

Bostadsmarknadsanalys 2008

Skåne län



Titel:	Bostadsmarknadsanalys 2008 Skåne län
Utgiven av:	Länsstyrelsen i Skåne Län
Författare:	Hanna Björklund
Beställningsadress:	Länsstyrelsen i Skåne Län Samhällsbyggnad 205 15 MALMÖ Tfn: 040-25 20 00 lansstyrelsen@m.lst.se
Copyright:	Länsstyrelsen i Skåne län
Upplaga:	150 ex
ISBN:	978-91-86079-07-9
Länsstyrelserapport	2008:24
Layout:	Hanna Björklund
Tryckt:	Länsstyrelsen i Skåne län 150 ex
Tryckningsår:	2008
Omslagsbild:	Hanna Björklund

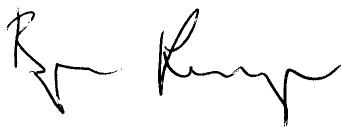
Förord

Länsstyrelsen har regeringens uppdrag att analysera och göra en bedömning av situationen på bostadsmarknaden i länet. Under hösten 2007 arbetade en grupp med representanter från Boverket och några länsstyrelser fram en mall för denna avrapportering, *Modeller för regionala analyser*. Föreliggande rapport är Länsstyrelsen i Skåne läns redovisning av bostadsmarknadsenkäten enligt denna mall. Rapporten tar upp bostadssituationen i länet utifrån en mängd aspekter. Rapporten ger inledningsvis en bild av bostadsmarknadsläget, bostadsbeståndet och bostadsbyggnationen för att därefter ta upp befolkningsutveckling, pendling och näringsliv, situationen för olika grupper på bostadsmarknaden och bostadsförsörjningsplanering. Bostadsmarknaden påverkas av en mängd omvärldsfaktorer. I rapporten belyses därför särskilt kopplingen mellan Danmarks och Skånes utveckling och bostadsmarknad.

En stor del av uppgifterna i rapporten är hämtade från Boverkets bostadsmarknadsenkät där länsstyrelsen ansvarar för insamlingen av svaren. Bakgrundsfakta bygger även på statistik från Region Skåne och Statistiska centralbyrån. Vid Region Skåne har Åke Boalt samt Veronika Sörvik bidragit med synpunkter på innehållet.

Arbetet med bostadsmarknadsanalysen har skett tvärsektionellt genom att medarbetare på Länsstyrelsens Samhällsbyggnadsavdelning har deltagit i granskningen av rapporten. Arbetsgrupper vid Sociala sektionen samt Esmail Salehi vid Integration har givit synpunkter på avsnittet *Finns det bostäder för alla?* Nikolina Verovic och Stefan Malmberg, kommunikationsansvariga vid plan- och bostadssektionen har givit synpunkter på avsnittet *Arbetsmarknad och pendling*, och Åsa Björn, Malin Rizell samt Göran Skoog, planhandläggare vid samma sektion, har granskat avsnittet *Det strategiska arbetet med boendefrågor*. Slutligen har Kerstin Nilermark, länsarkitekt, bidragit med synpunkter på rapporten som har tagits fram av Hanna Björklund, bostadshandläggare, i dialog med Birgitta Wadkvist, bostadssakkunnig.

Länsstyrelsen i Skåne län maj 2008



Björn Risinger
Länsöverdirektör

Innehållsförteckning

Förord	3
Sammanfattning.....	7
Om rapporten	8
1. Läget på bostadsmarknaden i Skåne	9
Bostadsbeståndet.....	10
Bostadsbyggande.....	14
Varför byggs det inte mer?	18
Förändringar i bostadsbeståndet.....	19
Vad händer med allmännyttan?	20
Sammanfattning av bostadsmarknadsläget	22
2. Vem bor i länet?.....	23
Demografisk utveckling	24
Flyttmönster	25
Sammanfattning av den demografiska utvecklingen.....	27
3. Arbetsmarknad och pendling	28
Arbetsstillfällena, studier, näringslivsutveckling	28
Näringslivsutvecklingen och behovet av bostäder	29
Pendlingsmöjligheter i regionen	29
Infrastruktur och kommunikationer	31
Sammanfattning arbete och pendling.....	32
4. Finns det bostäder för alla?	33
Hinder på bostadsmarknaden	33
Möjligheter att finna en bostad	34
Hur tar vi emot nyanlända invandrare?	35
Demografiska förändringar och bostadsutbud	37

Sammanfattning - Finns det bostäder för alla?	40
5. Det strategiska arbetet med boendefrågorna.....	41
Planering för bostadsförsörjning.....	41
Heta planeringsfrågor och länsstyrelsens arbete	44
Det regionala perspektivet.....	47
Sammanfattning av planering för bostäder	48
6. Framtida utmaningar	49
Referenslista	50
Tryckta källor	50
Internet	51
Bilaga 1 Skånes kommuner.....	52
Bilaga 2 Förväntat byggande 2008 och 2009.....	53
Bilaga 3 Behov av särskilt boende enligt Socialtjänstlagen (SoL)..	54
Bilaga 4 Kommuner med bostadsförsörjningsriktlinjer	55

Sammanfattning

Bostadsmarknadsanalysen 2008 ger en översiktlig bild av läget på bostadsmarknaden i Skåne utifrån kommunernas svar på Bostadsmarknadsenkäten 2008 samt färsk statistik från Statistiska centralbyrån och från Region Skåne. Syftet är att ge en regional bild av bostadsmarknaden och faktorer som påverkar denna.

Skåne är attraktivt för många och länet har under de senaste åren haft en kraftig befolkningsökning. Bostadsbyggandet har legat på en relativt hög nivå under några år men 2007 sjönk byggandet kraftigt, samtidigt som befolkningsökningen var fortsatt stor. Sedan år 2004 rapporterar ca 25 skånska kommuner att bostadsbrist råder i hela kommunen. Hyresrätter efterfrågas men byggs i liten utsträckning samtidigt som beståndet minskar i vissa orter på grund av omvandlingar. Möjligheterna för hushåll med svag ekonomi, få kontakter eller bristande kunskaper om bostadsmarknaden är små på en bostadsmarknad där konkurrensen är hård. Flyktingar, äldre och unga är exempel på grupper som kan drabbas särskilt hårt.

Bostäder är mycket viktiga ur ett utvecklings- och välfärdsperspektiv. Planering för boende kräver därför engagemang från flera sektorer i samhället. Planering för bostadsförsörjning brister i många kommuner. Över hälften av kommunerna saknar aktuella bostadsförsörjningsriktlinjer. Förvaltningsövergripande samarbete inom kommunerna och mellankommunalt arbete sker också i en begränsad omfattning.

Med utgångspunkt i dessa samband ser Länsstyrelsen att några av de största utmaningarna på bostadsmarknaden framöver kommer att vara följande:

- Att öka nivåerna på bostadsbyggandet och hålla dem på en rimlig nivå. Bostadsbyggandet måste ske för hela befolkningen i livets alla skeden. För detta krävs att olika typer av bostäder och upplåtelseformer byggs.
- Att bygga bostäder i kollektivtrafiknära lägen. Detta är en viktig framtidsfråga om vi ska lyckas växa och utveckla regionen på ett hållbart sätt.
- Att öka det mellankommunala samarbetet, analys av bostadsmarknaden i ett vidgat perspektiv för att kunna erbjuda de former av bostäder som behövs och efterfrågas av existerande och inflyttande befolkning.
- Flyktingar behöver bostäder samtidigt som flera kommuner väljer att inte ta emot flyktingar. Mottagande av flyktingar i en allt för snäv geografisk omkrets bidrar till ökad segregation.
- Demografiska utmaningar de närmaste åren utgörs av en ökande andel äldre med förändrade bostadsbehov och önskemål för sitt boende. Samtidigt finns en stor grupp unga vuxna som är på väg att flytta hemifrån som kommer att utgöra helt nya hushåll som behöver nya bostäder.
- Det behövs mer kunskap om hur medborgarnas rörelser (pendling och flytt) över Öresund påverkar bostadsmarknaden på båda sidor sundet.

Om rapporten

Bostadsmarknadsanalysen ska utgöra en lägesbeskrivning av bostadsmarknaden idag, med utblickar ett par år framöver, för politiker och tjänstemän i kommuner, i byggbranschen och för privatpersoner. Rapporten utgör samtidigt återrapportering av länsstyrelsens arbete med bostadsfrågor till Boverket och Finansdepartementet.

Innehållet i den här rapporten bygger till stor del på resultat från den bostadsmarknadsenkät (förkortas BME) som landets kommuner årligen besvarar. Svaren sammanställs av Länsstyrelserna och Boverket. Svaresresultaten visar kommunernas uppfattning vid ett givet tillfälle under året. Övrigt material i rapporten bygger framför allt på statistik från Statistiska centralbyrån och regionala källor som Region Skåne.

Analysen behandlar Skåne och emellanåt Öresundsregionen. Skånes 33 kommuner med varierat befolkningstryck, urbaniseringsgrad och tillgänglighet har olika förutsättningar på bostadsmarknaden. Därför delas länet för vissa analyser in i fyra regiondelar som följer de administrativa gränser som de regionala samarbetsgrupperna utgör; Skåne Nordväst (Bjuv, Båstad, Helsingborg, Höganäs, Klippan, Landskrona, Svalöv, Åstorp, Ängelholm och Örkelljunga), Skåne Nordost (Bromölla, Hässleholm, Hörby, Kristianstad, Osby, Perstorp och Östra Göinge), Sydöstra Skåne (Simrishamn, Sjöbo, Skurup, Tomelilla och Ystad) och Samverkan Skåne Sydväst (Burlöv, Eslöv, Höör, Kävlinge, Lomma, Lund, Malmö, Staffanstorp, Svedala, Trelleborg och Vellinge).

Figur 1 Skånes regiondelar

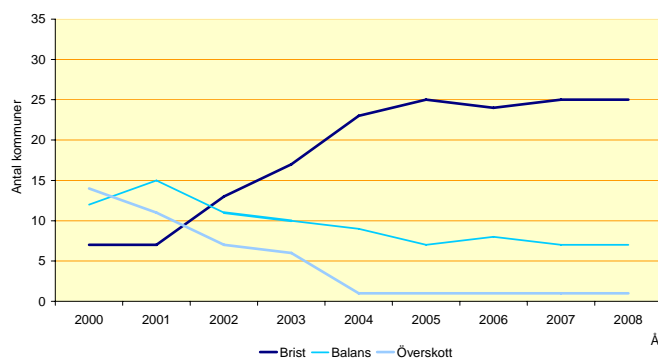


Det är administrativa gränser som inte helt följer den funktionella arbetsmarknadsregionen eller bostadsmarknaden. Ett exempel är Skurup och Ystad som idag i princip ingår i Stormalmös bostadsmarknad, eller att hela Nordvästra och sydöstra räknas till Malmö-Lunds arbetsmarknadsregion. En kartbild över arbetsmarknadsregionens indelning finns på sidan 30 och en kartbild över Skånes kommuner finns i bilaga 1.

I. Läget på bostadsmarknaden i Skåne

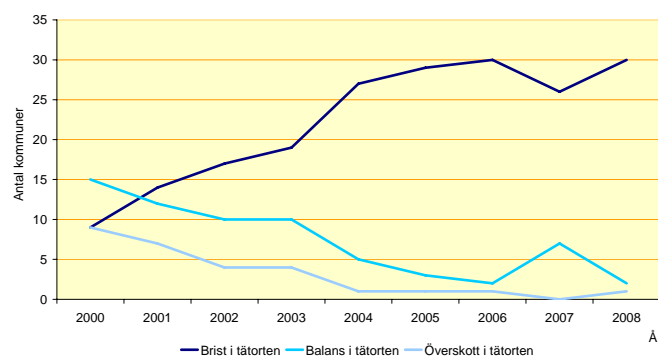
I början av 2000-talet var Skånes bostadsmarknad till stor del i balans, det vill säga utbud och efterfrågan på bostäder stämde ganska väl överens i många kommuner. Majoriteten av kommunerna hade till och med överskott på bostäder. Sedan år 2000 har länets kommuner rapporterat en ökande bostadsbrist, särskilt i de västra delarna. Bostadsbristen visar inga tecken på att avta framöver; Skånes befolkning växer snabbare än någonsin samtidigt som bostadsbyggandet ser ut att ha avstannat under andra halvan av 2007. Enligt 2008 års bostadsmarknadsenkät råder det fortfarande totalt sett bostadsbrist i 25 kommuner, balans i sju kommuner och en kommun rapporterar överskott.

Figur 2 Bostadsmarknadsläget i Skånes kommuner 2000 - 2008.¹



Ännu mer alarmerande är situationen när det gäller kommunernas centralorter. Där råder bostadsbrist i 30 kommuner, balans endast i Perstorp och Landskrona och överskott i Östra Göinge.

Figur 3 Bostadsmarknadsläget i kommunens huvudorter 2000 - 2008.²

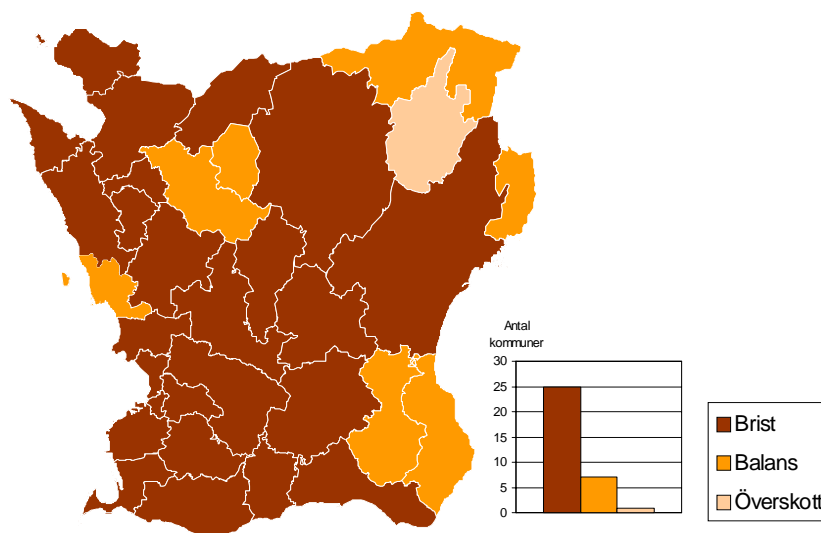


¹ Bostadsmarknadsenkäten 2000-2008 Observera att det år 2002 saknas svar från två kommuner.

² Ibid.

Ser vi till övriga kommundelar (exklusive tätorten), råder balans i knappt hälften av kommunerna, främst i östra Skåne men även till exempel i Lund och Ängelholm, och brist i övriga kommuner. Åtta kommuner räknar med att efterfrågan och därmed bostadsbristen kommer att öka i kommunen de närmaste två åren, medan tjugo kommuner inte tror att några påtagliga förändringar i efterfrågan på bostäder kommer att ske, det vill säga fortsatt bostadsbrist i många kommuner.

Figur 4 Bostadsmarknadsläget i Skåne 2008.³



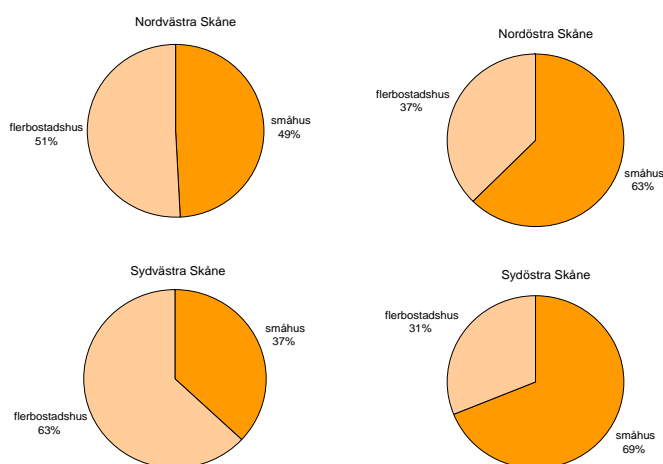
Bostadsbeståndet

Det beräknade bostadsbeståndet i Skåne uppgick till nära 565 000 bostäder år 2006. Ungefär hälften av alla bostäder i Skåne är småhus (47 procent) och resten utgörs av lägenheter i flerbostadshus (53 procent). Fördelningen mellan bostadstyperna varierar dock kraftigt på kommunnivå. Andelen småhus och flerbostadshus speglar graden av urbanitet i regiondelen, det vill säga småhus är vanligare i mindre orter och på landsbygden, medan de större städerna har en större andel flerbostadshus. Den nordvästra regiondelen har en jämn fördelning mellan bostadstyperna, medan hela östra Skåne domineras av småhus. I sydvästra Skåne, Malmöregionen, bor hushållen övervägande i flerbostadshus. Här finns också hälften av alla Skånes bostäder. Bostäder i småhus är oftast rymligare än lägenheter i flerbostadshus vilket betyder att en större andel av befolkningen bor i småhus. I Eslöv, Helsingborg, Hässleholm, Landskrona, Lund, Kristianstad, Malmö, Trelleborg och Ystad bor mer än hälften av invånarna i flerbostadshus. Malmö är den enda tätort i Skåne där mindre än en fjärdedel av befolkningen bor i småhus. Figur 5 visar andelen småhus respektive flerbostadshus i Skånes regiondelar.⁴

³ Bostadsmarknadsenkäten 2008

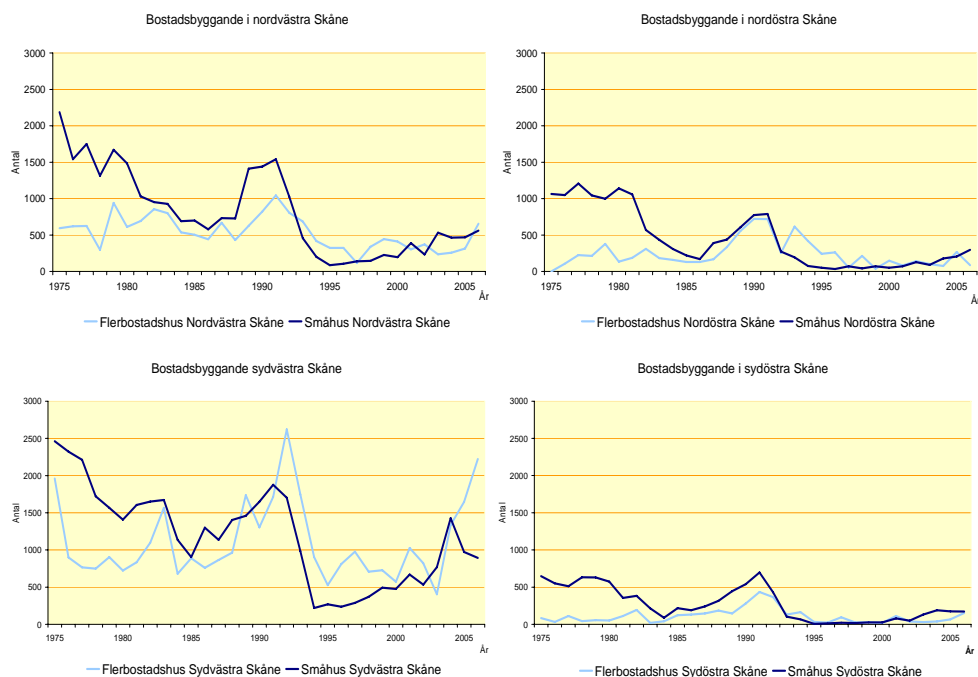
⁴ Omarbetad statistik från Region Skåne 2006

Figur 5 Andelen småhus respektive flerbostadshus i regiondelarna.⁵



Bostadsbyggandet varierar kraftigt i länet. Främst är det i de större städerna som antalet nya bostäder är stort och det är där befolkningen ökar. Figur 6 illustrerar antalet färdigställda bostäder i småhus respektive flerbostadshus mellan 1975 och 2007.

Figur 6 Påbörjade bostäder i småhus respektive flerbostadshus i regiondelarna.⁶



⁵ Statistiska centralbyrån

⁶ Ibid.

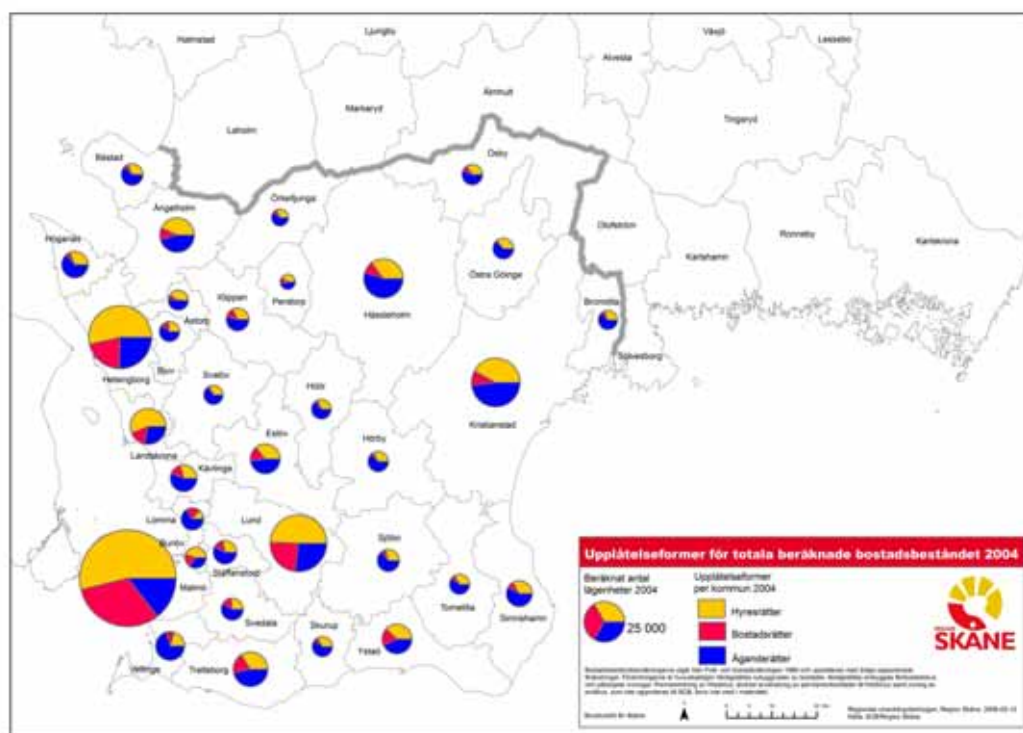
I hela Öresundsregionen finns det ca 1,8 miljoner bostäder varav cirka 1,25 miljoner på danska sidan. I Storköpenhamn finns 900 000 bostäder.⁷ Bostäder i flerbilshus är vanligast i Köpenhamn och i intilliggande kommuner finns en större andel småhus. En skillnad mot bostadsmarknaden i Skåne är att det fortfarande finns en stor andel äldre lägenheter som saknar moderna faciliteter i Storköpenhamn.

Upplåtelseformer

En allsidig sammansättning av upplåtelseformer är viktigt för att människor med olika förutsättningar och i olika skeden ska kunna bo bra. Det ger möjlighet att välja hur mycket tid och resurser man vill lägga på bostaden. Upplåtelseformen har också visat sig ha stor betydelse för befolkningssammansättningen i ett bostadsområde.

Av det totala bostadsbeståndet i Skåne är cirka 43 procent hyresrätter, 38 procent äganderätter och 19 procent bostadsrätter.⁸ Figur 7 visar upplåtelseformer för det totala beräknade beståndet i Skånes kommuner.

Figur 7 Upplåtelseformer i Skånes kommuner.⁹



⁷ Öresundsbro konsortiet och Öresundskomiteen 2006

⁸ Region Skåne 2006

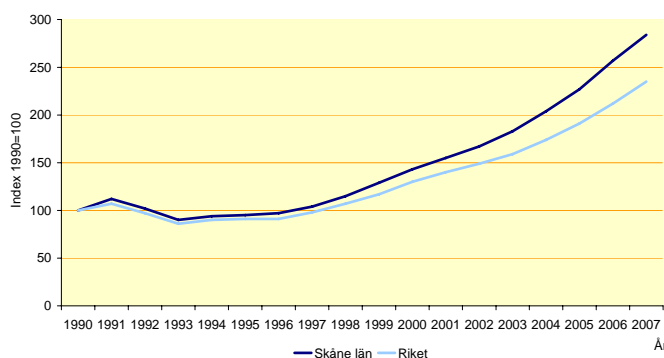
⁹ Region Skåne

Bostadspriser i Öresundsregionen

Bostadspriserna i Skåne har stigit kraftigt under de senaste åren. Stora skillnader på bostadspriser mellan olika regioner kan skapa problem med rörligheten på bostadsmarknaden och utestängningseffekter för hushåll med svag ekonomi. Rörligheten för hushåll minskar särskilt för hushåll i låglöneyrken eftersom det försvårar flytt från en region med relativt billiga bostäder till en region med dyrare bostäder för motsvarande läge och bostadsstandard.¹⁰

Snittpriset på en villa är idag ca två miljoner i Skåne, men priserna varierar från ca 700 000 i mindre landsbygdskommuner till 2,5 - 3 miljoner i storstadskommunerna. Under det senaste året har villapriserna stigit med två procent i snitt i länet. I Hässleholm, Staffanstorp och Trelleborg har priserna sjunkit medan de har stigit med över tio procent i Landskrona, Lomma, Ystad Åstorp och Ängelholm.¹¹ I ett längre perspektiv illustrerar figur 8 hur villapriserna har stigit med över en och en halv gång sedan början av 1990-talet och mer i Skåne än riksgenomsnittet.

Figur 8 Prisutveckling på permanenta småhus 1990-2007.¹²



Bostadsrättspriserna har stigit kraftigare än villapriserna under det senaste året, med nio procent. Snittpriset ligger idag på knappt en miljon kronor. Priserna varierar från strax under 200 000 till 1,7 miljoner kronor. I Hässleholm, Lomma, Lund och Ystad har priserna sjunkit under året medan de har stigit desto mer i t ex Kävlinge (52 procent) och Landskrona (28 procent). Sedan år 2000 har snittpriset på bostadsrätter i Skåne stigit med ett par hundra procent. Prisökningen är väldigt kraftig dels beroende på konjunkturen och att bostadspriser ökat generellt i Sverige, men också för att priserna från början var relativt låga i Skåne, särskilt på bostadsrätter.

¹⁰ Nutek 2007

¹¹ Mäklarstatistik

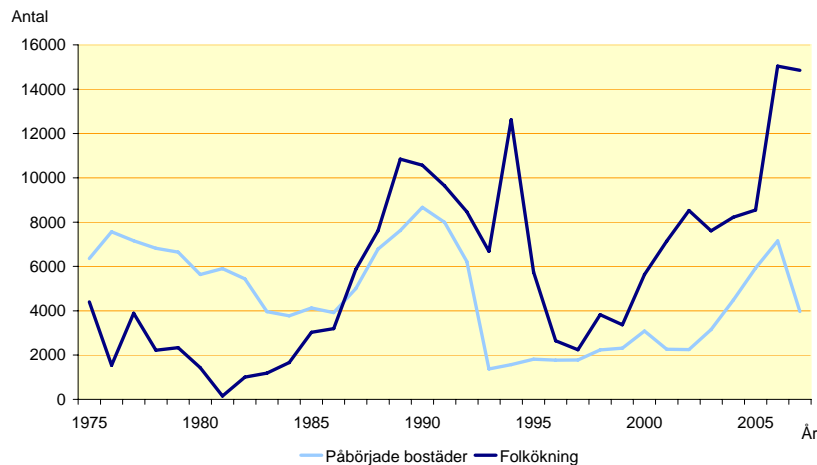
¹² Statistiska centralbyrån

Sedan år 2000 har den danska flyttströmmen från Själland till Skåne mer än fyrdubb-
lats.¹³ Främst beror detta på billigare bostäder, lägre levnadskostnader och bättre bo-
endekvalitet i Skåne enligt Øresundskomiteen. Mellan 4 och 8 procent av alla bo-
stadsrätter som såldes i Malmö under 2004 köptes danskar. Motsvarande siffra för
småhus var 5 – 10 procent. I slutet av 2006 låg prisnivån på ägarlägenheter i Hoveds-
tadsregionen nästan tre gånger över nivån på bostadsrätter i Stormalmö och prisnivån
på småhus var ungefär dubbelt så högt i Hovedstadsregionen som i Stormalmö.¹⁴
Under 2007 har priserna sjunkit kraftigt i Hovedstadsregionen till följd av att en stor
mängd danska bostäder står tomma. Detta som en följd av misslyckad spekulation
samtidigt som många nya bostäder har byggts sedan 2004. De danska bostadspriserna
ligger fortfarande långt över de svenska samtidigt som de förutspås sjunka ytterligare
framöver.¹⁵

Bostadsbyggande

Bostadsbyggandet har legat på en förhållandevis hög nivå under de senaste åren. Sam-
tidigt har Skåne haft en rekordstor befolkningstillväxt, främst till följd av inflyttning
från utlandet. Förhållandet mellan befolkningsökning och bostadsbyggande illustre-
ras i figur 9. I genomsnitt bor det 2,1 personer per hushåll i Sverige. Under 2007
påbörjades ca 4 000 bostäder samtidigt som länets befolkning ökade med ca 15 000
personer. Det betyder att det byggdes en bostad per 3,75 inflyttade personer det året.

Figur 9 Folkökning och bostadsbyggande i Skåne 1975 – 2007.¹⁶



Boverket gjorde bedömningen att det behövde byggas ungefär 5 000 bostäder per år i
Skåne mellan år 2000 och 2010.¹⁷ Först år 2006 var byggandet uppe i den storleks-

¹³ Øresundskomiteen

¹⁴ Øresundskomiteen

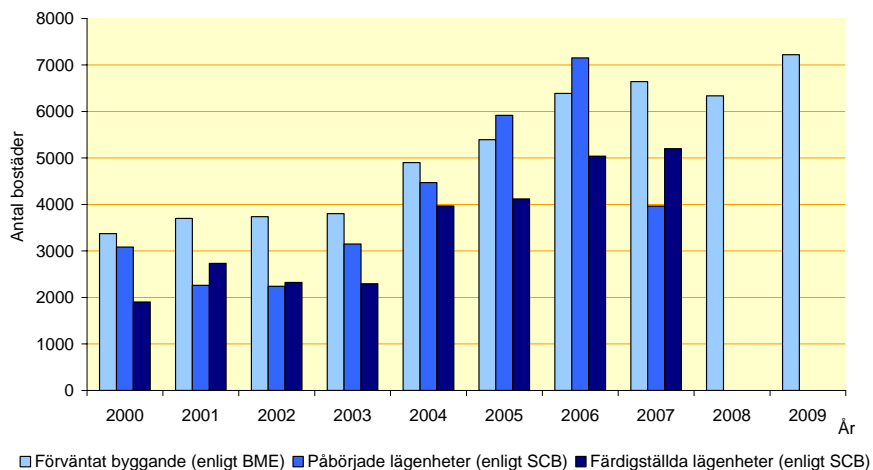
¹⁵ NFÖ 08-04-09

¹⁶ Statistiska centralbyrån

ordningen, dessförinnan låg byggandet mellan knappt 2 000 och 4 000 bostäder per år. Samtidigt har befolkningen ökat mer än prognostiserat. Figur 10 visar antal påbörjade och antalet färdigställda bostäder i Skåne samt förväntat byggande enligt kommunerna i bostadsmarknadsenkäten.

Fram till år 2005 tenderade antal bostäder som förväntas påbörjas under de närmaste två åren att överstiga antalet faktiskt påbörjade lägenheter, men år 2005 och 2006 överskred antalet påbörjade bostäder det förväntade påbörjandet. En kombination av högkonjunktur och regeringsbeslut 2006 att dra in bostadsbyggnadssubventioner ligger förmodligen bakom denna förändring. Det stora antalet påbörjade bostäder 2006 märks efterföljande år genom fortsatt högt färdigställande av bostäder. År 2007 märks också den kraftiga minskning av påbörjade bostäder samtidigt som kommunerna tror på fortsatt högt bostadsbyggande 2008 och 2009. I bilaga 2 redovisas förväntat byggande kommunvis.

Figur 10 Förväntat och faktiskt byggande i Skåne 2000 – 2009.¹⁸



Jämfört med våra grannländer byggs få nya bostäder i Sverige. År 2006 påbörjades 4,9 bostäder per tusen invånare. I Norge påbörjades 7,2, i Finland 6,5 och i Danmark 5,8 bostäder per tusen invånare.¹⁹ Under 2006 var det en markant ökning av påbörjade bostäder i Sverige på grund av borttagna bostadsbyggnadssubventioner följande år. Vore det inte för dessa, hade påbörjandet varit ännu lägre i Sverige, endast 4,2 lägenheter per tusen invånare enligt Sveriges Byggindustrier. Befolkningen i Öresundsregionen beräknas öka från 3,6 miljoner invånare idag till 3,9 miljoner år

¹⁷ Boverket 2002

¹⁸ Bostadsmarknadsenkäten 2008 och Statistiska centralbyrån

¹⁹ Sveriges byggindustrier 2007

2025. För att tillgodose efterfrågan behöver det byggas ca 10 000 bostäder om året i Öresundsregionen som helhet.²⁰

Sedan 1993 har befolkningsutvecklingen i Storköpenhamn varit starkare än tillskottet av nya bostäder. Antalet bostäder har inte ökat i Köpenhamn under perioden 1990 till 2004. Trots nybyggnation har antalet lägenheter varit konstant eftersom ett stort antal lägenheter slagits samman till för att skapa större bostäder.²¹ År 2005 påbörjades byggandet av Ørestad vilket har bidragit med många nya bostäder, men i ett prisläge som är svårt att klara för ett hushåll med normalinkomst.²² Påföljden har blivit att marknaden har svämmats över av bostäder och många lägenheter rapporteras stå tomma i dagsläget.²³

Vilken typ av bostäder byggs?

Majoriteten av Skånes kommuner, 30 av 33, rapporterar brist på hyresrätter i bostadsmarknadsenkäten. I 21 kommuner råder det brist på småhus och i 19 råder det brist på bostadsrätter. Vilken typ av bostäder det är brist på varierar något i regiondelarna. I nordvästra Skåne rapporterar knappt hälften av kommunerna brist på småhus och endast två kommuner i nordöstra Skåne redovisar brist på bostadsrätter. Samtliga kommuner uppger att det behöver byggas hyresrätter för att tillgodose efterfrågan. Alla storlekar behövs men framför allt är det tre rum och kök eller mindre som behövs när det gäller hyresrätter enligt kommunerna.

Tabell 1 visar antal hyresbostäder som behöver byggas om man tar den minsta respektive den högsta siffran i intervallet i svaren på frågan *Hur många hyresbostäder behöver byggas?* Enligt svaren behövs det minst 1 500 nya hyresbostäder under de närmaste åren i Skåne. Enligt Boverkets bedömning från 2002 behöver det byggas ca 2 500 hyresbostäder per år, företrädevis små, för att tillgodose behovet i regionen.²⁴ Sju kommuner anger att de behöver bygga fler än 100 hyresbostäder för att tillgodose efterfrågan. Dessa är Båstad, Helsingborg, Kristianstad Lund, Malmö, Ystad och Ängelholm.

²⁰ Öresundsbro konsortiet och Öresundskomiteen 2006

²¹ Ibid.

²² Ibid.

²³ ØI ANALYSe december 2007 – februari 2008

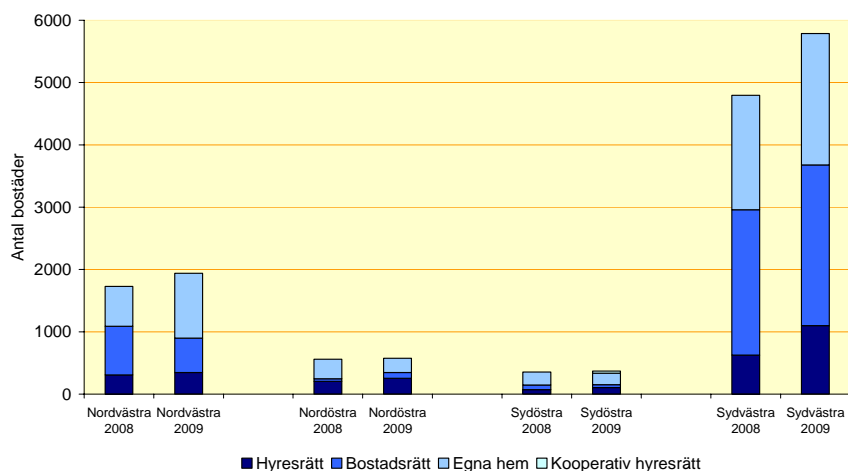
²⁴ Boverket 2002

Tabell 1 Efterfrågan på hyresbostäder det närmaste året.²⁵

	Antal kom- muner	Minst antal hy- resbostäder	Max antal hyres- bostäder
Inga hyresbostäder alls	0	0	0
1 - 19 hyresbostäder	3	3	57
20 - 49 hyresbostäder	9	180	441
50 - 99 hyresbostäder	12	600	1 188
Mer än 100 hyresbostäder	7	700	> 700
Totalt antal	31	1 483	> 2 386

Nutek konstaterar att den aktuella trenden är att bygga färre hyresrätter än tidigare.²⁶ I Skåne finns det planer på att bygga drygt 1 200 hyresrätter och 3 200 bostadsrätter under 2008. År 2009 planeras det för 1 800 hyresrätter och knappt 3 300 bostadsrätter. Om planerna förverkligas innebär det att det byggs ungefär dubbelt så många bostadsrätter som hyresrätter de närmaste två åren i Skåne. Figur 11 illustrerar det planerade bostadsbyggandet i Skånes regiondelar under 2008 och 2009. Staplarna visar även fördelningen i upplåtelseform på det som byggs. Här syns tydligt att hyresrätternas andel av nybyggnationen är förhållandevis liten. Ungefär 40 procent av det planerade bostadsbyggandet utgörs av villor och lika många bostäder planeras som bostadsrättslägenheter.

Figur 11 Planerat bostadsbyggande efter upplåtelseform.²⁷



²⁵ Bostadsmarknadsenkäten 2008

²⁶ Nutek 2007

²⁷ Bostadsmarknadsenkäten 2008

I Köpenhamn rapporteras en stor del av byggandet ha fokuserat kring dyra bostäder i Ørestad. Denna erfarenhet gör att Köpenhamns kommun under fem år planerar att bygga 5 000 nya hyresrätter med en rimlig hyra.²⁸

Varför byggs det inte mer?

Höga produktionskostnader är det vanligaste hindret för ökat byggande enligt svaren i bostadsmarknadsenkäten. Därefter kommer brist på mark i attraktiva lägen. Tabell 2 visar hur många kommuner som angivit något av de svarsalternativ som anges i bostadsmarknadsenkäten. Det finns flera skäl till att byggandet inte ökar eller håller de önskade nivåerna, men ingen kommun anger vikande befolkningsunderlag som skäl.

Tabell 2 Hinder för ökat bostadsbyggande enligt kommunerna.²⁹

	Skåne	Nord- väst 10 kom- muner	Nord- öst 7 kom- muner	Syd- öst 5 kom- muner	Syd- väst 11 kom- muner
Höga produktionskostnader	24	7	4	3	10
Brist på detaljplanelagd mark i attraktiva lägen	21	6	4	4	7
Osäkerhet om framtida subventionsvillkor	12	5	1	2	4
Överklaganden av detaljplaner	12	4	0	3	5
Annan orsak	9	3	3	0	3
Konflikter med andra allmänna intressen enl. PBL	8	4	1	0	3
Brist på byggarbetskraft	7	1	1	1	4
Bristande planberedskap	6	2	1	1	2
Osäkerhet om framtida vägdragningar och/eller bullerproblem	4	0	1	0	3
Svag inkomstutveckling för hushållen	2	0	1	0	1
Svårigheter att få långgivare/hårda lånevillkor	2	0	0	1	1
Kommunen strävar för närvarande inte efter att öka befolkningen	0	0	0	0	0
Vikande befolkningsunderlag	0	0	0	0	0

Nio kommuner har angivit annan orsak än de förgivna svarsalternativen och svaren är återgivna i tabell 3.

²⁸ Øresundsbro konsortiet och Øresundskomiteen 2006

²⁹ Bostadsmarknadsenkäten 2008

Tabell 3 Hinder för ökat bostadsbyggande enligt kommunerna.³⁰

Annan orsak enligt kommunerna	
Burlöv	Brist på exploateringsbar mark.
Östra Göinge	Brist på entreprenörer
Bjuv	Hela planeringsprocessen har blivit fördröjd på grund av eftersläpning i framtagande av förskoleplatser
Lomma	Omfattande byggande i en liten kommun innebär kraftig ökning av efterfrågan på förskola/skola vilket ger stor ekonomisk påfrestning på kommunen. Länsstyrelsens ifrågasättande (miljökäl) av viss marks lämplighet för bostadsbebyggelse.
Hörby	Planer under framtagande beräknas vara antagna under 2008 - 2009
Klippan	Byråkratiskt synsätt hos länsstyrelsen - många lagkrav: miljöbedömningar, MKB mm
Malmö	Många projekt igång i regionen och en något skakigare bostadsmarknad än tidigare.
Höganäs	Vikande efterfrågan
Hässleholm	Planprocessen blir mer och mer tungrodd

Förändringar i bostadsbeståndet

Tidigare har det i Sverige företrädesvis byggts hyresrätter men idag byggs nästan lika många bostadsrätter som hyresrätter. Se tabell 4. I Skåne planeras för byggande av fler bostadsrätter framöver. I kombination med omvandling av hyresrätter till bostadsrätter betyder detta att hyresrätterna minskar i antal i vissa kommuner.

Tabell 4 Nybyggda flerbostadshus i riket.³¹

	Antal lägenheter	Därav i % efter upplåtelseform	
		Bostadsrätt	Hyresrätt
1998	7 395	38	62
1999	6 865	47	53
2000	7 484	46	54
2001	10 737	37	63
2002	10 844	45	55
2003	12 587	47	53
2004	14 328	42	58
2005	18 849	47	53

³⁰ Bostadsmarknadsenkäten 2008

³¹ Statistiska centralbyrån

Det har skett en svag ökning av hushåll i flerbostadshus som bor i bostadsrätt under de senaste tio åren i Skåne. Denna ökning sker, i absoluta tal, främst i Malmö (från 37 till 41 procent av alla hushåll som bor i flerbostadshus) och i Helsingborg (26 till 32 procent). Den mest dramatiska ökningen står dock hushållen i Vellinge för, från 25 till 39 procent.³²

Ombildning av hyresrätter till bostadsrätter har ökat. År 1999 var ombildningen drygt 100 lägenheter i Skåne, år 2005 hade siffran stigit till knappt 1500 lägenheter.³³ Ombildningarna sker främst i de större städerna, Malmö och Helsingborg men även i Lund. I övriga skånska kommuner är företeelsen marginell. Under perioden 1999 till 2004 ombildades drygt 3 100 hyresrätter till bostadsrätter. Under samma period byggdes drygt 6 200 hyreslägenheter vilket betyder att tillskottet i genomsnitt har varit 520 hyreslägenheter per år i regionen. I både Malmö och Helsingborg minskade det totala antalet hyresrätter eftersom det ombildades fler hyresbostäder än som byggdes. Idag tillåts ombildningar även i de kommunala bostadsföretagens bestånd. Effekterna av detta är ännu för tidigt att utläsa.

Vad händer med allmännyttan?

Allmännyttan har under lång tid varit ett viktigt instrument för kommunernas boendeplanering och idag finns allmännyttor i alla Skånes kommuner. Tabell 5 redovisar i vilka kommuner allmännyttan säljs och vilken upplåtelseform bostäderna får efter försäljning.

Under 2006 såldes knappt 170 lägenheter i allmännyttan i Skåne, majoriteten till nya fastighetsägare med avsikt att fortsätta hyra ut lägenheterna. Under 2007 såldes sammanlagt drygt 250 lägenheter i åtta kommuner. Under närmaste året kommer denna siffra att öka markant då drygt 1300 allmännyttiga lägenheter planeras till försäljning. Hälften kommer att omvandlas till bostadsrätter där Staffanstorps kommun ensam står för 600 lägenheter, och hälften omvandlas till privata hyresrätter. Hur länge de bostäder som övergår till privata hyresvärdar kommer att finnas kvar som just hyresrätter är oklart.

³² Region Skåne

³³ Fastighetsägarna 2006

Tabell 5 Antal lägenheter i det allmännyttiga bostadsbeståndet som sålts eller kommer att säljas.³⁴

	Antal sålda 2007 251 bostäder			Beslut om försäljning 2007-8 1 308 bostäder	
	Omvandling till BRF	Omvandling till egna hem	Privat hyres	Omvandling till BRF	Privat hyres
Helsingborg			6		
Klippan					60
Landskrona			123		
Ängelholm	40			52	
Bromölla					53
Östra Göinge					
Kristianstad			20		
Hörby					220
Ystad					8
Kävlinge					30
Lomma					285
Staffanstorps		27		600	
Trelleborg			20		
Vellinge		1			
Antal bostäder	40	28	169	652	656

Bostadsbristen märks inte minst hos de allmännyttiga bostadsföretagen. Vakansgraden i det allmännyttiga beståndet har minskat kraftigt de senaste åren. Statistik från Statistiska centralbyrån visar att regiondelarnas kommunala bostadsbolag i genomsnitt haft allt från drygt åtta procents vakansgrad kring år 2000 till en andel lediga lägenheter på knappt två procent i Nordöstra Skåne idag. Nordvästra Skåne har under hela perioden haft låg andel outhyrda lägenheter men inom regiondelarna skiljer sig detta mönster kraftigt åt.³⁵ Inte någon kommun rapporterar uthyrningssvårigheter i allmännyttan i 2008 års bostadsmarknadsenkät. I 22 kommuner finns inte en enda lägenhet ledig för uthyrning vid svarstillfället. Totalt i Skåne var 94 lägenheter tomma i allmännyttan, men endast två kommuner har fler än tio lediga lägenheter (Östra Göinge 32 och Osby 14 stycken).

³⁴ Bostadsmarknadsenkäten 2008

³⁵ Statistiska centralbyrån

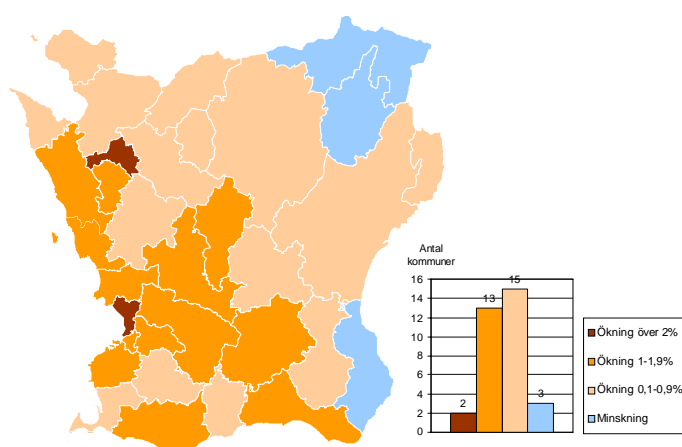
Sammanfattning av bostadsmarknadsläget

- Majoriteten av länets kommuner rapporterar bostadsbrist och många tror att bristen kommer att kvarstå eller öka de närmaste åren. Det byggs för få bostäder, samtidigt som Skånes befolkning ökar kraftigt.
- Nästan samtliga kommuner i Skåne anger att de behöver fler hyresbostäder. Antalet hyresbostäder minskar i vissa kommuner till följd av att färre hyresbostäder än tidigare byggs, samtidigt som allt fler omvandlas till bostadsrätter. Särskilt angeläget är det att få fram mindre hyresrätter (tre rum och kök eller mindre)
- De byggbehov som fastlades i Boverkets rapport år 2002 bör ses över på nytt. Befolkningstrycket har varit större än väntat samtidigt som byggandet länge var lågt. Flera nya omständigheter på bostadsmarknaden (t ex utförsäljning av allmännyttan, indragna bostadsbyggandssubventioner och räntebidrag, mm) gör att förutsättningarna för byggande har förändrats.
- Det viktigaste hindret för ökat bostadsbyggande är höga produktionskostnader enligt kommunerna. Brist på detaljplanelagd mark är ett annat hinder.
- Utförsäljning av allmännyttan har inte varit särskilt omfattande i Skåne tidigare men allt fler kommuner anger att de ämnar sälja inom de närmaste åren. Andra kommuner har tydligt uttryckt att allmännyttan kommer att finnas kvar i sin nuvarande roll.
- Ett viktigt underlag för att göra bedömningar av behoven på bostadsmarknaden är aktuella siffror på hushållens bostadsstandard. Den senaste Folk- och bostadsräkningen skedde 1990. Tidigast år 2011 finns det tillgång till nya siffror om hushållens bostadsstandard i och med lägenhetsregistret som väntas införas då.
- På vilken nivå bostadspriserna kommer att ligga framöver är svårt att avgöra. På lång sikt ser bostadspriserna i Köpenhamn och i Malmö ut att närma sig varandra, även om priserna i Köpenhamn räknas ligga högre även i framtiden.
- Öresundsregionen utgör allt mer en integrerad arbetsmarknad och bostadsmarknad. Det har varit lönsamt att flytta över sundet för de danskar som bosätter sig i Sverige. Hur kommer bostadsmarknaden i Skåne att påverkas av händelseutvecklingen på andra sidan Öresund i framtiden, och vice versa?

2. Vem bor i länet?

Vid årsskiftet 2007-2008 uppgick länets befolkning till knappt 1,2 miljoner invånare. Skånes befolkning har ökat kraftigt under de senaste åren, mer än Sveriges i genomsnitt. År 2007 ökade Skånes befolkning med nära 15 000 personer, till stor del på grund av invandring från utlandet. I absoluta tal växte Malmö och Lund snabbast (med drygt 4 500 respektive nära 1 600 personer), men Lomma och Åstorp var de kommuner som växte mest i förhållande till sin storlek (2,9 respektive 2,4 procent). Befolkningen minskade i tre kommuner; Osby, Östra Göinge, och Simrishamn.³⁶ Figur 12 visar befolkningsförändringen i Skåne under 2007.

Figur 12 Befolkningsförändring i Skåne 2007.³⁷



Under kommande tioårsperiod väntas Helsingborg, Malmö och Lund fortsätta stå för den största ökningen i antal personer räknat, men t ex Staffanstorp, Svedala, Bjuv, Lomma och Kävlinge tros öka mest i förhållande till sin befolkningsstorlek. Bakom dessa antaganden ligger stora bostadsutbyggnadsplaner. Prognosen för perioden är en ökning med drygt 130 000 personer vid årsskiftet 2016/17 enligt Region Skåne. Inflyttningen från utlandet väntas minska under perioden men kommer sannolikt ändå att ligga bakom den största delen av befolkningsökningen.³⁸

Öresundsregionen

Till Öresundsregionen räknas Region Hovedstaden och Region Sjælland med sammanlagt 2,4 miljoner invånare och Skåne. Regionen har i dag ca 3,6 miljoner invånare och majoriteten är koncentrerad till Malmö-Köpenhamnområdet. Prognoser för utvecklingen i Öresundsregionen visar att den största befolkningsökningen kommer

³⁶ Statistiska centralbyrån

³⁷ Ibid.

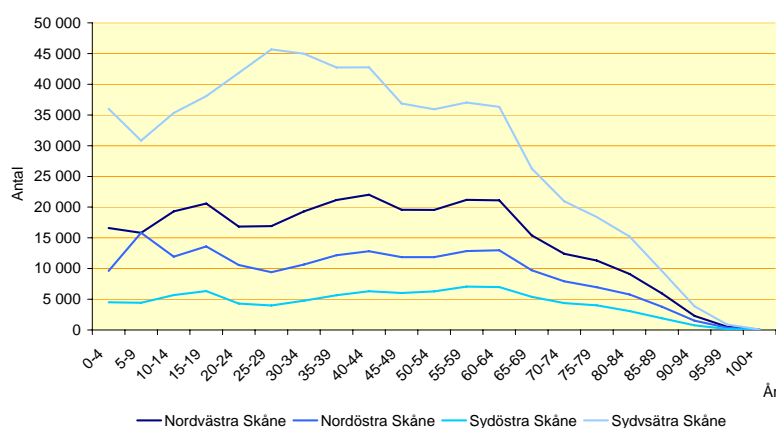
³⁸ Region Skåne 2007a

att ske i Skåne och år 2027 beräknas regionens befolkning att uppgå till ca 4 miljoner invånare.³⁹ Samtidigt som barnafödandet väntas öka i Skåne tros det minska på den danska sidan Öresund till följd av åldersstrukturens förändring. Andelen äldre väntas öka i hela regionen men mest på den danska sidan.

Demografisk utveckling

Befolkningen i förvärsarbetande ålder är något större i Skåne än i Sverige som helhet och länet har en något mindre andel äldre i befolkningen än riket.⁴⁰ Medelåldern är 40 år i Skåne som helhet, men i länets olika delar varierar medelåldern. Genomsnittsåldern är lägst i Lund, Svedala, Staffanstorp och Kävlinge och högst i Båstad, Höganäs, Osby och Simrishamn. Skånes olika delar har således olika förutsättningar när det gäller befolkningsstrukturen. Östra Skåne har en något äldre befolkning och negativt födelseöverskott medan Sydvästra Skåne har en relativt ung befolkning och attraherar unga inflyttare. Här föds också flest barn. Nordvästra Skåne har ett litet födelseöverskott men också en relativt äldre befolkning i några kommuner.

Figur 13 Åldersfördelning i Skånes regiondelar.⁴¹



Skånes åldersstruktur kommer att förändras under den närmaste tioårsperioden, vilket gör avtryck på bostadsmarknaden och ställer stora krav på samhällsplaneringen. Rekordgenerationen, det vill säga de som är födda strax efter slutet av andra världskriget, är en stor grupp som till två tredjedelar bor i villa. Hur denna grupp kommer att vilja bo när de lämnar sin villa sysselsätter redan byggföretagen och kommunerna. Samtidigt minskar andelen tonåringar i Skåne. En "babyboom" i slutet av 1980-talet och början av 1990-talet gör att den stora grupp gymnasieungdomar som inom kort flyttar hemifrån kommer att eftersöka små, billiga hyresrätter. Om tio år har denna

³⁹ Region Skåne 2007c.

⁴⁰ Region Skåne 2006

⁴¹ Region Skåne

grupp kommit upp i barnafödande ålder vilket gör att Skåne troligen går mot en ny "baby-boom".⁴² Men barnafödandet kommer troligen att öka under hela denna period. Under senare år har befolkningstillväxten spridit sig runt de större städerna och enligt Region Skånes befolkningsprognos fortsätter denna trend under de närmaste tio åren.

Flyttmönster

Inflyttare till Skåne är till stor del unga vuxna i 20-30-årsåldern, och det är främst de stora städerna Helsingborg, Malmö, och Lund som attraherar dessa inflyttare från utlandet, övriga Sverige, men också från Skåne. Samtidigt sker ofta en utflyttning från städerna till kranskommuner när det första eller andra barnet kommer i ett hushåll. De större städerna har inte hunnit bygga tillräckligt många bostäder för att hysa alla inflyttare vilket har lett till att man söker sig till kranskommunerna. Prisutvecklingen på bostadsmarknaden har också bidragit till denna utveckling. Ungefär sex procent av befolkningen flyttar från en kommun till en annan varje år, men drygt dubbelt så många flyttar minst femhundra meter vilket betyder att de åtminstone byter bostad. Till stor del flyttar hushåll för att söka sig till en bostad som är bättre anpassad till önsknings och behov.

Tabell 6 visar flyttmönster till, från och inom länets regiondelar. Alla delar av Skåne utom den sydöstra delen förlorar invånare till övriga delar av länet. Det nordvästra hörnet förlorar framför allt invånare till övriga Sverige. Inflyttare från utlandet flyttar främst till Malmö i det sydvästra hörnet. Till den sydöstra delen flyttar en mycket låg andel med utländsk härkomst, även om man tar hänsyn till befolkningsstorlek. Födelseöverskottet är högt i Malmöregionen till följd av en stor befolkning i fertil ålder medan befolkningen skulle minska i östra Skåne om det inte vore för inflyttningen.

Tabell 6 Befolkningsutveckling 2007 i Skåne.⁴³

	Folk- mängd	Folk- ökning	Födelse- överskott	Netto- flyttning	Egna länet	Övriga Sverige	Ut- landet
Nordväst	310 138	3 248	286	2 960	-9	587	2 382
Nordöst	187 171	1 147	-69	1 213	-73	-94	1 380
Sydöst	92 600	641	-235	876	279	263	334
Sydväst	609 448	9 821	2 379	7 469	-197	1 582	6 084
Skåne	1 199 357	14 857	2 361	12 518		2 338	10 180

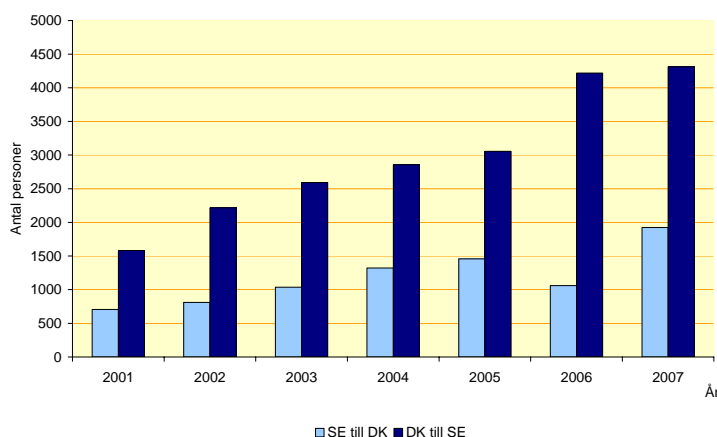
⁴² Region Skåne 2007a

⁴³ Statistiska centralbyrån

Öresundsbefolkningen

Under 2006 ökade den skånska befolkningen med ca 15 000 personer och den danska delen av Öresundsregionen med ca 7 800 invånare. I Skåne beror ökningen till stor del på invandring som har ökat på senare år medan denna har minskat i Danmark. En femtedel av Skånes folkökning under 2004-2006 förklaras med invandring från Danmark.⁴⁴ Under 2007 stagnerade antalet danska inflyttare vilket möjligen kan förklaras med lägre bostadspriser i Köpenhamn. Huruvida det kommer en nedåtgående trend i antalet inflyttade danskar är svårt att förutspå. Det är fortsatt stor skillnad mellan prislägena på den danska och den skånska bostadsmarknaden.

Figur 14 Flyttströmmar mellan Skåne och Själland 2001 – 2007.⁴⁵



Ungefär hälften av alla danskar som flyttar till Skåne bosätter sig i Malmö. Två tredjedelar bosätter sig i Malmö, Helsingborg eller Landskrona.⁴⁶ I Malmö är danskar nu den näst största utländska befolkningsgruppen med mer än 6 500 personer, efter irakier. Vanligast är att två unga vuxna flyttar till Skåne och vart femte hushåll uppger att de har barn under 18 år. Oftast har hushållet bott i lägenhet i Danmark och köper en bostadsrätt eller ett småhus i Skåne.⁴⁷

Billigare bostäder, lägre levnadskostnader och bättre boendekvalitet är de viktigaste skälen för att flytta till Skåne enligt en undersökning som Öresundsbron och Øresundskomiteen genomförde.⁴⁸ Bostadsbyggandet har inte lyckats följa med befolkningsutvecklingen under 1990-talet, varken i Hovedstadsregionen eller i Sydvästra Skåne enligt Øresundskomiteen. Särskilt tydligt är det i Köpenhamn där bostadsbeståndet i stort sett inte har förändrats under perioden 1990-2006. Det har skett ny-

⁴⁴ Region Skåne 2007c

⁴⁵ Ørestat. Obs! Stapeln för flytt från Sverige till Danmark år 2006 fattas siffror för kvartal 4.

⁴⁶ Øresundskomiteen

⁴⁷ Malmö stad, stadskontoret 2007

⁴⁸ Øresundskomiteen

byggnation i staden under perioden men samtidigt har ett stort antal bostäder slagits samman vilket gjort att den samlade bostadsbeståndet förändrats marginellt.

Sammanfattning av den demografiska utvecklingen

- Några demografiska utmaningar i Skåne framöver som i högsta grad påverkar bostadsplaneringen under kommande år är:
 - Fortsatt högt barnafödande nu och framöver ställer krav på lämpliga bostäder för familjer i områden med god barnomsorg för mindre barn.
 - Gymnasieungdomarna som är många till följd av babyboom i slutet av 1980-talet och början av 1990-talet, blir äldre och flyttar hemifrån. Det är alltså en stor grupp som är nya på bostadsmarknaden och sannolikt eftersöker små billiga hyresbostäder.
 - De stora barnkullarna från mitten av 1940-talet till mitten av 1950-talet blir pensionärer. Ungefär två tredjedelar i den här generationen bor idag i villa. Det har byggts mycket för gruppen samtidigt som det finns tecken på att många trivs bra med att bo kvar i sin villa. Frågan är hur man vill bo när det egna boendet blir för arbetsamt?
- Befolkningsförutsättningarna i regiondelarna varierar kraftigt. Den sydvästra delen har en relativt ung befolkning medan östra Skåne har en äldre befolkning. Flyttmönster som påverkar regionen är dels en stor inflyttning av personer med utländsk härkomst som till stor del koncentrerats till Malmö.
- Inflyttningen av danskar har varit ökande sedan den fasta förbindelsen över Öresund kom till. Skillnader i kostnader för bostaden har gjort det lönsamt för danskar att flytta till Skåne men skillnaderna ser ut att jämnas ut framöver vilket kan göra att fler stannar i Danmark och till och med att en del danskar flyttar tillbaka. Samtidigt gör höga löner och stor efterfrågan på arbetskraft att arbetsmarknaden i Danmark är högintressant för svenskar.

3. Arbetsmarknad och pendling

En väl fungerande bostadsmarknad är viktig för att tillgodose behoven och efterfrågan hos befolkningen. Det behövs ett brett utbud av bostäder med avseende på upplåtelseformer, prisnivåer och boendekvalitet för att motsvara olika behov i livets ske-den. Bostadsmarknadens struktur har också stor påverkan på näringslivet och vice versa. Efterfrågan och behov på bostadsmarknaden hänger nära samman med befolk-ningsutveckling, hushållsbildning och hushållens inkomster. Dessa faktorer påverkas i sin tur av sysselsättnings- och näringslivsutveckling. Det betyder att en förändrad näringslivsstruktur kan skapa en annorlunda efterfrågan på bostäder, trots att befolk-ningen kanske inte ökar. Därför finns det alltid behov av nyproduktion i bostadsbe-ståndet enligt en rapport från Nutek.⁴⁹ Nutek menar att ökad bostadsefterfrågan leder till en ökad bostadsproduktion, vilket leder till ökad sysselsättning, medan boende-kostnaderna ökar måttligt liksom lönerna. Om det inte byggs bostäder när behov och efterfrågan är stora stiger bostadspriserna vilket måste kompenseras med högre löner.

Arbetsstillfällena, studier, näringslivsutveckling

Skåne drabbades hårt av strukturomvandlingen under 1990-talet och över 50 000 arbetstillfällena gick förlorade. Under de senaste tio åren har dock regionen återhämtat sig och andelen sysselsatta i Skåne har ökat från 70 procent till 78 procent av befolk-ningen i förvärvsarbetande ålder (79 procent i riket). Idag finns ca 500 000 arbetstill-fällena i Skåne och hälften av dessa finns i den sydvästra regiondelen.⁵⁰ Den största sektorn i Skåne är handel (18,6 procent av de förvärvsarbetande), tätt följt av till-verkningsindustri (17,1 procent) och hälso- och sjukvård (16,4 procent).⁵¹ Högst är sysselsättningsgraden i nordvästra Skåne med 80 procent, därefter följer nordöstra Skåne med 78 procent och södra Skåne med 77 procent. Branschstrukturen i länet är lik Sveriges, med undantag för en något större andel sysselsatta i handel i Skåne.⁵²

Utbildningsnivån i Skåne är hög jämfört med riket,⁵³ men inom Skåne finns det stora skillnader i utbildningsnivå. Flera högre läroinstanser, som Lunds universitet, Malmö högskola och Kristianstad högskola, gör högskolesektorn viktig både för studerande och som producent av arbetstillfällena. Dessa och intilliggande kommuner attraherar således studenter och anställda vid universitet, vilket ger den lokala bostadsmarkna-den särskild karaktär. I Öresundsregionen finns 14 universitet och högskolor med sammanlagt 155 000 studenter och 12 000 forskare.

⁴⁹ Nutek 2007

⁵⁰ Region Skåne 2008

⁵¹ Region Skåne 2007b

⁵² Ibid.

⁵³ Ibid.

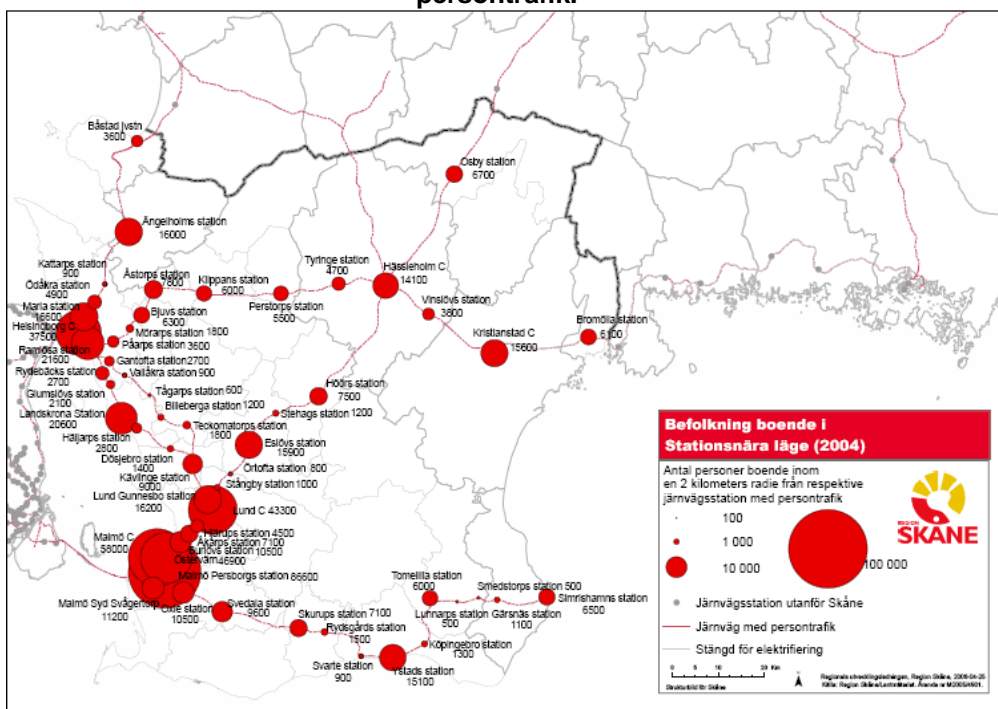
Näringslivsutvecklingen och behovet av bostäder

Svårigheter att rekrytera personal på grund av bostadsbristen framstår ofta som ett problem i debatten om bostäder. En mindre studie utfördes som underlag för Nuteks rapport *Bostadsmarknad och ekonomisk tillväxt* där några tillfrågade chefer på företag framhöll att bostadsmarknaden inte utgjorde ett problem för att rekrytera nyckelpersoner till företaget. Vidare visade studien att det var relativt enkelt att finna hyresbostäder på andrahandsmarknaden i Stockholm och en handfull liknande städer i Europa. Desto svårare är det att få ett förstahandskontrakt.⁵⁴ Huruvida bostadsbristen utgör ett problem för skånska företag att rekrytera personal är oklart men hårdare konkurrens på bostadsmarknaden bidrar till större svårigheter att hitta en lämplig bostad för hushåll med låga och måttliga inkomster.

Pendlingsmöjligheter i regionen

Kollektivtrafiken är relativt väl utbyggd i Skåne och till många av regionens orter finns tågförbindelser. Inom en timma nås stora delar av länet med bil och även med tåg. Nära hälften av Skånes befolkning bor inom två kilometers radie från en järnvägsstation med persontrafik. Det ger goda möjligheter till hållbart resande och det finns en stor potential för bostadsbyggande i kollektivtrafknära läge.

Figur 15 Antal personer boende inom två km radie från en järnvägsstation med persontrafik.⁵⁵



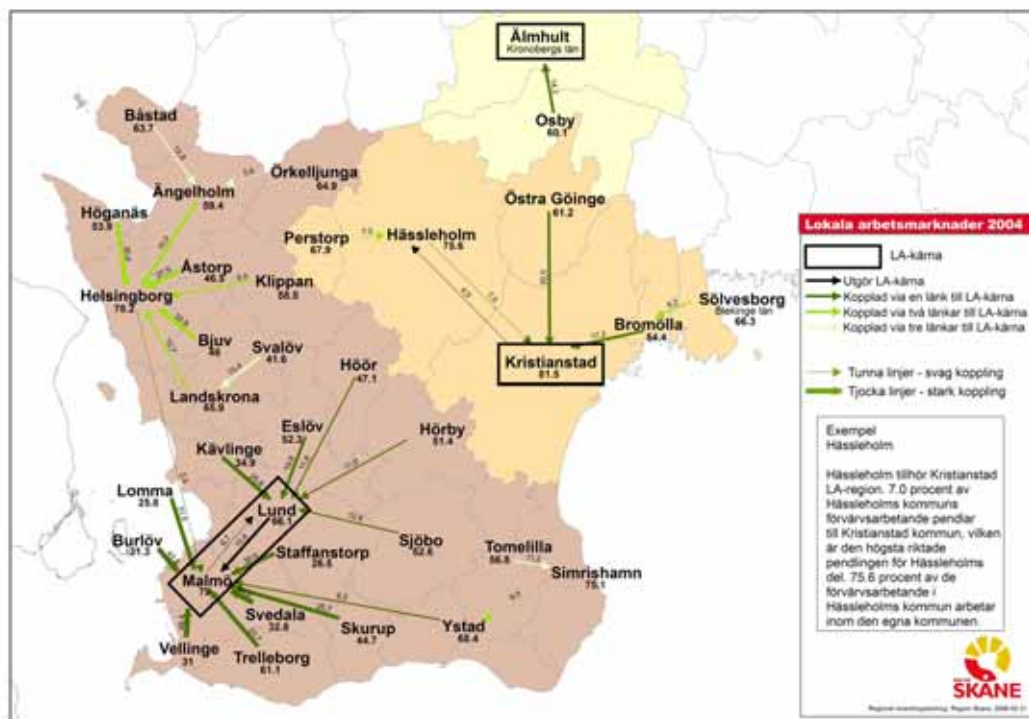
⁵⁴ Nutek 2007

⁵⁵ Region Skåne

I takt med förbättrad infrastruktur och kollektivtrafik ökar mobiliteten och pendlingen och därmed tillgängligheten till arbete. I en större arbetsmarknadsregion ökar möjligheterna för en person att finna ett arbete som motsvarar kvalifikationerna utan att behöva byta bostadsort. Antalet lokala arbetsmarknadsregioner i Skåne har minskat från 16 stycken 1970 till tre idag; den största är Malmö- Lund- Helsingborg, därefter kommer Kristianstad. Osby räknas idag ingå i Älmhults lokala arbetsmarknad.

Figur 16 visar arbetsmarknadsregionerna i Skåne och hur de inbördes hänger samman. Helsingborg hör till Malmö-Lunds arbetsmarknadsregion i och med att den största utpendlingen från Helsingborg sker just dit. Detta gör att trots att den mesta av pendlingen i Helsingborgs kranskommuner sker till Helsingborg, är dessa kommuner kopplade till Malmö-Lund. Kartbilden visar ändå på hur integrerat Skåne har blivit de senaste åren med hjälp av goda kommunikationer.

Figur 16 Lokala arbetsmarknader i Skåne.⁵⁶



Generellt pendlar män och högutbildade längre sträckor och under längre tid än vad kvinnor och lågutbildade gör. Män tenderar att ta bilen till jobbet medan kvinnor i högre utsträckning åker kollektivt. Kvinnor har trots kortare resväg oftare fler stopp

⁵⁶ Region Skåne

under resan då de hämtar och lämnar barn, handlar eller gör ärenden. I så motto skilljer sig arbetsmarknadsregionerna och pendlingsmönstren åt mellan olika grupper i samhället. En kartbild uppdelad efter kön eller utbildning skulle till exempel visa att arbetsmarknadsregionerna bli fler för kvinnor och för lågutbildade.

Öresundspendlingen

Arbetsmarknaden sträcker sig idag utanför Skånes och rikets gränser. Pendlingen över Öresundsbron har stigit stadigt sedan bronns invigning. Det lönar sig att bo i Skåne och arbeta i Köpenhamnsområdet. Enligt en undersökning som Öresundsbron låtit genomföra 2006 blir det 15 - 20 procent mer i plånboken när skatt och pendlingskostnader är betalda (beräknat på 10 olika yrken).⁵⁷ Antalet arbetspendlare över Öresund uppgick år 2006 till ca 13 000 personer och de flesta pendlarna över sundet kommer från Malmö-Lund-Trelleborg-området (drygt 70 procent). En stor andel av de pendlare är danskar som har flyttat till Skåne men i och med att allt fler svenskar får jobb i Danmark ökar även de svenska pendlarna. Det är också i detta område som pendlingen ökar årligen. Pendlingen över sundet har ökat med 27 procent per år sedan slutet av 1990-talet och över 90 procent av pendlarna är bosatta i Skåne och arbetar på den danska sidan av Öresund. År 2008 pendlar ca 16 000 personer dagligen över Öresundsbron och pendlingen över sundet väntas fortsätta öka kraftigt enligt prognoserna.⁵⁸

Infrastruktur och kommunikationer

Tillgängligheten inom Skåne är viktig för bostadsmarknaden och den regionala utvecklingen. Att länka olika städer eller delar av regionen är ett sätt att bygga samman Skåne till en tätare region med större möjligheter till pendling och därmed en större arbetsmarknad vilket kan leda till att fler hittar arbete som motsvarar deras kompetens. Särskilt viktigt är kollektivtrafikutbyggnad för att utvecklingen ska vara hållbar. Samtidigt är det viktigt att hålla pendlingstiden på en rimlig nivå så att inte vardagen blir för tung. Ett flertal större infrastrukturprojekt pågår för närvarande i regionen och några strategiskt viktiga projekt ligger som förslag.

Citytunneln som knyter samman järnvägen norr om Malmö med järnvägen mot Trelleborg, Ystad och Köpenhamn beräknas vara i trafik år 2011. Pendlingstiden till Köpenhamn förkortas avsevärt. För persontrafiken på järnväg är satsningar på Väst-kustbanan och Södra stambanan med utbyggnad av fyra spår mellan Malmö och Lund mycket viktiga. Kapaciteten för persontrafik är på bristningsgränsen mellan de större städerna samtidigt som godstrafik och persontrafik trängs på samma spår. En akut åtgärd är förlängning av perronger för att kunna trafikera sträckorna med längre tåg.

⁵⁷ Öresundskomiteen

⁵⁸ Öresundskomiteen

Utbyggnad av E22 pågår mellan Malmö och Kristianstad vidare till Bromölla ger en bättre koppling mellan nordöstra och sydvästra Skåne. Simrishamnsbanan ska korta restiden mellan Malmö och Simrishamn samtidigt som persontrafik på sträckan Malmö-Staffanstorp-Dalby-Simrishamn innebär att nya orter kopplas till det lokala järnvägsnätet. Restiden för hela sträckan blir mindre än en timme, vilket är betydligt mindre än med dagens tågtrafik som går via Ystad. I dagsläget saknas finansiering för hela projektet. En annan utbyggnad som skulle innebära förbättrade pendlingsmöjligheter är Trelleborgsbanan och Lommabanen.

Diskussioner om en tunnel mellan Helsingborg och Helsingör pågår eftersom kapaciteten på Öresundsbron förväntas vara nådd inom några år. Tunneln ska i så fall avlasta Öresundsbron från en stor del av godstrafiken.

De stora projekt som är igång har svårt mycket byggarbetskraft i Skåne vilket har påverkat möjligheterna att finna arbetskraft till byggande av bostäder enligt flera kommuner. En annan aspekt är att planerade utbyggnader av infrastruktur ofta tar lång tid innan de blir verklighet. Det kan vara svårt för kommunerna att planera långsiktigt utan fasta planer för genomförande av infrastruktur och kollektivtrafik. I förlängningen kan icke infriade planer leda till att utbyggnaden försörjs med biltrafik i större utsträckning än som planerats för, vilket har förödande konsekvenser för miljön både lokalt och regionalt.

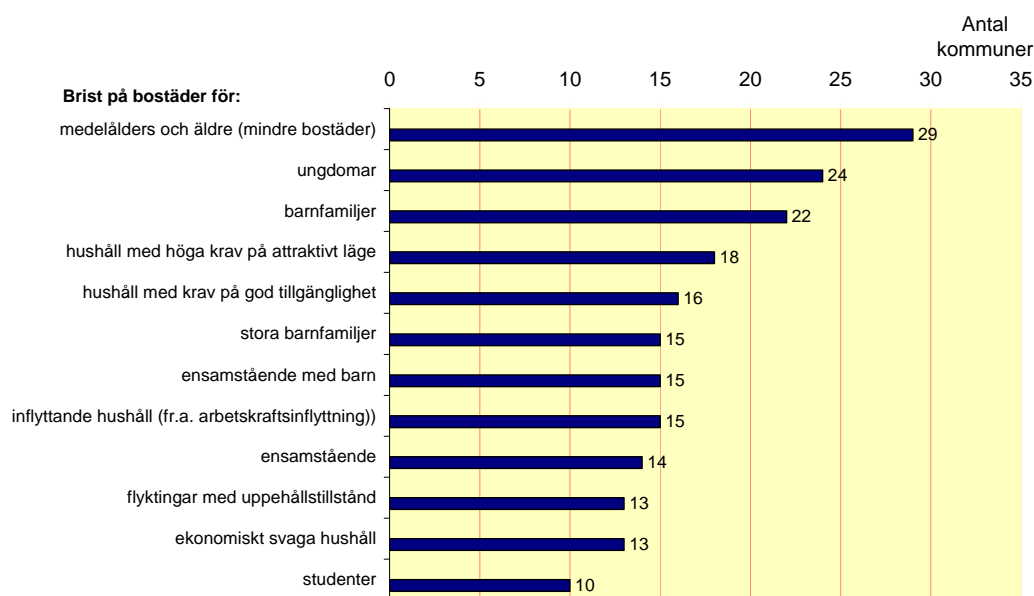
Sammanfattning arbete och pendling

- Bostadsbristen kan i förlängningen hämma tillväxten. Om det är för svårt att hitta en bostad tillfälligt eller för dyrt söker sig arbetskraften till andra regioner. Att flytta från en region med relativt låga bostadspriser till en med högre priser för att arbeta blir svårt.
- Utvecklad kollektivtrafik som bidrar till närhet i tid mellan arbetsplats och bostad är viktigt för att bygga en hållbar region både socialt, ekonomisk och miljömässigt. Det är viktigt att ta tillvara goda kollektivtrafiklägen och bygga bostäder och arbetsplatser nära dessa.
- Skåne har en väl utvecklad kollektivtrafik och infrastruktur men i dagsläget råder trängsel på både järnvägsnät och vissa vägsträckningar. Det finns redan tecken på att även Öresundsbron är underdimensionerad på sikt. Otillräcklig infrastruktur och kollektivtrafik med förseningar och trängsel bidrar till försämrade pendlingsmöjligheter.
- Stora pågående infrastrukturprojekt påverkar tillgången på arbetskraft för bostadsbyggande.
- I samband med planeringen är det viktigt att säkerställa resurser för infrastrukturplaneringen.

4. Finns det bostäder för alla?

Bostadsstandarden är i en internationell jämförelse hög i Sverige, bostäderna är rymliga, kvaliteten på byggnader hög, liksom i många fall tillgänglighet för boende och besökare. Men det finns undantag som slitna bostadsmiljöer, diskriminering på bostadsmarknaden och trångboddhet i vissa områden. Bostadsbristen slår också hårdare mot vissa individer. Flest kommuner anger brist på bostäder för medelålders och äldre,⁵⁹ ungdomar och barnfamiljer. Figur 17 visar hur många kommuner som anger brist på bostäder för ett antal grupper på bostadsmarknaden. Svaren reflekterar den generella bostadsbrist som har funnits och som ser ut att bestå. Dock ger inte svaren på denna eller någon annan fråga i bostadsmarknadsenkäten någon bild av vilka grupper som drabbas hårdast av bostadsbristen.

Figur 17 Bostadsbrist för olika grupper.⁶⁰



Hinder på bostadsmarknaden

I en studie om möjligheter att etablera sig på bostadsmarknaden visar Boverket vilka motgångar bostadssökande kan stöta på.⁶¹ I studien påpekas att den enskilt viktigaste faktorn för att finna en bostad är betalningsförmåga, men kunskap om hur bostadsmarknaden fungerar eller ett kontaktnät är också viktiga resurser. Ofta saknar de som är nya på en bostadsmarknad, det vill säga unga som flyttar hemifrån eller flykting-

⁵⁹ Observera att det inte finns någon definition på ”medelålders och äldre” och att denna kategori därför får antas vara väldigt stor.

⁶⁰ Bostadsmarknadsenkäten 2008

⁶¹ Boverket 2007

ar/invandrare som vistats kort tid i Sverige dessa tillgångar. Andra faktorer som försvårar möjligheten att finna en bostad är skulder, särskilt hyresskulder men även andra betalningsanmärkningar spelar stor roll för många hyresvärdar. Det ställs allt högre krav på hyresgäster och tidigare störningar i boendet är avgörande för många hyresvärdar. Hur många som har svårt att få en bostad är svårt att uppskatta, men enligt Boverkets rapport har drygt en miljon svenskar betalningsanmärkningar registrerade hos kreditupplysningsföretagen. Enligt Socialstyrelsens sammanställningar visar att det genomfördes 3 200 vräkningar i Sverige år 2007. Av dessa har 85 procent sin bakgrund i att hyresgästen inte kunnat betala sin hyra.⁶²

I ett förslag från regeringen ska kommunerna kunna stå för en förvärvsgaranti för förstagångsköpare för att hjälpa ungdomar och hyresgäster som vill omvandla till bostadsrätt att kunna köpa sin bostad. Syftet är att underlätta etablering på bostadsmarknaden. Ett annat förslag går ut på att staten ger bidrag till kommuner som fått i borgen för enskilda hushålls skyldighet att betala hyra för sin bostad. Detta är ytterligare ett sätt att stödja hushåll som har svårt att etablera sig på bostadsmarknaden.

Möjligheten att finna en bostad är individuell men i vissa grupper finns en överrepresentation av individer med svårigheter att finna bostad. Nedan beskrivs situationen för några av dessa grupper..

Möjligheter att finna en bostad

Bostadsmarknaden är svåröverskådlig och svårbedömd i Sverige.⁶³ För den som har möjlighet och vill köpa sin bostad finns webbsidor som visar bostadsutbudet på ett samlat sätt. Däremot kan själva prissättningen vara komplicerad och med begränsad insyn för köparen. För bostadssökande som vill hyra bostad finns ingen samlad information om lägenheter lediga för uthyrning och många kommuner saknar helt bostadskö. De flesta allmännyttiga bostadsföretag i Skåne fördelar dock bostad efter ett kösystem. Endast en kommun anordnar en bostadskö med *flera* olika fastighetsägare samlade och där kommunen beslutar om vilka förmedlingsprinciper som ska gälla. Huruvida kösystem är bra eller dåligt är omdiskuterat. Det ses ofta som rättvist eftersom det är neutralt för en persons egenskaper, samtidigt som det ofta krävs att man har stått många år i kö för att få en bostad. Detta sällar effektivt bort unga och invandrare, samt hjälper inte den som i en akut situation på grund av förändrade livsbetingelser behöver en ny bostad.

I några kommuner får vissa grupper skäl förtur till en bostad med förstahandskontrakt av särskilda. Nio kommuner tillämpar förturssystem för grupper som kan ha det extra svårt att finna egen bostad. I de flesta av dessa kommuner sköter socialtjäns-

⁶² Socialstyrelsen och Kronofogdemyndigheten 2008

⁶³ Lind och Lundström 2007

ten och det kommunala bostadsföretaget förturshanteringen. Grupper som kan beviljas förtur är t ex personer med rörelsehinder som behöver flytta till en bostad med bättre tillgänglighet, flyktingar som ingår i det kommunala flyktingmottagandet (fyra kommuner respektive) eller hushåll som av ekonomiska skäl behöver flytta till en billigare bostad (tre kommuner). Men förtur ges även i några kommuner till hushåll som har fått arbete i kommunen (fyra stycken) eller hushåll som på grund av skilsmässa behöver en ny bostad (två kommuner).

Hur får man fram bostäder för hemlösa?

Två tredjedelar av kommunerna försöker genom samarbete med allmännyttan ordna fram bostäder åt hushåll som har svårt att själva få ett förstahandskontrakt. Åtta kommuner har regelbundet samarbete med privata hyresvärdar. Ofta är sådana svårigheter vara en följd av betalningsanmärkningar eller hyresskulder, arbetslöshet, missbruk eller tidigare störningar i boendet. I 23 kommuner hyrs sammanlagt ca 1 600 lägenheter ut av kommunen i andra hand till hushåll som står utanför den ordinarie bostadsmarknaden.

Elva kommuner gör årligen en kartläggning av hemlöshetens omfattning i kommunen. Nära två tredjedelar av kommunerna gör inte någon kartläggning alls.

Hur tar vi emot nyanlända invandrare?

Personer som har sökt asyl i Sverige och som väntar på permanent uppehållstillstånd kan själva välja om de vill ordna egen bostad eller om de vill bo i någon av migrationsverkets hyrda bostäder. Mer än hälften väljer att ordna eget boende, oftast hos släkt eller bekanta. De som ordnar eget boende väljer oftast att stanna i denna kommun efter beslut om tillstånd att stanna i Sverige. För det fortsatta boendet i Sverige är alltså den första bostaden avgörande.

Majoriteten av kommunerna i Skåne har avtal med Migrationsverket om att ta emot flyktingar. Fortfarande saknas sådana avtal med sju kommuner; Helsingborg, Höör, Klippan, Perstorp, Skurup, Svedala och Vellinge. Ett vanligt problem gällande flyktingmottagning är den rådande bostadsbristen. Det är dock inte huvudsakligen kommuner med den svåraste bostadsbristen som väljer att inte ta emot flyktingar. Ett annat vanligt förekommande problem är bristen på stora lägenheter och i en tredjedel av kommunerna ställer hyresvärdarna höga krav när det gäller inkomst och anställning vilket försvårar flyktingmottagandet.

Tabell 7 Förekommande problem när det gäller bostäder till flyktinghushåll⁶⁴

	Antal kommuner
Brist på hyreslägenheter	25
Brist på stora lägenheter	20
Hyresvärdarna ställer höga krav när det gäller inkomst eller anställning	12
Brist på lägenheter med rimlig hyresnivå	11
Brist på små lägenheter	9
Hyresvärdarna är obenägna att ta emot stora barnfamiljer	9
Inget av ovanstående är något problem	2

Bland de kommuner som tar emot flyktingar är det vanligaste sättet att lösa bostadsfrågan att arbeta med allmännyttan i kommunen. Nära en tredjedel av kommunerna har även regelbundet samarbete även med privata fastighetsägare. I fyra av de kommuner som har avtal med migrationsverket om att ta emot flyktingar, förutsätts flyktinghushållen själva lösa sina bostadsbehov.

Nästan alla kommuner menar att det är ganska svårt eller mycket svårt att få fram bostäder till flyktinghushåll på ett års sikt och på tre års sikt. De kommuner som anser att det är lätt eller ganska lätt både på ett och på tre års sikt är Osby, Östra Göinge, Perstorp och Simrishamn.

Några kommuner har påpekat att eget boende försvårar situationen för de nykomna flyktingarna. Släkt och vänner söker sig gärna till områden där etablerade flyktingar redan bor, vilket framför allt är storstadsregionerna i Sverige. Följden är i många fall trångbodda hushåll med flera familjer i en lägenhet och små chanser att få arbete på en redan ansträngd arbetsmarknad. Att sedan finna en egen bostad i regioner med stor inflyttning blir svårt när man har liten kunskap om hur bostadsmarknaden, saknar ekonomiska förutsättningar att köpa en bostad eller inte har kunnat stå i bostadskö eftersom man inte hunnit bo tillräckligt länge i landet. En undersökning utförd av Boverket visar också att invandrare ofta granskas hårdare av hyresvärdar än etniska svenskar.⁶⁵

Segregation

Av Skånes 1,2 miljoner invånare är drygt 15 procent födda utomlands. Antalet personer födda i Sverige och vars föräldrar är födda utomlands uppgår till 4 procent av Skånes befolkning. Totalt är drygt 170 nationer representerade bland de utlandsfödda skåningarna. Det finns en mycket påtaglig etnisk och social boendesegregation i Skåne, liksom i stora delar av Sverige.

⁶⁴ Bostadsmarknadsenkäten 2008

⁶⁵ Boverket 2007

Den segregerade bostadsmarknaden är en följd av många olika faktorer. En viktig faktor är olika institutionella aktörers påverkan på hushållens möjligheter att välja bostad, det kan vara lånefinansiärer, kommunen, mäklare eller bostadsföretag. En annan viktig bestämningsfaktor är den byggda miljön, vilka upplåtelseformer och bostadstyper som finns och hur de är fördelade geografiskt. Ett område med homogen bebyggelse eller upplåtelseform får sannolikt också en homogen befolkning. Upplåtelseformen spelar alltså en viktig roll för segregationen. I Sverige visar flera studier att de områden som är mest segregerade är sådana som domineras av egnahem eller småhus. Men det är ofta i så kallade utsatta områden som befolkningen blir lidande av segregationen. Ofta finns sådana miljöer i slitna miljonprogramsområden med starka inslag av arbetslöshet och social utsatt hos befolkningen. Studier visar till exempel att det är svårare för en arbetslös att komma tillbaka i sysselsättning om många i grannskapet är arbetslösa och att personer som invandrat har sämre inkomstutveckling om de bor en längre tid i koncentrationer med många från den egna minoritetsgruppen, i förhållande till dem som bor mindre geografiskt koncentrerat.⁶⁶

Många kommuner arbetar med segregationsproblematiken med flera olika metoder. Det är dock långt ifrån alla kommuner som ser problembilden, och långt ifrån alla som ser att det är en regional fråga, inte en problembild som koncentreras till ett avgränsat "utsatt" område. Även om det är viktigt att inte se utsatta områden som den enda möjliga vägen att arbeta med segregation och social utsatthet är insatser i sådana områden viktiga för att bidra till jämgoda uppväxtmiljöer och levnadsförhållanden för medborgarna. Enligt bostadsmarknadsenkäten är förhållanden i utsatta områden en särskilt aktuell fråga i sju kommuner. Lika många ser segregation/integration av olika grupper i boendet som en aktuell fråga. Det vanligaste är att det allmännyttiga bostadsbolaget bedriver särskilt arbete i det utsatta området (sker i nio kommuner) och att arbeta med trygghetsskapande eller brottsförebyggande åtgärder (nio kommuner). Femton kommuner anser inte att det finns några utsatta områden i kommunen och fem kommuner anger att de inte arbetar med några särskilda insatser i utsatta områden för närvarande.

Demografiska förändringar och bostadsutbud

I föregående kapitel redovisades hur den demografiska förändringen förväntas se ut i Skåne framöver. Det finns en stor andel hushåll med äldre personer som kan behöva förändra sitt boende de närmsta åren. Samtidigt är gruppen unga på väg ut på bostadsmarknaden större än på länge. I värsta fall konkurrerar de här hushållen om samma bostäder; små billiga hyreslägenheter i servicenära läge.

⁶⁶ Andersson et al 2007

Ungdomar

Ungdomar är en av de grupper som drabbas hårdast av bostadsbrist eftersom de är helt nya på bostadsmarknaden och därför ofta saknar ekonomisk kapital eller bostad att byta till en ny, har begränsad kunskap om hur bostadsmarknaden fungerar och i många fall de kontakter som kan hjälpa till att finna en bostad. Arbetsmarknadens utveckling med korttidsanställningar i form av projekt eller vikariat gör det svårare att ta lån till en bostad. Den nyproduktion av bostäder som finns har oftast en alldeles för hög prisnivå för att ungdomar ska efterfråga dessa bostäder. Två tredjedelar av kommunerna anger att det råder brist på bostäder för ungdomar. Till stor del är det brist på bostäder i lämpligt prisläge och storlek för ungdomar som ställer till det.

I fyra kommuner, Kristianstad, Staffanstorps, Vellinge och Ystad, finns särskilda bostäder för ungdomar. Inte särskilt många kommuner har särskilda insatser på gång för att underlätta för ungdomar att komma in på bostadsmarknaden. Lund har som enda skånsk kommun infört hyresgarantier. I Bjuv och Vellinge byggs nya särskilda ungdomsbostäder medan det i Burlöv och Ystad byggs nya små billiga hyresbostäder. Svedala arbetar genom att låta varannan ledig etta gå till unga hushåll och Åstorp har startat ett projekt som ska hjälpa unga med stödbehov att få lägenhetskontrakt.

Studenter

Studenter är inte längre synonymt med unga. Idag börjar många studera i allt högre åldrar och bor kanske med sambo eller barn, vilket komplicerar bilden av vilken typ av bostäder studenter behöver. Det finns mellan 45 000 och 50 000 studenter⁶⁷ på högskolor och universitet i Skåne, och knappt 11 200 studentbostäder, varav 8 000 i Lund, 1 500 i Malmö och 1 000 i Kristianstad. Enligt Lunds kommun är inte trycket på studentbostäder lika hårt som för några år sedan. Skälet är att andelen unga som studerar har minskat som en följd av bättre arbetsmarknad. Ändå ser en tredjedel av kommunerna att det råder brist på studentbostäder i kommunen. Detta trots att flertalet kommuner saknar något universitet eller någon högskola.

Äldre

Bostäder för en åldrande befolkning har seglat upp som en mycket aktuell fråga på senare år. Kommunernas svar i bostadsmarknadsenkäten visar tydligt att det är en grupp som kommunerna uppmärksammar, 29 kommuner anger att det råder bostadsbrist för medelålders och äldre. Under senare år har det byggts många bostäder som passar det medelålders paret som tröttnat på villan och har möjlighet att betala för en centralt belägen bostad med mindre att sköta. Så kallade seniorbostäder som utmärks av god tillgänglighet och krav på att de boende ska ha uppnått en viss ålder för att få flytta in. Sådana bostäder byggs för närvarande i 17 skånska kommuner, se

⁶⁷ Högskoleverket. Ungefärliga siffror baserat på antalet inskrivna studenter på grundutbildningen höstterminen 2007 vis Högskolan i Kristianstad, Lunds universitet, Malmö högskola samt Sveriges Lantbruksuniversitet på Alnarp. Utöver dessa finns även några mindre högskolor i Skåne.

tabell 8. I delbetänkandet från Äldreboendedelegationen föreslås att äldre även bör erbjudas andra typer av boendeformer utformade med högre krav på tillgänglighet och med gemensamhetslokaler och gemensamma måltider. Dessa kallas trygghetsbostäder.

Tabell 8 Kommuner som bygger seniorbostäder⁶⁸

	Antal bostäder
Bromölla	10
Båstad	40
Eslöv	25
Helsingborg	70
Höganäs	85
Hörby	30
Höör	65
Kristianstad	80
Kävlinge	40
Lomma	80
Osby	19
Simrishamn	30
Skurup	20
Staffanstorps	20
Svedala	15
Trelleborg	20
Antal	649

Utvecklingen inom äldreomsorgen de senaste åren har gått mot en betoning på kvarboende och en minskning eller förändring av platserna i särskilt boende.⁶⁹ Enligt Länsstyrelsens egna uppföljningar har ca 15 procent av dem som är äldre än 65 år någon form av äldreomsorg eller särskilt boende. Nästan 95 procent lever i ordinärt boende (inklusive seniorbostäder). Bland dem som är äldre än 80 år har 35 procent äldreomsorg och 86 procent lever i ordinärt boende. Cirka 11 500 personer lever idag i särskilt boende i Skåne.⁷⁰

De skånska kommunerna verkar till stor del ha täckt behovet av särskilt boende för äldre enligt socialtjänstlagen (SoL). Se bilaga 3 för mer detaljerad information. Tre kommuner ser att det kommer att finnas brist på sådana bostäder även efter en eventuell planerad utbyggnad och ytterligare tre kommuner tror att bristen kommer att kvarstå på fem års sikt. Det är något färre kommuner som tror bristen kommer att kvarstå efter eventuell utbyggnad än 2007. I 2007 års enkätsvar trodde Kävlinge,

⁶⁸ Bostadsmarknadsenkäten 2008

⁶⁹ SOU 2007:103

⁷⁰ Länsstyrelsen 2008

Lund och Osby att bristen skulle kvarstå även på fem års sikt, men 2008 anger de att behovet täckt eller kommer att täckas genom planerad utbyggnad. Samtidigt visar sociala sektionens sammanställningar över icke verkställda besluten ökning det senaste året. Sista december 2007 var antalet personer som inte fått särskilt boende 255 stycken i Skåne.

Med hänsyn till den växande andelen äldre i befolkningen infördes ett investeringsstöd till äldreboendestäder 2007. Stödet lämnas för att stimulera ny- och tillbyggnad av bostäder i särskilda boendeformer för äldre. För boende krävs en bistandsprövning och ett beslut av kommunen. Kraven på bostadsutformning är därför mycket högt ställda, boende i lägenheterna kan komma att ha mycket stort vårdbehov vilket kräver att de är rymliga. Samtidigt ska de även utgöra lämpliga arbetsmiljöer. Stödet är ram-begränsat och kan sökas t o m 2011. I Skåne har 15 ansökningar om investeringsstöd inkommit om sammanlagt 33 miljoner kr. I hela riket har ca 130 ansökningar inkommit till länsstyrelserna.

Sammanfattning - Finns det bostäder för alla?

- Även på en tuff bostadsmarknad brukar hushåll med goda ekonomiska resurser klara sig. Möjligheterna är sämre för dem som saknar ekonomiska medel, kontakter och/eller socialt skyddsnät. I Skåne är problemet inte i första hand att hitta bostad. Problemet är att hitta en ändamålsenlig bostad i ett rätt prisläge för hushåll med låga inkomster.
- Flest kommuner har brist på bostäder för medelålders och äldre, därefter kommer ungdomar och barnfamiljer. Svaren speglar den generella bostadsbristen.
- Dock märks effekten av bostadsbristen för t ex flyktingar tydligt då just bostadsbrist används som ett problem i flyktingmottagning. Brist på stora lägenheter och hårda krav från hyresvärdar försvårar situationen. Nästan alla kommuner anger att det är ganska eller mycket svårt att få fram bostäder för flyktingar på ett års sikt.
- Bostäder för äldre är en het fråga. Länsstyrelsens sammanställningar visar att antalet icke verkställda beslut ser ut att öka samtidigt som flertalet kommuner ser ut att fylla sina behov av särskilda boenden enligt bostadsmarknadsenkäten. En bättre bild av situationen behövs.
- Det är svårt för unga att hitta bostad i rätt prisläge och storlek. Andelen unga hushåll kommer dessutom att öka framöver.

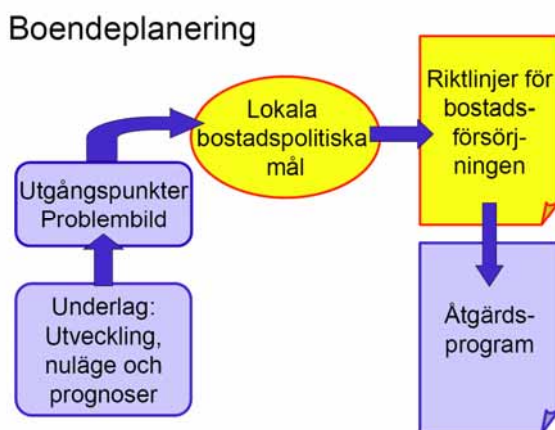
5. Det strategiska arbetet med boendefrågorna

Situationen på den skånska bostadsmarknaden har förändrats i snabb takt under det senaste decenniet. Ökande befolkning och förändrad befolkningssammansättning, samtidigt som strukturomvandling och Öresundsintegration sker ställer stora krav på kommunernas planering. Kommunen har ett ansvar för att alla medborgare bor bra samtidigt som marknadskrafterna till stor del styr för vem och vilka bostäder som byggs. Planering för bostäder är en viktig del i kommunens strategiska planering och ger dels bättre möjligheter att tillgodose medborgarnas behov och efterfrågan av bostäder i olika skeden av livet, dels en beredskap att driva kommunens utveckling i rätt riktning. Det handlar både om att vara beredd på hur man ska agera när någon vill bygga i kommunen och om att ta initiativ till att skapa förutsättningar för byggande i kommunen.

Planering för bostadsförsörjning

Ett led i det strategiska arbetet med kommunens utveckling är att skapa riktlinjer för bostadsförsörjningen. Lagen om bostadsförsörjning (2000:1383), som trädde i kraft 2001, innebär att kommunerna ska skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder. Enligt lagen ska riktlinjer för bostadsförsörjningen antas av kommunfullmäktige minst en gång per mandatperiod. Riktlinjerna bör behandla flera viktiga frågor; Vilka är målen med bostadsutbyggnaden? Vilken utveckling är det som eftersträvas? Överensstämmer utbudet med efterfrågan och behov? Överensstämmer ny- och ombyggnad med efterfrågan och behov? Figur 18 illustrerar hur de olika stegen i att ta fram bostadsförsörjningsriktlinjer kan hänga samman.⁷¹

Figur 18 Viktiga steg i boendeplaneringen.⁷²

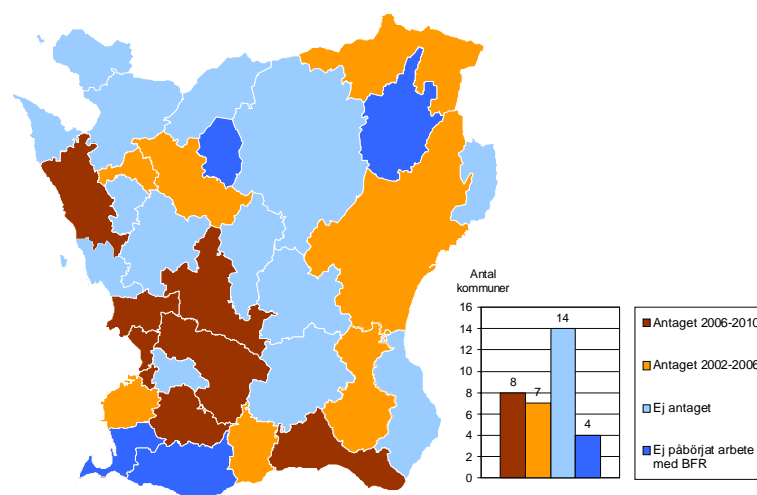


⁷¹ Mer tips på hur man kan arbeta i planering för bostäder finns i Boverket (2006) *Boendeplanering – en strategisk fråga för kommunen*.

⁷² Boverket 2006

När det gäller framtagning av bostadsförsörjningsriktlinjer (BFR) i Skånes kommuner framträder en splittrad bild. Knappt hälften av kommunerna anger att riktlinjer för bostadsförsörjning har antagits av kommunfullmäktige under den senaste eller näst senaste mandatperioden. Av dessa anges tio i ett bostadsförsörjningsprogram (BFP) eller liknande, och fem i en översiktplan (ÖP) eller fördjupad översiktplan (FÖP). Nära hälften av kommunerna saknar riktlinjer som antagits i kommunfullmäktige, men anger ändå att riktlinjer finns i t ex bostadsförsörjningsprogram eller översiktplan. I fyra kommuner har arbetet med att ta fram riktlinjer ännu inte påbörjats. Sammanfattningsvis är det alldeles för få skånska kommuner som har tagit lagen om bostadsförsörjningsriktlinjer på allvar. Bilaga 4 visar vilka kommuner som har bostadsförsörjningsriktlinjer och i vilken typ av dokument de finns.

Figur 19 Kommuner som har antagit bostadsförsörjningsriktlinjer.⁷³



Länsstyrelsen har tagit del av de bostadsförsörjningsprogram som har inkommit från kommunerna. Programmen varierar kraftigt i utförande och omfattning. Flertalet behandlar framför allt fysisk utbyggnad i kommunen, men några få tar upp mer strategiska boendefrågor. Idag finns inga formkrav eller krav på vikt innehåll bostadsförsörjningsriktlinjer eller program programmen ska ha. Här finns det alltså stor utvecklingspotential i de flesta kommuner vilket länsstyrelsen med stort intresse följer.

Två tredjedelar av kommunerna väljer att ange bostadsförsörjningsriktlinjer i Översiktplanen istället för i ett separat program. Liksom när det gäller bostadsförsörjningsprogram saknar flera kommuner aktuella översiktplaner vilket bidrar till att riktlinjerna saknar reell anknytning till pågående exploateringstryck mm. Figur 20 illustrerar hur Boverket ser på planeringsinstrumentens samverkan för att nå målet om bra boendemiljöer och goda bostäder åt alla.

⁷³ Bostadsmarknadsenkäten 2008

Figur 20 Planeringsinstrumentens samverkan.⁷⁴



Boendeplanering i praktiken

För bra boendeplanering behövs god omvärldskunskap och samarbete mellan olika kommunala förvaltningar. 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, både när det gäller pendling, behovsinventering och flyttbenägenhet, är det viktigt att ha en bild av grannkommunens såväl som Öresundsregionens utveckling för att kunna göra relevant boendeplanering. 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, infrastrukturutbyggnad, skolor och äldreomsorgen. Boendefrågorna rör många delar av kommunal verksamhet och ett viktigt led i arbetet är just sektorssamordning för att få en övergripande bild som tar till vara de behov kommunens invånare har.

I de flesta kommunerna sker samarbete mellan olika förvaltningar i bostadsfrågor. Jämfört med 2007 är det dock något färre kommuner som samarbetar över förvaltningsgränserna 2008. Det vanligaste är att samarbete sker i arbetsgrupper med tjänstemän (ungefär hälften av kommunerna), men även grupper med förtroendevalda i berörda nämnder och/eller grupper med berörda förvaltningschefer samarbetar kring bostadsförsörjningsfrågor (en tredjedel var av kommunerna). Samarbete kring bostadsfrågor med de ”mjuka förvaltningarna” sker i begränsad utsträckning. För att kunna möta den demografiska utvecklingen och knyta denna till övrig utveckling i kommunen behövs kunskapen som kan inhämtas från skolkontor, barn- och äldreomsorg, socialförvaltning och fritidsnämnd.

⁷⁴ Boverket 2006

Tabell 9 Antal kommuner som samarbetar över förvaltningsgränser⁷⁵

	Antal kommuner
Kommunledning/Kommunstyrelse el. motsv.	29
Stadsbyggnadskontoret/Byggnadsnämnden el. motsv.	27
Fastighetskontoret/Fastighetsnämnden el. motsv.	17
Skolkontoret/Skolnämnden el. motsv.	17
Äldreomsorgen/Äldreomsorgsnämnden el. motsv.	17
Barnomsorgen/Barnomsorgsnämnden el. motsv.	16
Socialförvaltningen/Socialnämnden el. motsv.	14
Kultur o Fritid/Fritidsnämnden el. motsv.	12
Eventuella andra förvaltningar eller nämnder	10

Planeringsredskap

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. Investeringarna blir sannolikt mer effektiva när de föregås av strategisk planering. Allmännyttiga bostadsföretag kan också användas som ett instrument i bostadsförsörjningen genom ägarinstruktioner.

I Skånes kommuner används de olika planeringsredskapen på varierande sätt. Ett sätt att försöka styra upplåtelseformer på nybyggnation är att i samband med markanvisning binda byggnationen till en viss typ av upplåtelseform. Enligt bostadsmarknadsenkäten har denna strategi använts av nära hälften av kommunerna, alla utom en med bostadsbrist, under de senaste två åren. Det är något fler än under 2007. En knapp tredjedel av Skånes kommuner har antagit 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 fem stycken med att utarbeta en sådan under 2008. Utan markinnehav blir det svårt för kommunen att tillämpa dessa strategier.

Heta planeringsfrågor och länsstyrelsens arbete

Flera kommuner arbetar aktivt med en mängd frågor som är knutna till bostäder och planering. I bostadsmarknadsenkäten anges flera aktuella frågor som kommunerna kan kryssa för. Främst arbetar kommunerna med frågorna i översiktsplanen, men

⁷⁵ Bostadsmarknadsenkäten 2008

även särskilda utredningar är vanligt. Få kommuner anger att de arbetar med de aktuella frågorna i bostadsförsörjningsprogram. Några kommuner nämnde förtätning av bebyggelsen i orten, samt miljöfrågor som klimatpåverkan och höjd vattennivå som andra aktuella frågor i kommentarer till svaren.

Tabell 10 Särskilt aktuella frågor vad gäller bostäder i kommunerna⁷⁶

	Antal kommuner
Tillgänglighet i offentlig miljö	30
Kunna erbjuda bostäder i attraktiva lägen	25
Tillgänglighet i bostäder och bostadsområden	23
Öka inflyttningen	23
Bostadsförsörjning för äldre och/eller funktionshindrade	21
Trygghetsskapande och/eller brottsförebyggande åtgärder	18
Skapa god närmiljö för barn och ungdomar	14
Få igång byggandet av hyresrätter med rimliga hyror	13
Åtgärder mot buller i boendemiljöer	12
Integrering av bostäder och verksamheter	9
Boendesituationen för flyktingar	8
Omvandling av lokaler eller institutioner till bostäder	8
Förhållanden i socialt utsatta bostadsområden	7
Segregation/integration av olika grupper i boendet	7
Bostadsförsörjning för ungdomar och/eller studenter	7

Länsstyrelsen arbetar genom det löpande arbetet, projekt eller seminarier med flera av de frågor som är aktuella för kommunerna.

Tillgänglighet i offentlig miljö

Sveriges riksdag har beslutat att enkelt avhjälpta hinder i den offentliga miljön ska vara undanröjda till år 2010. Flertalet skånska kommuner har inte inlett arbetena i god tid varför det föreligger en påtaglig risk att beslutet inte kommer att infrias. Otydligheter i lag och föreskrift har också bidragit till förseningen. En remiss från Boverket med förslag till ändringar och förtydliganden är för närvarande under behandling.

Kunna erbjuda bostäder i attraktiva lägen

Vad är egentligen attraktiva lägen? Innebär det havsutsikt eller närhet till kollektivtrafik? Under 2008 arrangerar Plan- och bostadssektionen på Länsstyrelsen en kurs i ortsanalys, en metod som går ut på att belysa en orts karaktär och möjligheter till utveckling. Metoden ger goda kunskaper om ortens roll i regionen och dess interna tillgångar och förbättringsområden. Det här kan vara ett sätt att öka kunskaper i ar-

⁷⁶ Bostadsmarknadsenkäten 2008

betet med att erbjuda bostäder i lägen som också kan innebära bättre tillgång till service, kollektivtrafik, frihet från störande buller eller grönstruktur för att nämna några kvaliteter.

Ett annat projekt som visar på hur attraktiva bostäder kan utformas utan koppling till läge eller lokalisering är Broschyren *Bostadens inre värde* som togs fram av Plan- och bostadssektionen vid Länsstyrelsen våren 2008.

Öka inflyttningen

En viktig fråga i boendepaneringen är befolkningstillväxten, att behålla och öka antalet kommuninvånare. Majoriteten av de skånska kommunerna strävar efter att öka inflyttningen till kommunen. Detta sker med varierande förutsättningar och för att belysa hur hushåll resonerar kring varför man flyttar från en ort och hur man väljer vart man vill flytta anordnade Länsstyrelsen ett seminarium om flyttmönster under våren 2008. Det finns en mängd faktorer som lockar inflyttare och vilka preferenser som är viktigast för beslutet om vart ett hushåll flyttar beror till stor del på vilket skede i livet man befinner sig.⁷⁷

Bostadsförsörjning för äldre och/eller funktionshindrade

Under våren 2008 har en tvärsektionell grupp inom Samhällsbyggnadsenheten på länsstyrelsen inventerat situationen och länsstyrelsens roll, ansvar och uppdrag gällande bostadsförsörjningen för utsatta grupper på bostadsmarknaden. Bland dessa återfanns äldre och funktionshindrade som inte bara drabbas av den generella bostadsbrist som råder utan också påverkas av kommunernas möjligheter att bygga ut särskilda boenden i den takt de behövs.

Länsstyrelsen har också under våren 2008 svarat på en remiss från Äldreboendedelegationen *Bo för att leva*. Om framtidens bostadsmarknad för en åldrande befolkning. Plan- och bostadssektionen tillsammans med sociala sektionen följer utvecklingen kring boende för äldre noga.

Fler aktuella länsstyrelseprojekt

Under 2008 har Plan- och bostadssektionen arbetat med flera projekt som har bäring på bostäder. Projektet *Blandad stad* hanterar komplexiteten kring att blanda service, verksamheter och bostäder. Det kan vara fördelaktigt med en stegvis förädling till bostäder av centralt belägna verksamhetsområden. I arbetet med en hållbar planering bidrar projektet *Minskat transportbehov* till att undersöka hur man kan tänka kring utbyggnad av kollektivtrafik och bostäder i kollektivtrafikstråk. Vem kan styra detta? Ett sätt att arbeta med frågan är hur stationsnära lägen kan utvecklas vilket diskuteras

⁷⁷ För den som vill veta mer finns presentationen på länsstyrelsens hemsida till och med juni 2008. http://www.m.lst.se/m/amnen/Boende/Seminarium_planera_for_bostader.htm

i samarbetsprojektet mellan Länsstyrelsen, Vägverket, Banverket, Region Skåne och Skånetrafiken i *Stationsnära läge*. För att öka resandet med kollektivtrafik är även lokalisering av arbetsplatser nära stationer avgörande.

Det regionala perspektivet

Bostadsmarknaden definieras idag inte av kommungränserna. Skånes infrastruktur är väl utbyggd och det finns goda möjligheter att bo i en kommun, pendla till jobbet i en annan och handla sina dagligvaror i en tredje. Samarbete mellan kommuner när det gäller boendefrågor och planering sker trots detta i begränsad omfattning. Åtta kommuner anger i bostadsmarknadsenkäten att de samråder med andra kommuner i bostadsförsörjningsfrågor. Majoriteten av dessa ingår i samarbetet SSSV som är en samarbetsorganisation för kommunerna i sydvästra Skåne. Kunskap och dialog kring vad som sker i grannkommunen bidrar till en bättre boendeplanering med bättre valmöjligheter för boende och större möjligheter för kommunen att klara bostadsförsörjningsansvaret.

Skånes utveckling bygger till stor del på kommunernas samlade arbete. Det regionala utvecklingsprogrammet⁷⁸ (RUP) för Skåne antogs 2004 och kommer att aktualiseras under hösten 2008. Målen som ställdes upp för verksamhetsområde boende inom målsättningen Tillväxt var i RUP 2004:

- 5 000 nybyggda bostäder per år i Skåne.
- Antalet kommuner som har bostadsmarknad i balans ska öka.
- Andelen bostäder som byggs i goda kollektivtrafiklägen ska öka.
- Andelen hyresrätter av den totala bostadsproduktionen ska öka.

Som det ser ut idag behöver antalet nybyggda bostäder öka kraftigt, särskilt med tanke på att man inte har nått upp till målet under de år som passerat. Samtidigt har andelen hyresrätter i nyproduktion minskat. Antalet kommuner med bostadsbrist har ökat sedan RUPen skrevs. Huruvida andelen bostäder i kollektivtrafiknära lägen har ökat är svårt att bedöma, men klart är att mycket återstår att göra på detta område. Inom målsättningen Balans fanns följande mål för verksamhetsområde boende:

- Alla ska möjlighet till boende.
- Antalet bostäder för unga och för studenter ska öka.
- Andelen trångbodda barnfamiljer ska minska.
- Andelen av bostadsbeståndet som är tillgängligt för funktionshindrade ska öka.
- Segregationen i boendet ska minskas.

För att nå målen krävs samarbete och samsyn mellan kommuner och regionala aktörer, likväl som med privata byggintressen. Omvärldsfaktorer med förändrade regler,

⁷⁸ Regionalt utvecklingsprogram för Skåne 2004

ekonomiska upp- och nedgångar samt närheten till Danmark är bara några av de frågor som måste hanteras kommunalt och regionalt när det gäller bostadsförsörjningen.

Sammanfattning av planering för bostäder

- Det saknas bostadsförsörjningsriktlinjer i många kommuner och i flera kommuner behöver de uppdateras.
- Få kommuner är aktiva i det strategiska planeringsarbetet med bostadsförsörjning. Bostadsförsörjningsprogrammen saknar ofta omvärldsanalys, inventering av befintligt bestånd, behovs- och efterfrågeanalys, situationen och planer för olika grupper som t ex äldre, ungdomar, hemlösa.
- Samarbete över förvaltningsgränser sker i allt för begränsad omfattning i många kommuner. Särskilt de ”mjuka förvaltningarna” som arbetar med barn och äldre saknas i arbetet med bostadsfrågor.
- Kommunen har störst inflytande över vad som byggs när de själva äger marken. Utan markinnehav är det svårt att ställa krav på byggherrar.
- Mellankommunalt samarbete kring bostadsförsörjningsfrågor sker i allt för begränsad utsträckning.
- Planeringsinstrument för bostadsförsörjning på regionalt plan saknas.
- Det saknas kunskap om bostadsmarknaden i Öresundsregionen och vilka effekter bostadsutbygganden får eller inte får om den inte byggs ut i tillräckligt hög grad.

6. Framtida utmaningar

Bostaden är en viktig komponent för den ekonomiska utvecklingen samtidigt som det är en byggsten i välfärdssamhället. Skåne har haft en positiv utveckling under senare år med en kraftig befolkningsutveckling. I kombination med lågt bostadsbyggande de senaste tio åren har detta bidragit till en ihållande bostadsbrist i majoriteten av kommunerna. Möjligheter att finna en lämplig bostad minskar särskilt för hushåll med svag ekonomi i och med bostadsbristen. Främst efterfrågas hyresrätter men det är framför allt bostadsrätter och småhus som byggs.

För att hantera det kraftiga exploateringsstryck krävs god planering. En stor del av Skånes kommuner saknar aktuella bostadsförsörjningsprogram med rimliga analyser av påverkan på bostadsmarknaden (befolkningsutveckling, arbetsmarknad, pendling, byggkostnader, bostadsförsörjning för utsatta grupper). Förvaltningsövergripande samarbete är ett sätt att se medborgarnas behov och efterfrågan på bostadsmarknaden. Andra viktiga delar i planeringen är de redskap som står till kommunens förfogande för att styra vad som byggs.

Utifrån resultaten i bostadsmarknadsenkäten 2008 och de sammanställningar som gjorts i föreliggande rapport ser länsstyrelsen följande utmaningar de närmaste åren:

- Att öka nivåerna på bostadsbyggandet och hålla dem på en rimlig nivå. Bostadsbyggandet måste ske för hela befolkningen i livets alla skeden. För detta krävs att olika typer av bostäder och upplåtelseformer byggs.
- Att bygga bostäder i kollektivtrafiknära lägen. Detta är en viktig framtidsfråga om vi ska lyckas växa och utveckla regionen på ett hållbart sätt.
- Att öka det mellankommunala samarbetet, analys av bostadsmarknaden i ett vidgat perspektiv för att kunna erbjuda de former av bostäder som behövs och efterfrågas av existerande och inflyttande befolkning.
- Flyktingar behöver bostäder samtidigt som flera kommuner väljer att inte ta emot flyktingar. Mottagande av flyktingar i en allt för snäv geografisk omkrets bidrar till ökad segregation.
- Demografiska utmaningar de närmaste åren utgörs av en ökande andel äldre med förändrade bostadsbehov och önskemål för sitt boende. Samtidigt finns en stor grupp unga vuxna som är på väg att flytta hemifrån som kommer att utgöra helt nya hushåll som behöver nya bostäder.
- Det behövs mer kunskap om hur medborgarnas rörelser (pendling och flytt) över Öresund påverkar bostadsmarknaden på båda sidor sundet.

Referenslista

Tryckta källor

Andersson, Roger, Bråmås, Åsa och Hogdal, Jon (2007): *Segregationens dynamik och planeringens möjligheter. En studie av bostadsmarknad och flyttningar i Malmöregionen.* Stadskontoret, Malmö stad.

Boverket (2008): *Regionala analyser av bostadsmarknaden – förslag till modell för länsstyrelsernas arbete.*

Boverket (2007): *Någonstans att bo.*

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

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

Fastighetsägarna Syd (2006): *Bostadsmarknaden i Skåne år 2005. En rapport om ombyggnader från hyresrätter till bostadsrätter.*

Lind, Hans och Lundström, Stellan (2007): *Bostäder på marknadens villkor.* SNS förlag.

Länsstyrelsen i Skåne län (2008): *Det byggs för lite och det som byggs är fel. En kartläggning om bostadsförsörjningen i Skåne län och dess konsekvenser för vissa grupper.* Internt dokument.

Malmö stad, stadskontoret (2007): *Insikt. Lägesrapport om befolkningsutvecklingen i Malmö och regionen.* November 2007:2.

Nutek (2007): *Bostadsmarknad och ekonomisk tillväxt.*

Region Skåne (2008): *Näringsliv, handel och service i Skåne.* Ingår i rapportserien Strukturbild Skåne.

Region Skåne (2007a): *Befolkningsprognos år 2007-2016.*

Region Skåne (2007b): *Hur har det gått i Skåne? 2007 års uppföljning av regionalt utvecklingsarbete.*

Region Skåne (2007c): *Öresundsprognos Folkmängd 2007-2027.*

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

Regionalt utvecklingsprogram för Skåne 2004

SOU 2007:103: *Bo för att leva. Seniorbostäder och trygghetsbostäder*. Betänkande av Äldreboendedelegationen 2006:03

Socialstyrelsen och Kronofogdemyndigheten (2008): *Vräkningsförebyggande arbete – stöd till socialtjänsten och andra aktörer*.

Sveriges byggindustrier (2007): *Grannarna bygger bostäder*. Fakta om byggande och boende, Faktablad.

Øresundsbro konsortiet och Øresundskomiteen (2006): *Bostadsmarknaden i Øresundsregionen*.

ØI ANALYSe december 2007-februari 2008: *Malmö förstärker fallet på Københavns bostadsmarknad*. Utges av Øresundsintitutet.

Internet

Danmarks statistik www.statistikbanken.dk

Högskoleverket www.hsv.se

NFÖ 08-04-09 www.oresundsbron.com

Mäklarstatistik www.maklarstatistik.se

Statistiska Centralbyrån www.scb.se

Ørestat www.dst.dk

Øresundskomiteen www.oresundskomiteen.dk

Bilaga I Skånes kommuner



Bilaga 2 Förväntat byggande 2008 och 2009⁷⁹

	Antal lgh år 2008	Antal lgh år 2009
Totalt i länet	6 336	7 222
Bjuv	30	40
Båstad	100	200
Helsingborg	700	850
Höganäs	120	150
Klippan	30	25
Landskrona	307	179
Svalöv	35	50
Åstorp	193	148
Ängelholm	150	150
Örkelljunga	60	70
Nordvästra Skåne	1 725	1 862
Bromölla	30	30
Hässleholm	120	120
Hörby	35	13
Kristianstad	400	350
Osby	34	25
Perstorp	4	4
Östra Göinge	30	40
Nordöstra Skåne	653	582
Simrishamn	100	75
Sjöbo	50	70
Skurup	50	60
Tomelilla	35	35
Ystad	156	239
Sydöstra Skåne	391	479
Burlöv	80	198
Eslöv	150	150
Höör	150	60
Kävlinge	232	243
Lomma	289	283
Lund	600	1 160
Malmö	1 200	1 200
Staffanstorps	96	145
Svedala	170	260
Trelleborg	400	400
Vellinge	200	200
Sydvästra Skåne	3 567	4 299

⁷⁹ Bostadsmarknadsenkäten 2008

Bilaga 3 Behov av särskilt boende enligt Socialtjänstlagen (SoL)⁸⁰

	Behovet är täckt. Ingen utbyggnad behövs inom två år	Räknar med att täcka behovet genom planerad utbyggnad inom två år	Brist - även efter (ev.) planerad utbyggnad inom två år	Brist - även på 5 års sikt
Höör	1			
Klippan	1			
Kristianstad	1			
Landskrona	1			
Lund	1			
Malmö	1			
Perstorp	1			
Simrishamn	1			
Sjöbo	1			
Skurup	1			
Staffanstorp	1			
Svalöv	1			
Åstorp	1			
Bjuv		1		
Bromölla		1		
Eslöv		1		
Helsingborg		1		
Hässleholm		1		
Höganäs		1		
Hörby		1		
Kävlinge		1		
Lomma		1		
Osby		1		
Svedala		1		
Tomelilla		1		
Ystad		1		
Ängelholm		1		
Båstad			1	
Örkelljunga			1	
Östra Göinge			1	
Burlöv				1
Trelleborg				1
Vellinge				1
Totalt	13	14	3	3

⁸⁰ Bostadsmarknadsenkäten 2008

Bilaga 4 Kommuner med bostadsförsörjningsriktlinjer⁸¹

	BFR ⁸² antaget år	BFP ⁸³	ÖP ⁸⁴	FÖP ⁸⁵	Nej	Anna plan	Arbetar på annat sätt	Ej börjat arb. med BFR
Bjuv			1		1			
Båstad		1	1		1			
Helsingborg	2007	1						
Höganäs					1		Handlingsprog- tas av KS ⁸⁶	
Klippan	2005	1						
Landskrona			1	1	1			
Svalöv			1		1			
Åstorp	2002		1					
Ängelholm			1		1			
Örkelljunga					1		Inom KS	
Bromölla			1	1	1			
Hässleholm			1		1			
Hörby			1		1			
Kristianstad	2004			1				
Osby	2004	1	1					
Perstorp								1
Östra Göinge								1
Simrishamn		1			1			
Sjöbo			1	1	1			
Skurup	2004	1		1				
Tomelilla	2002		1					
Ystad	2007	1	1					
Burlöv	2006		1					
Eslöv	2006	1						
Höör			1		1			
Kävlinge	2007	1						
Lomma	2007		1			Övergripande mål och riktlinjer 2007- 2010.		
Lund	2007	1				Mark och bostad- sprog.		
Malmö	2003	1						
Staffanstorps		1	1	1	1	Tillväxt 7000		
Svedala	2007	1	1					
Trelleborg			1	1				1
Vellinge			1					1
Totalt	15	13	20	7	14	3		4

⁸¹ Bostadsmarknadsenkäten 2008

⁸² BFR = Bostadsförsörjningsriktlinjer

⁸³ BFP = Bostadsförsörjningsprogram

⁸⁴ ÖP = Översiktplan

⁸⁵ FÖP = Fördjupad översiktplan

⁸⁶ KS = kommunstyrelsen

Bostadsmarknadsanalys 2008 tar upp bostadssituationen i länet utifrån en mängd aspekter. Rapporten ger inledningsvis en bild av bostadsmarknadsläget, bostadsbeståndet och bostadsbyggnationen för att därefter ta upp befolkningsutveckling, pendling och näringsliv, situationen för olika grupper på bostadsmarknaden och bostadsförsörjningsplanering. Bostadsmarknaden påverkas av en mängd omvärldsfaktorer. I rapporten belyses därför särskilt kopplingen mellan Danmarks och Skånes utveckling och bostadsmarknad.



LÄNSSTYRELSEN
I SKÅNE LÄN

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
www.m.lst.se

m.lst.se