



Boverket

Myndigheten för samhällsplanering,
byggande och boende

Rapport 2014:2

Regionala skillnader i bostadssektorn



Regionala skillnader i bostadssektorn

Boverket januari 2014

Titel: Regionala skillnader i bostadssektorn

Rapport: 2014:2

Utgivare: Boverket januari 2014

Upplaga: 1

Antal ex: 80

Tryck: Boverket internt

ISBN tryck: 978-91-7563-095-3

ISBN pdf: 978-91-7563-096-0

Sökord: bostadsbestånd, bostadstäthet, fastighetspriser, befolkning, regioner, storstadsområden, högskoleorter, större kommuner, mindre kommuner, småhus, flerbostadshus, hyreshus, hyresrätt, bostadsrätt, nybyggnad, ombyggnad, rivning, omvandling, statistik

Dnr: 1399-5443/2013

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 2014

Förord

Boverket ska enligt sin instruktion aktualisera statistik, följa och analysera utvecklingen på bostadsmarknaden, såväl i nationellt perspektiv som på regional nivå.

Åren 2009-2011 fick Boverket i uppdrag att redovisa regionala skillnader på bostadsmarknaden. Kapitel 5 i "Bostadsfinansiering" (Ds 2005:39), som togs fram av en arbetsgrupp inom regeringskansliet, var utgångspunkt. Enligt en promemoria från Socialdepartementet den 2 mars 2012 önskas fortsatta rapporter i ämnet.

Det har vuxit fram regionala skillnader i bostadssektorn de senaste 20 åren som till stor del har samband med befolkningsutvecklingen. Denna rapport har tagits fram för att ytterligare belysa den utvecklingen.

Rapporten är sammanställd av Rolf-Erik Román, expert på styrmedelsenheten.

Karlskrona januari 2014

Janna Valik
generaldirektör

Innehåll

Sammanfattning	7
Statistiskt underlag	8
Bostadsbestånd och befolkning i landets kommuner 1975, 1990 och 2010-2012	9
<i>Bostadstäthet</i>	9
Utveckling av fastighetspriser 1975-1990, 1990-2010 och 2010-2012	13
<i>Fastighetsprisindex</i>	13
<i>Medelpriser</i>	17
Bostadsbeståndet 1975, 1990 och 2010-2012	18
<i>Hustyper (småhus och flerbostadshus)</i>	19
<i>Fördelning mellan upplåtelseformer</i>	22
<i>Ägarkategorier i hyresrätt, flerbostadshus</i>	25
Nybyggnad, ombyggnad, rivning, omvandling	27
<i>Nybyggnad totalt och relation till folkmängden</i>	27
<i>Nybyggnad 1991-2012, småhus och flerbostadshus</i>	30
<i>Tillskott (nybyggnad, ombyggnad, rivning) 1991-2012, flerbostadshus</i>	33
<i>Omvandlingar till bostadsrätt i flerbostadshus 1991-2012</i>	39
Bilaga	
Appendix	

Sammanfattning

Det har vuxit fram regionala skillnader i bostadssektorn de senaste dryga 20 åren som till stor del har samband med befolkningsutvecklingen. Befolkningstillväxten var starkare och mer differentierad mellan regionerna 1990-2010 än 1975-1990. Bostadstätheten (antal lägenheter per 100 invånare) ökade i alla kommungrupper 1975-90 medan den fortsatte att öka i de mindre folkrika kommunerna (till följd av stagnerande befolkningsutveckling) och gick ned i storstadsområdena (som hade en stark befolkningsutveckling) 1990-2010. Bostadsbrist blev då ett allvarligt problem i storstadsområdena.

Den reala prisutvecklingen (fastighetsprisindex deflaterat med konsumentprisindex) på småhus för permanentboende har varit starkare i storstadsområdena än i de mindre folkrika kommunerna båda perioderna och starkare i genomsnitt i hela riket den senare perioden, 3 % per år 1990-2010 mot 0 % per år i 1975-90, då den allmänna inflationen och därmed också de nominella prisökningarna var högre än under den senare perioden. Efter år 2010 bröts uppgången. Åren 2010-2012 gick priserna på småhus i reala termer i genomsnitt ned med drygt 2 % per år.

Det var, att döma av uppgifter från folk- och bostadsräkningarna 1975 och 1990 respektive fastighetsregistret 2010, mest tillskott av småhuslägenheter 1975-1990 (80 % av totala tillskottet om en halv miljon lägenheter) och mest tillskott av lägenheter i flerbostadshus 1990-2010 (75 % av totala tillskottet om ca 460 000 lägenheter).

Det har varit en tillbakagång för hyresrätten både 1975-90 och 1990-2010. Den senare perioden var det i Storstockholm (särskilt i Stockholms stad) en närmast extrem tillbakagång för hyresrätten och uppgång för bostadsrätten. Huvudskälet till detta var ombildningar från hyresrätt till bostadsrätt i samband med försäljning av bostadsfastigheter.

Åren 2011 och 2012 skedde dock ombildningar från hyresrätt till bostadsrätt i måttlig omfattning jämfört med under det föregående decenniet.

I början av 1990-talet var nybyggandet av bostäder i förhållande till befolkningsunderlaget högst i de mindre folkrika kommunerna och lägst i storstadsområdena. Efter den skarpa nedgången i bostadsproduktionen från mitten av 1990-talet blev det tvärtom till följd av en måttlig uppgång i storstadsområdena och fortsatt mycket lågt bostadsbyggande i de mindre folkrika kommunerna. Det var byggandet av privata hyresrätter som låg på en särskilt hög nivå i kommunerna med mindre än 25 000 invånare i början av 1990-talet, men det var allmännyttan som senare stod för rivningarna.

Statistiskt underlag

När inte annat anges har det statistiska underlaget till denna redovisning hämtats från Statistiska Centralbyråns (SCB) webbplats eller från data på objektnivå som levererats på beställning från SCB till Boverket.

I denna promemoria redovisas bland annat uppgifter om bostadsbestånd och folkmängd i riket och olika kommungrupper åren 1975, 1990, 2010, 2011 och 2012. I ett appendix redovisas även uppgifter om bostadsbestånd och folkmängd år 1960.

Boverket tillämpar en indelning av Sveriges kommuner i sju grupper i sina årliga bostadsmarknadsrapporter. Dessa är vart och ett av de tre storstadsområdena (enligt SCB:s definition från och med år 2005), högskolekommuner med minst 75 000 invånare respektive mindre än 75 000 invånare (2008-12-31) och övriga kommuner med minst 25 000 invånare respektive mindre än 25 000 invånare. Samma indelning används i denna rapport.

Uppgifter om folkmängd i samtliga rikets kommuner den 31 december respektive år enligt nu aktuell kommunindelning har hämtats från en tabell publicerad på SCB:s webbplats.

Uppgifter om bostadsbestånd 1975 och 1990 är hämtade från folk- och bostadsräkningarna dessa år. Uppgifter om bostadsbestånd 2010, 2011 och 2012 är hämtade från fastighetstaxeringsregistret.

Uppgifter om antal lägenheter i samtliga rikets kommuner per den 1 november 1975 har hämtats från statistikdatabasen på SCB:s webbplats. Där redovisas antal lägenheter per kommun med 1992 års kommunindelning (286 kommuner). Avvikelsen från nu aktuell kommunindelning (med 290 kommuner) är ganska måttlig och torde ha mindre betydelse i detta sammanhang med redovisning av bostadsbeståndet i sju kommungrupper.

Uppgifter om antal lägenheter i samtliga rikets kommuner per den 1 november 1990 har hämtats ur beställt material från SCB med 1990 års kommunindelning (284 kommuner) med redovisning per församling. Summering per kommun och uppdatering till nu gällande kommunindelning (290 kommuner) har skett.

Uppgifter om antal lägenheter i samtliga rikets kommuner per den 31 december 2010, 2011 och 2012 med aktuell kommunindelning har hämtats ur beställt material från SCB med data från fastighetstaxeringsregistret.

Bostadsbestånd och befolkning i landets kommuner 1975, 1990 och 2010-2012

Bostadstäthet

Hur utbudet av permanentbostäder förhåller sig till befolkningens storlek (antal bostäder per 100 invånare) kan kallas kommunens, kommungruppens eller rikets bostadstäthet. Vid årsskiftet 2010/2011 fanns i riket som helhet 47,9 bostäder per 100 invånare. En hög eller låg bostadstäthet säger i sig inte att det råder överskott eller brist på bostäder i den enskilda kommunen. Hur många bostäder som behövs för att den lokala bostadsmarknaden skall vara i balans varierar kraftigt mellan kommunerna och beror på hushållsstrukturen på orten. Små barn bor vanligen ihop med en eller flera vuxna, medan många äldre pensionärer bor ensamma kvar i sin bostad. Förortskommuner med stor andel barnfamiljer behöver därför väsentligt färre bostäder per capita än glesbygdskommuner med åldrande befolkning.

Efter folk- och bostadsräkningen 1990 finns det inte någon tillförlitlig statistik beträffande bostadsbeståndet förrän från och med år 2010. Att bara jämföra bostadstätheten 1990 och 2010 är otillfredsställande. Genom att även jämföra med bostadstätheten 1975 kan vi konstatera intressanta skillnader mellan utvecklingen 1975-1990 och 1990-2010. Dessutom redovisas uppgifter om bostadstätheten 2011 och 2012.

År 1975 är slutpunkten på det s.k. miljonprogrammet (byggandet av en miljon lägenheter på tio år). Samma år ersattes det s.k. paritetslånesystemet, som skulle vara subventionsfritt, med ett system med räntesubventioner för att upprätthålla s.k. garanterade räntor för bottenlån och statliga bostadslån. Vid mitten av 1970-talet blev det kris i Sveriges ekonomi och under de följande åren genomfördes flera devalveringar. Den årliga inflationstakten var närmare 10 % och räntesatserna på bostadslån var ofta tvåsiffriga.

Strax före 1990 avvecklades regleringar på kreditmarknaden. Sverige drabbades så av en bankkris. Det blev snart stora underskott i de offentliga finanserna. En de facto devalvering genom övergång till flytande växelkurs följde i november 1992. Sedan kom åtstramningar i statsbudgeten. 1991 trädde en skattereform i kraft med bland annat ökat skatteuttag från bostadssektorn via fastighetsskatt och sänkt "skattesubvention" via räntesavdrag. Kort efter skattereformen avskaffades de statliga bostadslånen och ersattes av kreditgarantier. Räntebidragssystemet ändrades med sikte på successiv avveckling. Under perioden 1990-2010 var den genomsnittliga inflationen mycket lägre än 1975-1990.

Utvecklingen av bostadstätheten i sju kommungrupper 1975-2010 redovisas i tabellen på nästa sida.

Antal lägenheter, tusental**Kommungrupp**

	År		
	1975	1990	2010
Storstockholm	704	809	962
Storgöteborg	325	366	428
Stormalmö	234	259	306
Högskoleorter >75 000	670	771	903
Högskoleorter <75 000	354	420	457
Övriga kommuner >25 000	402	446	470
Övriga kommuner <25 000	846	974	983
Hela riket	3 535	4 045	4 508

Ändrat antal lägenheter, %**År**

	1975-1990	1990-2010
	+14,9%	+18,8%
	+12,7%	+17,0%
	+10,7%	+18,2%
	+15,1%	+17,0%
	+18,7%	+8,8%
	+10,8%	+5,3%
	+15,1%	+1,0%
	+14,4%	+11,5%

Folkmängd, tusental**Kommungrupp**

	År		
	1975	1990	2010
Storstockholm	1 494	1 642	2 054
Storgöteborg	730	777	929
Stormalmö	502	529	656
Högskoleorter >75 000	1 524	1 609	1 849
Högskoleorter <75 000	866	901	932
Övriga kommuner >25 000	956	965	974
Övriga kommuner <25 000	2 137	2 167	2 022
Hela riket	8 208	8 591	9 416

Ändrad folkmängd, %**År**

	1975-1990	1990-2010
	+9,9%	+25,1%
	+6,5%	+19,4%
	+5,4%	+24,0%
	+5,6%	+14,9%
	+4,1%	+3,4%
	+0,9%	+0,9%
	+1,4%	-6,7%
	+4,7%	+9,6%

Bostadstäthet (lägenheter per 100 invånare)**Kommungrupp**

	År		
	1975	1990	2010
Storstockholm	47,2	49,3	46,8
Storgöteborg	44,5	47,1	46,1
Stormalmö	46,5	48,9	46,5
Högskoleorter >75 000	44,0	47,9	48,8
Högskoleorter <75 000	40,8	46,6	49,0
Övriga kommuner >25 000	42,1	46,2	48,3
Övriga kommuner <25 000	39,6	44,9	48,6
Hela riket	43,1	47,1	47,9

Ändrad bostadstäthet**År**

	1975-1990	1990-2010
	+2,1	-2,5
	+2,6	-1,0
	+2,3	-2,3
	+4,0	+0,9
	+5,7	+2,5
	+4,1	+2,0
	+5,4	+3,7
	+4,0	+0,8

År 1990 hade Storstockholm högst bostadstäthet och kommuner med mindre än 25 000 invånare lägst bostadstäthet. År 2010 var relationerna omkastade. Bostadstätheten i Storstockholm hade minskat från 49,3 bostäder per 100 invånare till 46,8 till följd av otillräckligt bostadsbyggande medan bostadstätheten i de minst folkrika kommunerna hade ökat från 44,9 till 48,6 på grund av minskad befolkning. I genomsnitt för hela riket ökade bostadstätheten under samma period från 47,1 till 47,9.

År 1975 var bostadstätheten för hela riket mycket lägre, nämligen 43,1. Bostadstätheten var lägre i alla de sju redovisade kommungrupperna än år 1990. Mellan 1975 och 1990 ökade bostadstätheten mer i de mindre folkrika kommunerna än i storstadsområdena.

Den totala befolkningstillväxten var större 1990-2010 än 1975-1990. Befolkningstillväxten var starkare i storstadsområdena än i de mindre folkrika kommunerna under båda perioderna, men den var under den senare perioden väsentligt kraftigare än den tidigare i storstadsområdena och svagare i de mindre folkrika kommunerna. Antalet lägenheter ökade mest i storstadsområdena 1990-2010, men inte lika mycket som antalet invånare, medan ökningen av bostadsbeståndet var ganska jämnt fördelad över kommungrupperna 1975-1990 och större än befolkningsökningen.

Antal lägenheter, tusental**Kommungrupp**

	År			Ändrat antal lägenheter, %	
	1975	1990	2010	1975-1990	1990-2010
Stockholm	366	387	443	+5,7%	+14,5%
Övriga Storstockholm	338	423	519	+24,9%	+22,9%
Göteborg	220	227	257	+3,0%	+13,4%
Övriga Storgöteborg	105	139	171	+33,0%	+23,0%
Malmö	128	130	147	+2,1%	+12,9%
Övriga Stormalmö	106	128	158	+21,0%	+23,5%

Folkmängd, tusental**Kommungrupp**

	År			Ändrad folkmängd, %	
	1975	1990	2010	1975-1990	1990-2010
Stockholm	665	674	847	+1,4%	+25,6%
Övriga Storstockholm	828	967	1 207	+16,8%	+24,8%
Göteborg	445	433	514	-2,6%	+18,6%
Övriga Storgöteborg	285	344	415	+20,6%	+20,5%
Malmö	244	234	299	-4,0%	+27,8%
Övriga Stormalmö	259	295	357	+14,2%	+21,0%

Bostadstäthet (lägenheter per 100 invånare)**Kommungrupp**

	År			Ändrad bostadstäthet	
	1975	1990	2010	1975-1990	1990-2010
Stockholm	55,0	57,3	52,3	+2,3	-5,1
Övriga Storstockholm	40,8	43,7	43,0	+2,8	-0,7
Göteborg	49,5	52,4	50,1	+2,9	-2,3
Övriga Storgöteborg	36,7	40,4	41,3	+3,8	+0,9
Malmö	52,5	55,8	49,3	+3,3	-6,5
Övriga Stormalmö	40,9	43,4	44,3	+2,4	+0,9

När man jämför bostadstätheten i centralorten och övriga kommuner i storstadsområdena kan man konstatera att bostadstätheten i förortskommunerna var lägre än centralortens vid alla de tre tidpunkterna. Differenserna var dock mindre 2010 än tidigare. Denna skillnad mellan centralorterna och förortskommunerna beror till stor del, men inte helt och hållet, på att andelen barn och ungdomar i befolkningen har varit högre i förortskommunerna.

Befolkningstillväxten var mycket stark i förortskommunerna båda perioderna men svag 1975-1990 i centralorterna. I Göteborg och Malmö till och med minskade befolkningen 1975-1990. Mellan 1990 och 2010 var befolkningstillväxten stark även i centralorterna. Motsvarande utveckling kan konstateras när det gäller ökningen av antalet lägenheter, som dock var klart lägre i centralorterna än befolkningstillväxten 1990-2010.

I Malmö berodde 7/8 av befolkningstillväxten 1990-2010 på positivt flyttnetto mot 7/10 respektive 2/3 i Stockholm och Göteborg. I Malmös förortskommuner berodde 2/3 av befolkningstillväxten 1990-2010 på positivt flyttnetto mot strax under respektive strax över 50 % i Stockholms respektive Göteborgs förortskommuner. Resterande delar av befolkningstillväxten berodde förstås på födelseöverskott.

Antal lägenheter, tusental				Ändrat antal lägenheter, %
Kommungrupp	År	2011	2012	År
	2010			2010-2012
Storstockholm	962	969	976	+1,5%
Storgöteborg	428	430	435	+1,5%
Stormalmö	306	308	310	+1,3%
Högskoleorter >75 000	903	906	913	+1,1%
Högskoleorter <75 000	457	458	460	+0,8%
Övriga kommuner >25 000	470	470	472	+0,6%
Övriga kommuner <25 000	983	983	985	+0,1%
Hela riket	4 508	4 524	4 551	+0,9%

Folkmängd, tusental				Ändrad folkmängd, %
Kommungrupp	År	2011	2012	År
	2010			2010-2012
Storstockholm	2 054	2 091	2 127	+3,5%
Storgöteborg	929	939	948	+2,0%
Stormalmö	656	663	670	+2,1%
Högskoleorter >75 000	1 849	1 865	1 883	+1,8%
Högskoleorter <75 000	932	933	936	+0,5%
Övriga kommuner >25 000	974	975	977	+0,3%
Övriga kommuner <25 000	2 022	2 017	2 014	-0,4%
Hela riket	9 416	9 483	9 556	+1,5%

Bostadstäthet (lägenheter per 100 invånare)				Ändrad bostadstäthet
Kommungrupp	År	2011	2012	År
	2010			2010-2012
Storstockholm	46,8	46,3	45,9	-0,9
Storgöteborg	46,1	45,8	45,9	-0,3
Stormalmö	46,5	46,4	46,2	-0,4
Högskoleorter >75 000	48,8	48,6	48,5	-0,3
Högskoleorter <75 000	49,0	49,1	49,2	+0,1
Övriga kommuner >25 000	48,3	48,2	48,4	+0,1
Övriga kommuner <25 000	48,6	48,8	48,9	+0,2
Hela riket	47,9	47,7	47,6	-0,3

Mellan 2010 och 2012 minskade bostadstätheten i hela riket till följd av att befolkningstillväxten var något starkare än tillväxten av antalet bostäder. Den kraftigaste minskningen av bostadstätheten inträffade i Storstockholm, som hade en klart starkare befolkningstillväxt än övriga kommungrupper. I alla de tre kommungrupperna med mindre än 75 000 invånare per kommun ökade bostadstätheten något, dvs. antalet bostadslägenheter ökade mer än antalet invånare, trots att ökningen av bostadsbeståndet var svagare än i de mer folkrika kommunerna. I kommungruppen med mindre än 25 000 invånare per kommun fortsatte befolkningsminskningen.

Antal lägenheter, tusental				Ändrat antal lägenheter, %
Kommungrupp	År			År
	2010	2011	2012	2010-2012
Stockholm	443	446	450	+1,6%
Övriga Storstockholm	519	523	526	+1,4%
Göteborg	257	258	260	+1,2%
Övriga Storgöteborg	171	172	174	+1,9%
Malmö	147	148	149	+0,8%
Övriga Stormalmö	158	160	161	+1,8%
Folkmängd, tusental				Ändrad folkmängd, %
Kommungrupp	År			År
	2010	2011	2012	2010-2012
Stockholm	847	864	881	+4,0%
Övriga Storstockholm	1 207	1 227	1 246	+3,2%
Göteborg	514	520	526	+2,4%
Övriga Storgöteborg	415	418	421	+1,6%
Malmö	299	303	308	+2,9%
Övriga Stormalmö	357	360	363	+1,5%
Bostadstäthet (lägenheter per 100 invånare)				Ändrad bostadstäthet
Kommungrupp	År			År
	2010	2011	2012	2010-2012
Stockholm	52,3	51,6	51,0	-1,2
Övriga Storstockholm	43,0	42,6	42,3	-0,7
Göteborg	50,1	49,6	49,5	-0,6
Övriga Storgöteborg	41,3	41,1	41,4	+0,1
Malmö	49,3	48,8	48,3	-1,0
Övriga Stormalmö	44,3	44,4	44,4	+0,2

När man jämför bostadstätheten i centralorten och övriga kommuner i storstadsområdena kan man konstatera att den minskade i alla tre central-orterna. Bostadstätheten ökade något i Göteborgs och Malmös förortskommuner och minskade mindre i Stockholms förortskommuner än i själva huvudkommunen. Befolkningstillväxten var starkare i alla tre centralorterna än i förortskommunerna, medan ökningen av antalet bostadslägenheter var svagare - utom i Stockholm, där ökningen i procent av antalet lägenheter var något större än i förortskommunerna.

Utveckling av fastighetspriser 1975-1990, 1990-2010 och 2010-2012

Fastighetsprisindex

Den starkt positiva utvecklingen av bostadstätheten 1975-1990 och den svaga, i storstadsområdena negativa, utvecklingen av bostadstätheten 1990-2010 borde avspeglar sig i utvecklingen av fastighetspriserna. Här kommenteras prisutvecklingen beträffande småhus. Dataunderlaget beträffande priser på bostadsrätter är mycket sämre, varför bostadsrättspriser inte kommenteras i detta sammanhang.

Av tabellen nedan framgår att den nominella prisutvecklingen på småhus för permanentboende var starkare 1975-1990 än 1990-2010. Detta berodde på att inflationen var starkare 1975-1990 (8,5 % per år) än 1990-2010 (1,9 % per år). Däremot var den genomsnittliga realvärdeökningen på småhus starkare den senare perioden, 3 % per år mot 0 % per år 1975-90 (ingen realvärdeökning alls). Båda perioderna var prisutveck-

lingen på småhus starkare i storstadsområdena än i de mindre folkrika kommunerna. SCB:s regionindelning är den enda som står till buds beträffande fastighetsprisindex (se specifikation på nästa sida).

Första hälften av 1980-talet och första hälften av 1990-talet steg villapriserna i genomsnitt långsammare än konsumentprisindex (KPI), dvs. priserna i reala termer sjönk. 2000-2010 steg villapriserna i reala termer med i genomsnitt 4 % per år.

Fastighetsprisindex för permanenta småhus efter region och tid

Nominella priser

	Prisändring per år		Pris 1990/ pris 1975	Pris 2010/ pris 1990
	1975-90	1990-2010		
00 Riket	8,6%	5,0%	3,44	2,65
0010 Stor-Stockholm	10,8%	5,6%	4,66	3,00
0020 Stor-Göteborg	9,5%	5,4%	3,90	2,86
0030 Stor-Malmö	9,6%	6,3%	3,95	3,38
RIKS1 Stockholms län	10,8%	5,6%	4,64	2,97
RIKS2 Östra mellansverige	8,0%	4,5%	3,17	2,42
RIKS3 Småland med öarna	7,0%	4,8%	2,75	2,57
RIKS4 Sydsverige	8,4%	5,8%	3,34	3,06
RIKS5 Västsverige	8,6%	5,1%	3,44	2,72
RIKS6 Norra mellansverige	8,0%	3,7%	3,18	2,05
RIKS7 Mellersta Norrland	7,5%	3,1%	2,95	1,83
RIKS8 Övre Norrland	7,6%	3,2%	2,98	1,88
KPI	8,5%	1,9%	3,42	1,46

Fasta priser

	Realprisändring per år		Pris 1990/ pris 1975	Pris 2010/ pris 1990
	1975-90	1990-2010		
00 Riket	0,0%	3,0%	1,01	1,82
0010 Stor-Stockholm	2,1%	3,7%	1,36	2,06
0020 Stor-Göteborg	0,9%	3,4%	1,14	1,97
0030 Stor-Malmö	1,0%	4,3%	1,16	2,32
RIKS1 Stockholms län	2,1%	3,6%	1,36	2,04
RIKS2 Östra mellansverige	-0,5%	2,6%	0,93	1,66
RIKS3 Småland med öarna	-1,4%	2,9%	0,80	1,77
RIKS4 Sydsverige	-0,1%	3,8%	0,98	2,10
RIKS5 Västsverige	0,0%	3,2%	1,01	1,87
RIKS6 Norra mellansverige	-0,5%	1,7%	0,93	1,41
RIKS7 Mellersta Norrland	-1,0%	1,1%	0,86	1,25
RIKS8 Övre Norrland	-0,9%	1,3%	0,87	1,29

Regional indelning för permanenta småhus (FASTPI).

Stockholms län

Därav **Stor-Stockholm** (Stockholms län utom Norrtälje, Nykvarn, Nynäshamn och Södertälje kommun. Fr.o.m. 2005 utökat till att omfatta hela länet)

Östra Mellansverige (Uppsala, Södermanlands, Östergötlands, Örebro och Västmanlands län)

Småland med öarna (Jönköpings, Kronobergs, Kalmar och Gotlands län)

Sydsverige (Blekinge och Skåne län)

Därav **Stor-Malmö** (Burlöv, Kävlinge, Lomma, Lund, Malmö, Staffanstorps, Svedala, Trelleborg och Vellinge kommun. Fr.o.m. 2005 även kommunerna Eslöv, Höör och Skurup)

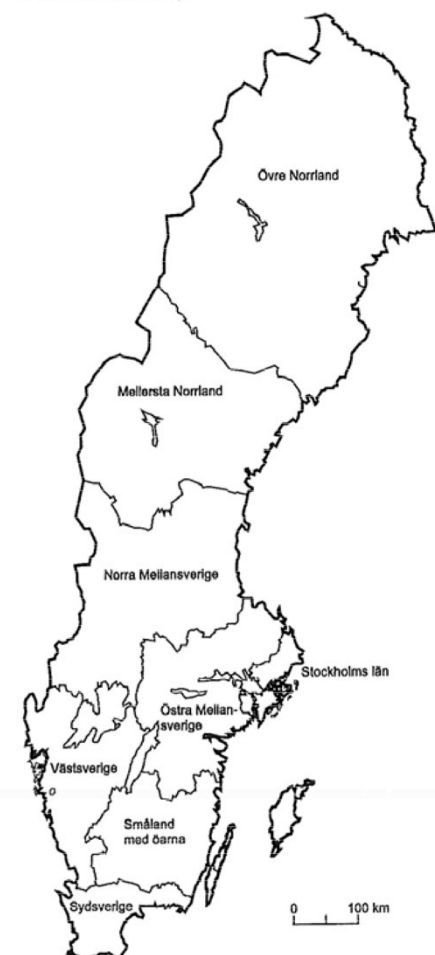
Västsverige (Hallands och Västra Götalands län)

Därav **Stor-Göteborg** (Ale, Göteborg, Härryda, Kungälv, Lerum, Mölndal, Partille, Stenungsund, Tjörn och Öckerö kommun. Fr.o.m. 2005 även kommunerna Alingsås och Lilla Edet)

Norra Mellansverige (Värmlands, Dalarnas och Gävleborgs län)

Mellersta Norrland (Västernorrlands och Jämtlands län)

Övre Norrland (Västerbottens och Norrbottens län)



Fastighetsprisindex för permanenta småhus efter region och tid

Nominella priser

	Prisändring per år	
	2010-11	2011-12
00 Riket	0,7%	-1,3%
0010 Stor-Stockholm	1,5%	-0,7%
0020 Stor-Göteborg	2,3%	-0,6%
0030 Stor-Malmö	-0,5%	-4,5%
RIKS1 Stockholms län	1,4%	-0,7%
RIKS2 Östra mellansverige	0,2%	-0,4%
RIKS3 Småland med öarna	-0,9%	-1,6%
RIKS4 Sydsverige	-1,0%	-3,7%
RIKS5 Västsverige	1,4%	-1,2%
RIKS6 Norra mellansverige	0,5%	-0,3%
RIKS7 Mellersta Norrland	1,0%	-1,3%
RIKS8 Övre Norrland	2,4%	2,0%
KPI	3,0%	0,9%

Fasta priser

	Realprisändring per år	
	2010-11	2011-12
00 Riket	-2,2%	-2,2%
0010 Stor-Stockholm	-1,4%	-1,5%
0020 Stor-Göteborg	-0,6%	-1,4%
0030 Stor-Malmö	-3,4%	-5,4%
RIKS1 Stockholms län	-1,5%	-1,6%
RIKS2 Östra mellansverige	-2,7%	-1,3%
RIKS3 Småland med öarna	-3,8%	-2,5%
RIKS4 Sydsverige	-3,8%	-4,6%
RIKS5 Västsverige	-1,5%	-2,1%
RIKS6 Norra mellansverige	-2,3%	-1,2%
RIKS7 Mellersta Norrland	-1,9%	-2,2%
RIKS8 Övre Norrland	-0,6%	1,1%

Efter år 2010 bröts prisuppgången. Åren 2010-2012 gick priserna på småhus i reala termer ned med drygt 2 % per år. Det var endast regionen Övre Norrland som något år undvek realprisminskning i genomsnitt (2011-12). Den största nedgången av priserna i reala termer inträffade i Stormalmö.

Medelpriser

Skillnaderna mellan storstadsområden och de minst folkrika kommunerna när det gäller medelpriser på permanenta småhus har ökat kraftigt sedan början av 1980-talet. Hela förändringen inträffade fram till år 2000. Därefter har differenserna mellan storstadsområdena och de minst folkrika kommunerna i fråga huspriser inte ökat. I tabellen nedan redovisas prisuppgifter från SCB. Dessutom redovisas relationerna mellan medelpriserna i de sju kommungrupperna och i hela riket vid olika tidpunkter.

Medelpriser för permanenta småhus, tusental kronor

	År					
	1981	1990	2000	2010	2011	2012
Storstockholm	505	1 236	1 968	3 783	3 809	3 843
Storgöteborg	401	962	1 315	2 951	3 044	3 087
Stormalmö	355	754	1 226	2 860	2 885	2 773
Högskoleorter >75 000 inv.	357	688	982	2 129	2 162	2 205
Högskoleorter <75 000 inv.	303	547	714	1 454	1 480	1 526
Övriga kommuner >25 000 inv.	281	513	675	1 380	1 379	1 406
Övriga kommuner <25 000 inv.	250	440	549	1 066	1 062	1 075
Hela riket	330	625	951	2 022	2 050	2 102
Medelpris Stor-Sth/ medelpris övriga <25000	2,02	2,81	3,58	3,55	3,59	3,57

Medelpriser för permanenta småhus i olika regioner jämfört med medelpriser för hela riket olika år

(Index medelpris hela riket respektive år = 100)

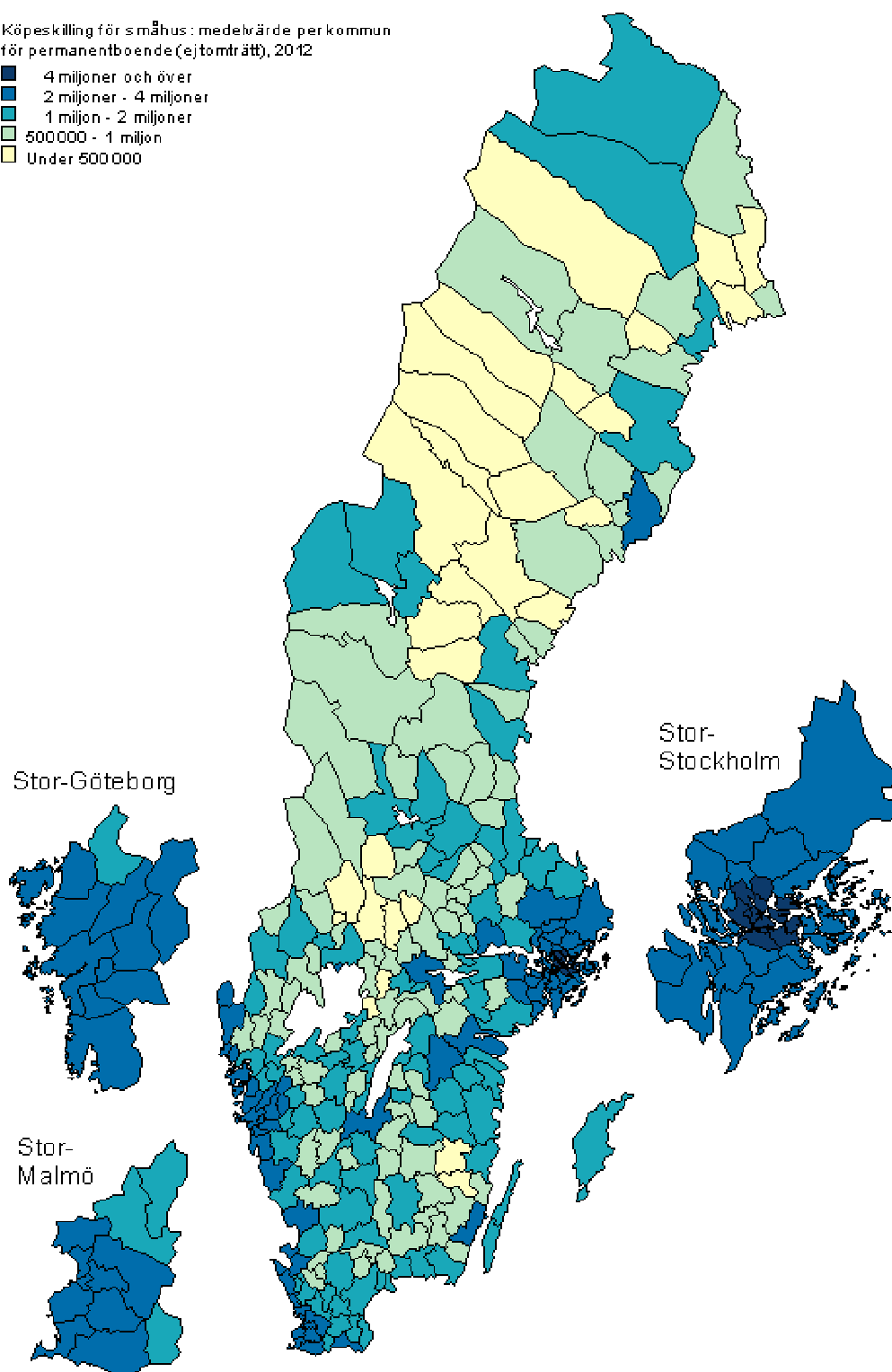
	År					
	1981	1990	2000	2010	2011	2012
Storstockholm	153	198	207	187	186	183
Storgöteborg	121	154	138	146	148	147
Stormalmö	108	121	129	141	141	132
Högskoleorter >75 000 inv.	108	110	103	105	105	105
Högskoleorter <75 000 inv.	92	88	75	72	72	73
Övriga kommuner >25 000 inv.	85	82	71	68	67	67
Övriga kommuner <25 000 inv.	76	70	58	53	52	51
Hela riket	100	100	100	100	100	100

När det gäller medelpriser går det att använda Boverkets indelning i kommungrupper, då SCB tillhandahåller data angående medelpriser för alla rikets kommuner.

På Sverige-kartan nedan illustreras medelvärden för småhus år 2012 i samtliga kommuner i riket. Kartan är framtagen och tidigare publicerad av Statistiska Centralbyrån.

Köpeskilling för småhus : medelvärde per kommun
för permanentboende (ej tomträtt), 2012

- 4 miljoner och över
- 2 miljoner - 4 miljoner
- 1 miljon - 2 miljoner
- 500 000 - 1 miljon
- Under 500 000



Bostadsbeståndet 1975, 1990 och 2010-2012

Hustyper (småhus och flerbostadshus)

Andelen småhus är lägre och andelen flerbostadshus är högre i storstadsområdena än i mindre folkrika kommuner, vilket framgår av tabellen nedan. År 2010 var fördelningen småhus respektive flerbostadshus 27 % mot 73 % i Storstockholm och 66 % respektive 34 % i kommuner med mindre än 25 000 invånare. Underlaget till uppgifterna är hämtade från folk- och bostadsräkningarna 1975 och 1990 och fastighetstaxeringsregistret.

Bostadshus, fördelning på hustyper (småhus och flerbostadshus), antal lägenheter, tusental

	1975 (FoB)			1990 (FoB)			2010 (FTR)		
	Alla hus	Småhus	Flerbostadshus	Alla hus	Småhus	Flerbostadshus	Alla hus	Småhus	Flerbostadshus
Storstockholm	704	156	549	809	214	595	962	263	699
Storgöteborg	325	97	228	366	139	227	428	163	266
Stormalmö	234	72	162	259	98	160	306	113	193
Högskoleorter >75 000	670	232	438	771	306	466	903	336	566
Högskoleorter <75 000	354	169	184	420	216	204	457	223	234
Övriga kommuner >25 000	402	204	198	446	246	200	470	254	216
Övriga kommuner <25 000	846	539	307	974	655	319	983	645	338
Hela riket	3 535	1 469	2 066	4 045	1 874	2 171	4 508	1 997	2 511

Bostadshus, fördelning på hustyper (småhus och flerbostadshus), procent

	1975 (FoB)			1990 (FoB)			2010 (FTR)		
	Alla hus (tusental lgh)	Småhus	Flerbostadshus	Alla hus (tusental lgh)	Småhus	Flerbostadshus	Alla hus (tusental lgh)	Småhus	Flerbostadshus
Storstockholm	704	22%	78%	809	26%	74%	962	27%	73%
Storgöteborg	325	30%	70%	366	38%	62%	428	38%	62%
Stormalmö	234	31%	69%	259	38%	62%	306	37%	63%
Högskoleorter >75 000	670	35%	65%	771	40%	60%	903	37%	63%
Högskoleorter <75 000	354	48%	52%	420	51%	49%	457	49%	51%
Övriga kommuner >25 000	402	51%	49%	446	55%	45%	470	54%	46%
Övriga kommuner <25 000	846	64%	36%	974	67%	33%	983	66%	34%
Hela riket	3 535	42%	58%	4 045	46%	54%	4 508	44%	56%

Bostadshus, förändring av antal lägenheter, tusental, fördelat på hustyper (småhus och flerbostadshus) 1975-1990 och 1990-2010, antal lägenheter

	Förändring 1975 (FoB) - 1990 (FoB)			Förändring 1990 (FoB) - 2010 (FTR)		
	Alla hus	Småhus	Flerbostadshus	Alla hus	Småhus	Flerbostadshus
Storstockholm	+105	+58	+47	+153	+49	+104
Storgöteborg	+41	+42	-1	+62	+24	+39
Stormalmö	+25	+27	-2	+47	+15	+32
Högskoleorter >75 000	+101	+73	+28	+131	+31	+101
Högskoleorter <75 000	+66	+47	+19	+37	+7	+30
Övriga kommuner >25 000	+44	+42	+1	+24	+8	+16
Övriga kommuner <25 000	+128	+116	+12	+10	-10	+19
Hela riket	+510	+405	+105	+464	+123	+341

Mellan 1975 och 1990 ökade andelen småhus i alla de sju redovisade kommungrupperna och andelen i hela riket ökade från 42 % till 46 %. Mellan 1990 och 2010 minskade andelen småhus i riket till 44 %. Småhusandelen minskade något i alla redovisade kommungrupper utom Storstockholm och Storgöteborg. Antalet bostadslägenheter ökade 1975-90 med drygt en halv miljon, varav småhusen stod för nära 80 %. Av ökningen med drygt 460 000 lägenheter 1990-2010 stod *flerbostadshusen* för nästan tre fjärdedelar.

Noterbart är att antalet bostäder i flerbostadshus minskade 1975-90 i Storgöteborg och Stormalmö men ökade påtagligt i Storstockholm och att antalet småhus minskade 1990-2010 i de minst folkrika kommunerna.

Enligt SCB:s löpande statistik färdigställdes 410 000 småhus för permanentboende 1976-1990. Enligt folk- och bostadsräkningarna ska antalet småhus ha ökat med 405 000 under samma period. Det skulle således i stort sett inte förekommit någon nettoavgång genom att småhus för permanentboende blivit fritidshus och tvärtom och genom rivning av småhus. Åren 1991-2010 färdigställdes 186 000 småhus för permanentboende. Enligt folk- och bostadsräkningarna ska antalet småhus ha ökat med 123 000 under samma period. Det skulle således ha ägt rum en nettoavgång på 63 000 genom att småhus för permanentboende blivit fritidshus och tvärtom och genom rivning av småhus.

Åren 1976-1990 färdigställdes 279 000 lägenheter i flerbostadshus. Enligt SCB:s löpande statistik var nettominskningen av antalet lägenheter i flerbostadshus i samband med ombyggnad 41 000 och avgången av lägenheter i samband med rivning 30 000 lägenheter under samma period. Nettoillskottet av lägenheter i flerbostadshus skulle då ha blivit 208 000, men blev enligt folk- och bostadsräkningarna bara 105 000. Diskrepansen kan bero på brister i den löpande statistiken eller i folk- och bostadsräkningarna eller båda.

Åren 1991-2010 färdigställdes 308 000 lägenheter i flerbostadshus. Enligt SCB:s löpande statistik var nettotillskottet av lägenheter i flerbostadshus i samband med ombyggnad 48 000 och avgången av lägenheter i samband med rivning 39 000 lägenheter under samma period. Nettoillskottet av lägenheter i flerbostadshus skulle då ha blivit 317 000, men blev enligt folk- och bostadsräkningarna 340 000.

Bostadshus, fördelning på hustyper (småhus och flerbostadshus), antal lägenheter, tusental

	1975 (FoB)			1990 (FoB)			2010 (FTR)		
	Alla hus	Småhus	Flerbostadshus	Alla hus	Småhus	Flerbostadshus	Alla hus	Småhus	Flerbostadshus
Stockholm	366	37	329	387	42	345	443	44	399
Övriga Storstockholm	338	118	220	423	172	251	519	219	300
Göteborg	220	34	186	227	47	180	257	51	206
Övriga Storgöteborg	105	63	42	139	93	47	171	111	60
Malmö	128	17	111	130	23	107	147	26	121
Övriga Stormalmö	106	55	51	128	75	53	158	87	71
Storstadsområden	1 263	325	938	1 434	451	982	1 696	539	1 157

Bostadshus, fördelning på hustyper (småhus och flerbostadshus), procent

	1975 (FoB)			1990 (FoB)			2010 (FTR)		
	Alla hus (tusental lgh)	Småhus	Flerbostadshus	Alla hus (tusental lgh)	Småhus	Flerbostadshus	Alla hus (tusental lgh)	Småhus	Flerbostadshus
Stockholm	366	10%	90%	387	11%	89%	443	10%	90%
Övriga Storstockholm	338	35%	65%	423	41%	59%	519	42%	58%
Göteborg	220	16%	84%	227	21%	79%	257	20%	80%
Övriga Storgöteborg	105	60%	40%	139	67%	33%	171	65%	35%
Malmö	128	13%	87%	130	18%	82%	147	18%	82%
Övriga Stormalmö	106	52%	48%	128	59%	41%	158	55%	45%
Storstadsområden	1 263	26%	74%	1 434	31%	69%	1 696	32%	68%

I tabellen ovan redovisas fördelningen på småhus och flerbostadshus i de tre storstadsområdena mellan huvudorten och förortskommunerna. Andelen småhus är genomgående högre i förortskommunerna än i huvudorterna, mindre påtagligt i Storstockholm än i Storgöteborg och Stormalmö.

Bostadshus, fördelning på hustyper (småhus och flerbostadshus), antal lägenheter, tusental

	2010 (FTR)			2011 (FTR)			2012 (FTR)		
	Alla hus	Småhus	Flerbostads-hus	Alla hus	Småhus	Flerbostads-hus	Alla hus	Småhus	Flerbostads-hus
Storstockholm	962	263	699	969	264	704	976	266	710
Storgöteborg	428	163	266	430	163	267	435	165	270
Stormalmö	306	113	193	308	114	194	310	115	195
Högskoleorter >75 000	903	336	566	906	338	568	913	341	571
Högskoleorter <75 000	457	223	234	458	224	234	460	225	236
Övriga kommuner >25 000	470	254	216	470	255	215	472	257	216
Övriga kommuner <25 000	983	645	338	983	645	339	985	646	339
Hela riket	4 508	1 997	2 511	4 524	2 003	2 521	4 551	2 014	2 536

Bostadshus, fördelning på hustyper (småhus och flerbostadshus), procent

	2010 (FTR)			2011 (FTR)			2012 (FTR)		
	Alla hus (tusental lgh)	Småhus	Flerbostads-hus	Alla hus (tusental lgh)	Småhus	Flerbostads-hus	Alla hus (tusental lgh)	Småhus	Flerbostads-hus
Storstockholm	962	27%	73%	969	27%	73%	976	27%	73%
Storgöteborg	428	38%	62%	430	38%	62%	435	38%	62%
Stormalmö	306	37%	63%	308	37%	63%	310	37%	63%
Högskoleorter >75 000	903	37%	63%	906	37%	63%	913	37%	63%
Högskoleorter <75 000	457	49%	51%	458	49%	51%	460	49%	51%
Övriga kommuner >25 000	470	54%	46%	470	54%	46%	472	54%	46%
Övriga kommuner <25 000	983	66%	34%	983	66%	34%	985	66%	34%
Hela riket	4 508	44%	56%	4 524	44%	56%	4 551	44%	56%

Bostadshus, fördelning på hustyper (småhus och flerbostadshus), antal lägenheter, tusental

	2010 (FTR)			2011 (FTR)			2012 (FTR)		
	Alla hus	Småhus	Flerbostads-hus	Alla hus	Småhus	Flerbostads-hus	Alla hus	Småhus	Flerbostads-hus
Stockholm	443	44	399	446	44	402	450	44	405
Övriga Storstockholm	519	219	300	523	221	302	526	222	304
Göteborg	257	51	206	258	51	207	260	52	209
Övriga Storgöteborg	171	111	60	172	112	60	174	114	61
Malmö	147	26	121	148	26	122	149	26	122
Övriga Stormalmö	158	87	71	160	88	72	161	89	73
Storstadsområden	1 696	539	1 157	1 706	542	1 165	1 720	546	1 174

Bostadshus, fördelning på hustyper (småhus och flerbostadshus), procent

	2010 (FTR)			2011 (FTR)			2012 (FTR)		
	Alla hus (tusental lgh)	Småhus	Flerbostads-hus	Alla hus (tusental lgh)	Småhus	Flerbostads-hus	Alla hus (tusental lgh)	Småhus	Flerbostads-hus
Stockholm	443	10%	90%	446	10%	91%	450	10%	92%
Övriga Storstockholm	519	42%	58%	523	42%	58%	526	43%	59%
Göteborg	257	20%	80%	258	20%	80%	260	20%	81%
Övriga Storgöteborg	171	65%	35%	172	65%	35%	174	66%	36%
Malmö	147	18%	82%	148	18%	83%	149	18%	83%
Övriga Stormalmö	158	55%	45%	160	56%	45%	161	56%	46%
Storstadsområden	1 696	32%	68%	1 706	32%	69%	1 720	32%	69%

I tabellerna ovan redovisas utvecklingen beträffande fördelningen på småhus och flerbostadshus 2010-2012. Under denna korta period inträffade inga större förändringar i det avseendet.

2011 och 2012 färdigställdes sammanlagt 29 000 lägenheter i flerbostadshus i hela riket. Enligt SCB:s statistik tillkom vid ombyggnad 3 400 och revs 1 300 lägenheter under samma period. Nettoillskottet av lägenheter i flerbostadshus skulle då ha blivit drygt 31 000, men blev enligt uppgifterna i fastighetstaxeringsregistret drygt 25 000.

Fördelning mellan upplåtelseformer

Andelen hyresrätt för hela riket minskade mellan de tre jämförda tidpunkterna (1975, 1990 respektive 2010) från 45 % till 41 % och till 37 %, såsom framgår av tabellen nedan. Förändringen 1975-90 berodde främst på att tillskottet av lägenheter till närmare 80 % kom i småhus med i huvudsak äganderätt och förändringen 1990-2010 berodde främst på en ökad andel bostadsrätt i flerbostadshus.

Andelen bostadsrätt respektive äganderätt i hela riket ökade svagt mellan 1975 och 1990 och minskade något 1990-2010 beträffande äganderätt och ökade starkt (från 17 % till 22 %) beträffande bostadsrätt. År 1975 var andelen hyresrätt högst i Storstockholm (60 %) och lägst i de minst folkrika kommunerna (33 %). Situationen var den omvända beträffande äganderätt till följd av högre andel småhus i de mindre folkrika kommunerna. Stormalmö avvek år 1975 något genom en relativt låg andel hyresrätt och hög andel bostadsrätt. År 2010 var det små skillnader mellan de sju kommungrupperna beträffande andelar hyresrätt. De mest anmärkningsvärda förändringarna är minskningen av andelen hyresrätt i Storstockholm mellan 1990 och 2010 (från 54 % till 37 %) och ökningen av andelen bostadsrätt (från 22 % till 38 %).

Fördelningen mellan upplåtelseformerna i småhus förändrades mycket lite under de jämförda perioderna. Äganderätten var förstärkt dominerande med andelar i huvudsak över 90 %. I Stormalmö ökade andelen bostadsrätt från 2 % till 8 % mellan 1975 och 1990, vilket medförde att andelen äganderätt hamnat något under 90 %.

Fördelningen mellan upplåtelseformerna i flerbostadshus ändrades mycket lite mellan 1975 och 1990. Mellan 1990 och 2010 skedde en mycket kraftig minskning av andelen hyresrätt och ökning av andelen bostadsrätt i Storstockholm (från fördelningen 71-29 till 50-50). Även i övriga storstadsområden ökade andelen bostadsrätt på bekostnad av hyresrätten, men det skedde i betydligt måttligare utsträckning.

Bostadshus (småhus plus flerbostadshus), fördelning på upplåtelseformer

	1975 (FoB)			1990 (FoB)			2010 (FTR)			2010 (FTR)		
	Alla hus (tusental lgh)	Hyresrätt (ägare)	Bostadsrätt (ägare)	Ägande- rätt/övriga (ägare)	Alla hus (tusental lgh)	Hyresrätt (ägare)	Bostadsrätt (ägare)	Ägande- rätt/övriga (ägare)	Alla hus (tusental lgh)	Hyresrätt (ägare)	Bostadsrätt (ägare)	Ägande- rätt/övriga (ägare)
Storstockholm	704	60%	19%	21%	809	54%	22%	24%	962	37%	38%	25%
Storgöteborg	325	55%	16%	28%	366	48%	17%	35%	428	43%	22%	35%
Stormalmö	234	44%	27%	29%	259	40%	27%	33%	306	37%	30%	33%
Högscoleorter >75 000	670	48%	20%	32%	771	44%	21%	35%	903	44%	22%	34%
Högscoleorter <75 000	354	37%	18%	45%	420	36%	16%	48%	457	37%	17%	46%
Övriga kommuner >25 000	402	39%	13%	47%	446	35%	14%	51%	470	35%	15%	51%
Övriga kommuner <25 000	846	33%	8%	59%	974	29%	8%	62%	983	28%	10%	62%
Hela riket	3 535	45%	16%	39%	4 045	41%	17%	42%	4 508	37%	22%	41%

Småhus, fördelning på upplåtelseformer

	1975 (FoB)			1990 (FoB)			2010 (FTR)			2010 (FTR)		
	Alla småhus (tusental lgh)	Hyresrätt (ägare)	Bostadsrätt (ägare)	Ägande- rätt/övriga (ägare)	Alla småhus (tusental lgh)	Hyresrätt (ägare)	Bostadsrätt (ägare)	Ägande- rätt/övriga (ägare)	Alla småhus (tusental lgh)	Hyresrätt (ägare)	Bostadsrätt (ägare)	Ägande- rätt/övriga (ägare)
Storstockholm	156	6%	1%	93%	214	5%	5%	89%	263	2%	6%	92%
Storgöteborg	97	4%	1%	95%	139	5%	4%	92%	163	3%	5%	92%
Stormalmö	72	4%	2%	94%	98	5%	8%	87%	113	4%	7%	88%
Högscoleorter >75 000	232	6%	2%	93%	306	6%	5%	89%	336	4%	5%	91%
Högscoleorter <75 000	169	5%	1%	94%	216	4%	3%	93%	223	3%	3%	94%
Övriga kommuner >25 000	204	6%	1%	93%	246	5%	3%	92%	254	3%	3%	94%
Övriga kommuner <25 000	539	7%	0%	93%	655	5%	2%	93%	645	3%	2%	94%
Hela riket	1 469	6%	1%	93%	1 874	5%	4%	91%	1 997	3%	4%	93%

Flerbostadshus, fördelning på upplåtelseformer

	1975 (FoB)			1990 (FoB)			2010 (FTR)			2010 (FTR)		
	Alla flerbostadshus (tusental lgh)	Hyresrätt (ägare)	Bostadsrätt (ägare)	Ägande- rätt/övriga (ägare)	Alla flerbostadshus (tusental lgh)	Hyresrätt (ägare)	Bostadsrätt (ägare)	Ägande- rätt/övriga (ägare)	Alla flerbostadshus (tusental lgh)	Hyresrätt (ägare)	Bostadsrätt (ägare)	Ägande- rätt/övriga (ägare)
Storstockholm	549	76%	24%	0%	595	71%	29%	0%	699	50%	50%	0%
Storgöteborg	228	77%	23%	0%	227	75%	25%	0%	266	67%	33%	0%
Stormalmö	162	62%	38%	0%	160	62%	38%	0%	193	56%	44%	0%
Högscoleorter >75 000	438	70%	30%	0%	466	69%	31%	0%	566	68%	32%	0%
Högscoleorter <75 000	184	67%	33%	0%	204	70%	30%	0%	234	70%	30%	0%
Övriga kommuner >25 000	198	73%	27%	0%	200	73%	27%	0%	216	72%	28%	0%
Övriga kommuner <25 000	307	78%	22%	0%	319	78%	22%	0%	338	76%	24%	0%
Hela riket	2 066	73%	27%	0%	2 171	71%	28%	0%	2 511	63%	37%	0%

I tabellerna nedan redovisas fördelningen mellan upplåtelseformerna för huvudorten respektive förortskommunerna i de tre storstadsområdena 1975-90.

I Storstockholm hade huvudorten en högre andel hyresrätt och lägre andel bostadsrätt i flerbostadshus än förortskommunerna år 1975. År 2010 var fördelningen mellan hyresrätt och bostadsrätt i flerbostadshus ungefär densamma i Stockholm och dess förortskommuner (ca 50-50) efter att andelen bostadsrätt ökat mycket kraftigt på bekostnad av hyresrätten mellan 1990 och 2010.

I Storgöteborg ökade andelen bostadsrätt i flerbostadshus på bekostnad av hyresrätten ungefär i samma utsträckning beträffande förortskommunerna som för huvudorten mellan 1990 och 2010. Andelen hyresrätt minskade från tre fjärdedelar av antalet lägenheter i flerbostadshus till två tredjedelar.

I Stormalmö var andelarna bostadsrätt och hyresrätt i flerbostadshus exakt desamma 1990 som 1975 både i centralorten och i förortskommunerna. Mellan 1990 och 2010 ökade andelen bostadsrätt i flerbostadshus något mer i Malmö än i dess förortskommuner, så att den totala andelen bostadsrätt är klart högre i centralorten än i de övriga kommunerna.

År 1975 hade Malmö stad dubbelt så stor andel bostadsrätt i flerbostadshus som Stockholms stad, som även hade lägre andel bostadsrätt än Göteborg. År 2010 hade Stockholm något högre andel bostadsrätt än Malmö, medan Göteborg hade klart lägre andel, såsom framgår av en av tabellerna nedan.

Bostadshus (småhus plus flerbostadshus), fördelning på upplåtelseformer

	1975 (FoB)				1990 (FoB)				2010 (FTR)			
	Alla hus (tusental lgh)	Hyresrätt (ägarer)	Bostadsrätt (ägarer)	Ägande- rätt/övriga (ägarer)	Alla hus (tusental lgh)	Hyresrätt (ägarer)	Bostadsrätt (ägarer)	Ägande- rätt/övriga (ägarer)	Alla hus (tusental lgh)	Hyresrätt (ägarer)	Bostadsrätt (ägarer)	Ägande- rätt/övriga (ägarer)
Stockholm	366	73%	18%	10%	387	68%	22%	10%	443	45%	46%	9%
Övriga Storstockholm	338	46%	21%	32%	423	41%	23%	36%	519	30%	32%	39%
Göteborg	220	66%	19%	15%	227	61%	20%	19%	257	55%	27%	19%
Övriga Storgöteborg	105	32%	10%	58%	139	28%	11%	61%	171	25%	15%	60%
Malmö	128	53%	34%	12%	130	51%	34%	15%	147	44%	40%	15%
Övriga Stormalmö	106	33%	18%	49%	128	30%	19%	52%	158	30%	21%	49%
Storstadsområden	1 263	56%	20%	24%	1 434	50%	22%	28%	1 696	38%	33%	29%

Småhus, fördelning på upplåtelseformer

	1975 (FoB)				1990 (FoB)				2010 (FTR)			
	Alla småhus (tusental lgh)	Hyresrätt (ägarer)	Bostadsrätt (ägarer)	Ägande- rätt/övriga (ägarer)	Alla småhus (tusental lgh)	Hyresrätt (ägarer)	Bostadsrätt (ägarer)	Ägande- rätt/övriga (ägarer)	Alla småhus (tusental lgh)	Hyresrätt (ägarer)	Bostadsrätt (ägarer)	Ägande- rätt/övriga (ägarer)
Stockholm	37	5%	2%	93%	42	5%	2%	93%	44	2%	7%	91%
Övriga Storstockholm	118	6%	1%	93%	172	5%	6%	89%	219	2%	5%	92%
	0				0				0			
Göteborg	34	5%	2%	93%	47	4%	4%	92%	51	2%	5%	93%
Övriga Storgöteborg	63	3%	1%	96%	93	5%	3%	92%	111	3%	5%	92%
	0				0				0			
Malmö	17	3%	5%	92%	23	3%	12%	84%	26	2%	10%	88%
Övriga Stormalmö	55	5%	1%	94%	75	6%	7%	88%	87	5%	6%	89%
	0				0				0			
Storstadsområden	325	5%	1%	94%	451	5%	5%	90%	539	3%	6%	91%

Flerbostadshus, fördelning på upplåtelseformer

	1975 (FoB)				1990 (FoB)				2010 (FTR)			
	Alla flerbostadshus (tusental lgh)	Hyresrätt (ägarer)	Bostadsrätt (ägarer)	Ägande- rätt/övriga (ägarer)	Alla flerbostadshus (tusental lgh)	Hyresrätt (ägarer)	Bostadsrätt (ägarer)	Ägande- rätt/övriga (ägarer)	Alla flerbostadshus (tusental lgh)	Hyresrätt (ägarer)	Bostadsrätt (ägarer)	Ägande- rätt/övriga (ägarer)
Stockholm	329	81%	19%	0%	345	75%	25%	0%	399	50%	50%	0%
Övriga Storstockholm	220	68%	32%	0%	251	66%	34%	0%	300	49%	51%	0%
	0				0				0			
Göteborg	186	78%	22%	0%	180	76%	24%	0%	206	68%	32%	0%
Övriga Storgöteborg	42	75%	25%	0%	47	74%	26%	0%	60	66%	34%	0%
	0				0				0			
Malmö	111	61%	39%	0%	107	61%	39%	0%	121	53%	47%	0%
Övriga Stormalmö	51	64%	36%	0%	53	64%	36%	0%	71	61%	39%	0%
	0				0				0			
Storstadsområden	938	74%	26%	0%	982	71%	29%	0%	1 157	55%	45%	0%

Mellan 1975 och 1990 ökade antalet hyresrätter i flerbostadshus i riket med 47 000, varav 43 000 utanför storstadsområdena. I Storstockholm blev det en ökning med 10 000 lägenheter. I Storgöteborg och Stormalmö blev det en minskning med 5 000 respektive 1 000 lägenheter. Antalet bostadsrätter i riket ökade med 54 000, varav två tredjedelar i Storstockholm.

Under perioden 1990-2010 ökade antalet hyresrätter i flerbostadshus i riket med 41 000. Utanför storstadsområdena blev det en ökning med 101 000, i Storgöteborg och Stormalmö en ökning med 8 000 respektive 9 000. I Storstockholm blev det en *minskning* av antalet hyresrätter i flerbostadshus med 77 000 lägenheter. Antalet bostadsrätter i flerbostadshus i hela riket ökade med hela 303 000, varav 60 % eller 182 000 lägenheter i Storstockholm.

Mellan 2010 och 2012 fortsatte minskningen av antalet hyresrätter i flerbostadshus i Storstockholm (- 4 300) medan den ökning som ägde rum i Storgöteborg och Stormalmö var obetydlig (knappt 700 respektive 500 lägenheter). Utanför storstadsområdena blev det en minskning med ca 100 lägenheter. Sammanlagt i riket blev det en minskning med drygt 3 000 lägenheter. Antalet bostadsrätter i flerbostadshus i hela riket ökade med 28 000, varav 55 % eller 15 000 lägenheter i Storstockholm.

I tabellerna nedan redovisas utvecklingen beträffande fördelningen på upplåtelseformer i småhus och flerbostadshus 2010-2012. Under denna korta period inträffade inga större förändringar i det avseendet.

Bostadshus (småhus plus flerbostadshus), fördelning på upplåtelseformer

	2010 (FTR)				2011 (FTR)				2012 (FTR)			
	Alla hus (tusental lgh)	Hyresrätt (ägare)	Bostadsrätt (ägare)	Ägande- rätt/övriga (ägare)	Alla hus (tusental lgh)	Hyresrätt (ägare)	Bostadsrätt (ägare)	Ägande- rätt/övriga (ägare)	Alla hus (tusental lgh)	Hyresrätt (ägare)	Bostadsrätt (ägare)	Ägande- rätt/övriga (ägare)
Storstockholm	962	37%	38%	25%	969	36%	39%	25%	976	36%	39%	25%
Storgöteborg	428	43%	22%	35%	430	43%	22%	35%	435	42%	23%	35%
Stormalmö	306	37%	30%	33%	308	37%	30%	33%	310	37%	30%	33%
Högscoleorter >75 000	903	44%	22%	34%	906	44%	22%	34%	913	43%	23%	34%
Högscoleorter <75 000	457	37%	17%	46%	458	37%	17%	46%	460	37%	17%	46%
Övriga kommuner>25 000	470	35%	15%	51%	470	34%	15%	51%	472	34%	15%	51%
Övriga kommuner<25 000	983	28%	10%	62%	983	29%	10%	62%	985	29%	10%	62%
Hela riket	4 508	37%	22%	41%	4 524	37%	22%	41%	4 551	36%	23%	41%

Småhus, fördelning på upplåtelseformer

	2010 (FTR)			2011 (FTR)			2012 (FTR)					
	Alla småhus (tusental lgh)	Hyresrätt (ägare)	Bostadsrätt (ägare)	Ägande- rätt/övriga (ägare)	Alla småhus (tusental lgh)	Hyresrätt (ägare)	Bostadsrätt (ägare)	Ägande- rätt/övriga (ägare)	Alla småhus (tusental lgh)		Hyresrätt (ägare)	Bostadsrätt (ägare)
Storstockholm	263	2%	6%	92%	264	2%	6%	92%	266	2%	6%	92%
Storgöteborg	163	3%	5%	92%	163	3%	5%	92%	165	3%	5%	92%
Stormalmö	113	4%	7%	88%	114	4%	7%	88%	115	4%	7%	89%
Högscoleorter >75 000	336	4%	5%	91%	338	4%	5%	91%	341	4%	5%	91%
Högscoleorter <75 000	223	3%	3%	94%	224	3%	3%	94%	225	3%	3%	94%
Övriga kommuner >25 000	254	3%	3%	94%	255	3%	3%	94%	257	3%	3%	94%
Övriga kommuner <25 000	645	3%	2%	94%	645	3%	2%	94%	646	3%	2%	94%
Hela riket	1 997	3%	4%	93%	2 003	3%	4%	93%	2 014	3%	4%	93%

Flerbostadshus, fördelning på upplåtelseformer

	2010 (FTR)				2011 (FTR)				2012 (FTR)			
	Alla flerbostadshus (tusental lgh)	Hyresrätt (ägare)	Bostadsrätt (ägare)	Ägande- rätt/övriga (ägare)	Alla flerbostadshus (tusental lgh)	Hyresrätt (ägare)	Bostadsrätt (ägare)	Ägande- rätt/övriga (ägare)	Alla flerbostadshus (tusental lgh)	Hyresrätt (ägare)	Bostadsrätt (ägare)	Ägande- rätt/övriga (ägare)
Storstockholm	699	50%	50%	0%	704	49%	51%	0%	710	48%	52%	0%
Storgöteborg	266	67%	33%	0%	267	67%	33%	0%	270	67%	33%	0%
Stormalmö	193	56%	44%	0%	194	56%	44%	0%	195	56%	44%	0%
Högscoleorter >75 000	566	68%	32%	0%	568	67%	33%	0%	571	67%	33%	0%
Högscoleorter <75 000	234	70%	30%	0%	234	69%	31%	0%	236	69%	31%	0%
Övriga kommuner>25 000	216	72%	28%	0%	215	71%	29%	0%	216	71%	29%	0%
Övriga kommuner<25 000	338	76%	24%	0%	339	76%	24%	0%	339	76%	24%	0%
Hela riket	2 511	63%	37%	0%	2 521	63%	37%	0%	2 536	63%	37%	0%

Bostadshus (småhus plus flerbostadshus), fördelning på upplåtelseformer

	2010 (FTR)				2011 (FTR)				2012 (FTR)			
	Alla hus (tusental lgh)	Hyresrätt (ägare)	Bostadsrätt (ägare)	Ägande- rätt/övriga (ägare)	Alla hus (tusental lgh)	Hyresrätt (ägare)	Bostadsrätt (ägare)	Ägande- rätt/övriga (ägare)	Alla hus (tusental lgh)	Hyresrätt (ägare)	Bostadsrätt (ägare)	Ägande- rätt/övriga (ägare)
Stockholm	443	45%	46%	9%	446	44%	47%	9%	450	44%	47%	9%
Övriga Storstockholm	519	30%	32%	39%	523	29%	32%	39%	526	29%	32%	39%
Göteborg	257	55%	27%	19%	258	54%	27%	19%	260	54%	27%	19%
Övriga Storgöteborg	171	25%	15%	60%	172	25%	15%	60%	174	25%	15%	60%
Malmö	147	44%	40%	15%	148	44%	41%	15%	149	44%	41%	16%
Övriga Stormalmö	158	30%	21%	49%	160	30%	21%	49%	161	30%	21%	49%
Storstadsområden	1 696	38%	33%	29%	1 706	38%	33%	29%	1 720	38%	33%	29%

Småhus, fördelning på upplåtelseformer

	2010 (FTR)				2011 (FTR)				2012 (FTR)			
	Alla småhus (tusental lgh)	Hyresrätt (ägare)	Bostadsrätt (ägare)	Ägande- rätt/övriga (ägare)	Alla småhus (tusental lgh)	Hyresrätt (ägare)	Bostadsrätt (ägare)	Ägande- rätt/övriga (ägare)	Alla småhus (tusental lgh)	Hyresrätt (ägare)	Bostadsrätt (ägare)	Ägande- rätt/övriga (ägare)
Stockholm	44	2%	7%	91%	44	1%	7%	91%	44	2%	7%	91%
Övriga Storstockholm	219	2%	5%	92%	221	2%	5%	92%	222	2%	5%	92%
Göteborg	51	2%	5%	93%	51	2%	5%	93%	52	2%	5%	93%
Övriga Storgöteborg	111	3%	5%	92%	112	3%	5%	92%	114	3%	5%	92%
Malmö	26	2%	10%	88%	26	2%	10%	88%	26	2%	10%	88%
Övriga Stormalmö	87	5%	6%	89%	88	5%	6%	89%	89	5%	6%	89%
Storstadsområden	539	3%	6%	91%	542	3%	6%	91%	546	3%	6%	92%

Flerbostadshus, fördelning på upplåtelseformer

	2010 (FTR)				2011 (FTR)				2012 (FTR)			
	Alla småhus flerbostadshus (tusental lgh)	Hyresrätt (ägare)	Bostadsrätt (ägare)	Ägande- rätt/övriga (ägare)	Alla småhus flerbostadshus (tusental lgh)	Hyresrätt (ägare)	Bostadsrätt (ägare)	Ägande- rätt/övriga (ägare)	Alla småhus flerbostadshus (tusental lgh)	Hyresrätt (ägare)	Bostadsrätt (ägare)	Ägande- rätt/övriga (ägare)
Stockholm	399	50%	50%	0%	402	49%	51%	0%	405	48%	52%	0%
Övriga Storstockholm	300	49%	51%	0%	302	49%	51%	0%	304	48%	52%	0%
Göteborg	206	68%	32%	0%	207	67%	33%	0%	209	67%	33%	0%
Övriga Storgöteborg	60	66%	34%	0%	60	65%	34%	0%	61	65%	35%	0%
Malmö	121	53%	47%	0%	122	53%	47%	0%	122	53%	47%	0%
Övriga Stormalmö	71	61%	39%	0%	72	61%	39%	0%	73	61%	39%	0%
Storstadsområden	1 157	55%	45%	0%	1 165	54%	46%	0%	1 174	54%	46%	0%

Ägarkategorier i hyresrätt, flerbostadshus

De allmännyttiga kommunägda bostadsföretagen ökade sin andel av hyresrättslägenheter i flerbostadshus i riket från 47 % till 53 % mellan 1975 och 1990. Andelen minskade sedan fram till år 2010 till 48 %. I kommunerna utanför storstadsområdena var mönstret detsamma som beträffande riksgenomsnittet, en ökning av allmännyttans andel av hyresrättslägenheter mellan 1975 och 1990 och en minskning fram till år 2010. Allmännyttans andel var i stort sett som riksgenomsnittet i dessa kommungrupper. Det sistnämnda gällde även Storstockholm och Storgöteborg. Även i Storstockholm ökade allmännyttans andel mellan 1975 och 1990 och sjönk fram till år 2010. I Storgöteborg ökade allmännyttan sin andel något även mellan 1990 och 2010. Stormalmö avvek från mönstret i övriga kommungrupper med en klart lägre andel för allmännyttan av hyresrätter i flerbostadshus och genom att andelen ökade påtagligt både 1975-90 och 1990-2010.

Flerbostadshus, hyresrätt, fördelning på ägarkategorier

	1975 (FoB)				1990 (FoB)				2010 (FTR)			
	Alla hyres- lägenheter (tusental lgh)	Staten, landsting, kommuner	Allmännyttiga företag	Övriga	Alla hyres- lägenheter (tusental lgh)	Staten, landsting, kommuner	Allmännyttiga företag	Övriga	Alla hyres- lägenheter (tusental lgh)	Staten, landsting, kommuner	Allmännyttiga företag	Övriga
Storstockholm	414	3%	46%	51%	424	1%	56%	44%	347	0%	47%	53%
Storgöteborg	176	2%	51%	47%	171	1%	51%	48%	179	1%	52%	47%
Stormalmö	100	4%	33%	63%	99	2%	35%	63%	108	1%	37%	62%
Högskoleorter >75 000	306	6%	49%	45%	321	2%	55%	43%	383	1%	46%	53%
Högskoleorter <75 000	123	7%	47%	46%	142	3%	53%	44%	163	1%	50%	48%
Övriga kommuner >25 000	145	8%	47%	45%	145	3%	53%	44%	154	2%	48%	50%
Övriga kommuner <25 000	238	14%	47%	40%	248	5%	56%	39%	258	2%	51%	46%
Hela riket	1 503	6%	47%	47%	1 551	2%	53%	44%	1 592	1%	48%	51%

Vid en jämförelse mellan huvudorten och förortskommunerna i storstadsområdena framgår att allmännyttans andel var väsentligt högre 1975 i Stockholms förortskommuner än i själva Stockholm. Allmännyttans andel ökade påtagligt fram till 1990 i huvudstaden medan andelen ökade mer måttligt i förortskommunerna. Fram till 2010 skedde en måttlig tillbakagång i Stockholm av allmännyttans andel, medan det ägde rum en ganska kraftig tillbakagång i förortskommunerna.

I Storgöteborg var allmännyttans andel ungefär densamma i huvudorten och i förortskommunerna 1975 och 1990. Fram till 2010 skedde en måttlig uppgång av allmännyttans andel enbart i förortskommunerna.

I Malmö har allmännyttans andel varit lägre än i Göteborg och Stockholm och än i Malmös förortskommuner. I de sistnämnda kommunerna skedde en kraftig uppgång av allmännyttans andel mellan 1975 och 1990 och en måttlig tillbakagång till år 2010.

Flerbostadshus, hyresrätt, fördelning på ägarkategorier

	1975 (FoB)				1990 (FoB)				2010 (FTR)			
	Alla hyreslägenheter (tusental lgh)	Staten, landsting, kommuner	Allmännyttiga företag	Övriga	Alla hyreslägenheter (tusental lgh)	Staten, landsting, kommuner	Allmännyttiga företag	Övriga	Alla hyreslägenheter (tusental lgh)	Staten, landsting, kommuner	Allmännyttiga företag	Övriga
Stockholm	265	2%	35%	63%	259	1%	46%	54%	198	0%	41%	59%
Övriga Storstockholm	149	4%	66%	30%	165	1%	71%	27%	148	1%	55%	44%
Göteborg	145	1%	51%	48%	137	1%	51%	48%	139	1%	50%	49%
Övriga Storgöteborg	31	4%	52%	43%	34	2%	52%	46%	39	1%	56%	43%
Malmö	68	3%	30%	67%	65	1%	28%	71%	65	0%	34%	66%
Övriga Stormalmö	33	8%	37%	55%	34	3%	49%	48%	43	1%	43%	56%
Storadsområden	690	3%	46%	52%	694	1%	52%	47%	634	1%	47%	53%

I tabellerna nedan redovisas utvecklingen beträffande fördelningen på ägarkategorier i hyresrättslägenheter i flerbostadshus 2010-2012. Under denna korta period inträffade inga större förändringar i det avseendet.

Flerbostadshus, hyresrätt, fördelning på ägarkategorier

	2010 (FTR)				2011 (FTR)				2012 (FTR)			
	Alla hyreslägenheter (tusental lgh)	Staten, landsting, kommuner	Allmännyttiga företag	Övriga	Alla hyreslägenheter (tusental lgh)	Staten, landsting, kommuner	Allmännyttiga företag	Övriga	Alla hyreslägenheter (tusental lgh)	Staten, landsting, kommuner	Allmännyttiga företag	Övriga
Storstockholm	347	0%	47%	53%	344	0%	46%	53%	342	0%	46%	53%
Storgöteborg	179	1%	52%	47%	179	1%	52%	47%	179	1%	52%	47%
Stormalmö	108	1%	37%	62%	108	0%	37%	62%	109	1%	37%	63%
Högskoleorter >75 000	383	1%	46%	53%	382	1%	46%	53%	382	1%	46%	54%
Högskoleorter <75 000	163	1%	50%	48%	163	1%	50%	48%	163	1%	50%	49%
Övriga kommuner >25 000	154	2%	48%	50%	153	2%	48%	50%	154	2%	48%	51%
Övriga kommuner <25 000	258	2%	51%	46%	259	2%	51%	47%	259	2%	51%	47%
Hela riket	1 592	1%	48%	51%	1 588	1%	48%	51%	1 589	1%	47%	52%

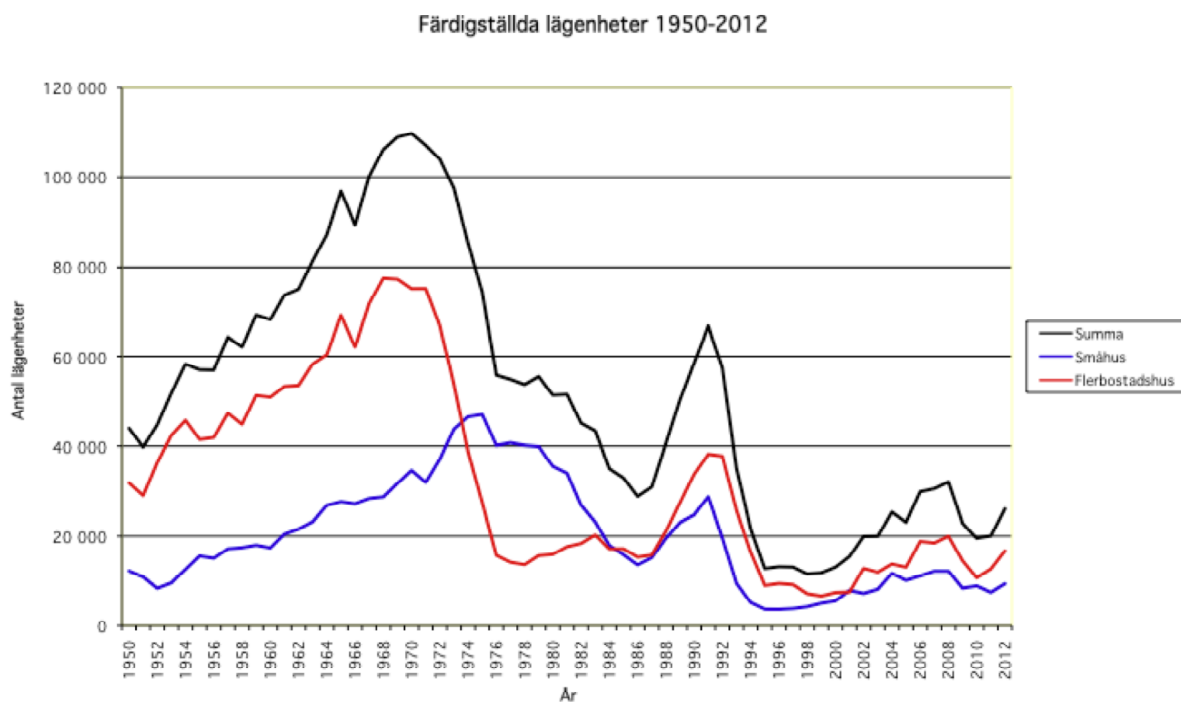
Flerbostadshus, hyresrätt, fördelning på ägarkategorier

	2010 (FTR)				2011 (FTR)				2012 (FTR)			
	Alla hyreslägenheter (tusental lgh)	Staten, landsting, kommuner	Allmännyttiga företag	Övriga	Alla hyreslägenheter (tusental lgh)	Staten, landsting, kommuner	Allmännyttiga företag	Övriga	Alla hyreslägenheter (tusental lgh)	Staten, landsting, kommuner	Allmännyttiga företag	Övriga
Stockholm	198	0%	41%	59%	197	0%	40%	59%	196	0%	40%	60%
Övriga Storstockholm	148	1%	55%	44%	147	1%	54%	45%	147	1%	55%	45%
Göteborg	139	1%	50%	49%	139	1%	51%	48%	140	1%	51%	48%
Övriga Storgöteborg	39	1%	56%	43%	39	1%	57%	42%	40	1%	57%	42%
Malmö	65	0%	34%	66%	65	0%	34%	66%	65	0%	34%	66%
Övriga Stormalmö	43	1%	43%	56%	44	1%	42%	57%	44	1%	41%	58%
Storadsområden	634	1%	47%	53%	631	1%	46%	53%	631	1%	46%	53%

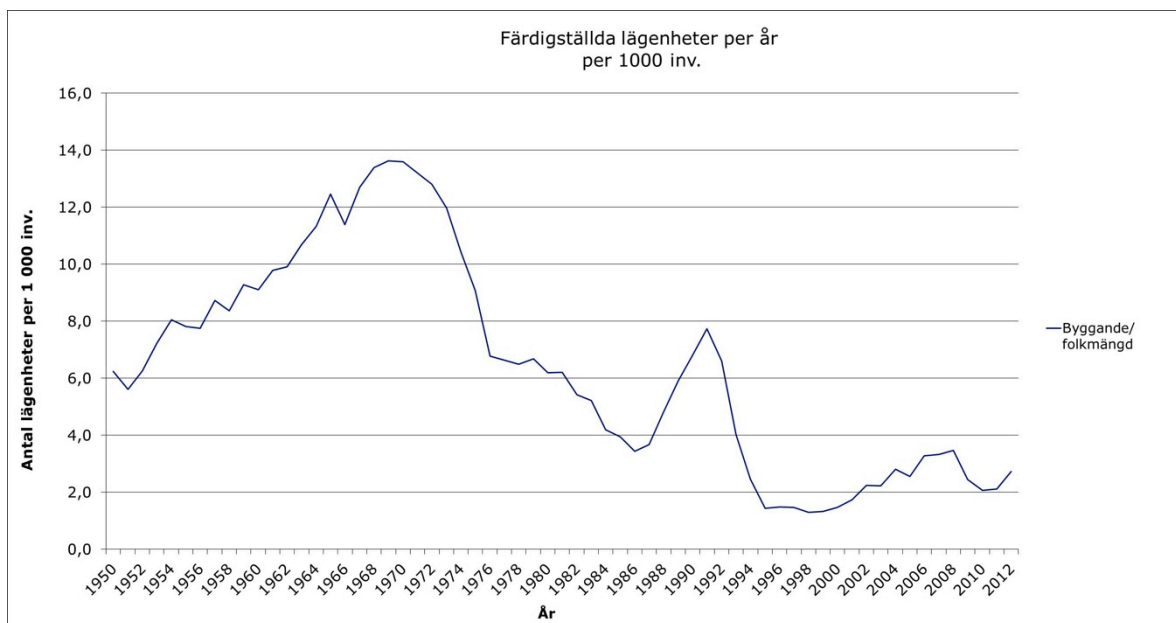
Nybyggnad, ombyggnad, rivning, omvandling

Nybyggnad totalt och relation till folkmängden

Av diagrammet nedan, som ger en bild av antalet färdigställda bostadslägenheter totalt i riket åren 1950-2012, framgår att bostadsbyggandet sedan mitten av 1990-talet har varit lågt jämfört med de föregående drygt 40 åren. I början av 1950-talet byggdes drygt 40 000 lägenheter per år. Sedan skedde en stegring med en topp (109 000 lägenheter per år) omkring 1970, mitt under det så kallade miljonprogrammet (en miljon lägenheter på tio år från mitten av 1960-talet till mitten av 1970-talet). Sedan blev det en nedgång, först för flerbostadshusen och sedan för småhusen. År 1991 blev det en ny topp, dock betydligt lägre än 20 år tidigare (67 000 lägenheter). Sedan blev det en skarp nedgång och ett historiskt extremt lågt bostadsbyggande under sju år (under 13 000 lägenheter per år i genomsnitt). Sedan blev det en viss uppgång till slutet av 00-talet (32 000 lägenheter 2008), därefter en skarp nedgång och åter en viss uppgång 2012 (26 000 lägenheter).



Diagrammet nedan gäller bostadsbyggandet under samma tidsperiod som det föregående diagrammet, 1950-2012. Nu redovisas antalet färdigställda lägenheter per 1 000 invånare. I början av 1950-talet byggdes ca 6 bostäder per 1 000 invånare och år. Under miljonprogrammets höjdpunkt byggdes drygt 13 bostäder per 1 000 invånare och år. År 1991 färdigställdes närmare 8 lägenheter per 1 000 invånare. Sedan mitten av 1990-talet har bostadsbyggandet pendlat kring 2 bostäder per 1 000 invånare och år med en höjdpunkt år 2008 på drygt 3 bostäder per 1 000 invånare.



I nedanstående tabell redovisas antal färdigställda lägenheter per tusen invånare och år 1991-2012 i hela riket och i de sju kommungrupperna. Noterbart är att nybyggandet i relation till folkmängden var större i de mindre folkrika kommunerna än i storstadsområdena i början av perioden. I de minst folkrika kommunerna minskade nybyggandet från 9,5 bostäder per 1 000 invånare 1991 till 0,4 bostäder per 1 000 invånare 1997. I alla de tre kommungrupperna med mindre än 75 000 invånare minskade nybyggandet till mindre än 1 lägenhet per 1 000 invånare och år i slutet av 1990-talet. I storstadsområdena minskade nybyggandet till som lägst 2 lägenheter per 1 000 invånare och år eller strax där under.

Efter sekelskiftet ökade bostadsbyggandet. Till skillnad från i början av 1990-talet ägde den största nyproduktionen av bostäder i förhållande till folkmängden rum i storstadsområdena och den minsta nyproduktionen i relation till folkmängden i kommungruppen med mindre än 25 000 invånare. Det högsta värdet, 6,3 bostäder per 1 000 invånare, uppnåddes i Stormalmö år 2007. I kommungruppen med mindre än 25 000 invånare har värdet 2 bostäder per 1 000 invånare inte uppnåtts sedan år 1993.

Antal färdigställda lägenheter per tusen invånare i olika kommungrupper

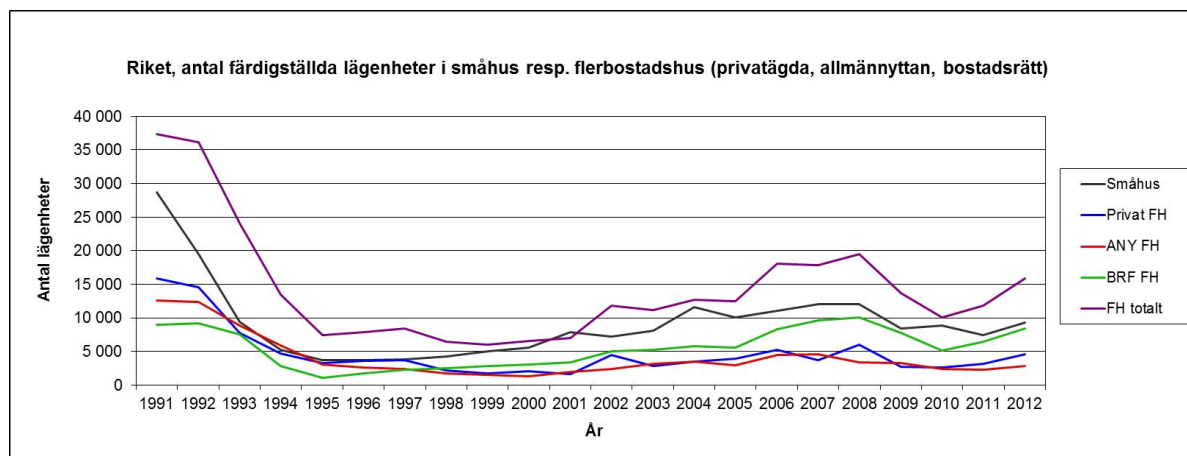
År	Hela riket	Stor-stockholm	Storgöteborg	Stormalmö	Högskkole-orter>75 000	Högskole-orter<75 000	Övriga >25 000	Övriga <25 000
1991	7,8	6,0	5,9	7,1	7,4	9,7	7,9	9,5
1992	6,6	5,3	6,8	8,4	7,8	8,3	5,9	5,9
1993	4,0	4,8	4,2	5,1	4,6	4,8	3,6	2,6
1994	2,5	3,3	3,0	2,1	2,9	2,1	2,5	1,5
1995	1,4	1,8	1,6	1,4	1,9	1,7	0,8	0,9
1996	1,5	2,0	2,1	1,9	2,1	1,3	1,0	0,6
1997	1,5	2,2	1,7	2,3	2,3	1,2	0,5	0,4
1998	1,3	2,0	2,1	1,9	1,7	0,8	0,5	0,5
1999	1,3	2,3	1,8	2,1	1,6	0,6	0,8	0,4
2000	1,5	2,5	2,4	1,8	1,7	1,1	0,7	0,5
2001	1,7	2,7	2,2	3,0	2,3	0,8	1,1	0,6
2002	2,2	4,0	2,7	2,3	3,0	1,5	0,9	0,7
2003	2,2	3,5	3,4	2,0	2,9	1,3	1,4	0,9
2004	2,8	3,9	4,4	4,7	3,5	1,7	1,5	1,2
2005	2,6	3,2	3,6	4,5	3,2	1,7	1,9	1,1
2006	3,3	4,7	4,4	5,3	3,9	2,1	1,9	1,5
2007	3,3	4,6	3,6	6,3	3,8	2,8	2,1	1,6
2008	3,5	5,3	4,6	4,4	3,9	3,1	1,7	1,7
2009	2,5	4,3	2,5	2,8	2,9	1,4	1,3	1,2
2010	2,1	3,2	3,1	2,4	2,1	1,3	1,4	1,2
2011	2,1	3,5	2,1	3,0	2,1	1,3	1,5	1,1
2012	2,7	3,6	3,7	3,7	3,1	2,5	1,6	1,4

Nybyggnad 1991-2012, småhus och flerbostadshus

I diagrammet nedan ges en bild av utvecklingen av nybyggandet av bostäder 1991-2012 med fördelning för flerbostadshus på bostadsrätter, allmännyttan och privatägda hus med hyresrätt. Dessutom redovisas utvecklingen för småhus totalt oavsett upplåtelseform och ägarkategori.

I början av 1990-talet byggdes det fler lägenheter i flerbostadshus i regi av privatägda bostadsföretag än i regi av allmännyttiga bostadsföretag. Byggandet för bostadsrätt låg på ytterligare lägre nivå.

Efter sekelskiftet har det byggts mer för bostadsrätt i flerbostadshus än av privata bostadsföretag respektive av allmännyttiga bostadsföretag för hyresrätt, en klar omsvängning i förhållande till situationen i början av 1990-talet. Byggandet av bostadslägenheter i flerbostadshus i regi av privata bostadsföretag har efter sekelskiftet varit något större än byggandet i regi av allmännyttiga bostadsföretag, men skillnaden varit mindre än i början av 1990-talet.

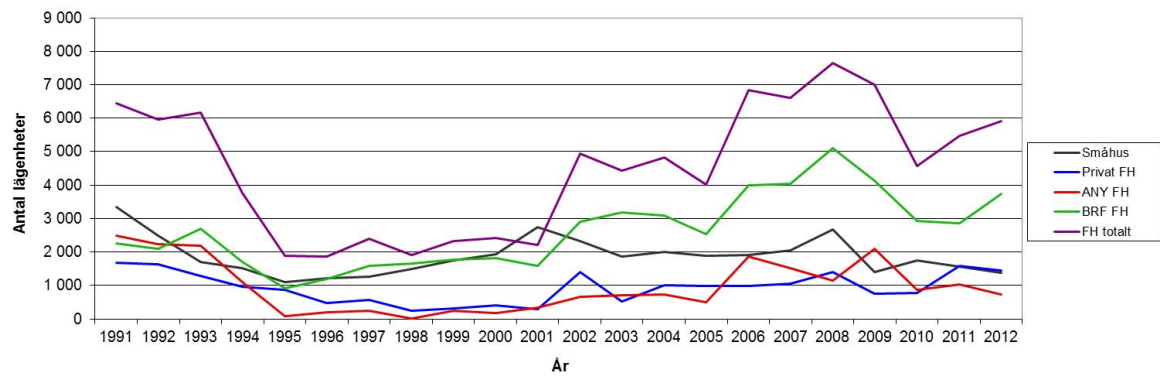


I diagrammen på motstående sida ges bilder av utvecklingen av nybyggandet av bostäder 1991-2012 i de tre storstadsområdena.

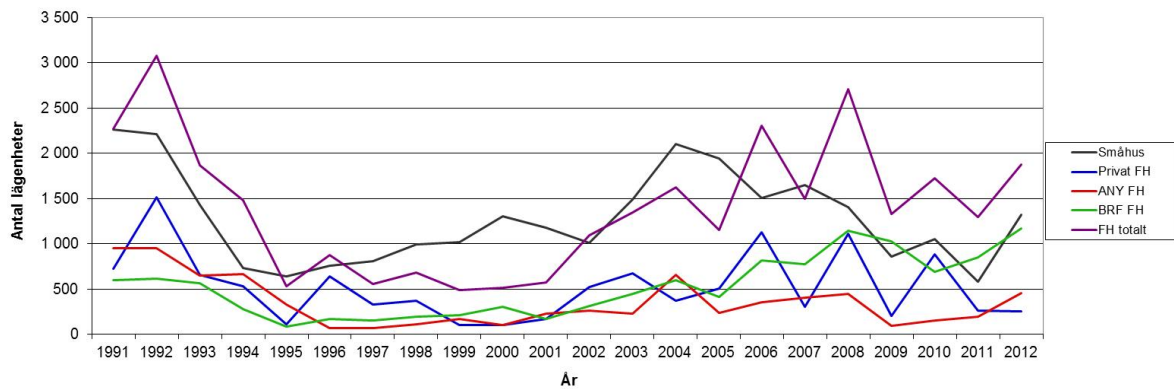
Byggandet av lägenheter i flerbostadshus för bostadsrätt har från och med andra hälften av 1990-talet legat på en högre nivå i Storstockholm än byggandet av lägenheter för hyresrätt. Det har varit mer lönsamt för byggföretagen att bygga för bostadsrätt. I Stockholm har det ofta krävts de facto kommunala subventioner i form av låga tomträttsavgifter för att möjliggöra byggprojekt för hyresrätt.

Bostadsrätterna har utgjort en större andel av nyproduktionen av bostäder i Storgöteborg och Stormalmö efter sekelskiftet än i början av 1990-talet men inte så stor andel som i Storstockholm.

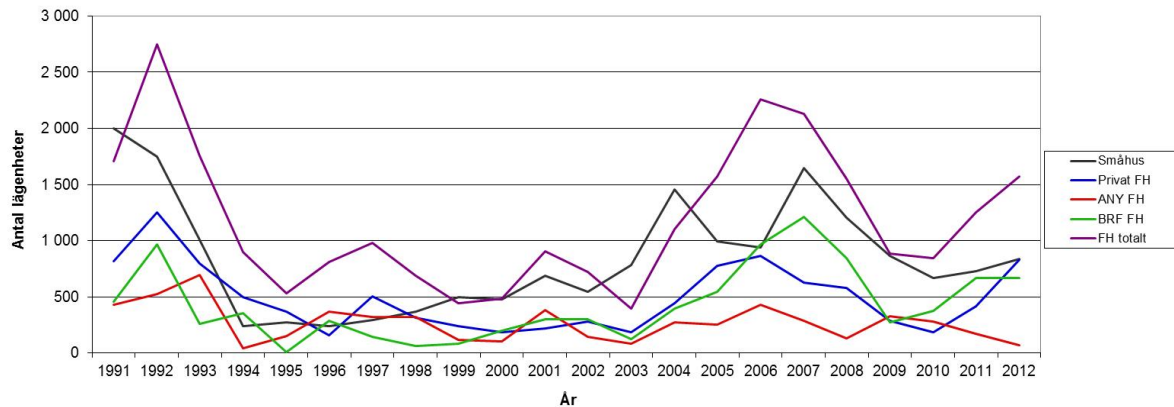
**Storstockholm, antal färdigställda lägenheter i småhus resp. flerbostadshus
(privatägda, allmännyttan, bostadsrätt)**



**Storgöteborg, antal färdigställda lägenheter i småhus resp. flerbostadshus
(privatägda, allmännyttan, bostadsrätt)**



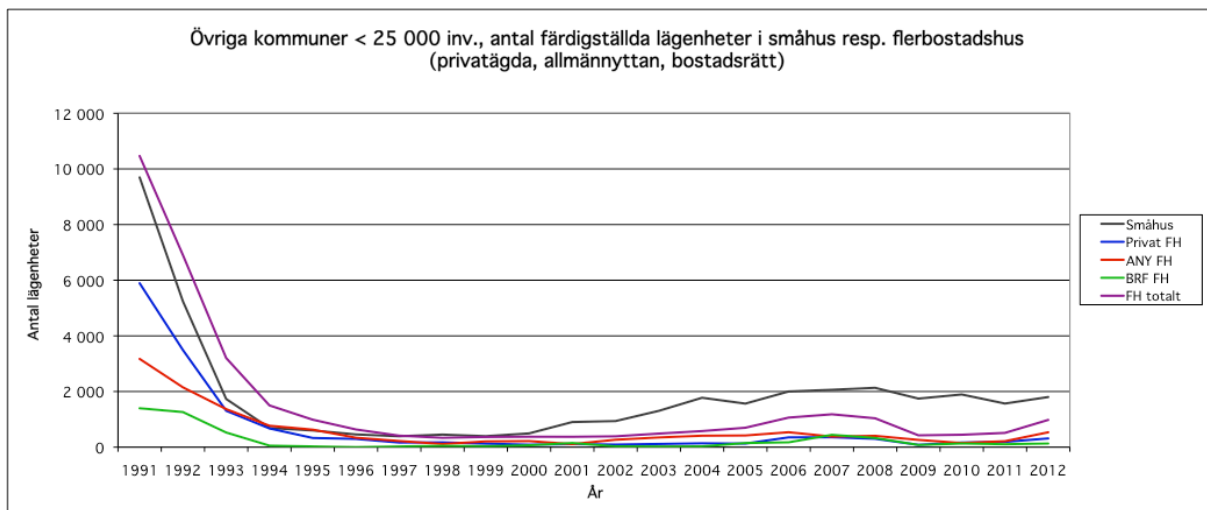
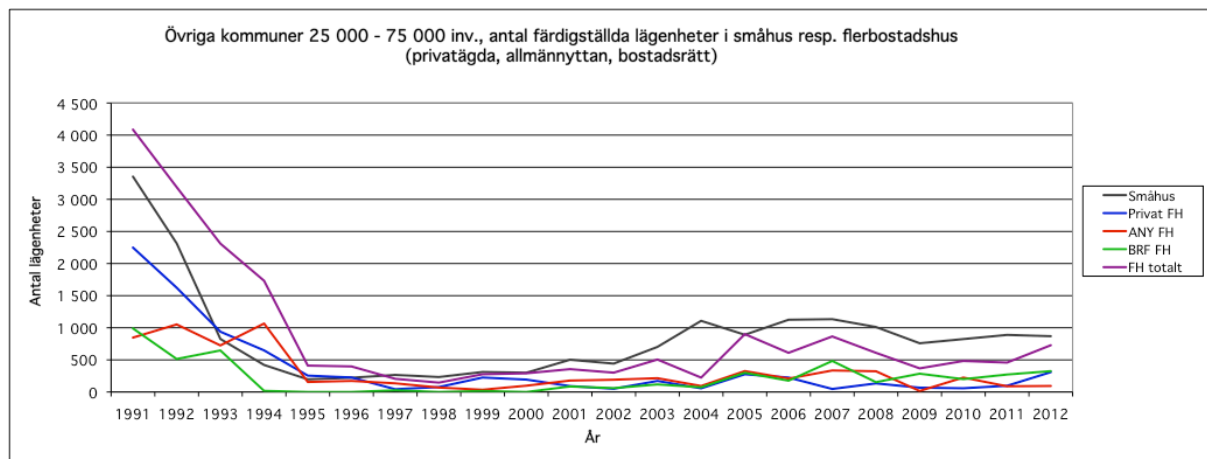
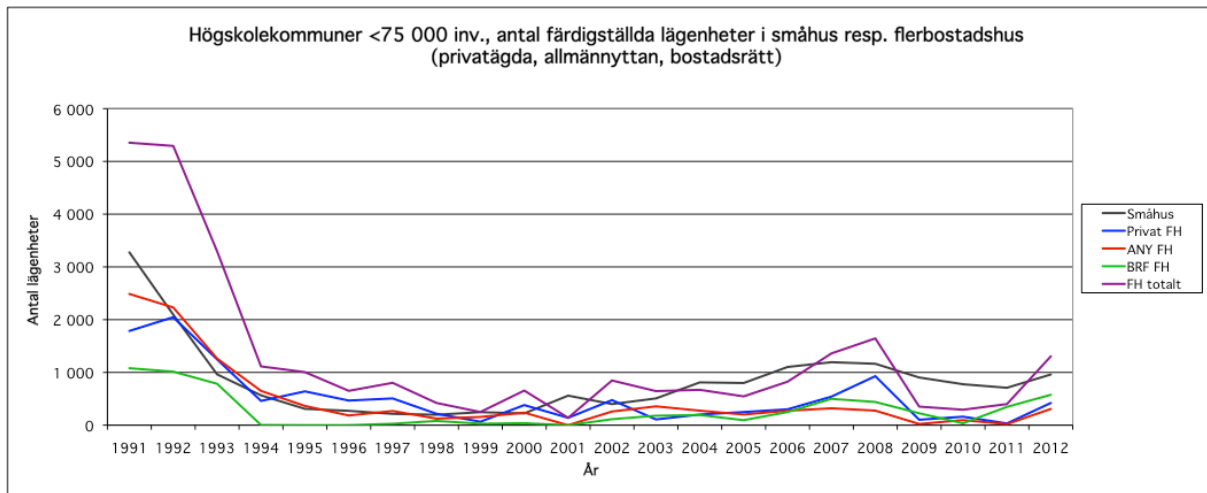
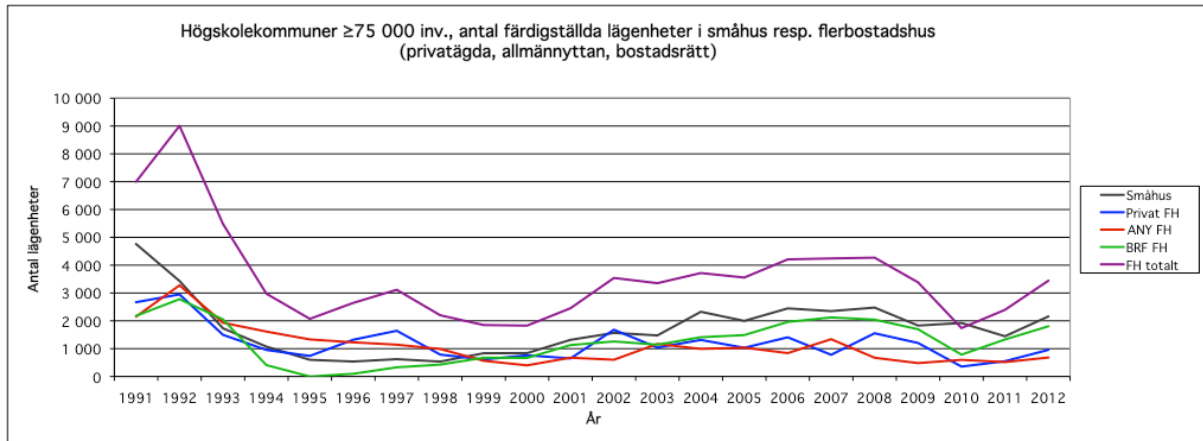
**Stormalmö, antal färdigställda lägenheter i småhus resp. flerbostadshus
(privatägda, allmännyttan, bostadsrätt)**



I diagrammen på motstående sida ges bilder av utvecklingen av nybyggandet av bostäder 1991-2012 i de övriga fyra kommungrupperna.

Byggandet av lägenheter för bostadsrätt i flerbostadshus låg i början av 1990-talet på en lika hög nivå som byggandet av lägenheter för hyresrätt i regi av privata bostadsföretag respektive allmännyttiga företag i kommuner utanför storstadsområdena med minst 75 000 invånare. Fram till mitten av 1990-talet minskade nybyggandet kraftigt och alla kraftigast när det gällde byggande för bostadsrätt. Sedan sekelskiftet har dock byggandet av lägenheter i flerbostadshus för bostadsrätt legat på en högre nivå i denna kommungrupp än byggandet i privat regi respektive i regi av allmännyttiga bostadsföretag.

I de övriga tre kommungrupperna var byggandet av lägenheter för bostadsrätt lägre än byggandet för hyresrätt i regi av privata bostadsföretag respektive allmännyttiga företag i början av 1990-talet. När nyproduktionen av bostäder i flerbostadshus sedan gick ned kraftigt minskade den till nästan ingenting under några år beträffande bostadsrätter. Byggandet av bostäder i flerbostadshus har därefter ökat ytterst måttligt.



Tillskott (nybyggnad, ombyggnad, rivning) 1991-2012, flerbostadshus

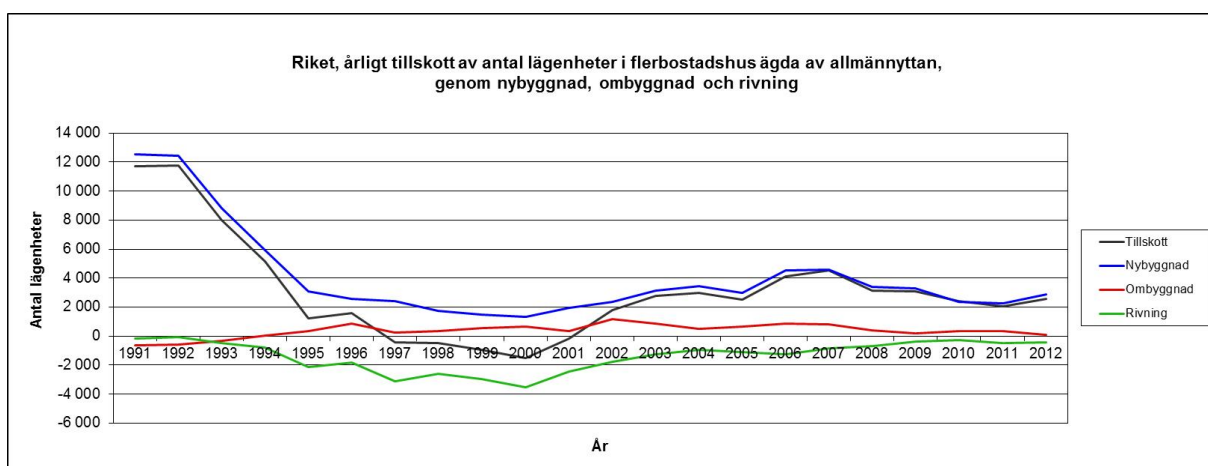
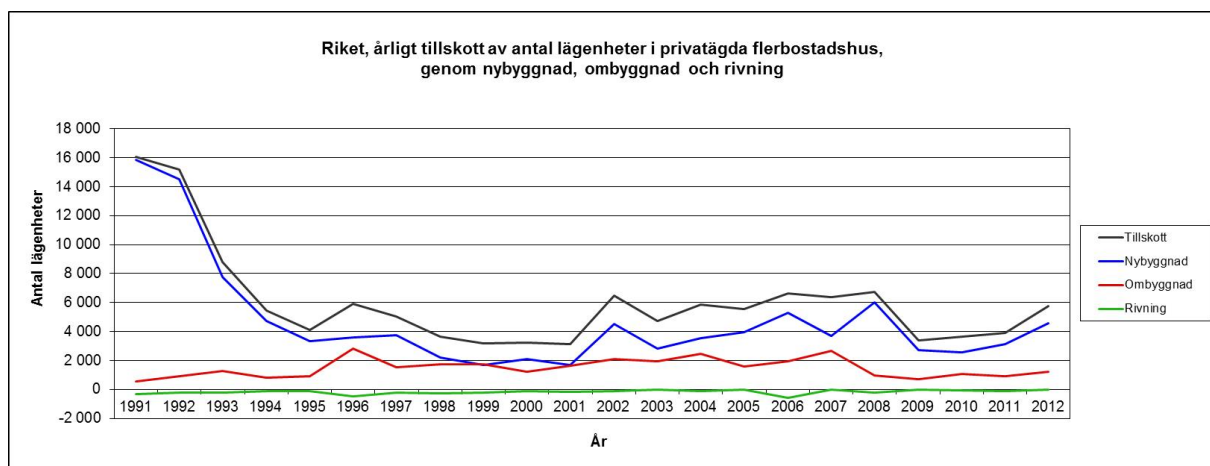
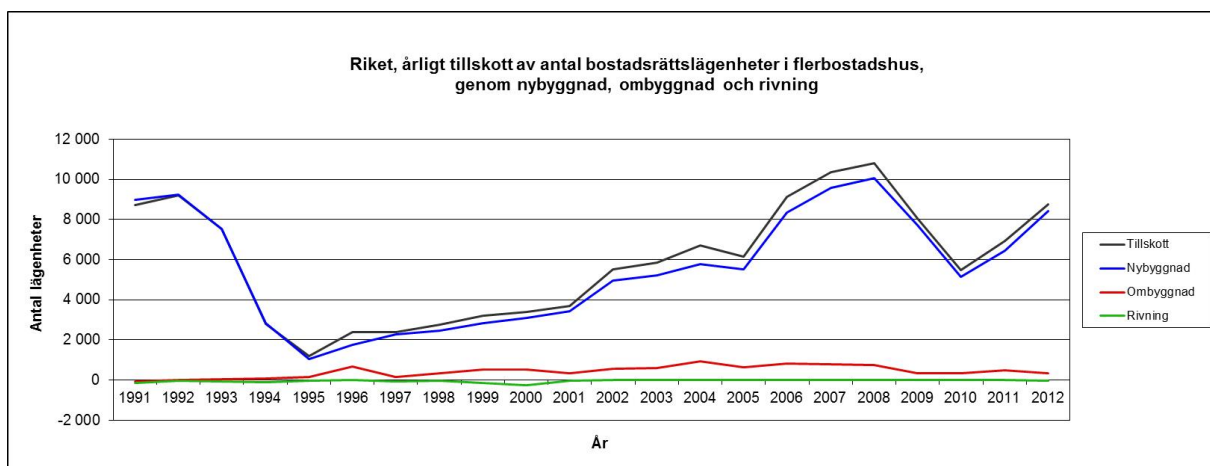
Utöver nybyggandet förändras bostadsbeståndet till följd av ombyggnad och rivning. Statistik beträffande tillskott eller avgångar av bostadslägenheter i samband med ombyggnad och avgångar av bostadslägenheter till följd av rivning finns enbart beträffande flerbostadshus.

För småhus kan det i princip inte bli fråga om förändrat lägenhetsantal som följd av ombyggnad. SCB har tidigare redovisat statistik angående rivningar av småhus, men den statistiken byggde på frivillig rapportering och var därför otillförlitlig och har numera helt avvecklats. Beståndet av småhus för permanent boende förändras också genom att småhus för permanentboende blir fritidshus och tvärtom. Det finns ingen tillförlitlig statistik över sådana förändringar.

I diagrammen på motstående sida redovisas nybyggnad, ombyggnad och rivning av bostäder i flerbostadshus 1991-2012 i hela riket avseende bostadsrätt, hyresrätt i privat regi och hyresrätt i regi av allmännyttiga bostadsföretag.

Noterbart är att rivningar knappt förekom för bostadsrätter eller för hyresrätter i privat regi. Rivningar var av betydelse endast beträffande hyresrätter i regi av allmännyttiga bostadsföretag. Tillskott genom ombyggnad förekom i särskilt obetydlig utsträckning när det gällde bostadsrätter.

Före år 1993 var det vanligast att antalet lägenheter minskade i samband med ombyggnad. Från och med år 1993 har det varit vanligast att antalet lägenheter ökat i samband med ombyggnad.



I diagrammen på motstående sida redovisas nybyggnad, ombyggnad och rivning av bostäder i flerbostadshus 1991-2012 i Storstockholm avseende bostadsrätt, hyresrätt i privat regi och hyresrätt i regi av allmännyttiga bostadsföretag.

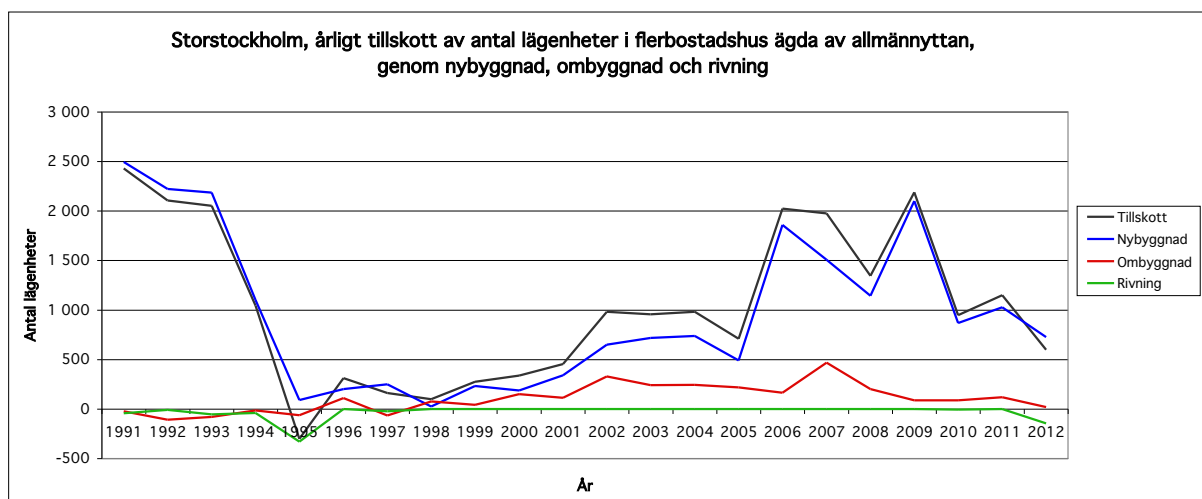
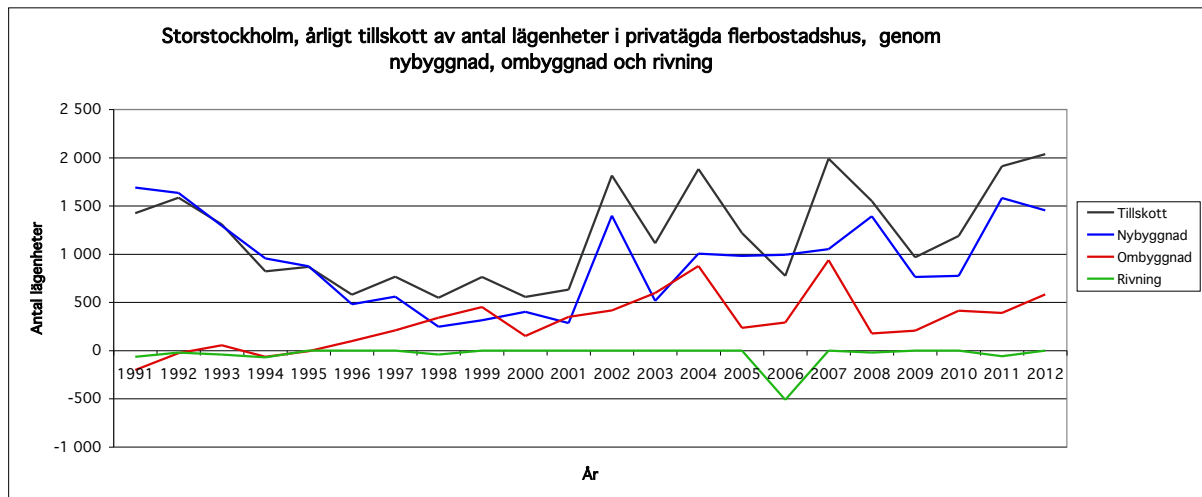
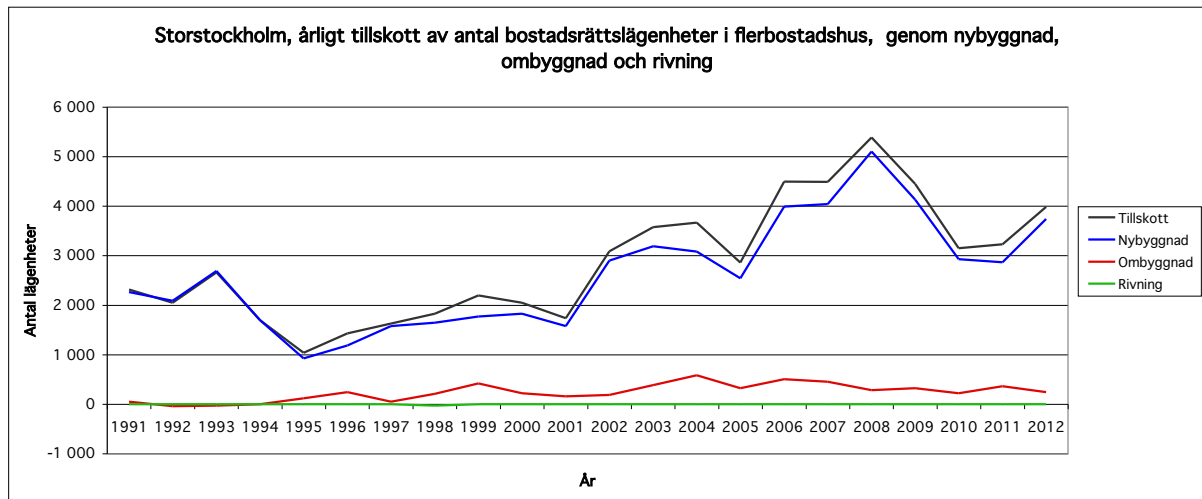
Rivningar förekom i princip inte i någon av de tre kategorierna. Undantag är år 1995 i allmännyttan (ett objekt med drygt 300 lägenheter i en förortskommun) och år 2006 i den privatägda sektorn (ett objekt med drygt 500 lägenheter i Stockholms stad). Tillskott vid ombyggnad har varit av viss betydelse sedan slutet av 1990-talet beträffande hyresrätter i privat regi.

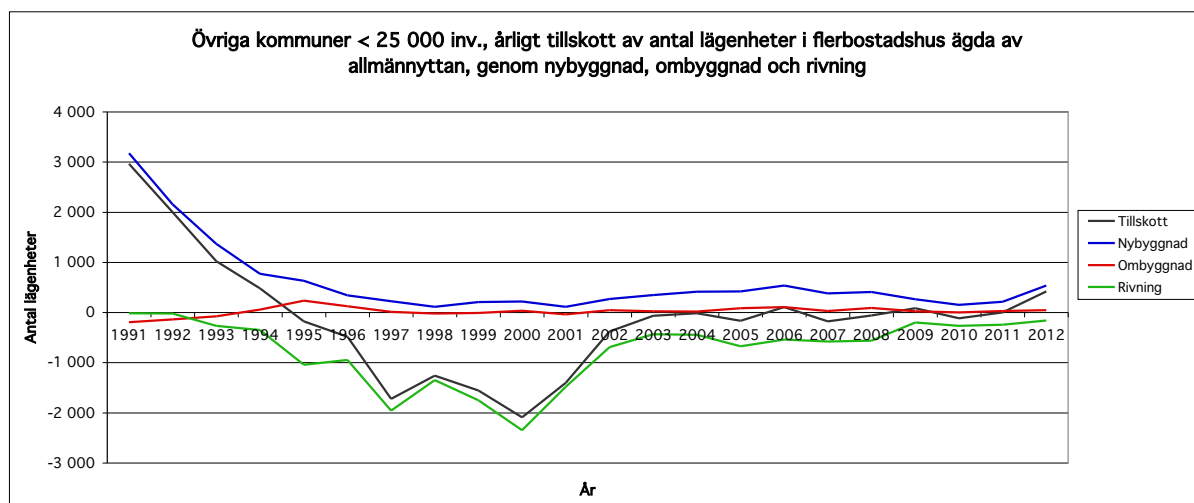
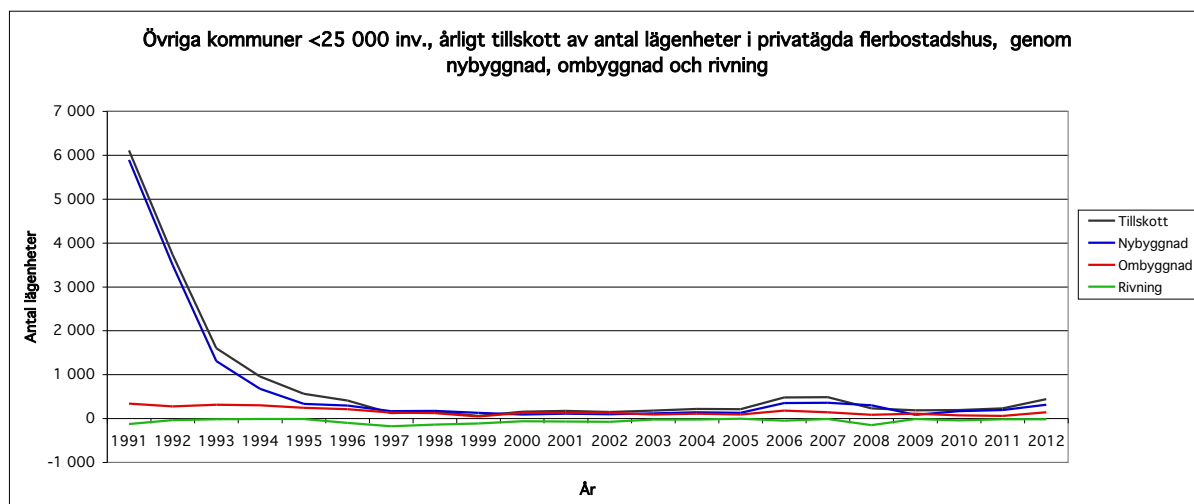
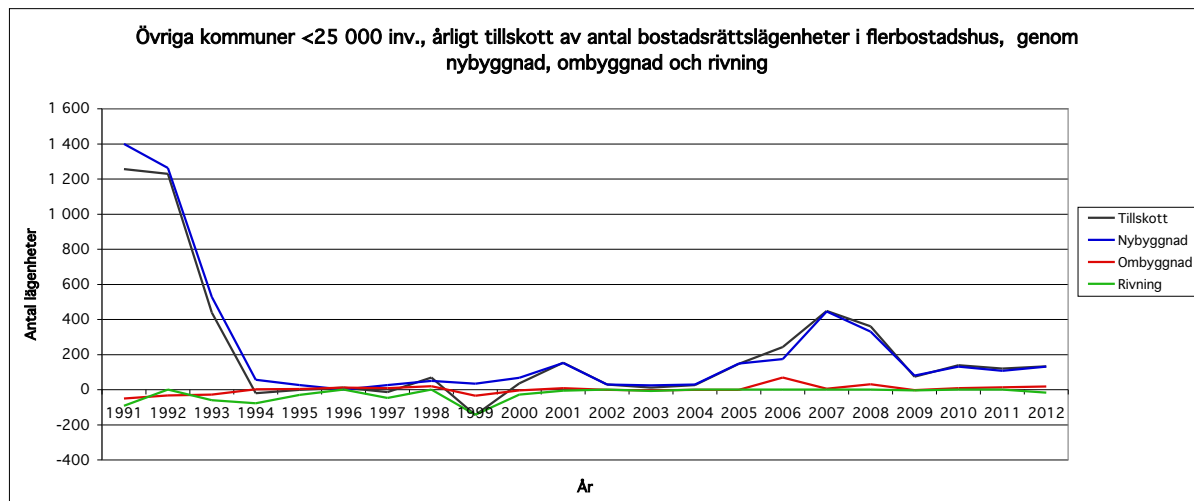
I en bilaga ges motsvarande redovisning för var och en av de sju kommungrupperna i diagramform.

Mest noterbart är att i kommunerna med mindre än 25 000 invånare var avgången på grund av rivning i hyresbostäder ägda av allmännyttiga bostadsföretag större än nyproduktionen i regi av allmännyttiga företag under åren 1996-2002, så att nettot dessa år blev en avgång av bostadslägenheter. Diagram avseende denna kommungrupp finns på sidan efter redovisningen avseende Storstockholm.

Inom denna kommungrupp hade i slutet av 1980-talet och början av 1990-talet det mesta bostadsbyggandet skett i regi av privata bostadsföretag. Sedan mitten av 1990-talet har bostadsbyggandet i privat regi i den aktuella kommungruppen däremot varit ytterst obetydligt. Detsamma gäller rivningar av hyresrättsbostäder ägda av privata bostadsföretag i denna kommungrupp. Det var i första hand allmännyttan som fick riva när det blev överskott på bostäder, trots att det var privata företag som stått för det byggande som ledde till detta överskott.

Det har inte heller förekommit rivningar av bostadsrättslägenheter i den aktuella kommungruppen i någon nämnvärd omfattning utom år 1999 (ett objekt med 144 lägenheter i en kommun i Dalarnas län).





Omvandlingar till bostadsrätt i flerbostadshus 1991-2012

Andelen bostadsrätter i flerbostadshus ökade kraftigt på bekostnad av andelen hyresrätter mellan 1990 och 2010, särskilt i Storstockholm. Den viktigaste faktorn bakom den utvecklingen var ombildningar från hyresrätt till bostadsrätt i samband med försäljningar, där berörda hushåll kunde tillgodogöra sig betydande förmögenhetsökningar. Lägesfaktorns svaga roll vid hyressättningen i Stockholms stad – med relativt låga hyror i attraktiva lägen – gav fastighetsägarna där särskilt starka incitament till att erbjuda hyresgästerna möjligheten att omvandla till bostadsrätt.

Under åren 1991-2012 har 178 000 lägenheter i riket med hyresrätt övergått till bostadsrätt i samband med försäljningar av bostadsfastigheter, varav 137 000 under åren 2001-2010. År 2001 ombildades drygt 18 000 lägenheter från hyresrätt till bostadsrätt. En ny höjdpunkt inträffade år 2010, då mer än 20 000 lägenheter ombildades från hyresrätt till bostadsrätt. Åren 2011 och 2012 minskade ombildningarna kraftigt.

Närmare tre fjärdedelar av de lägenheter som ombildades från hyresrätt till bostadsrätt i samband med fastighetsförsäljningar 1991-2012 fanns i Storstockholm, 7 % i Storgöteborg, 10 % i Stormalmö och 9 % i kommuner utanför storstadsområdena. 55 % av lägenheterna i hela riket som omvandlades från hyresrätter till bostadsrätter fanns i Stockholms stad (33 % i innerstaden, 22 % i ytterstaden) och 19 % i förortskommunerna i Storstockholm.

Under perioden 1999-2004 ombildades ungefär 12 400 lägenheter från allmännyttan till bostadsrätt. Drygt 30 000 lägenheter ombildades från privat hyresrätt till bostadsrätt under samma period. Nästan 75 procent av de allmännyttiga och 70 procent av de privata ombildningarna genomfördes i Innerstaden.¹

Åren 2007-2010 ombildades 20 600 allmännyttiga lägenheter, vilket är nästan 70 procent fler än föregående period. Knappt 10 000 privata hyresrätter ombildades under perioden. Under denna period genomfördes betydligt fler ombildningar i Närförort och Ytterförort jämfört med tidigare ombildningsperiod. Ungefär 40 procent av allmännyttans ombildningar genomfördes i Innerstaden, ungefär 30 procent skedde i Närförort och resterande 30 procent i Ytterförort. Ombildningar av privata hyresrätter skedde även denna period framför allt i Innerstaden, ungefär 50 procent.²

Över hela perioden 1999-2010 ombildades ca 33 000 allmännyttiga lägenheter och nästan 45 000 privata hyresrätter, sammanlagt omkring 78 000 lägenheter.³

År 2010 fanns det cirka 200 000 hyresrätter och ungefär lika många bostadsrätter i flerbostadshus i Stockholms stad. Ombildningarna från hyresrätt till bostadsrätt föregående 20-årsperiod motsvarade nära hälften av det totala beståndet bostadsrättslägenheter i flerbostadshus i Stockholm år 2010, dvs. närmare 100 000 lägenheter. Beståndet av hyreslägenheter i flerbostadshus i Stockholms stad var 2/3 av vad det skulle ha varit utan ombildningarna.

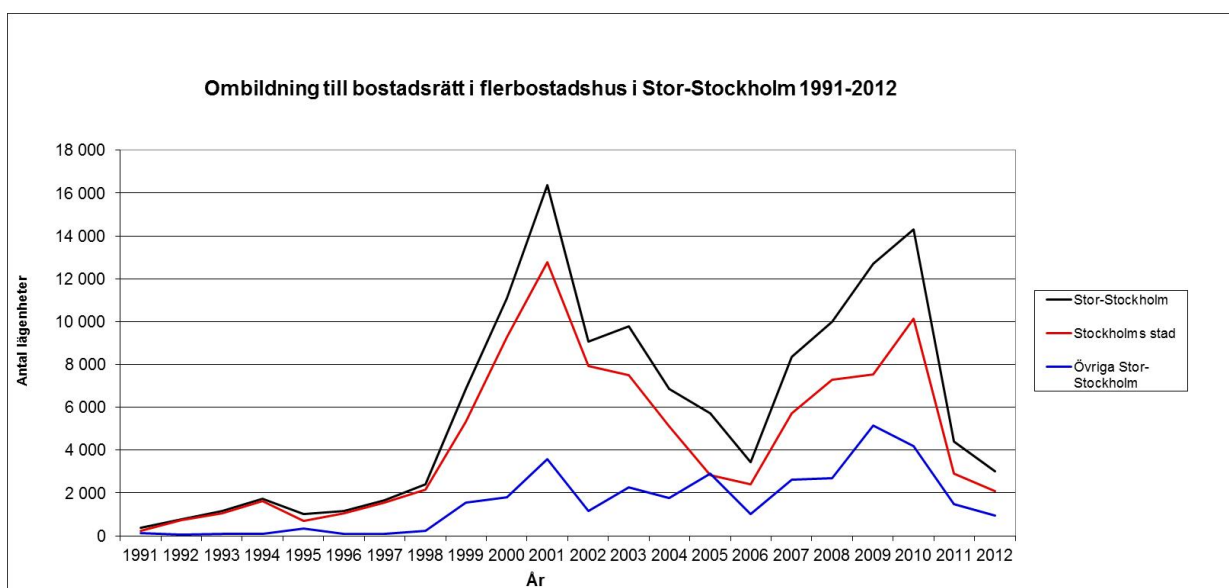
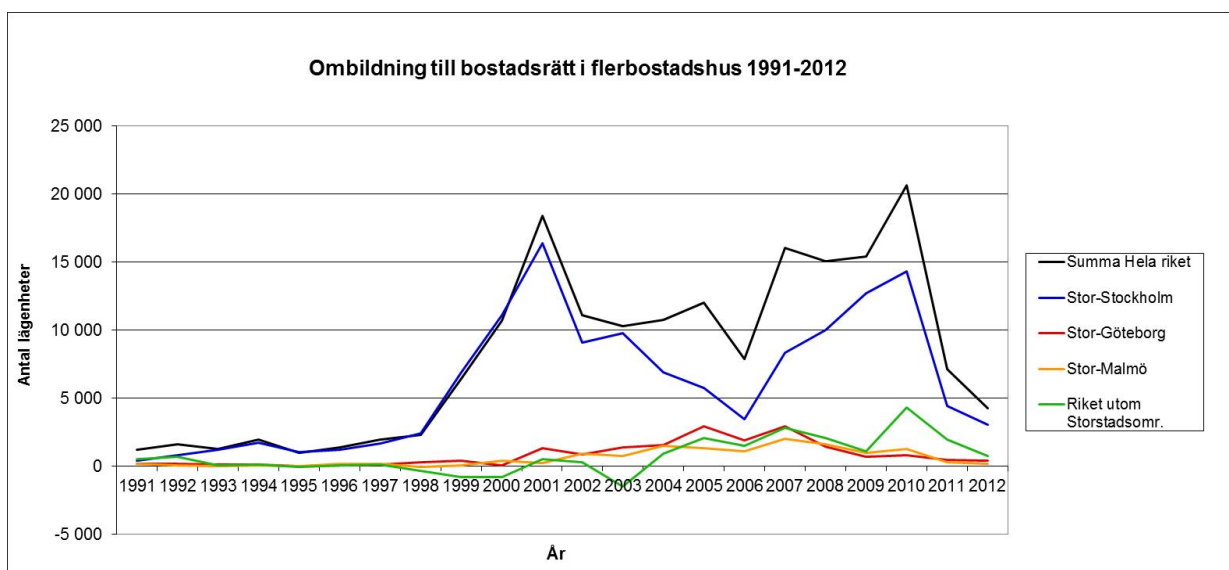
¹ SWECO, "Ombildning av hyresrätter till bostadsrätter inom allmännyttans bestånd 2007-2010" (mars 2012)

² SWECO (mars 2012)

³ SWECO (mars 2012)

År 2010 var fördelningen mellan hyresrätt och bostadsrätt i flerbostadshus i Stockholms stad 50-50. Två år senare var fördelningen 48-52, dvs. bostadsrätternas andel hade ökat ytterligare och hyresrätternas andel hade minskat. Åren 2011 och 2012 skedde dock ombildningar från hyresrätt till bostadsrätt i måttlig omfattning jämfört med under det föregående decenniet.

I det första diagrammet nedan redovisas omvandlingarna från hyresrätt till bostadsrätt i de tre storstadsområdena och i övriga riket 1991-2012. I det andra diagrammet redovisas omvandlingarna i Stockholms stad och övriga Storstockholm.



Regionala skillnader i bostadssektorn, bilaga

Tillskott (nybyggnad, ombyggnad, rivning) 1991-2012, flerbostadshus

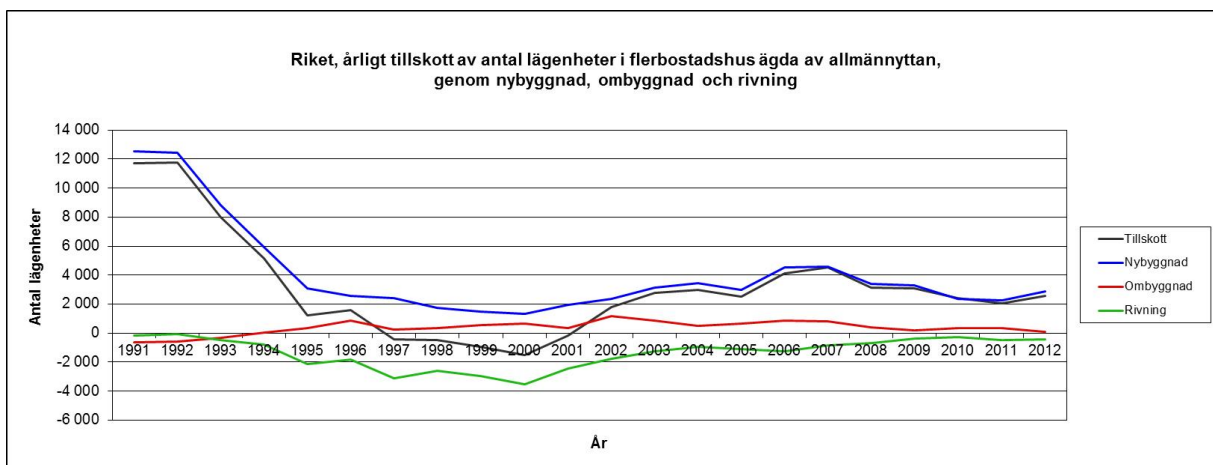
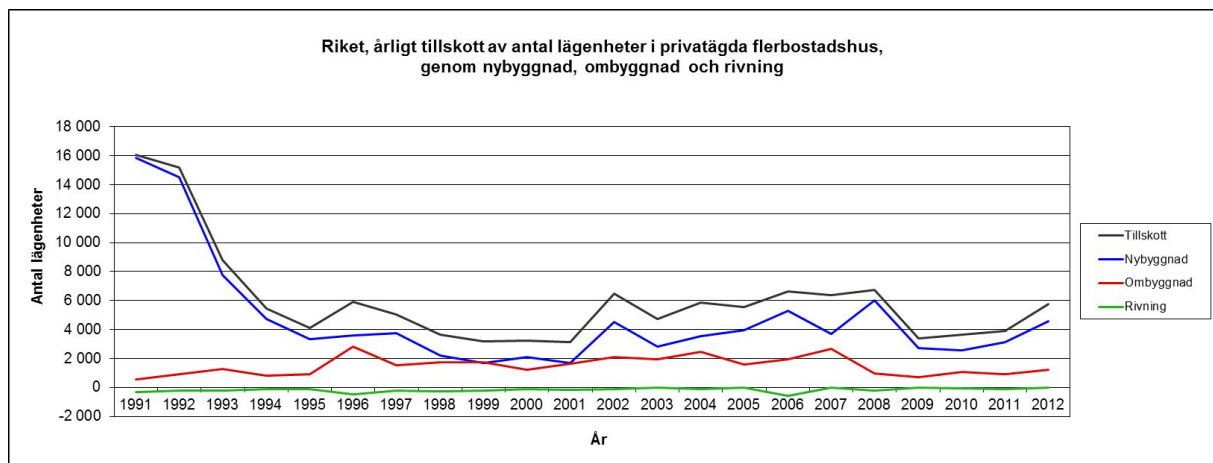
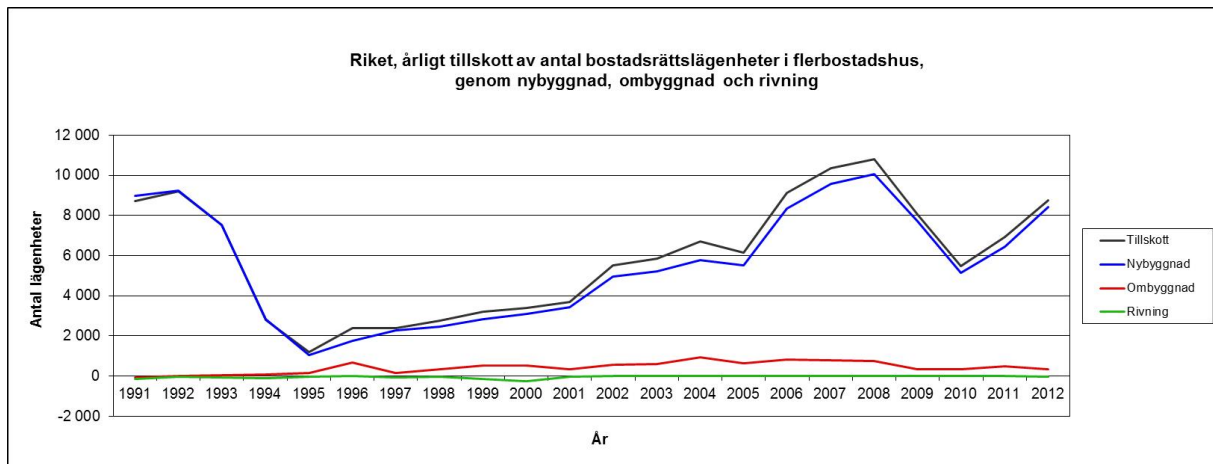
Utöver nybyggandet förändras bostadsbeståndet till följd av ombyggnad och rivning. Statistik beträffande tillskott eller avgångar av bostadslägenheter i samband med ombyggnad och avgångar av bostadslägenheter till följd av rivning finns enbart beträffande flerbostadshus.

För småhus kan det i princip inte bli fråga om förändrat lägenhetsantal som följd av ombyggnad. SCB har tidigare redovisat statistik angående rivningar av småhus, men den statistiken byggde på frivillig rapportering och var därför otillförlitlig och har numera helt avvecklats. Beståndet av småhus för permanent boende förändras också genom att småhus för permanentboende blir fritidshus och tvärtom. Det finns ingen tillförlitlig statistik över sådana förändringar.

I diagrammen på nästa sida redovisas nybyggnad, ombyggnad och rivning av bostäder i flerbostadshus 1991-2012 i hela riket avseende bostadsrätt, hyresrätt i privat regi och hyresrätt i regi av allmännyttiga bostadsföretag.

Noterbart är att rivningar knappt förekom för bostadsrätter eller för hyresrätter i privat regi. Rivningar var av betydelse endast beträffande hyresrätter i regi av allmännyttiga bostadsföretag. Tillskott genom ombyggnad förekom i endast obetydlig utsträckning i fråga om bostadsrätter.

Före år 1993 var det vanligast att antalet lägenheter minskade i samband med ombyggnad. Från och med år 1993 har det varit vanligast att antalet lägenheter ökat i samband med ombyggnad.



I diagrammen på nästa sida redovisas nybyggnad, ombyggnad och rivning av bostäder i flerbostadshus 1991-2012 i Storstockholm avseende bostadsrätt, hyresrätt i privat regi och hyresrätt i regi av allmännyttiga bostadsföretag.

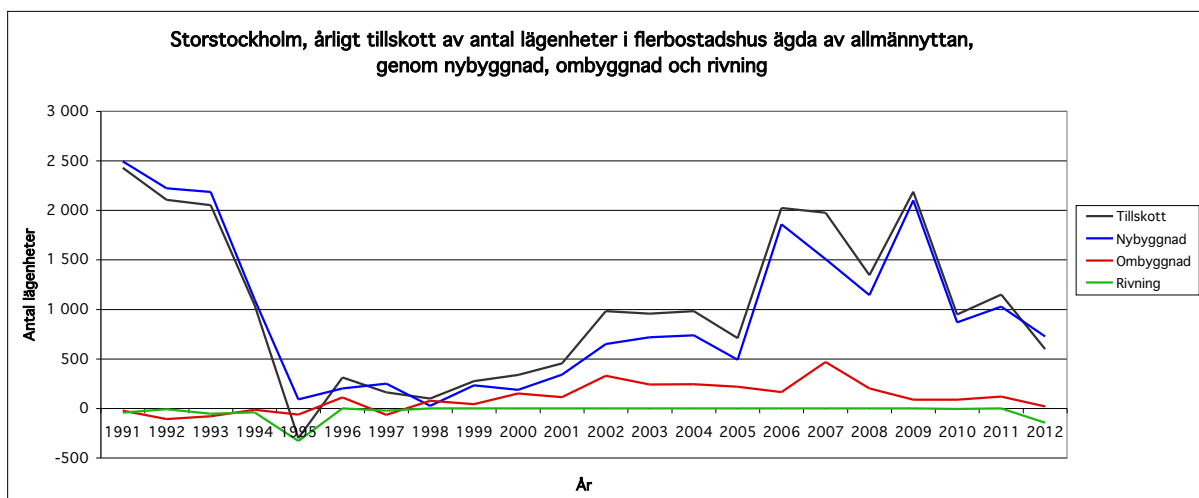
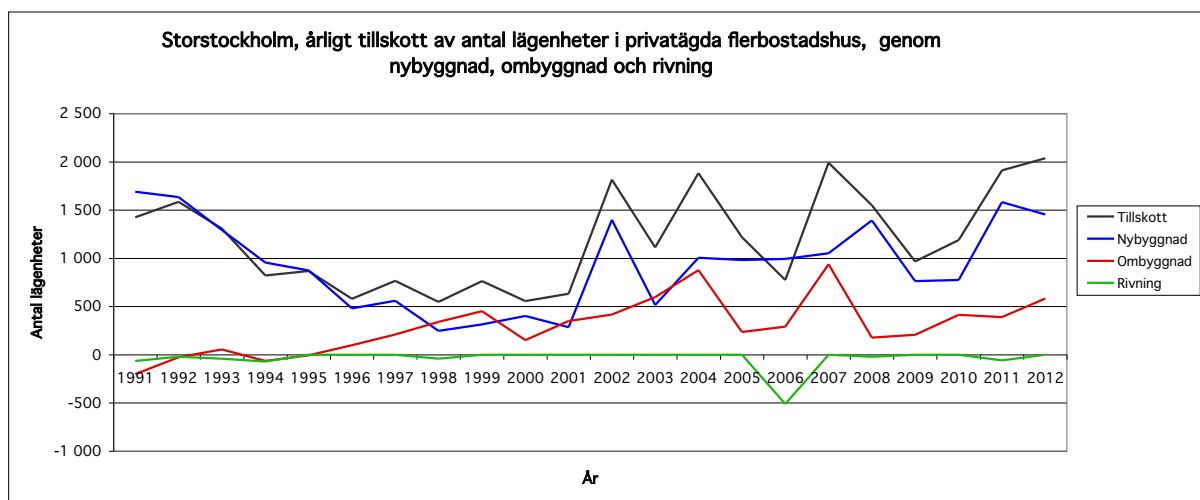
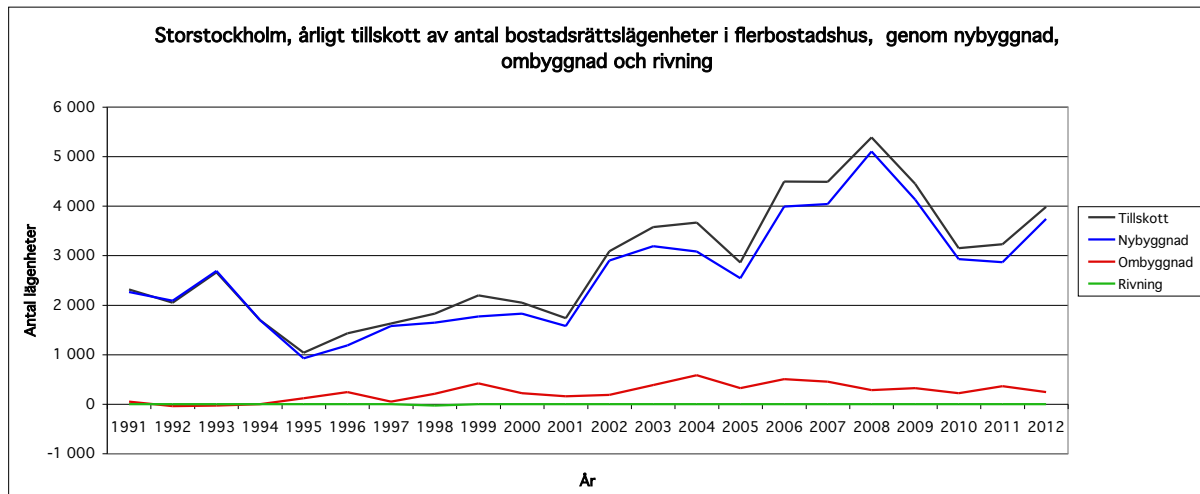
Rivningar förekom i princip inte i någon av de tre kategorierna. Undantag är år 1995 i allmännyttan (ett objekt med drygt 300 lägenheter i en förortskommun) och år 2006 i den privatägda sektorn (ett objekt med drygt 500 lägenheter i Stockholms stad). Tillskott vid ombyggnad har varit av viss betydelse sedan slutet av 1990-talet beträffande hyresrätter i privat regi.

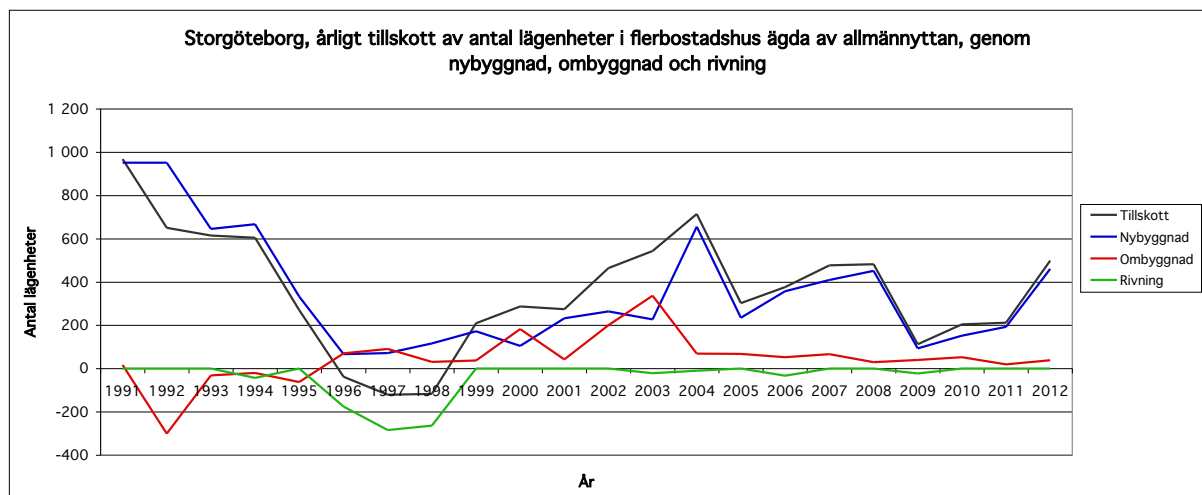
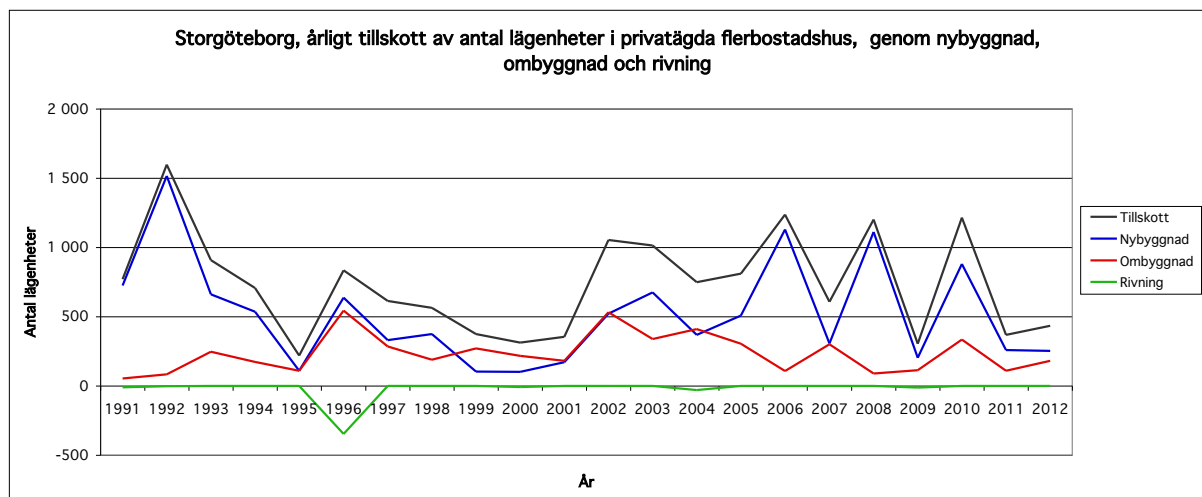
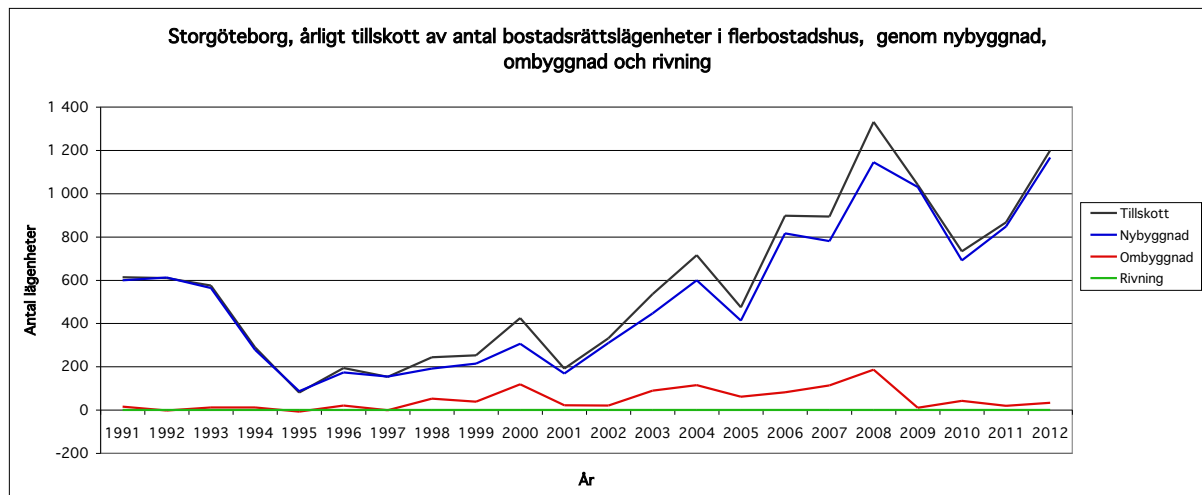
På de följande sidorna ges motsvarande redovisning för var och en av de sju kommungrupperna i diagramform.

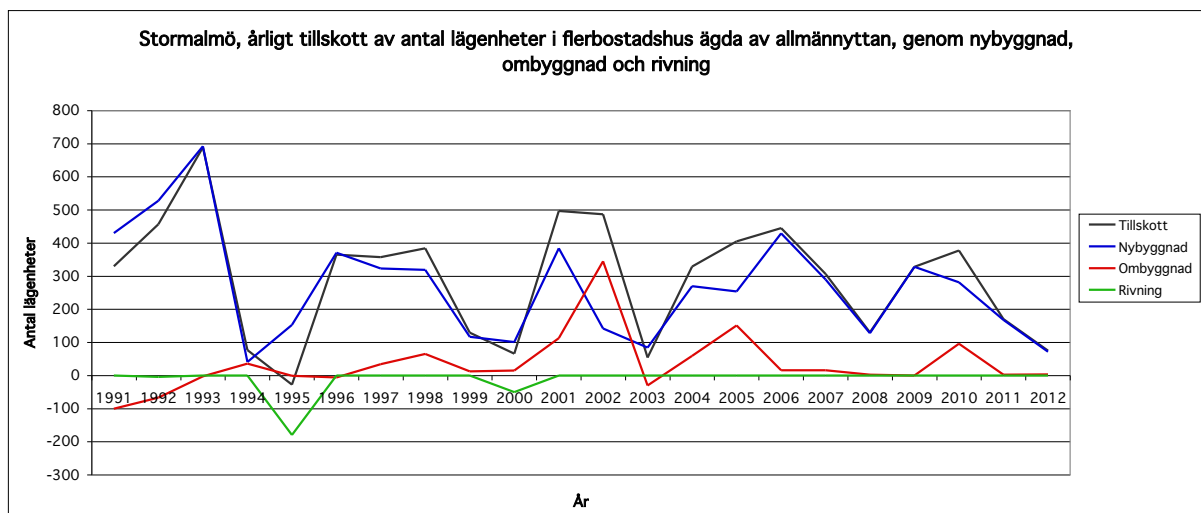
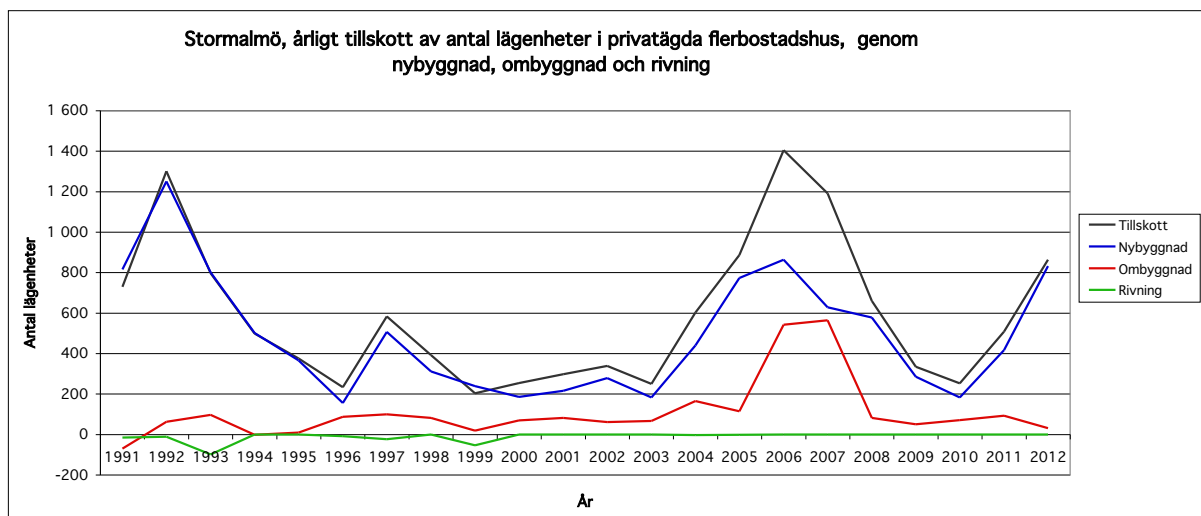
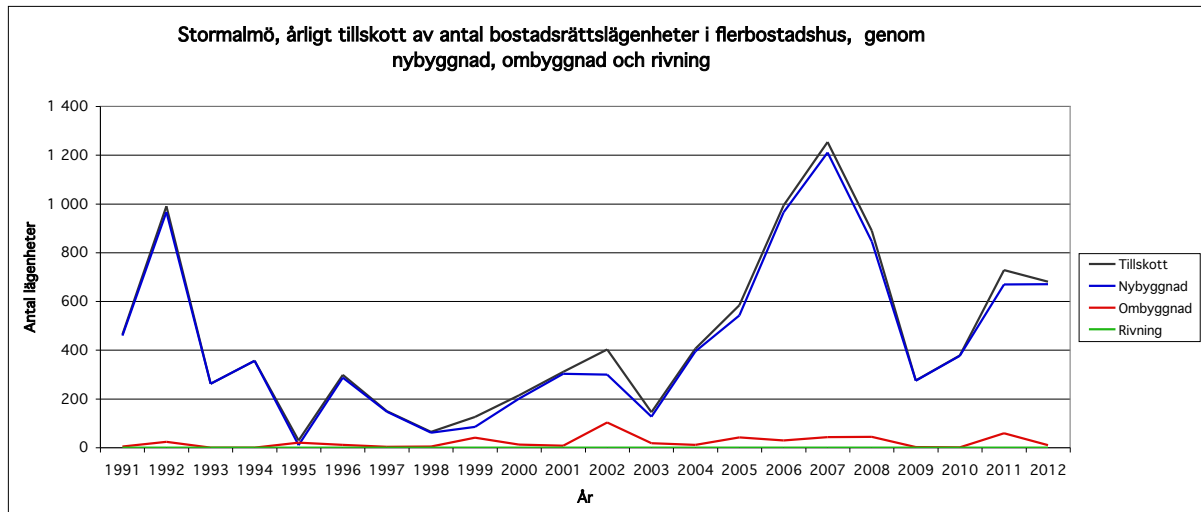
Mest noterbart är att i kommunerna med mindre än 25 000 invånare var avgången på grund av rivning i hyresbostäder ägda av allmännyttiga bostadsföretag större än nyproduktionen i regi av allmännyttiga företag under åren 1996-2002, så att nettot dessa år blev en avgång av bostadslägenheter.

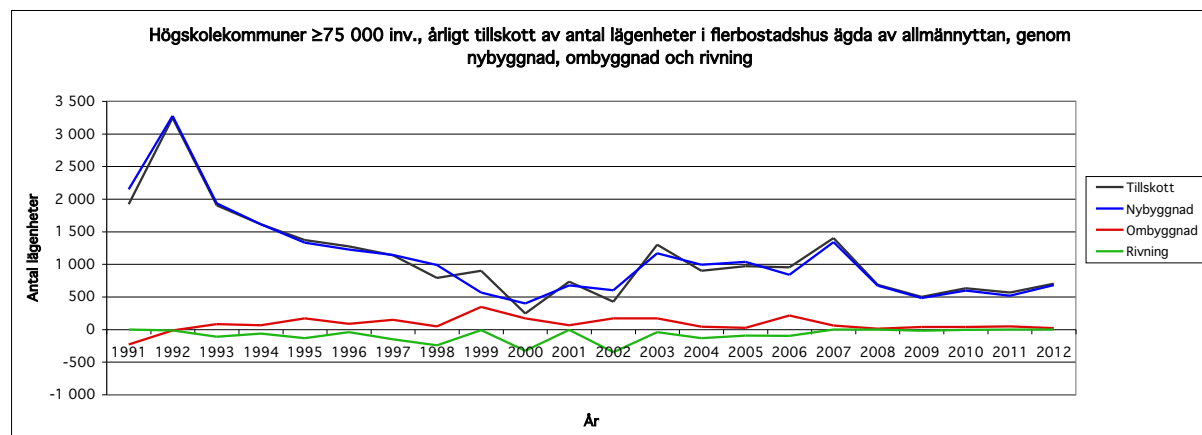
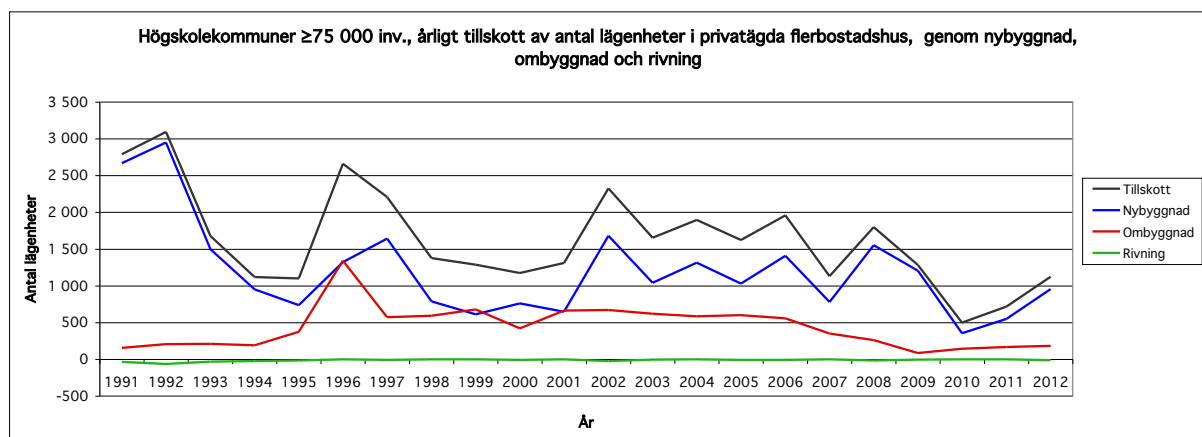
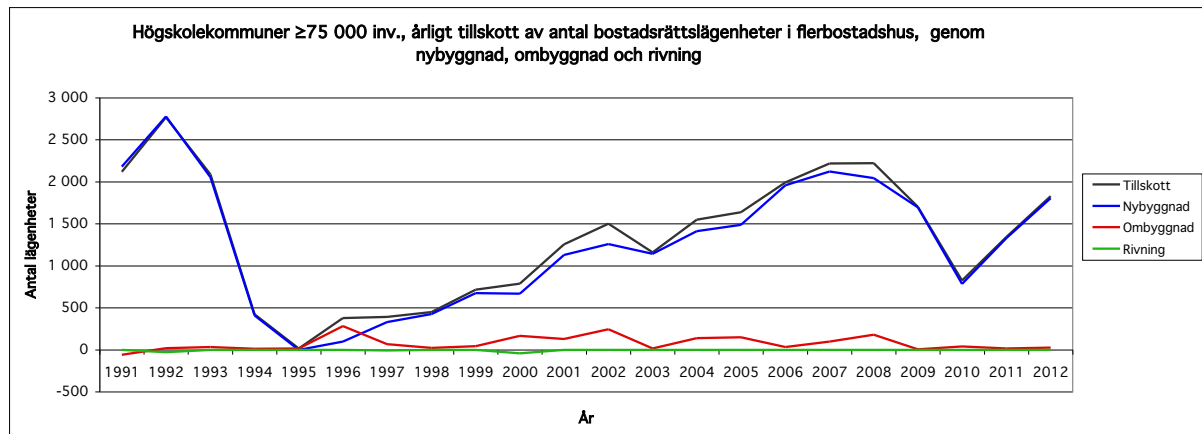
Inom denna kommungrupp hade i slutet av 1980-talet och början av 1990-talet det mesta bostadsbyggandet skett i regi av privata bostadsföretag. Sedan mitten av 1990-talet har bostadsbyggandet i privat regi i den aktuella kommungruppen däremot varit ytterst obetydligt. Detsamma gäller rivningar av hyresrättsbostäder ägda av privata bostadsföretag i denna kommungrupp. Det var i första hand allmännyttan som fick riva när det blev överskott på bostäder, trots att det var privata företag som stått för det byggande som ledde till detta överskott.

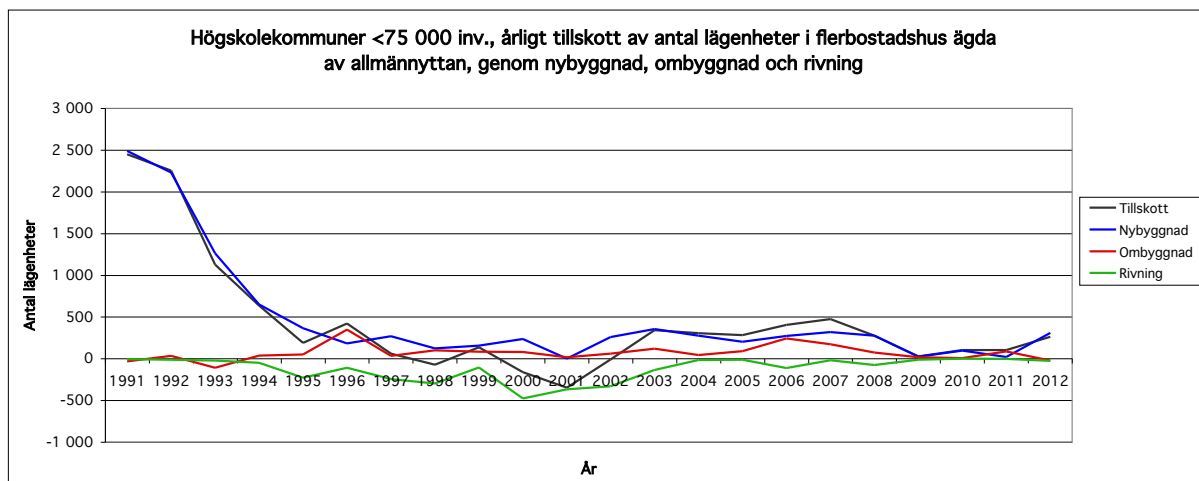
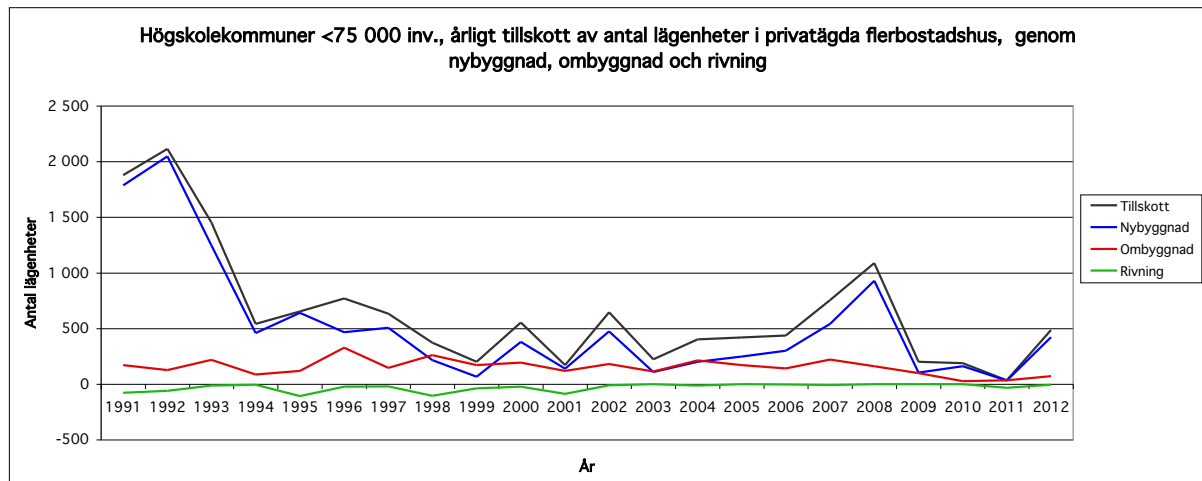
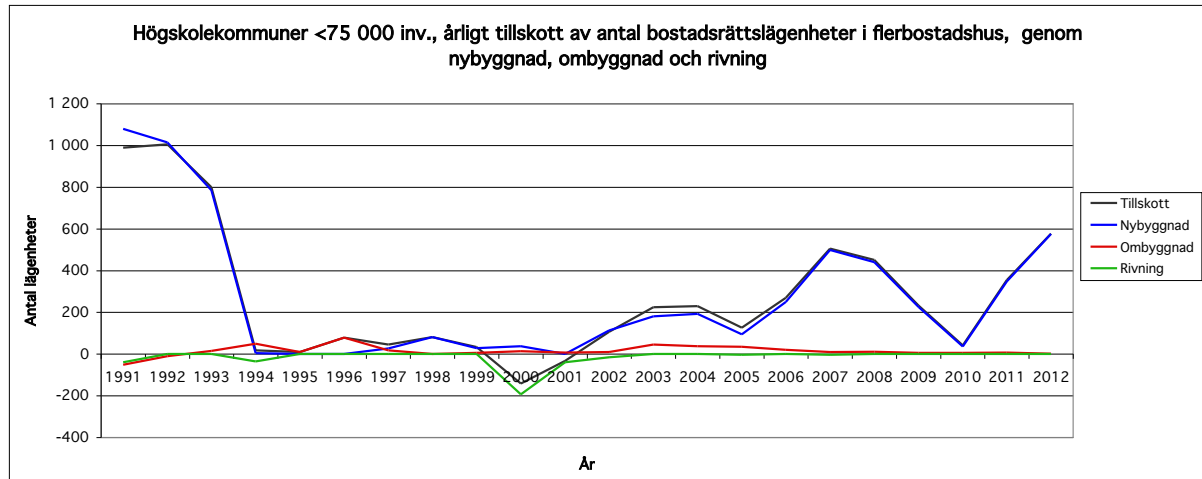
Det har inte heller förekommit rivningar av bostadsrättslägenheter i den aktuella kommungruppen i någon nämnvärd omfattning utom år 1999 (ett objekt med 144 lägenheter i en kommun i Dalarnas län).

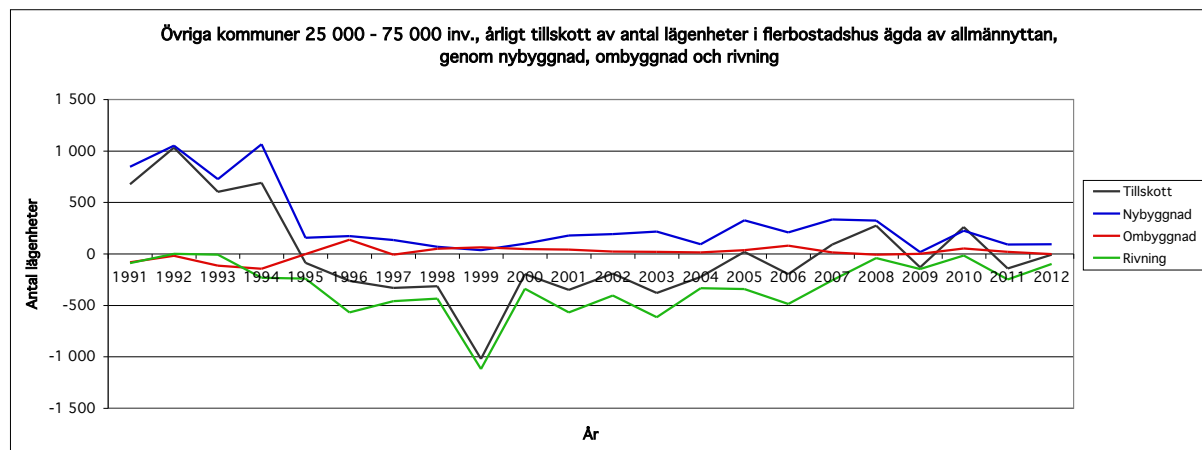
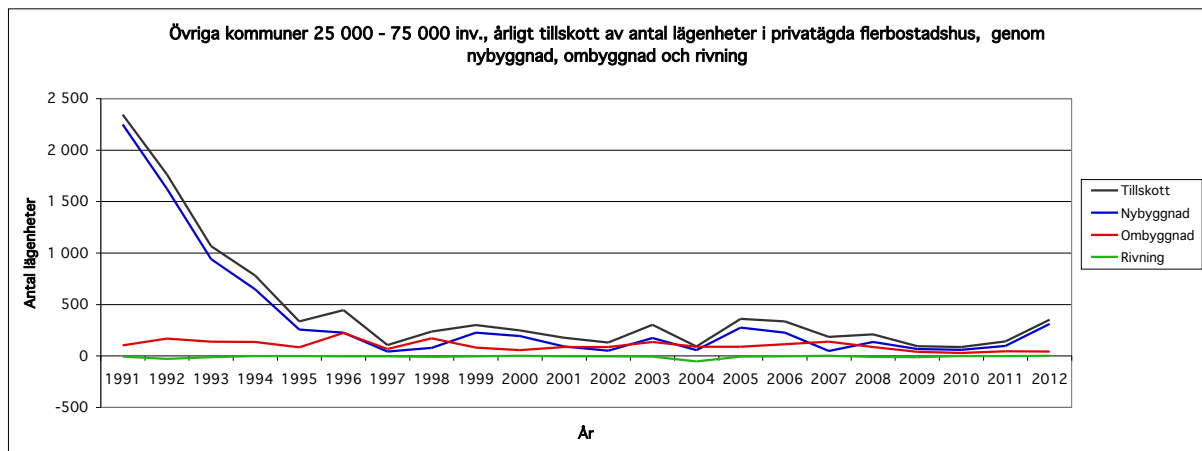
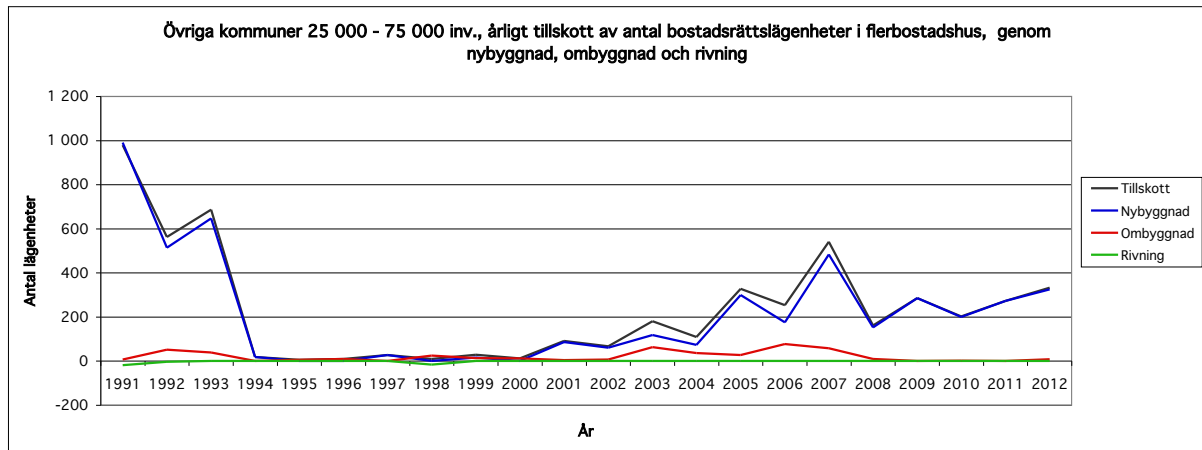


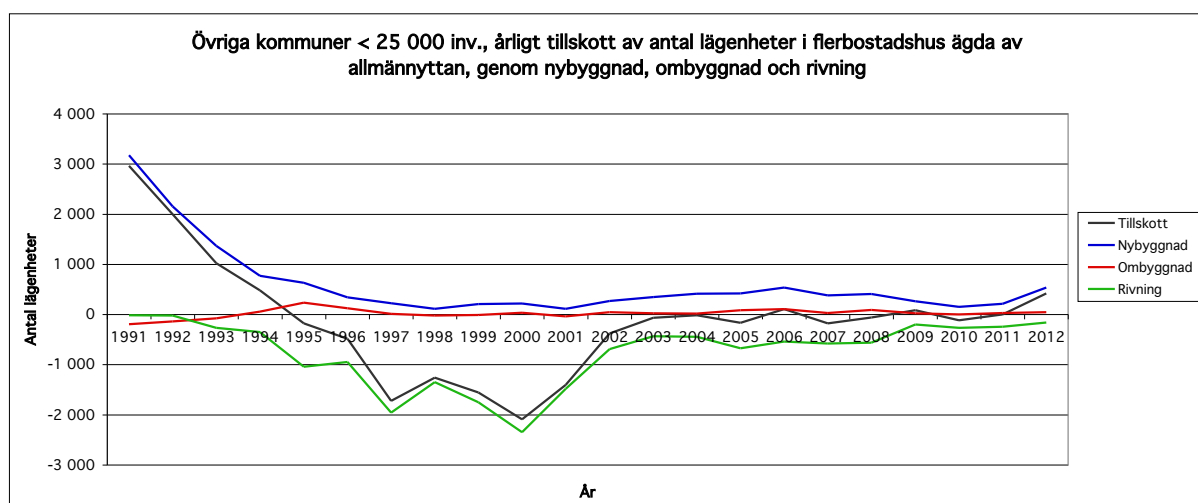
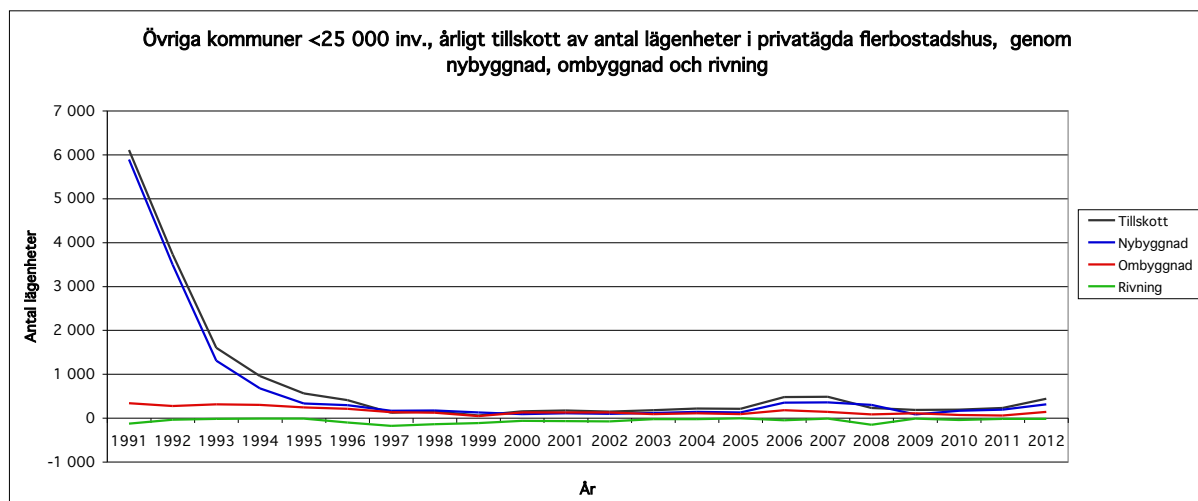
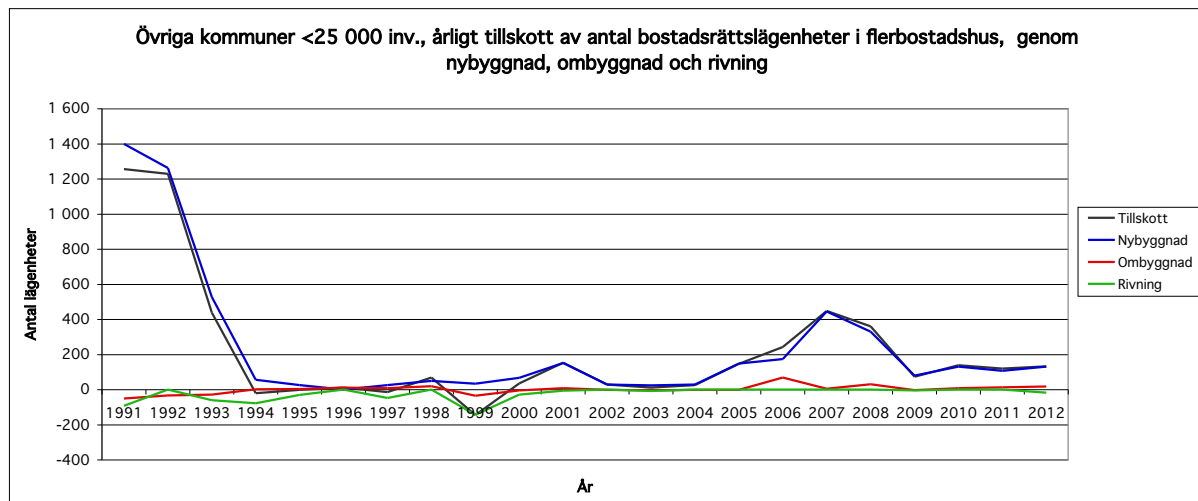












Appendix - Regionala skillnader i bostadssektorn

Statistiskt underlag

I detta appendix redovisas uppgifter om bostadsbestånd och folkmängd i riket och olika kommungrupper åren 1960, 1975, 1990 och 2010.

Uppgifter om folkmängd i samtliga rikets kommuner den 31 december respektive år enligt aktuell kommunindelning har hämtats från en tabell publicerad på SCB:s webbplats.

Uppgifter om bostadsbestånd 1960, 1975 och 1990 är hämtade från folk- och bostadsräkningarna dessa år. Uppgifter om bostadsbestånd 2010 är hämtade från fastighetstaxeringsregistret.

Boverket tillämpar en indelning av Sveriges kommuner i sju grupper i sina årliga bostadsmarknadsrapporter. Dessa är vart och ett av de tre storstadsområdena, högskolekommuner med minst 75 000 invånare respektive mindre än 75 000 invånare och övriga kommuner med minst 25 000 invånare respektive mindre än 25 000 invånare. Samma indelning används i huvudtexten till denna rapport.

I detta appendix används en annan indelning där Sveriges kommuner har delats in i fem grupper. Liksom i huvudtexten redovisas uppgifter för vart och ett av de tre storstadsområdena (enligt SCB:s definition från och med år 2005) och för kommuner med minst 75 000 invånare (2012-12-31). Den femte kommungruppen är alla övriga kommuner.

Uppgifter om antal lägenheter i samtliga kommuner i storstadsområdena per den 1 november 1960 har hämtats från originalpublikationerna från Bostadsstyrelsen i pdf-format, tillgängliga på SCB:s webbplats. Detsamma gäller uppgifter om antal lägenheter per den 1 november 1960 i kommuner med minst 75 000 invånare enligt kommunindelningen den 1 januari 2013. Eftersom en del ändringar i kommunindelningar gällt mindre områden som inte redovisats i publikationerna angående bostadsräkningen 1960, kan det förekomma mindre avvikelser från verkligheten i det framtagna underlaget beträffande några enstaka kommuner. Detta torde ha mindre betydelse i detta sammanhang, eftersom kommunerna

sedan slagits ihop i fem kommungrupper för redovisningen i detta appendix.

Uppgifter om antal lägenheter i samtliga rikets kommuner per den 1 november 1975 har hämtats från statistikdatabasen på SCB:s webbplats. Där redovisas antal lägenheter per kommun med 1992 års kommunindelning (286 kommuner). Avvikelsen från nu aktuell kommunindelning (med 290 kommuner) är ganska måttlig och torde ha mindre betydelse i detta sammanhang med redovisning av bostadsbeståndet i fem kommungrupper.

Uppgifter om antal lägenheter i samtliga rikets kommuner per den 1 november 1990 har hämtats ur beställt material från SCB med 1990 års kommunindelning (284 kommuner) och med uppgifter per församling. Uppdatering till nu gällande kommunindelning (290 kommuner) har skett.

Uppgifter om antal lägenheter i samtliga rikets kommuner per den 31 december 2010 med aktuell kommunindelning har hämtats ur beställt material från SCB med data från fastighetstaxeringsregistret.

Bostadsbestånd och befolkning i landets kommuner 1960, 1975, 1990 och 2010

Bostadstäthet i fem kommungrupper

Hur utbudet av permanentbostäder förhåller sig till befolkningens storlek (antal bostäder per 100 invånare) kan kallas kommunens, kommungruppens eller rikets bostadstäthet. Vid årsskiftet 2010/2011 fanns i riket som helhet 47,9 bostäder per 100 invånare. En hög eller låg bostadstäthet säger i sig inte att det råder överskott eller brist på bostäder i den enskilda kommunen. Hur många bostäder som behövs för att den lokala bostadsmarknaden skall vara i balans varierar kraftigt mellan kommunerna och beror på hushållsstrukturen på orten. Små barn bor vanligen ihop med en eller flera vuxna, medan många äldre pensionärer bor ensamma kvar i sin bostad. Förortskommuner med stor andel barnfamiljer behöver därför väsentligt färre bostäder per capita än glesbygdskommuner med åldrande befolkning.

Efter folk- och bostadsräkningen 1990 finns det inte någon tillförlitlig statistik beträffande bostadsbeståndet förrän från och med år 2010. Att bara jämföra bostadstätheten 1990 och 2010 är otillfredsställande. Genom att även jämföra med bostadstätheten 1975 kan vi konstatera intressanta skillnader mellan utvecklingen 1975-1990 och 1990-2010.

I detta appendix görs dessutom jämförelser med utvecklingen 1960-1975 som skiljer sig radikalt från utvecklingen den därpå följande 15-årsperioden.

Utvecklingen av bostadstätheten i fem kommungrupper 1960-2010 redovisas i tabeller nedan.

Antal lägenheter, tusental Kommungrupp

År				
1960	1975	1990	2010	
Storstockholm	467	704	809	962
Storgöteborg	213	325	366	428
Stormalmö	151	234	259	306
Kommuner >75 000 inv.	455	670	771	903
Kommuner <75 000 inv.	1 314	1 602	1 840	1 910
Hela riket	2 600	3 535	4 045	4 508

Ändrat antal lägenheter, %

År			
1960-1975	1975-1990	1990-2010	
+50,9%	+14,9%	+18,8%	
+52,8%	+12,7%	+17,0%	
+54,4%	+10,7%	+18,2%	
+47,4%	+15,1%	+17,0%	
+21,9%	+14,8%	+3,8%	
+36,0%	+14,4%	+11,5%	

Folkmängd, tusental Kommungrupp

År				
1960	1975	1990	2010	
Storstockholm	1 261	1 494	1 642	2 054
Storgöteborg	598	730	777	929
Stormalmö	413	502	529	656
Kommuner >75 000 inv.	1 306	1 524	1 609	1 849
Kommuner <75 000 inv.	3 920	3 959	4 033	3 927
Hela riket	7 498	8 208	8 591	9 416

Ändrad folkmängd, %

År			
1960-1975	1975-1990	1990-2010	
+18,5%	+9,9%	+25,1%	
+22,0%	+6,5%	+19,4%	
+21,8%	+5,4%	+24,0%	
+16,7%	+5,6%	+14,9%	
+1,0%	+1,9%	-2,6%	
+9,5%	+4,7%	+9,6%	

Bostadstäthet (lägenheter per 100 invånare) Kommungrupp

År				
1960	1975	1990	2010	
Storstockholm	37,0	47,2	49,3	46,8
Storgöteborg	35,5	44,5	47,1	46,1
Stormalmö	36,7	46,5	48,9	46,5
Kommuner >75 000 inv.	34,8	44,0	47,9	48,8
Kommuner <75 000 inv.	33,5	40,5	45,6	48,6
Hela riket	34,7	43,1	47,1	47,9

Ändrad bostadstäthet

År			
1960-1975	1975-1990	1990-2010	
+10,1	+2,1	-2,5	
+9,0	+2,6	-1,0	
+9,8	+2,3	-2,3	
+9,2	+4,0	+0,9	
+6,9	+5,1	+3,0	
+8,4	+4,0	+0,8	

År 1960 var bostadstätheten i hela riket mycket lägre än 1975 (34,7 lägenheter per 100 invånare mot 43,1). Bostadstätheten ökade dubbelt så mycket 1960-75 som 1975-90 (med 8,4 mot 4,0 bostäder per 100 invånare). Mellan 1990 och 2010 ökade bostadstätheten i riket obetydligt.

Befolkningstillväxten under de 15 åren 1960-75 var ungefär densamma som under de 20 åren 1990-2010 (ca 9,5 %). Den mellanliggande perioden 1975-1990 var tillväxttakten hälften så stor som föregående 15-årsperiod. Antalet lägenheter ökade dock mycket mer 1960-75 än de senare perioderna (36 % mot 14,4 % respektive 11,5 %). Nettotillskottet av bostäder var ungefär lika stort på de 15 åren 1960-75 som under de 35 åren 1975-2010 (935 000 respektive 973 000 lägenheter).

Åren 1960, 1975 och 1990 hade Storstockholm högst bostadstäthet och kommuner med mindre än 75 000 invånare lägst bostadstäthet av de fem kommungrupperna i tabellerna ovan. År 2010 var relationerna omkastade så att bostadstätheten var lägre i storstadsområdena än i övriga riket.

Befolkningstillväxten var mycket kraftig 1960-75 och 1990-2010 i storstadsområdena och i övriga kommuner med minst 75 000 invånare (17-22 % respektive 15-25 % 1960-75 respektive 1990-2010) medan den var mycket svag i övriga kommuner (plus 1,0 % respektive minus 2,6 % 1960-75 respektive 1990-2010). Den mellanliggande perioden 1975-1990 var befolkningstillväxten mycket svagare än både tidigare och senare i storstadsområdena och i övriga kommuner med minst 75 000 invånare (5-10 %). Befolkningstillväxten var tvärtom något starkare än tidigare och senare i övriga kommuner (ökning med nästan 2 %).

Antalet lägenheter ökade 1960-75 med ca 50 % sammanlagt i storstadsområdena plus övriga kommuner med minst 75 000 invånare medan ökningen i övriga kommuner var ca 22 %. Mellan 1990 och 2010 ökade antalet lägenheter i sammanlagt i storstadsområdena plus övriga kommuner med minst 75 000 invånare med ca 18 % medan ökningen i övriga kommuner var endast ca 4 %. Mellan 1975 och 1990 var ökningen av antalet lägenheter ganska jämnt fördelad över de fem kommungrupperna i tabellerna ovan.

Bostadstäthet i storstadsområdena

När man jämför bostadstätheten i centralorten och övriga kommuner i storstadsområdena (se tabellerna nedan) kan man konstatera att bostadstätheten i förortskommunerna var lägre än i centralortens vid alla fyra tidpunkterna. Differenserna var dock mindre 1960 än senare. Skillnaden mellan centralorterna och förortskommunerna var som störst år 1975. Bostadstätheten ökade mycket kraftigt i huvudorterna mellan 1960 och 1975 till följd av en svag befolkningsutveckling och betydande ökning av bostadsbeståndet. 1975-90 ökade bostadstätheten ungefär lika mycket i centralorterna och i förortskommunerna. 1990-2010 skedde knappt någon ändring i bostadstätheten i förortskommunerna medan det blev en minskning av bostadstätheten i centralorterna.

Befolkningstillväxten var extremt stark i förortskommunerna 1960-75 men svag i centralorterna. I Stockholms stad minskade befolkningen 1960-75 mycket kraftigt - med ca 18 % (en minskning med närmare 150 000 invånare). Mellan 1975 och 1990 var befolkningstillväxten

mycket stark i förortskommunerna i de tre storstadsområdena – men inte så extremt som 1960-75. I centralorterna var befolkningstillväxten fortfarande mycket svag. Mellan 1990 och 2010 var befolkningstillväxten stark även i centralorterna.

Antalet lägenheter ökade 1960-75 med ca 50 % i storstadsområdena. Beträffande Storgöteborg och Stormalmö var ökningen betydligt större i förortskommunerna än i centralorten. Detsamma var fallet i Storstockholm men med en betydligt större skillnad mellan centralorten och förortskommunerna, en differens på mer än 100 procentenheter. Bostadsbeståndet mer än fördubblades i Stockholms förortskommuner 1960-75.

Antal lägenheter, tusental					Ändrat antal lägenheter, %		
Kommungrupp	År				År		
	1960	1975	1990	2010	1960-1975	1975-1990	1990-2010
Stockholm	315	366	387	443	+16,2%	+5,7%	+14,5%
Övriga Storstockholm	152	338	423	519	+123,0%	+24,9%	+22,9%
Göteborg	154	220	227	257	+43,0%	+3,0%	+13,4%
Övriga Storgöteborg	59	105	139	171	+78,6%	+33,0%	+23,0%
Malmö	89	128	130	147	+43,7%	+2,1%	+12,9%
Övriga Stormalmö	62	106	128	158	+69,5%	+21,0%	+23,5%
Folkmängd, tusental					Ändrad folkmängd, %		
Kommungrupp	År				År		
	1960	1975	1990	2010	1960-1975	1975-1990	1990-2010
Stockholm	808	665	674	847	-17,7%	+1,4%	+25,6%
Övriga Storstockholm	452	828	967	1 207	+83,1%	+16,8%	+24,8%
Göteborg	424	445	433	514	+4,9%	-2,6%	+18,6%
Övriga Storgöteborg	174	285	344	415	+63,7%	+20,6%	+20,5%
Malmö	234	244	234	299	+3,9%	-4,0%	+27,8%
Övriga Stormalmö	178	259	295	357	+45,3%	+14,2%	+21,0%
Bostadstäthet (lägenheter per 100 invånare)					Ändrad bostadstäthet		
Kommungrupp	År				År		
	1960	1975	1990	2010	1960-1975	1975-1990	1990-2010
Stockholm	39,0	55,0	57,3	52,3	+16,0	+2,3	-5,1
Övriga Storstockholm	33,5	40,8	43,7	43,0	+7,3	+2,8	-0,7
Göteborg	36,3	49,5	52,4	50,1	+13,2	+2,9	-2,3
Övriga Storgöteborg	33,6	36,7	40,4	41,3	+3,0	+3,8	+0,9
Malmö	37,9	52,5	55,8	49,3	+14,5	+3,3	-6,5
Övriga Stormalmö	35,1	40,9	43,4	44,3	+5,9	+2,4	+0,9

Bostadsbeståndet 1960, 1975, 1990 och 2010

Hustyper (småhus och flerbostadshus) i fem kommungrupper

Andelen småhus är lägre och andelen flerbostadshus är högre i storstadsområdena än i mindre folkrika kommuner, vilket framgår av tabellen nedan. År 2010 var fördelningen småhus respektive flerbostadshus 27 % mot 73 % i Storstockholm och 59 % respektive 41 % i kommuner med mindre än 75 000 invånare. Femtio år tidigare, år 1960, var skillnaden mellan Storstockholm och de mindre folkrika kommunerna i fråga om fördelningen mellan småhus och flerbostadshus ännu större. Andelarna var 21 % respektive 79 % och 67 % respektive 33 %, dvs. andelen småhus var då lägre i Storstockholm och högre i de mindre folkrika kommunerna än 50 år senare. Underlaget till uppgifterna är hämtade från folk- och bostadsräkningarna 1960, 1975 och 1990 och fastighets-taxeringsregistret.

Bostadshus, fördelning på hustyper (småhus och flerbostadshus), antal lägenheter, tusental

	1960 (FoB)			1975 (FoB)			1990 (FoB)			2010 (FTR)		
	Alla hus	Småhus	Flerbostadshus	Alla hus	Småhus	Flerbostadshus	Alla hus	Småhus	Flerbostadshus	Alla hus	Småhus	Flerbostadshus
Storstockholm	467	98	368	704	156	549	809	214	595	962	263	699
Storgöteborg	213	59	154	325	97	228	366	139	227	428	163	266
Stormalmö	151	48	103	234	72	162	259	98	160	306	113	193
Kommuner >75 000 inv.	455	167	288	670	232	438	771	306	466	903	336	566
Kommuner <75 000 inv.	1 314	886	429	1 602	912	690	1 840	1 117	722	1 910	1 122	788
Hela riket	2 600	1 258	1 342	3 535	1 469	2 066	4 045	1 874	2 171	4 508	1 997	2 511

Bostadshus, fördelning på hustyper (småhus och flerbostadshus), procent

	1960 (FoB)			1975 (FoB)			1990 (FoB)			2010 (FTR)		
	Alla hus	Småhus	Flerbostadshus	Alla hus	Småhus	Flerbostadshus	Alla hus	Småhus	Flerbostadshus	Alla hus	Småhus	Flerbostadshus
Storstockholm	467	21%	79%	704	22%	78%	809	26%	74%	962	27%	73%
Storgöteborg	213	28%	72%	325	30%	70%	366	38%	62%	428	38%	62%
Stormalmö	151	32%	68%	234	31%	69%	259	38%	62%	306	37%	63%
Kommuner >75 000 inv.	455	37%	63%	670	35%	65%	771	40%	60%	903	37%	63%
Kommuner <75 000 inv.	1 314	67%	33%	1 602	57%	43%	1 840	61%	39%	1 910	59%	41%
Hela riket	2 600	48%	52%	3 535	42%	58%	4 045	46%	54%	4 508	44%	56%

Bostadshus, förändring av antal lägenheter, tusental, fördelat på hustyper (småhus och flerbostadshus) 1960-1975, 1975-1990 och 1990-2010

	Förändring 1960 (FoB) - 1975 (FoB)			Förändring 1975 (FoB) - 1990 (FoB)			Förändring 1990 (FoB) - 2010 (FTR)		
	Alla hus	Småhus	Flerbostadshus	Alla hus	Småhus	Flerbostadshus	Alla hus	Småhus	Flerbostadshus
Storstockholm	+238	+57	+180	+105	+58	+47	+153	+49	+104
Storgöteborg	+112	+38	+74	+41	+42	-1	+62	+24	+39
Stormalmö	+82	+23	+59	+25	+27	-2	+47	+15	+32
Kommuner >75 000 inv.	+215	+65	+150	+101	+73	+28	+131	+31	+101
Kommuner <75 000 inv.	+288	+27	+261	+238	+205	+33	+70	+5	+65
Hela riket	+935	+211	+724	+510	+405	+105	+464	+123	+341

Bostadshus, förändring av antal lägenheter fördelat på hustyper (småhus och flerbostadshus) 1960-1975, 1975-1990 och 1990-2010, procent

	Förändring 1960 (FoB) - 1975 (FoB)			Förändring 1975 (FoB) - 1990 (FoB)			Förändring 1990 (FoB) - 2010 (FTR)		
	Alla hus	Småhus	Flerbostadshus	Alla hus	Småhus	Flerbostadshus	Alla hus	Småhus	Flerbostadshus
Storstockholm	+238	24%	76%	+105	56%	44%	+153	32%	68%
Storgöteborg	+112	34%	66%	+41	101%	-1%	+62	38%	62%
Stormalmö	+82	28%	72%	+25	107%	-7%	+47	31%	69%
Kommuner >75 000 inv.	+215	30%	70%	+101	73%	27%	+131	23%	77%
Kommuner <75 000 inv.	+288	9%	91%	+238	86%	14%	+70	7%	93%
Hela riket	+935	23%	77%	+510	79%	21%	+464	27%	73%

År 1960 fanns det 2,6 miljoner bostadslägenheter i riket, varav hälften i kommuner utanför storstadsområdena med mindre än 75 000 invånare femtio år senare enligt då aktuell kommunindelning. År 2010 hade antalet bostadslägenheter ökat till 4,5 miljoner lägenheter, varav 42 % i kommuner med mindre än 75 000 invånare och 58 % i kommuner i storstadsområdena eller med minst 75 000 invånare. Fördelningen mellan småhus och flerbostadshus i hela riket var år 1960 48 % mot 52 %. År 2010 var fördelningen 44 % och 56 %.

Hälften av nettotillskottet av bostadslägenheter 1960-2010 kom under de 15 åren 1960-1975 och övriga hälften under de 35 åren 1975-2010. År 1975 fanns det 3,5 miljoner lägenheter, varav 46 % i kommuner med mindre än 75 000 invånare (2010) och 54 % i mer folkrika kommuner, inklusive de tre storstadsområdena (enligt SCB:s definition från och med år 2005). Fördelningen mellan småhus och flerbostadshus i hela riket var år 1975 42 % mot 48 %, dvs. en ökad andel småhus jämfört med år 1960.

Av nettotillskottet av bostadslägenheter 1960-1975 om 935 000 lägenheter kom 23 % i småhus och 77 % i flerbostadshus. Åren 1975-1990 var relationerna omkastade. Av nettotillskottet om 510 000 lägenheter kom 79 % i småhus och 21 % i flerbostadshus. Åren 1990-2010 var relationerna mellan småhus och flerbostadshus vad avsåg nettotillskottet av bostadslägenheter åter omkastade. Småhusen stod för 27 % av nettotillskottet och flerbostadshusen för 73 %.

Speciellt anmärkningsvärd var omkastningarna i de mindre folkrika kommunerna utanför storstadsområdena (mindre än 75 000 invånare 2010 enligt då aktuell kommunindelning). Åren 1960-1975 stod småhusen för endast 9 % av nettotillskottet av bostäder och flerbostadshusen för 91 %. Det var tvärtom 1975-1990, då småhusen stod för 86 % av nettotillskottet och flerbostadshusen för 14 %. Åren 1990-2010 var det åter tvärtom, då småhusen stod för endast 7 % av nettotillskottet och flerbostadshusen för 93 %.

Åren 1961-1975 färdigställdes enligt SCB:s statistik 476 000 småhus för permanentboende i hela riket. Enligt folk- och bostadsräkningarna ska antalet lägenheter i småhus ha ökat med 211 000 netto under samma period. Nettoökningen av antalet småhuslägenheter motsvarade således endast 44 % av den totala nyproduktionen.

Enligt SCB:s löpande statistik färdigställdes 410 000 småhus för permanentboende 1976-1990. Enligt folk- och bostadsräkningarna ska antalet lägenheter i småhus ha ökat med 405 000 under samma period. Det skulle således i stort sett inte förekommit någon nettoavgång genom att småhus för permanentboende blivit fritidshus och tvärtom och genom rivning av småhus. Åren 1991-2010 färdigställdes 186 000 småhus för permanentboende. Enligt folk- och bostadsräkningarna ska antalet småhus ha ökat med 123 000 under samma period. Det skulle således ha ägt rum en nettoavgång på 63 000 genom att småhus för permanentboende blivit fritidshus och tvärtom och genom rivning av småhus.

Enligt SCB:s statistik färdigställdes 921 000 lägenheter i flerbostadshus åren 1961-1975. Enligt folk- och bostadsräkningarna ska antalet lägenheter i flerbostadshus ha ökat med 724 000 netto under samma period. Nettoökningen av antalet lägenheter i flerbostadshus ska således ha motsvarat 79 % av den totala nyproduktionen.

Åren 1976-1990 färdigställdes 279 000 lägenheter i flerbostadshus. Enligt SCB:s löpande statistik var nettominskningen av antalet lägenheter i flerbostadshus i samband med ombyggnad 41 000 och avgången av lägenheter i samband med rivning 30 000 lägenheter under samma period. Nettoökningen av lägenheter i flerbostadshus skulle då ha blivit 208 000, men blev enligt folk- och bostadsräkningarna bara 105 000.

Diskrepansen kan bero på brister i den löpande statistiken eller i folk- och bostadsräkningarna eller båda.

Åren 1991-2010 färdigställdes 308 000 lägenheter i flerbostadshus. Enligt SCB:s löpande statistik var nettotillskottet av lägenheter i flerbostadshus i samband med ombyggnad 48 000 och avgången av lägenheter i samband med rivning 39 000 lägenheter under samma period. Nettoillskottet av lägenheter i flerbostadshus skulle då ha blivit 317 000, men blev enligt folk- och bostadsräkningarna 340 000.

Hustyper (småhus och flerbostadshus) i storstadsområdena

I tabellen nedan redovisas fördelningen på småhus och flerbostadshus i de tre storstadsområdena mellan huvudorten och förortskommunerna. Andelen småhus är genomgående mycket högre i förortskommunerna än vad gäller huvudorterna.

Bostadshus, fördelning på hustyper (småhus och flerbostadshus), antal lägenheter, tusental

	1960 (FoB)			1975 (FoB)			1990 (FoB)			2010 (FTR)		
	Alla hus	Småhus	Flerbostads-hus	Alla hus	Småhus	Flerbostads-hus	Alla hus	Småhus	Flerbostads-hus	Alla hus	Småhus	Flerbostads-hus
Stockholm	315	27	288	366	37	329	387	42	345	443	44	399
Övriga Storstockholm	152	71	81	338	118	220	423	172	251	519	219	300
Göteborg	154	20	134	220	34	186	227	47	180	257	51	206
Övriga Storgöteborg	59	39	20	105	63	42	139	93	47	171	111	60
Malmö	89	13	76	128	17	111	130	23	107	147	26	121
Övriga Stormalmö	62	36	27	106	55	51	128	75	53	158	87	71
Storstadsområden	831	206	625	1 263	325	938	1 434	451	982	1 696	539	1 157

Bostadshus, fördelning på hustyper (småhus och flerbostadshus), procent

	1960 (FoB)			1975 (FoB)			1990 (FoB)			2010 (FTR)		
	Alla hus	Småhus	Flerbostads-hus	Alla hus	Småhus	Flerbostads-hus	Alla hus	Småhus	Flerbostads-hus	Alla hus	Småhus	Flerbostads-hus
Stockholm	315	9%	91%	366	10%	90%	387	11%	89%	443	10%	90%
Övriga Storstockholm	152	47%	53%	338	35%	65%	423	41%	59%	519	42%	58%
Göteborg	154	13%	87%	220	16%	84%	227	21%	79%	257	20%	80%
Övriga Storgöteborg	59	67%	33%	105	60%	40%	139	67%	33%	171	65%	35%
Malmö	89	14%	86%	128	13%	87%	130	18%	82%	147	18%	82%
Övriga Stormalmö	62	57%	43%	106	52%	48%	128	59%	41%	158	55%	45%
Storstadsområden	831	25%	75%	1 263	26%	74%	1 434	31%	69%	1 696	32%	68%



Boverket

Myndigheten för samhällsplanering,
byggande och boende

Box 534, 371 23 Karlskrona

Besök Karlskrona: Drottninggatan 18

Besök Stockholm: Norrlandsgatan 11

Telefon: 0455-35 30 00

Webbplats: www.boverket.se