

# Bostadsmarknadsanalys Skåne län 2007

Samhällsbyggnadsavdelningen  
Plan- och bostadssektionen

Hanna Björklund  
Bostadshandläggare  
Tel: 040-25 24 88  
hanna.bjorklund@m.lst.se

Birgitta Wadkvist  
Bostadssakkunnig  
Tel: 040-25 26 89  
birgitta.wadkvist@m.lst.se

www.m.lst.se



LÄNSSTYRELSEN  
I SKÅNE LÄN

Titel: Bostadsmarknadsanalys Skåne län 2007

Utgiven av: Länsstyrelsen i Skåne Län

Författare: Hanna Björklund och Birgitta Wadkvist

Beställningsadress: Länsstyrelsen i Skåne Län  
Miljöenheten  
205 15 MALMÖ  
Tfn: 040-25 20 00  
lansstyrelsen@m.lst.se

Copyright: Länsstyrelsen i Skåne län

Upplaga: 150 ex

ISBN: 978-91-85587-57-5

Layout: Hanna Björklund

Tryckt: Länsstyrelsen i Skåne län

Tryckningsår: 2007

# Sammanfattning

Skånes befolkning ökar kraftigt. Stor invandring från övriga riket och från utlandet, inte minst Danmark är de främsta orsakerna. Goda pendlingsmöjligheter gör att arbetsmarknadsregioner blir allt större och idag väljer man i hög grad boende efter kvaliteter på bostadsorten och möjlighet att pendla till en arbetsmarknad. På den svenska sidan koncentreras befolkningen och arbetsplatserna till stor del i sydvästra Skåne. Prisbilden på bostäder i länet liknar befolkningskoncentrationen. De högsta priserna finns i sydvästra hörnet och i takt med avståndet från Malmöregionen, västkusten och tätorterna minskar priserna på bostäder.

År 2000 rådde bostadsbrist i sju av Skånes kommuner. Idag är det bostadsbrist i 25 och det ser inte ut att lätta på bostadsmarknaden de närmaste åren. Flera kommuner upplever brist på alla typer av bostäder men särskilt märks bristen på hyresbostäder. Det byggs mer än på många år i Skåne och ändå anser två tredjedelar av kommunerna att utbyggnaden bör ske i högre takt. De viktigaste hindren för ökat bostadsbyggande upplevs vara brist på mark i attraktiva lägen och höga produktionskostnader.

Hälften av Skånes kommuner har antagit riktlinjer för bostadsförsörjning i kommunfullmäktige. Kommunerna har bostadsförsörjningsriktlinjer i ett eller flera planeringsdokument. En tredjedel av kommunerna arbetar efter ett bostadsförsörjningsprogram medan 18 kommuner har riktlinjer i översiktsplanen och elva kommuner i fördjupningar av översiktsplanen. De flesta kommunerna arbetar förvaltningsövergripande med bostadsfrågor i någon form, men det är få kommuner som arbetar tillsammans med andra kommuner i bostadsfrågor. Detta trots att länet knyts samman allt starkare med hjälp av infrastrukturen och pendlare.

Bostadsbristen gör sig enligt kommunerna särskilt gällande för medelålders och äldre som söker mindre bostad (brist i 27 kommuner), ungdomar (brist i 19 kommuner) och barnfamiljer (brist i 16 kommuner). Med en åldrande befolkning ökar kraven på bra boende för både äldre i behov av anpassade bostäder, men också för medelålders äldre som vill flytta till en mindre bostad. Samtidigt är ungdomar och studenter i behov av billiga små lägenheter i både småorter och större orter.

Skånes 33 kommuner skiljer sig åt i ett flertal avseenden. Några kommuner domineras av storstäder medan andra är relativt glest befolkade landsbygdskommuner. Med detta följer att situationen på bostadsmarknaden i länet varierar och det är svårt att se tydliga mönster i vissa frågor. Samtidigt gör regionförstoring och växande arbetsmarknadsregioner att kommungränserna får minskad betydelse för bostadskonsumenten som kan välja bostad regionalt snarare än lokalt.

# Innehållsförteckning

|   |           |
|---|-----------|
| <b>Inledning</b> .....                            | <b>7</b>  |
| Syfte och frågeställningar .....                  | 7         |
| Metod.....  | 7         |
| Fortsatt arbete .....                             | 7         |
| <b>Skånes utveckling</b> .....                    | <b>9</b>  |
| Befolkning.....                                   | 10        |
| Folkökning .....                                  | 10        |
| Åldersstruktur.....                               | 13        |
| Boende, arbete och pendling.....                  | 13        |
| Regionförstoring.....                             | 14        |
| Arbetsmarknadsregioner.....                       | 14        |
| <b>Läget på bostadsmarknaden</b> .....            | <b>17</b> |
| Bostadsbeståndet .....                            | 18        |
| Allmännyttan .....                                | 20        |
| Bostadsproduktion.....                            | 20        |
| Hinder för ökat bostadsbyggande .....             | 23        |
| Prisutveckling.....                               | 24        |
| Kommunernas olika förutsättningar .....           | 26        |
| <b>Bostadsförsörjning</b> .....                   | <b>27</b> |
| Bostadsplanering.....                             | 27        |
| Riktlinjer för bostadsförsörjning.....            | 28        |
| Bostadsplanering och samarbete .....              | 29        |
| Förvaltningsövergripande samarbete.....           | 29        |
| Kommunöverskridande samarbete .....               | 30        |
| Särskilt aktuella frågor i kommunerna.....        | 30        |
| Bostadsförmedling.....                            | 32        |
| <b>Bostadssituationen för vissa grupper</b> ..... | <b>33</b> |
| Medelålders och äldre .....                       | 33        |
| Unga och studenter .....                          | 34        |
| <b>En regional bostadsmarknad?</b> .....          | <b>37</b> |
| Regionförstoring .....                            | 37        |
| Mellankommunalt samarbete.....                    | 37        |
| Analyser av de lokala bostadsmarknaderna .....    | 37        |
| <b>Referenser</b> .....                           | <b>38</b> |
| <b>Bilaga 1 Bostadsbristen i Skåne</b> .....      | <b>39</b> |

## Figurer

|  |    |
|--|----|
| Figur 1 Skånes kommuner .....  | 9  |
| Figur 2 Skånes .....   | 10 |
| Figur 3 Procentuell folkökning i riket och i Skåne .....                       | 11 |
| Figur 4 Folkökning åren 1980-2006, i absoluta tal .....                        | 11 |
| Figur 5 Åldersstrukturen i Skåne 2006, jämfört med riket .....                 | 13 |
| Figur 6 Arbetsmarknadsregioner i Skåne .....                                   | 15 |
| Figur 7 Lokala FA-regioner.....  | 16 |
| Figur 8 Kommunernas bedömning av läget på bostadsmarknaden .....               | 17 |
| Figur 9 Kommunernas bedömning av bostadsmarknadsläget år 2000-2007 .....       | 18 |
| Figur 10 Upplåtelseformer för det totala beräknade bostadsbeståndet 2004 ..... | 19 |
| Figur 11 Antal färdigställda lägenheter i Skåne efter upplåtelseform .....     | 21 |
| Figur 12 Förväntat och faktiskt byggande i Skåne 2000-08 .....                 | 21 |

## Tabeller

|  |    |
|--|----|
| Tabell 1 Folkmängd och flyttningar i Skånes kommuner .....               | 12 |
| Tabell 2 Antal sålda lägenheter i allmännyttan 2006.....                 | 20 |
| Tabell 3 Förväntat påbörjande av bostäder i nyproduktion .....           | 22 |
| Tabell 4 Huvudsakliga hinder för bostadsbyggandet just nu .....          | 23 |
| Tabell 5 Priser på bostadsrätter och villor i Skånes kommuner.....       | 25 |
| Tabell 6 Kommuner som har antagit riktlinjer för bostadsförsörjning..... | 28 |
| Tabell 7 Förvaltningsövergripande samarbete med bostadsförsörjning ..... | 29 |
| Tabell 8 Förvaltningar som ingår i grupper för bostadsförsörjning .....  | 29 |
| Tabell 9 Särskilt aktuella frågor i kommunerna just nu .....             | 31 |
| Tabell 10 Finns det någon form av förturssystem i kommunen? .....        | 32 |



# Inledning

Landets länsstyrelser har sedan flera år tillbaka åt Boverket administrerat en årlig bostadsmarknadsenkät i kommunerna. Resultatet används dels av Boverket för att göra en nationell rapport och dels av länsstyrelserna för regionala analyser. Årets analys av Skåne län speglar läget i januari 2007 med utblick i vissa frågor för 2008. Analysen bygger på kommunernas egna bedömningar vid svarstillfället. I den expansiva situation vi idag befinner oss kan en del av svaren redan ha hunnit bli inaktuella.

## Syfte och frågeställningar

Syftet med bostadsmarknadsanalysen 2007 för Skåne är att visa resultat från enkäten och att analysera och sammanfatta läget på bostadsmarkanden i länet. Analysen har att visa dagens situation och att se på förändringar och blicka framåt i tiden. Ett annat syfte är att till Boverket och regeringen redovisa länsstyrelsens uppdrag i regleringsbrevet i fråga om i vilken omfattning kommunerna har antagit riktlinjer för bostadsförsörjning, hur planeringen av bostadsförsörjning samordnas med övrig kommunal, mellan-kommunal och regional verksamhet samt hur länsstyrelsen har verkat i uppdraget att lämna råd, information och underlag till kommunerna för deras planering av bostadsförsörjning.

Vår ambition är att årets analys kan belysa olika frågeställningar som berör och påverkar bostadssituationen i länet och ge underlag för fortsatt diskussion och samarbete mellan Skånes kommuner.

## Metod

Bostadsmarknadsenkäten ger kommunernas perspektiv på bostadsläget utifrån givna frågeställningar och i många fall givna svarsalternativ. I analysen har vi valt att komplettera bilden med befintlig statistik från bland andra Region Skåne och Statistiska Centralbyrån.

## Fortsatt arbete

Årets analys har visat några frågeställningar som för Skånes vidkommande finns skäl att speciellt följa under året och inför nästa enkät. Bostadsbristen generellt, och specifikt för medelålders och äldre personer, samt pendling till och från Danmark respektive intilliggande län, är frågor som behöver en djupare analys framöver.

Länsstyrelsen har under våren 2007 på en seminariedag om Strukturbild Skåne arbetat kring regionala utvecklingsteman tillsammans med Region Skåne. Samarbetet mellan Länsstyrelsen och Region Skåne kring regionala bostadsfrågor kommer att fortgå framöver. Till föreliggande rapport har Region Skåne bidragit med underlag till befolkningsavsnittet, kartor och kommentarer. Inom Länsstyrelsen kommer det tvärssektoriella samarbetet med sociala sektionen och integrationsavdelningen kring bostadsförsörjning att intensifieras.



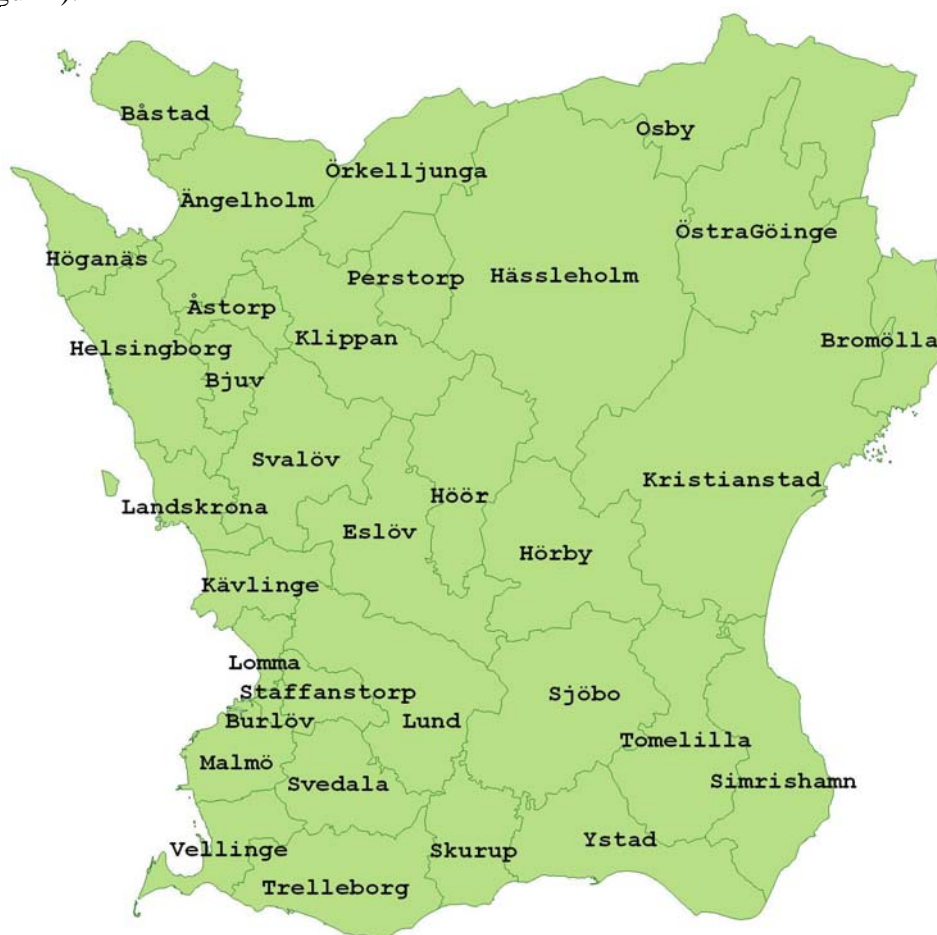


# Skånes utveckling

Skånes befolkning ökar kraftigt och vid årsskiftet 2006/2007 uppgick invånarantalet till 1 184 500 personer. Samtidigt går ekonomin i Öresundsregionen på högvarv och pendlingen inom Skåne och över Öresund ökar i snabb takt. I detta kapitel vill vi översiktligt beskriva befolkningsutvecklingen och regionförstoringen i Skåne för att ge bakgrund till villkoren på bostadsmarknaden och för bostadsplanering.

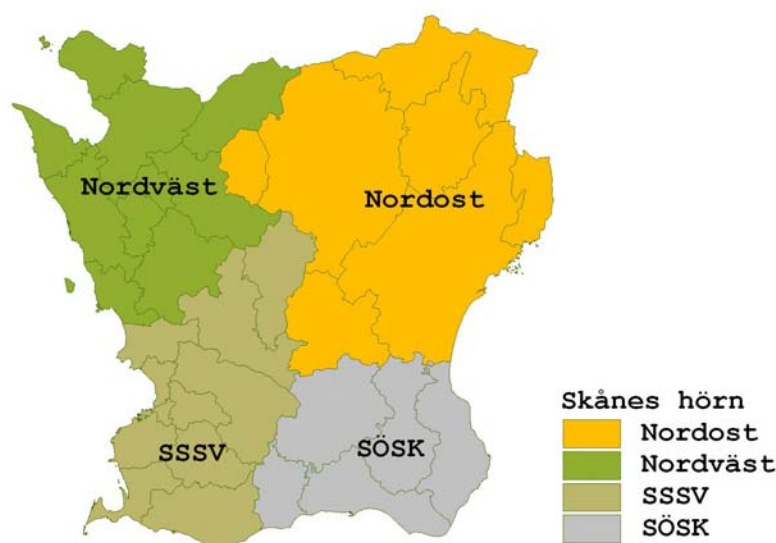
Förutsättningarna i Skånes 33 kommuner varierar kraftigt. Flera större tätorter dominerar utvecklingen samtidigt som landsbygden utgör en viktig del av Skånes karaktär och näringsverksamhet. Bostadsmarknadsvillkoren skiljer sig åt i landsbygdskommuner och storstadskommuner samtidigt som tillgängligheten mellan tätorter i Skåne är så pass god att det inte går att bortse från utvecklingen i övriga delar av länet och Öresundsregionen.

I föreliggande rapport är den minsta analysenheten kommunen, men ibland kan det vara relevant att dela in regionen i de fyra samarbetsorgan som bildats av Skånes kommuner (se figur 2).



**Figur 1** Skånes kommuner

Kommunsamarbetet i regiondelarna, Skåne Nordväst, Skåne Nordost, sydöstra Skåne (SÖSK) och Samverkan Skåne sydväst (SSSV),<sup>1</sup> har pågått mer eller mindre intensivt under en längre tid och är ett vanligt sätt att dela in länet i delregioner. I nästföljande avsnitt används denna indelning för att beskriva befolkningsutvecklingen i regionen.



Figur 2 Kommunsamarbeten i Skåne

## Befolkning

Befolkningen i Skåne är främst koncentrerad till kustnära områden och hälften av länets invånare bor i den sydvästra delen.<sup>2</sup> En fjärdedel bor i nordväst, i nordost en sjättedel och i sydöst en trettondel av befolkningen. Majoriteten av länets invånare bor i tätorter (87 procent)<sup>3</sup>.

## Folkökning

Folkökningen har aldrig tidigare varit så stor i Skåne som under 2006 då folkmängden ökade med ca 15 000 personer. Det är huvudsakligen invandringen som ligger bakom folkökningen (två tredjedelar av ökningen). Dels har inflyttade danskar ökat kraftigt sedan Öresundsbron färdigställdes år 2000, dels har antalet asylsökande som kommer till Skåne varit stort, liksom anhöriginvandringen. De senaste åren har även invandringen från de nya EU-länderna ökat.

Befolkningsmässigt har Skåne har följt rikets utveckling, men de senaste 20 åren har nivån på folkökningen varit högre i Skåne. De år då invandringen varit stor har skillnaden mellan Skåne och riket varit särskilt stor. Den rekordstora invandringen år 2006 ledde till att skillnaden mellan Skåne och riket var större än någonsin tidigare. Diagrammet nedan visar den procentuella folkökningen i riket och i Skåne.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> Skåne Nordväst: Bjuv, Båstad, Helsingborg, Höganäs, Klippan, Landskrona, Svalöv, Åstorp, Ängelholm, Örkeljunga,

Skåne Nordost: Bromölla, Hässleholm, Hörby, Kristianstad, Osby, Perstorp, Östra Göinge,

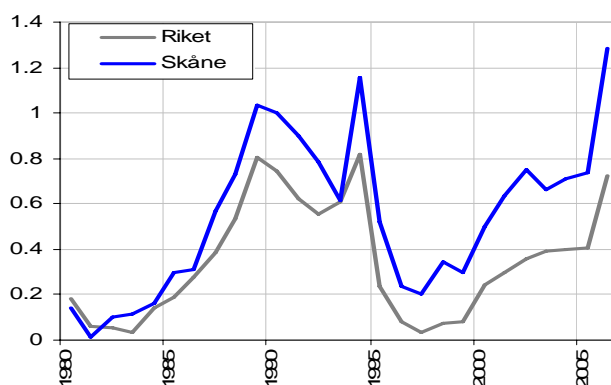
SÖSK: Simrishamn, Skurup, Sjöbo, Tomelilla och Ystad,

SSSV: Burlöv, Eslöv, Höör, Kävlinge, Lomma, Lund, Malmö, Staffanstorp, Svedala, Trelleborg, Vellinge

<sup>2</sup> Om inget annat anges baseras avsnittet om befolkning på underlag från Christian Skarman, Region Skåne.

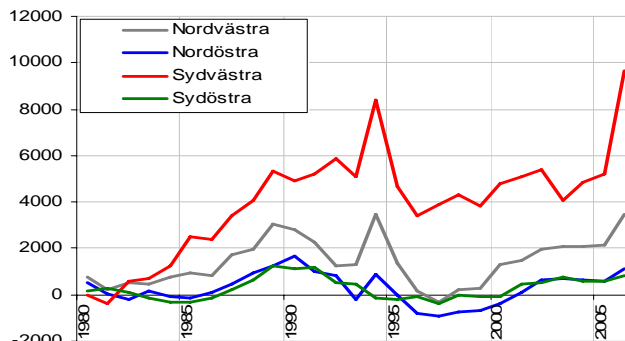
<sup>3</sup> Region Skåne 2006:13

<sup>4</sup> SCB 2007



**Figur 3** Procentuell folkökning i riket och i Skåne

Befolkningsutvecklingen i Skånes fyra regiondelar följer samma mönster som riket men nivån på folkökningen skiljer sig kraftigt åt. Folkmängden ökar mest i sydvästra delen. Hit söker sig de flesta av de danskar som flyttar till Skåne, liksom en stor del av de invandrare som kommer från länder utanför norden. Folkökningen är även stor i nordvästra Skåne. I flyttningsutbytet inom länet är nordvästra Skåne den stora vinnaren, till skillnad från sydvästra som är den regiondel som tappar flest flyttare till övriga delar av Skåne län. I de östra delarna av Skåne är befolkningsutvecklingen något svagare. I sydöstra Skåne beror den relativt svaga folkökningen främst på en äldre befolkning, medan det i nordöstra delen främst beror på ett negativt flyttningsöverskott. Ändå ligger folkökningstakten i östra Skåne en bit över riksgenomsnittet om man bortser från storstadsområdena. Diagrammet nedan visar regiondelarnas folkökning sedan 1980.<sup>5</sup>



**Figur 4** Folkökning åren 1980-2006, i absoluta tal

Antalet danskar som flyttar till Skåne har ökat rejält sedan Öresundsbron stod färdig. År 1998 flyttade ca 500 danskar till Skåne och år 2005 uppskattas antalet inflyttade danskar vara ca 3 000.<sup>6</sup> Från Skåne till Själland flyttade ungefär hälften så många svenskar. Drivkrafter bakom det ökande antalet inflyttare från Danmark är lägre bostadspriser, bilpriser och levnadskostnader och bättre bostadsstandard enligt en rapport från.<sup>7</sup> Många behåller jobbet i Köpenhamn efter flytten till Skåne vilket gör att man gärna bosätter sig nära Öresundsförbindelsen. Genomsnittsåldern på dem som flyttar är 30 år och den typiske inflyttaren är en ung danskfödd man utan barn.<sup>8</sup>

<sup>5</sup> SCB 2007

<sup>6</sup> Öresundsbro konsortiet och Öresundskomiteen 2006

<sup>7</sup> Ibid.

<sup>8</sup> Öresundsinstitutet 2006

Tabellen nedan visar folkmängd och flyttningar i Skånes kommuner. Samtidigt som länets tre största städer Malmö, Helsingborg och Lund vinner invånare från Sverige och utlandet mister de medborgare till övriga delar av länet. Statistik kring befolkningsförändringar är en viktig källa till analysen för bostadsförsörjning i regionen som helhet och i de enskilda kommunerna.

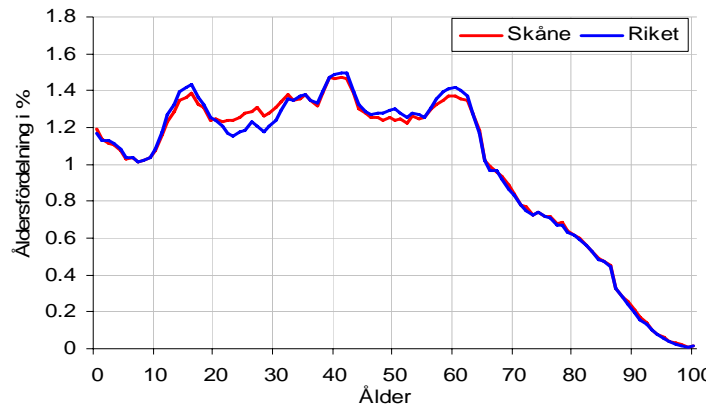
**Tabell 1** Folkmängd och flyttningar i Skånes kommuner<sup>9</sup>

|                  | Folk-<br>mängd   | Folk-<br>ökning | Födel-<br>se-<br>över-<br>skott | Flyttningar   |                 |               | Flyttningsnetto<br>Därav mot: |                   |               |
|------------------|------------------|-----------------|---------------------------------|---------------|-----------------|---------------|-------------------------------|-------------------|---------------|
|                  |                  |                 |                                 | Inflyttade    | Ut-<br>flyttade | Totalt        | Egna<br>länet                 | Övriga<br>Sverige | Ut-<br>landet |
| Malmö            | 276 244          | 4 973           | 969                             | 19 814        | 15 795          | 4 019         | - 1 881                       | 961               | 4 939         |
| Helsingborg      | 123 389          | 1 327           | 94                              | 7 025         | 5 789           | 1 236         | -93                           | 416               | 913           |
| Lund             | 103 286          | 1 029           | 526                             | 8 967         | 8 456           | 511           | - 105                         | 454               | 162           |
| Kristianstad     | 76 540           | 625             | 92                              | 3 407         | 2 882           | 525           | 93                            | 12                | 420           |
| Hässleholm       | 49 381           | 233             | - 69                            | 1 997         | 1 695           | 302           | 72                            | - 91              | 321           |
| Trelleborg       | 40 320           | 490             | 41                              | 1 981         | 1 530           | 451           | 219                           | - 22              | 254           |
| Landskrona       | 40 018           | 672             | - 3                             | 2 873         | 2 193           | 680           | - 25                          | 112               | 593           |
| Ängelholm        | 38 682           | 335             | - 7                             | 1 924         | 1 585           | 339           | 167                           | 80                | 92            |
| Vellinge         | 32 270           | 548             | 131                             | 1 856         | 1 435           | 421           | 323                           | 21                | 77            |
| Eslöv            | 30 437           | 350             | 114                             | 1 764         | 1 520           | 244           | 110                           | 5                 | 129           |
| Ystad            | 27 398           | 278             | -46                             | 1 485         | 1 161           | 324           | 227                           | 61                | 36            |
| Kävlinge         | 27 369           | 665             | 187                             | 1 729         | 1 254           | 475           | 349                           | 62                | 64            |
| Höganäs          | 23 857           | 375             | -12                             | 1 447         | 1 060           | 387           | 230                           | 38                | 119           |
| Staffanstorps    | 20 840           | 238             | 116                             | 1 340         | 1 218           | 122           | 48                            | 14                | 60            |
| Lomma            | 19 434           | 580             | 72                              | 1 414         | 904             | 510           | 414                           | 59                | 37            |
| Simrishamn       | 19 418           | - 7             | - 138                           | 973           | 847             | 126           | - 58                          | 80                | 104           |
| Svedala          | 18 988           | 272             | 107                             | 1 115         | 953             | 162           | 61                            | 23                | 78            |
| Sjöbo            | 17 721           | 220             | 17                              | 1 205         | 1 003           | 202           | 62                            | 29                | 111           |
| Klippan          | 16 106           | 58              | 1                               | 1 012         | 953             | 59            | - 34                          | - 8               | 101           |
| Burlöv           | 15 662           | 342             | 57                              | 1 390         | 1 107           | 283           | 83                            | -14               | 214           |
| Höör             | 14 777           | 173             | 3                               | 939           | 778             | 161           | 97                            | 10                | 54            |
| Skurup           | 14 703           | 288             | 33                              | 1 076         | 822             | 254           | 126                           | 36                | 92            |
| Hörby            | 14 540           | 266             | 23                              | 975           | 732             | 243           | 107                           | 63                | 73            |
| Bjuv             | 14 199           | 192             | 36                              | 1 121         | 966             | 155           | - 65                          | 49                | 171           |
| Båstad           | 14 170           | 126             | -30                             | 860           | 704             | 156           | -68                           | 138               | 86            |
| Östra Göinge     | 13 886           | - 105           | - 12                            | 737           | 831             | - 94          | - 184                         | - 95              | 185           |
| Åstorp           | 13 885           | 344             | 50                              | 1 198         | 899             | 299           | 64                            | 46                | 189           |
| Svalöv           | 13 055           | 43              | 21                              | 958           | 937             | 21            | - 112                         | 57                | 76            |
| Tomelilla        | 12 719           | 37              | - 37                            | 824           | 753             | 71            | - 37                          | 26                | 82            |
| Osby             | 12 634           | 34              | - 33                            | 6 72          | 608             | 64            | -80                           | 22                | 122           |
| Bromölla         | 12 145           | 47              | 43                              | 477           | 474             | 3             | 0                             | - 27              | 30            |
| Örkelljunga      | 9 529            | - 24            | - 23                            | 538           | 541             | - 3           | - 42                          | - 4               | 43            |
| Perstorp         | 6 898            | 12              | 4                               | 494           | 486             | 8             | -68                           | 4                 | 72            |
| <b>Skåne län</b> | <b>1 184 500</b> | <b>15 036</b>   | <b>2 327</b>                    | <b>36 779</b> | <b>24 063</b>   | <b>12 716</b> | <b>-</b>                      | <b>2 617</b>      | <b>10 099</b> |

<sup>9</sup> Källa: SCB 2007

## Åldersstruktur

Åldersstrukturen på Skånes befolkning påminner om rikets med undantaget av ålderskategorin 20-35 år som är överrepresenterad i Skåne. I åldrarna 20-25 år är inrikesinflyttningen stor medan invandringen är störst bland 25-30-åringarna. Diagrammet nedan visar åldersstrukturen i Skåne jämfört med riket.<sup>10</sup>



Figur 5 Åldersstrukturen i Skåne 2006, jämfört med riket

Åldersstrukturen skiljer sig åt i de olika regiondelarna. Yngst är medelåldern i sydvästra Skåne och äldst är den i sydöstra delen. I sydväst är en stor andel av befolkningen mellan 25 och 30 år, medan denna grupp är väldigt liten i de andra regiondelarna. Sydvästra Skåne lockar till sig många ungdomar från andra län och från utlandet. De östra delarna har däremot en relativt stor utflyttning av ungdomar. Sydöstra Skåne har även en ovanligt hög ålder på sina inflyttare.

Yngre personer tenderar att vara mer flyttbenägna än äldre. Ungdomar flyttar när de börja studera eller arbeta. Rörligheten är också hög i samband med stora händelser i livet som giftermål, skilsmässa, man får nytt jobb eller blir arbetslös, påbörjar eller avslutar studier. Enligt rapporten Strukturbild Skåne är det vanligt att småbarnsfamiljer lämnar städerna för att flytta till en mindre ort där det är lättare att hitta marknära bostad nära naturen. Personer med hög utbildningsnivå och kvinnor flyttar generellt något oftare än övriga befolkningen. Speciella intressen kan också göra att man väljer att flytta. I takt med stigande ålder ökar förankringen till hemorten. Men tendenser i Skåne liksom i andra regioner är också att personer i övre medelåldern flyttar till fritidshus som permanentas.<sup>11</sup>

## Boende, arbete och pendling

Valet av bostadsort avgörs av många faktorer sammantaget, till exempel flyttarens livssituation och möjligheter att finna arbete, liksom ortens attraktivitet i vid mening, så kallade push och pull-faktorer. Push-faktorer är egenskaper på bostadsorten som gör att man tvingas eller vill flytta (till exempel svårt att få jobb, inga möjligheter att studera, bostadsbrist). Pull-faktorer är de egenskaper som drar eller attraherar inflyttare (till exempel möjligheter att få ett arbete, utbildning, större/mindre bostad, eller att utöva fritidsaktiviteter). Nutida forskning pekar på att arbetet har fått allt mindre betydelse som skäl till att flytta. I det postindustriella samhället har värderingar om livskvalitet och god boendemiljö kommit att framstå som allt viktigare i och med att det har blivit

<sup>10</sup> SCB 2007

<sup>11</sup> Region Skåne 2006

möjligt att bo i en ort, och pendla till arbetet i en annan ort. Arbetet är viktigt, men det är snarare *arbetsmarknadsregioner* som inverkar på bosättningsmönstret.<sup>12</sup> Samtidigt har tendensen att arbetsplatser flyttar till arbetskraften de eftersöker, snarare än att arbetstugaren flyttar till arbetet, ökat.

### Regionförstoring

Under 1900-talet ökade människors möjligheter att förflytta sig över stora avstånd i mycket snabb takt. Vi rör oss över allt större ytor både i vardagens arbetspendling eller fritidssysselsättningar, och i längre arbetsresor och semesterresor. Regionförstoring innebär att vi i ökande utsträckning kan förflytta oss över stora avstånd under en och samma dag till arbetet, för att handla, göra ärenden eller utöva fritidsaktiviteter. Detta skeende är inte nytt men det förändrar möjligheten att välja bostadsort. Smärtgränsen för hur länge vi vill pendla enkel väg till arbetet brukar sägas vara 45-60 minuter, och i dagsläget hinner pendlaren långt i Öresundsregionen på dessa minuter. Förutsättningarna för att pendla till arbetet är mycket goda i stora delar av Skåne. Få resor behöver ta mer än en timma med bil och kollektivtrafiken är väl utbyggd i stora delar av länet. Ibland talas det om att Skåne har blivit mer ”runt”, med vilket man menar att den geografiska tillgängligheten i länet har ökat för alla. Allt fler väljer att pendla till arbetsorten i en annan kommun istället för att flytta.<sup>13</sup>

I länet når 82 procent av den förvärvsarbetande befolkningen över 100 000 arbetstillfällen (en femtedel av arbetstillfällena) med bil. Med kollektivtrafik är motsvarande siffra 32 procent.<sup>14</sup> Flygplatser och fjärrtågsstationer finns på nära avstånd för många, ofta inte längre än 30 minuter bort med bil. Fortfarande är kollektivtrafiken tätast i västra Skåne av naturliga skäl. Det är där den största delen av befolkningen bor och arbetar, vilket också gör att järnvägen är tungt belastad i denna del av regionen. Samtidigt är flera stationer underutnyttjade vilket tyder på att här finns stora möjligheter att planera för stationsnära boende utan stora infrastrukturinvesteringar. Nära hälften av Skånes invånare har mindre än två kilometer till en järnvägsstation.

### Arbetsmarknadsregioner

Det finns flera sätt att analysera pendling och relationen mellan arbetsplatsen och bostaden. Ett av dessa är SCBs indelning av kommunerna i *lokala arbetsmarknadsregioner* (LA-regioner) som kan utgöra en enhet för att analysera bostadsmarknaden eftersom dessa visar hur befolkningen valt att bosätta sig i förhållande till arbetet.<sup>15</sup>

År 1970 fanns det 16 lokala arbetsmarknadsregioner i Skåne. Idag finns det tre med centrum i Malmö-Lund, Kristianstad och Älmhult som drar pendlare från Osby. Figur 6 illustrerar de skånska arbetsmarknadsregionerna samt hur stark kopplingen inom dem är. Det är viktigt att komma ihåg när det gäller bostadsmarknaden och arbetsmarknads-

---

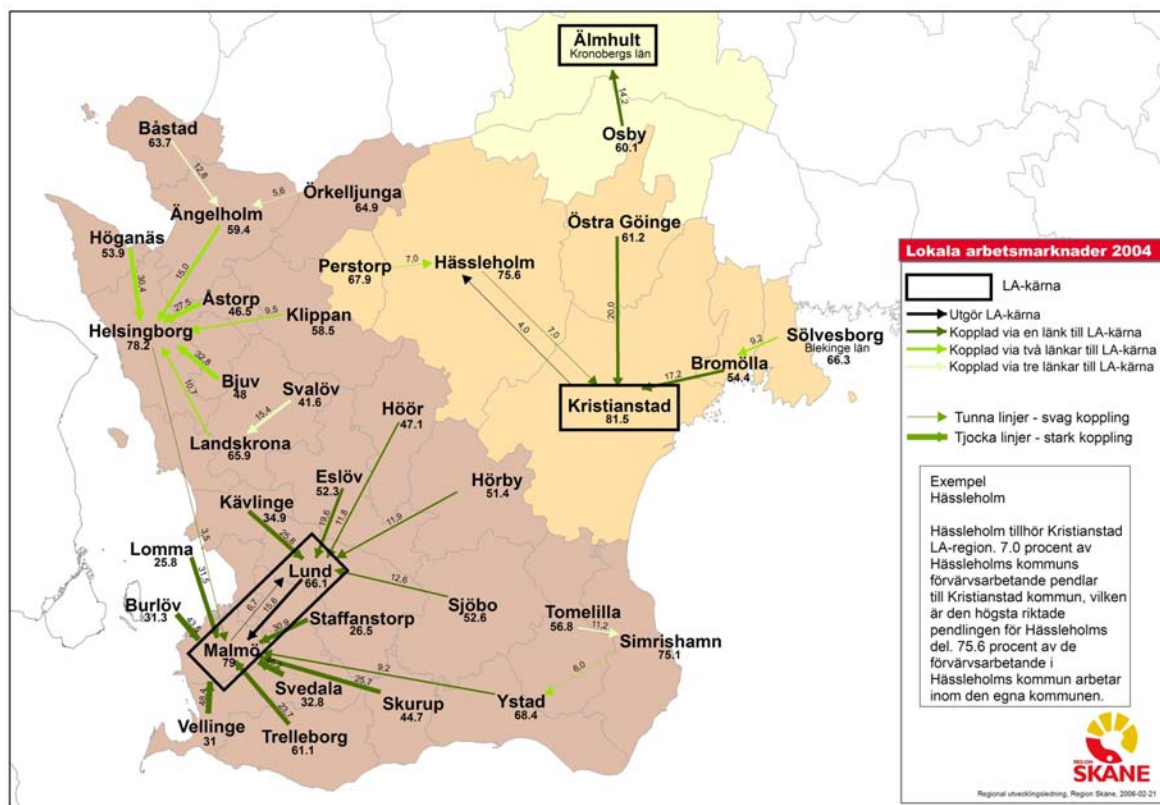
<sup>12</sup> För en utförligare diskussion se t ex Björk (2006)

<sup>13</sup> Boverket 2002

<sup>14</sup> Alla siffror i detta avsnitt utgår från Region Skåne (2006) om inget annat anges.

<sup>15</sup> En arbetsmarknadsregion definieras av SCB genom att mindre än 20 procent av den förvärvsarbetande befolkningen pendlar till en annan kommun för att arbeta. Arbetspendlingen från centrat till en och samma kommun får heller inte överstiga 7,5 procent. De kommuner som inte är lokala centra förs till den kommun dit flest förvärvsarbetande pendlar. Fram till 2000 utgjorde Helsingborg med omliggande kommuner en arbetsmarknadsregion. Idag pendlar 3,5 procent av den förvärvsarbetande befolkningen till Malmö vilket inte är mer än före år 2000. Anledningen till att Helsingborg kom att ingå i Malmös arbetsmarknadsregion är istället att fler personer började pendla ut från Helsingborg till andra kommuner vilket gjorde att man passerade gränsvärdena för att utgöra en egen region.

regionerna är att de ser olika ut för olika grupper. Ett exempel är att det finns tre arbetsmarknadsregioner för män, men fem för kvinnor i Skåne (eftersom kvinnor i större utsträckning arbetar nära hemmet). I Skåne pendlar kvinnor i genomsnitt 9,9 km enkel väg till arbetet och män 12,3 km. Högutbildade har generellt sett också större lokala arbetsmarknadsregioner.

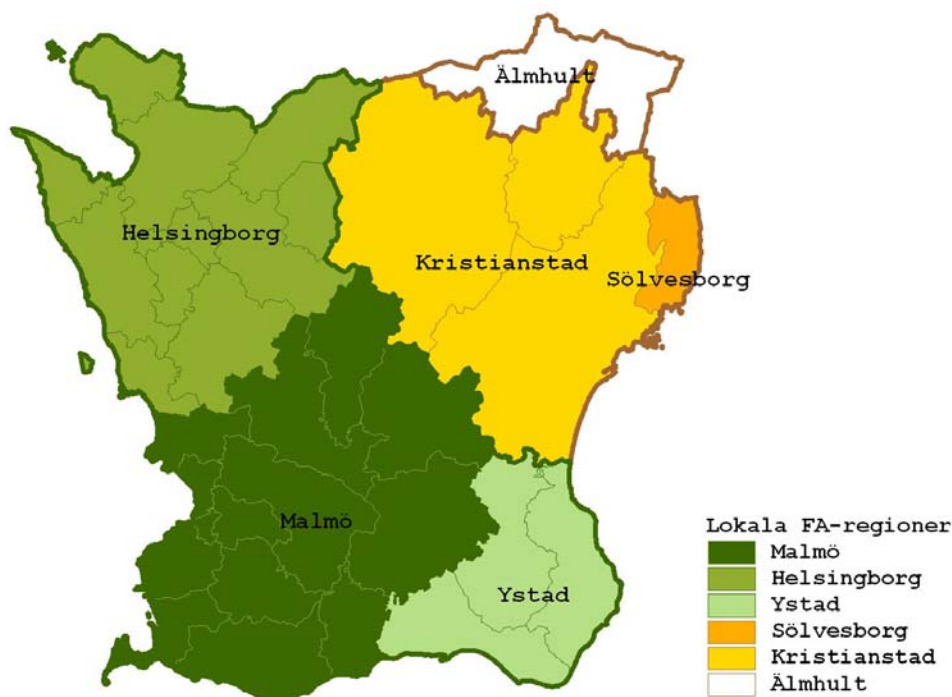


Figur 6 Arbetsmarknadsregioner i Skåne<sup>16</sup>

En annan typ av regionindelning som baseras på pendlingsmönster är Nuteks indelning i funktionella arbetsmarknadsregioner (FA-regioner), se figur 7. Helsingborg, Ystad och Malmö ingår i Malmöregionen och Älmhult, Sölvesborg och Kristianstad ingår i Kristianstadsregionen. Indelningen i FA-regioner baseras både på pendlingsmönster idag och på framtida pendlingsmönster vilket betyder att man räknar med att indelningen ska ligga fast i minst tio år.<sup>17</sup> Kartbilderna är ganska lika varandra och visar tydligt hur vardagslivet för skåningarna sker över allt större geografiska ytor. Figur 7 visar FA-regionerna med delregioner i Skåne. Gröna nyanser tillhör Malmöregionen och gula nyanser Kristianstadsregionen. Enligt FA-indelningen hör Perstorp till Malmöregionens arbetsmarknad.

<sup>16</sup> Källa: Region Skåne

<sup>17</sup> Indelningen baseras på dagens pendlingsmönster (hur många som pendlar över en kommungräns), men också på arbetspendlingens utveckling över tid, samverkande pendlingsströmmar i en region, pendlingsens absoluta storlek, framtida trafikinvesteringar och annan information som om möjliga påverkansfaktorer på pendlingsmönstret. Nutek påpekar att indelningen är av normativ karaktär och används i analyser och modeller för t ex prognosystem. Mer information finns på [www.nutek.se](http://www.nutek.se)



Figur 7 Lokala FA-regioner.

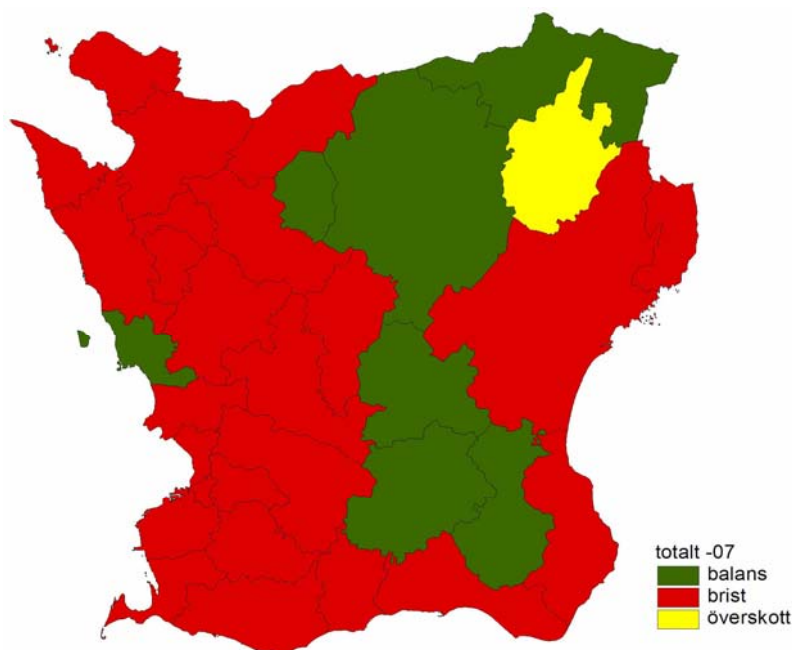
Samtidigt som allt större pendlingsregioner betyder att arbete och bostad blir mer åtskilt har det den positiva effekten att matchningen på arbetsmarknaden kan förbättras, fler kan få ett arbete som passar dem och deras utbildning. Arbetsplatserna är främst lokaliserade till storstäderna Malmö, Lund, Helsingborg och Kristianstad. Särskilt stor är koncentrationen av arbetstillfällena i den sydvästra delen av länet. Paradoxalt nog är det i städerna med flest arbetstillfällen som den största andelen arbetslösa finns (Malmö och Helsingborg). Även Landskrona, Ängelholm, Höganäs, några av de mindre tätorterna öster om Helsingborg, Hässleholm, Kristianstad, Trelleborg, Skurup och Ystad har en märkbart högre andel arbetslösa än andra orter i Skåne.

Mer kunskap behövs om pendlingsmönster i Skåne och under hösten 2007 genomför Skånetrafiken en resvaneundersökning i Skånes kommuner. För att underlaget ska bli tillräckligt är det viktigt att kunna genomföra undersökningen i Skånes alla kommuner. Befolkningsutveckling, flyttmönster, pendlingsströmmar och arbetsmarknad är viktiga att analysera ur ett bostadsförsörjningsperspektiv. Möjligheten att pendla över stora delar av Skåne och Danmark förändrar förutsättningarna för bostadskonsumtionen, byggföretag och inte minst kommuner som planerar för framtiden.



## Läget på bostadsmarknaden

För 2007 redovisas bostadsbrist i den västra halvan av Skåne och alla kustkommuner utom Landskrona. I Skånes centrala och nordöstra delar råder balans på bostadsmarknaden totalt sett enligt kommunernas bedömning. Även om balans anges, kan brist finnas på centralorten (Osby och Hörby). Totalt redovisar 25 kommuner bostadsbrist och sju kommuner har balans på bostadsmarknaden. I dagsläget finns överskott på bostäder endast i en kommun (Östra Göinge).<sup>18</sup> Kartbilden nedan visar bostadsmarknadsläget enligt kommunerna i Skåne i januari 2007.

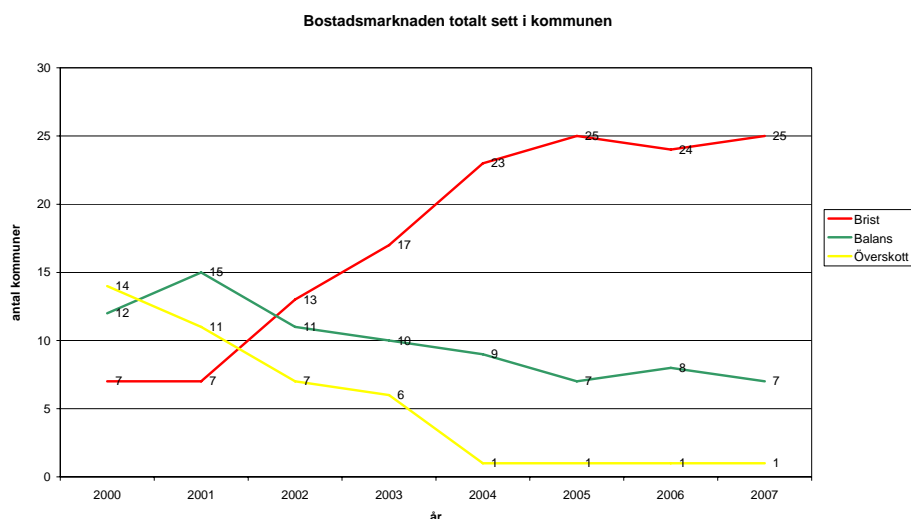


**Figur 8** Kommunernas bedömning av läget på bostadsmarknaden

I seklets början var det relativt enkelt att finna en bostad utanför Skånes storstads-kommuner men antalet kommuner som redovisar brist har stadigt ökat medan kommuner med brist eller balans på bostadsmarknaden minskat i antal under den senaste femårsperioden. Runt år 2003 skedde något av ett trendbrott när allt fler skånska kommuner kom att få brist på bostäder. Diagrammet på följande sida illustrerar antalet kommuner som har redovisat brist, balans eller överskott på bostadsmarknaden åren 2000-07.<sup>19</sup> Som en jämförelse visas underlaget i kartor för åren 2000-2007 i bilaga 1.

<sup>18</sup> I Bostadsmarknadsenkäten definieras begreppen *Brist på bostäder* och *Överskott på bostäder* på följande vis: *Brist* innebär att det ständigt finns en större efterfrågan än utbudet, med *Överskott* menas att det ständigt finns fler lediga bostäder eller bostäder till salu än vad som efterfrågas.

<sup>19</sup> År 2002 saknas data för Bjuv och Skurup.



**Figur 9** Kommunernas bedömning av bostadsmarknadsläget år 2000-2007

Enligt kommunernas bedömningar kommer inte trycket på bostadsmarknaden att lätta under 2007-08. Knappt hälften av kommunerna ser ingen påtaglig förändring totalt under perioden medan cirka en tredjedel förväntar sig en *ökad* efterfrågan på bostäder i förhållande till utbudet (alla utom två år kommuner där brist redan råder). Fem kommuner, samtliga med brist totalt, räknar med att efterfrågan på bostäder kommer att *minska* i förhållande till utbudet. Två av dessa kommuner har ett större antal lägenheter planerade i nyproduktion (Lomma och Staffantorp). I länet som helhet ser bristsituationen alltså ut att kvarstå.

## Bostadsbeståndet

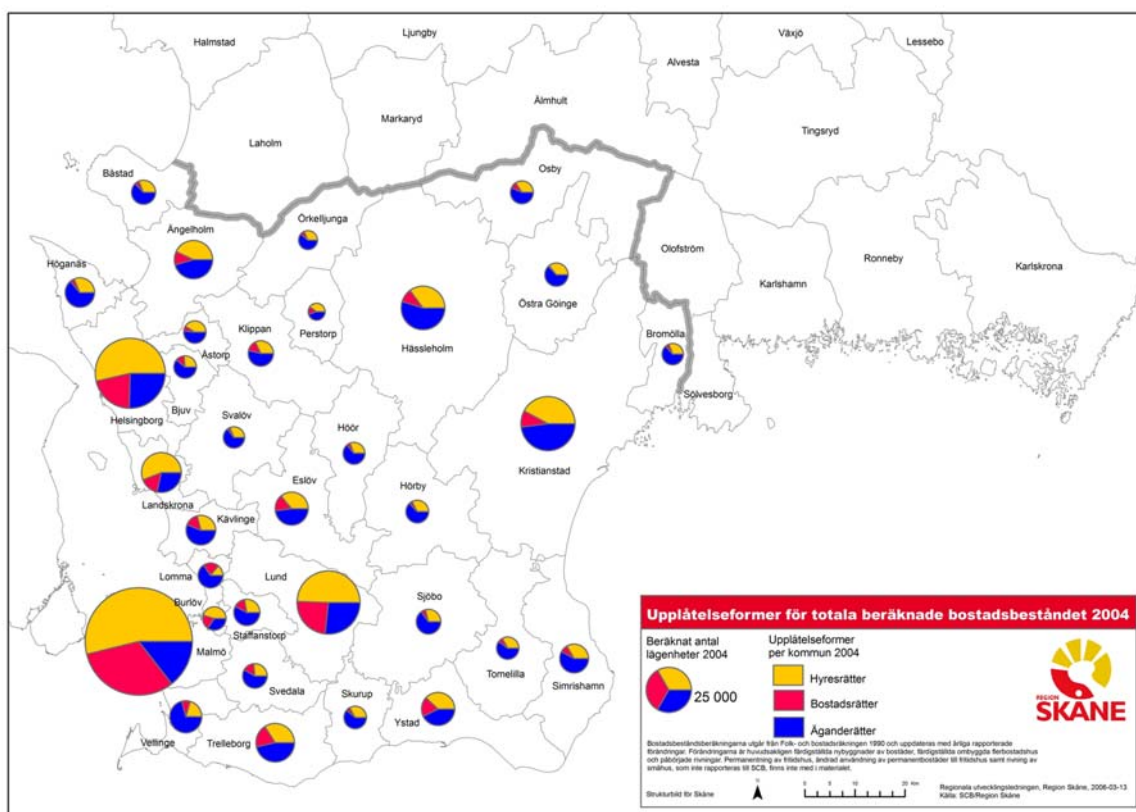
Det beräknade antalet lägenheter i Skåne uppgick 2006 till knappt 565 000.<sup>20</sup> Knappt hälften av bostäderna finns i småhus och drygt hälften i flerbostadshus.<sup>21</sup> Flerbostadshus är vanligast i de större tätorterna. I tätorterna Helsingborg, Landskrona, Malmö, Lund, Eslöv, Hässleholm, Kristianstad, Trelleborg och i Ystad bor mer än hälften av befolkningen i flerbostadshus. I alla tätorter utom Malmö bor mer än en fjärdedel av befolkningen i småhus.

Av det totala antalet lägenheter i Skåne är 38 procent äganderätter, 19 procent bostadsrätter och 43 procent hyresrätter. Äganderätter finns främst i småhus, medan hyresrätterna och bostadsrätter till största delen finns i flerbostadshus. Av det totala antalet hyresrätter i Skåne (drygt 242 000) finns knappt 90 000 inom allmännyttan och av det totala antalet är drygt 10 000 är småhus.<sup>22</sup> Figuren på följande sida visar upplåtelseformer för det totala bostadsbeståndet i Skånes tätorter.

<sup>20</sup> SCB 2007

<sup>21</sup> Om inget annat anges baseras siffrorna på underlag från hämtats från Region Skånes rapport *Strukturbild Skåne*.

<sup>22</sup> SCB 2007



Figur 10 Upplåtelseformer för det totala beräknade bostadsbeståndet 2004<sup>23</sup>

En följdfråga i bostadsmarknadsenkäten handlar om hur kommunerna upplever bostadsbristen uppdelad på upplåtelseform och lägenhetsstorlekar, alternativt generell brist. Kommuner som valt att ange bristen uppdelat på upplåtelseform och storlek visar tydlig brist på små och medelsstora hyresrätter (19 respektive 22 kommuner). De enda kommuner som *inte* anger brist på någon form av hyresrätter är Landskrona och Östra Göinge. Fem kommuner som inte redovisar någon brist på bostadsrätter och egnahem är Ängelholm, Kristianstad, Perstorp, Bjuv och Östra Göinge. En överväldigande majoritet av kommunerna redovisar alltså brist på någon form av boende i länet.

En tredjedel av kommunerna anser att de behöver bygga åtminstone 20-49 nya hyresbostäder och 18 kommuner behöver bygga fler än 50 nya hyresbostäder. Om man summerar den lägsta siffran i respektive intervall uppskattas bristen på hyresrätter till knappt 1700 totalt i Skåne det närmaste året.

Några kommuner har utnyttjat möjligheten att kommentera vissa frågor. I Kävlinge kommun finns en brist på hyresbostäder generellt, men de menar att det inte råder problem med bostadslöshet. Snarare handlar det om sökande som har önskemål om annan boendeform och särskilt rör detta unga och medelålders äldre. Ibland efterfrågas en viss typ av lägenheter. Höör och Östra Göinge konstaterar att det råder brist på marklägenheter i kommunen.<sup>24</sup>

Frågeställningen om flyttkedjor berörs inte i enkäten men är av intresse i analysen särskilt för att begreppet ofta lyfts i diskussionen i kommunerna om vad som skall byggas för att minska bostadsbristen och bristen av rätt sorts bostad. Flyttkedjor innebär

<sup>23</sup> Källa: Region Skåne

<sup>24</sup> Fria svar på frågan.

att när ett hushåll byter bostad uppstår en vakans vilket ger möjlighet för ett annat hushåll att flytta in, vilket i sin tur ger en vakans, osv. Kedjan kan i princip bli hur lång som helst. I teorin byter hushållen oftast ”upp sig” så att en lite mindre, kanske billigare bostad blir ledig. Detta innebär att vid nyproduktion, som oftast är för dyrt för resurssvaga grupper, till exempel ungdomar, uppstår lediga bostäder längre ner i ledet. Detta har använts som argument för att producera relativt stora och dyra lägenheter i städerna. Dock tvistar forskare om huruvida vakanser längre ner i kedjan uppstår så att denna typ av nyproduktion verkligen kan användas som argument även i bostadsförsörjningsfrågor för resurssvaga eller unga hushåll.

### Allmännyttan

I alla Skånes kommuner finns i dagsläget allmännyttiga bostadsbolag med olika variationer av utbud och med olika stor del av det totala bostadsbeståndet i kommunen. Under 2006 såldes någon del av det allmännyttiga beståndet i sex kommuner, totalt 167 bostäder. I huvudsak såldes beståndet på grund av förvaltningstekniska skäl. Nedan visas antal sålda lägenheter i allmännyttan under 2006.

**Tabell 2** Antal sålda lägenheter i allmännyttan 2006

|               | Antal sålda lägenheter i allmännyttan | Till de boende för omvandling av bostadsrätt | Privat till bostadsföretag /fastighetsägare för uthyrning |
|---------------|---------------------------------------|--|---|
| Eslöv         | 31                                    |  | 31  |
| Kristianstad  | 13                                    |  | 13  |
| Landskrona    | 4                                     |  | 4   |
| Lomma         | 1                                     |  |   |
| Osby          | 53                                    |  | 53  |
| Svedala       | 65                                    | 65   |   |
| <b>Totalt</b> | <b>167</b>                            | <b>65</b>                                    | <b>101</b>  |

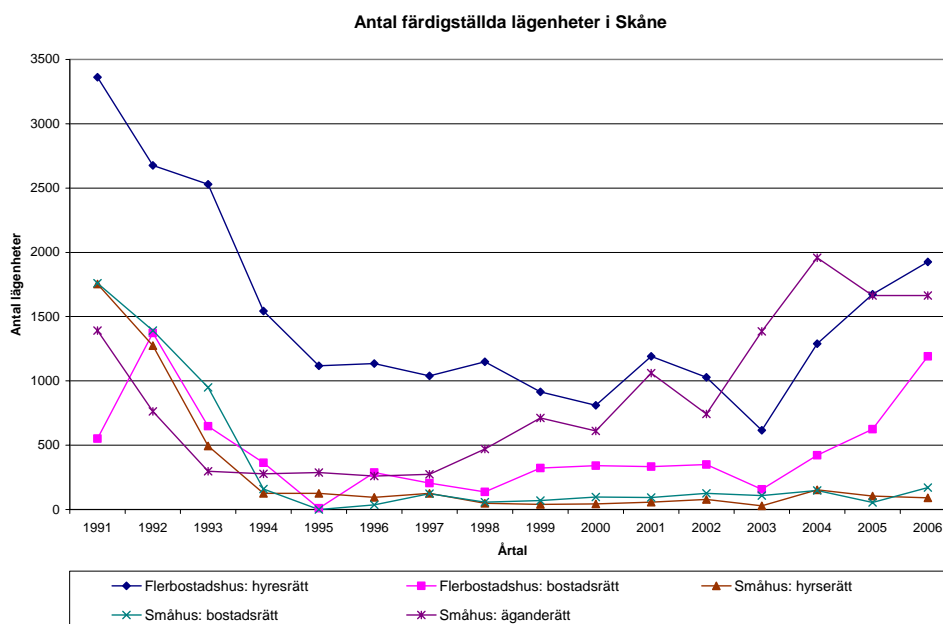
Indikationer på huruvida kommunerna i och med ändrad lagstiftning avser sälja allmännyttan eller ej varierar. I enkäten har två av länets 33 kommuner angivit att de har för avsikt att sälja. Dessa är Lomma och Staffanstorps som planerar att sälja ut det totala beståndet av lägenheter (285 respektive 600 lägenheter) under 2007-08. Frågan har aktualiserats under våren i ytterligare några kommuner som diskuterar försäljning helt eller delvis, till exempel Helsingborg och Staffanstorps. Malmö har tydligt uttalat att de inte avser sälja ut hela eller delar av sin allmännytta.

Frågan om utförsäljning kommer på regeringens uppdrag att följas speciellt av Boverket bland annat genom riktade enkäter. I nuläget bedöms utförsäljning vara av mindre omfattning i Skåne.

### Bostadsproduktion

Under 2006 ökade byggandet snabbt och nära en bostad per hundra invånare påbörjades under året (Boverkets indikatorer februari 2007). Diagrammet på följande sida visar antal färdigställda lägenheter i nyproduktion efter upplåtelseform mellan 1991 och 2006.<sup>25</sup>

<sup>25</sup> Bearbetad statistik från SCB 2007

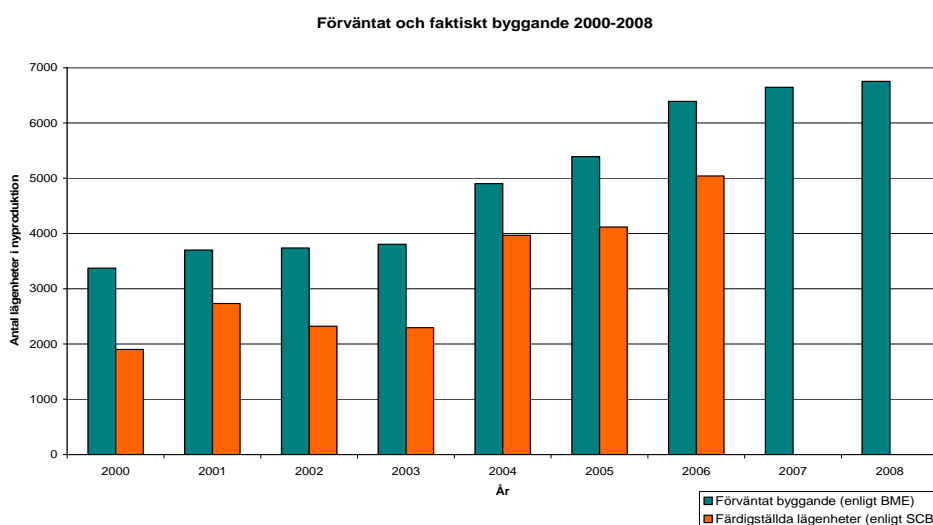


**Figur 11** Antal färdigställda lägenheter i Skåne efter upplåtelseform

Sammanlagt färdigställdes drygt 5 000 bostäder och knappt 1 000 lägenheter tillkom genom ombyggnad. Bostadsproduktionen ligger på en relativt hög nivå. Ändå väntas antalet färdigställda lägenheter öka kraftigt under 2007 samtidigt som antalet påbörjade lägenheter väntas minska.

Bygandet koncentreras allt mer till ”bra lägen” nära service och kommunikationer, men möjligheterna att bygga i dessa lägen är av naturliga skäl begränsade. Enligt Boverkets indikatorer görs bedömningen att det kommer att bli svårare att bygga hyresrätter i mindre och mellanstora orter framöver.<sup>26</sup> Även bygandet av studentbostäder väntas minska. Endast produktionen av äldreboende väntas öka.

I figuren nedan visas förväntad nyproduktion av lägenheter som den redovisats i Bostadsmarknadsenkäten och faktiskt färdigställande enligt statistik från SCB.<sup>27</sup>



**Figur 12** Förväntat och faktiskt byggande i Skåne 2000-08

<sup>26</sup> Februari 2007

<sup>27</sup> SCB 2007

År 2001 bedömde Boverket att det behövdes byggas 5 000 nya lägenheter per år i Skåne fram till 2010.<sup>28</sup> Inte förrän fem år senare, alltså 2006 var byggvolymerna uppe i denna siffra. Nedan visas kommunernas förväntade byggnationen i Skåne under 2007-08. Nära två tredjedelar av kommunerna anser att det skulle behöva byggas mer än den förväntade produktionen. Det förväntade byggandet tenderar att ligga mellan 20 och 40 procent högre än faktiskt färdigställda lägenheter.

Det är framför allt i sydvästra Skåne som bostadsbyggandet sker, men också Helsingborg, Landskrona och Kristianstad står för en anseilig del.

**Tabell 3** Förväntat påbörjande av bostäder i nyproduktion

| Nyproduktion av bostäder | Antal lgh<br>år 2007 | Antal lgh<br>år 2008 | Behöver bygga mer<br>än förväntad<br>produktion 2007-8 |
|--------------------------|----------------------|----------------------|--|
| Malmö                    | 1200                 | 1200                 | X  |
| Helsingborg              | 850                  | 1050                 |  |
| Lund                     | 650                  | 900                  | X  |
| Staffanstorps            | 417                  | 248                  |  |
| Lomma                    | 388                  | 339                  | X  |
| Vellinge                 | 373                  | 272                  | X  |
| Svedala                  | 290                  | 45                   |  |
| Landskrona               | 274                  | 243                  |  |
| Eslöv                    | 230                  | 200                  |  |
| Kristianstad             | 200                  | 150                  | X  |
| Kävlinge                 | 170                  | 230                  | X  |
| Burlöv                   | 165                  | 221                  | X  |
| Höganäs                  | 150                  | 200                  | X  |
| Ängelholm                | 150                  | 200                  | X  |
| Höör                     | 144                  | 99                   |  |
| Ystad                    | 130                  | 280                  | X  |
| Hässleholm               | 120                  | 120                  |  |
| Båstad                   | 100                  | 150                  | X  |
| Trelleborg               | 100                  | 50                   | X  |
| Hörby                    | 70                   | 55                   | X  |
| Simrishamn               | 70                   | 70                   | X  |
| Bjuv                     | 56                   | 41                   | X  |
| Sjöbo                    | 50                   | 70                   | X  |
| Skurup                   | 50                   | 50                   | X  |
| Klippan                  | 40                   | 60                   | X  |
| Åstorp                   | 40                   | 40                   |  |
| Örkelljunga              | 40                   | 40                   | X  |
| Svalöv                   | 35                   | 35                   |  |
| Osby                     | 30                   | 30                   | X  |
| Tomelilla                | 30                   | 30                   |  |
| Bromölla                 | 20                   | 20                   | X  |
| Östra Göinge             | 10                   | 10                   |  |
| Perstorp                 | 4                    | 4                    |  |
| <b>Totalt i länet</b>    | <b>6646</b>          | <b>6752</b>          | <b>21 kommuner</b>                                     |

<sup>28</sup> Boverket 2002

## Hinder för ökat bostadsbyggande

Trots att majoriteten av kommunerna anser att en högre utbyggnadstakt är önskvärd finns det ett flertal hinder för detta. Tabellen nedan visar vilka faktorer som upplevs som hinder för kommunerna.

**Tabell 4** Huvudsakliga hinder för bostadsbyggandet just nu

| Hinder för ökat bostadsbyggande                       | Antal kommuner |
|---|----------------|
| Brist på detaljplanelagd mark i attraktiva lägen      | 20             |
| Höga produktionskostnader                             | 19             |
| Överklaganden av detaljplaner                         | 14             |
| Osäkerhet om framtida subventionsvillkor              | 13             |
| Konflikter med andra allmänna intressen enligt PBL    | 9              |
| Bristande planberedskap                               | 9              |
| Brist på byggarbetskraft                              | 9              |
| Annan orsak   | 9              |
| Osäkerhet om vägdragningar och/eller bullerproblem    | 3              |
| Svag inkomstutveckling för hushållen                  | 2              |
| Svårigheter att få långivare/hårda lånevillkor        | 0              |
| Vikande befolkningsunderlag                           | 0              |
| Kommunen strävar f.n. inte efter att öka befolkningen | 0              |

### Brist på mark i attraktiva lägen

Nära två tredjedelar av kommunerna upplever brist på detaljplanelagd mark i attraktiva lägen som ett hinder för ökat bostadsbyggande. Begreppet attraktiv mark definieras inte och något som saknas i debatten idag är en diskussion om innehållet i begreppet attraktivt läge och det också flitigt använda begreppet attraktivt boende. ”Attraktivt läge” har ofta fått en snäv betydelse och fokus har legat på sjönära lokaliseringar. Kommunikationer och möjlighet till pendling, närhet till natur, social service eller bra bostadsutformning och estetiska värden kan vara andra begrepp som kan ingå, men som sällan förs fram i debatten.

### Höga produktionskostnader

Många av kommunerna anger att höga produktionskostnader utgör ett hinder för ökat bostadsbyggande. Flera stora byggprojekt pågår i Skåne vilket har lett till risk för kapacitetsbrist och att byggpriserna har pressats uppåt vilket kan leda till mindre omfattande bostadsbyggande än förväntat enligt Boverket.<sup>29</sup>

### Överklagande av detaljplaner

Överklagande av detaljplaner utgör enligt kommunerna också ett hinder för ökat bostadsbyggande. Under *Annan orsak* anger en kommun att handläggningstider på länsstyrelsen, liksom formella hinder som till exempel miljökonsekvensbeskrivning och miljöbedömning, kan utgöra ett hinder för ökat byggande. Under 2006 fick rättssektionen in 288 överklaganden på detaljplaner i Skånes kommuner. Handläggningstider kan variera men detaljplaner som avser bostadsbyggande är prioriterade ärenden på rättssektionen enligt en fastställd prioriteringsordning.

<sup>29</sup> Boverkets indikatorer maj 2007

### Osäkerhet om framtida subventionsvillkor

På frågan om hinder för ökat byggande anger tretton kommuner att osäkerhet om framtida subventionsvillkor är en viktig faktor. Det statliga stödet till nyproduktion och ombyggnader av bostäder har ändrats från och med årsskiftet så att räntebidraget fasas ut i snabbare takt än tidigare och upphör helt till 2012. Stödet till hyresbostäder i form av investeringsbidrag och investeringsstimulans har upphört helt. Effekten av förändringar kan först utläsas i näst års enkät. I dagsläget saknas medel för stöd till investeringsbidrag för cirka 1500 hyreslägenheter främst i små eller mellanstora kommuner.

En annan förändring som berör bostadsmarknaden och bostadsförsörjningen är att fastighetsskatten sänkts och ett införande av stöd för byggande av särskilt boende för äldre har skett. Vidare diskuterar stöd till den enskilde att etablera sig på bostadsmarknaden, även kallade kommunala hyresgarantier.

Enligt Boverket bedöms effekterna av de slojade stöden som begränsade vad gäller antalet bostäder som produceras.<sup>30</sup> Däremot kan bostadspriser på bostadsrätter och småhus i lägen med hög fastighetstaxering öka, särskilt i storstäderna. Hyror för nyproducerade lägenheter kan också tänkas öka med ca 15 procent.

### **Prisutveckling**

Bostadspriserna ökade med elva procent i Skåne år 2005, vilket var mest i landet. Ökningen i övriga storstadslän var nio procent i Västra Götaland och åtta procent i Stockholm.<sup>31</sup> Genomsnittligt för riket var ökningen tio procent. Några orsaker till prisförändringarna på bostadsmarknaden är hushållens disponibla inkomster, ränteläget, arbetsmarknadsläget, flyttningsnettot, nyproduktion av småhus, kostnader för hyresrätter och bostadsrätter.

Bostadsrättspriserna har stigit med 21 procent i Sverige de senaste tolv månaderna och snittpriset i riket är idag 1 292 000 kr. I Stormalmö<sup>32</sup> är snittpriset det samma som för riket. I Skåne steg priserna på bostadsrätter med 20 procent de senaste tolv månaderna (april 2007).<sup>33</sup> Priserna väntas fortsätta stiga ned närmaste tiden. Högst priser är det i det sydvästra hörnet och i de större tätorterna. Med avståndet till Öresundsbron, närhet till arbetsplatser och pendlingsmöjlighet minskar priserna för boende.

Villapriserna steg med ca fem procent i riket under den senaste tolv månadersperioden och snittpriset på en villa ligger idag på 1 745 000 kr. I storstadsregionerna har villapriserna stigit med mellan sex och elva procent under samma period och priserna väntas fortsätta stiga de närmaste månaderna. I Skåne steg villapriserna med sju procent de senaste tolv månaderna (april 2007). Sannolikt har inte effekterna av skattelättnader för villaägare har slagit igenom på villapriserna fullt ut ännu. Däremot räknar man med att många som planerat att sälja sin villa kommer att göra det innan nyår då reavinstbeskattningen höjs. Tabell 5 visar bostadsrättspriser, respektive villapriser kommunvis i Skåne. Kommunerna är sorterade efter prisnivå på bostäderna.

<sup>30</sup> Boverkets indikatorer (februari 2007)

<sup>31</sup> Region Skåne 2006

<sup>32</sup> Enligt SCBs definition Burlöv, Eslöv, Höör, Kävlinge, Lomma, Lund, Malmö, Skurup, Staffanstorps, Svedala, Trelleborg, och Vellinge.

<sup>33</sup> All statistik i avsnittet om prisutveckling kommer från [www.maklarstatistik.se](http://www.maklarstatistik.se) (14/5 2007 och 28/5 2007) om inget annat anges.



**Tabell 5** Priser på bostadsrätter och villor i Skånes kommuner<sup>34</sup>

| Bostadsrätts-<br>priser<br>Feb-april 2007 | Kr/m <sup>2</sup> | Köpe-<br>summa<br>tusental kr | Pris-<br>utv. (12<br>mån) | Villapriser<br>Feb-april 2007 | Kr/m <sup>2</sup> | Köpe-<br>summa<br>tusental kr | Prisutv.<br>(12 mån) |
|---|-------------------|-------------------------------|---------------------------|-------------------------------|-------------------|-------------------------------|----------------------|
| Båstad                                    | 0                 | 0                             | F                         | Östra Göinge                  | 4 949             | 555                           | - 4                  |
| Hörby                                     | 0                 | 0                             | F                         | Osby                          | 5 771             | 645                           | + 5                  |
| Osby                                      | 0                 | 0                             | F                         | Örkelljunga                   | 6 344             | 709                           | - 5                  |
| Perstorp                                  | 0                 | 0                             | F                         | Hässleholm                    | 7 663             | 885                           | + 7                  |
| Skurup                                    | 0                 | 0                             | F                         | Bromölla                      | 7 759             | 856                           | + 1                  |
| Östra Göinge                              | 0                 | 0                             | F                         | Perstorp                      | 7 787             | 998                           | + 26                 |
| Klippan                                   | 932               | 60                            | F                         | Klippan                       | 7 936             | 999                           | + 22                 |
| Svalöv                                    | 1 271             | 75                            | F                         | Svalöv                        | 8 496             | 930                           | + 6                  |
| Höör                                      | 1 619             | 170                           | F                         | Tomelilla                     | 8 894             | 987                           | + 23                 |
| Bjuv                                      | 1 875             | 184                           | F                         | Åstorp                        | 8 964             | 1 115                         | + 15                 |
| Bromölla                                  | 2 019             | 163                           | F                         | Bjuv                          | 9 394             | 1 129                         | + 4                  |
| Åstorp                                    | 2 091             | 175                           | F                         | Sjöbo                         | 9 636             | 1 111                         | - 1                  |
| Sjöbo                                     | 2 146             | 185                           | F                         | Hörby                         | 10 383            | 1 269                         | + 12                 |
| Tomelilla                                 | 2 241             | 247                           | F                         | Kristianstad                  | 11 702            | 1 372                         | 0                    |
| Örkelljunga                               | 2 898             | 175                           | F                         | Höör                          | 11 886            | 1 465                         | + 6                  |
| Simrishamn                                | 3 674             | 276                           | F                         | Simrishamn                    | 12 639            | 1 403                         | + 2                  |
| Hässleholm                                | 4 175             | 305                           | + 6                       | Skurup                        | 13 260            | 1 512                         | + 13                 |
| Kristianstad                              | 5 349             | 340                           | - 6                       | Eslöv                         | 13 509            | 1 586                         | + 8                  |
| Kävlinge                                  | 5 827             | 420                           | + 15                      | Ängelholm                     | 15 098            | 1 870                         | + 10                 |
| Landskrona                                | 5 884             | 460                           | + 2                       | Ystad                         | 15 124            | 1 741                         | - 5                  |
| Ängelholm                                 | 6 712             | 492                           | F                         | Landskrona                    | 15 317            | 1 952                         | + 7                  |
| Eslöv                                     | 7 004             | 533                           | F                         | Trelleborg                    | 15 659            | 1 857                         | + 12                 |
| Trelleborg                                | 7 492             | 533                           | F                         | Svedala                       | 17 768            | 2 182                         | + 11                 |
| Ystad                                     | 8 225             | 620                           | + 22                      | Burlöv                        | 17 793            | 2 287                         | + 4                  |
| Staffanstorp                              | 8 848             | 827                           | F                         | Kävlinge                      | 17 824            | 2 184                         | + 3                  |
| Svedala                                   | 9 418             | 751                           | + 30                      | Höganäs                       | 18 032            | 2 326                         | + 8                  |
| Burlöv                                    | 10 687            | 906                           | F                         | Staffanstorp                  | 18 888            | 2 214                         | + 13                 |
| Höganäs                                   | 11 268            | 929                           | F                         | Båstad                        | 19 079            | 2 311                         | + 15                 |
| Helsingborg                               | 13 723            | 1 068                         | + 16                      | Helsingborg                   | 20 995            | 2 643                         | + 4                  |
| Lomma                                     | 15 476            | 1 212                         | F                         | Lund                          | 21 142            | 2 769                         | + 3                  |
| Malmö                                     | 15 554            | 1 053                         | + 23                      | Lomma                         | 21 601            | 2 866                         | + 7                  |
| Lund                                      | 17 596            | 1 230                         | + 14                      | Malmö                         | 24 227            | 2 985                         | + 8                  |
| Vellinge                                  | 18 621            | 1 572                         | F                         | Vellinge                      | 24 971            | 3 444                         | + 8                  |
| <b>Skåne län</b>                          | <b>13 244</b>     | <b>941</b>                    | <b>+ 20</b>               | <b>Skåne län</b>              | <b>15 788</b>     | <b>1 951</b>                  | <b>+ 7</b>           |

<sup>34</sup> Källa: www.maklarstatistik.se 14/5 och 28/5 2007

Läsanvisningar för tabellen: i kolumnen för *Prisutveckling* visas utvecklingen de senaste tolv månaderna (tom april 2007) och F innebär att för få köp har gjorts för statistikbearbetning. Observera att statistiken över medelpriser i kolumnerna *Kr/m<sup>2</sup>* och *Köpesumma* endast baseras på köp de senaste tre månaderna.

## Kommunernas olika förutsättningar

Variationen på Skånes kommuner med alltifrån mycket tätbefolkade storstadskommuner till relativt glest befolkade länbygdskommuner medför svårigheter att analysera det regionala bostadsmarknadsläget. Länet är en grov enhet för analys av bostadsmarknaden och förutsättningarna för bostadsplanering skiljer sig mycket åt i kommunerna.

Det finns mycket som knyter samman regionen. Jämförelsevis korta pendlingstider och gemensamma arbetsmarknadsregioner gör att kommunernas agerande påverkar långt utanför kommungränsen. Ökad efterfrågan på bostäder i storstäderna innebär ökad efterfrågan på bostäder i hela regionen, särskilt i närliggande kommuner och där kommunikationerna är goda. Detta visar inte minst kartbilden över bostadsmarknadsläget och prisbilden på bostadsrätter och villor i länet. Funktionella regioner (till exempel SCBs LA-regioner eller Nuteks FA-regioner) ger en bild av hur befolkningen rör sig i länet. Kartorna illustrerar tydligt att kommunerna inte är isolerade enklaver utan länkas till varandra via sina medborgare som dagligen förflyttar sig mellan och över kommungränser. Genom närheten till Danmark och ökad integration med pendling över sundet har Skånska kommuner ytterligare en variabel att ta hänsyn till i bostadsplaneringen.

Det finns många utmaningar att arbeta med i bostadsplanering och i kommande avsnitt diskuteras bostadsförsörjning och planering med utgångspunkt i bostadsförsörjningslagen och kommunernas svar i bostadsmarknadsenkäten.

# Bostadsförsörjning

Bostadsplaneringen utgör ett av flera viktiga led i kommunens strategiska planering för utveckling och tillväxt. Planering av bostäder ger dels kommunen bättre möjligheter att tillgodose medborgarnas behov och efterfrågan av bostäder i olika skeden av livet, dels en beredskap och plan för att driva utvecklingen i kommunen i önskvärd riktning. Det handlar om att vara förberedd för hur man ska agera när någon vill bygga i kommunen eller att ta initiativet att skapa förutsättningar för byggande i kommunen. Att skapa *riktlinjer för bostadsförsörjningen* är ett led i denna process.

## Bostadsplanering

Bostadsförsörjningslagen, som trädde i kraft den 2001, innebär att kommunerna ska planera för bostadsförsörjningen så att alla i kommunen kan bo bra. Enligt lagen ska riktlinjer för bostadsförsörjningen antas av kommunfullmäktige minst en gång per mandatperiod. Kommunen bör dessutom samråda med andra kommuner som berörs av planeringen. Särskilt viktigt kan detta vara i storstadsregioner med en gemensam arbets- och bostadsmarknad. Om det med hänsyn till bostadsmarknaden behövs ska kommunen också anordna bostadsförmedling.

Kommunerna förfogar över flera redskap för att hantera bostadsförsörjningen. Villkoren för markanvändning finns i översikts- och detaljplanering och genom planmonopolet enligt plan- och bygglagen (PBL) har kommunerna möjlighet att styra markanvändning. Kommunerna kan också genom avtal styra inriktningen på byggandet i form av riktlinjer för upplåtelseform och storlek på bostäderna. God planberedskap ger kommunerna bättre förutsättningar att ha kontroll över vad som byggs och kan vara beredda när någon vill bygga i kommunen. Att tänka strategiskt i bostadsfrågor gör investeringarna mer effektiva. Allmännyttiga bostadsföretag kan också användas som ett instrument i bostadsförsörjningen till exempel genom ägarinstruktioner.

De skånska kommunerna använder de olika redskapen på varierande sätt vilket tydligt har visat sig vid de kommunbesök länsstyrelsen har gjort under 2006 och 2007. Under perioden september 2006 och ett år framåt kommer samtliga kommuner i länet att besökas varvid en punkt på dagordningen är bostadsförsörjning. För att underlätta kommunernas bostadsplanering är Länsstyrelsens roll att ge råd, information och underlag till kommunerna i deras arbete för bostadsförsörjningen.

Underlag till boendeplanering utgörs av befolkningsprognoser, sysselsättningsprognoser, pendlingsstudier, studier av flyttmönster och efterfrågeanalyser hos kommunens och regionens invånare. Med den rörlighet som finns hos befolkningen är det viktigt att ha en bild av grannkommunens verksamhet, liksom en bild av Öresundsregionens utveckling ger viktiga impulser för planering. Även omvärldsanalys med hänsyn till läget i riket och världen bidrar till en bild av hur bostadsmarknaden kommer att påverkas. Kommunens olika sektorer bidrar med analys och sektorsprogram i till exempel skolor och äldreomsorgen. Boendefrågorna rör många delar av kommunal verksamheten och ett viktigt led i arbetet är just sektorssamordning. En del i arbetet är också att fundera över målen med bostadsriktlinjerna, vilken utveckling är det som eftersträvas? Matchar utbudet efterfrågan och behov? Matchar ny- och ombyggnad efterfrågan och behov?

Både Länsstyrelsen och Region Skåne producerar material om den regionala utvecklingen som kan utgöra underlag för bostadsförsörjning. Råd om bostadsförsörjning och planering finns att läsa i flera av Boverkets skrifter, till exempel *Boendeplanering – en strategisk fråga för kommunen*. (Boverket 2006).

## Riktlinjer för bostadsförsörjning

Ungefär hälften av Skånes kommuner har antagit riktlinjer för bostadsförsörjning i kommunfullmäktige. Ett flertal av kommunerna har riktlinjer i flera olika strategiska planeringsdokument. En kommun har ännu inte påbörjat några riktlinjer för bostadsförsörjningen.

**Tabell 6** Kommuner som har antagit riktlinjer för bostadsförsörjning

|   | Antal kommuner |
|---|----------------|
| Riktlinjer har antagits av kommunfullmäktige  | 17             |
| <b>I vilket sammanhang har kommunen tagit fram riktlinjer för bostadsförsörjning?</b> |                |
| ... i ett bostadsförsörjningsprogram eller liknande                                   | 13             |
| ... i den kommunomfattande översiktsplanen  | 18             |
| ... i fördjupningar av översiktsplanen  | 11             |
| ... i annan strategisk plan   | 6              |
| ... arbetar på annat sätt   | 3              |
| Har inte påbörjat riktlinjer för bostadsförsörjningen                                 | 1              |

De kommuner som har antagit riktlinjer i kommunfullmäktige och/eller har gjort ett bostadsförsörjningsprogram eller arbetar med bostadsförsörjning på andra sätt har mycket olika förutsättningar. De kan inte sägas vara samlade geografiskt eller ha en viss storlek befolkningsmässigt. Gemensamt för alla kommuner som har antagit riktlinjer för bostadsförsörjning i kommunfullmäktige är att det totalt sett råder bostadsbrist i kommunen. Undantagen är Landskrona och Osby som har brist i tätorten men balans i övriga kommundelar. De kommuner som inte har antagit ett bostadsförsörjningsprogram ligger inte i sydväst (med undantag för Kävlinge och Vellinge).

Kommuner som i Bostadsmarknadsenkäten angivit att de ”arbetar på annat sätt” är Hörby som utrett möjligheter till förtätning av vissa områden samt Simrishamn som tagit fram underlag för ett kommande bostadsförsörjningsprogram. Höganäs har tagit fram ett handlingsprogram för bostadsfrågor.

Länsstyrelsen har tagit del av de riktlinjer för bostadsförsörjning som inkommit från kommunerna. Riktlinjerna varierar kraftigt i utförande; flera är väldigt kortfattade och består huvudsakligen av projektlistor, medan ett par utgörs av mer omfattande handlingar som utgår från behovsanalyser, boendemiljöfrågor och resonemang kring strategiska frågor i bostadsförsörjningen. Exempel på sådana är Båstad och Helsingborg. Några kommuner har valt att ange riktlinjerna i översiktsplanen medan några kommuner har gjort ett separat bostadsförsörjningsprogram. Bostadsförsörjningsriktlinjerna har också mycket varierande ålder.

Ett sätt att försöka styra upplåtelseformer på nybyggnation är att i samband med markanvisning binda byggnationen till en viss typ av upplåtelseform. Denna strategi har

använts av 13 kommuner<sup>35</sup> för att försöka styra upplåtelseformen på de planerade bostäderna under de senaste två åren. Nio kommuner har en markpolicy eller strategi i den meningen att ett dokument klargör principer för prissättning och fördelning av mark. Av de kommuner som *inte* har en sådan policy eller strategi räknar sju stycken med att utarbeta en sådan under 2007.

## Bostadsplanering och samarbete

Bostadsfrågor angränsar till många av kommunernas verksamheter varför samarbete över förvaltningar är viktigt. Samtidigt gör bosättnings- och pendlingsmönster att samarbete även mellan kommuner behövs.

### Förvaltningsövergripande samarbete

Det stora flertalet kommuner samarbetar i någon form med andra förvaltningar i den egna kommunen, antingen i organiserade grupper eller i mer fri form. Både förtroendevalda och tjänstemän är vanliga i grupperna. Endast två kommuner saknar helt samarbete över förvaltningsgränser.

**Tabell 7** Förvaltningsövergripande samarbete med bostadsförsörjning

| Förvaltningsövergripande samarbete:                                       | Antal kommuner |
|---|----------------|
| ... i arbetsgrupp med handläggare och tjänstemän från flera förvaltningar | 17             |
| ... i grupp bestående av berörda förvaltningschefer                       | 13             |
| ... i grupp med förtroendevalda i berörda nämnder                         | 8              |
| Nej vi har inget regelbundet samarbete mellan förvaltningar               | 2              |

I nästan alla kommuner ingår kommunledning/-styrelse (27 kommuner) och stadsbyggnadskontoret/fastighetsnämnden (29 kommuner) i förvaltningsövergripande samarbete och fastighetskontoret i två tredjedelar av kommunerna. Samarbetet med förvaltningar som hanterar ”mjukare” frågor, socialförvaltningen, skolkontoret, barnomsorg, äldreomsorg och kultur- och fritidsnämnd, sker endast i ungefär hälften av kommunerna.

**Tabell 8** Förvaltningar som ingår i grupper för bostadsförsörjning

| Förvaltningsövergripande samarbete med:                 | Antal kommuner |
|---|----------------|
| Kommunledning/ Kommunstyrelse eller motsvarande         | 27             |
| Stadsbyggnadskontoret/Byggnadsnämnden eller motsvarande | 29             |
| Fastighetskontoret/Fastighetsnämnden eller motsvarande  | 22             |
| Socialförvaltningen/Socialnämnden eller motsvarande     | 16             |
| Skolkontoret/Skolnämnden eller motsvarande              | 17             |
| Barnomsorgen/Barnomsorgsnämnden eller motsvarande       | 15             |
| Äldreomsorgen/Äldreomsorgsnämnden eller motsvarande     | 17             |
| Kultur o Fritid/Fritidsnämnden eller motsvarande        | 13             |
| Eventuella andra förvaltningar eller nämnder            | 8              |

Planering för goda bostadsförhållanden kräver långsiktiga perspektiv och tvärssektoriella insatser. Att det finns bostäder med varierande storlek och upplåtelseform i kommunen

<sup>35</sup> Båstad, Eslöv, Helsingborg, Hässleholm, Höganäs, Kristianstad, Kävlinge, Lomma, Lund, Malmö, Staffanstorps, Trelleborg, och Ystad.

är avgörande för att olika grupper ska ha möjlighet att flytta till och inom kommunen i olika skeden av livet. Sambandet mellan bostäder och annan kommunal service påverkar vardagslivet för kommunens medborgare. Mötet över förvaltningsgränser kan vara både tidskrävande och komplicerat men insikt i vilken kompetens de olika förvaltningarna besitter underlättar samarbetet.

### **Kommunöverskridande samarbete**

Med möjligheter till pendling långa sträckor dagligen för privatpersoner är valet av bostadsort allt mindre knutet till närhet till arbetsplatsen. Snarare bygger hushållens flyttmönster på tillgång till goda boendemiljöer och möjlighet att pendla till en arbetsmarknad. Kommunens gränser är således sällan avgörande för hushåll som flyttar och bostadsplanering över kommunernas gränser får allt större betydelse. Flyttströmmarna påverkas även i hög grad av faktorer som sker i omvärlden. Vi lever våra liv allt mer på en regional skala i och med pendlingsmönster över kommungränser. Därför är det även i bostadsförsörjningsfrågor viktigt med samarbete över kommungränser.

Samarbetet i Skånes fyra regiondelar, Skåne Nordväst, Skåne Nordost, SÖSK och SSSV, har skett i varierande grad och näringslivsutveckling har ofta varit en viktig del. Samarbete kring boendefrågor har kanske inte varit överst på regiondelarnas agenda. Enligt bostadsmarknadsenkäten är det åtta kommuner som samarbetar med andra kommuner i bostadsfrågor. Dessa är Staffanstorp, Burlöv, Vellinge, Bjuv, Lomma, Höör, Osby, Malmö och Lund. De som har angett att de samarbetar med andra kommuner ingår inte i en och samma ”hörnkonstellation” vilket antyder att man har olika syn på vad samarbete kring dessa frågor faktiskt är. Sju av de elva kommuner som ingår i SSSV menar att det finns samverkan kring boendefrågor. Två kommuner som *inte* ingår i SSSV samarbetar på annat sätt med andra kommuner i boendeplaneringen. I Bjuv innebär samarbetet att de har sänt sin översiktsplan där planerat byggande ingick som en del till grannkommunerna för remiss.

### **Särskilt aktuella frågor i kommunerna**

I bostadsmarknadsenkäten tillfrågas kommunerna om vilka frågor de arbetar särskilt mycket med. Tabellen på följande sida visar hur många kommuner som angivit att de arbetar aktivt med ett antal på förhand angivna svar i enkäten. Länsstyrelsen arbetar med flera av dessa frågor i olika projekt, seminarieverksamhet eller liknande.

Det är slående hur viktigt det är att erbjuda lägenheter i attraktiva lägen. Det är något nästan alla kommuner arbetar med, 27 stycken. Attraktiva lägen definieras inte i enkäten. Länsstyrelsens arbetar med frågan i projektet *Hit flyttar vi gärna!* som syftar till att utveckla det offentliga samtalet om kvalitet i planering och byggande i Skåne. Projektet behandlar den exteriöra bostadsmiljön och ska utifrån social, ekonomisk och ekologisk hållbarhet beskriva, visualisera och inspirera till goda bebyggda miljöer och till en mer mångfasetterad bild av boendekvalitet.

**Tabell 9** Särskilt aktuella frågor i kommunerna just nu

|   | Antal kommuner |
|---|----------------|
| Att kunna erbjuda bostäder i attraktiva lägen             | 27             |
| Tillgänglighet i offentlig miljö                          | 25             |
| Tillgänglighet i bostäder och bostadsområden              | 22             |
| Bostadsförsörjning för äldre och/eller funktionshindrade  | 19             |
| Öka inflyttningen   | 18             |
| Trygghetsskapande och/eller brottsförebyggande åtgärder   | 16             |
| Få igång byggandet av hyresrätter med rimliga hyror       | 16             |
| Åtgärder mot buller i boendemiljöer                       | 12             |
| Öka barns och ungdomars delaktighet i samhällsplaneringen | 12             |
| Skapa god närmiljö för barn och ungdomar                  | 10             |
| Segregation/integration av olika grupper i boendet        | 8              |
| Bostadsförsörjning för ungdomar och/eller studenter       | 8              |
| Förhållanden i socialt utsatta bostadsområden             | 6              |
| Omvandling av lokaler eller institutioner till bostäder   | 6              |
| Integrering av bostäder och verksamheter                  | 6              |
| Öka kvinnors delaktighet i samhällsplaneringen            | 4              |

Sveriges riksdag har beslutat att enkelt avhjälpta hinder i den offentliga miljön ska vara bortbyggda till år 2010. Svaren i Bostadsmarknadsenkäten speglar kommunernas arbete med detta. Länsstyrelsen anordnar under våren och hösten 2007 inspirationsseminarium om tillgänglighetsarbete för kommuner och andra berörda. För att ytterligare fästa på frågan och stimulera till nytänkande delar Länsstyrelsen årligen ut "HIN-priset".

Några av frågorna är särskilt aktuella i vissa kommuner. *Utsatta bostadsområden* (Bjuv, Burlöv, Helsingborg, Klippan, Malmö och Trelleborg) och *Segregation /integration av olika grupper i boendet* (samma som föregående samt Eslöv och Svedala) är aktuella i stort sett i samma kommuner.

Sex kommuner (Helsingborg, Klippan, Kristianstad, Lomma, Simrishamn och Ystad) arbetar med integrering av verksamheter och bostäder. Ett av de prioriterade projekten som drivs av Länsstyrelsen, *En god bebyggd miljö – den blandade staden*, behandlar flera av de frågor som är aktuella i kommunerna, bland annat integrering av verksamheter, segregation/integration och trygghet. Genom projektet vill Länsstyrelsen verka för en hållbar stadsutveckling genom att möjliggöra ett mer blandat byggande. Blandningen ska stimulera till mer livfulla städer, mindre transportbehov, minimal segregation, där invånarna känner sig trygga och hushållningen med marken är god. Projektet bygger på tvärssektoriell dialog internt och externt och kommer att resultera i lättanvänt planeringsunderlag. Indirekt kommer projektet också att beröra flera av de övriga aktuella frågorna. En av dessa frågor är buller, som också behandlats av Länsstyrelsen i ett seminarium under våren 2007. Seminariet resulterade i ett PM som finns att hämta på Länsstyrelsens hemsida (*Buller plan PM Länsstyrelsen i Skåne län 1:1 2007-04-26*).

## Bostadsförmedling

Enligt bostadsförsörjningslagen skall kommunerna ordna en bostadsförmedling om detta behövs med hänsyn till bostadsmarknaden. Kommunerna förmedlar bostäder i varierande grad. I tolv kommuner saknas bostadsförmedling helt och hållet. Bland dessa finns både storstadskommuner och landsbygdskommuner, på östra och på västra sidan av Skåne. Två kommuner tillhandahåller egen bostadsförmedling och i 21 kommuner finns det ett kösystem i allmännyttan. I Bromölla finns båda dessa system och dessutom en privat bostadsförmedling.

I en nästan två tredjedelar av kommunerna tillhandahåller kommunen en lista över fastighetsägare. Nära hälften av kommunerna erbjuder någon form av rådgivning eller information om bostäder och en knapp tredjedel har information om bostäder på kommunens hemsida. Fyra kommuner har angivit att de helt saknar service gentemot bostadssökande.

Några kommuner har ett förturssystem för särskilda grupper av bostadssökande, dessa redovisas i tabell 10.

**Tabell 10** Finns det någon form av förturssystem i kommunen?

|               | Ja       | Trångbodda familjer med många barn | Personer som fått arbete i kommunen | Personer med lättare rörelsehinder som behöver en bostad med bättre tillgänglighet | Hushåll som av ekonomiska skäl behöver flytta till en billigare bostad |
|---------------|----------|------------------------------------|-------------------------------------|--|--|
| Bjuv          | X        |                                    |                                     |  |  |
| Bromölla      | X        |                                    |                                     | X  |  |
| Båstad        | X        | X                                  |                                     | X  | X  |
| Hörby         | X        | X                                  | X                                   | X  | X  |
| Lomma         | X        |                                    | X                                   | X  |  |
| Lund          | X        | X                                  |                                     | X  |  |
| Staffanstorps | X        | X                                  |                                     |  | X  |
| Ystad         | X        |                                    | X                                   |  |  |
| <b>Totalt</b> | <b>7</b> | <b>4</b>                           | <b>3</b>                            | <b>5</b>   | <b>3</b>   |

I följande kapitel fördjupas bilden av bostadsmarknaden för de två grupper som av kommunerna anses i störst utsträckning av bostadsbristen.

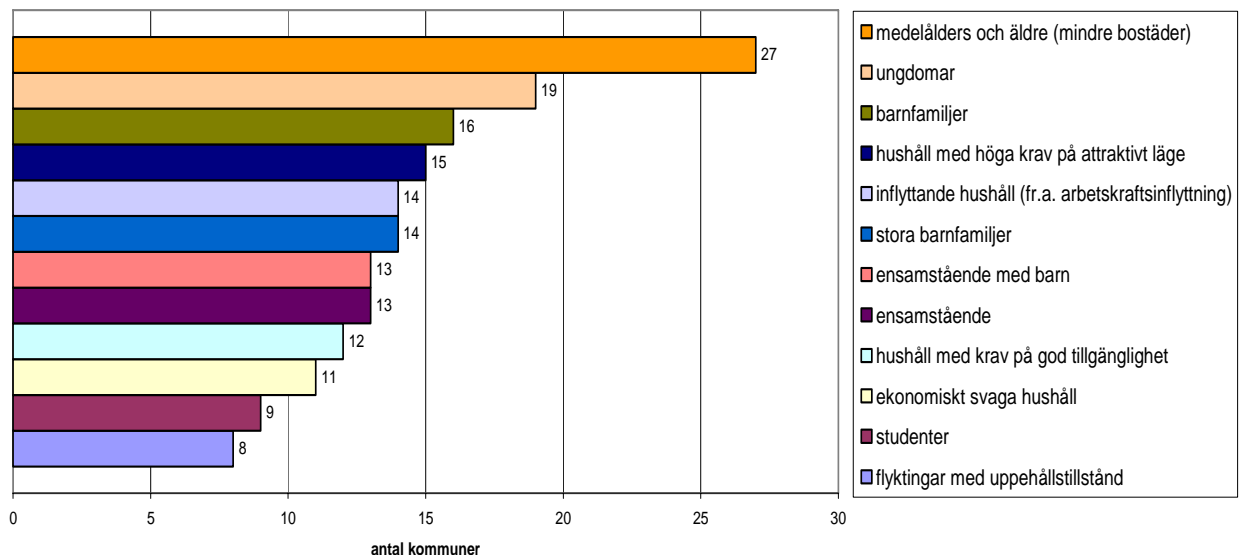


# Bostadssituationen för vissa grupper

Bostadsbristen i Skåne yttrar sig olika för olika grupper. De grupper som är mest berörda är enligt kommunerna medelålders och äldre som söker en mindre bostad. Sysselsättningen i Sverige ökar och förväntas fortsätta göra det. Tillsammans med skattesänkningar bidrar detta till en stark utveckling av hushållens ekonomi. Samtidigt väntas räntorna stiga vilket kan hämma efterfrågan på bostadsmarknaden. Generellt kan dock sägas att bostadsbristen och bristen på rätt sorts bostad kommer att kvarstå.

I diagrammet nedan visas kommunernas syn på hur bristen yttrar sig. De allra flesta kommunerna anser sig ha brist på bostäder för medelålders och äldre. Därefter är ungdomar och barnfamiljer de grupper som har svårast att finna bostad.

Bostadsbristen är störst för:



I följande avsnitt redovisas situationen närmare för två av dessa grupper med utgångspunkt från kommunernas svar i enkäten.

## Medelålders och äldre

Begreppen seniorboende och särskilt boende för äldre är oklara och ej definierade begrepp och kan tolkas olika av kommunerna. Oavsett detta kan vi se att läget i princip är oförändrat från förra årets enkät vad gäller bristen på mindre bostäder till medelålders och äldre. 27 kommuner har angivet brist och 16 kommuner har angett att de under de två närmaste åren kommer att byggas seniorbostäder till ett antal av ny – och ombyggnad till drygt 550. Produktionen kommer i tio av kommunerna att ske i allmännyttans regi. I två av dessa kommuner (Osby och Svedala) kommer byggnation att ske oavsett att brist ej angetts.

## Särskilt boende för äldre

Det finns ingen skånsk kommun som har överskott av särskilt boende för äldre. För knappt hälften av kommunerna är behovet täckt och ingen utbyggnad behövs de närmaste åren och i ytterligare nio kommuner täcks behovet genom planerad utbyggnad.

Resterande åtta kommuner har brist och för Kävlinge, Lund och Osby kvarstår bristen även om fem år.

Den statligt tillsatta Äldrebotredningen har till uppgift att utreda utvecklingen av bostäder och boende för äldre. Ur ett skånskt perspektiv är frågan speciellt intressant då det redovisats en stor brist vad gäller bostäder till medelålders och äldre och en liten brist vad gäller särskilt boende för äldre. Den aviserade utredningen om behov av en mellanform av boende för personer med behov av trygghet och gemenskap finns anledning att speciellt uppmärksamma och följa.

För Skånes vidkommande finns situationen ytterligare belyst genom att Länsstyrelsens sociala sektion i en serie av rapporter redovisat de kommunbesök som gjorts under åren 2004 – 2006. Kommunbesöken har haft utgångspunkt i kommunernas planering för framtida behov av insatser för äldre och personer med funktionshinder.

## Unga och studenter

### Unga

Ungdomskullarna (19-24 år) beräknas öka fram till år 2012.<sup>36</sup> Andelen unga i Skåne är förhållandevis hög jämfört med riket samtidigt som denna grupp är störst bland inflyttarna till länet. Medelåldern är yngst i sydvästra Skåne och högst i sydöstra. Det är också i de östra delarna som utflyttningen av unga är högst.

Ungdomar är nya på bostadsmarknaden och har ofta begränsade resurser vilket kan göra det svårt att finna en rimlig bostad. Situationen de senaste åren med svårigheter att komma in på arbetsmarknaden samtidigt som många anställningar är korta projektanställningar gör möjligheterna på bostadsmarknaden ännu svårare då det innebär svårigheter att få lån.

Endast sex kommuner har särskilda åtgärder för att förse ungdomar med bostad. I Tomelilla och Kristianstad arbetar man genom ny- eller ombyggnad av särskilda ungdomsbostäder. Den senare försöker också arbeta med nyproduktion av små bostäder med rimliga hyror. I Klippan finns hyresrabatter för ungdomar och i Bjuv och Kristianstad försöker kommunen och fastighetsägare underlätta för att två eller flera att hyra en större lägenhet gemensamt. Bjuvs kommun har också startat en utredning för att i första hand underlätta för bostadslösa unga med missbruksproblem att få kontrakt och/eller boende. Svedala har ett system med att varannan ledig enrummare gåt till ungdomar under 25 år. Ingen kommun arbetar med ungdomsbostäder genom att sprida särskild information till ungdomar eller att bidra med resebidrag knutet till boendet. I Lund påpekar man att det pågår diskussioner om ungdomsbostäder men ännu finns ingen konkret åtgärd.

### Studenter

Marknaden för studentbostäder står inför förändrade förutsättningar. Trots ökande ungdomskullar har antalet sökande till högskolan minskat under 2005-06, en trend som fortsatt in i 2007. En orsak till det minskade intresset för högskolan tros vara det förbättrade arbetsmarknadsläget. Samtidigt kan vi konstatera att studenter inte är lika

---

<sup>36</sup> Boverkets indikatorer februari 2007.

med ungdomar. Dagens studenter är inte alltid nyutexaminerade gymnasister utan ofta något äldre som kanske har barn eller en partner att ta hänsyn till när det gäller boendet.

I skåne finns knappt 11 300 studentlägenheter. Ändå bedöms läget svårt för studenter i tio av Skånes kommuner som har eller ligger nära högskolor och universitet. Framst i det sydvästra hörnet är det knappt med lämpliga bostäder för studenter. Dock anger Eslöv och Svalöv att det inte är några större problem för studenter att finna bostad i kommunen.



# En regional bostadsmarknad?

## Regionförstoring

Goda kommunikationer är en förutsättning för en bra och över tiden fungerande bostadsmarknad med stora möjligheter att kunna bo varierat och med olika utgångspunkter i livets alla faser. Skåne har en brist på bostäder och en brist på rätt sorts bostad. Ytterligare infrastruktursatsningar kan komma att underlätta för ett rundare Skåne med kortare pendlingstider som ger en större möjlighet att bo på en ort och arbeta i en annan.

## Mellankommunalt samarbete

För att möta regionförstoring kommer behovet av det mellankommunala samarbetet att ha en avgörande betydelse inte bara i rena bostadsfrågor utan även i frågor om arbetsmarknad och infrastruktur. Samverkan finns men behöver förstärkas och utvecklas i takt med de förändringar som dagens samhälle genomgår. Inte minst befolkningsökningen och inflyttningen från Danmark och andra länder aktualiserar allt mer behovet av gemensamt arbete över kommungränser. Skåne har många utmaningar att möta på den regionala bostadsmarknaden.

Dynamiken i regionen mellan

- storstadskommuner och småortskommuner, öst och väst, norr och söder.

Utmaningar för storstäder

- ökande segregation
- att försörja befolkningen med bostäder och i synnerhet bostäder som möter behov och efterfrågan.

Utmaningar för landsbygdskommuner utanför de stora stråken

- attrahera en arbetande befolkning
- få ungdomar och barnfamiljer att bo kvar
- infrastruktursatsningar och en utbyggd kollektivtrafik

## Analyser av de lokala bostadsmarknaderna

Att kunna möta de förändringar som kommer kräver förutom en god planering av bostadsförsörjningen även att det sker analyser den lokala bostadsmarknaden för hela eller delar av kommunen. Tillväxt och välfärd i kommunerna beror mycket på att kunna erbjuda bra bostäder och goda boendemiljöer. Kommunerna har ansvaret för bostadsförsörjningen vilket är reglerat i lag däremot finns inga egentliga formkrav utan utformningen vilar på kommunen. I årets regleringsbrev har Boverket till uppdrag att stödja länsstyrelserna i deras arbete med att verka för att kommunerna gör egna lokala bostadsmarknadsanalyser och tar fram riktlinjer för bostadsförsörjning.

# Referenser

## Tryckta källor

Björk, Caroline (2006): *I regionförstörelsens spår*. Rapport 2006:1 KTH.

Boverket (2006): *Boendeplanering – en strategisk fråga för kommunen*.

Boverket (2002): *Bostadsmarknaden i Skåne – behov strategier och utvecklingsmöjligheter*.

Boverkets indikatorer maj 2007

Boverkets indikatorer februari 2007

Region Skåne (2006): *Att bo och arbeta i Skåne. Strukturbild Skåne*.

Öresundsbron & Öresundskomiteen (2006): *Bostadsmarknaden i Öresundsregionen*.

Öresundsinstitutet (2006): *Påverkan på Malmös bostadsmarknad av Öresundsintegrationen och den danska inflyttningen*.

## Internet

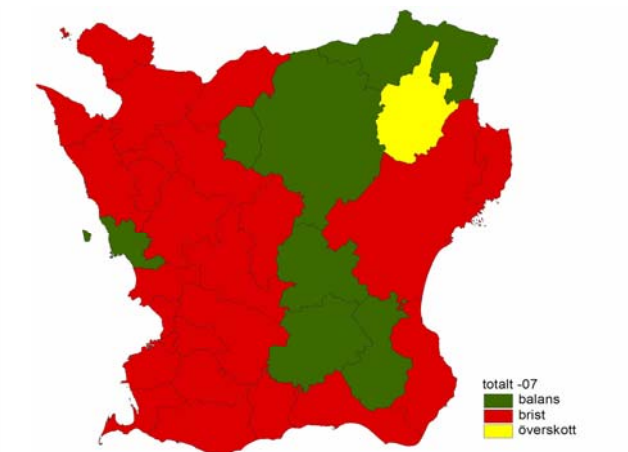
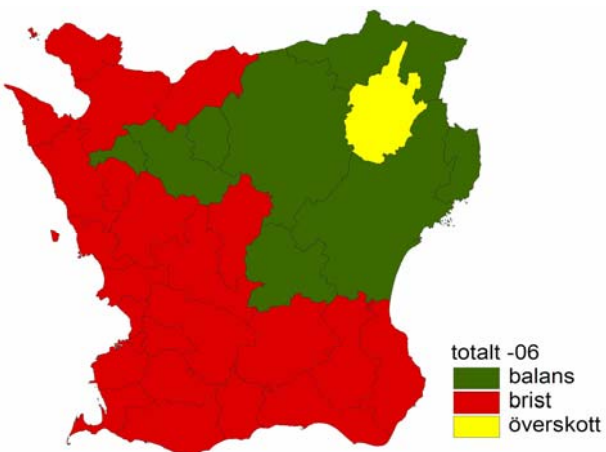
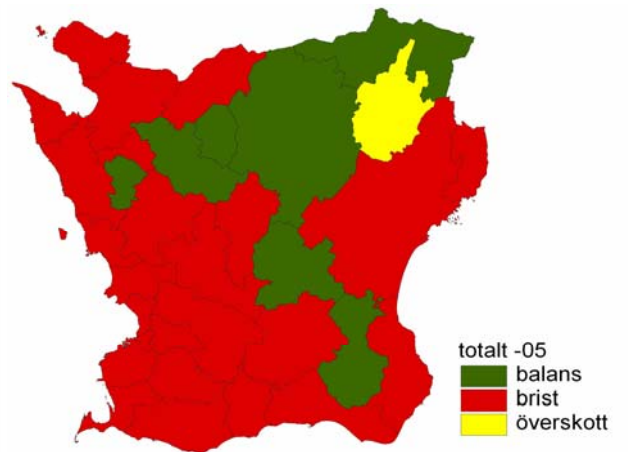
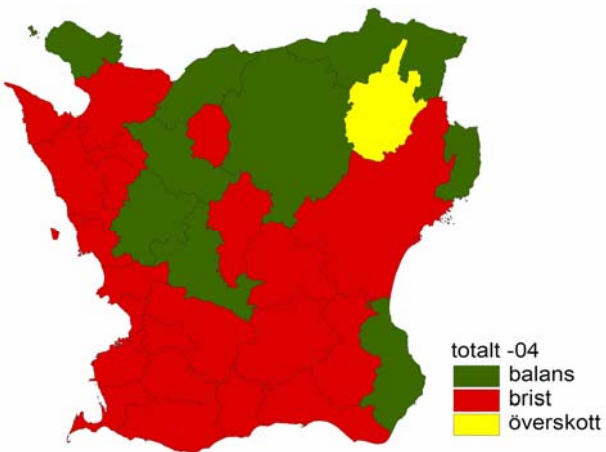
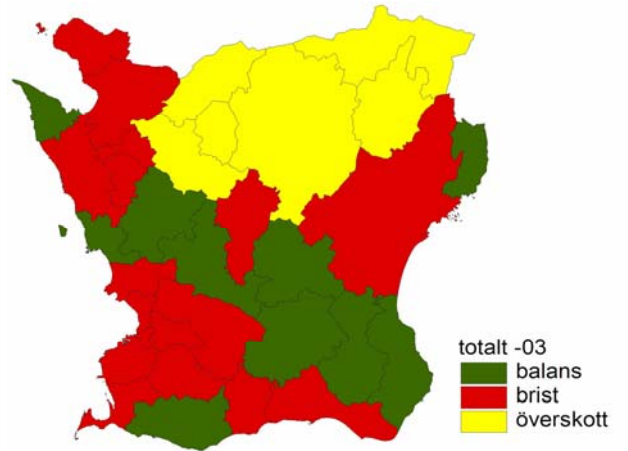
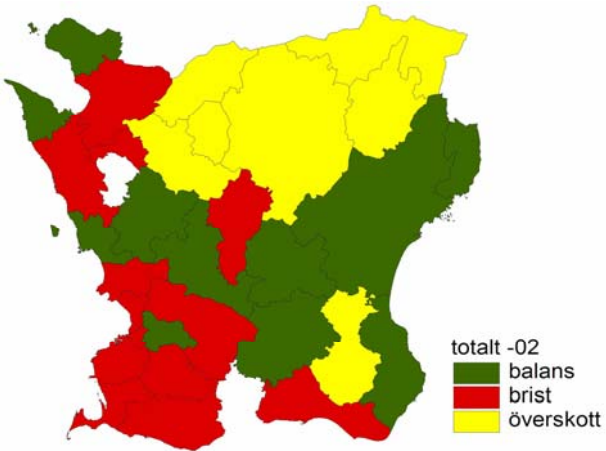
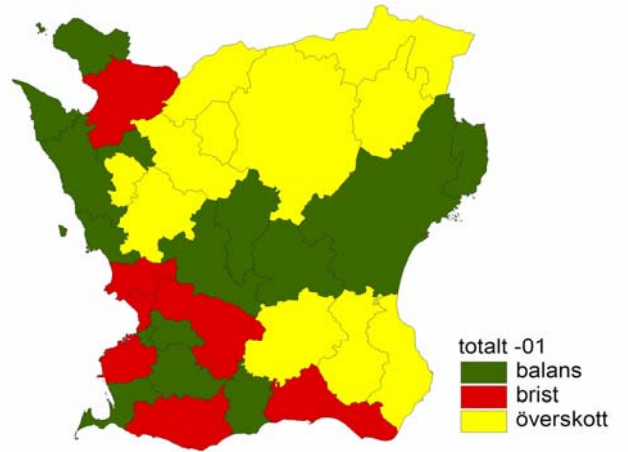
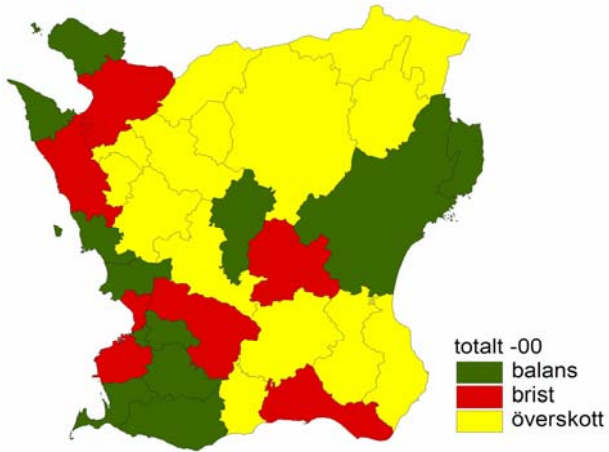
[www.maklarstatistik.se](http://www.maklarstatistik.se)

[www.nutek.se](http://www.nutek.se)

[www.scb.se](http://www.scb.se)

<http://rixlex.riksdagen.se>

# Bilaga 1 Bostadsbristen i Skåne





Östra Boulevarden 62 A, 291 86 Kristianstad  
Kungsgatan 13, 205 15 Malmö  
Tel 044/040-25 20 00, Fax 044/040-25 21 10  
Epost [lansstyrelsen@m.lst.se](mailto:lansstyrelsen@m.lst.se)  
[www.m.lst.se](http://www.m.lst.se)

[www.m.lst.se](http://www.m.lst.se)