


RAPPORT 2024:3



# Uppdrag att ta fram underlag för ökat småhusbyggande

Titel: Uppdrag att ta fram underlag för ökat småhusbyggande  
Rapportnummer: 2024:3  
Utgivare: Boverket, februari, 2024  
ISBN pdf: 978-91-89581-46-3  
Processnummer: 3.4.1  
Diarienummer: 5361/2023

# Förord

Boverket fick i september 2023 i uppdrag av regeringen att ta fram ett underlag för ökat småhusbyggande. I uppdraget ingick att ge en statistisk beskrivning av småhusbeståndet, teknisk standard av det småhusbestånd som saknar folkbokförd befolkning och en beskrivning av de småhus som byggts det senaste decenniet. Redovisningen skulle även innehålla en beskrivning av byggbar mark som är avsedd för småhus samt en bedömning av lönsamheten för småhusbyggande. Slutligen skulle Boverket redovisa i vilken utsträckning kommuner upplåter mark för småhusbyggande och med vilka villkor. Uppdraget skulle redovisas till Regeringskansliet (Landsbygds- och infrastrukturdepartementet) senast den 20 februari 2024.

Denna rapport utgör Boverkets redovisning av uppdraget. Rapporten är författad av Marie Rosberg, Johan Kihlberg, Oskar Gramstad och Hans Jonsson varav den sistnämnde varit föredragande.

Karlskrona februari 2024

Anders Sjelvgren  
generaldirektör

# Innehållsförteckning

Sammanfattning.....	5
1 Inledning och läsanvisningar.....	8
1.1 Uppdrag .....	8
1.2 Metod .....	8
1.3 Ordlista.....	9
1.4 Läsanvisning .....	10
2 Bakgrund.....	12
2.1 Småhusets roll och betydelse .....	15
3 Småhusbeståndet idag.....	28
3.1 Småhusbeståndets egenskaper .....	29
4 Småhusbeståndet som saknar folkbokförd befolkning .....	34
4.1 Egenskaper hos det småhusbestånd som saknar folkbokförd befolkning .....	34
5 Småhusbyggandet det senaste decenniet .....	42
5.1 Vad, var och vilka har byggt småhus? .....	43
6 Byggbar mark för småhus.....	51
6.1 Tillgänglig mark för småhusbyggande .....	51
6.2 Småhusbyggandets ekonomiska lönsamhet .....	54
6.3 Tillgänglig mark där det bedöms vara lönsamt att bygga .....	61
6.4 Sammanfattning.....	68
7 Kommunernas försäljning av mark för bostadsbyggande.....	70
7.1 Kommunernas tillhandahållande av tomter för småhusbyggande .....	70
7.2 Kommunernas förutsättningar för småhusbyggande.....	71
8 Avslutande kommentarer .....	74
9 Referenslista.....	76
Bilaga 1 – Uppdraget .....	79
Bilaga 2 – Kommungruppsindelning.....	81
Bilaga 3 – Ekonomisk lönsamhet .....	89
Bilaga 4 - Kommuntabell.....	94

## Sammanfattning

Boverket har fått i uppdrag att ta fram ett underlag för ökat småhusbyggande. I uppdraget ingår att ge en beskrivning av småhusbeståndet, en beskrivning av den del av småhusbeståndet som saknar folkbokförd befolkning, en beskrivning av småhusbyggandet de senaste tio åren, en beskrivning av var det finns byggbar mark avsedd för småhus och en bedömning om småhusbyggandets ekonomiska lönsamhet samt en beskrivning av kommunernas upplåtelse av tomter för småhusbyggande.

Så sent som vid mitten av 1940-talet utgjorde småhusen 57 procent av det samlade bostadsbeståndet. Småhusets tidigare dominans hänger samman med att Sverige urbaniserades sent. Vi var långt in på 1900-talet ett glest befolkat jordbruksland, och på landsbygden dominerade småhusen helt. Efter andra världskriget kom statsmakternas intentioner med bostadsbyggandet och den sociala bostadspolitiken att i allt högre grad ha fokus på flerfamiljshuset som boendeform. Samtidigt hade den ekonomiska tillväxten, reallöneökningen, den höga inflationen och generösa ränteavdrag gjort småhuset till en realistisk boendeform för allt fler. Det sammanbrott i bostadsbyggandet som inträffade i början av 1970-talet drabbade framför allt bostäder i flerfamiljshus, vilket gjorde att småhusen under de kommande tio åren utgjorde merparten av de bostäder som kom till.

Byggandet sjönk sedan snabbt till mitten av 1980-talet, i synnerhet byggandet av småhus. Till följd av att finansmarknaden internationaliserades började kreditregleringar tas bort 1985 vilket ledde till en snabbt ökande utlåning av bankerna. Hushållens möjligheter att låna mera ledde till att bostadspriserna dubblerades mellan 1985 och 1991 och bostadsproduktionen steg snabbt igen och toppade år 1991. Finanskrisen i början av 1990-talet ledde till att bostadsproduktionen sjönk kraftigt och sett till den tidigare bostadsproduktionen låg den sedan på blygsamma nivåer fram till efter finanskrisen 2008–2009 och den efterföljande eurokrisen 2011–2012. Sedan började bostadsproduktionen stiga igen och nästan uteslutande drivet av flerbostadshus och nådde nivåer som inte setts sedan före 90-talskrisen.

År 2022 fanns det, enligt lägenhetsregistret, totalt ungefär 2 814 000 småhus av dessa var ungefär 2 125 000 bostäder i småhus med folkbokförd befolkning och de resterande 689 000 småhus var utan folkbokförd befolkning. Småhusbeståndet är fördelat över hela landet men det finns stora kommunala skillnader i hur stor del av det totala bostadsbeståndet som består av småhus. Andelen småhus ökar i regel med avstånd till storstäderna och det är en högre andel småhus i mer perifera kommuner, ett mönster som förstärks av en hög andel småhus utan folkbokförd befolkning i dessa kommuner. Merparten av de småhus som finns idag är

byggda före 1970 och över en femtedel av alla småhus är byggda före 1930.

De flesta småhus utan folkbokförd befolkning ligger i kommuner nära större städer eller i avlägset belägna landsbygdskommuner. Den tekniska standarden är lägre jämfört med småhusbeståndet med folkbokförd befolkning. Det är ungefär 20 procent som har vad som kan betecknas som en låg standard och det är 20 procent som har en standard som är relativt hög. Den stora merparten av småhusen som saknar folkbokförd befolkningen har en standard som ligger under vad som betecknas som ett normalhus i fastighetsdeklarationen men har fortfarande en god standard.

Det har tillkommit småhus i alla kommuner någon gång under åren 2013–2022 men det är stor variation. I nästan 40 procent av kommunerna har det tillkommit färre än 100 småhus totalt under perioden och i 10 procent av kommunerna har det tillkommit fler än 1 000 småhus under perioden och dessa kommuner står för 43 procent av alla tillkommande småhus. Antalsmässigt har det tillkommit mest småhus i och runt storstäderna, främst i Göteborg och Malmö, västkusten söder om Göteborg och i några av de större städerna. Det har även tillkommit många småhus på Gotland där över hälften av tillkommande småhus är fritidshus. De tillkommande småhusen har tidigare varit relativt jämnt fördelat mellan styckebyggda och gruppbyggda men de senaste åren har de tillkommande i allt större utsträckning varit gruppbyggda.

2022 fanns det ungefär 118 000 obebyggda tomter avsedda för småhus i Sverige. Av dessa tomter ligger knappt 30 procent i storstadslänen. Det ligger även en relativt stor andel obebyggda tomter i de norra delarna av landet. Med början från Dalarna och Gävleborg till Norrbotten finns 35 procent av de obebyggda tomterna. Det tillkommer ungefär 10 000 tomter per år även om 2022 sticker ut på ett negativt sätt då det endast tillkom knappt 6 300 tomter.

Av de 118 000 obebyggda tomter avsedda för småhus bedöms 22 700 ha ett taxeringsvärde på marken som skulle kunna motivera småhusbyggande utifrån fastighetsekonomiska incitament. Av dessa 22 700 tomterna ligger knappt 17 300 i områden som har en hög befolkningstillväxt som ytterligare förstärker möjligheterna till att tomterna ska bli byggda.

Av de tomter som tillkom 2022 bedöms endast 1 500 ha ett taxeringsvärde på marken som skulle kunna motivera småhusbyggande utifrån fastighetsekonomiska incitament. Och av dessa var det knappt 1 200 som låg i områden med en hög befolkningstillväxt. Det är således runt 20 procent av både stocken av tomterna och de tillkommande där det kan bedömas vara lönsamt rent marknadsmässigt att bygga.

Av de tomter som har 2022 som värdeår, det är alltså nybyggt eller utbyggt 2022, har runt 45 procent ett taxeringsvärde som understiger den gräns där det bedöms vara lönsamt att bygga. Det är alltså en stor del av tomterna som bebyggs som inte är lönsamma rent fastighetsekonomiskt. En förklaring till detta kan vara att det finns ett förväntat värde som är högre än taxeringsvärdet eller att den som bygger gör det till en lägre byggkostnad än det antagna.

Av de 6 300 tillkommande tomterna 2022 var det 1 130 enheter som såldes av antingen kommunen eller av allmännyttan. De utgör alltså ungefär 18 procent av totalen år 2022 vilket är marginellt högre jämfört med 2020 och 2021 då de utgjorde 15 procent. Merparten av dessa tomter tillkommer i tätta kommuner nära storstäderna som står för knappt hälften av alla tillkommande tomter. Tillsammans med landsbygdskommuner nära större städer tillkommer över 70 procent av småhustomterna i dessa kommungrupper.

De flesta av de intervjuade kommunerna har villkor vid tomtförsäljningar. Ett vanligt villkor vid tomtförsäljning är att tomten ska bebyggas inom två år. Många kommuner ställer vidare krav på att köparen ska vara skriven på adressen för att undvika köp på spekulation. Det finns även mer specifika villkor, så som att enskilda kommuner kopplar sina villkor till marknadsvärde och till att endast fysiska personer ska få köpa tomter.

Alla kommuner ställer också krav vid exploatering kopplat till småhusupplåtelse. De flesta av kommunerna ställer dock generella exploateringskrav och endast ett fåtal av kommunerna understryker att de har specifika krav för exploatering för småhus. Hur heltäckande finansieringen sedan ska vara varierar från kommun till kommun.

Det främsta hindret som kommunerna nämner för småhusbyggandet just nu är det konjunkturella läget för hushållen, även om flera kommuner fortsatt upplever en stark efterfrågan på småhus. Ett mer generellt hinder för småhusbyggande är den intressekonflikt som kan uppstå mellan attraktiv mark för småhus och jordbruksmark eller mark nära vatten som omfattas av strandskyddet.

Bland kommunerna så gäller förbättringspotentialen främst att stärka hushållens möjlighet att efterfråga småhus eller lagstiftningsförändringar för att göra det enklare och snabbare att ta fram byggbar mark. När det kommer till förbättrade förutsättningar för hushållen så är det framför allt ekonomiska stöd som nämns av kommunerna.

När det gäller lag och regelförändringar som efterlyses så nämndes bland annat förenklade planprocesser, aktualitetsprövning av riksintressen mot bostadsbebyggelse och översyn av strandskyddet, något även de länsstyrelser och bostadsutvecklare som intervjuats i stort instämmer med.

# 1 Inledning och läsanvisningar

Detta inledande kapitel innehåller en beskrivning av uppdraget och hur vi gick till väga för att ta fram rapporten. Därefter följer definitioner av begrepp som används i rapporten och för att sedan avslutas med en läsanvisning för den fortsatta rapporten.

## 1.1 Uppdrag

Boverket har fått i uppdrag att ta fram ett underlag för ökat småhusbyggande. I uppdraget ingår att ge en beskrivning av småhusbeståndet, en beskrivning av den del av småhusbeståndet som saknar folkbokförd befolkning, en beskrivning av småhusbyggandet de senaste tio åren, en beskrivning av var det finns byggbar mark avsedd för småhus och en bedömning om småhusbyggandets ekonomiska lönsamhet samt en beskrivning av kommunernas upplåtelse av tomter för småhusbyggande. Uppdraget i sin helhet finns i bilaga 1.

## 1.2 Metod

Den beskrivning som görs av småhusbeståndet och byggbar mark i kapitel 3 till kapitel 6 bygger på statistik från SCB. Underlagen är hämtade från flera register och utgår från olika objekt, som lägenhet och värderingsenhet där vissa objekt kan kopplas samman sinsemellan men alla är inte kopplingsbara. Underlagen redovisas i regel utifrån Tillväxtverkets kommungruppsindelning i sex olika typer av kommuner, indelningen finns i bilaga 2

De register som används är Lägenhetsregistret, Fastighetstaxeringsregistret, Priser för nyproducerade bostäder och Fastighetsprisregistret. I kapitel 3 används Lägenhetsregistret för att ge en allmän beskrivning av småhusbeståndet. I kapitel 4 används fastighetstaxeringsregistret till beskrivningen av det småhusbestånd som saknar folkbokförd befolkning. I kapitel 5 används Lägenhetsregistret för att ge en allmän beskrivning av småhusbyggandet och Priser för nyproducerade bostäder används för att ge en mer detaljerad beskrivning av delar av småhusbyggandet. I kapitel 6 används Fastighetstaxeringsregistret och Fastighetsprisregistret för redovisningen av byggbar mark och i bedömningen av småhusbyggandets lönsamhet. I kapitel 7 används Fastighetsprisregistret för en allmän beskrivning av hur kommuner upplåter tomter. I kapitel 7 används även underlag från Boverkets Bostadsmarknadsenkät.



Vidare används underlag över byggherre och hustillverkare från Bostadsbyggnad och bygglov som kompletterats med uppsökande via telefon<sup>1</sup> för vissa uppgifter i kapitel 5.

Slutligen har WSP genomfört intervjuer med 30 kommuner, tre länsstyrelser och 5 bostadsutvecklare. Frågorna har rört vilka krav kommunen ställer på den som köper en tomt avsedd för småhusbyggande, vilka hinder man uppfattar finnas och vilka åtgärder man önskar se för att öka småhusbyggandet. Resultaten av dessa redovisas i kapitel 7.

### 1.3 Ordlista

**Tomt** – Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 1 kap. 4 § är en tomt ett område som inte är en allmän plats men som omfattar mark avsedd för en eller flera byggnader och mark som ligger i direkt anslutning till byggnaderna och behövs för att byggnaderna ska kunna användas för avsett ändamål. En tomt kan sammanfalla med en fastighet men en tomt kan även vara en del av en fastighet, det kan således finnas flera tomter på en och samma fastighet. En tomt kan även sträcka sig över flera fastigheter.

**Fastighet** – Ett bestämt markområde som enligt jordabalkens (1 kap. 1 §) regler utgör fast egendom.

**Värderingsenhet** – Enligt fastighetstaxeringslagen (6 kap. 1 §) är värderingsenhet den egendom som ska värderas för sig. En värderingsenhet ska enbart omfatta egendom som ingår i en enda taxeringsenhet. Huvudregeln är att varje tomt ska utgöra en värderingsenhet. Om det finns byggrätt till två eller flera småhus på en tomtmark så får varje del av tomten, som omfattas av en byggrätt, utgöra en värderingsenhet.

**Värdeområde** – En geografisk avgränsat område som används vid fastighetstaxeringen. Hela landet är indelade i sådana geografiska avgränsade områden. Indelningen gäller för byggnader och ägoslag som ska värderas med ledning av riktvärden. Avgränsningen beror på att prisbildningen för fastigheter skiljer sig åt mellan olika områden. Indelningen tar hänsyn till det geografiska lägets inverkan på en fastighets marknadsvärde. Indelningen i värdeområden sker så långt det är möjligt genom en analys av ortspriserna. Om ortsprismaterialet inte är tillräckligt kan värdeområdesindelningen också grundas på annan information, till exempel yrkesmässiga värderares kunskap om området. När värdeområden ska bestämmas är det viktigt att sådana förhållanden som har betydelse för värdet i allt väsentligt ska vara likartade (7 kap. 2 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152)).

**Småhus** – Ett bostadshus som innehåller högst två bostadslägenheter. Småhus kan vara antingen fristående eller sammanbyggda. Småhus måste

---

<sup>1</sup> Levererat av Byggfakta

disponera över en egen tomt. Denna ska ligga direkt i anslutning till bostaden och utgöra mer än en uteplats.

**Typkod 210** – ”Småhusenhet, tomtmark” fr.o.m. 2015. Innan 2015 ”Småhusenhet, tomtmark till helårsbostad”

**Fritidshus** – Enligt TNC (Terminologicentrum) 95 definieras fritidshus som ett Småhus som inte är inrättat för helårsboende. I rapporten används definitionen som SCB använder i statistiken nämligen ett småhus som saknar folkbokförd befolkningen. Denna definition fångar en bredare grupp av småhus varav de småhus som enligt TNC 95 definieras som småhus finns med. Dessa benämns som de facto fritidshus i rapporten. Småhus som saknar folkbokförd befolkning benämns också som obodda i rapporten.

**Standardpoäng** – Klassificeringen av standard i ett småhus som bestäms med hänsyn till byggnadsmaterial och utrustning (8 kap. 3 § fastighets-taxeringslagen). Värdefaktorn standard uttrycks i standardpoäng som beräknas för småhuset (8 kap. 4 § FTL). Standarden baseras på fem huvudområden som avser småhusets byggnadsmaterial och utrustning som ligger till grund för poängberäkningen.

**Gruppbyggda småhus** – Med gruppbyggda småhus avses småhus som ska försälas eller upplåtas med hyresrätt eller bostadsrätt.

**DeSO** – Demografiska statistikområden, DeSO, är SCB:s nya regionala indelning. Den rikstäckande indelningen som gäller från 1 januari 2018 och följer läns- och kommungränserna. DeSO delar in Sverige i 5 984 områden som vid starten har mellan 700 och 2 700 invånare. Indelningen tar hänsyn till de geografiska förutsättningarna så att gränserna, i möjligaste mån, följer exempelvis gator, vattendrag och järnvägar. Viktiga byggstenar som använts för att skapa DeSO är tätorter och valdistrikt. DeSO kommer att vara stabil och inte ändras över tid, men det finns en möjlighet att dela områden i framtiden om de blir för stora befolkningsmässigt. Indelningen följer läns- och kommungränserna. Om någon förändring sker i dessa indelningar kommer gränserna till DeSO att följa efter.

## 1.4 Läsanvisning

Rapporten är uppbyggd enligt följande. Kapitel 2 består av en snabb bakgrundsbeskrivning innehållande en mer allmän statistisk genomgång. Kapitel 3 innehåller dessutom en historisk tillbakablick på småhusens roll i bostadsförsörjningen. Kapitel 4 innehåller en statistisk genomgång av småhusbeståndet i stort och kapitel 5 fokuserar på det småhusbestånd som saknar folkbokförd befolkning. Kapitel 6 presenterar småhusbyggnad det senaste decenniet och kapitel 7 redovisar vart det finns tomtmark avsedd för småhus och en bedömning av huruvida marken är lönsam att

bebygga. Kapitel 7 innehåller en genomgång av i vilken omfattning kommunerna upplåter tomter och med vilka villkor. Rapporten innehåller dessutom 4 bilagor där bilaga 1 innehåller uppdraget. Bilaga 2 redovisar den kommungruppsindelning som används. Bilaga 3 innehåller ett utökat resonemang kring lönsamhet och bilaga 4 innehåller en tabell med en del av den statistik som presenteras i rapporten på kommunnivå.

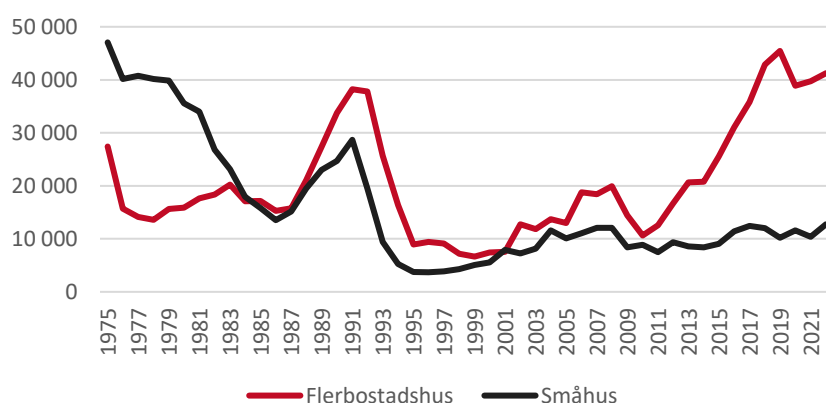
## 2 Bakgrund

I detta kapitel presenteras en överblick av bostadsproduktionen över tid, hur den har relaterat till befolkningsutvecklingen och hur småhusproduktionen sett ut geografiskt sedan 1975. Kapitlet innehåller även en kort beskrivning av utvecklingen av produktionspriset för småhus relativt småhuspriserna och avslutas med en historisk beskrivning av småhusens roll och betydelse i bostadsförsörjningen.

Bostadsproduktionen var hög i kölvattnet av miljonprogrammet med en produktion av 47 000 småhus och 27 500 lägenheter i flerbostadshus år 1975, se figur 2.1. Byggandet sjönk sedan snabbt till mitten av 1980-talet, i synnerhet byggandet av småhus. Till följd av att finansmarknaden internationaliserades började kreditregleringar tas bort 1985 vilket ledde till en snabbt ökande utlåning av bankerna. Hushållens möjligheter att låna mera ledde till att bostadspriserna dubblerades mellan 1985 och 1991. Detta innebar dessutom att bostadsproduktionen steg snabbt igen och toppade år 1991 då det byggdes knappt 67 000 bostäder varav 28 500 var i småhus.

Finanskrisen i början av 1990-talet ledde till att bostadsproduktionen sjönk kraftigt och sett till den tidigare bostadsproduktionen låg den sedan på blygsamma nivåer fram till efter finanskrisen 2008–2009 och den efterföljande eurokrisen 2011–2012. Sedan började bostadsproduktionen stiga igen, nästan uteslutande drivet av flerbostadshus, och nådde runt år 2020 nivåer som inte setts sedan före 90-talskrisen.

Figur 2.1. Antal nyproducerade lägenheter i småhus och flerbostadshus 1975–2022



Källa: SCB

För att kunna säga om bostadsproduktionen, oavsett nivå, varit för låg, tillräcklig eller för hög behöver den relateras till befolkningen i allmänhet och i synnerhet befolkningsutvecklingen. Hänsyn behöver även tas till

utgångsläget, det vill säga om det finns en initial brist, överskott eller jämvikt på bostadsmarknaden samt eventuella rivningar men för enkelhetens skull tas ingen hänsyn till dessa faktorer här.

Tabell 2.1 visar hur många småhus och flerbostadshus som byggts relativt befolkningsutvecklingen. Måttet som används är kvoten mellan bostadsproduktionen och befolkningstillväxten. En enkel tumregel är att byggbehovet är ungefär 0,5 gånger befolkningsökningen så utifrån det går det att värdera bostadsproduktionen. Redovisningen har för enkelhetens skull gjorts på 5-årsgrupper förutom den sista gruppen som innehåller tre år. För att få den totala bostadsproduktionen kan värdet för småhus och flerbostadshus summeras.

Tabell 2.1. Kvoten mellan nyproduktion och befolkningstillväxt uppdelat på småhus och flerbostadshus per kommungrupp 1975–2022

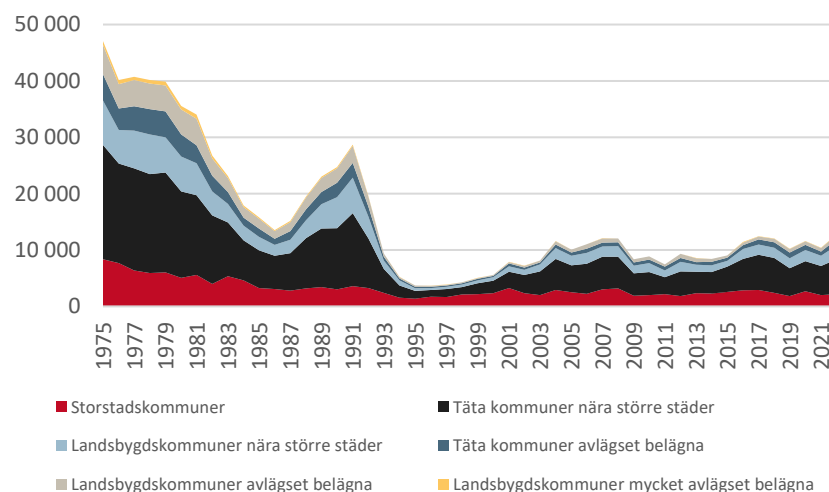
Småhus	1975 – 1979	1980 – 1984	1985 – 1989	1990 – 1994	1995 – 1999	2000 – 2004	2005 – 2009	2010 – 2014	2015 – 2019	2020 – 2022
<b>Kommungrupp</b>										
<b>Storstadskommuner</b>	6,5	1,1	0,2	0,1	0,1	0,1	0,1	0,0	0,1	0,1
<b>Täta kommuner nära större städer</b>	1,2	2,4	0,4	0,3	0,4	0,2	0,2	0,1	0,1	0,2
<b>Landsbygdskommuner nära större städer</b>	0,8	2,3	0,6	0,3	-0,1	0,7	0,6	0,4	0,1	0,3
<b>Täta kommuner avlägset belägna</b>	8,7	-2,5	3,9	0,6	-0,1	-0,5	0,6	0,3	0,2	1,6
<b>Landsbygdskommuner avlägset belägna</b>	5,5	-1,9	-4,2	2,2	0,0	-0,1	-0,2	-0,4	0,2	-0,5
<b>Landsbygdskommuner mycket avlägset belägna</b>	-1,2	-1,4	-0,4	-0,3	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,1	-0,1
<b>Riket, småhus</b>	1,7	3,5	0,5	0,3	0,5	0,3	0,2	0,1	0,1	0,2
<b>Flerbostadshus</b>										
<b>Storstadskommuner</b>	6,0	1,4	0,5	0,4	0,1	0,3	0,2	0,2	0,4	0,7
<b>Täta kommuner nära större städer</b>	0,5	1,6	0,4	0,6	1,0	0,3	0,2	0,2	0,3	0,6
<b>Landsbygdskommuner nära större städer</b>	0,1	0,7	0,5	0,3	-0,1	0,2	0,4	0,2	0,2	0,4
<b>Täta kommuner avlägset belägna</b>	2,9	-1,1	3,1	1,0	-0,1	-0,4	0,4	0,2	0,3	2,5
<b>Landsbygdskommuner avlägset belägna</b>	1,4	-0,6	-3,4	3,7	-0,1	-0,1	-0,1	-0,2	0,3	-0,8
<b>Landsbygdskommuner mycket avlägset belägna</b>	-0,4	-0,6	-0,6	-0,7	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,1	-0,2
<b>Riket, flerbostadshus</b>	0,7	2,3	0,5	0,5	0,9	0,4	0,3	0,2	0,3	0,6
<b>Riket, totalt</b>	2,3	5,7	1,0	0,8	1,4	0,6	0,4	0,3	0,4	0,8

Källa: SCB

Tabellen visar att bostadsproduktionen var hög relativt befolkningsutvecklingen fram till 2005. Under perioden 2005–2019 understeg bostadsproduktionen 0,5 gånger befolkningsstillväxten vilket lett till att det rent demografiskt byggts upp en bostadsbrist. En brist som sedan minskar något 2020–2022.

Det finns även skillnader i de olika kommungrupperna där det finns flera kommungrupper där bostadsproduktionen matchar befolkningsutvecklingen även under perioden 2005–2019. Exempelvis matchar bostadsproduktionen i landsbygdskommuner nära större städer befolkningsutvecklingen ända fram till 2015. Det går även att notera att det finns negativa tal vilket följer av att befolkningsutvecklingen är negativ i vissa kommungrupper under vissa perioden. Det kan bero på flera orsaker; exempelvis att det sker en nyproduktion även fast det finns tillgängliga bostäder, det finns en initial brist på bostäder, att det rivs bostäder eller att det finns kommuner i kommungruppen som har en positiv befolkningsutveckling där nyproduktion sker även om den totala befolkningsutvecklingen är negativ.

Figur 2.2. Antal av nyproducerade småhus per kommungrupp 1975–2022

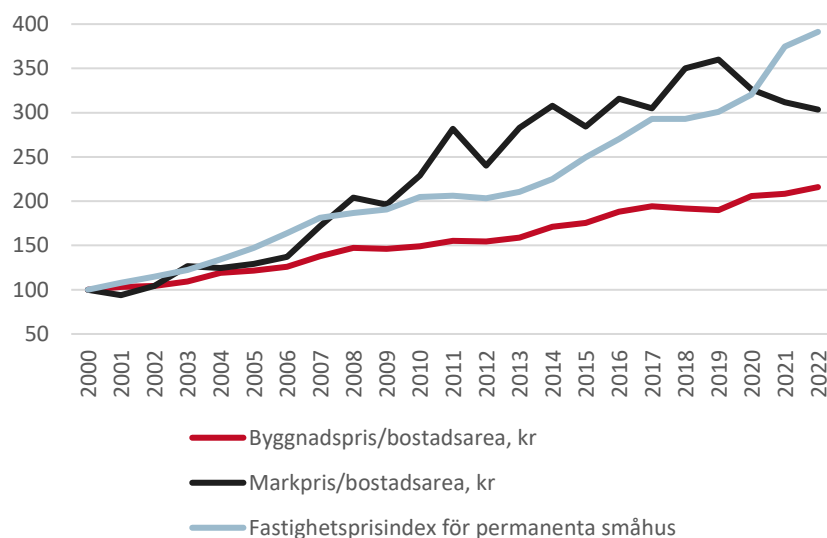


Källa: SCB

Fokuserar vi på småhus har småhusproduktionen varierat både över tid och mellan kommungrupperna, se figur 2.2. Småhusproduktionen i storstadsområdena har haft relativt liten variation under perioden. Täta kommuner nära större städer har varierat mycket under perioden och samvarierar nära med landsbygdskommuner nära större städer. Det är främst de kommungrupperna som i kölvattnet av avregleringen i slutet av 1985 ökade småhusproduktionen kraftigt. Småhusproduktionen i dessa kommungrupper verkar dessutom påverkas i högre utsträckning vid de olika kriserna som inträffat under perioden. Vilket leder in på förutsättningarna för småhusbyggande och då i synnerhet lönsamheten för småhusbyggande.

Grundläggande för att beräkna hur lönsamheten för småhusbyggande är ges av förhållandet mellan markpriser och byggpriser å ena sidan och småhuspriser å andra sidan. Figur 2.3 visar utvecklingen av dessa från 2000–2022. Småhuspriserna har stigit med 391 procent sedan år 2000, under samma period har markpriserna stigit med 303 procent och byggpriserna har stigit med 216 procent, KPI har jämförelsevis stigit med 143 procent under samma period.

Figur 2.3. Index över småhuspriser, markpriser/kvm och byggpriser/kvm i riket, 2000 – 2021



Källa SCB

Lönsamheten i småhusbyggandet har till synes således förbättrats under perioden. Men då bör man ha i åtanke att småhusproduktionen var relativt låg år 2000.

## 2.1 Småhusets roll och betydelse

Syftet med detta kapitel är att bidra till att öka kunskapen om småhusets historia och vilken betydelse småhuset spelat och spelar på den svenska bostadsmarknaden. Detta gör vi genom att ge en sammanfattande beskrivning av framväxten av småhus i Sverige. Hur och vad man byggt har varierat inte bara över tid, utan har också skiftat över landet beroende på de naturgivna förutsättningarna och lokala byggnadstraditioner men har naturligtvis även avgjorts av hushållets ekonomiska och sociala resurser. Fokus här är på de generella dragen i småhusets historia och hur det stora flertalet av personer i Sverige bott.

### 2.1.1 Småhusbeståndet

I dag finns det drygt 2,1 miljoner småhus med folkbokförd befolkning i Sverige. Med ett totalt antal bostäder på knappt 5,2 miljoner utgör

småhusen 41 procent av alla bostäder i landet.<sup>2</sup> Men räknat på antal boende är småhuset den vanligaste boendeformen, som hem för mer än halva Sveriges befolkning.<sup>3</sup> Bland barnfamiljer är småhuset den absolut vanligaste boendeformen: bland samboende med barn bor hela 67 procent av hushållen i småhus (år 2012 var det 73 procent).<sup>4</sup> Efter en lång period då småhusen utgjort en större andel av bostadsproduktionen har småhusandelen åter fallit tillbaka till samma nivå som under 1950- och 1960-talen.

Längre tillbaka dominerade småhuset den svenska bostadsstocken: vid mitten av 1940-talet utgjorde till exempel småhusen 57 procent av det samlade bostadsbeståndet (Socialstyrelsen, 1952). Småhusets tidigare dominans hänger samman med att Sverige urbaniserades sent. Vi var långt in på 1900-talet ett glest befolkat jordbruksland, och på landsbygden dominerade småhusen helt. Vid sekelskiftet 1900 bodde närmare åtta av tio svenskar på landsbygden, och trots den urbanisering som skett sedan dess bodde alltså år 1945 nästan 58 procent av befolkningen på landsbygden (SCB, 1969).

Industrialiseringen och den snabba befolkningstillväxten under 1800-talet hade förvisso drivit på stadstillväxten. Vid sekelskiftet 1800 hade Sverige en folkmängd på blott 2,3 miljoner, ett befolkningstal som mer än fördubblats till 5,1 miljoner år 1900 – detta trots den då mycket omfattande emigrationen till Nordamerika. Men även om många städer sett en väldig befolkningstillväxt sedan industrialiseringens intåg var de flesta i ett internationellt perspektiv tämligen små, det var blott tio städer som hade fler än 20 000 invånare. (SCB, 1969) Långt in på 1900-talet var det många svenskar som bodde i eller hade växt upp i torp och i småstugor – det var, som bild 1 illustrerar, en inte heller i de större städerna en främmande bebyggelse.

---

<sup>2</sup> Statistiska centralbyrån: Bostadsbeståndet 31 december 2022. [<https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/boende-byggande-och-bebyggelse/bostadsbyggande-och-ombyggnad/bostadsbestand/pong/statistiknyhet/bostadsbestandet-31-december-2022/>] (Hämtad 2023-12-20).

<sup>3</sup> År 2022 bodde 5 017 018 i småhus med äganderätt. Ytterligare 235 791 personer bodde i småhus upplåtna som bostadsrätt och 166 744 i småhus upplåtna som hyresrätt. Den näst vanligaste bostadsformen var hyresrätt i flerfamiljshus med 2 675 580 boende och därefter bostadsrätt i flerfamiljshus med 1 827 504 boende. Det totala antalet boende i samtliga boendeformer uppgick till 10 521 556. Se: [[https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START\\_HE\\_HE0111\\_HE0111A/HushallT28/](https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START_HE_HE0111_HE0111A/HushallT28/)] (Hämtad 2024-01-12).

<sup>4</sup> Statistiska centralbyrån: Hushållens boende 31 december 2022. [[https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START\\_HE\\_HE0111\\_HE0111A/HushallT22/](https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START_HE_HE0111_HE0111A/HushallT22/)] (Hämtad 2024-01-12).





Bild 1: Södermalm i Stockholm: den nya stadens stenhus möter den gamla trähusbebyggelsen.

Foto: Pernilla Hed/Scandinav (2022).

### 2.1.2 Från eldhus till det moderna småhuset

Småhuset har en gammal historia: grunden för det finns i den gamla svenska stugan och i allmogens byggnadskultur, via småbrukarnas och arbetarnas egnahem och den borgerliga villan från 1900-talets början. Detta avsnitt ger en kort beskrivning av småhusets historiska utveckling, från forntidens första ”riktiga” bostad till det moderna småhuset och fortsätter med att beskriva vilken roll småhuset spelat på den svenska bostadsmarknaden. De traditionella hustyperna har visat sig väl så anpassningsbara, också till dagens behov, och om än moderniserade och ombyggda är de på så sätt en del av ett levande kulturarv som vittnar om tidigare generationers bostadsförhållanden, liv och värderingar.

Villan har en annan historisk bakgrund än småhuset: ordet kommer från antikens Rom, där Villa Rustica syftade på en exklusiv, palatsliknande egendom dit kejsaren och andra förmögna kunde bo under större delen av året, för att på så sätt undkomma storstadens osunda miljö. Samma syfte hade de första villaförorterna när de uppstod i Sverige mot slutet av 1800-talet, med Djursholm som ett av de första och mest kända exemplen. Villaförorter hade funnits sedan tidigare runt om i Europa, då bättre bemedlade sökte sig bort från städerna för att istället söka sig ett hus på landet, bortom stadens trängsel, dåliga luft och sjukdomar. Mot slutet av 1800-talet blev en flytt ut från staden möjlig för allt fler i och med de snabba och effektiva kommunikationerna som kunde ordnas i och med ångkraftens och sedan elektricitetens intåg: det blev möjligt att pendla mellan bostad och arbete. Djursholm följdes snart av andra villaförorter, även de avsedda främst för de mest välbärgade, men det uppstod snart också egnahemsområden med småhus riktade till arbetare och tjänstemän. (Björk, Nordling och Reppen, 2015, s. 9, 29; Jonsson, 1985, s. 11)

### 2.1.2.1 Eldhuset

Den äldsta formen av byggd bostad vi känner till i Sverige är det så kallade eldhuset. Det bestod av ett enda rum med en eldstad mitt på golvet och med en öppning i taket för att släppa ut rök och släppa in någon strimma dagsljus i dunklet. Eftersom taket var lågt och gick nästan ända ned till stenfoten låg ingången på ena gaveln – en tradition som fortsatte även efter att husen och väggarna blivit högre. Inredningen bestod i huvudsak av väggfasta bänkar att sitta eller ligga på; golvet av tilltrampad jord. (Ejdstam, 1979, s. 10f.; Erixon, 1947, s. 147, 166) Enstaka eldhus finns bevarade än i dag, ett av dem (tillkommit vid 1200-talets slut) finns på Zorngården, dit det flyttats från Fåsås fäbodars år 1897 på Anders Zorns initiativ. Eldhus var vid den tiden och ännu vid 1900-talets mitt alltjämt i tillfälligt bruk om somrarna, främst på fäbodars i Dalarna och Härjedalen. (Erixon, 1947, s.147)

Redan under den senare delen av medeltiden började eldstaden att flyttas från mitten av huset till något av husets hörn. Husen började också att utrustas med skorsten i stället för rökhål, som då täcktes för med ett skinn eller med glas för ljusinsläppets skull. När bostäderna längre fram fick in nertak blev väggfönster nödvändiga, även om de fönster som fanns då var både små och få. Den främsta ljuskällan var som tidigare den öppna spisen. (Ejdstam, 1979, s. 11) Med tiden kunde huset byggas ut på ena gaveln med en liten förstuga eller en bod och förrådsutrymme. Andra fick en svale, där taket och väggarna på långsidorna sköt ut och bildade ett öppet rum, varifrån steget förstås inte var långt till att detta utrymme fick väggar runt om och därmed bildade ett så kallat gavelförstuhus. (Erixon, 1947, s. 156, 183)

### 2.1.2.2 Enkelstugan

Enkelstugan finns belagd sedan 1500-talet men blev mer vanlig under 1700- och 1800-talen i och med hemmansklyvningarna (då familjens jord delades upp i nya och självständiga delar, till exempel i samband med arv). Under 1800-talets senare del var enkelstugan den typiska bostadstypen inom allmogen, det vill säga för torpare, småbönder och indelta soldater. (Erixon, 1947, s.348f; Palmqvist, 1995, s. 29) Enkelstugan liknar gavelförstuhuset men har sin ingång från ena långsidan. Förstuhuset har delats av och bildar en mindre förstuga med ingång till det större rummet (den så kallade stugan) och en liten kammare. (Erixon, 1947, s.348)

Fortfarande var stugan gårdens självklara mittpunkt. Det var där eldstaden fanns och det var där, på den öppna härden, som man lagade maten, men elden skänkte också värme och ljus. Så stugan var den plats där man samlades, sov och utförde mycket av det arbete som kunde göras inomhus när det var kallt eller mörkt ute. (Ejdstam, 1979, s. 11f; Nationalencyklopedin, 2023) I äldre tider kunde också gårdens husdjur vistas där, i alla fall under vintrarna, och då inte enbart mindre djur som höns och gäss utan också kalvar, grisar och får – en (o)vana som höll sig kvar i

södra Sverige ända in på 1800-talet (Erixon, 1947, s.117ff) men som enligt Ludvig ”Lubbe” Nordström inte försvunnit helt ännu vid tiden för hans reportage (Nordström, 1938, s. 123f.)

### 2.1.2.3 Parstugan

Parstugan liknar enkelstugan, med den skillnaden att den i sin ursprungliga form fick ytterligare ett rum, en anderstuga eller gäststuga, på motsatt sida mot dagligstugan: en egentligen mycket enkel planlösning. Parstugan finns i likhet med enkelstugan belagd från 1500-talet, men som bostadstyp blev den mer vanlig från 1600-talet och framåt, då framför allt på mer välbeställda bondgårdar i mellersta och norra Sverige. Fram till 1700-talets mitt var det också en vanlig bostadstyp för bland annat präster och militärbefäl, även om den då var mer påkostad och hade en mer invecklad plan. Parstugans utbredning påverkades sannolikt positivt genom att 1734 års Byggningsbalk stadgade att bondgårdar på ett halvt hemman eller större borde vara försedd med gäststuga. (Erixon, 1947, s.286f, 291; Palmqvist, 1995, s. 30f)

Anderstugan saknade vanligtvis eldstad och användes därför främst om somrarna – trots den trångboddhet som rådde tjänade den främst som gästrum och i övrigt främst som förvaringsplats. Med tiden utvecklades anderstugan alltmer till ett finrum, vilket kunde komma till uttryck i bland annat dekorativa rumsmålningar<sup>5</sup>. (Palmqvist, 1995, s. 30f; Erixon, 1947, s. 288, 310f) Parstugan har under senare tid ofta byggts på med en andra våning, då med i huvudsak samma planlösning som på bottenvåningen. Detsamma skedde med enkelstugorna, där en förklaring till att enkelstugan blev vanligare under perioden 1750–1850 var just tillkomsten av en vindsvåning som kan sägas motsvarade parhusets anderstuga. (Palmqvist, 1995, s. 30f; Erixon, 1947, s. 353f.)

### 2.1.2.4 Sidokammarstugan

Inom allmogen blev den så kallade sidokammarstugan vanlig 1800-talet, framför allt i västra Sverige och i Mellansverige. Denna hustyp liknar även den enkelstugan, med en större stuga och en mindre kammare men den saknar den inre förstuga som åter-finns i de tidigare beskrivna hustyperna. I stället kommer man direkt in i stugan, alternativt finns en på långsidan tillbyggd förstuga. (Erixon, 1947, s. 387, 389f.)

Förutom att det skett en omfattande torpbildning sedan 1700-talet skapade också skiftesreformerna ett stort nybyggnadsbehov när byarna splittades upp och nya gårdar skulle byggas. En del storbönder skaffade sig byggnader med rum i två parallella rader med längsgående skiljeväggar, men även hus med en fyr- eller sexdelad plan. Det är först under 1800-

---

<sup>5</sup> Sådana väggmålningar kan ses bland annat på Ölands museum Himmelsberga: Karl Olsgården – Ölands museum Himmelsberga [<https://olandsmuseum.com/>] (Hämtad 2024-01-22).

talet som man kan tala om ett genombrott för helt nya bostadstyper och byggnadstekniker, en tid då många bönder fick det bättre ekonomiskt. (Palmqvist, 1995, s. 32f)

Två uppfinningar som skulle förändra de svenska hemmen slog igenom under 1800-talets senare del: järnspisen och fotogenlampan, båda två mycket mer effektiva än sina föregångare. Järnspisen blev vanlig också i enklare hem på 1870-talet och kunde då ersätta den öppna härden som värmekälla för matlagning och uppvärmning, däremot inte som ljuskälla, vilket är en förklaring till att fotogenlampan slog igenom vid samma tid. (Hallerdt, 1992, s. 12ff)

### **2.1.3 Småhusbyggandet i bostadspolitik och planering**

Förr i tiden var byggandet betydligt friare än i dag, inte bara på landsbygden utan också runt om städerna på den mark som inte var stadsplanerad. Vilket gav upphov till en inte sällan vildvuxen kåkbebyggelse, framdriven inte minst av den tidvis svåra bostadsbristen – en bebyggelse som inte sällan blev till en sanitär olägenhet på grund av bristen på ordnat vatten och avlopp. Därmed inte sagt att byggandet var helt fritt: det har sedan länge kringgårdats av olika bestämmelser, från de medeltida byordningarna till dagens omfattande bestämmelser i Plan- och bygglagen. Statsmakternas påverkan på bostadsbyggandet och bostadsbyggandets former har även skett genom olika typer av stöd, råd och information. Nedan följer några nedslag i hur staten på olika sätt bidragit till och påverkat småhusbyggandet.

#### **2.1.3.1 Egnahem**

År 1904 tog riksdagen beslut om att införa en egnahemslånefond, vilken innebar att staten gick in och erbjöd förmånliga lån för skötsamma arbetare som ville grunda ett jordbrukshemman på landsbygden. Insatsen kom dock inte till så mycket för att lösa problemen på bostadsmarknaden, nämligen bostadsbristen, trångboddheten och de dåliga bostadsförhållandena, som att stävja den oroande utflyttningen från landsbygden och emigrationen. (Sandahl, 1983, s. 12ff) Det var många kring sekelskiftet 1900 som ansåg att utvandringen hade allvarliga följder och såg med oro på att emigrationen börjat öka igen, inte minst som det i många fall var de unga och driftiga som lämnade landet – hur stor utvandringen var visas av att var femte svensk bodde i Nordamerika år 1900. (Edling, 1996, s. 197; Pehrson, 2015, s. 213f)

De dåliga bostadsförhållandena var – för att använda ett modernt språkbruk – en av flera ”push-faktorer” som drev på och ökade utvandringstalen, samtidigt som utsikterna att få ett bättre liv i Amerika var en lockande ”pull-faktor”. Den lilla röda stugan och den egna täppan sågs som receptet på en rad negativa samhällsförändringar: få kunde argumentera emot de många fördelarna med det egna hemmet och en egen täppa att odla på till husbehov, jämfört med att bo i överbefolkade och osunda

hyreskaserner. Med elektriciteten och spårvagnen fanns också de tekniska förutsättningarna att skapa nya egnahemsområden längre bort ut från innerstäderna.

Totalt sett kom det att beviljas drygt 109 000 egnahemslån från starten år 1905 fram till omläggningen av bostadspolitiken efter andra världskrigets slut. Av dessa gick runt 65 000 lån till bildandet av jordbruksegnahem medan de resterande cirka 45 000 lånen avsåg bostadsegnahem på landsbygden och i städernas utkanter. Egnahemslånen var den första riktigt betydande statliga åtagandet på bostadsmarknaden. (Edling, 2015, s. 11; Pehrson, 2015, s. 213f)

### 2.1.3.2 Självbyggeriet

En stor del av de egnahem som kom till uppfördes genom självbyggeri, något som också det har en lång och obruten tradition, för byggt sitt eget hem har ju människor alltid gjort, efter bästa förmåga och med de verktyg och material man hade tillgång till. När Stockholms stad år 1927 startade en småstugebyrå innebar det att självbyggeriet styrdes upp och fick ett organisatoriskt och tekniskt nytt innehåll, där det handlade mer om att montera ihop färdiga byggnadselement än att som förr bygga ett hus från grunden. Hus i byggsats var inte heller det en nyhet: monteringsfärdiga hus hade redan vid den tiden en hundraårig historia, men det var då som kataloghusen introducerades för den breda allmänheten. (Edlund, 2004, s. 21)

Avsikten med satsningen var att hjälpa arbetare och andra mindre bemedlade hushåll att utan någon större kontantinsats bygga ett eget hem. De trädgårdsstäder som uppförts hade visat sig för dyra, och de försök man gjort med att bygga billiga radhus hade inte mött någon efterfrågan. Stockholms stad ställde nu upp med billig tomtmark, handlade upp allt material samt bistod med ledning och övervakning: ett tidigt svenskt exempel på större serier av prefabricerade hus. På sina håll kunde dessa nybyggda bostadsområden, med sitt stora antal likartade småhus, få en del nedsättande omdömen – så fick bland annat delar av Enskede i folkmunheta ”Epadalen” efter lågprisvaruhuset EPA. Det oavsett blev husen populära. Fram till år 1976 kom 12 000 egnahem till genom självbyggeri, enbart i Stockholm. (Sidenbladh, 1981, s. 42ff; Volny, 1977, s 10, 27f)

Med tiden minskade självbyggeriet: husen blev allt större och mer avancerade och var mycket begränsat under 1970-talet. (Lindgren, 1985, s. 3) I dag har självbyggeriet ändå fått något av en renässans. Också nu är tanken att låta ekonomiskt resurssvaga hushåll bygga småhus åt sig själva, i grupp och under ledning och utbildning. I likhet med tidigare självbyggda områden, där det samtidiga byggandet utvecklade en gemenskap som den senare förvaltningen kunde bygga vidare på, vill man också nu att självbyggeriet ska bidra till lokal utveckling och social sammanhållning, något Egnahemsfabriken Tjörn är ett exempel på.

### 2.1.3.3 Typhus

Ett sätt att påverka vad och hur det byggdes var, som nämnts, genom typritningar. I början av 1900-talet engagerade sig några av tidens mest kända arkitekter i vad man ansåg vara ett förfulande byggnadssätt. En av dessa arkitekter var Ragnar Östberg, som år 1904 kom ut med den än i dag välkända boken *Ett hem*. (Berg, 1992b, s. 61ff) Östbergs bok innehåller inte bara typritningar och kostnadsberäkningar för enklare hus i varierande storlekar. Praktiskt och ändamålsenligt skulle det vara. Det minsta rymde bara ett kombinerat kök och vardagsrum och sovrum, en stuga och en kammare, precis som i enkelstugan. Boken ger också tänkvärda förmaningar om att bygga praktiskt och ändamålsenligt, utifrån ens egna behov och trivsel, särskilt när resurserna är små:

Bygg icke, inred icke, möblera icke för dina vänner, för dina gäster, för främmande, som komma och gå! Livsarbetet och allmänna krav tvinga ofta härtill, men låt hemmet vara din egen kära fristad, som du bygger och reder för ditt eget jag och de dinas värma. Dina verkliga vänner förstå behaget att någon gång få dela med dig just detta. (Östberg, 1997, s. 3)

Snart engagerar sig även staten i typritandet. Ett steg i den riktningen var utredningen *Praktiska och hygieniska bostäder* som stod klar 1920. Utredningen hade tillsatts för att ta fram minimikrav för bostäder som kom till med hjälp av statliga medel och kan ses som en föregångare till de normer som Bostadsstyrelsen senare gav ut i skriftserien *God bostad*. Även om utredningen hade fokus på städerna och på smålägenheter i flerfamiljshus kunde de praktiska och hygieniska principerna appliceras också på småhusbyggandet. Några år senare, 1922, gav Statens Byggnadsbyrå ut en första samling typritningar till en- och tvåfamiljshus med familjebostäder. Bakgrunden var de kvalitetsbrister som många egnahem uppvisade och som till stor del berodde på bristande statlig kontroll.<sup>6</sup> (Berg, 1992a, s. 10; Berg, 1992b, s. 63) Byggnadsbyrån fick, med arkitekten Sigurd Westholms ord, in en ”mängd hemmagjorda eller utan nödig sakkunskap tillkomna ritningar” som gav ”en skrämmande bild av förhållandena på detta område tekniskt, bostadskulturellt och estetiskt.” (Westholm, 1935, s. 29)

Westholm låg även bakom skriften *Minimifordringar* å storleken av bostadslägenheter i hus avsedda att uppföras med stöd av statligt tertiärlån som gavs ut av Statens byggnadslånebyrå 1942, allmänt känd som Westholms bibel. Han följde med när Byggnadsstyrelsen omvandlades till Kungliga Bostadsstyrelsen 1948 och fortsatte med samma arbete där. De typhus som togs fram av Bostadsstyrelsen fick stort genomslag under 1950- och 1960-talen, både bland privatpersoner och trähusfabrikanter, som använde myndighetens planlösningar som utgångspunkt. Inte bara för att dessa ansågs rationella och yteffektiva, utan också för att det

---

<sup>6</sup> En orsak var de nya materialen och byggteknikerna. Allmogekulturen hade med sina begränsningar i material och teknik gett en bättre harmoni.

underlättade när kunderna ansökte om statliga bostadslån (Jonsson, 2004, s. 44f). Hugade bostadsbyggare kunde för 100 kronor köpa en ritnings-sats innehållande alla nödvändiga ritningar, materialspecifikationer och beskrivningar för el-, värme- och sanitetsanläggningar. De typritningar som togs fram av Bostadsstyrelsen syftade till att reglera kvaliteten och rationalisera bostadsbyggandet, men bidrog också till att jämna ut skillnaderna i bostadsstandard. (Berg, 1992a, s.10)

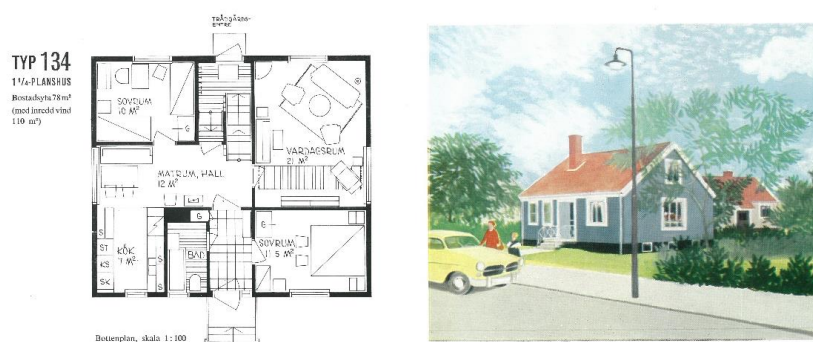


Bild 2: Kungl. Bostadsstyrelsens typhus nummer 134, ur myndighetens Typritningskatalog från år 1961, med illustration av konstnären Lisa Bauer. Hus som detta kunde byggas i etapper, bottenvåning och källare först, varefter vinden kunde inredas efterhand och som självbygge. Från Bostadsstyrelsens sida tryckte man på att huset vid ansökan om statligt bostadslån i vilket fall räknades som om det vore helt färdigt.

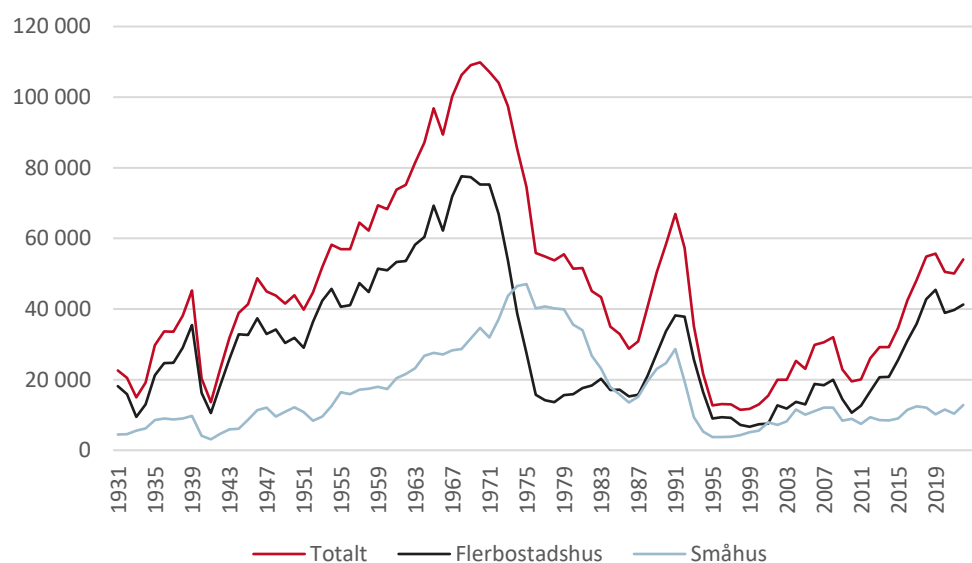
#### 2.1.3.4 Miljonprogrammet

Ekonomisk tillväxt, reallöneökningar och hög inflation, parat med att staten gav frikostiga villkor på egnahemslån, gjorde att allt fler – oavsett samhällsklass – hade råd och möjlighet att förverkliga sina villadrommar. Trots den stora efterfrågan som rådde på småhus var det dock flerfamiljshusen som stod för merparten av bostadsbyggandet, även om småhusproduktionen ökade i det närmaste oavbrutet från 1950-talets början ända fram till 1970-talets mitt, som framgår av figur 2.4. De senaste tolv åren (från 2010 till 2022) har småhusen fallit tillbaka till att utgöra drygt en fjärdedel av nyproduktionen, vilket är samma andel som småhusen hade under 1950-talet.

Som figur 2.4 visar var det främst flerfamiljshusen som drabbades när bostadsbyggandet minskade kraftigt i början av 1970-talet, vilket gjorde att småhusen under de kommande tio åren utgjorde merparten av bostadsproduktionen. Hade inte småhusbyggandet ökat så kraftigt under miljonprogrammets senare del hade inte målet om att bygga en miljon nya bostäder uppnåtts: av den dryga miljon bostäder som kom till under miljonprogrammet åren 1965–1974 utgjordes en tredjedel av småhus.

Det som inte framgår av figur 2.4 är den förändring som inträffade några år in på 1960-talet, då småhuset eller villan blev då ett allt vanligare inslag också i storstädernas ytterområden. Att en hel del av dessa av effektivitets- och kostnadsskäl uppfördes som grupphusbebyggelse, där stora områden kunde bestå av en och samma hustyp, väckte som tidigare kritik och nya öknamn: i stället för ”Epadalen” fick de heta villamattor. (Jons-son, 1985, s. 72ff; Lindgren, 1985, s. 58)<sup>7</sup> Hur som helst blev småhuset normen för hur barnfamiljer skulle bo också i städerna. Den statliga politiken, som framför allt syftat till att bygga moderna bostäder i flerfamiljs-hus, kraschade mot småhusdrömmen när det blev ekonomiskt möjligt för allt att skaffa hus. Den ökade andelen småhus i bostadsproduktionen under 1970-talet fick stor uppmärksamhet i den samtida samhällsdebatten, särskilt efter miljon-programmets sammanbrott. Vissa betraktade småhusandelens ökning och förändringarna som en anpassning till marknads-samhället och ett resultat av rent privatekonomiska argument och egoism, snarare än som ett utslag för hushållens boendepreferenser.

Figur 2.4. Antal nyproducerade lägenheter i småhus och flerbostadshus 1931–2022



Källa: SCB

Varför utgjorde då inte småhusen en större andel av bostadsbyggandet, om det var småhus som efterfrågades? Arkitekturhistorikern Johan Rådberg pekar på att småhusen betraktades som resurskrävande för kommunerna: de ansågs kräva mer mark, kostnaderna för vägar och ledningar blev högre och det gick åt mer arbetskraft. Men enligt Rådberg undertrycktes småhuset också av ideologiska skäl. En del i folkhemstanken var

<sup>7</sup> Mot 1970-talets slut blev byggherrarna mer mottagliga för kritiken och variationen ökade. Hans Lindgren skriver om ett område i Biskopsgården i Göteborg som planerats och kommit till i samarbete med de boende, ”som en reaktion på kataloghusens utbredning i form av ’villamattor’ i monotonins tecken.”



ju att skapa ett samhälle utan synliga klassklyftor, ett mål som ett ökat småhusbyggande kunde hota. Byggs det fler småhus kunde flerbostads-  
huset bli till ett kategoriboende för dem som hade få eller inga valmöjligheter. (Rådberg, 1988, s. 334, 337f) I samhällsdebatten märks också en farhåga att de som bor i egna hem skulle bli motståndare till samhällsförändringar och reformer, här uttryckt av vänsterdebattören Inga-Lisa Sangregorio:

Men samtidigt är småhusägaren den idealiske medborgaren i ett kapitalistiskt samhälle, och det är naturligtvis därför han gynnas på alla möjliga sätt (även om jag inte tror att detta sker på ett fullt medvetet plan). Han är skuldsatt och bunden av räntor och amorteringar (strejkar alltså ogärna, säger inte upp sig i hastigt mod), han är fullt upptagen på fritiden med att klippa gräsmattan och laga staketet (ofarliga sysselsättningar), han har gott om utrymme och stora ”behov” och är alltså, i motsats till den som bor kollektivt, en idealisk konsument. Han äger och är följaktligen samhällsbevarande: ett folk av villaägare gör förvisso inte revolution. Sangregorio, 1974:1, s. 13)

Sådana argument hade också förts fram redan kring sekelskiftet 1900, men då som skäl till att samhället borde understödja egnahemslån. Den som ägde hem och jord blev inte socialist var tanken: det privata ägandet skulle ge arbetarna borgerliga värderingar – i stället för socialistisk revolution skulle de önska ett lugnt och ordnat samhälle, där den egna egendomen och äganderätten inte äventyrades. (Edling, 1996, s. 95, 365)

#### 2.1.4 Produktionsmetoder

Precis som vad gäller flerbostadshusen har småhusen i allt större utsträckning under efterkrigstiden byggts utifrån normer och typritningar. Och precis som vad gäller flerbostadshusen ökade också standardiseringen och mekaniseringen inom småhusbyggandet: det utvecklades nya byggsystem, tekniker och material och allt mer prefabricerades, vilket möjliggjorde ett billigare och därmed ökat småhusbyggande. Samtidigt blev byggandet paradoxalt nog både enklare och mer komplicerat. I stället för att bygga själv leddes arbetet i allt högre grad ut till yrkeskunniga. (Jonsson, 1992, s. 80, 82)

I takt med att bostadsproduktionen blev alltmer industriell kom den äldre byggnadstraditionen att spela en allt mindre roll. Småstugebyggandet från 1930-talet och framåt blev mer likt den ”professionella” villarkitekturen. Efter andra världskriget lades också den statliga bostadspolitikens om, så att det blev hyresrätter i flerbostadshus som i högre grad gynnades. Därmed förlorade småhuset sin tidigare roll som överkomlig bostad också för mindre bemedlade, till att bli en bostad främst för en bättre bemedlad medelklass – varmed egnahemmet ersattes av villan. (Jonsson, 1985, s. 10)

Planlösningen hade ofta sina rötter i äldre svensk byggnadstradition, och även om småhusbyggandet blev mer industriellt fanns det inslag i den som härrörde från en mer hantverksmässig, äldre byggnadstradition. (Lindgren, 1985, s. 19) För att i någon mån styra vilken typ av hus som kom till användes olika former av typritningar eller förlagor som skulle fungera som estetiska förebilder, men någon riktig kontroll över vad som

byggdes och hur, hade staten inte. (Berg, 1992a, s. 12) Det är först på 1930-talet, när staten tar över ansvaret för bostadslånen som det blir mer styrt.

Produktionsprinciperna var dock ofta desamma som för flerbostadshusen, särskilt i städernas utkanter och i tillväxtorter: det skulle byggas industriellt och rationellt. Resultatet blev att det kom till hela bostadsområden med serieproducerade villor där föga omsorg lagts om den yttre miljön, nedlåtande kallade villamattor, som tidigare nämnts. Borta var den variation och det hantverk som funnits tidigare. Det innebär dock inte att det också i den bebyggelsen fanns ideal och byggnadsdelar som gick tillbaka till och imiterade äldre byggnadsstilar.

### 2.1.5 Traditionens betydelse

Bostadsvanor är som andra sedvänjor och beteenden trögrörliga, även när omgivningen och samhället förändras. Förändringar i byggnadsteknik har som texten visat skett långsamt, det har tagit tid innan nya sätt att bygga har slagit igenom på bred front – inte minst som det kanske inte fanns någon större anledning till att ändra på det man vet fungerar, som är invant och tryggt. Det gör att det finns en stark kontinuitet i hur vi bott genom historien – de månghundraåriga bostadsvanorna från det gamla bondesamhället kom, liksom många andra sedvänjor, att leva kvar också sedan man lämnat landsbygden och blivit industriarbetare i staden.

Bostadsvanorna kom att prägla inte bara utformningen av den oreglerade kåkbebyggelse som växte fram i städernas utkanter, utan också den typiska arbetarbostaden i städernas hyreshus. Inte bara var en ofta återkommande bostadsyta under flera tusen år ungefär densamma, runt 30 kvadratmeter, bostaden bestod precis som enkelhuset av ett rum och kök och var möblerad på ungefär samma sätt. (Paulsson, 1972, s. 408; Streifert, 2010, s. 32; Åkerlund, 1917, s. 16f) Ett illustrativt exempel på hur starka de invanda bostadsvanorna kunde vara ges av John Åkerlund i boken *Arbetarbostäder vid industriella verk* från 1917, där han beskriver hur en industri i Falun år 1903 byggt tre enfamiljshus efter engelskt mönster:

De innehöllo vardera på nedre botten ett stort rum med spisvrå och därintill ett litet renseri och tvättrum med bad, så beläget att husfadern, då han kom från sitt arbete, kunde gå direkt från farstun in till detta tvättrum. En trappa upp var ordnat ett gemensamt rum med små sovbås vid sidorna. Allt var mycket praktiskt och ekonomiskt mycket välordnat, men de svenska arbetarna voro för konservativa för att åtminstone då och under de närmast följande åren, ja t. o. m. nu vilja bo där. Först när mellanväggarna rivits ut, så att av flera småbås blivit: därnere ett större kök och däruppe ett enda stort sovrum, ville någon bo där. (Åkerlund, 1917, s. 16)

Att den svenska bostadsstandarden i början av 1900-talet föll ut negativt i jämförelse med andra länder i vår närhet hängde samman just med att svenskarna föredrog att ha ett eller ett par rymliga rum, köket inräknat, framför att ha ytterligare något eller några rum på ungefär samma golvyta. (Socialstyrelsen, 1920, s. 116f) Inte heller det ökade välstånd som

följde på industrialiseringen förmådde att helt radera ut de gamla bostadsvanorna: så återuppstod parstugans anderstuga eller gästrum i städernas hyreshus i hyresgästernas önskan att av ett av rummen skapa ett finrum, även om familjen var stor och bostaden bara bestod av två rum och kök.

Traditionens betydelse märks också av att de som emigrerade från Sverige till Nordamerika åtminstone för en tid bevarade många av sitt hemlands traditioner och då även bostadsvanor och byggnadssätt, vilket framgår av forskning om byggnadstraditionerna bland svenskamerikaner i Minnesota. (A:son Palmqvist, 1984) Samma företeelse kan för övrigt iaktas också i Sverige och i hur invandrade befolkningsgrupper valt att bygga, som exempelvis den assyrisk/syrianska befolkningens villor i medelhavsstil i området Lina Hage i Södertälje. (Mack, 2018) Traditionens kraft visas också av den stora mängd villor i traditionell eller allmogestil som återfinns i dagens kataloghusproduktion och där notera den historiska grund som föreställningarna om villaboendet vilar på: drömmen om ”den röda stugan” och om ett idylliskt, ostört och lyckligt liv.

### 3 Småhusbeståndet idag

I detta kapitel finns en allmän beskrivning av småhusbeståndet med uppgifter om byggår, geografisk fördelning och upplåtelseformer. Den geografiska indelningen som används är Tillväxtverkets kommunindelning i sex olika typer av kommuner<sup>8</sup> som även återfinns i bilaga 2. Tabell 3.1 nedan visar hur många kommuner som ingår i respektive kommungrupp och befolkningmängden 2022 för de kommuner som ingår i respektive kommungrupp.

Tabell 3.1. Antal kommuner och befolkningmängd per kommungrupp, 2022

Kommungrupp	Antal kommuner	Befolkningmängd 2022
<b>Storstadskommuner</b>	26	3 425 209
<b>Täta kommuner nära större städer</b>	87	4 189 062
<b>Landsbygdskommuner nära större städer</b>	80	1 264 090
<b>Täta kommuner avlägset belägna</b>	29	765 799
<b>Landsbygdskommuner avlägset belägna</b>	53	799 644
<b>Landsbygdskommuner mycket avlägset belägna</b>	15	77 752
<b>Riket</b>	290	10 521 556

Källa: SCB

De största kommungrupperna i termer av antal kommuner är täta kommuner nära större städer och landsbygdskommuner nära större städer. Dessa innefattar nästan 58 procent av alla kommuner. Sett till befolkningmängd är även där täta kommuner nära större städer den största gruppen men även storstadskommunerna har en stor befolkningmängd. Dessa tillsammans innefattar tillsammans över 72 procent av Sveriges befolkning 2022.

En annan aspekt på geografisk fördelning är vart i kommunen småhuset ligger. För att göra detta används indelningen av DeSO (Demografiska statistikområden). I DeSO-koden finns det en lägesfaktor i kommunen via bokstäverna A, B och C. Ett DeSO i kategori A ligger till största delen utanför större befolkningskoncentrationer. DeSO i kategori B ligger till största delen i en befolkningskoncentration eller tätort, men inte i kommunens centralort. I kategori C finns DeSO som till största delen ligger i

<sup>8</sup> För mer information se: [<https://tillvaxtverket.se/tillvaxtverket/statistikochanalys/statistikomregionalutveckling/regionalaindelningar/staderochlandsbygder.1844.html>] (Hämtad 2023-12-15).

kommunens centralort. Totalt återfinns 18 procent av DeSO inom kategori A, 10 procent inom kategori B och 72 procent inom kategori C.<sup>9</sup>

Tabell 3.2. Fördelning av DeSO där det finns småhus per DeSO-kategori inom varje kommungrupp år 2022

Kommungrupp	DeSO-kategori			
	A	B	C	Totalt
<b>Storstadskommuner</b>	2,8	2,8	94,4	100
<b>Täta kommuner nära en större stad</b>	17,9	11,8	70,2	100
<b>Landsbygdskommuner nära en större stad</b>	37,2	17,3	45,5	100
<b>Täta kommuner avlägset belägna</b>	26,9	11	62,1	100
<b>Landsbygdskommuner avlägset belägna</b>	39,8	18,2	41,9	100
<b>Landsbygdskommuner mycket avlägset belägna</b>	51,7	3,4	44,8	100
<b>Riket</b>	20,7	11,1	68,3	100

Källa: SCB

Tabell 3.2 visar fördelningen av DeSO med småhus per kategori inom varje kommungrupp. Det är som väntat en hög andel inom kategori C i storstadskommuner och även i täta kommuner rent definitionsmässigt medan landsbygdskommuner har en högre andel som ligger utanför någon tätort.

### 3.1 Småhusbeståndets egenskaper

Detta avsnitt går igenom småhusens geografiska fördelning, byggår och upplåtelseformer. Redovisningen innehåller både det bestånd med folkbokförd befolkning och det bestånd som saknar folkbokförd befolkning vilket det redovisas för mer i detalj i nästa kapitel.

#### 3.1.1 Geografisk fördelning

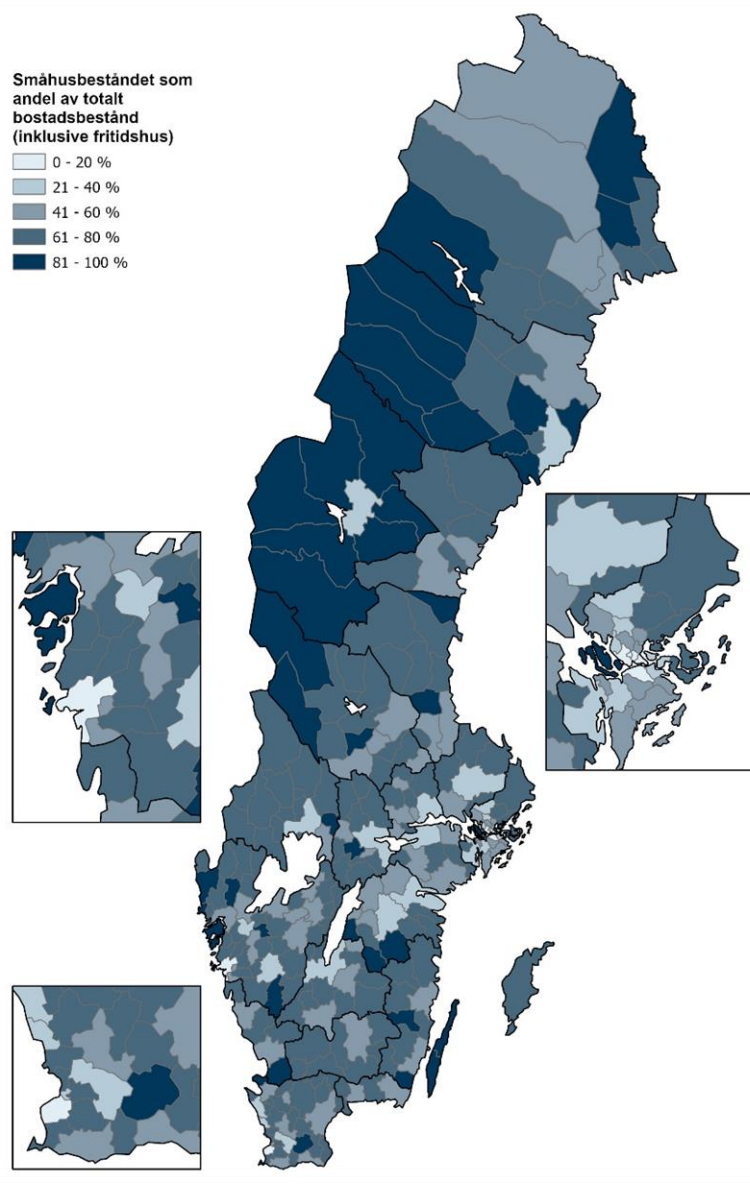
Enligt lägenhetsregistret fanns det år 2022 ungefär 2 814 000 bostäder varav 2 125 000 i småhus med folkbokförd befolkning och 689 000 utan folkbokförd befolkning, det vill säga utan folkbokförd befolkning småhus.

Småhusbeståndet är fördelat över hela landet men det finns stora kommunala skillnader i hur stor del av det totala bostadsbeståndet som består av småhus. Figur 3.1 visar hur stor andel av det totala bostadsbeståndet inom varje kommun som består av småhus. Andelen småhus ökar i regel med avstånd till storstäderna och det är en högre andel småhus i mer perifera

<sup>9</sup> För mer information se: <https://www.scb.se/hitta-statistik/regional-statistik-och-kartor/regionala-indelningar/deso---demografiska-statistikomraden/> (Hämtad 2023-12-15).

kommuner, vilket förstärks av en högre andel småhus utan folkbokförd befolkning.

Figur 3.1. Andel av bostadsbeståndet i kommunerna som är småhus år 2022



Källa: SCB

Många av dessa småhus ligger i täta kommuner nära större städer, se tabell 3.3. Men det finns även många småhus relativt befolkningmängden, i mer avlägset belägna kommuner. Det finns även många fritidshus i närheten av storstadskommunerna, och i de mer avlägset belägna landsbygds kommunerna som förstärks av en högre andel småhus som saknar folkbokförd befolkning.

Tabell 3.3. Antal bostäder i småhus som har folkbokförd befolkning och som saknar folkbokförd befolkning per kommungrupp år 2022

Kommungrupp	Antal bebodda bostäder i småhus	Antal bostäder i fritidshus	Antal bostäder i småhus
<b>Storstadskommuner</b>	349 551	22 743	372 294
<b>Täta kommuner nära en större stad</b>	880 113	197 967	1 078 080
<b>Landsbygdskommuner nära en större stad</b>	397 026	177 835	574 861
<b>Täta kommuner avlägset belägna</b>	202 650	73 244	275 894
<b>Landsbygdskommuner avlägset belägna</b>	262 923	168 808	431 731
<b>Landsbygdskommuner mycket avlägset belägna</b>	33 006	48 339	81 345
<b>Totalsumma</b>	2 125 269	688 936	2 814 205
<b>Källa: SCB</b>			

Källa: SCB

Dessa 2 814 000 småhus kan sedan fördelas på vilket typ av DeSO det är beläget inom varje kommungrupp. Tabell 3.4 visar hur småhusen är fördelade inom varje kommungrupp. Där går det att se att storstadskommunerna avviker i det att väldigt många av småhusen ligger i centralorten, vilket till stor del följer av att det finns relativt få områden i dessa kommuner som inte är centrala. Det är 87,5 procent av småhusen som ligger i kommunernas centralort medan endast 7,6 procent ligger utanför både centralorten och någon annan tätort, så det är en hög andel men jämförs det med tabell 3.2 är det relativt sett färre småhus än det finns områden inom den kategorin. Förhållandet omvänds sedan alltmer desto längre vi går från storstäderna och från täta kommuner till landsbygdskommuner och andelen av småhusen som ligger i områden utanför både centralort och tätort ökar succesivt.

Tabell 3.4. Andel bostäder i småhus som har folkbokförd befolkning och som saknar folkbokförd befolkning per kommungrupp och DeSO-kategori år 2022

Kommungrupp	DeSO-kategori			
	A	B	C	Totalt
<b>Storstadskommuner</b>	7,6	4,9	87,5	100
<b>Täta kommuner nära en större stad</b>	36,1	13,3	50,6	100
<b>Landsbygdskommuner nära en större stad</b>	56,5	13,4	30	100
<b>Täta kommuner avlägset belägna</b>	50,7	10,9	38,4	100
<b>Landsbygdskommuner avlägset belägna</b>	63,4	14,2	22,4	100
<b>Landsbygdskommuner mycket avlägset belägna</b>	83,3	1,6	15,1	100
<b>Riket</b>	43,5	11,8	44,7	100

Källa: SCB

### 3.1.2 Ålder

Eftersom många av de småhus som byggs har en livslängd, med rätt underhåll, som överstiger 100 år finns det stora skillnader i under vilken tidsperiod de är byggda. Tabell 3.5 visar att 22 % av alla småhus är byggda före 1931. Småhus som är byggda de närmaste decennierna efter utgör 6–8 procent vardera. Sedan kom miljonprogrammet och småhus som är byggda 1961–1970 utgör 13 procent av småhusbeståndet och de som är byggda 1971–1980 utgör 18 procent. Småhus byggda mellan 1981–1990 utgör 9 procent av det totala småhusbeståndet och sedan sjunker småhusproduktionen markant och småhus byggda decennierna efter utgör 4–5 procent vardera.

Tabell 3.5. Antal och andel bostäder i småhus per byggperiod år 2022

Byggperiod	Antal bostäder i småhus	Andel bostäder i småhus
<b>-1930</b>	611 477	22%
<b>1931–1940</b>	182 947	7%
<b>1941–1950</b>	176 957	6%
<b>1951–1960</b>	221 581	8%
<b>1961–1970</b>	376 067	13%
<b>1971–1980</b>	507 625	18%
<b>1981–1990</b>	250 966	9%
<b>1991–2000</b>	120 572	4%
<b>2001–2010</b>	141 177	5%
<b>2011–2020</b>	109 293	4%
<b>2021-</b>	18 728	1%
<b>Uppgift saknas</b>	96 815	3%
<b>Totalt</b>	2 814 205	100%

Källa: SCB

Det finns även skillnader inom kommungrupperna där täta kommuner och landsbygdskommuner som inte ligger mycket avlägset har relativt många småhus som är byggda före 1931. Medan andelen i storstadskommunerna och mycket avlägset belägna landsbygdskommuner byggda före 1931 är relativt låg. En stor del av småhusbeståndet tillkom främst under miljonprogramsåren även om mycket avlägset belägna landsbygdskommuner även har relativt många småhus byggda under 1950-talet. Under 1991–2000 går småhusbyggandet kraftigt ner i alla kommungrupper. En mindre återhämtning sker 2001–2010 i främst storstäderna och nära liggande täta kommuner, men 2011–2020 går andelen ned igen. De småhus som byggts efter det ligger primärt i täta kommuner nära storstäderna.



### 3.1.3 Upplåtelseformer

Den absoluta merparten av småhusen är äganderätter med 92 procent medan bostadsrätter och hyresrätter utgör 4 procent vardera.

Tabell 3.6. Antal och andel bostäder i småhus per upplåtelseform år 2022

Upplåtelseform	Antal bostäder i småhus	Andel bostäder i småhus
Äganderätt	2 595 524	92%
Bostadsrätt	106 157	4%
Hyresrätt	110 568	4%
Uppgift saknas	1 956	0%
<b>Totalt</b>	<b>2 814 205</b>	<b>100%</b>

Källa: SCB

Det finns en del skillnader mellan kommungrupperna, se tabell 3.7. Andelen bostadsrätter är högst i storstadskommunerna med 7,5 procent följt av täta kommuner nära en större stad där 4,6 procent av småhusen är bostadsrätter. Andelen småhus som upplåtelseform hyresrätt är högst i mycket avlägset belägna landsbygdskommuner med 5 procent.

Tabell 3.7. Andel bostäder i småhus per upplåtelseform inom varje kommungrupp och för riket år 2022, procent

Kommungrupp	Upplåtelseform				
	Äganderätt	Bostadsrätt	Hyresrätt	Uppgift saknas	Totalt
Storstadskommuner	89,2	7,5	3,3	0	100
Täta kommuner nära en större stad	91,3	4,6	4	0,1	100
Landsbygdskommuner nära en större stad	93,7	2,1	4,1	0,1	100
Täta kommuner avlägset belägna	93,7	2,3	4	0,1	100
Landsbygdskommuner avlägset belägna	94,3	1,7	3,9	0,1	100
Landsbygdskommuner mycket avlägset belägna	91,9	3	5	0,1	100
Riket	92,2	3,8	3,9	0,1	100

Källa: SCB

## 4 Småhusbeståndet som saknar folkbokförd befolkning

I detta kapitel finns en beskrivning av den del av småhusbeståndet som saknar folkbokförd befolkning, dess tekniska standard och geografiska fördelning. En stor del av det bestånd som saknar folkbokförd befolkning är fritidshus. SCB definierar fritidshus som värderingsenheter som saknar folkbokförd befolkning och är taxerade som småhus på lantbruk, småhusenhet, helårsbostad eller småhusenhet som har ett byggnadsvärde under 50 000 kronor. Eftersom SCB:s definition av fritidshus är bredare än vad som de facto är ett fritidshus täcker det in alla typer av småhus som saknar folkbokförd befolkning. Det fanns 688 936 bostäder i fritidshus 2022 enligt Lägenhetsregistret som vi såg i föregående kapitel.

Många av dessa är de facto fritidshus men det är dock svårt att särskilja dessa från småhus som saknar folkbokförd befolkning av andra skäl. Ett sätt att delvis urskilja dem är via fritidshusområden. SCB beräknar fritidshusområden utifrån att det ska finnas en koncentrerad bebyggelse av minst 50 fritidshus. Fritidshus i fritidshusområden uppgick år 2020 till 144 500. Men det finns dock många fritidshus utanför dessa områden så det är svårt att utröna hur många av de återstående fritidshusen som de facto är fritidshus eller om det är dubbla boenden, pendlingsbostäder, felaktig folkbokföring och så vidare.

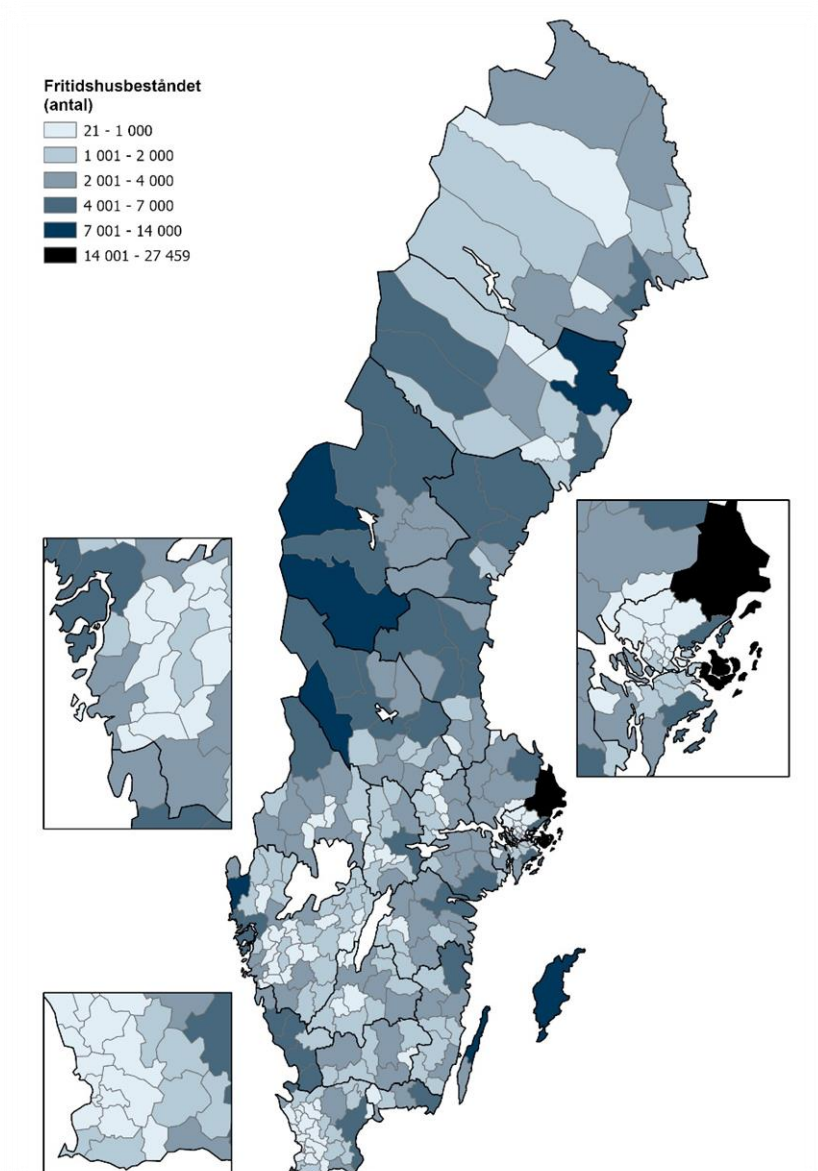
### 4.1 Egenskaper hos det småhusbestånd som saknar folkbokförd befolkning

I följande redovisning exkluderas småhus med byggnadsvärde under 50 000 eftersom de indikerar en väldigt låg standard och inte lämpar sig som helårsbostad. Småhus med typkod 220, 230, 240 och 120 som saknar folkbokförd befolkning uppgick år 2022 till ungefär 502 000 varav 26 000 är småhus på lantbruksenheter.

#### 4.1.1 Geografisk fördelning

Det finns många fritidshus i kommunerna utanför storstäderna, främst Stockholm men även runt Göteborg, medan antalet fritidshus utanför Malmö är relativt lågt borträknat Österlen, se figur 4.1. Det finns även många fritidshus i kommuner med mycket turism som Borgholm, Gotland, Åre och Härjedalen.

Figur 4.1. Andel av bostadsbeståndet i kommunerna som är småhus och saknar folkbokförd befolkning år 2022



Källa: SCB

De flesta småhus utan folkbokförd befolkning ligger i kommuner nära större städer eller i avlägset belägna landsbygdskommuner, se tabell 4.1. Småhus utan folkbokförd befolkning på lantbruksenheter följer liknande mönster men är mer förekommande i avlägset belägna landsbygdskommuner.

Tabell 4.1. Antal och andel värderingsenheter, bebyggda småhus och bebyggda lantbruksenheter som saknar folkbokförd befolkning per kommungrupp år 2022

Kommungrupp	Bebyggda småhusenheter, obebodda		Bebyggda lantbruksenheter, obebodda	
	Antal	Andel	Antal	Andel
<b>Storstadskommuner</b>	19 654	4,10%	388	1,50%
<b>Täta kommuner nära en större stad</b>	137 454	28,90%	6 470	24,80%
<b>Landsbygdskommuner nära en större stad</b>	134 948	28,30%	7 086	27,20%
<b>Täta kommuner avlägset belägna</b>	48 696	10,20%	2 772	10,60%
<b>Landsbygdskommuner avlägset belägna</b>	105 814	22,20%	7 607	29,20%
<b>Landsbygdskommuner mycket avlägset belägna</b>	29 660	6,20%	1 721	6,60%
<b>Riket</b>	476 226	100%	26 044	100%

Källa: SCB

Fördelas de 502 000 småhusen utan folkbokförd befolkning på DeSO-kategori inom varje kommungrupp framkommer att storstadskommuner avviker även här genom att de obebodda småhusen i huvudsak ligger antingen i centralorten eller utanför någon tätort. Den absoluta merparten av småhusen utan folkbokförd befolkning ligger i kategori A i de övriga kommungrupperna medan andelen i kategori C minskar med avstånd till en storstad. Andelen i kategori B är relativt likartad mellan kommungrupperna förutom bland de mest avlägsna landsbygdskommunerna där andelen småhus i kategori B är endast 1,2 procent. Den låga andelen är dock synonym med fördelningen av beståndet i stort som presenterades i tabell 3.4.

Tabell 4.2. Andel värderingsenheter, bebyggda småhus och bebyggda lantbruksenheter som saknar folkbokförd befolkning per kommungrupp och DeSO-kategori år 2022

Kommungrupp	DeSO-kategori			
	A	B	C	Totalsumma
<b>Storstadskommuner</b>	45	8,4	46,5	100
<b>Täta kommuner nära en större stad</b>	71,5	8,3	20,1	100
<b>Landsbygdskommuner nära en större stad</b>	80,2	8,7	11,1	100
<b>Täta kommuner avlägset belägna</b>	81,4	8,7	9,9	100
<b>Landsbygdskommuner avlägset belägna</b>	81,9	10,8	7,3	100
<b>Landsbygdskommuner mycket avlägset belägna</b>	96	1,2	2,8	100
<b>Totalsumma</b>	77,8	8,6	13,6	100

Källa: SCB

### 4.1.2 Typ av bebyggelse

Den absoluta merparten av småhusen är friliggande, se tabell 4.3. I Riket är 92,2 procent av småhusen friliggande med lägre andelar i storstadskommunerna och mycket avlägsna landsbygdskommuner som dock har en högre andel kedjehus och radhus. I riket utgör dessa 2,5 procent. Lantbruk utgör 5,2 procent av småhusbeståndet med lägre andel i storstadsområdena.

Tabell 4.3. Andel värderingsenheter, bebyggda småhus och bebyggda lantbruksenheter som saknar folkbokförd befolkning per typ av bebyggelse och kommungrupp år 2022

Kommungrupp	Typ av bebyggelse, andel					
	Frilig-gande	Kedje-hus	Rad-hus	Lant-bruk	Okä-nd	To-talt
Storstadskommuner	88,6	4,3	4,9	1,9	0,2	100
Täta kommuner nära en större stad	93,3	1,4	0,8	4,5	0	100
Landsbygdskommuner nära en större stad	93,5	0,9	0,5	5	0	100
Täta kommuner avlägset belägna	92,8	1,2	0,5	5,4	0,1	100
Landsbygdskommuner avlägset belägna	90,9	1,7	0,6	6,7	0,1	100
Landsbygdskommuner mycket avlägset belägna	88,2	4,8	1,4	5,5	0,1	100
Riket	92,2	1,6	0,9	5,2	0,1	100

Källa: SCB

### 4.1.3 Teknisk standard i beståndet

För att beskriva den tekniska standarden används fastighetstaxeringen och specifikt standardpoängen som syftar till att beskriva standarden på bostaden. Standard är en av värdefaktorerna som används för att beräkna ett riktvärde för småhuset.

Riktvärdet för småhus består av värdet av småhus och komplementhus. Till grund för riktvärdet används ett antal värdefaktorer som storlek, ålder, standard, byggnadskategori, fastighetsrättsliga förhållanden och värdeordning.<sup>10</sup> Vid värderingen upprättas det tabeller för grund- och marginalvärden för hur olika värdefaktorer påverkar värdet. En viktig del i värderingen är att definiera ett ”normalhus” eller ett normhus till vilket småhusen relateras. Normhuset är ”...ett småhus som har uppförts under det sjuttonde året före det år då allmän fastighetstaxering sker, som är av normal storlek och standard, friliggande och det enda småhuset på en tomt som utgör självständig fastighet och som inte varit föremål för om- eller tillbyggnad.” (8 kap. 2 § FTL)

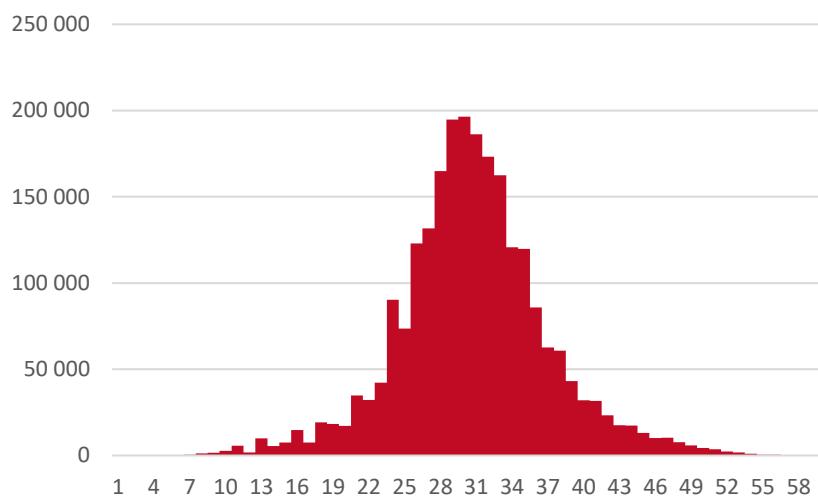
<sup>10</sup> För mer information se: <https://www4.skatteverket.se/rattsligvagledning/edit-ion/2023.14/431298.html> (Hämtad 2023-11-15).

Standarden uttrycks som sagt i standardpoäng. Poängberäkningen baseras på fem huvudområden exteriör (15), energihushållning (12), kök (12), sanitet (16) och övrig interiör (4) där värdet inom parentes är det maximala antalet poäng. Det maximala antalet poäng är således 59.<sup>11</sup>

Den tekniska standarden delas sedan in i olika grupper delvis baserad på normhuset i riktvärdesberäkningen som i fastighetstaxeringen var 31<sup>12</sup>, och utifrån Skatteverkets vägledning<sup>13</sup> där småhus med 20 standardpoäng och 100 kvm värdeyta definieras som ”värdefulla småhus”. Indelningen av standardpoäng blir således 0–9, 10–19, 20–29, 30 standardpoäng och högre. Syftet med indelningen är att få en bild av enheter som inte är beboliga, de som kan bli det med mer eller mindre stora renoveringar och de som är direkt beboliga med god eller bra standard.

Figur 4.2 visar en fördelning av standardpoängen i taxeringsenheter med typkod 220, 230 och 240, det vill säga småhusenhet, helårsbostad, grupp-husområde och bostadsbyggnader på vattenfastighet. Standardpoängen varierar mellan 2 och 59, medianen är 29 standardpoäng och medelvärdet är knappt 30 standardpoäng.

Figur 4.2. Fördelning av standardpoäng i taxeringsenheter med typkod 220, 230 och 240



Källa: SCB

Figur 4.3 nedan visar fördelningen av standardpoäng i taxeringsenheterna med typkod 120, en bebyggd lantbruksenhet. Standardpoängen varierar

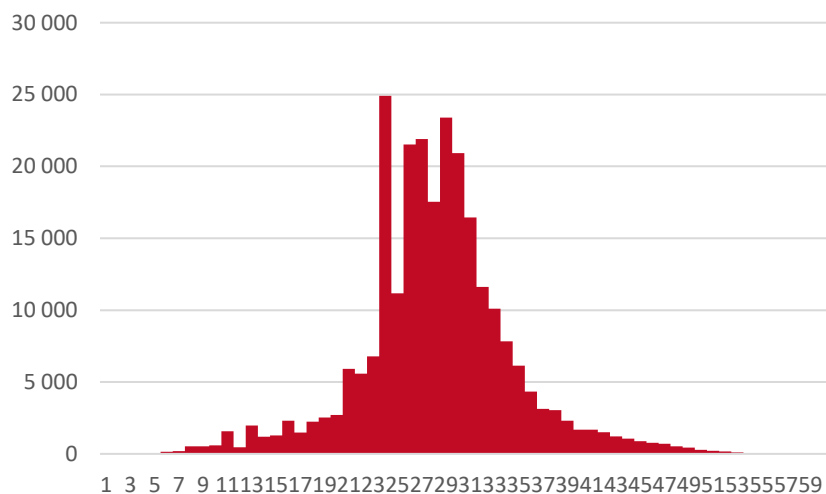
<sup>11</sup> Se SKVFS 2023:9 för mer information.

<sup>12</sup> [<https://www4.skatteverket.se/rattsligvagledning/edition/2021.18/382249.html>] (Hämtad 2023-11-15).

<sup>13</sup> [<https://www4.skatteverket.se/rattsligvagledning/edition/2021.18/382264.html>] (Hämtad 2023-11-15).

även här mellan 2 och 59 med en median och medelvärde på 27 standardpoäng.

Figur 4.3. Fördelning av standardpoäng i taxeringsenheter med typkod 120, bebyggda lantbruksenheter



Källa: SCB

Det är väldigt få värderingsenheter med folkbokförd befolkning med 1–9 standardpoäng, se tabell 4.4. Nära 0 procent av bebyggda småhusenheter och 0,6 procent av bebyggda lantbruksenheter har så låg standardpoäng. Även 10–19 är en relativt liten grupp med 0,8 procent bebyggda småhus och 5,5 procent av bebyggda lantbruksenheter. Detta är dock två grupper där det går att antas att de inte är direkt bebodda utan mer eller mindre stora renoveringar, främst den första gruppen där standarden är väldigt låg. I gruppen 20–29 där småhusen börjar ses som ”värdefulla småhus” finns det 41,6 procent av de bebyggda småhusen och majoriteten av bebyggda lantbruksenheter med 62,2 procent. I den grupp av värderingsenheter som ligger runt genomsnittet, ett normhus och högre finns 57,5 av de bebyggda småhusenheterna och 31,7 procent av de bebyggda lantbruksenheterna.

Tabell 4.4. Antal värderingsenheter, bebyggda småhus och bebyggda lantbruksenheter med folkbokförd befolkning per standardpoäng år 2022

Standardpoäng	Bebyggda småhusenheter		Bebyggda lantbruksenheter	
	Antal	Andel	Antal	Andel
1–9	952	0,00%	1469	0,60%
10–19	16 185	0,80%	12 569	5,50%
20–29	797 832	41,60%	142 964	62,20%
30+	1 104 836	57,50%	72 704	31,70%
<b>Totalt</b>	<b>1 919 805</b>	<b>100,00%</b>	<b>229 706</b>	<b>100,00%</b>

Källa: SCB

#### 4.1.4 Teknisk standard i småhus som saknar folkbokförd befolkning

Det finns skillnader mellan den tekniska standarden i bebodda och obebodda småhus. Tabell 4.5 visar fördelningen av obebodda småhusenheter och lantbruksenheter efter standardpoäng. Dessa kan jämföras med tabell 4.4 som innehöll bebodda värderingsenheter. Det är 20,3 procent obebodda småhusenheter och 22 procent av obebodda lantbruksenheter som har mindre än 20 standardpoäng. Vilket kan jämföras med 0,9 procent respektive 6,1 procent för bebodda småhusenheter och lantbruksenheter.

Tabell 4.5. Antal och andel värderingsenheter, bebyggda småhusenheter och bebyggda lantbruksenheter som saknar folkbokförd befolkning per standardpoäng år 2022

Standard-poäng	Bebyggda småhusenheter, obebodda		Bebyggda lantbruksenheter, obebodda	
	Antal	Andel	Antal	Andel
1–9	5 548	1,20%	604	2,30%
10–19	91 111	19,10%	5 140	19,70%
20–29	285 941	60,00%	16 679	64,00%
30+	93 626	19,70%	3 621	13,90%
<b>Totalt</b>	<b>476 226</b>	<b>100%</b>	<b>26 044</b>	<b>100,00%</b>

Källa SCB

Det är 60–64 procent av de obebodda värderingsenheterna som har mellan 20–29 standardpoäng, jämfört med 41,6 för bebodda småhusenheter och 62,2 för bebodda lantbruksenheter. Det är 19,7 procent av de obebodda småhusenheterna som har en standardpoäng på minst 30 jämfört med 57,5 procent för bebodda småhusenheter och det är 13,9 procent av de obebodda lantbruksenheterna som ha en standardpoäng på minst 30 jämfört med 31,7 för bebodda lantbruksenheter.

Det finns regionala skillnader mellan standarden på obebodda småhusen och lantbruksenheterna, se tabell 4.6. Det är en högre andel med väldigt låg standard i storstadskommunerna och sedan sjunker andelarna med avstånd till storstäderna. Mönstret är detsamma bland de med lite högre standard. Det omvända mönstret finns för värderingsenheter av hygglig standard medan fördelningen av de med bra standard påminner mer om de med låg standard.



Tabell 4.6. Fördelning av andel värderingsenheter som saknar folkbokförd befolkning per standardpoäng inom varje kommungrupp år 2022

Kommungrupp	Standardpoäng				Totalsumma
	1–9	10–19	20–29	30+	
<b>Storstadskommuner</b>	2,5	25,4	50,2	21,9	100
<b>Täta kommuner nära en större stad</b>	1,5	23,5	55,5	19,4	100
<b>Landsbygdskommuner nära en större stad</b>	1,2	19,4	60,5	18,9	100
<b>Täta kommuner avlägset belägna</b>	1,1	18,5	60,7	19,8	100
<b>Landsbygdskommuner avlägset belägna</b>	0,9	15,1	64,3	19,7	100
<b>Landsbygdskommuner mycket avlägset belägna</b>	0,6	9,8	71,6	17,9	100
<b>Riket</b>	1,2	19,2	60,3	19,4	100

Källa SCB

I storstadskommunerna är det således relativt många obebodda värderingsenheter med antingen låg standard eller hög standard. Medan det blir alltmer vanligt med hygglig standard desto längre från storstadskommunerna man kommer.

## 5 Småhusbyggandet det senaste decenniet

Detta kapitel innehåller en beskrivning av småhusbyggandet de senaste tio åren avseende geografisk fördelning, hustyp, förtillverkningsgrad av stommen samt vilka som stått för byggandet. För den första delen av kapitlet används Lägenhetsregistret för att beskriva antalet tillkommande småhus. Denna källa används istället för statistiken över nybyggnad av bostäder eftersom det finns mer information rörande småhusen i Lägenhetsregistret. I den senare delen av kapitlet används uppgifter från undersökningen Priser för nyproducerade bostäder som är avgränsad till gruppbyggda småhus. I undersökningen finns uppgifter om hustyp och i vilken grad stommen till huset är förtillverkat. Här används även data från Byggfakta över hustillverkare och byggherre.

Men först kan konstateras att antalet tillkommande småhus inte är detsamma som antalet färdigställda småhus. Det eftersom skillnaden i bostadsbeståndet mellan två år utgörs inte enbart av nyproduktion av bostäder. Bostadsbeståndet är dessutom en registerprodukt som bygger på uppgifterna i lägenhetsregistret. Både nyproducerade och existerande lägenheter, vilka tidigare utgjort bortfall i registret, registreras löpande. Därutöver sker rättningar och kompletteringar av tidigare felaktiga uppgifter samt till följd av att det befintliga beståndet förändras, till exempel genom ombyggnad och rivning. Dessutom förekommer en viss eftersläpning i registreringen av nybyggda lägenheter, framför allt senaste året<sup>14</sup>. Det bör även noteras att det även finns problem med eftersläpning och felkodningar i statistiken över nyproduktion.

Tabell 5.1. Tillkommande och färdigställda småhus efter byggår 2013–2022

	Tillkommande småhus	Färdigställda småhus
<b>2013</b>	8 749	8 562
<b>2014</b>	9 700	8 410
<b>2015</b>	11 670	9 038
<b>2016</b>	12 185	11 411
<b>2017</b>	12 390	12 444
<b>2018</b>	12 079	12 032
<b>2019</b>	10 430	10 213
<b>2020</b>	10 179	11 573
<b>2021</b>	10 346	10 384
<b>2022</b>	8 382	12 760

Källa: SCB

<sup>14</sup> Hämtat från: [[https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START\\_BO\\_BO0104\\_BO0104D/BO0104T01/](https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START_BO_BO0104_BO0104D/BO0104T01/)] (Hämtad 2023-12-20).

Men för att få en uppfattning om hur de två källorna förhåller sig tillsammans görs en jämförelse i tabell 5.1. Det finns en del avvikelser mellan de två källorna under främst vissa år. Det är tydligt att eftersläpningen är större i Lägenhetsregistret och att det skedde fler registreringar åren efter tillkomsten av registret då det kompletterades. Det finns således avvikelser vissa år men över tid stämmer antalet relativt väl överens med varandra.

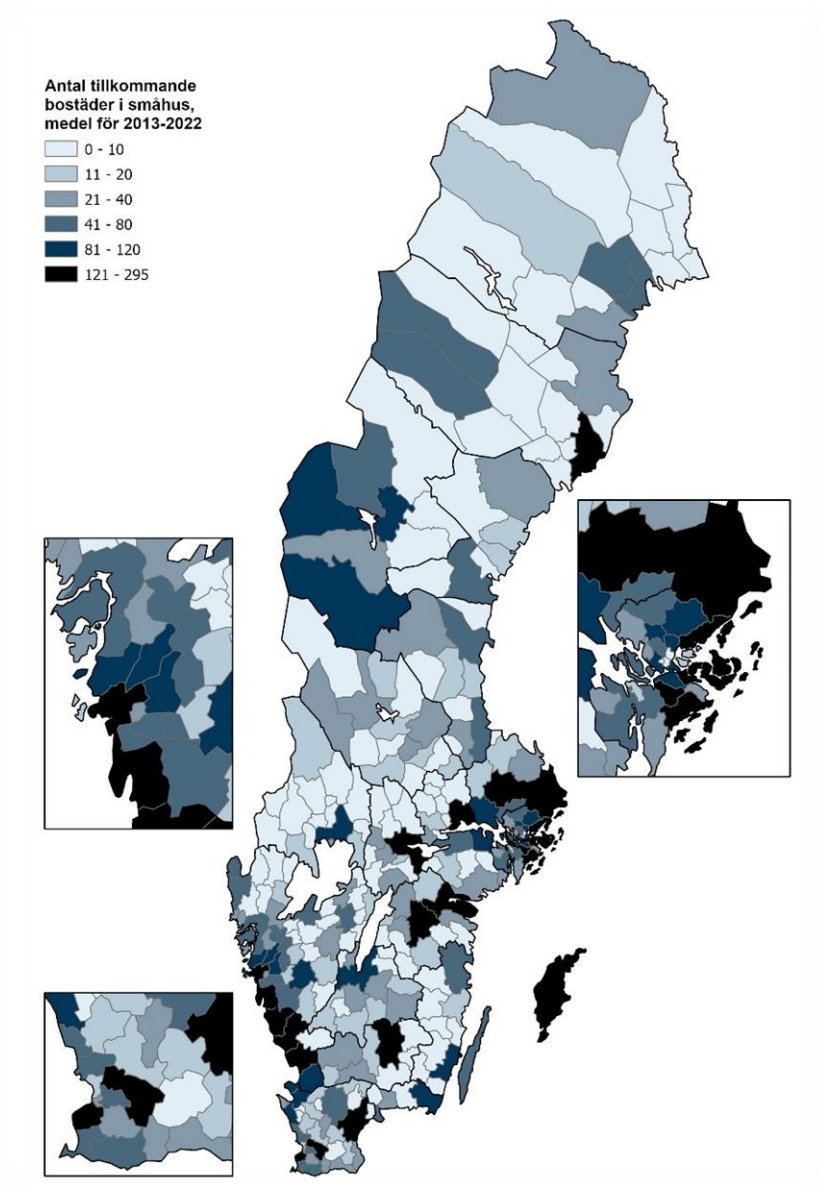
## 5.1 Vad, var och vilka har byggt småhus?

Detta avsnitt börjar med en redogörelse över vad och vart det har byggts under de senaste tio åren för att sedan följas av en redovisning av vilka typer av småhus som byggts och om stommen varit förtillverkad eller platsbyggd. Avsnittet avslutas med en kort genomgång av vilka som stått för byggandet i form av hustillverkare och byggherrar.

### 5.1.1 Geografisk fördelning

Det har tillkommit småhus i alla kommuner någon gång under åren 2013–2022 men det är stor variation. Det finns en kommun där det tillkommit 4 småhus under hela perioden och en kommun där det tillkommit 2 950 småhus. I nästan 40 procent av kommunerna har det tillkommit färre än 100 småhus totalt under perioden och i 10 procent av kommunerna har det tillkommit fler än 1 000 småhus under perioden och dessa kommuner står för 43 procent av alla tillkommande småhus. Figur 5.1 visar hur många småhus det tillkommit i genomsnitt 2013–2022 i landets kommuner. Antalsmässigt har det tillkommit flest småhus i och runt storstäderna, främst i Göteborg och Malmö, västkusten söder om Göteborg och i några av de större städerna. Det har även tillkommit många småhus på Gotland, men där är mer än hälften av de tillkommande småhusen är fritidshus.

Figur 5.1. Genomsnittligt antal tillkommande småhus under perioden 2013–2022



Källa: SCB

Ser vi till vart det byggs mest i förhållande till befolkningen är det i särklass flest småhus som byggs i mycket avlägsna landsbygdskommuner, se tabell 5.2. Antalet tillkommande småhus relativt befolkningen är i regel högre i landsbygdskommuner och låg i storstadskommunerna. Många av småhusen i avlägsna landsbygdskommuner är dock fritidshus och tas hänsyn till det minskar skillnaderna även om mönstret kvarstår.

Tabell 5.2. Antal tillkommande småhus per 1000 innevånare uppdelat på kommungrupp år 2013–2022

Kommun-grupp	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
<b>Storstads-kommuner</b>	0,6	0,6	0,8	0,8	0,7	0,6	0,5	0,6	0,4	0,4
<b>Täta kommuner nära en större stad</b>	0,9	1,1	1,3	1,4	1,4	1,4	1,1	1	1,1	0,9
<b>Landsbygds-kommuner nära en större stad</b>	1,3	1,3	1,5	1,7	1,9	1,8	1,7	1,6	1,6	1,1
<b>Täta kommuner avlägset belägna</b>	0,9	1	1,1	1,2	1,1	1,2	1,1	1	1	0,8
<b>Landsbygds-kommuner avlägset belägna</b>	1,2	1,3	1,2	1,1	1,3	1,4	1,2	1,3	1,3	1,2
<b>Landsbygds-kommuner mycket avlägset belägna</b>	2,8	2,9	5,5	3,6	4,6	4,8	4	3,9	4,2	3,6
<b>Riket</b>	0,9	1	1,2	1,2	1,2	1,2	1	1	1	0,8

Källa: SCB

I mycket avlägsna landsbygdskommuner är det 61 procent av de tillkommande småhusen under hela perioden som är obbeboda och därmed klassade som fritidshus. se tabell 5.3. I avlägset belägna landsbygdskommuner är det 41 procent som är fritidshus. I både avlägset belägna täta kommuner och i landsbygdskommuner nära en större stad är det runt 20 procent som är fritidshus. I täta kommuner nära en större stad är det 11 procent och i storstadskommunerna är andelen 5 procent.

Tabell 5.3. Andel av tillkommande småhus som är fritidshus per kommungrupp år 2013–2022 samt genomsnitt 2013–2022

Kommun-grupp	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Genomsnitt
<b>Storstads-kommuner</b>	3	3	6	4	6	3	4	10	5	5	5
<b>Täta kommuner nära en större stad</b>	12	12	9	8	9	15	10	11	14	7	11
<b>Landsbygds-kommuner nära en större stad</b>	29	30	24	22	21	23	19	22	14	9	21
<b>Täta kommuner avlägset belägna</b>	26	28	19	19	20	17	14	23	16	9	19
<b>Landsbygds-kommuner avlägset belägna</b>	44	55	46	41	44	39	33	45	36	23	41

Kommun-grupp	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Genom snitt
Landsbygds-kommuner mycket avlägset belägna	77	77	88	75	70	71	41	42	44	18	61
Riket	20	21	17	14	16	19	14	18	16	10	16

Källa: SCB

I tabell 5.4 fördelas de tillkommande småhusen, totalt sett under perioden 2013–2022, på DeSO-kategori inom varje kommungrupp. Det framkommer att andelen småhus som tillkommer i områden utanför centralorten eller någon tätort ökar med avstånd till större stad och är högre i landsbygdskommuner. Och omvänt gäller det att andelen tillkommande småhus i centralorten minskar med avstånd till större stad och om det är en landsbygdskommun. En del av skillnaderna i de olika kommungrupperna går att förklara med fördelningen av de olika DeSO-kategorierna inom varje kommungrupp som visades i tabell 3.2, men mönstret kvarstår även med hänsyn till det. Tillkommande småhus i tätort utanför centralorten följer i stort fördelningen av DeSO per kommungrupp.

Tabell 5.4. Andel av totalt tillkommande småhus per DeSO-kategori inom varje kommungrupp år 2013–2022

Kommungrupp	DeSO-kategori			
	A	B	C	Totalt
Storstadskommuner	7	8	84	100
Täta kommuner nära en större stad	30	16	54	100
Landsbygdskommuner nära en större stad	41	20	40	100
Täta kommuner avlägset belägna	42	15	44	100
Landsbygdskommuner avlägset belägna	65	17	18	100
Landsbygdskommuner mycket avlägset belägna	93	5	2	100
Riket	34	15	51	100

Källa: SCB

### 5.1.2 Upplåtelseform

Det har i huvudsak tillkommit småhus med upplåtelseformen äganderätt, se tabell 5.5. Av de tillkommande småhusen 2013–2022 har 77 procent varit äganderätter, 17 procent har varit bostadsrätter och 6 procent har varit hyresrätter. Det finns vissa regionala skillnader där exempelvis bostadsrätter är mer vanligt förekommande i storstadskommunerna, men att det även tillkommit relativt många i täta kommuner nära en större stad och i mycket avlägset belägna landsbygdskommuner även om andelen där endast är ungefär hälften av den i storstadskommunerna. Det har tillkommit en högre andel småhus som är hyresrätter i avlägsna täta kommuner medan det är få i storstadskommunerna, täta kommuner nära större stad och i mycket avlägset belägna landsbygdskommuner.

Tabell 5.5. Fördelning av tillkommande småhus per upplåtelseform under perioden 2013–2022 inom varje kommungrupp

Kommungrupp	Äganderätt	Bostadsrätt	Hyresrätt	Totalt
Storstadskommuner	68	29	4	100
Täta kommuner nära en större stad	76	19	5	100
Landsbygdskommuner nära en större stad	81	10	9	100
Täta kommuner avlägset belägna	79	10	11	100
Landsbygdskommuner avlägset belägna	85	8	7	100
Landsbygdskommuner mycket avlägset belägna	79	15	5	100
Riket	77	17	6	100

Källa: SCB

### 5.1.3 Gruppbyggda småhus

Följande avsnitt baseras på undersökningen Priser för nyproducerade bostäder vilken enbart inhämtar data för gruppbyggda småhus. Styckebyggda ingår alltså inte i följande redovisning. Utifrån att det är relativt få objekt går det inte bryta ned redovisningen på samma geografiska sätt som tidigare utan vi använder här en annan geografisk indelning med storstadsområdena samt länsregion<sup>15</sup> 1–3.

Det har byggts mellan 1 582–4 715 gruppbyggda småhus under perioden 2012–2021, se tabell 5.6. Totalt sett byggdes det ungefär 33 000 gruppbyggda småhus under perioden. De flesta i Länsregion 2 och i Storstockholm.

Tabell 5.6. Antal nybyggda gruppbyggda småhus fördelat per region 2012–2021

Region	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Stor-Stockholm	572	747	1 163	1 196	1 343	1 044	817	907	650	565
Stor-Göteborg	62	247	261	664	388	463	447	335	278	335
Stor-Malmö	192	140	330	403	345	267	324	368	304	480
Länsregion I	48	53	134	253	134	180	99	133	94	130
Länsregion II	539	586	811	1 197	1 755	1 358	1 014	1 003	956	1 223
Länsregion III	169	407	347	583	750	715	802	515	611	821
Riket	1 582	2 180	3 046	4 296	4 715	4 027	3 503	3 261	2 893	3 554

Källa: SCB

<sup>15</sup> Länsregion I omfattar Västernorrlands, Jämtlands, Västerbottens och Norrbottens län. Länsregion II omfattar Uppsala, Södermanlands, Östergötlands, Hallands län exkl. kommuner i Stor-Göteborg, Västra Götalands län exkl. kommuner i Stor-Göteborg, Värmlands, Örebro, Västmanlands, Dalarnas och Gävleborgs län. Länsregion III omfattar Jönköpings, Kronobergs, Kalmar, Gotlands, Blekinge och Skåne län exkl. kommuner i Stor-Malmö.

### 5.1.3.1 Typer av småhus

Av de gruppbyggda småhusen är de flesta antingen radhus eller kedjehus, dessa utgör 53 procent av alla i riket, se tabell 5.7. Friliggande småhus utgör 27 procent av de gruppbyggda småhusen under perioden och parhusen utgör 19 procent. Det är mer vanligt med radhus och kedjehus i Stormalmö och länsregion 3. Friliggande gruppbyggda småhus är relativt vanligare i Storgöteborg, Storstockholm och länsregion 1. Andelen parhus är relativt likartat över regionerna förutom i Stormalmö där andelen är låg.

Tabell 5.7. Andel totalt tillkommande gruppbyggda småhus 2012–2021 per hus-typ inom varje region

Region	Frilig-gande	Rad-hus	Kedje-hus	Par-hus	An-nat	To-talt
Stor-Stock-holm	32	35	10	19	3	100
Stor-Göteborg	38	33	12	15	3	100
Stor-Malmö	22	60	6	8	4	100
Länsregion I	32	32	14	22	0	100
Länsregion II	25	41	11	21	1	100
Länsregion III	16	50	12	19	2	100
Riket	27	42	11	18	2	100

Källa SCB

### 5.1.3.2 Serieproducerade småhus

Det är relativt få av de gruppbyggda småhusen som är helt platsbyggda, se tabell 5.8. Under perioden 2012–2021 var 16 procent av alla gruppbyggda helt platsbyggda. De flesta har antingen en stomme som är helt förproducerad, dessa utgjorde 45 procent, eller delvis förproducerad, vilka utgjorde 39 procent. Det var vanligare med helt platsbyggda småhus i länsregion 2 medan andelen var lägst i Storstockholm. En helt förtillverkad stomme var vanligare i länsregion 1 och i Storstockholm.

Tabell 5.8. Andel av totalt tillkommande gruppbyggda småhus 2012–2021 fördelat per förtillverkningsgrad av stomme inom varje region

Region	Helt för-tillverkad	Delvis förtillverkad	Helt plats-byggd	Totalt
Stor-Stock-holm	54%	36%	10%	100%
Stor-Göteborg	43%	43%	14%	100%
Stor-Malmö	38%	44%	18%	100%
Länsregion I	58%	29%	14%	100%
Länsregion II	41%	37%	22%	100%
Länsregion III	42%	42%	16%	100%
Riket	45%	39%	16%	100%

Källa SCB



### 5.1.4 Småhustillverkare och byggherrar

Detta avsnitt redovisar vilka de största byggherrarna är när det gäller gruppbyggda småhus och hustillverkare när det gäller styckebyggda småhus. Statistiken täcker 2014–2023 och kommer från Byggfakta. Det finns en underteckning i statistiken och därför redovisas här enbart andelar.

Tabell 5.9. Andel tillkommande gruppbyggda småhus fördelat per förtillverkningsgrad av stomme 2012–2021, procent

	Styckebyggda	varav lösvirke, procent av totalen	Gruppbyggda
2014	53%	9%	47%
2015	48%	7%	52%
2016	45%	6%	55%
2017	44%	5%	56%
2018	43%	6%	57%
2019	46%	7%	54%
2020	47%	5%	53%
2021	45%	5%	55%
2022	37%	5%	63%
2023	31%	5%	69%

Källa: Byggfakta

Andelen styckebyggda har minskat sedan 2014, se tabell 5.9. Andel styckebyggda 2014 var 53 procent varav 9 procentenheter av dessa kom från lösvirke. Denna siffra var 2022 nere på 37 procent varav 5 procentenheter av dessa var hänförligt till lösvirke och 2023 är det nere på 31 procent. Utvecklingen av gruppbyggda småhus är således den omvända och andelen har ökat från 47 till 69 procent under perioden.

När det gäller de styckebyggda småhusen står de tio största hustillverkarna för 60 procent av totalen under perioden 2014–2023. Det finns angivet över 200 olika tillverkare totalt sett under perioden. Tabell 5.10 visar de tio största hustillverkarna aggregerat under perioden 2014–2023.

Tabell 5.10. De tio största hustillverkarna<sup>16</sup> aggregerat under perioden 2014–2023

Hustillverkare	Antal 2014–2023
Älvsbyhus	5 137
Myresjöhus	3 827
Fiskarhedenvillan AB	3 785
Eksjöhus	3 432
Smålandsvillan	3 430
A-Hus AB	2 600
LB Hus	2 024
Hjältevadshus	1 762
Trivselhus	1 658
Vårgårdahus	1 628

Källa: Byggfakta

För de gruppbyggda småhusen står de tio största för knappt 24 procent av totalen. Det finns över 1 800 olika byggherrar angivna totalt sett under perioden. Tabell 5.11 listar de tio största byggherrarna aggregerat under perioden 2014–2023.

Tabell 5.11. De tio största byggherrarna<sup>17</sup> aggregerat under perioden 2014–2023

Byggherre	Antal 2014–2023
OBOS	2 729
BoKlok	2 626
Derome Hus AB	1 598
Bonava Sverige AB	1 498
Myresjöhus	1 114
Peab Bostad AB	1 031
Skanska Sverige AB	993
JM AB	968
Nordr Sverige AB	877
Götenehus AB	854

Källa: Byggfakta

<sup>16</sup> Flera av hustillverkarna har samma ägare, både på denna lista och räknat på alla hustillverkare. Här redovisas dock enbart antalet aggregerat per hustillverkare och inte på ägare. Flera hustillverkare bygger även gruppbyggda småhus men dessa inkluderas inte här.

<sup>17</sup> Flera av byggherrarna agerar under olika bolagsnamn. I tabellen har dessa aggregerats där huvudnamnet överensstämmer. Exempelvis verkar OBOS under OBOS BBL AB, OBOS Bostadsutveckling AB, OBOS kärnhem och så vidare. Så länge bolagen innehåller OBOS eller snarlikt har dessa identifierats som OBOS. Däremot har inte exempelvis Myresjöhus identifierats som OBOS även om Myresjöhus ingår i OBOS Sverige AB har de behandlats som egen byggherre.

## 6 Byggbar mark för småhus

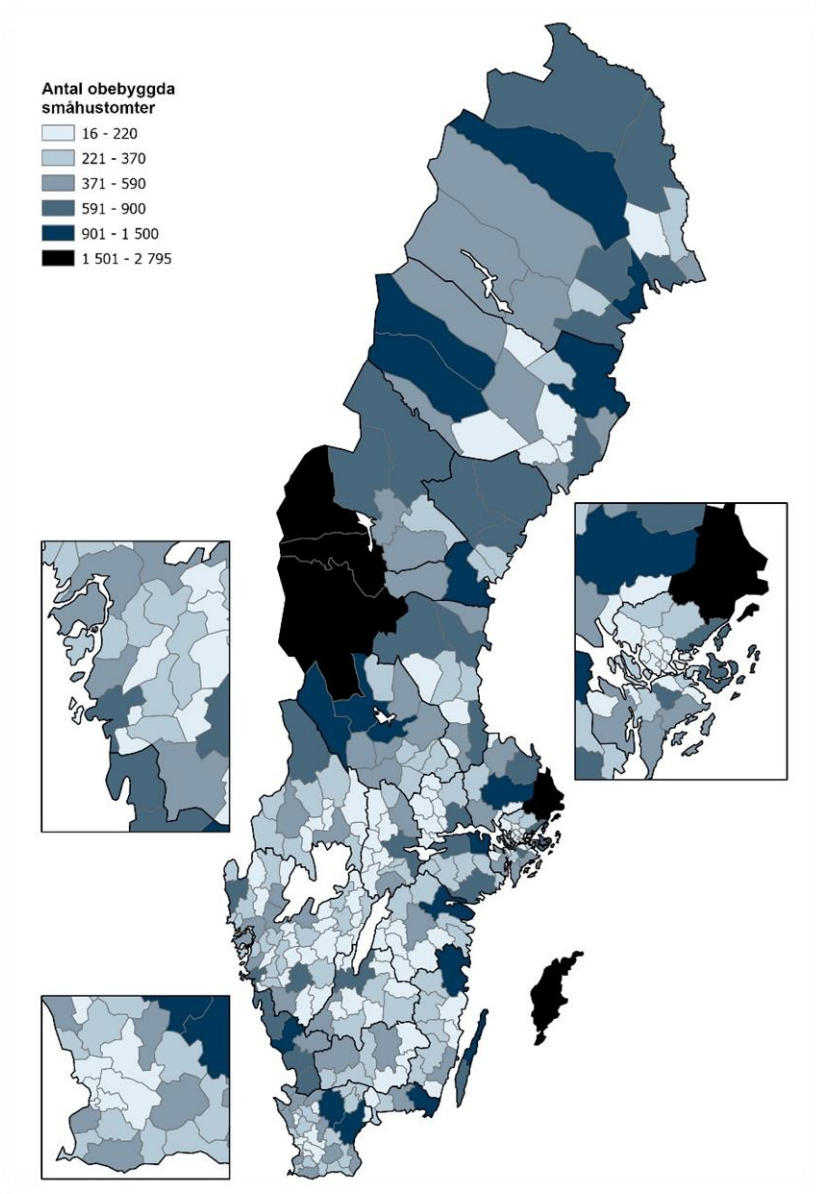
Detta kapitel innehåller en beskrivning av var det finns byggbar mark avsedd för småhus och en bedömning om småhusbyggandets ekonomiska lönsamhet.

Uppgifterna om tomtmark är hämtade från fastighetstaxeringsregistret och bygger sålunda på definitionen om hur mark klassificeras enligt reglerna i 2 kap 4 § fastighetstaxeringslagen. Obebyggd tomtmark är där definierat till att gälla mark som har blivit fastighetsbildad för byggnadsändamål under de senaste två åren. Har fastigheten bildats längre tillbaka i tiden ska marken utgöra tomtmark endast om det är uppenbart att den får bebyggas. I realiteten är det dock så att mer än hälften av tomterna som finns bildades för sitt ändamål för mer än 10 år sedan. Det är alltså troligt att merparten av det totala antalet tomter inte kommer bli bebyggda inom överskådlig framtid. Det främsta skälet till detta är att de ligger på platser där efterfrågan är för svag för att motivera nyproduktion.

### 6.1 Tillgänglig mark för småhusbyggande

Det finns många obebyggda tomter som är avsedda för småhus. Det fanns 2022 ca 118 000 obebyggda tomter i Sverige, se tabell 6.1. Av dessa tomter ligger knappt 30 procent i storstadslänen. Det ligger även en relativt stor andel obebyggda tomter i de norra delarna av landet. Från Dalarna och Gävleborg i söder till Norrbotten i norr finns 35 procent av de obebyggda tomterna. Figur 6.1 visar antalet obebyggda småhustomter 2022 och den visar att det dels finns många tomter norr om Dalälven, dels att det finns några kommuner som sticker ut med många obebyggda småhustomter. Dessa är Norrtälje, Gotland, Härjedalen, Berg och Åre.

Figur 6.1. Antal obebyggda småhustomter 2022



Källa: SCB

Tabell 6.1. Antal värderingsenheter för småhusenheter obebyggd tomtmark, typkod 210 per kommungrupp, år 2022

Kommungrupp	Antal värderingsenheter	Andel
<b>Storstadskommuner</b>	6 033	5%
<b>Täta kommuner nära större städer</b>	34 989	30%
<b>Landsbygdskommuner nära större städer</b>	28 871	24%
<b>Täta kommuner avlägset belägna</b>	12 813	11%
<b>Landsbygdskommuner avlägset belägna</b>	24 386	21%
<b>Landsbygdskommuner mycket avlägset belägna</b>	11 063	9%
<b>Riket</b>	118 155	100%

Källa: SCB

I tabell 6.2 delas de obebyggda tomterna in efter DeSO-kategori inom varje kommungrupp. De flesta tomtmarkerna ligger i DeSO-kategori A, det vill säga utanför kommunens centralort och utanför någon tätort. Detta gäller för alla kommungrupper förutom i Storstadskommunerna där de flesta ligger i centralorten. Sett till fördelningen av antalet DeSO per kategori i tabell 3.2 i kapitel 3 är det dock relativt få sett eftersom över 94 procent av DeSO ligger i kategori C. Sett till fördelningen av antalet DeSO är det en övervägande andel av tomterna som ligger i kategori A, och en motsvarande underrepresentation i kategori C.

Tabell 6.2. Andel värderingsenheter för småhusenheter obebyggd tomtmark, typkod 210 per DeSO-kategori inom varje kommungrupp år 2022

Kommungrupp	DeSO-kategori			
	A	B	C	Totalt
<b>Storstadskommuner</b>	19	7	74	100
<b>Täta kommuner nära en större stad</b>	55	15	31	100
<b>Landsbygdskommuner nära en större stad</b>	64	13	23	100
<b>Täta kommuner avlägset belägna</b>	66	10	23	100
<b>Landsbygdskommuner avlägset belägna</b>	72	14	14	100
<b>Landsbygdskommuner mycket avlägset belägna</b>	90	2	7	100
<b>Riket</b>	63	12	25	100

Källa: SCB

## 6.2 Småhusbyggandets ekonomiska lönsamhet

För att kunna bedöma småhusbyggandets ekonomiska lönsamhet behöver först ekonomisk lönsamhet definieras. Ekonomisk lönsamhet när det gäller småhusbyggande brukar i regel definieras som att marknadsvärdet av ett nyproducerat hus ska överstiga produktionspriset av detsamma. Eller uttryckt enligt Tobins  $q$ :

$$\frac{\text{Marknadsvärde}}{\text{Produktionskostnad}} = \text{Tobins } q$$

Där ett Tobins  $q$  på 1 eller mer bedöms vara lönsamt. Denna till synes enkla definition innehåller dock flera faktorer som försvårar mätningen av lönsamheten.

En sådan är att både marknadspris och produktionspris är kopplat till inte bara läget på en bostadsmarknad i allmänhet utan i synnerhet spelar mikroläget roll. I mer attraktiva lägen är marknadspriset och markpriset högre. Även byggpriset kan variera med lägets attraktivitet exempelvis genom att man väljer att bygga med högre standard eller med byggnadslösningar som är mer kostsamma.

Det är även så att marknadspriset för de befintliga småhusen i ett område inte är perfekta jämförelseobjekt till ett nyproducerat småhus. Det beräknade marknadsvärdet behöver således justeras utifrån att det är just nyproducerat. Till detta kommer även frågan om det är marknadsvärdet i just dagsläget som är den korrekta jämförelsen eller är det ett förväntat värde vid en viss tidpunkt i framtiden utifrån hur länge ett hushåll tänker sig att bo i bostaden. En sådan uppskattning innehåller flertalet osäkerheter. Det är således svårt att få ett rättvisande jämförelseobjekt vid bedömningen av lönsamheten i att bygga ett nytt småhus.

Till detta behöver även lyftas att det byggs småhus på platser som inte vid en objektiv beräkning skulle visa sig ekonomiskt lönsamma. Vilket innebär att ett hushåll har sådana preferenser att de värderar värdet av ett småhus på just den platsen högre än produktionspriset. Det är således så att även här finns problem med lämpliga jämförelseobjekt.

### 6.2.1 Tidigare beräkningar av småhusbyggandets lönsamhet

Det finns begränsat med beräkningar av lönsamheten i att bygga småhus. Den troligtvis mest kända är en kartläggning från 2006 av Institutet för bostads- och urbanforskning (IBF) där beräkningar av Tobins  $q$  gjordes på kommunnivå för hela Sverige, det var 81 kommuner som beräknades

ha ett genomsnittligt Tobins  $q$  på ett eller högre<sup>18</sup>. Beräkningar gjordes även på lokala arbetsmarknadsregioner och olika stadsdelar i Gävle. En annan kartläggning av Tobins  $q$  gjordes av Boverket (2014a). Även den på kommunnivå över alla kommuner i Sverige och där 51 kommuner beräknats ha ett genomsnittligt Tobins  $q$  på ett eller högre. Det har även gjorts en del beräkningar lokalt av exempelvis enskilda kommuner och i studentuppsatser. I regel används dock förenklade antaganden för att kunna utföra beräkningarna vilket gör resultaten på kommunnivå mer eller mindre svårtolkade utifrån lägets betydelse i allmänhet och mikroläget i synnerhet.

I BKN:s (Statens Bostadskreditnämnd) rapport (2008) användes estimeringen av Tobins  $q$  från IBF för att utreda behov av och förutsättningar för kreditgarantier för byggande av egna hem i glesbygd, i rapporten definierat som kommuner där produktionskostnaden för egnahem överstiger marknadsvärdet av desamma. För att estimerar vilka kommuner där kreditgarantier skulle vara relevant undersöktes sambandet mellan Tobins  $q$  och befolkningsutveckling. En linjär estimering av sambandet gav för handen att Tobins  $q$  översteg 1 i kommuner med en befolkningstillväxt som var minst 0,5 procent. Det är dock viktigt att påpeka att det finns en relativt stor spridning i Tobins  $q$ -värdena bland kommuner med en befolkningstillväxt som översteg 0,5 procent. Det fastställs även att produktionen av egnahem är känsligt för marknadsvillkoren i termer av Tobins  $q$ , men att det även förekommer viss nyproduktion i kommuner där marknadsvärdet understiger produktionskostnaden. Slutsatserna används även och uppdateras delvis i Boverket (2018, 2019) rörande finansiering av ny- och ombyggnad av bostäder på landsbygden.

I Boverket (2014b, 2015) undersöktes förutsättningarna för småhusbyggande i storstadsregionerna. Där konstateras att det finns förhållandevis god tillgång på enstaka tomter för småhusbyggande som inte tagits i anspråk, troligen på grund av att mikroläget inte var intressant. Utifrån en antagen byggkostnad för småhus i intervallet 20 000 - 30 000 kr/kvm och en storlek på 130 kvadratmeter bedömer man att det är lönsamt att bygga i områden där småhuspriserna ligger mellan 2,9 – 4,4 miljoner. Ett förhållande som fanns i stora delar av storstadskommunerna och även i andra delar av landet sett till genomsnittliga bostadspriser. Det konstateras även att småhusbyggandet minskar i storstadsområdena vilket kopplas med att exploateringsgraden är lägre för småhus jämfört med flerbostadshus. Så om tillgången på mark i attraktiva lägen är begränsad prioriteras planläggningen för flerbostadshus eftersom det ger bättre avkastning i termer av beviljade byggrätter.

---

<sup>18</sup> De beräknade värdena av Tobins  $q$  är hämtade från [<https://www.byggahus.se/ekonomi/tobins-q-kommun-kommun>] (Hämtad 2023-11-15).

Sambandet mellan Tobins  $q$  och befolkningstillväxt kan användas för att ge en indikation om vart det är lönsamt att bygga småhus. Sambandet mellan befolkningstillväxt och Tobins  $q$  som konstateras i BKN (2008) kan även estimeras för beräkningen av Tobins  $q$  som Boverket gjorde 2014 vilket ger att en befolkningstillväxt på 1 procent innebar ett Tobins  $q$  på minst 1. Se bilaga 3 för mer information och estimering av sambandet. En hög befolkningsutvecklingen antas ha en positiv effekt på efterfrågan vilket leder till att marknadsvärdena stiger och att det därmed blir lönsamt att bygga. Det görs inga direkta antaganden kring mark- och byggpriser men implicit antas dessa och marknadsvärdenas relation till befolkningsutvecklingen utgöras av ett genomsnittligt samband även om det finns en relativt stor variation i befolkningsutvecklingen vid främst högre värden på Tobins  $q$ . Det går även att notera att det finns flera kommuner med ett högt Tobins  $q$  men med låg eller till och med negativ befolkningstillväxt. Detta kan bero på att utbudet begränsas av någon anledning trots att det finns en stark efterfrågan i kommunen.

Den befolkningstillväxt som behövs för att det ska vara lönsamt att bygga har således fördubblats mellan 2006 och 2012. Skillnaden kan bero på skillnader i metod, även om beräkningarna 2012 har använt beräkningarna för 2006 som plattform kan det funnits skillnader i metodiken och tillgång på underlag vilket kan ha påverkat beräkningarna. En annan faktor är marknadsläget vid de två tidpunkterna eftersom finanskrisen med efterdyningar inträffar mellan dem. Men den tydligaste skillnaden som går direkt in i beräkningen av Tobins  $q$  är dock att relativpriserna mellan mark-, bygg- och marknadspriser ändras kraftigt under perioden. Byggpriserna och marknadspriserna steg med 22–24 procent medan markpriserna steg med 75 procent mellan 2006 och 2012 vilket i sig försämrar kalkylen och gör byggandet mindre lönsamt.

Efter 2012 till idag har småhuspriserna ökat kraftigt och stigit med 92 procent till 2022 medan byggpriser och markpriser stigit med 40 respektive 26 procent. Så totalt sett har markpriser och marknadspriser ökat ungefär lika mycket mellan 2006 och 2022 medan byggpriserna ökat mer långsamt. Det totalt produktionspriset har alltså ökat mindre relativt småhuspriserna under perioden 2006–2022. Detta i sig pekar på att den tidigare skattningen är mer korrekt som indikator, men samtidigt är detta inte de enda faktorerna som påverkar byggandet vilket gör att båda nivåerna används i följande avsnitt.

### **6.2.2 Befolkningstillväxten idag**

Sambandet mellan befolkningstillväxt och Tobins  $q$  kan användas för att ge en indikation på vart det kan vara lönsamt att bygga och därmed även vart det kommer byggas. Befolkningsutvecklingen nedan beräknas som ett genomsnitt för perioden 2020–2022, det vill säga samma tidshorisont på befolkningstillväxt som i de beräknade sambanden mellan befolkningsutveckling och Tobins  $q$  ovan. Tabellen nedan visar de hur många



kommuner per kommungrupp som antingen har minst 0,5 procent befolkningstillväxt i genomsnitt och de som har minst 1 procent befolkningsstillväxt i genomsnitt.

Tabell 6.3. Antal och andel kommuner per kommungrupp som haft befolkningstillväxt på antingen minst 0,5 procent eller minst 1 procent 2020–2022

Kommungrupp	Befolkningstillväxt över 0,5 procent		Befolkningstillväxt över 1 procent		Totalt antal Kommuner
	Antal kommuner	Andel kommuner	Antal kommuner	Andel kommuner	
<b>Storstadskommuner</b>	18	69%	16	62%	26
<b>Täta kommuner nära större städer</b>	42	48%	21	24%	87
<b>Landsbygdskommuner nära större städer</b>	31	39%	14	18%	80
<b>Täta kommuner avlägset belägna</b>	2	7%	0	0%	29
<b>Landsbygdskommuner avlägset belägna</b>	5	9%	1	2%	53
<b>Landsbygdskommuner mycket avlägset belägna</b>	0	0%	0	0%	15
<b>Totalt</b>	98	34%	52	18%	290

Källa: SCB

Det är 98 kommuner som haft minst 0,5 procent befolkningstillväxt under perioden och det är 52 som haft minst 1 procent befolkningstillväxt, se tabell 6.3. Det är en högre andel storstadskommuner som haft en stark befolkningstillväxt medan befolkningstillväxten sjunker med avstånd till antingen storstäderna eller större städer. Det är få kommuner bland de som klassas som avlägset belägna som haft någon större befolkningstillväxt.

Tabell 6.4. Antal DeSO per befolkningsutveckling 2020–2022

Befolkningsutveckling i procent	Antal områden
-0	2 895
0–0,5	1 032
0,5–1	668
1–1,5	382
1,5–2	270
2–2,5	152
2,5–3	106
3+	479

Källa: SCB

Utifrån att det även går att se befolkningsutvecklingen på mindre regionala indelningar som DeSO går det även att mäta befolkningsutvecklingen på en relativ låg geografisk nivå. I drygt 3 900 av DeSO har befolkningsstillväxten de senaste två åren varit så låg att det knappast motiverar en marknadsmässig småhusproduktion, se tabell 6.4. I ungefär 650 DeSO har befolkningstillväxten varit sådan att den möjligen kan motivera ett marknadsdrivet småhusbyggande, och i knappt 1 400 DeSO har befolkningstillväxten minst varit på en sådan nivå att Tobins  $q$  estimeras till en lägsta nivå på mellan 1 och 1,21 beroende på vilken modell som används, vilket alltså pekar på att småhusbyggandet är ekonomiskt lönsamt.

Tabell 6.5. Antal och andel DeSO per lägeskategori som haft befolkningstillväxt på antingen minst 0,5 procent eller minst 1 procent 2020–2022

Läge i kommunen	Befolkningstillväxt över 0,5 procent		Befolkningstillväxt över 1 procent		Totalt antal DeSO
	Antal DeSO	Andel DeSO	Antal DeSO	Andel DeSO	
A	468	43,30%	277	25,60%	1 080
B	187	32,20%	124	21,40%	580
C	1 402	32,40%	988	22,80%	4 324
<b>Totalt</b>	<b>2 057</b>	<b>34,40%</b>	<b>1 389</b>	<b>23,20%</b>	<b>5 984</b>

Källa: SCB

Det är 2 057 DeSO som haft en befolkningstillväxt på 0,5 procent eller mer och det är 1 389 DeSO som haft en befolkningstillväxt på 1 procent eller mer. Sett till andelen DeSO i olika lägen är det områden utanför kommunens större befolkningskoncentrationer som har haft en hög befolkningstillväxt även om det antalsmässigt främst är i kommunens centralort.

Tabell 6.6. Antal och andel DeSO per lägeskategori som haft befolkningstillväxt på antingen minst 0,5 procent eller minst 1 procent 2020–2022

Kommungrupp	Befolkningstillväxt över 0,5 procent		Befolkningstillväxt över 1 procent		Totalt Antal DeSO
	Antal DeSO	Andel DeSO	Antal DeSO	Andel DeSO	
Storstadskommuner	592	33%	430	24%	1 801
Täta kommuner nära större städer	889	37%	610	26%	2 371
Landsbygdskommuner nära större städer	316	41%	205	27%	763
Täta kommuner avlägset belägna	120	26%	72	16%	459
Landsbygdskommuner avlägset belägna	133	25%	66	12%	532
Landsbygdskommuner mycket avlägset belägna	7	12%	6	10%	58
<b>Totalt</b>	<b>2 057</b>	<b>34%</b>	<b>1 389</b>	<b>23%</b>	<b>5 984</b>

Källa: SCB

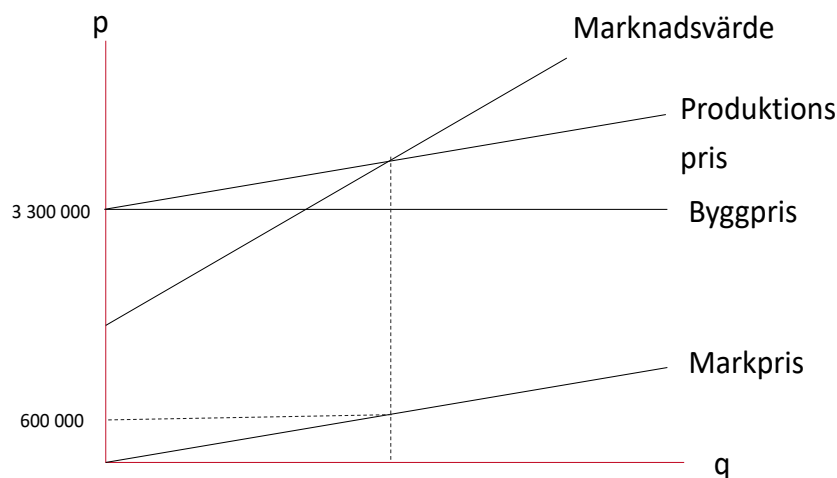
I tabell 6.6 delas DeSO in under vilken kategori det tillhör och vilken kommungrupp de ligger i. Där framgår att huvuddelen av de DeSO som haft en stark befolkningstillväxt ligger i Storstadskommunerna eller nära dessa, oavsett om de räknas som täta eller landsbygd. Andelen och antalet är mycket mer begränsat i DeSO i mer avlägsna kommuner även om bilden kontrasterar mot befolkningsutvecklingen på kommunnivå. På kommunnivå var det exempelvis bara 7 kommuner som haft en befolkningsutveckling på 0,5 procent eller högre medan, dessa hade tillsammans knappt 150 DeSO. Men på DeSO-nivå framgår det att det är 260 DeSO som haft en befolkningstillväxt på 0,5 procent eller högre i dessa kommungrupper. Det är alltså så att det kan finnas vissa lägen i en kommun som har en hög befolkningstillväxt även om den genomsnittliga befolkningsutvecklingen i kommunen är låg eller till och med negativ.

### 6.2.3 Bedömning av lönsamhet utifrån taxeringsvärden

Det går även att bedöma ekonomisk lönsamhet utifrån taxeringsvärden. För att kunna göra detta behöver en del antagande göras. När det gäller marknadspriset baseras det på ortsprismetoden och kommer in implicit i modellen genom ett skattat samband med markpriset. Byggpriset antas vara oberoende av läge och uppgår till 30 000 kr/kvm, detta är en förenkling utifrån att, som tidigare konstaterats, byggpriset kan variera med läget. Det ger dock en bild av möjligheten att bygga ett likvärdigt småhus oberoende av plats, bortsett från de fördyrande omständigheterna kopplat

just till läget. Vidare antas att markpriset, som sagt, varierar med marknadspriset<sup>19</sup>. Figuren nedan illustrerar modellen.

Figur 6.2. Modell över beräkning av lönsamhet



I figuren är p pris och q är ett mått på lägets attraktivitet, ett högre q innebär alltså en högre attraktivitet och därmed värde. Byggpriset är konstant på 3,3 miljoner utifrån ett genomsnittligt småhus på 110 kvm. Markpriset ökar med lägets attraktivitet liksom marknadsvärdet som dock ökar i snabbare takt jämfört med markpriset. Markpris tillsammans med byggpris blir produktionspriset som då får samma lutning som markpriset i förhållande till lägets attraktivitet. För de lägen där produktionspriset är lägre än marknadspriset bedöms det inte ekonomiskt lönsamt att bygga medan de lägen där marknadspriset överstiger produktionspriset bedöms vara ekonomiskt lönsamma. Vid skärningen mellan produktionspris och marknadspris går det att följa en lodrätt linje ned för att utläsa vid vilket markpris som nyproduktion bedöms vara lönsamt vilket är 600 000 kr år 2021.

Markpriset kan sedan jämföras med taxeringsvärden, uppräknade till marknadspris, för obebyggd tomtmark för småhus för att bedöma lönsamheten för småhusbyggande.

Denna beräkning är gjord utifrån 2021 års taxeringsvärden tillsammans med marknadsdata från de efterföljande åren. Det har dock hänt en hel del på fastighetsmarknaden vad gäller räntenivåer, byggpriser men även till viss del marknadspriserna fram till idag. Det har lett till en kraftigt försämrad kalkyl vad gäller småhusproduktionen och en bedömning vad gäller gränsen för lönsamhet har förskjutits uppåt till ett taxeringsvärde runt 800 000 – 1 000 000 kr.

<sup>19</sup> Metoden för att bedöma lönsamhet är hämtat från Lantmäteriet (2023).

### 6.3 Tillgänglig mark där det bedöms vara lönsamt att bygga

I avsnitten ovan har två olika metoder för att bedöma lönsamheten i småhusbyggande presenterats. Dessa ligger till grund för redovisningen nedan om hur många av de tillgängliga småhustomterna som det kan vara lönsamt att bebygga.

Tabell 6.7 innehåller en uppdatering av en tabell som togs fram i Boverket 2019 för att belysa läget på bostadsmarknaden. Kommunerna delas in beroende på befolkningsstillväxt och om det i genomsnitt beräknas vara lönsamt att bygga småhus, det vill säga om produktionspriset understiger småhuspriserna. Tabellen visar att det finns fler småhus relativt befolkningen i kommuner med svag befolkningsutveckling och att bostadsbyggandet varit relativt lågt men att småhusbyggande varit relativt högt per tillkommande invånare de senaste tio åren. Bostadsbyggandet har varit mycket högre i de kommuner som klassats som lönsamma och de som haft en stark befolkningsutveckling, men småhusbyggandet har stått för en relativt liten del av det totala bostadsbyggandet.

Tabell 6.7. Bostadsmarknadsdata

Kommungrupp	"Lönsamma" **	"Stark bef.utv." **	"Svag bef.utv." ***	Riket totalt/genomsnitt
Antal kommuner	45	135	155	290
Befolknings-utveckling 2013–2022/år	1,30%	1,20%	0,20%	1,00%
Prisutveckling småhus/år 2013/2022*	6,20%	6,20%	6,90%	6,10%
Småhus/invånare 2022	0,13	0,17	0,3	0,2
Bostäder/invånare 2022	0,46	0,45	0,49	0,46
Småhusbyggande/tusentals invånare/år 2021–2022	0,87	4,58	0,84	1,1
Bostadsbyggande/tusentals invånare/år 2021–2022	6,07	5,76	0,84	4,9
Småhusbyggande/ny invånare 2013–2022	0,08	0,11	0,4	0,12

Källa: SCB och Mäklarstatistik

\* Viktat efter antal sålda småhus per kommun.

\*\* Definieras som att produktionspriser per kvm understiger småhuspriserna per kvm.

\*\*\* De kommuner där befolkningen vuxit med mer än 0,5% per år sedan 2012.

\*\*\*\* De kommuner där befolkningen vuxit med mindre än 0,5 % per år sedan 2012.

Tabell 6.8 visar hur många värderingsenheter det finns med obebyggd tomtmark för småhus uppdelat på taxeringsvärden för mark över och under 600 000 kr. Det är totalt knappt 22 700 tomter som skulle kunna vara lönsam att bebygga rent marknadsmässigt, det är alltså mindre än en femtedel av tomterna som bedöms vara lönsamma att bebygga. De flesta av dessa tomter ligger i täta kommuner nära större städer som nästan har lika

många tomter som kommungrupperna storstadskommuner och landsbygdskommuner har tillsammans. Det är relativt få tomter i mer avlägset belägna kommuner. Storleksförhållandet är ungefär detsamma för tomter med taxeringsvärde under 600 000 kr, men där finns det fler tomter även i de mer avlägsna kommunerna.

Tabell 6.8. Antal värderingsenheter för småhusenheter obebyggd tomtmark, typkod 210, redovisat per taxeringsvärde och kommungrupp år 2022

Taxeringsvärde	Kommungrupp	Antal värderingsenheter	Andel värderingsenheter
<b>600 000 kr eller över</b>	<b>Totalt</b>	22 664	19%
	<b>Storstadskommuner</b>	5 477	5%
	<b>Täta kommuner nära större städer</b>	8 818	7%
	<b>Landsbygdskommuner nära större städer</b>	4 034	3%
	<b>Täta kommuner avlägset belägna</b>	1 214	1%
	<b>Landsbygdskommuner avlägset belägna</b>	2 380	2%
	<b>Landsbygdskommuner mycket avlägset belägna</b>	741	1%
	<b>Totalt</b>	95 491	81%
<b>Under 600 000 kr</b>	<b>Storstadskommuner</b>	556	0%
	<b>Täta kommuner nära större städer</b>	26 171	22%
	<b>Landsbygdskommuner nära större städer</b>	24 837	21%
	<b>Täta kommuner avlägset belägna</b>	11 599	10%
	<b>Landsbygdskommuner avlägset belägna</b>	22 006	19%
	<b>Landsbygdskommuner mycket avlägset belägna</b>	10 322	9%
	<b>Totalt</b>	118 155	100%

Källa: SCB

Korrelationen mellan befolkningstillväxt och antalet obebyggda tomtmarker är positivt när det gäller tomter med taxeringsvärde på minst 600 000 kr, främst befolkningstillväxt i närtid medan korrelationen är negativt för tomter med taxeringsvärde under 600 000 kr och då främst för befolkningstillväxten under en längre period.

I tabell 6.9 delas de tomter som bedöms vara lönsamma att bebygga in efter om de haft låg eller hög befolkningstillväxt, det vill säga en befolkningstillväxt på minst 0,5 procent. Det är över 75 procent som haft hög befolkningstillväxt i genomsnitt för åren 2019–2021, det vill säga före småhustaxeringen 2021. Tomterna ligger i huvudsak i de centrala delarna av kommunen men det är även många tomter utanför befolkningskoncentrationer.

Tabell 6.9. Antal värderingsenheter för småhusenheter obebyggd tomtmark, typkod 210, med ett taxeringsvärde på 600 000 kr eller högre. Redovisat per befolkningstillväxt, läge i kommunen och kommungrupp år 2022.

Läge	Kommungrupp	Låg eller negativ befolkningstillväxt	Hög befolkningstillväxt	Totalt
<b>A</b>	<b>Totalt</b>	3 054	5 451	8 505
	<b>Storstadskommuner</b>	64	825	889
	<b>Täta kommuner nära större städer</b>	707	2 143	2 850
	<b>Landsbygdskommuner nära större städer</b>	350	1 426	1 776
	<b>Täta kommuner avlägset belägna</b>	629	110	739
	<b>Landsbygdskommuner avlägset belägna</b>	880	636	1 516
	<b>Landsbygdskommuner mycket avlägset belägna</b>	424	311	735
<b>B</b>	<b>Totalt</b>	952	2 239	3 191
	<b>Storstadskommuner</b>	49	262	311
	<b>Täta kommuner nära större städer</b>	416	988	1 404
	<b>Landsbygdskommuner nära större städer</b>	163	583	746
	<b>Täta kommuner avlägset belägna</b>	9	118	127
	<b>Landsbygdskommuner avlägset belägna</b>	310	288	598
	<b>Landsbygdskommuner mycket avlägset belägna</b>	5		5
<b>C</b>	<b>Totalt</b>	1 312	9 656	10 968
	<b>Storstadskommuner</b>	174	4 103	4 277
	<b>Täta kommuner nära större städer</b>	600	3 964	4 564
	<b>Landsbygdskommuner nära större städer</b>	177	1 335	1 512
	<b>Täta kommuner avlägset belägna</b>	280	68	348
	<b>Landsbygdskommuner avlägset belägna</b>	80	186	266
	<b>Landsbygdskommuner mycket avlägset belägna</b>	1		1
<b>Alla</b>	<b>Riket</b>	5 318	17 346	22 664

Källa: SCB

Ett högt taxeringsvärde implicerar ett högt Tobins  $q$  och det finns flera sådana områden med låg befolkningstillväxt vilket kan bero på att utbudet begränsas på något sätt eller att marknadspriserna hålls uppe av andra orsaker. Ett högt taxeringsvärde säger således inte att det kommer att byggas utan enbart att det troligen skulle gå att bygga på marknadsmässiga villkor.

Som tidigare konstaterades är många av de tomter som finns registrerade som obebyggda småhustomter äldre och sannolikt kommer merparten av dem inte bebyggas inom närtid. Därför är det mer intressant att se på flödet in i denna relativt stora stock av obebyggda småhustomter.

### **6.3.1 Tillkommande tomter**

Som tidigare skrivits nybildades det runt 10 000 – 12 000 tomter för småhus årligen 2015–2020, enligt Fastighetsregistret. Här används Fastighetsprisregistret eftersom säljare registreras där, vilket används i nästa kapitel. Enligt Fastighetsprisregistret såldes det 9 000 tomter 2020 och knappt 11 000 tomter 2021 medan antalet försäljningar gick ner till knappt 6 300 tomter 2022. Nedgången var generell och gällde för alla kommungrupper och oavsett säljare.

De flesta tillkommande tomterna fanns utanför kommunens befolkningskoncentrationer, se tabell 6.10. Dessa stod för ungefär hälften av tomterna. En tredjedel av alla tomter tillkom i de centrala delarna av kommunerna och resterna del tillkom i befolkningskoncentrationer utanför centralorten.



Tabell 6.10. Försålda taxeringsenheter med typkod 210 per kommungrupp och läge i kommunen 2020–2022

Läge	Kommungrupp	2020	2021	2022
<b>A</b>	<b>Totalt</b>	4 602	5 810	3374
	<b>Storstadskommuner</b>	103	126	68
	<b>Täta kommuner nära större städer</b>	1 294	1 624	998
	<b>Landsbygdskommuner nära större städer</b>	1 114	1 398	888
	<b>Täta kommuner avlägset belägna</b>	387	433	305
	<b>Landsbygdskommuner avlägset belägna</b>	979	1 183	696
	<b>Landsbygdskommuner mycket avlägset belägna</b>	725	1 046	419
<b>B</b>	<b>Totalt</b>	1 413	1 511	842
	<b>Storstadskommuner</b>	73	55	20
	<b>Täta kommuner nära större städer</b>	631	598	336
	<b>Landsbygdskommuner nära större städer</b>	391	446	280
	<b>Täta kommuner avlägset belägna</b>	104	128	59
	<b>Landsbygdskommuner avlägset belägna</b>	191	260	134
	<b>Landsbygdskommuner mycket avlägset belägna</b>	23	24	13
<b>C</b>	<b>Totalt</b>	3 001	3 496	2 067
	<b>Storstadskommuner</b>	527	590	317
	<b>Täta kommuner nära större städer</b>	1 321	1 515	929
	<b>Landsbygdskommuner nära större städer</b>	668	786	445
	<b>Täta kommuner avlägset belägna</b>	300	348	235
	<b>Landsbygdskommuner avlägset belägna</b>	173	234	118
	<b>Landsbygdskommuner mycket avlägset belägna</b>	12	23	23
<b>Alla</b>	<b>Riket</b>	9 016	10 817	6283

Källa: SCB

Alla de tomter som säljs kanske inte är lönsamma att bebyggas direkt. Tomter som såldes 2022 kan grupperas efter om taxeringsvärdet understiger 600 000 kr eller om det är minst 600 000 kr, det vill säga om de kan bedömas vara lönsamma att bebygga eller inte. Det är relativt få tomter som har ett taxeringsvärde som överstiger 600 000 kr. Det är endast 1 500 av de 6 300 tomterna som har ett taxeringsvärde på minst 600 000 kr. De flesta av dessa finns i täta kommuner nära större städer, men även i storstadskommunerna och i landsbygdskommuner nära större städer finns det relativt många tomter. Kommuner nära större städer har även många tomter med ett taxeringsvärde som understiger 600 000 kr och det tillkommer även en ansevärd del tomter i mer avlägsna kommuner.

Merparten av de tomter med högre taxeringsvärden som tillkommer finns i de centrala delarna av kommunerna och i huvudsak i storstadskommunerna och närliggande täta kommuner, se tabell 6.11.

Tabell 6.11. Försålda taxeringsenheter med typkod 210 per läge och kommungrupp uppdelat på taxeringsvärden under 600 000 kr och minst 600 000 kr år 2022

Läge	Kommungrupp	Under 600 000 kr	Minst 600 000 kr	Totalt
<b>A</b>	Totalt	2 911	463	3 374
	Storstadskommuner	28	40	68
	Täta kommuner nära större städer	798	200	998
	Landsbygdskommuner nära större städer	814	74	888
	Täta kommuner avlägset belägna	268	37	305
	Landsbygdskommuner avlägset belägna	630	66	696
	Landsbygdskommuner mycket avlägset belägna	373	46	419
<b>B</b>	Totalt	642	200	842
	Storstadskommuner	4	16	20
	Täta kommuner nära större städer	259	77	336
	Landsbygdskommuner nära större städer	216	64	280
	Täta kommuner avlägset belägna	49	10	59
	Landsbygdskommuner avlägset belägna	102	32	134
	Landsbygdskommuner mycket avlägset belägna	12	1	13
<b>C</b>	Totalt	1 244	8 23	2 067
	Storstadskommuner	18	299	317
	Täta kommuner nära större städer	551	378	929
	Landsbygdskommuner nära större städer	351	94	445
	Täta kommuner avlägset belägna	205	30	235
	Landsbygdskommuner avlägset belägna	99	19	118
	Landsbygdskommuner mycket avlägset belägna	20	3	23
<b>Alla</b>	Riket	4 797	1 486	6 283

Källa: SCB

Ytterligare en aspekt till möjligheten till att bebygga tomterna är liksom tidigare huruvida det skett någon befolkningstillväxt. Tabell 6.12 visar hur taxeringsvärdena skiljer sig åt beroende på befolkningstillväxt. De tomter som har höga taxeringsvärden ligger i områden som har haft en hög befolkningstillväxt. Men det finns även många andra områden som haft hög befolkningstillväxt och där det tillkommit tomter med taxeringsvärden under 600 000 kr.

Tabell 6.12. Försålda taxeringsenheter med typkod 210 och kommungrupp uppdelat på taxeringsvärden under 600 000 kr och minst 600 000 kr samt hög och låg befolkningstillväxt, år 2022

Taxeringsvärde	Kommungrupp	Låg eller negativ befolkningstillväxt	Hög befolkningstillväxt	Totalt
<b>Under 600 000 kr</b>	<b>Totalt</b>	2 308	2 489	4 797
	Storstadskommuner	6	44	50
	Täta kommuner nära större städer	494	1 114	1 608
	Landsbygdskommuner nära större städer	550	831	1 381
	Täta kommuner avlägset belägna	266	256	522
	Landsbygdskommuner avlägset belägna	637	194	831
	Landsbygdskommuner mycket avlägset belägna	355	50	405
<b>Minst 600 000 kr</b>	<b>Totalt</b>	309	1 177	1 486
	Storstadskommuner	16	339	355
	Täta kommuner nära större städer	93	562	655
	Landsbygdskommuner nära större städer	48	184	232
	Täta kommuner avlägset belägna	53	24	77
	Landsbygdskommuner avlägset belägna	72	45	117
	Landsbygdskommuner mycket avlägset belägna	27	23	50
<b>Alla</b>	<b>Riket</b>	<b>2 617</b>	<b>3 666</b>	<b>6 283</b>

Källa: SCB

## 6.4 Sammanfattning

Det finns alltså ungefär 118 000 obebyggda tomter avsedda för småhus. Av dessa är det 22 700 som har ett taxeringsvärde på marken som skulle kunna motivera småhusbyggande utifrån fastighetsekonomiska incitament. Av dessa 22 700 tomterna ligger knappt 17 300 i områden som har en hög befolkningstillväxt som ytterligare förstärker möjligheterna till att tomterna ska bli bebyggda.

Det tillkommer ungefär 10 000 tomter per år även om 2022 sticker ut då det endast tillkom knappt 6 300 tomter till följd av en sviktande marknad. Av dessa hade endast 1 500 ett taxeringsvärde på marken som skulle kunna motivera småhusbyggande utifrån fastighetsekonomiska incitament. Och av dessa var det knappt 1 200 som låg i områden med en hög befolkningstillväxt. Det är således runt 20 procent av både stocken av tomterna och de tillkommande där det kan bedömas vara lönsamt rent marknadsmässigt att bygga. Samtidigt har det färdigställts mellan 10 000 – 12 000 småhus de senaste åren vilket indikerar att det byggs på många platser där det inte egentligen bär sig marknadsmässigt att bygga. Det kan även medföra att stocken av småhustomter med högre taxeringsvärden minskar, alternativt att tomter i stocken med lägre taxeringsvärden ökar i värde och därmed blir lönsamma.

Av de tomter som har 2022 som värdeår, det är alltså nybyggt eller utbyggt 2022, har runt 45 procent ett taxeringsvärde som understiger 600 000. Det är alltså så att en stor del av tomterna som bebyggs inte är lönsamma enligt den definition som används här. En förklaring till detta kan vara att det finns ett förväntat värde som är högre än taxeringsvärdet. Det vill säga att det finns en förväntan om att markvärdet kommer att stiga i samband med exploatering eller vid en senare tidpunkt som beror på tidshorizonten för byggherren. Det kan vara ett hushåll som bygger ett hus där de förväntar sig att bo i tio år. Då är det inte marknadsvärdet i dagsläget som är intressant utan det förväntade marknadsvärdet om tio år. En annan anledning är att det kan vara möjligt att byggpriset är lägre än det antagna, antingen till följd av att det är en privatperson som bygger och därmed inte har några avkastningskrav eller att man exempelvis väljer billigare material eller bygger själv.

Det är således svårt att göra bedömningar av lönsamhet enbart utifrån nuvarande marknadsvärden och produktionspriser. Ett problem är att det kan finnas förväntade värden kopplat till en plats som inte prisas in i markpriset. En sådan situation gör att det inte går att säga hur många tomter som är lönsamma att bebygga på ett generellt plan. Genomgången ovan ger dock en bild av hur förutsättningarna för småhusbyggandet ser ut.

Det är samtidigt svårt att inte peka på att förutsättningarna för nyproduktion i allmänhet och småhusbyggande i synnerhet är dåliga i dagens läge.

Inför fastighetstaxeringen 2024 bedöms gränsen för lönsamhet ha ökat kraftigt från ett taxeringsvärde på marken på 600 000 kr till 800 000 – 1 000 000 kr enligt Lantmäteriet. Vilket i sig visar att det finns en hel del osäkerhet i nivåerna och i förlängningen den framtida ekonomiska utvecklingen.

## 7 Kommunernas försäljning av mark för bostadsbyggande

Detta kapitel innehåller en beskrivning av kommunernas tillhandahållande<sup>20</sup> av tomter för småhusbyggande och på vilka villkor. Kapitlet börjar med en statistisk genomgång av försålda småhustomter med kommunen eller allmännyttan som försäljare. Sedan redovisas vilka krav kommunen ställer på den som köper en tomt avsedd för småhusbyggande och avslutas med en mer allmän genomgång av hur kommunerna, länsstyrelserna och bostadsutvecklare ser på småhusbyggande.

### 7.1 Kommunernas tillhandahållande av tomter för småhusbyggande

I föregående kapitel redovisades antalet försålda taxeringsenheter med typkod 210, exempelvis i tabell 6.10. Dessa uppgick totalt till 6 283 enheter år 2022. Av dessa var det 1 130 enheter som såldes av antingen kommunen eller av allmännyttan, se tabell 7.1. De utgör alltså ungefär 18 procent av totalen år 2022, vilket är marginellt högre jämfört med 2020 och 2021, då de utgjorde 15 procent. Merparten av dessa tomter tillkommer i tätta kommuner nära storstäderna som står för knappt hälften av alla tillkommande tomter. Tillsammans med landsbygdskommuner nära större städer tillkommer över 70 procent av småhustomterna i dessa kommungrupper.

Tabell 7.1. Av kommunen eller allmännyttan försålda taxeringsenheter med typkod 210 per kommungrupp år 2020–2022

Kommungrupp	2020	2021	2022
<b>Storstadskommuner</b>	43	29	28
<b>Tätta kommuner nära en större stad</b>	716	637	523
<b>Landsbygdskommuner nära en större stad</b>	318	484	280
<b>Tätta kommuner avlägset belägna</b>	182	237	174
<b>Landsbygdskommuner avlägset belägna</b>	114	190	99
<b>Landsbygdskommuner mycket avlägset belägna</b>	28	50	26
<b>Riket</b>	1 401	1 627	1 130

Källa: SCB

Merparten av tomterna som säljs ligger i kommunens centralort, se tabell 7.2. Det är knappt 700 tomter som säljs av kommunen i DeSO kategori c, men sett till fördelningen av antalet DeSO-områden är det en något lägre

<sup>20</sup> I uppdraget används formuleringen upplåtelse. Upplåtelse syftar i regel på att marken kan nyttjas utan att äganderätten övergår. Tillhandahåller som används här kan innefatta både upplåtelse och överlåtelse av marken där den senare är vanligare.

andel småhustomter i kommunens tätort, medan andelen är relativt hög i DeSO-kategori B.

Tabell 7.2. Av kommunen eller allmännyttan försålda taxeringsenheter med typkod 210 per DeSO-kategori år 2020–2022

DeSO-kategori	2020	2021	2022
A	309	332	232
B	296	292	200
C	796	1003	698
<b>Totalt</b>	1 401	1 627	1 130

Källa: SCB

### 7.1.1 Tomträter

En kommun kan antingen sälja tomtmark eller så kan de upplåta marken genom tomträtt. Att upplåta en fastighet innebär att ägaren av marken låter någon annan nyttja marken på obestämd tid. Kommunen äger alltså marken som istället nyttjas av tomträttshavaren mot en årlig avgäld. Det är runt 10 kommuner per år som anger i Bostadsmarknadsenkäten (BME) att de använder tomträtt, se tabell 7.3. Det är en större variation i hur många bostäder det förväntas påbörjas på mark med tomträtt där det i genomsnitt förväntats tillkomma 130 småhus på mark med tomträtt. År 2021 var det endast 64 bostäder i småhus och år 2022 var det 216 bostäder i småhus som förväntades tillkomma på mark med tomträtt.

Tabell 7.3. Antal bostäder i småhus som förväntades påbörjas under året som fanns på mark med tomträtt och antal kommuner som angett att de har sådana 2018–2022

	2018	2019	2020	2021	2022
<b>Antal bostäder i småhus med tomträtt</b>	117	128	96	64	216
<b>Antal kommuner som använt tomträtt för bostäder i småhus</b>	11	13	8	11	10

Källa: BME

## 7.2 Kommunernas förutsättningar för småhusbyggande

För att komplettera kunskapsunderlaget kring småhusbyggandet gav Boverket WSP uppgiften att prata med ett 30 kommuner. Gemensamt för de intervjuade kommunerna är att de antingen haft en relativt hög befolkningstillväxt eller förväntas få en hög befolkningstillväxt framöver.

Utifrån WSP:s intervjuer beskrivs här en bild över kommunernas villkor vid försäljning av tomter, hinder för småhusbyggande och kommunernas förslag för att skapa bättre förutsättningar för småhus.

### 7.2.1 Villkor vid försäljningar

De flesta av de intervjuade kommunerna har villkor vid tomtförsäljningar. Ett vanligt villkor vid tomtförsäljning är att tomten ska bebyggas inom två år. Många kommuner ställer vidare krav på att köparen ska vara skriven på adressen för att undvika köp på spekulation. Några kommuner ställer även krav på att tomtköpare måste äga tomten under en minimumtid innan de får sälja den vidare.

Det finns även mer specifika villkor, så som att enskilda kommuner kopplar sina villkor till marknadsvärde och till att endast fysiska personer ska få köpa tomter. Till exempel så har en kommun som krav att huset ska uppnå ett visst värde. En annan kommun villkorar försäljning av tomter till att endast fysiska personer får köpa tomter. Men det finns även ett exempel på att småföretagare ges möjlighet att köpa en tomt som de sedan bebygger och säljer vidare.

Alla kommuner ställer också krav vid exploatering kopplat till småhusupplåtelse. De flesta av kommunerna ställer dock generella exploateringskrav och endast ett fåtal av kommunerna understryker att de har specifika krav för exploatering för småhus. Exempel på villkor som kommunerna använder sig av är att exploitören ska bidra till finansieringen av exploatering och utbyggnad av infrastruktur såsom VA, lokalgator och allmän plats. Hur heltäckande finansieringen sedan ska vara varierar från kommun till kommun.

### 7.2.2 Hinder för småhusbyggande

När det kommer till hinder som kommunerna ser för småhusbyggande så är det främst det konjunkturella läget och intressekonflikter mellan småhus och jordbruksmark eller mark som omfattas av strandskyddet.

Flera av kommunerna nämner hur det rådande ekonomiska läget skapar utmaningar kopplat till småhusbyggandet. Även om efterfrågan försvagats generellt så nämner flera kommuner att de fortsatt upplever en stark efterfrågan för småhus. Det försämrade ekonomiska läget försvårar det även för exploitörerna att hitta de resurser som krävs för att exploatera nya områden.

Ett annat hinder som flera av kommunerna nämner är att mycket av den mark som är intressant för exploatering för småhus antingen kommer i konflikt med jordbruksmark eller strandskyddet. Synen på hindret i form av jordbruksmark och strandskyddet skiljer sig dock och flera av kommunerna beskriver att man vill värna om jordbruksmarken. Så är det inte med strandskyddet som enbart beskrivs som ett hinder av de kommuner som lyfter det.



### **7.2.3 Inspel från kommunerna**

Från samma intervjustudie gavs alla tillfrågade kommuner möjlighet till att komma med förslag på vad som skulle kunna förbättra förutsättningarna för småhusbyggandet.

Bland kommunerna så gäller förbättringspotentialen främst att stärka hushållens möjlighet att efterfråga småhus eller lagstiftningsförändringar för att göra det enklare och snabbare att ta fram byggbar mark.

När det kommer till förbättrade förutsättningar för hushållen så är det framför allt ekonomiska stöd som nämns av kommunerna. Exempel på förslag på stöd som nämndes av kommunerna är förmånligt bosparande, ungdomslån och statliga bolån.

När det gäller lag och regelförändringar som efterlyses så nämndes bland annat förenklade planprocesser, aktualitetsprövning av riksintressen mot bostadsbebyggelse och översyn av strandskyddet.

Förenklade processer och stöd som ger fler möjlighet att efterfråga bostäder är även något som de länsstyrelser och bostadsutvecklare som intervjuats även i stort instämmer med.

## 8 Avslutande kommentarer

I dag finns det drygt 2,1 miljoner bebodda småhus i Sverige. De utgör ungefär 41 procent av alla bostäder i landet. Men räknat på antal boende bor mer än hälften av Sveriges befolkning i småhus. Bland barnfamiljer är småhuset den absolut vanligaste boendeformen: bland samboende med barn bor hela 67 procent av hushållen i småhus.

Som tidigare beskrivits har småhuset under lång tid spelat en stor roll som boendeform. En fråga som uppstår är varför det inte byggs fler småhus när normen för många hushåll är att bo i småhus. Tidigare förklaringar var att småhusen betraktades som resurskrävande för kommunerna: de ansågs kräva mer mark, kostnaderna för vägar och ledningar blev högre och det gick åt mer arbetskraft. Men småhuset undertrycktes också av ideologiska skäl: en del i folkhemstanken var ju att skapa ett samhälle utan synliga klassklyftor, ett mål som ett ökat småhusbyggande kunde hota. Byggs det fler småhus kunde flerbostadshuset bli till ett kategori-boende för dem som hade få eller inga valmöjligheter.

I dagsläget återstår förklaringen att småhusen är mer resurskrävande för kommunerna. Flerbostadshus ger helt enkelt mer boyta per insatt krona. Samtidigt finns det många kommuner som är intresserade av småhusbyggande och där det finns en efterfrågan på dem, främst kommuner runt större städer. Men intresset av att bygga småhus finns i fler kommuner där det är svårare att få till ett småhusbyggande under nuvarande förhållanden.

Det lyfts flera åtgärder som skulle kunna öka småhusbyggandet. Dessa rör dels olika åtgärder som syftar till att öka möjligheterna för hushåll att efterfråga småhus, dels rör de förenklingarna av regler. Det finns även en problematik där främst strandskyddet pekas ut som en faktor som hindrar. Flera kommuner efterfrågar en mindre rigid hållning gällande avvägningen mellan bostadsförsörjning och riksintressen och en översyn av strandskyddet.

Det finns även många småhus utan en folkbokförd befolkning. De flesta av dessa ligger i kommuner nära större städer eller i avlägset belägna landsbygdskommuner. Den geografiska fördelningen indikerar att det till stor del rör sig om faktiska fritidshus och pendlarbostäder, men även tomma hus i vissa kommungrupper. Den tekniska standarden är lägre jämfört med småhusbeståndet med folkbokförd befolkning. Men större delen skulle rent standardmässigt lämpa sig som permanentboende. Det finns även vittnesmål från kommuner att det sker en omvandling från fritidshus till permanentboende.

Det finns många obebyggda tomter som är avsedda för småhus. Det fanns 2022 ungefär 118 000 obebyggda tomter i Sverige. Det ska dock viktigt att ha i åtanke att många av dessa tomter bildades för mer än tio år sedan och de kommer troligen inte att bebyggas i närtid, om ens alls. Relativt få av dessa bedöms vara lönsamma att bebygga under de antaganden som görs. Men det är även viktigt att lyfta att nästan hälften av de tomter som bebyggts inte heller skulle bedömts vara lönsamma strikt fastighetsekonomiskt. Det är således värt att lyfta att om byggpriset skulle vara lägre än det antagna, eller om ett enskilt hushåll värderar att bygga sitt hus på en given plats högre än det beräknade marknadspriset, är det klart att nyproduktion kan ske. Den springande punkten är möjligheten för ett hushåll att finansiera byggandet eller köpet av huset.

De flesta kommunerna har villkor vid tomtförsäljningar. Ett vanligt villkor vid tomtförsäljning är att tomten ska bebyggas inom två år. Många kommuner ställer vidare krav på att köparen ska vara skriven på adressen för att undvika köp på spekulation. Det finns även mer specifika villkor, så som att enskilda kommuner i kopplar sina villkor till marknadsvärde och till att endast fysiska personer ska få köpa tomter. Men det finns även kommuner som uppmuntrar mindre företagare att köpa mark, exempelvis snickare som då kan bygga ett hus som denne sedan säljer.

Alla kommuner ställer också krav vid exploatering kopplat till småhusupplåtelse. De flesta av kommunerna ställer dock generella exploateringskrav och endast ett fåtal av kommunerna understryker att de har specifika krav för exploatering för småhus. Hur heltäckande finansieringen sedan ska vara varierar från kommun till kommun.

## 9 Referenslista

A:son Palmqvist, L. (1984) *Byggnadstraditioner i Minnesotas svenskbygger. Kontinuitet och förnyelse*. Ur: *Bebyggelsehistorisk tidskrift* 1984:8.

Berg, K. (1992a) *Bostadspolitik på landet*. Ur: *Bebyggelsehistorisk tidskrift* (1992:24).

Berg, K. (1992b) *Landsbygdens välfärd. Bostadsbyggande mellan 1930–1960 – några exempel*. Ur: *Bebyggelsehistorisk tidskrift* (1992:24).

Björk, C., Nordling, L., och Reppen, L. (2015) *Så byggdes villan: svensk villaarkitektur från 1890 till 2010*. Stockholm: Svensk byggtjänst.

BKN (2008) *Kreditgarantier för byggande av egnahem i glesbygd*, Statens Bostadskreditnämnd, (Diarienummer: 52–43/08)

Boverket, (2014a) *Boverkets indikationer, april 2014 – Analys av utvecklingen på bygg och bostadsmarknaden med byggprognos*. Boverket, Karlskrona.

Boverket (2014b) *Förutsättningar för ökat småhusbyggande i storstadsregionerna – delrapport 1*. Boverket, Karlskrona. (Rapport 2014:24).

Boverket (2015) *Förutsättningar för ökat småhusbyggande i storstadsregionerna – delrapport 2 (slutrapport)* Boverket, Karlskrona. (Rapport 2015:24).

Boverket (2018) *Förslag till statligt toplån med kommunalt förlustansvar till ny- och ombyggnad av egnahem på landsbygden*. Boverket, Karlskrona. (Rapport 2018:33).

Boverket (2019) *Finansiering av ny- och ombyggnad av bostäder på landsbygden*. Boverket, Karlskrona. (Rapport 2019:11).

Byggahus.se. *Tobins Q, kommun för kommun*.  
[<https://www.byggahus.se/ekonomi/tobins-q-kommun-kommun>]  
(Hämtad 2023-11-15).

Edling, N. (1996) *Det fosterländska hemmet: egnahemspolitik, småbruk och hemideologi kring sekelskiftet 1900* (Doktorsavhandling, Carlsson).

Ejdestam, J. (1979) *Så har vi bott: om bostad och bohag genom tiderna*. Lund: Rabén & Sjögren.

Erixon, S. (1947) *Svensk byggnadskultur: studier och skildringar belysande den svenska byggnadskulturens historia*. Stockholm: Bokverk.

Hallerdt, B.(red) (1992) *Stockholms tekniska historia. Ljus, kraft, värme: energiförsörjning i Stockholm 1853–1992*. Solna: Selig.

- Jonsson, L. (1985) *Från egnahem till villa. Enfamiljshuset i Sverige 1950–1980*. Stockholm: Liber Tryck.
- Jonsson, L. (2004) *1900-talets kataloghus – från statlig styrning till marknadsanpassning*. Ur: Edlund, R (red) *Kataloghuset: det egna hemmet i byggsats*. Stockholm: Byggförlaget.
- Jönsson, L-E. (1992) *Småhusets byggnadsteknik 1930 – 1975. En aspekt på den sociala bostadspolitikens framväxt*. Ur: *Bebyggelsehistorisk tidskrift* (1992:24).
- Lantmäteriet (2023) *Obebyggd tomtmark för småhus, (DNR LM2023/042654)*.
- Lindgren, H. (1985) *Småhus. En beskrivning av beståndets tekniska uppbyggnad och standard*. Stockholm: Statens råd för byggnadsforskning (1985:R50)
- Mack, J. (2018) *Den nya periferin*. Ur: *Arkitektur* 2018:4.
- Nationalencyklopedin (2023) *enkelstuga*. [<http://www.ne.se/uppslagsverk/encyklopedi/lång/enkelstuga>] (hämtad 2023-12-08).
- Nordström, L. (1938) *Lort-Sverige*. Stockholm: Kooperativa förbundets bokförlag.
- Pehrson, L. (2015) *Den nya tiden: utvandringen till Amerika III*. Stockholm: Bonniers.
- Paulsson, G. (1972) *Svensk stad. Del 1: Liv och stil i svenska städer under 1800-talet*. Lund: Studentlitteratur.
- Rådberg, J. (1988) *Doktrin och täthet i svenskt stadsbyggande 1875-1975*. Stockholm: Statens råd för byggnadsforskning.
- Sandahl, R. (1983) *Bostadspolitiska styrmedel: en studie av statsmakternas styrning av bostadsstandard*. Stockholm: Statens råd för byggnadsforskning.
- Sangregorio, I-L. (1974) *Lyckan – är det att ha eget hus? Att bo* (1974:1).
- SCB (1969) *Historisk statistik för Sverige. Del 1: Befolkning 1720–1967*. Stockholm: tabell 4, s. 47.
- Sidenbladh, G. (1981) *Planering för Stockholm 1923–1958*. Stockholm: Liber förlag.
- Socialstyrelsen (1920) *1912–1914 års allmänna bostadsräkningar*. Stockholm: Socialstyrelsen.
- Socialstyrelsen (1952) *Socialstyrelsen: Bostäder och hushåll: enligt allmänna bostadsräkningen 1945 och därtill anslutna undersökningar*. Stockholm.
- Statens bostadskreditnämnd (2008) *Kreditgaranti till byggande av egnahem i glesbygd*. BKN, Karlskrona.

Streffert, J. (2010) *Agrar bebyggelse i Bohuslän och Halland under 1000–1200-talet – en jämförelse.* in *Situ Archaeologica*, Göteborgs universitet.

Volny, O. (1977) *Arkitektur genom eget arbete: organiserat självbyggeri i Stockholm 1927–1976.* Stockholm: Statens råd för byggnadsforskning.

Westholm, S. (1935) *Typritningar till egnahem.* Ur: *Tidskrift för hembygdsvård* (1935:11).

Åkerlund, J. (1917) *Arbetarebostäder vid industriella verk.* Stockholm: Nordiska bokhandeln.

Östberg, R. (1997) *Ett hem.* Stockholm: Rekolid förlag (1997 [nytryck av 1913 års upplaga]).

# Bilaga 1 – Uppdraget



Landsbygds- och infrastrukturdepartementet

Regeringsbeslut II 6

2023-09-14  
LI2023/03156Boverket  
Box 534  
371 23 Karlskrona

## Uppdrag att ta fram underlag för ökat småhusbyggande

### Regeringens beslut

Regeringen ger Boverket i uppdrag att saml in och sammanställa ett underlag som beskriver det svenska småhusbeståndet och förutsättningarna för att bygga småhus i Sverige. Underlaget ska innehålla följande.

- En beskrivning av småhusbeståndet med uppgift om ålder, geografisk fördelning och upplåtelseformer.
- En redovisning av den del av småhusbeståndet som saknar folkbokförd befolkning, dess tekniska standard och dess geografiska fördelning.
- En redovisning av var det finns byggbar mark för småhus och en bedömning av småhusbyggandets ekonomiska lönsamhet efter relevanta lönsamhetsmått. Av redovisningen ska antaganden om bygg- och markkostnader respektive marknadspriser för befintliga småhus framgå.
- En beskrivning av småhusbyggandet under det senaste decenniet med uppgift om geografisk fördelning, fördelningen mellan olika typer av småhus, andelen serieproducerade hus samt vilka företag som stått för byggandet.
- En redovisning av i vilken utsträckning kommuner upplåter tomter för småhusbyggande och på vilka villkor.

Boverket ska upplåta relevanta delar av de redovisningar och bedömningar som myndigheten gjorde inom ramen för uppdraget Förutsättningar för ökat småhusbyggande i storstadsregionerna (Boverkets rapporter 2014:24 och 2015:24). Boverket får därtöver ta fram och redovisa sådana uppgifter som myndigheten bedömer kan bidra till att beskriva och förklara förutsättningarna för att bygga småhus i Sverige.

Telefonväxel: 08-405 10 00  
Webb: [www.regeringen.se](http://www.regeringen.se)Postadress: 103 33 Stockholm  
Besöksadress: Malmörögsgatan 3  
E-post: [li.registrator@regeringskansliet.se](mailto:li.registrator@regeringskansliet.se)

Boverket ska senast den 20 februari 2024 lämna en skriftlig redovisning av uppdraget till Regeringskansliet (Landsbyggs- och infrastrukturdepartementet).

För uppdraget får Boverket under 2023 använda 800 000 kronor som ska redovisas mot det under utgiftsområde 18 Samhällsplanering, bostadsförsörjning och byggande samt konsumentpolitik för budgetåret 2023 uppförda anslaget 1:1 Bostadspolitisk utveckling, anslagsposten 1 Bostadspol. utv. - del till KamK. Medlen betalas ut engångsvis efter rekvisition till Kammarkollegiet senast den 1 oktober 2023.

Medel som inte har använts för avsett ändamål ska återbetalas senast den 1 april 2024 till Kammarkollegiet. Vid samma tidpunkt ska en ekonomisk redovisning av använda medel lämnas till Kammarkollegiet. Redovisning, rekvisition och återbetalning ska hänvisa till diarienumret för detta beslut.

På regeringens vägnar



Andreas Carlson



Lars Arell

Kopis till

Finansdepartementet/BA och K  
Kammarkollegiet

2 (2)



## Bilaga 2 – Kommungruppsindelning

Tabell B.1. Tillväxtverkets indelning i sex kommuntyper

Kommunkod	Kommunnamn	SL6 kn_kod	SL6_namn
0114	Upplands Väsby	30	Storstadskommuner
0115	Vallentuna	21	Täta kommuner nära större städer
0117	Österåker	21	Täta kommuner nära större städer
0120	Värmdö	21	Täta kommuner nära större städer
0123	Järfälla	30	Storstadskommuner
0125	Ekerö	11	Landsbygdskommuner nära större städer
0126	Huddinge	30	Storstadskommuner
0127	Botkyrka	30	Storstadskommuner
0128	Salem	30	Storstadskommuner
0136	Haninge	30	Storstadskommuner
0138	Tyresö	30	Storstadskommuner
0139	Upplands-Bro	30	Storstadskommuner
0140	Nykvarn	21	Täta kommuner nära större städer
0160	Täby	30	Storstadskommuner
0162	Danderyd	30	Storstadskommuner
0163	Sollentuna	30	Storstadskommuner
0180	Stockholm	30	Storstadskommuner
0181	Södertälje	30	Storstadskommuner
0182	Nacka	30	Storstadskommuner
0183	Sundbyberg	30	Storstadskommuner
0184	Solna	30	Storstadskommuner
0186	Lidingö	30	Storstadskommuner
0187	Vaxholm	21	Täta kommuner nära större städer
0188	Norrtälje	11	Landsbygdskommuner nära större städer
0191	Sigtuna	30	Storstadskommuner
0192	Nynäshamn	11	Landsbygdskommuner nära större städer
0305	Håbo	21	Täta kommuner nära större städer
0319	Älvkarleby	11	Landsbygdskommuner nära större städer
0330	Knivsta	21	Täta kommuner nära större städer
0331	Heby	11	Landsbygdskommuner nära större städer
0360	Tierp	11	Landsbygdskommuner nära större städer
0380	Uppsala	21	Täta kommuner nära större städer
0381	Enköping	21	Täta kommuner nära större städer
0382	Östhammar	11	Landsbygdskommuner nära större städer
0428	Vingåker	12	Landsbygdskommuner avlägset belägna
0461	Gnesta	21	Täta kommuner nära större städer
0480	Nyköping	21	Täta kommuner nära större städer
0481	Oxelösund	21	Täta kommuner nära större städer

Kommunkod	Kommunnamn	SL6 kn_kod	SL6_namn
0482	Flen	11	Landsbygdskommuner nära större städer
0483	Katrineholm	21	Täta kommuner nära större städer
0484	Eskilstuna	21	Täta kommuner nära större städer
0486	Strängnäs	21	Täta kommuner nära större städer
0488	Trosa	11	Landsbygdskommuner nära större städer
0509	Ödeshög	11	Landsbygdskommuner nära större städer
0512	Ydre	12	Landsbygdskommuner avlägset belägna
0513	Kinda	11	Landsbygdskommuner nära större städer
0560	Boxholm	11	Landsbygdskommuner nära större städer
0561	Åtvidaberg	21	Täta kommuner nära större städer
0562	Finspång	21	Täta kommuner nära större städer
0563	Valdemarsvik	11	Landsbygdskommuner nära större städer
0580	Linköping	21	Täta kommuner nära större städer
0581	Norrköping	21	Täta kommuner nära större städer
0582	Söderköping	11	Landsbygdskommuner nära större städer
0583	Motala	21	Täta kommuner nära större städer
0584	Vadstena	21	Täta kommuner nära större städer
0586	Mjölby	11	Landsbygdskommuner nära större städer
0604	Aneby	11	Landsbygdskommuner nära större städer
0617	Gnosjö	12	Landsbygdskommuner avlägset belägna
0642	Mullsjö	21	Täta kommuner nära större städer
0643	Habo	21	Täta kommuner nära större städer
0662	Gislaved	12	Landsbygdskommuner avlägset belägna
0665	Vaggeryd	11	Landsbygdskommuner nära större städer
0680	Jönköping	21	Täta kommuner nära större städer
0682	Nässjö	21	Täta kommuner nära större städer
0683	Värnamo	21	Täta kommuner nära större städer
0684	Sävsjö	12	Landsbygdskommuner avlägset belägna
0685	Vetlanda	12	Landsbygdskommuner avlägset belägna
0686	Eksjö	21	Täta kommuner nära större städer
0687	Tranås	22	Täta kommuner avlägset belägna
0760	Uppvidinge	11	Landsbygdskommuner nära större städer
0761	Lessebo	11	Landsbygdskommuner nära större städer
0763	Tingsryd	11	Landsbygdskommuner nära större städer
0764	Alvesta	11	Landsbygdskommuner nära större städer
0765	Älmhult	21	Täta kommuner nära större städer
0767	Markaryd	11	Landsbygdskommuner nära större städer
0780	Växjö	21	Täta kommuner nära större städer
0781	Ljungby	21	Täta kommuner nära större städer
0821	Högsby	12	Landsbygdskommuner avlägset belägna
0834	Torsås	11	Landsbygdskommuner nära större städer
0840	Mörbylånga	11	Landsbygdskommuner nära större städer
0860	Hultsfred	12	Landsbygdskommuner avlägset belägna

Kommunkod	Kommunnamn	SL6 kn_kod	SL6_namn
0861	Mönsterås	11	Landsbygdskommuner nära större städer
0862	Emmaboda	11	Landsbygdskommuner nära större städer
0880	Kalmar	21	Täta kommuner nära större städer
0881	Nybro	21	Täta kommuner nära större städer
0882	Oskarshamn	22	Täta kommuner avlägset belägna
0883	Västervik	22	Täta kommuner avlägset belägna
0884	Vimmerby	22	Täta kommuner avlägset belägna
0885	Borgholm	11	Landsbygdskommuner nära större städer
0980	Gotland	12	Landsbygdskommuner avlägset belägna
1060	Olofström	22	Täta kommuner avlägset belägna
1080	Karlskrona	22	Täta kommuner avlägset belägna
1081	Ronneby	12	Landsbygdskommuner avlägset belägna
1082	Karlshamn	22	Täta kommuner avlägset belägna
1083	Sölvesborg	12	Landsbygdskommuner avlägset belägna
1214	Svalöv	11	Landsbygdskommuner nära större städer
1230	Staffanstorps	30	Storstadskommuner
1231	Burlöv	30	Storstadskommuner
1233	Vellinge	21	Täta kommuner nära större städer
1256	Östra Göinge	12	Landsbygdskommuner avlägset belägna
1257	Örkelljunga	11	Landsbygdskommuner nära större städer
1260	Bjuv	11	Landsbygdskommuner nära större städer
1261	Kävlinge	21	Täta kommuner nära större städer
1262	Lomma	30	Storstadskommuner
1263	Svedala	21	Täta kommuner nära större städer
1264	Skurup	11	Landsbygdskommuner nära större städer
1265	Sjöbo	11	Landsbygdskommuner nära större städer
1266	Hörby	11	Landsbygdskommuner nära större städer
1267	Höör	11	Landsbygdskommuner nära större städer
1270	Tomelilla	11	Landsbygdskommuner nära större städer
1272	Bromölla	22	Täta kommuner avlägset belägna
1273	Osby	12	Landsbygdskommuner avlägset belägna
1275	Perstorp	21	Täta kommuner nära större städer
1276	Klippan	11	Landsbygdskommuner nära större städer
1277	Åstorp	21	Täta kommuner nära större städer
1278	Båstad	11	Landsbygdskommuner nära större städer
1280	Malmö	30	Storstadskommuner
1281	Lund	30	Storstadskommuner
1282	Landskrona	21	Täta kommuner nära större städer
1283	Helsingborg	21	Täta kommuner nära större städer
1284	Höganäs	11	Landsbygdskommuner nära större städer
1285	Eslöv	21	Täta kommuner nära större städer
1286	Ystad	21	Täta kommuner nära större städer
1287	Trelleborg	21	Täta kommuner nära större städer

Kommunkod	Kommunnamn	SL6 kn_kod	SL6_namn
1290	Kristianstad	22	Täta kommuner avlägset belägna
1291	Simrishamn	12	Landsbygdskommuner avlägset belägna
1292	Ängelholm	21	Täta kommuner nära större städer
1293	Hässleholm	12	Landsbygdskommuner avlägset belägna
1315	Hylte	11	Landsbygdskommuner nära större städer
1380	Halmstad	21	Täta kommuner nära större städer
1381	Laholm	11	Landsbygdskommuner nära större städer
1382	Falkenberg	21	Täta kommuner nära större städer
1383	Varberg	11	Landsbygdskommuner nära större städer
1384	Kungsbacka	11	Landsbygdskommuner nära större städer
1401	Härryda	21	Täta kommuner nära större städer
1402	Partille	30	Storstadskommuner
1407	Öckerö	22	Täta kommuner avlägset belägna
1415	Stenungsund	11	Landsbygdskommuner nära större städer
1419	Tjörn	12	Landsbygdskommuner avlägset belägna
1421	Orust	12	Landsbygdskommuner avlägset belägna
1427	Sotenäs	12	Landsbygdskommuner avlägset belägna
1430	Munkedal	11	Landsbygdskommuner nära större städer
1435	Tanum	12	Landsbygdskommuner avlägset belägna
1438	Dals-Ed	12	Landsbygdskommuner avlägset belägna
1439	Färgelanda	11	Landsbygdskommuner nära större städer
1440	Ale	21	Täta kommuner nära större städer
1441	Lerum	21	Täta kommuner nära större städer
1442	Vårgårda	11	Landsbygdskommuner nära större städer
1443	Bollebygd	11	Landsbygdskommuner nära större städer
1444	Grästorp	11	Landsbygdskommuner nära större städer
1445	Essunga	11	Landsbygdskommuner nära större städer
1446	Karlsborg	12	Landsbygdskommuner avlägset belägna
1447	Gullspång	12	Landsbygdskommuner avlägset belägna
1452	Tranemo	11	Landsbygdskommuner nära större städer
1460	Bengtstors	12	Landsbygdskommuner avlägset belägna
1461	Mellerud	11	Landsbygdskommuner nära större städer
1462	Lilla Edet	11	Landsbygdskommuner nära större städer
1463	Mark	11	Landsbygdskommuner nära större städer
1465	Svenljunga	11	Landsbygdskommuner nära större städer
1466	Herrljunga	11	Landsbygdskommuner nära större städer
1470	Vara	11	Landsbygdskommuner nära större städer
1471	Götene	12	Landsbygdskommuner avlägset belägna
1472	Tibro	22	Täta kommuner avlägset belägna
1473	Töreboda	12	Landsbygdskommuner avlägset belägna
1480	Göteborg	30	Storstadskommuner
1481	Mölnadal	30	Storstadskommuner
1482	Kungälv	21	Täta kommuner nära större städer

Kommunkod	Kommunnamn	SL6 kn_kod	SL6_namn
1484	Lysekil	22	Täta kommuner avlägset belägna
1485	Uddevalla	21	Täta kommuner nära större städer
1486	Strömstad	22	Täta kommuner avlägset belägna
1487	Vänersborg	21	Täta kommuner nära större städer
1488	Trollhättan	21	Täta kommuner nära större städer
1489	Alingsås	21	Täta kommuner nära större städer
1490	Borås	21	Täta kommuner nära större städer
1491	Ulricehamn	11	Landsbygdskommuner nära större städer
1492	Åmål	22	Täta kommuner avlägset belägna
1493	Mariestad	22	Täta kommuner avlägset belägna
1494	Lidköping	22	Täta kommuner avlägset belägna
1495	Skara	22	Täta kommuner avlägset belägna
1496	Skövde	22	Täta kommuner avlägset belägna
1497	Hjo	22	Täta kommuner avlägset belägna
1498	Tidaholm	22	Täta kommuner avlägset belägna
1499	Falköping	22	Täta kommuner avlägset belägna
1715	Kil	21	Täta kommuner nära större städer
1730	Eda	12	Landsbygdskommuner avlägset belägna
1737	Torsby	12	Landsbygdskommuner avlägset belägna
1760	Storfors	11	Landsbygdskommuner nära större städer
1761	Hammarö	21	Täta kommuner nära större städer
1762	Munkfors	12	Landsbygdskommuner avlägset belägna
1763	Forshaga	21	Täta kommuner nära större städer
1764	Grums	11	Landsbygdskommuner nära större städer
1765	Årjäng	12	Landsbygdskommuner avlägset belägna
1766	Sunne	12	Landsbygdskommuner avlägset belägna
1780	Karlstad	21	Täta kommuner nära större städer
1781	Kristinehamn	21	Täta kommuner nära större städer
1782	Filipstad	21	Täta kommuner nära större städer
1783	Hagfors	12	Landsbygdskommuner avlägset belägna
1784	Arvika	22	Täta kommuner avlägset belägna
1785	Säffle	21	Täta kommuner nära större städer
1814	Lekeberg	11	Landsbygdskommuner nära större städer
1860	Laxå	11	Landsbygdskommuner nära större städer
1861	Hallsberg	11	Landsbygdskommuner nära större städer
1862	Degerfors	21	Täta kommuner nära större städer
1863	Hällefors	12	Landsbygdskommuner avlägset belägna
1864	Ljusnarsberg	12	Landsbygdskommuner avlägset belägna
1880	Örebro	21	Täta kommuner nära större städer
1881	Kumla	21	Täta kommuner nära större städer
1882	Askersund	11	Landsbygdskommuner nära större städer
1883	Karlskoga	21	Täta kommuner nära större städer
1884	Nora	21	Täta kommuner nära större städer

Kommunkod	Kommunnamn	SL6 kn_kod	SL6_namn
1885	Lindesberg	11	Landsbygdskommuner nära större städer
1904	Skinnskatteberg	11	Landsbygdskommuner nära större städer
1907	Surahammar	21	Täta kommuner nära större städer
1960	Kungsör	21	Täta kommuner nära större städer
1961	Hallstahammar	21	Täta kommuner nära större städer
1962	Norberg	12	Landsbygdskommuner avlägset belägna
1980	Västerås	21	Täta kommuner nära större städer
1981	Sala	21	Täta kommuner nära större städer
1982	Fagersta	22	Täta kommuner avlägset belägna
1983	Köping	21	Täta kommuner nära större städer
1984	Arboga	21	Täta kommuner nära större städer
2021	Vansbro	12	Landsbygdskommuner avlägset belägna
2023	Malung-Sälen	13	Landsbygdskommuner mycket avlägset belägna
2026	Gagnef	11	Landsbygdskommuner nära större städer
2029	Leksand	11	Landsbygdskommuner nära större städer
2031	Rättvik	11	Landsbygdskommuner nära större städer
2034	Orsa	12	Landsbygdskommuner avlägset belägna
2039	Älvdalen	13	Landsbygdskommuner mycket avlägset belägna
2061	Smedjebacken	11	Landsbygdskommuner nära större städer
2062	Mora	22	Täta kommuner avlägset belägna
2080	Falun	21	Täta kommuner nära större städer
2081	Borlänge	21	Täta kommuner nära större städer
2082	Säter	11	Landsbygdskommuner nära större städer
2083	Hedemora	11	Landsbygdskommuner nära större städer
2084	Avesta	11	Landsbygdskommuner nära större städer
2085	Ludvika	21	Täta kommuner nära större städer
2101	Ockelbo	11	Landsbygdskommuner nära större städer
2104	Hofors	21	Täta kommuner nära större städer
2121	Ovanåker	12	Landsbygdskommuner avlägset belägna
2132	Nordanstig	11	Landsbygdskommuner nära större städer
2161	Ljusdal	12	Landsbygdskommuner avlägset belägna
2180	Gävle	21	Täta kommuner nära större städer
2181	Sandviken	21	Täta kommuner nära större städer
2182	Söderhamn	12	Landsbygdskommuner avlägset belägna
2183	Bollnäs	12	Landsbygdskommuner avlägset belägna
2184	Hudiksvall	12	Landsbygdskommuner avlägset belägna
2260	Ånge	12	Landsbygdskommuner avlägset belägna
2262	Timrå	21	Täta kommuner nära större städer
2280	Härnösand	21	Täta kommuner nära större städer

Kommunkod	Kommunnamn	SL6 kn_kod	SL6_namn
2281	Sundsvall	21	Täta kommuner nära större städer
2282	Kramfors	12	Landsbygdskommuner avlägset belägna
2283	Sollefteå	12	Landsbygdskommuner avlägset belägna
2284	Örnsköldsvik	12	Landsbygdskommuner avlägset belägna
2303	Ragunda	12	Landsbygdskommuner avlägset belägna
2305	Bräcke	12	Landsbygdskommuner avlägset belägna
2309	Krokom	11	Landsbygdskommuner nära större städer
2313	Strömsund	12	Landsbygdskommuner avlägset belägna
2321	Åre	12	Landsbygdskommuner avlägset belägna
2326	Berg	12	Landsbygdskommuner avlägset belägna
2361	Härjedalen	13	Landsbygdskommuner mycket avlägset belägna
2380	Östersund	21	Täta kommuner nära större städer
2401	Nordmaling	11	Landsbygdskommuner nära större städer
2403	Bjurholm	11	Landsbygdskommuner nära större städer
2404	Vindeln	11	Landsbygdskommuner nära större städer
2409	Robertsfors	11	Landsbygdskommuner nära större städer
2417	Norsjö	13	Landsbygdskommuner mycket avlägset belägna
2418	Malå	13	Landsbygdskommuner mycket avlägset belägna
2421	Storuman	13	Landsbygdskommuner mycket avlägset belägna
2422	Sorsele	13	Landsbygdskommuner mycket avlägset belägna
2425	Dorotea	13	Landsbygdskommuner mycket avlägset belägna
2460	Vännäs	11	Landsbygdskommuner nära större städer
2462	Vilhelmina	13	Landsbygdskommuner mycket avlägset belägna
2463	Åsele	13	Landsbygdskommuner mycket avlägset belägna
2480	Umeå	21	Täta kommuner nära större städer
2481	Lycksele	22	Täta kommuner avlägset belägna
2482	Skellefteå	22	Täta kommuner avlägset belägna
2505	Arvidsjaur	13	Landsbygdskommuner mycket avlägset belägna
2506	Arjeplog	13	Landsbygdskommuner mycket avlägset belägna
2510	Jokkmokk	13	Landsbygdskommuner mycket avlägset belägna
2513	Överkalix	12	Landsbygdskommuner avlägset belägna
2514	Kalix	12	Landsbygdskommuner avlägset belägna
2518	Övertorneå	13	Landsbygdskommuner mycket avlägset belägna

<b>Kommunkod</b>	<b>Kommunnamn</b>	<b>SL6 kn_kod</b>	<b>SL6_namn</b>
2521	Pajala	13	Landsbygdskommuner mycket avlägset belägna
2523	Gällivare	22	Täta kommuner avlägset belägna
2560	Älvsbyn	12	Landsbygdskommuner avlägset belägna
2580	Luleå	21	Täta kommuner nära större städer
2581	Piteå	21	Täta kommuner nära större städer
2582	Boden	21	Täta kommuner nära större städer
2583	Haparanda	22	Täta kommuner avlägset belägna
2584	Kiruna	22	Täta kommuner avlägset belägna

Källa: Tillväxtverket

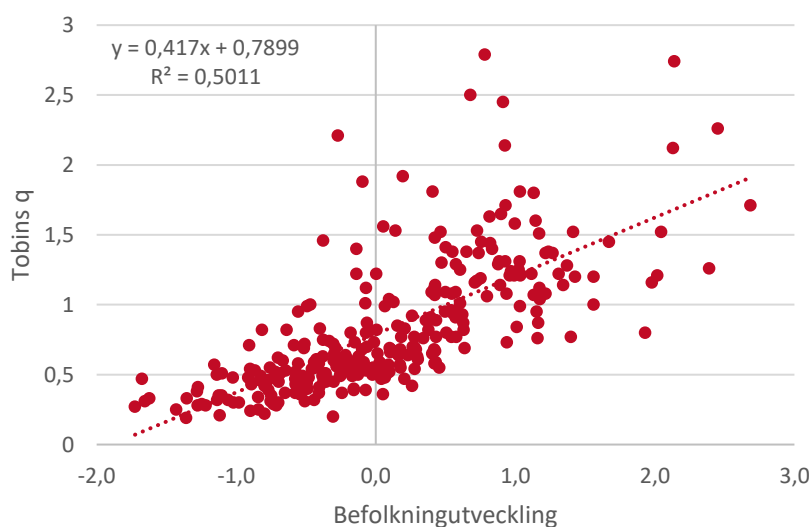


## Bilaga 3 – Ekonomisk lönsamhet

### Bedömning av lönsamhet utifrån befolkningstillväxt

Sambandet mellan Tobins q och befolkningstillväxt kan användas för att ge en indikation om vart det är lönsamt att bygga småhus. Figuren nedan visar sambandet som konstateras i BKN (2008) där en linjär trendlinje estimeras. En hög befolkningsutvecklingen antas ha en positiv effekt på efterfrågan vilket leder till att marknadsvärdena stiger och att det därmed blir lönsamt att bygga. Det görs inga direkta antaganden kring mark- och byggpriser men implicit antas dessa och marknadsvärdenas relation till befolkningsutvecklingen utgöras av ett genomsnittligt samband även om det finns en relativt stor variation mellan i befolkningsutvecklingen vid främst högre värden på Tobins q. Det går även att notera att det finns flera kommuner med ett högt Tobins q, men med låg eller till och med negativ befolkningstillväxt. Detta kan bero på att utbudet begränsas av någon anledning även fast det finns en stark efterfrågan i kommunen.

Figur B.1. Samband mellan beräknat Tobins q år 2006 och befolkningsutvecklingen 2004–2006



Källa: IBF och SCB

Utifrån de skattade estimaten går det sedan att beräkna vid vilken befolkningsutveckling som Tobins q är ett enligt:

$$Tobins\ q_{2006} = 0,79 + 0,42 * befolkningstillväxt_{2004-2006}$$

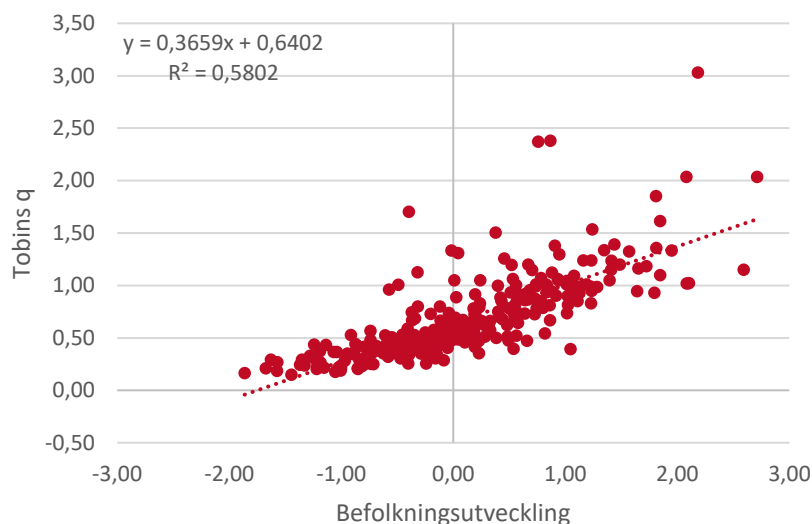
$$1 = 0,79 + 0,42 * befolkningstillväxt_{2004-2006}$$

$$\frac{(1 - 0,79)}{0,42} = befolkningstillväxt_{2004-2006}$$

$$0,5 = befolkningstillväxt_{2004-2006}$$

Görs samma sak för de senare beräknade Tobins q-värdena för 2012 som Boverket (2014a) tog fram fås nedanstående figur med en linjär trendlinje estimerad.

Figur B.2. Samband mellan beräknat Tobins q år 2012 och befolkningsutvecklingen 2010–2012



Källa: Boverket och SCB

En beräkning enligt den som gjordes ovan ger för handen att sambandet mellan Tobins q och befolkningstillväxt ser annorlunda ut.

$$Tobins\ q_{2012} = 0,64 + 0,37 * befolkningstillväxt_{2010-2012}$$

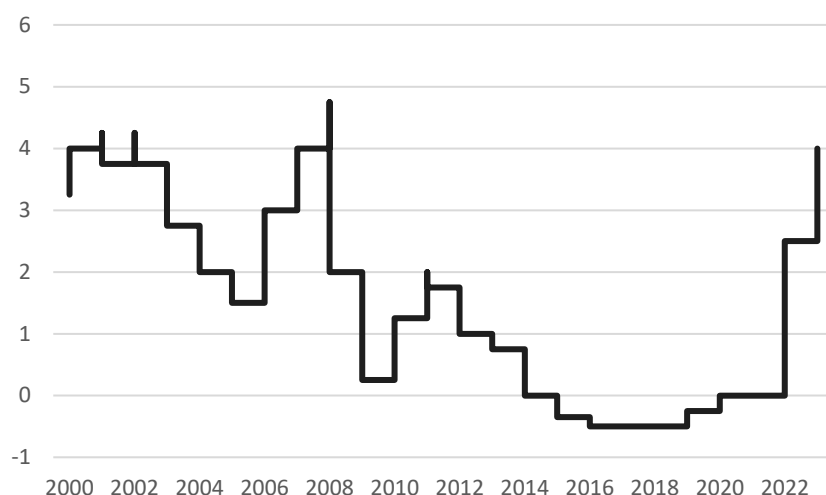
$$1 = 0,64 + 0,37 * befolkningstillväxt_{2010-2012}$$

$$\frac{(1 - 0,64)}{0,37} = befolkningstillväxt_{2010-2012}$$

$$0,97 = befolkningstillväxt_{2010-2012}$$

Skärningspunkten beräknas här till knappt en procent befolkningstillväxt för att Tobins q förväntas vara ett. Befolkningstillväxten behöver således vara dubbelt så stor 2012 för att det ska vara lönsamt att bygga. Skillnaden kan bero skillnader i metod, även om beräkningarna 2012 har använt beräkningarna för 2006 som plattform kan det funnits skillnader i metoden och tillgång på underlag vilket kan ha påverkat beräkningarna. En annan faktor är marknadsläget vid de två tidpunkterna eftersom finanskrisen med efterdyningar inträffar mellan dem. Figuren nedan visar Riksbankens styrränta.

Figur B.3. Utveckling av styrräntan 2000–2022



Källa: Riksbanken

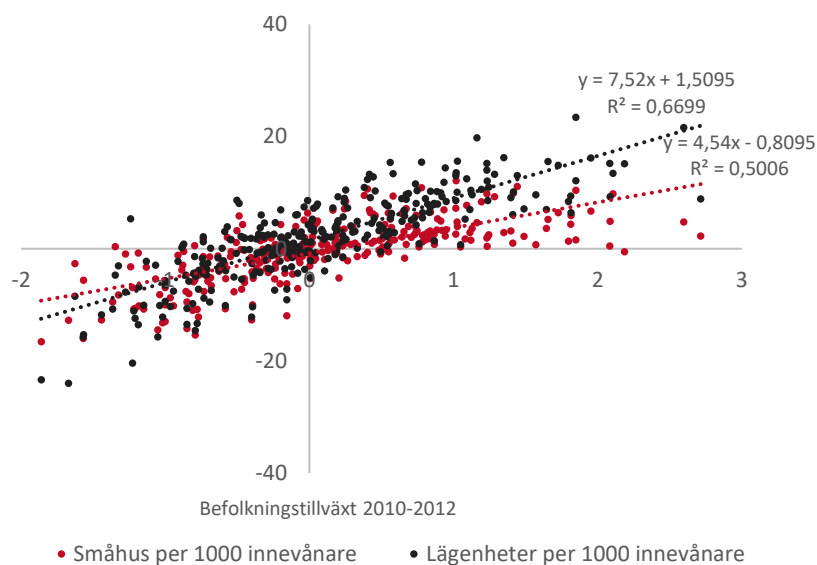
Räntenivån är relativt likartade 2006 och 2012. Men riktningen både före och efter tidpunkterna skiljer sig åt en hel del. Räntenivån 2006 låg i en dal medan räntenivån 2012 var en topp sett till nivån på styrräntan. Nivån relativt utvecklingen skiljer sig således åt och indikerar att marknadsläget skiljer sig åt mellan tidpunkterna. Än viktigare är dock troligen relativpriserna mellan mark-, bygg-, och marknadspriser som ligger till grund till beräkningen av Tobins  $q$ . Byggpriserna och marknadspriserna steg med 22–24 procent medan markpriserna steg med 75 procent mellan 2006 och 2012 vilket i sig försämrade kalkylen och gjorde byggandet mindre lönsamt.

Utifrån att marknadsläget skiljer sig åt mellan 2006 och 2012 är det således inte märkligt att förhållandet mellan befolkningstillväxt och Tobins  $q$  skiljer sig åt. Efter 2012 till idag har dock marknadspriserna ökat kraftigt och stigit med 92 procent till 2022 medan byggpriser och markpriser stigit med 40 respektive 26 procent. Så totalt sett har markpriser och marknadspriser ökat ungefär lika mycket mellan 2006 och 2022 medan byggpriserna ökat mer långsamt så det totalt produktionspriset har ökat mindre än marknadspriserna under perioden 2006–2022. Samtidigt är nivån på styrräntan är högre än vid någon av de tidigare tidpunkterna och osäkerheten om den framtida utvecklingen är fortsatt stor.

Detta gör att det är svårt att säga en viss nivå på befolkningstillväxten i dagsläget där Tobins  $q$  är 1 i genomsnitt. I dagsläget bidrar dessutom osäkerheten till att hämma byggandet men oaktat det ligger troligen befolkningstillväxten som krävs för att småhusbyggande ska betraktas som lönsamt mellan de två tidigare beräkningarna av Tobins  $q$  och troligen närmare den lägre nivån utifrån utvecklingen av mark-, bygg- och småhuspriser under hela perioden.

I BKN 2008 konstateras att småhusproduktionen är känsligt för hur lönsamt det är att bygga. Men nästa steg är att koppla befolkningsutveckling till faktiskt byggande. Figuren nedan visar hur småhusbyggandet och det totala byggandet per 1 000 innevånare i kommunerna varierat med befolkningsstillväxten under åren 2010–2012. Figuren visar att det finns ett klart samband mellan befolkningsstillväxt och både småhusbyggande och totalt byggande. Det är även tydligt att det är få kommuner som haft en befolkningsstillväxt utan något byggande.

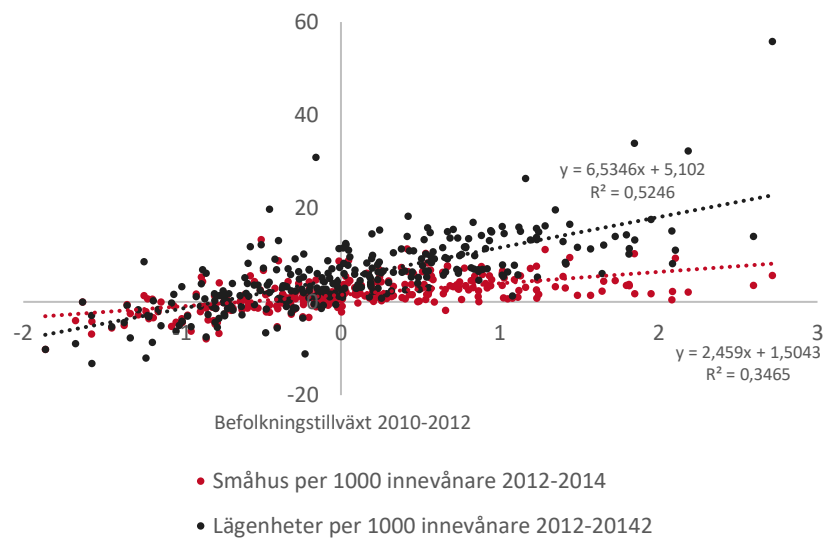
Figur B.3. Genomsnittlig befolkningsutveckling i procent och nyproduktion av småhus och total nyproduktion per 1000 innevånare 2010–2012



Källa: SCB

Detta är dock tillbakablickande och jämförs befolkningsstillväxten 2010–2012 med småhusbyggandet och det totala byggandet 2012–2014 finns det även där ett tydlig positivt samband. Det är även tydligt att de kommuner som har en befolkningsstillväxt och ett lågt småhusbyggande istället har ett högre flerbostadshusbyggande. Det förefaller således finnas en tydlig koppling mellan Tobins q, befolkningsutveckling och byggande.

Figur B.4. Genomsnittlig befolkningsutveckling i procent 2010–2012 och nyproduktion av småhus och total nyproduktion per 1000 innevånare 2012–2014



Källa: SCB

## Bilaga 4 - Kommuntabell

Tabell B. 4. Kommuntabell

Kommunnummer	Kommun	Småhus med folkbokförd befolkning	Fritidshus	Småhus med minst 20 standardpöäng	Fritidshus med minst 20 standardpöäng	Tillkommande småhus per 1000 innevånare	Varav tillkommande fritidshus per 1000 innevånare	Antal obebyggda småhuslotter	Tillkommande småhuslotter, genomsnitt 2020–2022
0114	Upplands Väsby	6 933	206	6 898	122	1,75	0,01	100	15
0115	Vallentuna	9 094	916	8 784	493	2,55	0,05	265	24
0117	Österåker	13 131	5 312	13 318	4 130	2,52	0,35	880	93
0120	Värmdö	12 754	14 097	12 659	9 885	3,19	0,81	737	44
0123	Järfälla	11 401	171	11 283	175	0,35	0	135	8
0125	Ekerö	8 844	2 075	8 837	1 230	1,9	0,19	317	26
0126	Huddinge	19 620	1 262	19 673	767	1,33	0,06	746	62
0127	Botkyrka	12 540	1 131	12 699	589	0,62	0,05	251	32
0128	Salem	3 761	127	3 745	82	0,86	0,02	125	7
0136	Haninge	15 664	5 507	15 487	3 728	1,65	0,19	588	53
0138	Tyresö	9 353	895	9 424	660	0,72	0,04	138	9
0139	Upplands-Bro	5 108	759	5 308	477	1,13	0,04	172	16
0140	Nykvarn	2 951	418	3 109	332	1,98	0,07	132	17
0160	Täby	14 700	297	14 490	262	1,1	0,02	127	13
0162	Danderyd	6 859	235	6 871	234	0,22	0,02	63	4
0163	Sollentuna	13 192	260	13 209	236	0,78	0,02	160	28
0180	Stockholm	45 708	1 737	45 334	777	0,12	0	211	18
0181	Södertälje	13 216	2 443	13 557	1 127	0,72	0,04	495	58

Kommunnummer	Kommun	Småhus med folkbokförd befolkning	Fritidshus	Småhus med minst 20 standardpoäng	Fritidshus med minst 20 standardpoäng	Tillkommande småhus per 1000 innevånare	Varav tillkommande fritidshus per 1000 innevånare	Antal obebyggda småhusstomter	Tillkommande småhusstomter, genomsnitt 2020-2022
0182	Nacka	16 172	1 117	16 381	784	1,1	0,03	251	25
0183	Sundbyberg	1 442	21	1 521	19	0,12	0	16	2
0184	Solna	701	49	973	28	0,09	0	28	7
0186	Lidingö	7 295	453	7 259	319	0,37	0,03	66	4
0187	Vaxholm	2 775	1 613	2 789	1 157	1,44	0,39	110	7
0188	Norrtälje	19 067	27 459	18 122	18 805	3,58	1,32	2 795	221
0191	Sigtuna	6 992	632	7 235	333	1,07	0,06	279	64
0192	Nynäshamn	6 289	2 868	6 327	2 223	1,04	0,23	427	51
0305	Håbo	6 311	512	6 290	392	2,09	0,07	220	14
0319	Älvkarleby	3 086	600	2 976	465	0,73	0,15	172	32
0330	Knivsta	4 891	534	4 787	301	2,96	0,06	203	21
0331	Heby	4 983	2 231	5 062	1 094	1,21	0,2	354	29
0360	Tierp	6 389	2 900	6 343	1 689	0,67	0,18	445	49
0380	Uppsala	29 716	3 458	30 428	2 085	0,87	0,03	1 345	183
0381	Enköping	11 156	2 568	11 183	1 637	2,36	0,13	465	42
0382	Östhammar	6 970	5 790	7 081	4 089	1,08	0,41	761	49
0428	Vingåker	2 862	1 544	2 889	812	0,51	0,13	237	20
0461	Gnesta	3 245	2 128	3 337	1 333	0,63	0,34	254	20
0480	Nyköping	11 566	4 398	11 696	2 421	0,67	0,13	781	70
0481	Oxelösund	2 575	888	2 569	388	0,36	0,17	75	14
0482	Flen	4 450	3 183	4 643	2 167	0,22	0,15	261	12

Kommunnummer	Kommun	Småhus med folkbokförd befolkning	Fritidshus	Småhus med minst 20 standardpoäng	Fritidshus med minst 20 standardpoäng	Tillkommande småhus per 1000 innevånare	Varav tillkommande fritidshus per 1000 innevånare	Antal obebyggda småhusstomter	Tillkommande småhusstomter, genomsnitt 2020-2022
0483	Katrineholm	7 414	2 718	7 399	1 309	0,4	0,1	285	22
0484	Eskilstuna	18 150	3 921	18 710	1 863	0,45	0,05	683	66
0486	Strängnäs	8 912	3 650	8 897	2 542	2,68	0,31	1 070	65
0488	Trosa	3 742	1 684	4 083	1 469	1,78	0,28	290	51
0509	Ödeshög	1 908	1 008	1 992	442	0,41	0,17	149	4
0512	Ydre	1 554	1 456	1 716	760	1,17	0,43	181	7
0513	Kinda	3 416	2 730	3 711	1 100	1,62	0,71	219	20
0560	Boxholm	1 764	1 347	1 850	797	0,96	0,53	131	16
0561	Åtvidaberg	3 605	1 317	3 655	477	0,62	0,17	112	5
0562	Finspång	5 796	2 536	5 841	1 158	0,58	0,13	338	11
0563	Valdemarsvik	2 686	3 273	2 794	2 088	1,26	1,04	303	19
0580	Linköping	26 920	3 526	26 101	1 557	1,38	0,03	408	42
0581	Norrköping	24 454	5 256	23 659	2 261	0,98	0,12	1 079	110
0582	Söderköping	4 327	2 742	4 412	1 719	1,87	0,88	260	26
0583	Motala	11 106	2 684	11 043	1 317	0,87	0,09	300	32
0584	Vadstena	2 115	820	2 027	399	1,92	0,25	76	10
0586	Mjölby	6 991	868	6 929	326	1,22	0,05	189	31
0604	Aneby	2 305	1 004	2 434	388	0,75	0,26	194	11
0617	Gnosjö	2 882	593	2 932	350	0,6	0,23	201	6
0642	Mullsjö	2 420	633	2 408	359	0,48	0,04	183	10
0643	Habo	3 744	681	3 726	314	2,38	0,15	190	14



Kommunnummer	Kommun	Småhus med folkbokförd befolkning	Fritidshus	Småhus med minst 20 standardpöäng	Fritidshus med minst 20 standardpöäng	Tillkommande småhus per 1000 innevånare	Varav tillkommande fritidshus per 1000 innevånare	Antal obebyggda småhusstomter	Tillkommande småhusstomter, genomsnitt 2020-2022
0662	Gislaved	8 752	1 849	8 903	972	0,6	0,11	410	24
0665	Vaggeryd	4 285	920	4 286	489	1,77	0,17	201	37
0680	Jönköping	25 919	3 452	25 426	1 501	0,75	0,05	639	56
0682	Nässjö	8 232	2 049	8 167	972	0,81	0,11	337	31
0683	Värnamo	8 869	1 912	9 072	917	0,5	0,06	255	17
0684	Sävsjö	3 523	1 248	3 622	498	0,92	0,23	163	11
0685	Vetlanda	8 356	2 914	8 484	1 280	1,08	0,12	295	13
0686	Eksjö	4 934	1 763	4 911	847	1,01	0,21	145	12
0687	Tranås	4 128	1 018	4 258	429	0,53	0,07	210	9
0760	Uppvidinge	3 342	1 044	3 417	758	0,42	0,05	182	5
0761	Lessebo	2 828	555	2 759	400	0,59	0,01	104	9
0763	Tingsryd	4 551	2 588	4 848	1 509	0,46	0,15	180	6
0764	Alvesta	6 292	1 548	6 461	760	0,9	0,08	238	31
0765	Älmhult	5 314	1 718	5 513	1 131	1,65	0,13	307	14
0767	Markaryd	3 377	1 185	3 455	842	1,1	0,16	242	10
0780	Växjö	19 837	2 134	19 679	1 184	1,46	0,05	460	32
0781	Ljungby	8 464	3 735	8 732	2 154	1,1	0,33	458	29
0821	Högsby	2 292	1 669	2 336	917	0,5	0,38	258	4
0834	Torsås	2 721	1 323	2 768	800	0,24	0,04	189	5
0840	Mörbylånga	5 791	3 977	5 845	3 360	2,8	0,6	738	78
0860	Hultsfred	4 714	2 075	4 899	1 313	0,28	0,07	302	7

Kommunnummer	Kommun	Småhus med folkbokförd befolkning	Fritidshus	Småhus med minst 20 standardpöäng	Fritidshus med minst 20 standardpöäng	Tillkommande småhus per 1000 innevånare	Varav tillkommande fritidshus per 1000 innevånare	Antal obebyggda småhusstomter	Tillkommande småhusstomter, genomsnitt 2020-2022
0861	Mönsterås	4 650	1 657	4 726	1 130	0,56	0,27	216	19
0862	Emmaboda	3 170	1 008	3 324	627	0,17	0,03	277	5
0880	Kalmar	14 569	2 235	14 322	1 484	1,17	0,05	552	60
0881	Nybro	5 845	1 606	5 795	745	0,28	0,04	236	18
0882	Oskarshamn	6 884	2 615	7 095	1 448	0,67	0,2	201	8
0883	Västervik	9 935	6 417	10 142	3 980	1,14	0,43	996	71
0884	Vimmerby	4 693	1 587	5 080	805	0,35	0,09	348	25
0885	Borgholm	4 486	8 799	4 718	7 575	4,42	4,03	1 081	65
0980	Gotland	18 037	13 078	18 653	9 761	2,39	1,38	1 797	152
1060	Olofström	4 116	948	4 111	563	0,64	0,14	124	8
1080	Karlskrona	16 504	4 940	16 199	3 175	1,31	0,21	959	62
1081	Ronneby	8 909	3 266	9 005	2 159	0,31	0,08	431	25
1082	Karlshamn	9 082	1 853	8 944	1 268	0,92	0,1	310	23
1083	Sölvesborg	5 831	3 056	5 699	2 193	2,98	1,39	330	29
1214	Svalöv	4 635	451	4 635	278	0,7	0,06	308	33
1230	Staffanstorps	7 005	152	6 992	185	2,81	0,03	131	22
1231	Burlöv	3 276	66	3 274	71	1,17	0,01	28	4
1233	Vellinge	11 802	1 756	12 018	1 621	2,09	0,15	343	55
1256	Östra Göinge	4 543	1 054	4 601	629	0,14	0,04	349	11
1257	Örkelljunga	3 516	1 407	3 458	1 049	1,03	0,15	523	41
1260	Bjuv	4 576	214	4 587	180	0,12	0	115	15

Kommunnummer	Kommun	Småhus med folkbokförd befolkning	Fritidshus	Småhus med minst 20 standardpoäng	Fritidshus med minst 20 standardpoäng	Tillkommande småhus per 1000 innevånare	Varav tillkommande fritidshus per 1000 innevånare	Antal obebyggda småhusstomter	Tillkommande småhusstomter, genomsnitt 2020-2022
1261	Kävlinge	9 311	350	9 179	285	1,57	0,02	197	12
1262	Lomma	6 302	220	6 273	133	0,7	0,02	49	3
1263	Svedala	6 134	170	6 437	114	1,14	0	228	35
1264	Skurup	5 565	578	5 458	504	2,33	0,11	234	22
1265	Sjöbo	7 175	1 314	7 213	961	0,37	0,02	487	63
1266	Hörby	5 564	1 193	5 402	765	1,15	0,18	352	25
1267	Höör	5 837	1 251	5 682	857	1,69	0,07	553	22
1270	Tomelilla	4 768	1 442	4 850	1 108	1,19	0,15	310	25
1272	Bromölla	4 262	474	4 171	252	0,7	0,03	73	8
1273	Osby	4 300	1 251	4 303	760	0,78	0,11	297	16
1275	Perstorp	1 883	299	1 875	224	0,26	0,05	87	5
1276	Klippan	5 282	842	5 201	544	0,89	0,03	296	20
1277	Åstorp	4 200	213	4 204	148	0,17	0,01	232	28
1278	Båstad	5 937	4 667	5 885	4 838	5,57	1,94	559	87
1280	Malmö	27 717	715	27 536	610	0,36	0,01	417	30
1281	Lund	19 551	646	19 409	423	0,99	0,01	204	21
1282	Landskrona	8 223	696	7 846	580	1,69	0,04	315	44
1283	Helsingborg	22 590	741	22 619	658	0,61	0,01	471	44
1284	Höganäs	8 142	2 149	8 587	1 991	0,94	0,22	406	48
1285	Eslöv	8 425	446	8 327	307	0,54	0,01	220	18
1286	Ystad	7 762	2 404	7 767	1 674	0,88	0,07	240	43

Kommunnummer	Kommun	Småhus med folkbokförd befolkning	Fritidshus	Småhus med minst 20 standardpöäng	Fritidshus med minst 20 standardpöäng	Tillkommande småhus per 1000 innevånare	Varav tillkommande fritidshus per 1000 innevånare	Antal obebyggda småhusstomter	Tillkommande småhusstomter, genomsnitt 2020-2022
1287	Trelleborg	11 414	1 770	11 485	1 565	1,16	0,1	515	29
1290	Kristianstad	22 992	5 517	22 600	4 582	2,01	0,23	1 143	93
1291	Simrishamn	7 017	4 710	6 936	4 460	2,05	0,92	581	64
1292	Ängelholm	12 000	1 689	11 701	1 384	2,3	0,12	519	73
1293	Hässleholm	15 354	2 954	15 277	2 084	0,79	0,08	1 172	59
1315	Hylte	3 580	1 546	3 802	877	0,39	0,17	396	5
1380	Halmstad	23 709	5 857	22 054	2 644	1,93	0,97	865	92
1381	Laholm	9 889	4 688	9 442	3 274	3,64	0,56	682	43
1382	Falkenberg	13 156	6 322	13 075	4 156	3,02	1,18	905	75
1383	Varberg	16 764	5 119	16 566	3 578	2,57	0,57	853	99
1384	Kungsbacka	24 874	2 843	24 583	2 312	2,26	0,11	778	60
1401	Härryda	10 979	703	10 602	459	1,67	0,06	261	26
1402	Partille	7 203	109	7 182	82	0,55	0,01	178	12
1407	Öckerö	4 385	696	4 403	648	1,16	0,22	215	6
1415	Stenungsund	7 674	1 151	7 418	713	1,93	0,15	256	31
1419	Tjörn	5 899	4 321	5 924	3 808	1,89	0,57	350	26
1421	Orust	5 947	5 769	6 071	5 071	3,31	1,45	536	31
1427	Sotenäs	3 752	4 039	3 442	3 863	3,96	1,86	225	27
1430	Munkedal	3 666	1 529	3 721	972	0,67	0,22	338	21
1435	Tanum	4 969	7 022	5 110	5 689	6,11	3,91	727	61
1438	Dals-Ed	1 606	1 487	1 719	651	1,53	0,69	153	5

Kommunnummer	Kommun	Småhus med folkbokförd befolkning	Fritidshus	Småhus med minst 20 standardpoäng	Fritidshus med minst 20 standardpoäng	Tillkommande småhus per 1000 innevånare	Varav tillkommande fritidshus per 1000 innevånare	Antal obebyggda småhusstomter	Tillkommande småhusstomter, genomsnitt 2020-2022
1439	Färgelanda	2 613	890	2 646	442	0,88	0,2	94	2
1440	Ale	8 472	477	8 024	249	2,92	0,03	210	27
1441	Lerum	12 894	717	12 799	357	2,03	0,05	355	56
1442	Vårgårda	3 655	603	3 729	290	1,28	0,05	151	12
1443	Bollebygd	2 835	461	2 859	268	2	0,08	139	16
1444	Grästorps	2 085	401	2 095	145	0,41	0,04	57	2
1445	Essunga	2 163	419	2 193	171	0,61	0,03	93	4
1446	Karlsborg	2 353	1 369	2 273	917	2,25	0,58	276	26
1447	Gullspång	2 012	1 144	2 040	689	0,42	0,31	210	4
1452	Tranemo	4 185	1 010	4 244	484	0,44	0,11	203	8
1460	Bengtsfors	3 334	1 982	3 458	1 363	0,68	0,31	246	8
1461	Mellerud	3 357	1 959	3 513	1 393	1,19	0,76	395	11
1462	Lilla Edet	4 599	932	4 485	460	1,89	0,21	257	22
1463	Mark	10 943	2 063	10 776	1 098	1,38	0,14	444	42
1465	Svenljunga	4 053	1 195	4 123	771	1,18	0,12	201	8
1466	Herrljunga	3 286	782	3 212	293	0,77	0,09	212	12
1470	Vara	5 570	1 150	5 582	491	0,37	0,03	224	12
1471	Götene	4 564	1 151	4 579	584	0,32	0,17	218	12
1472	Tibro	3 162	828	3 231	530	0,68	0,12	157	20
1473	Töreboda	3 054	1 001	3 072	528	0,3	0,13	143	4
1480	Göteborg	54 394	3 179	53 553	1 948	0,49	0,06	864	97

Kommunnummer	Kommun	Småhus med folkbokförd befolkning	Fritidshus	Småhus med minst 20 standardpoäng	Fritidshus med minst 20 standardpoäng	Tillkommande småhus per 1000 innevånare	Varav tillkommande fritidshus per 1000 innevånare	Antal obebyggda småhusstomter	Tillkommande småhusstomter, genomsnitt 2020-2022
1481	Mölnadal	13 446	354	12 913	262	0,84	0,01	211	12
1482	Kungälv	12 141	2 308	12 001	1 726	2,11	0,22	397	65
1484	Lysekil	4 167	4 491	4 120	3 714	1,9	1,15	303	18
1485	Uddevalla	12 026	4 288	12 017	2 782	1,03	0,17	576	72
1486	Strömstad	3 802	3 947	3 896	3 295	3,24	1,84	368	26
1487	Vänersborg	9 533	2 087	9 514	994	0,7	0,07	405	27
1488	Trollhättan	11 096	794	10 819	424	0,72	0,02	239	31
1489	Alingsås	10 356	1 629	9 976	743	1,44	0,11	321	33
1490	Borås	20 341	2 335	20 192	1 081	0,8	0,03	635	57
1491	Ulricehamn	7 161	1 750	7 546	972	0,65	0,05	266	23
1492	Åmål	3 613	1 570	3 672	818	0,49	0,2	160	4
1493	Mariestad	6 774	1 639	6 754	960	1,28	0,2	252	49
1494	Lidköping	10 176	2 212	10 328	1 173	1,01	0,12	407	46
1495	Skara	4 748	662	4 825	304	0,39	0,04	143	11
1496	Skövde	12 093	1 179	11 963	596	1,37	0,05	338	36
1497	Hjo	2 878	877	2 863	312	0,62	0,08	205	21
1498	Tidaholm	3 870	777	3 958	335	0,62	0,03	140	11
1499	Falköping	8 654	1 458	8 637	540	0,72	0,06	208	13
1715	Kil	3 716	825	3 905	458	0,59	0,08	201	18
1730	Eda	2 957	1 558	3 163	995	0,46	0,23	249	9
1737	Torsby	4 466	5 383	4 609	3 014	0,93	1,04	663	58

Kommunnummer	Kommun	Småhus med folkbokförd befolkning	Fritidshus	Småhus med minst 20 standardpoäng	Fritidshus med minst 20 standardpoäng	Tillkommande småhus per 1000 innevånare	Varav tillkommande fritidshus per 1000 innevånare	Antal obebyggda småhusstomter	Tillkommande småhusstomter, genomsnitt 2020-2022
1760	Storfors	1 574	861	1 558	564	0,46	0,31	133	8
1761	Hammarö	4 262	439	4 401	252	1,85	0,13	166	19
1762	Munkfors	1 325	401	1 269	309	0,11	0,05	94	1
1763	Forshaga	3 855	669	3 855	337	0,68	0,15	165	6
1764	Grums	2 925	879	2 921	564	0,6	0,24	193	10
1765	Årjäng	3 339	2 435	3 657	1 631	0,86	0,45	349	10
1766	Sunne	4 873	2 426	5 147	1 460	0,6	0,34	344	13
1780	Karlstad	16 868	2 265	16 550	1 143	0,91	0,03	556	41
1781	Kristinehamn	6 187	2 068	6 139	1 011	0,67	0,15	267	14
1782	Filipstad	3 341	1 978	3 230	869	0,51	0,31	136	5
1783	Hagfors	4 268	2 048	4 301	1 555	0,15	0,09	333	5
1784	Arvika	7 545	3 756	7 702	1 838	0,33	0,17	436	10
1785	Säffle	5 042	2 676	5 201	1 234	0,66	0,28	288	6
1814	Lekeberg	3 033	882	3 030	513	4,51	0,24	180	15
1860	Laxå	2 023	1 004	1 963	446	0,81	0,47	135	7
1861	Hallsberg	4 778	1 321	4 785	530	0,44	0,05	302	36
1862	Degerfors	3 179	855	3 192	409	0,35	0,12	154	7
1863	Hällefors	2 237	1 259	2 246	663	0,36	0,23	141	3
1864	Ljusnarsberg	1 757	1 334	1 613	700	0,35	0,24	233	8
1880	Örebro	24 516	4 646	24 542	1 555	1,08	0,07	872	70
1881	Kumla	5 411	352	5 590	134	0,67	0	265	42

Kommunnummer	Kommun	Småhus med folkbokförd befolkning	Fritidshus	Småhus med minst 20 standardpöäng	Fritidshus med minst 20 standardpöäng	Tillkommande småhus per 1000 innevånare	Varav tillkommande fritidshus per 1000 innevånare	Antal obebyggda småhusstomter	Tillkommande småhusstomter, genomsnitt 2020-2022
1882	Askersund	3 963	2 683	3 950	1 320	1,92	0,74	441	33
1883	Karlskoga	7 382	1 010	7 276	348	0,68	0,09	181	16
1884	Nora	3 377	1 240	3 439	727	0,75	0,1	204	13
1885	Lindesberg	7 203	2 505	7 200	1 265	0,33	0,1	529	24
1904	Skinnskatteberg	1 623	1 325	1 602	842	0,45	0,3	174	15
1907	Surahammar	2 921	391	2 879	197	0,09	0,01	77	3
1960	Kungsör	2 618	513	2 663	178	0,82	0,1	91	10
1961	Hallstahammar	3 935	256	3 902	120	0,39	0,02	101	12
1962	Norberg	1 610	733	1 597	367	0,14	0,04	105	2
1980	Västerås	25 687	3 078	24 942	1 228	1,14	0,05	643	112
1981	Sala	6 516	2 270	6 651	1 025	0,28	0,1	261	27
1982	Fagersta	2 719	836	2 691	508	0,43	0,12	101	4
1983	Köping	5 457	1 592	5 499	685	0,43	0,16	156	22
1984	Arboga	3 608	1 208	3 511	483	1,68	0,31	115	15
2021	Vansbro	2 583	1 196	2 547	646	0,09	0,01	408	5
2023	Malung-Sälen	5 439	8 117	4 552	6 667	3,19	0,98	1 235	106
2026	Gagnef	3 978	2 779	3 980	846	0,4	0,25	503	16
2029	Leksand	5 598	4 895	5 993	2 597	1,1	0,42	940	45
2031	Rättvik	3 779	3 068	4 036	1 840	0,44	0,31	533	15
2034	Orsa	2 553	2 433	2 555	1 088	1,62	1,33	359	16
2039	Älvdalen	3 061	5 502	2 802	3 553	1,33	1,37	1 934	194



Kommunnummer	Kommun	Småhus med folkbokförd befolkning	Fritidshus	Småhus med minst 20 standardpöäng	Fritidshus med minst 20 standardpöäng	Tillkommande småhus per 1000 innevånare	Varav tillkommande fritidshus per 1000 innevånare	Antal obebyggda småhusstomter	Tillkommande småhusstomter, genomsnitt 2020-2022
2061	Smedjebacken	3 844	2 063	3 890	1 236	0,38	0,19	322	19
2062	Mora	7 116	6 413	7 265	2 208	1,13	0,51	1 106	38
2080	Falun	14 101	4 908	14 455	1 843	0,58	0,11	556	35
2081	Borlänge	11 272	1 863	11 261	843	0,64	0,04	358	29
2082	Säter	3 590	1 896	3 672	759	0,93	0,43	222	13
2083	Hedemora	4 716	2 224	4 577	903	0,28	0,16	305	15
2084	Avesta	5 900	1 643	5 936	925	0,76	0,23	230	16
2085	Ludvika	6 838	3 045	6 956	1 341	0,39	0,12	468	13
2101	Ockelbo	2 346	1 599	2 279	643	0,6	0,33	129	4
2104	Hofors	2 876	960	2 844	497	0,29	0,15	127	3
2121	Ovanåker	3 715	2 730	3 685	635	0,41	0,28	199	14
2132	Nordanstig	3 482	3 097	3 487	1 630	1	0,71	492	26
2161	Ljusdal	6 340	4 576	6 081	2 216	1,35	0,53	692	30
2180	Gävle	21 766	3 298	21 824	1 903	0,59	0,06	644	55
2181	Sandviken	9 985	2 861	9 822	1 336	0,78	0,14	406	27
2182	Söderhamn	7 389	4 568	7 392	2 037	0,56	0,38	306	15
2183	Bollnäs	7 804	4 353	7 712	1 733	0,43	0,24	316	11
2184	Hudiksvall	10 503	6 270	10 396	2 481	1,2	0,49	709	47
2260	Ånge	3 336	2 600	3 258	769	0,26	0,16	473	10
2262	Timrå	4 743	1 470	4 732	846	0,5	0,12	325	13
2280	Härnösand	6 258	3 954	6 228	1 467	0,46	0,31	295	15

Kommunnummer	Kommun	Småhus med folkbokförd befolkning	Fritidshus	Småhus med minst 20 standardpöäng	Fritidshus med minst 20 standardpöäng	Tillkommande småhus per 1000 innevånare	Varav tillkommande fritidshus per 1000 innevånare	Antal obebyggda småhusstomter	Tillkommande småhusstomter, genomsnitt 2020-2022
2281	Sundsvall	19 756	4 840	19 860	3 293	0,47	0,08	1 044	48
2282	Kramfors	6 586	5 661	6 431	2 741	0,93	0,73	804	25
2283	Sollefteå	6 421	6 490	5 883	1 142	0,18	0,13	614	15
2284	Örnsköldsvik	16 511	6 841	16 137	3 193	0,7	0,26	860	23
2303	Ragunda	2 147	2 625	2 096	641	0,12	0,1	342	5
2305	Bräcke	2 426	3 948	2 502	952	0,99	0,84	420	6
2309	Krokom	5 435	4 788	5 524	1 596	3,41	0,91	730	36
2313	Strömsund	4 333	6 409	4 305	1 817	0,78	0,7	847	13
2321	Åre	4 459	7 064	4 034	4 779	6,56	3,18	1 753	135
2326	Berg	3 234	5 247	3 068	3 294	5,43	2,24	1 501	167
2361	Härjedalen	5 118	10 789	4 605	7 515	11,45	6,2	2 204	244
2380	Östersund	11 909	2 202	11 701	785	1,42	0,06	381	24
2401	Nordmaling	2 525	1 711	2 613	975	0,78	0,57	380	9
2403	Bjurholm	932	443	1 001	278	0,3	0,08	111	4
2404	Vindeln	2 010	1 226	1 985	504	0,62	0,38	190	3
2409	Robertsfors	2 568	1 877	2 537	1 209	0,38	0,25	396	13
2417	Norsjö	1 418	538	1 402	295	0,3	0,1	221	3
2418	Malå	1 104	307	1 027	183	0,43	0,16	125	3
2421	Storuman	2 314	4 705	2 157	3 106	8,51	7,88	1 000	48
2422	Sorsele	997	1 445	966	576	1,07	1,19	444	15
2425	Dorotea	951	1 578	822	728	3,65	2,82	413	22

Kommunnummer	Kommun	Småhus med folkbokförd befolkning	Fritidshus	Småhus med minst 20 standardpöäng	Fritidshus med minst 20 standardpöäng	Tillkommande småhus per 1000 innevånare	Varav tillkommande fritidshus per 1000 innevånare	Antal obebyggda småhusstomter	Tillkommande småhusstomter, genomsnitt 2020-2022
2460	Vännäs	2 542	701	2 573	339	0,85	0,16	204	8
2462	Vilhelmina	2 277	4 175	2 207	1 945	9,34	8,52	1 045	62
2463	Åsele	1 083	1 859	1 033	292	0,29	0,25	208	6
2480	Umeå	22 229	5 203	21 512	3 029	1,39	0,21	884	70
2481	Lycksele	3 322	2 561	3 333	641	0,57	0,3	402	10
2482	Skellefteå	18 628	9 218	19 503	4 267	0,39	0,2	1 235	75
2505	Arvidsjaur	2 129	2 089	1 951	440	1,03	0,62	435	20
2506	Arjeplog	1 173	1 620	1 021	723	3,26	2,92	411	26
2510	Jokkmokk	1 889	1 053	1 652	580	2,14	1,39	492	10
2513	Överkalix	1 291	1 815	1 272	424	0,38	0,32	189	3
2514	Kalix	5 313	3 666	5 256	1 410	0,35	0,3	695	15
2518	Övertorneå	1 661	1 390	1 646	555	0,75	0,39	285	4
2521	Pajala	2 392	3 172	2 187	949	1,21	0,61	611	9
2523	Gällivare	4 548	953	4 455	692	0,33	0,07	1 051	35
2560	Älvsbyn	2 731	737	2 737	459	0,78	0,25	300	8
2580	Luleå	15 342	5 266	15 436	2 178	0,58	0,1	1 006	53
2581	Piteå	11 959	3 960	12 163	2 005	0,75	0,28	771	42
2582	Boden	7 970	2 567	7 517	925	1,6	0,36	709	44
2583	Haparanda	2 587	1 666	2 600	687	0,44	0,29	449	9
2584	Kiruna	5 267	2 136	4 957	849	1	0,34	773	16









# Boverket

Myndigheten för samhällsplanering,  
byggande och boende

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