

# HSBs BOSTADSINDEX 2015



HSB – där möjligheterna bor





## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	Varför bostadsindex? .....	5
2	Hur har vi gjort? .....	5
3	Avgränsningar.....	6
4	Resultat av HSBs bostadsindex 2015.....	7
5	Poängbedömning.....	12
6	Frågor och svar .....	13





## 1 VARFÖR BOSTADSINDEX?

Bristen på bostäder hindrar tillväxten och murarna för de som står utanför bostadsmarknaden växer varje dag. Det råder idag brist på bostäder i 183 av landets 290 kommuner, och drygt 80 procent av landets befolkning bor i en kommun med bostadsbrist. Beräkningar från Boverket visar att det skulle behövas drygt 400 000 nya bostäder fram till år 2020. För att lyckas krävs det att alla inblandade aktörer samarbetar och prioriterar ett ökat byggande.

Kommunerna har med sitt planmonopol en särställning och en nyckelroll för att möjliggöra byggande. För att uppmärksamma kommunernas bostadsförsörjning och planering presenterar HSB ett bostadsindex för kommunerna. Vi vill uppmuntra till en diskussion om hur kommunerna agerar och följer upp sitt bostadsförsörjningsansvar. Det finns förstås inga exakta mätmetoder för sådana bedömningar. Men frågan är så viktig att vi vill ge en fingervisning om hur kommunerna arbetar med frågan.

Bostadsmarknaden ser olika ut i landets kommuner. Många har en ökande befolkning med en stor inflyttning och bostadsbrist. Andra har det motsatta problemet: minskande befolkning och bostadsöverskott. I Boverkets Bostadsmarknadsenkäter, som detta index bygger på och som i sin tur bygger på kommunernas egna uppgifter, anger drygt 60 procent av kommunerna att de har bostadsbrist. Boverkets prognos är att det i hela landet påbörjas 47 500 bostäder i år. Det är 7 000 fler än 2014 och de högsta byggnivåerna på över tjugo år. Men det räcker inte när bostadsmarknaden står inför stora utmaningar så som hög inflyttning till större städer och högskoleorter, en ackumulerad bostadsbrist och stark befolkningstillväxt. Enligt Boverket skulle det behövas drygt 70 000 nya bostäder per år.

## 2 HUR HAR VI GJORT?

Vi har använt oss av Boverkets Bostadsmarknadsenkät och statistik från SCB. Boverkets Bostadsmarknadsenkät har en hög svarsfrekvens och är en unik sammanställning av hur kommunerna själva bedömer bostadsmarknadsläget. Det går dessutom att göra en uppföljning och analys av utvecklingen över tid. SCB:s statistik över påbörjat antal bostäder har vi satt i relation till faktorer som är relevanta som till exempel invånarantal och flyttnetto samt till det planerade antal bostäder kommunerna uppgett.

HSBs Bostadsindex väger samman fyra parametrar av relevans för bostadsmarknaden: planerat byggande, påbörjande av byggplanerna, bostadssituationen för unga och riktlinjer för bostadsförsörjningen. Bostadsindex omfattar de 85 kommuner med fler än 20 000 invånare som dels uppgett att de i dagsläget har underskott på bostäder, dels har ett flyttnetto som överstiger 3,0 personer per 1000 invånare. Kommuner som har färre än 20 000 invånare, ett överskott av bostäder eller ett lägre flyttnetto omfattas inte.

HSBs Bostadsindex baseras på de fem senaste bostadsmarknadsenkäterna, vilket i år innebär åren 2011-2015. Detta för att situationen under ett enskilt år inte ska få orimligt stort genomslag.

### 3 AVGRÄNSNINGAR

Flera faktorer som är viktiga för möjligheten att planera och bygga bostäder har inte varit möjliga att ta med i ett index. Hur markpolitiken förs, hur aktivt kommunen ställer krav i samband med markupplåtelseavtal etc är omöjligt att indexera. Dessutom skiljer sig landets kommuner inte enbart åt när det gäller befolkningsutveckling och tillväxt i övrigt, utan även hur mycket byggbar mark det finns, hur mycket mark kommunen själv äger och kan markanvisa. Kommunerna lyfter ofta fram infrastrukturförutsättningar som avgörande för större exploateringar, men det är inte alltid en fråga som de själva råder över. Det samma gäller statens roll i planeringsprocessen och hur till exempel överklaganden hanteras.



## 4 RESULTAT AV HSBs BOSTADSINDEX 2015

I tabellen nedan redovisas nuläge, poäng och rangordning för de 85 kommuner som omfattas av HSBs Bostadsindex.

Kommun	Planerat bostadsbyggande per år/1000 inv (snitt 2011-2016)	Planerat byggande/flyttnetto (2011-2016)	Andel (%) påbörjat av det planerade byggandet (2010-2014)	Poäng ungas boende (snitt 2011-2015)	Riktlinjer för bostadsförsörjning (från årtal)	Total poäng	Ranking 2015	Ranking 2014
Ale	8,4	4,7	113	0	2012	12,0	1	Ej på listan
Umeå	7,0	4,6	112	0	2013	12,0	2	1
Kungälv	6,1	3,1	103	0	2013	11,0	3	29
Höganäs	6,8	1,8	117	1	2014	10,2	4	2
Solna	14,5	3,0	69	0	2015	10,0	5	24
Upplands-Bro	11,4	2,6	102	0	2011	10,0	6	50
Uddevalla	3,8	1,7	109	1	2013	9,6	7	3
Trollhättan	2,8	1,3	126	1	2014	9,6	8	8
Avesta	1,4	0,6	50	2	2015	9,4	9	Ej på listan
Kävlinge	4,7	3,1	99	1	2007	9,2	10	21
Möndal	6,7	3,8	104	0	2006	9,0	11	Ej på listan
Falun	8,4	3,6	61	0	2011	9,0	12	11
Uppsala	4,6	2,2	112	0	2010	9,0	13	42
Värmdö	4,4	2,1	109	0	2010	9,0	14	43
Stenungsund	5,5	1,7	106	0	2012	9,0	15	39
Haninge	7,3	1,6	130	0	2011	9,0	16	6
Västerås	4,7	1,2	101	0	2014	9,0	17	13
Malmö	5,0	1,1	100	0	2014	9,0	18	69
Tyresö	7,8	2,5	93	1	2013	8,6	19	5
Laholm	2,8	1,4	78	1	2015	8,6	20	65
Ulricehamn	4,2	1,9	57	2	2010	8,4	21	Ej på listan
Kumla	23,2	2,6	81	0	2011	8,0	22	25
Jönköping	14,8	2,5	67	0	2014	8,0	23	12
Sundbyberg	5,3	2,4	72	0	2013	8,0	24	27
Skövde	9,7	2,3	62	0	2012	8,0	25	18
Lund	5,4	2,1	80	0	2013	8,0	26	10
Järfälla	8,3	2,1	85	0	2014	8,0	27	41
Sigtuna	4,2	2,0	51	0	2014	8,0	28	47
Österåker	4,8	2,0	74	0	2014	8,0	29	4
Örebro	7,2	1,6	129	0	2010	8,0	30	15
Göteborg	5,6	1,6	91	0	2015	8,0	31	66
Falkenberg	6,4	1,2	128	0	2010	8,0	32	14
Vänersborg	5,3	1,2	132	0	2007	8,0	33	Ej på listan
Stockholm	2,1	1,1	113	0	2010	8,0	34	35
Kristinehamn	1,4	0,7	178	2	2006	7,8	35	Ej på listan
Eslöv	10,5	2,9	76	1	2009	7,6	36	Ej på listan
Upplands Väsby	5,8	2,5	86	1	2010	7,6	37	37
Härryda	6,9	1,9	78	1	2014	7,6	38	7
Alingsås	3,9	1,7	58	1	2011	7,6	39	17
Linköping	4,3	1,6	114	1	2006	7,6	40	9
Norrtälje	6,8	2,0	47	1	2013	7,2	41	19
Tierp	9,0	3,9	28	0	2013	7,0	42	Ej på listan
Enköping	10,0	3,2	58	0		7,0	43	64



Kommun	Planerat bostadsbyggande per år/1000 inv (snitt 2011-2016)	Planerat byggande/flyttnetto (2011-2016)	Andel (%) påbörjat av det planerade byggandet (2010-2014)	Poäng ungas boende (snitt 2011-2015)	Riktlinjer för bostadsförsörjning (från årtal)	Total poäng	Ranking 2015	Ranking 2014
Luleå	7,5	3,1	42	0	2013	7,0	44	23
Nacka	5,9	1,9	50	0	2014	7,0	45	55
Huddinge	8,5	1,9	57	0	2014	7,0	46	54
Sundsvall	6,9	1,9	77	0	2014	7,0	47	61
Ekerö	3,9	1,7	77	0	2014	7,0	48	34
Norrköping	5,6	1,7	82	0	2014	7,0	49	45
Täby	10,2	1,6	77	0	2014	7,0	50	44
Gävle	5,9	1,6	73	0	2013	7,0	51	Ej på listan
Nyköping	5,6	1,6	70	0	2011	7,0	52	31
Växjö	5,8	1,5	96	0	2011	7,0	53	30
Halmstad	3,8	1,4	92	0	2011	7,0	54	32
Partille	5,3	1,4	54	0	2013	7,0	55	26
Vallentuna	4,0	1,4	56	0	2014	7,0	56	56
Strängnäs	4,1	1,3	62	0	2014	7,0	57	59
Lomma	3,6	1,3	53	0	2011	7,0	58	57
Borås	2,7	1,2	92	0	2013	7,0	59	33
Lidingö	6,6	1,1	117	0		7,0	60	46
Borlänge	6,1	1,0	75	0	2011	7,0	61	48
Botkyrka	3,1	0,9	140	0	2010	7,0	62	36
Motala	1,7	1,2	71	2		6,8	63	Ej på listan
Sollentuna	8,2	1,5	96	1	2010	6,6	64	22
Södertälje	4,5	1,0	77	1	2013	6,6	65	38
Finspång	1,8	0,7	45	2	2014	6,4	66	49
Köping	1,4	0,7	72	2		6,4	67	Ej på listan
Katrineholm	2,6	1,4	41	1	2014	6,2	68	63
Kristianstad	3,5	1,0	86	1		6,2	69	60
Kalmar	5,0	3,0	59	0		6,0	70	16
Vellinge	6,6	2,1	67	0		6,0	71	Ej på listan
Piteå	2,8	2,4	40	1	2006	5,2	72	Ej på listan
Eskilstuna	3,9	0,7	41	1	2013	5,2	73	52
Lerum	6,0	3,1	49	0		5,0	74	Ej på listan
Lindesberg	5,6	2,1	37	0	2009	5,0	75	68
Varberg	6,9	1,9	73	0	2005	5,0	76	28
Lidköping	3,2	1,9	80	0		5,0	77	Ej på listan
Nynäshamn	2,6	1,5	38	0	2012	5,0	78	53
Ystad	4,6	1,5	39	0	2012	5,0	79	58
Karlstad	4,4	1,9	42	1	2007	4,6	80	20
Falköping	2,0	1,0	42	2		4,4	81	Ej på listan
Trelleborg	2,5	1,3	43	1		4,2	82	51
Kungsbacka	7,7	1,7	38	0	2009	4,0	83	67
Danderyd	3,7	0,9	88	0		4,0	84	70
Sala	3,8	1,9	33	1	2003	3,6	85	62



I tabellen nedan redovisas nuläge, poäng och rangordning för de 85 kommuner som omfattas av HSBs Bostadsindex, fördelat på länstillhörighet (län i bokstavsordning).

Län/kommun	Planerat bostadsbyggande per år/1000 inv (snitt 2011-2016)	Planerat byggande/flyttnetto (2011-2016)	Andel påbörjat planerat byggande (snitt 2010-2014) i procent	Poäng ungas boende (snitt 2011-2015)	Riktlinjer för bostadsförsörjning (från årtal)	Total poäng	Ranking
<b>Dalarnas län</b>							
Avesta	1,4	0,6	50	2	2015	9,4	9
Falun	8,4	3,6	61	0	2011	9,0	12
Borlänge	6,1	1,0	75	0	2011	7,0	61
<b>Gävleborgs län</b>							
Gävle	5,9	1,6	73	0	2013	7,0	51
<b>Hallands län</b>							
Laholm	2,8	1,4	78	1	2015	8,6	20
Falkenberg	6,4	1,2	128	0	2010	8,0	32
Halmstad	3,8	1,4	92	0	2011	7,0	54
Varberg	6,9	1,9	73	0	2005	5,0	76
Kungsbacka	7,7	1,7	38	0	2009	4,0	83
<b>Jönköpings län</b>							
Jönköping	14,8	2,5	67	0	2014	8,0	23
<b>Kalmar län</b>							
Kalmar	5,0	3,0	59	0		6,0	70
<b>Kronobergs län</b>							
Växjö	5,8	1,5	96	0	2011	7,0	53
<b>Norrbottnens län</b>							
Luleå	7,5	3,1	42	0	2013	7,0	44
Piteå	2,8	2,4	40	1	2006	5,2	72
<b>Skåne län</b>							
Höganäs	6,8	1,8	117	1	2014	10,2	4
Kävlinge	4,7	3,1	99	1	2007	9,2	10
Malmö	5,0	1,1	100	0	2014	9,0	18
Lund	5,4	2,1	80	0	2013	8,0	26
Eslöv	10,5	2,9	76	1	2009	7,6	36
Lomma	3,6	1,3	53	0	2011	7,0	58
Kristianstad	3,5	1,0	86	1		6,2	69
Vellinge	6,6	2,1	67	0		6,0	71
Ystad	4,6	1,5	39	0	2012	5,0	79
Trelleborg	2,5	1,3	43	1		4,2	82
<b>Stockholms län</b>							
Solna	14,5	3,0	69	0	2015	10,0	5
Upplands-Bro	11,4	2,6	102	0	2011	10,0	6
Värmdö	4,4	2,1	109	0	2010	9,0	14
Haninge	7,3	1,6	130	0	2011	9,0	16
Tyresö	7,8	2,5	93	1	2013	8,6	19
Sundbyberg	5,3	2,4	72	0	2013	8,0	24
Järfälla	8,3	2,1	85	0	2014	8,0	27
Sigtuna	4,2	2,0	51	0	2014	8,0	28
Österåker	4,8	2,0	74	0	2014	8,0	29
Stockholm	2,1	1,1	113	0	2010	8,0	34
Upplands Väsby	5,8	2,5	86	1	2010	7,6	37



Län/kommun	Planerat bostadsbyggande per år/1000 inv (snitt 2011-2016)	Planerat byggande/flyttnetto (2011-2016)	Andel påbörjat planerat byggande (snitt 2010-2014) i procent	Poäng ungas boende (snitt 2011-2015)	Riktlinjer för bostadsförsörjning (från årtal)	Total poäng	Ranking
<b>Stockholms län (forts)</b>							
Norrtälje	6,8	2,0	47	1	2013	7,2	41
Nacka	5,9	1,9	50	0	2014	7,0	45
Huddinge	8,5	1,9	57	0	2014	7,0	46
Ekerö	3,9	1,7	77	0	2014	7,0	48
Täby	10,2	1,6	77	0	2014	7,0	50
Vallentuna	4,0	1,4	56	0	2014	7,0	56
Lidingö	6,6	1,1	117	0		7,0	60
Botkyrka	3,1	0,9	140	0	2010	7,0	62
Sollentuna	8,2	1,5	96	1	2010	6,6	64
Södertälje	4,5	1,0	77	1	2013	6,6	65
Nynäshamn	2,6	1,5	38	0	2012	5,0	78
Danderyd	3,7	0,9	88	0		4,0	84
<b>Södermanlands län</b>							
Nyköping	5,6	1,6	70	0	2011	7,0	52
Strängnäs	4,1	1,3	62	0	2014	7,0	57
Katrineholm	2,6	1,4	41	1	2014	6,2	68
Eskilstuna	3,9	0,7	41	1	2013	5,2	73
<b>Uppsala län</b>							
Uppsala	4,6	2,2	112	0	2010	9,0	13
Tierp	9,0	3,9	28	0	2013	7,0	42
Enköping	10,0	3,2	58	0		7,0	43
<b>Värmlands län</b>							
Kristinehamn	1,4	0,7	178	2	2006	7,8	35
Karlstad	4,4	1,9	42	1	2007	4,6	80
<b>Västerbottens län</b>							
Umeå	7,0	4,6	112	0	2013	12,0	2
<b>Västernorrlands län</b>							
Sundsvall	6,9	1,9	77	0	2014	7,0	47
<b>Västmanlands län</b>							
Västerås	4,7	1,2	101	0	2014	9,0	17
Köping	1,4	0,7	72	2		6,4	67
Sala	3,8	1,9	33	1	2003	3,6	85
<b>Västra Götalands län</b>							
Ale	8,4	4,7	113	0	2012	12,0	1
Kungälv	6,1	3,1	103	0	2013	11,0	3
Uddevalla	3,8	1,7	109	1	2013	9,6	7
Trollhättan	2,8	1,3	126	1	2014	9,6	8
Mölnadal	6,7	3,8	104	0	2006	9,0	11
Stenungsund	5,5	1,7	106	0	2012	9,0	15
Ulricehamn	4,2	1,9	57	2	2010	8,4	21
Skövde	9,7	2,3	62	0	2012	8,0	25
Göteborg	5,6	1,6	91	0	2015	8,0	31
Vänersborg	5,3	1,2	132	0	2007	8,0	33
Härryda	6,9	1,9	78	1	2014	7,6	38
Alingsås	3,9	1,7	58	1	2011	7,6	39

Partille	5,3	1,4	54	0	2013	7,0	55
Borås	2,7	1,2	92	0	2013	7,0	59
Lerum	6,0	3,1	49	0		5,0	74
Lidköping	3,2	1,9	80	0		5,0	77
Falköping	2,0	1,0	42	2		4,4	81
<b>Örebro län</b>							
Kumla	23,2	2,6	81	0	2011	8,0	22
Örebro	7,2	1,6	129	0	2010	8,0	30
Lindesberg	5,6	2,1	37	0	2009	5,0	75
<b>Östergötlands län</b>							
Linköping	4,3	1,6	114	1	2006	7,6	40
Norrköping	5,6	1,7	82	0	2014	7,0	49
Motala	1,7	1,2	71	2		6,8	63
Finspång	1,8	0,7	45	2	2014	6,4	66



## 5 POÄNGBEDÖMNING

Bostadsindex 2015 baseras på kommunernas svar i bostadsmarknadsenkäterna för 2011-2015. Poäng för respektive parameter har beräknats och fördelats enligt nedan.

### 1. Planerat byggande

Poänggrundande kvot beräknas genom att det genomsnittliga årliga planerade byggandet under 2011-2016 divideras med det genomsnittliga flyttnettot under 2011-2015.

Kvot	Poäng
>4	5
>3	4
>2	3
>1	2
>0,5	1
<0,5	0

### 2. Påbörjat av planerat byggande

Den samlade påbörjandegraden (påbörjat byggande/planerat byggande) för perioden beräknas som ett genomsnitt av påbörjandegraden för varje år under perioden 2010-2014.

Påbörjandegrad	Poäng
>100%	5
>50 %	3
<50%	1

### 3. Bostäder för unga

För varje år under perioden 2011-2015 ges 3 poäng om det ej är bostadsbrist för unga, 0 poäng om det är brist. Slutpoängen beräknas som ett genomsnitt för perioden.

Situation	Poäng
Ej brist	3
Brist	0

### 4. Riktlinjer för bostadsförsörjning (årtal för antagande av kommunfullmäktige)

Poängen baseras på uppgifter i 2015 års bostadsmarknadsenkät.

Årtal	Poäng
Från 2015	3
Från 2011-2014	2
Från 2007-2010	1
Äldre än 2006 eller saknas	0

## 6 FRÅGOR OCH SVAR

### **Varför gör HSB ett Bostadsindex?**

Det råder i dag bostadsbrist i 183 av landets 290 kommuner. Hela 80 procent av befolkningen bor i en kommun med bostadsbrist. Med HSBs Bostadsindex vill vi uppmuntra kommunerna att aktivt motverka bostadsbristen och fördjupa diskussionen om hur bostadsbyggandet kan öka.

### **Vad är HSBs Bostadsindex?**

HSBs Bostadsindex väger samman fyra parametrar av relevans för bostadsmarknaden: planerat byggande, påbörjande av byggplaner, bostäder för unga och riktlinjer för bostadsförsörjningen. Underlaget baseras på Boverkets bostadsmarknadsenkäter för de fem senaste åren, 2011-2015, som besvaras av så gott som samtliga kommuner, samt på statistik från SCB.

### **Ger Bostadsindex en rättvisande bild av kommunernas arbete med bostadsfrågor?**

Det ger en fingervisning om kommunernas arbete med bostadsfrågor. Men det finns självklart fler aspekter av bostadsbyggande som inte kommer fram i ett index.

### **Vilka kommuner omfattas av Bostadsindex?**

HSBs Bostadsindex omfattar de 85 kommuner med fler än 20 000 invånare som dels uppgett att de i dagsläget har underskott på bostäder, dels har ett flyttnetto som överstiger 3,0 personer per 1000 invånare. Kommuner som har färre än 20 000 invånare, ett överskott av bostäder eller ett lägre flyttnetto omfattas inte.

### **Varför har ni gjort just dessa avgränsningar?**

Avgränsningen till bristkommuner och kommuner med ett positivt flyttnetto har gjorts för att det främst är i dessa kommuner som det är angeläget att öka bostadsbyggandet.

### **Varför har ni satt gränsen vid just ett flyttnetto på 3,0 per 1000 invånare?**

Vi har valt att sätta gränsen där det finns ett tydligt positivt flyttnetto, eftersom det innebär att det finns ett särskilt stort behov av att bygga nya bostäder.

### **Varför ställer ni bostadsbyggandet i relation till flyttnetto i respektive kommun?**

Flyttnettot är en tydlig indikation på behovet av bostäder. Det finns givetvis andra parametrar som är relevanta, som exempelvis trångboddhet och den totala befolkningsökningen till följd av eventuellt födelseöverskott, men vi har valt att i indexet ställa byggandet i relation till flyttnettot.