarknadsenkät. Kommuner-
na besvarade enkäten i januari 2011. Alla utom tre kommuner har besvarat årets enkät.



Boverket

Myndigheten för samhällsplanering,
byggande och boende

Box 534, 371 23 Karlskrona
Besök: Drottninggatan 18
Telefon: 0455-35 30 00
Webbplats: www.boverket.se