

Bostadsmarknadsanalys

2009
Skåne län



Titel:	Bostadsmarknadsanalys 2009 Skåne län
Utgiven av:	Länsstyrelsen i Skåne län
Författare:	Emma Norrhede
Beställningsadress:	Länsstyrelsen i Skåne län Samhällsbyggnadsavdelningen 205 15 MALMÖ Tfn: 040-25 20 00 skane@lansstyrelsen.se
Copyright:	Länsstyrelsen i Skåne län
Upplaga:	200 ex
ISBN	978-91-86079-68-0
Länsstyrelserapport:	2009:26
Layout:	Emma Norrhede
Tryckt:	Länsstyrelsen i Skåne län
Årtal	2009
Omslagsbild:	Emma Norrhede

Förord

Länsstyrelsen har fått i uppdrag av regeringen att analysera och göra en bedömning av situationen på bostadsmarknaden i länet. Under 2007 och 2008 arbetade Boverket och representanter från tre länsstyrelser fram en modell för regionala analyser. Föreliggande rapport är Länsstyrelsen i Skåne läns redovisning av bostadsmarknadsenkäten enligt denna mall.

Rapporten behandlar flera delar av bostadsmarknaden. Inledningsvis ges en bild av bostadsmarknadsläget där bland annat bostadsbestånden och bostadsbyggandet i Skåne redovisas och analyseras. Därefter tas befolkningsutvecklingen i Skåne upp och kopplas till befolkningsutvecklingen i Öresundsregionen. Därefter belyses sambandet mellan arbetsmarknad, kommunikationer och bostadsmarknad. Avslutningsvis redovisas och diskuteras kommunernas arbete med den strategiska boendeplaneringen.

En stor del av uppgifterna i rapporten är hämtade från Boverkets bostadsmarknadsenkät där Länsstyrelsen ansvarar för insamlingen av svaren. Utöver detta har uppgifter hämtats från Region Skåne och Statistiska centralbyrån. Vid Region Skåne har Christina Ripa, Marinda Jönsson Norin och Therese Andersson bidragit med underlag och synpunkter på innehållet.

Arbetet med bostadsmarknadsanalysen har skett tvärsektoriellt genom att medarbetare på Länsstyrelsens samhällsbyggnadsavdelning har deltagit i granskningen av rapporten. En dialog har förts med planhandläggare på enheten för samhällsplanering kring rapportens innehåll och struktur. Medarbetare från den sociala enheten samt enheten som arbetar med integration har deltagit i arbetet med rapportens struktur samt bidragit med underlag till rapporten. Rickard Persson vid enheten för samhällsplanering har arbetat fram kartor som visar nyproduktionen efter upplåtelseform. Slutligen har Kerstin Nilermark, länsarkitekt, bidragit med synpunkter på rapporten som har tagits fram av Emma Norrhede, bostadshandläggare, i dialog med Birgitta Wadkvist, bostadssakkunnig, och Hanna Björklund, bostadshandläggare.

Länsstyrelsen i Skåne län maj 2009



Ola Fischer
Samhällsbyggnadsdirektör

Innehållsförteckning

FÖRORD.....	3
INNEHÅLLSFÖRTECKNING.....	4
SAMMANFATTNING OCH SLUTSATSER	6
OM RAPPORTEN	8
1. LÄGET PÅ BOSTADSMARKNADEN I SKÅNE.....	9
1.1 BOSTADSBESTÅNDET	12
1.2 UPPLÅTELSEFORMER.....	13
1.3 BOSTADSBYGGANDET	14
1.4 ALLMÄNNYTAN	16
1.5 BOSTADSMARKNADEN I ÖRESUNDSREGIONEN.....	17
1.6 VILKEN TYP AV BOSTÄDER BYGGS I SKÅNE?	18
1.7 VARFÖR BYGGS DET INTE MER?	26
UTMANINGAR KAPITEL 1.....	28
2. VEM BOR I SKÅNE?	29
2.1 DEMOGRAFISK UTVECKLING.....	30
2.2 FLYTTMÖNSTER.....	31
2.3 ÖRESUNDSBEFOLKNINGEN	31
2.4 UTBILDNINGS- OCH INKOMSTNIVÅER I SKÅNE	32
UTMANINGAR KAP 2.....	33
3. KOPPLINGARNA MELLAN ARBETSMARKNAD, KOMMUNIKATIONER OCH BOSTADSMARKNAD	34
3.1 PENDLING I SKÅNE.....	35
3.2 ÖRESUNDSPENDLINGEN	36
3.3 FÖRÄNDRINGAR PÅ ARBETSMARKNADEN	37
3.4 BEHOV AV FÖRBÄTTRINGAR I KOMMUNIKATIONER	37
UTMANINGAR KAPITEL 3.....	39
4. FINNS DET BOSTÄDER TILL ALLA?	40
4.1 HINDER PÅ BOSTADSMARKNADEN.....	41
4.2 MÖJLIGHETER ATT FINNA EN BOSTAD	42
4.3 BOSTÄDER FÖR HEMLÖSA	43
4.4 HUR TAR VI EMOT NYANLÄNDA INVANDRARE?.....	43
4.5 SEGREGATION	45
4.6 UNGDOMAR.....	47

4.7 STUDENTER.....	48
4.8 ÄLDRE	49
UTMANINGAR KAPITEL 4.....	50
5. DET STRATEGISKA ARBETET MED BOENDEFRÅGORNA.....	51
5.1 PLANERING FÖR BOSTADSFÖRSÖRJNING.....	51
5.2 BOENDEPLANERING I PRAKTIKEN.....	52
5.3 PLANERINGSREDSKAP	53
5.4 KOMMUNERNAS ARBETE MED BOSTADSFÖRSÖRJNINGSDRIKTLINJER	54
UTMANINGAR KAP 5.....	57
AKTUELLA SAMHÄLLSPLANERINGSPROJEKT INOM LÄNSSTYRELSEN	58
REFERENSLISTA.....	60

Sammanfattning och slutsatser

Bostadsmarknadsanalysen ger en samlad bild av läget i länet gällande bostadsmarknaden. Underlaget till analysen utgörs främst av enkätsvar som insamlats genom den årligen återkommande bostadsmarknadsenkät som Boverket och Länsstyrelsen varje år skickar ut till kommunerna. Statistik från Region Skåne och Statistiska Centralbyrån har också använts i arbetet med analysen.

Befolkningen i Skåne ökar kraftigt samtidigt som bostadsbyggandet inte följer med. Bostadsbyggandet låg på en hög nivå under några år men har sedan 2007 sjunkit. Idag rapporterar 27 av Skånes 33 kommuner att bostadsbrist råder i kommunen som helhet. Kommunerna fortsätter att rapportera om en brist på framförallt hyresrätter. Hyresrätter är en viktig upplåtelseform för alla då den bidrar till rörlighet på bostadsmarknaden. Hyresrätter är också viktiga för att de möjliggör för flyktingar, äldre, unga och hushåll med svag ekonomi att få en bostad.

Den rådande lågkonjunkturen har även slagit hårt mot bostadsbyggandet. Kommunernas förväntningar på antal projekt i nybyggnation under 2009 har halverats sedan förra årets enkät. Antalet påbörjade lägenheter var under 2008 lägre än under 2007 och enligt Boverkets bedömningar antas minskningen bli störst på bostadsrätter och egnahem. Samtidigt bedömer Boverket att krisen kan innebära ett ökat byggande av hyresrätter.

Möjligheterna att få en bostad på bostadsmarknaden i Skåne idag är varierande. Några av de grupper som har det extra svårt är flyktingar och unga. Som ny på bostadsmarknaden har du inte ekonomin, kontakterna, kunskaperna eller kötid som är tillräcklig för att få en bostad. För att ge dessa grupper en chans krävs att det byggs fler billiga hyresrätter i Skåne.

Skåne står inför en demografisk utmaning. De närmaste åren kommer en ökade andel äldre få ett förändrat bostadsbehov samtidigt som ett stort antal ungdomar kommer att vilja flytta hemifrån. Denna stora grupp ungdomar kommer att utgöra helt nya hushåll på bostadsmarknaden.

Bostäder är mycket viktiga ur ett utvecklings- och välfärdsperspektiv. Planeringen för bostäder kräver att flera aktörer är aktiva och engagerade. Enligt lagen om bostadsförsörjning skall kommunerna under varje mandatperiod upprätta riktlinjer för bostadsförsörjning. Riktlinjerna skall antas av kommunfullmäktige. I Skåne är det långt ifrån alla kommuner som lever upp till kravet enligt lagen.

Med utgångspunkt i det som framkommit i analysen ser Länsstyrelsen att följande utmaningar är de största i Skåne framöver:

- Gapet mellan folkökningen och bostadsbyggandet har länge varit stort i Skåne. Skåne är en attraktiv del av landet och befolkningen ökar genom inflyttning, invandring och barnafödande. Detta samtidigt som kommunerna redovisar en minskning i antalet förväntade nybyggnationer. Minskningen i antalet påbörjade bostäder under 2008 är också oroande.
- Kommunerna i Skåne måste bli bättre på att leva upp till kravet i lagen om bostadsförsörjning som säger att kommunen ska upprätta bostadsförsörjningsriktlinjer. Den strategiska boendeplaneringen är en oerhört viktig fråga och den kräver samarbete mellan olika förvaltningar och sektorer i samhället. Kommunerna måste ha framförhållning i sin planering så att möjlighet ges att följa konjunktorens svängningar.

Om rapporten

Bostadsmarknadsanalysen ska utgöra en lägesbeskrivning av bostadsmarknaden idag, med utblickar ett par år framöver, för politiker och tjänstemän i kommuner. Vår förhoppning är att analysen ska kunna vara en del i kommunens arbete med bostadsförsörjningsriktlinjer. Analysen vänder sig också till byggbranschen och privatpersoner. Rapporten utgör samtidigt återrapportering av Länsstyrelsens arbete med bostadsfrågor till Boverket och Finansdepartementet. Innehållet i 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 har varierat befolkningstryck och urbaniseringsgrad och har därför olika förutsättningar på bostadsmarknaden. Därför delas länet för vissa analyser in i fyra regiondelar som följer de administrativa gränser som de regionala samarbetsgrupperna utgör enligt följande:

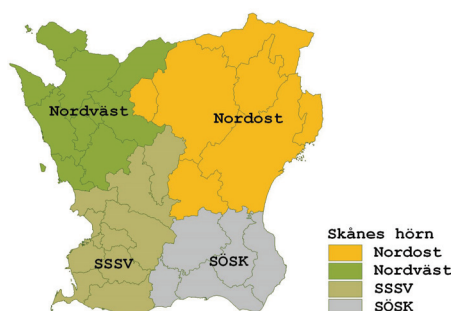
Skåne Nordväst: Bjuv, Båstad, Helsingborg, Höganäs, Klippan, Landskrona, Svalöv, Åstorp, Ängelholm och Örkelljunga.

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

Sydöstra Skåne (SÖSK): Simrishamn, Sjöbo, Skurup, Tomelilla och Ystad.

Samverkan Skåne Sydväst (SSSV): Burlöv, Eslöv, Höör, Kävlinge, Lomma, Lund, Malmö, Staffanstorps, Svedala, Trelleborg och Vellinge.

Figur 1 Skånes regiondelar



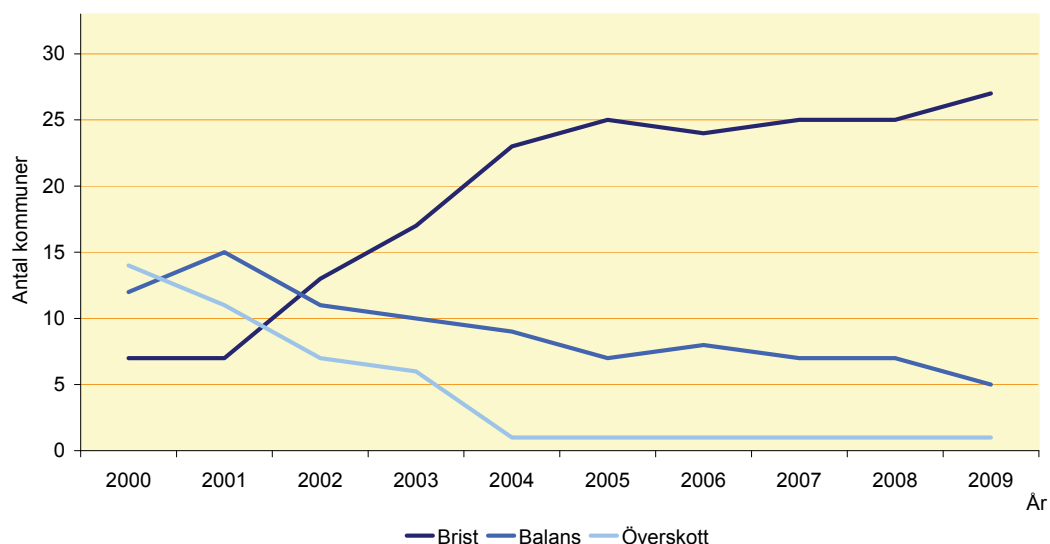
Det är administrativa gränser som inte helt följer den funktionella arbetsmarknadsregionen eller bostadsmarknaden. Ett exempel är Skurup och Ystad som idag i princip ingår i Stormalmös bostadsmarknad, eller att hela nordvästra och sydöstra räknas till Malmö-Lunds arbetsmarknadsregion. En kartbild över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

1. Läget på bostadsmarknaden i Skåne

I början av 2000-talet var Skånes bostadsmarknad till stor del i balans, då stämde utbud och efterfrågan på bostäder i de skånska kommunerna ganska väl. Majoriteten av kommunerna hade då till och med ett överskott av bostäder. Idag är verkligheten en annan. Sedan år 2000 rapporteras en ökande bostadsbrist och då särskilt i de västra delarna av Skåne.

I 2009 års bostadsmarknadsenkät rapporterar kommunerna om en ökad bostadsbrist i Skåne. Det råder nu totalt sett bostadsbrist i 27 kommuner, balans i 5 kommuner och en kommun rapporterar om överskott.¹

Figur 2 Bostadsmarknadsläget i Skånes kommuner 2000-2009²

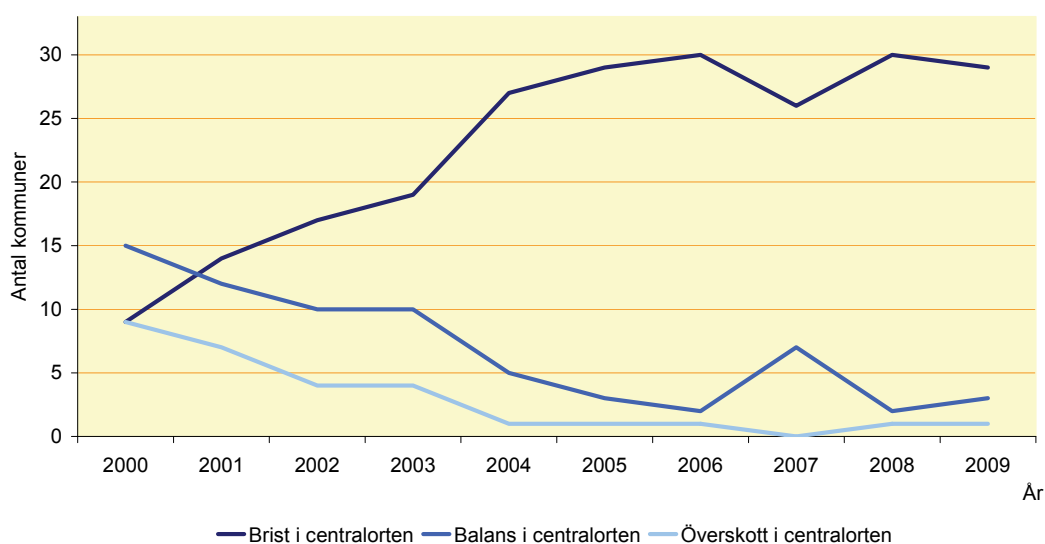


¹ Bostadsmarknadsenkäten 2009

² Bostadsmarknadsenkäten 2009 observera att det år 2002 saknas svar från två kommuner.

Bostadsbristen i kommunernas centralorter är än mer alarmerande. Där råder bostadsbrist i 29 kommuner, balans endast i Höör, Perstorp och Landskrona samt överskott i Östra Göinge.

Figur 3 Bostadsmarknadsläget i kommunernas huvudorter 2000-2009³



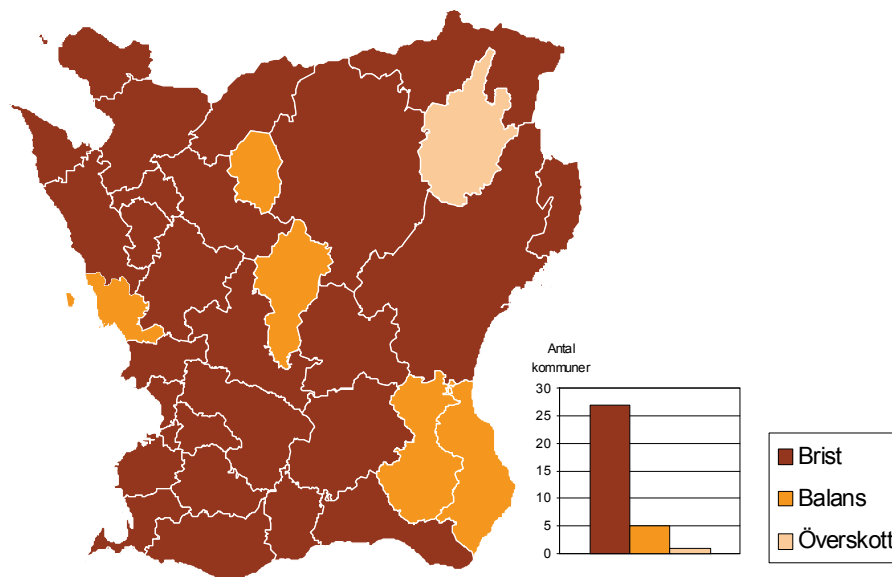
Om vi väljer att titta på de övriga kommundelarna (exklusive tätorten), råder det balans i mer än hälften av kommunerna och i resten är det brist. Östra Göinge redovisar även här ett överskott på bostäder.

Åtta kommuner räknar med att efterfrågan och därmed också bostadsbristen kommer att öka under 2009-2010. Åtta kommuner tror att efterfrågan i förhållande till utbudet kommer att minska under samma period. Perstorp tror att bostadsöverskottet kommer att minska. Resten av de skånska kommunerna tror inte att det kommer ske någon påtaglig förändring i efterfrågan på bostäder, vilket innebär fortsatt bostadsbrist i många kommuner (se bilaga 2).⁴

³ Bostadsmarknadsenkäten 2009 observera att det år 2002 saknas svar från två kommuner.

⁴ Bostadsmarknadsenkäten 2009

Figur 4 Bostadsmarknadsläget i Skåne 2009⁵



Vi befinner oss just nu i ett mycket osäkert läge. Utvecklingen på bostadsmarknaden är mycket svårbedömd och det finns stora osäkerheter i bedömningar kring hur lång och djup konjunkturedgången blir. Sedan början på december har vi upplevt ett snabbt räntefall, någonting som har fungerat som en injektion på bostadsmarknaden. Enligt mäklare och långivare ökar aktiviteten på bostadsmarknaden. Boverkets bedömning är att bostadspriserna i riket kan falla ytterligare. Lågkonjunkturen medför dock en ökad arbetslöshet, vilket slår hårt mot ungdomar och Boverket menar att detta kan hålla tillbaka bostadsefterfrågan.⁶ Länsstyrelsen i Skåne bedömer dock att den höga efterfrågan kommer att kvarstå. Den demografiska utvecklingen i Skåne, med ett stort antal ungdomar, som vill komma in på bostadsmarknaden samt den stora inflyttningen, gör att efterfrågan även i fortsättningen kan uppfattas som hög.

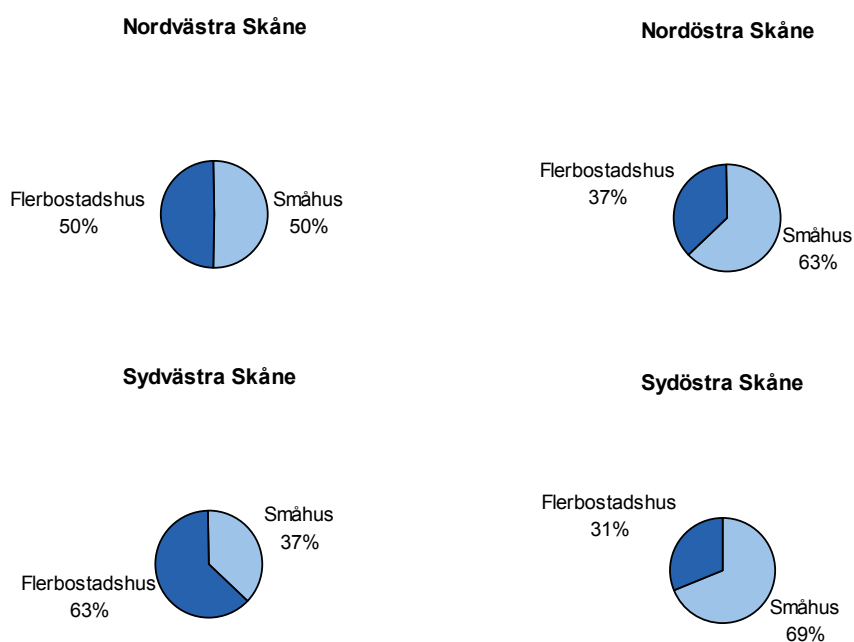
⁵ *Bostadsmarknadsenkäten 2009*

⁶ *Boverkets indikatorer*. Boverket mars 2009

1.1 Bostadsbeståndet

Det beräknade bostadsbeståndet i Skåne uppgick 2007 till 570 806 bostäder. 47% av alla bostäder i Skåne är småhus och resten utgörs av lägenheter i flerbostadshus.⁷ Småhus är vanligast i de mindre orterna samt på landsbygden och andelen flerbostadshus är större i de större städerna.

Figur 5 Andelen småhus respektive flerbostadshus i regiondelarna 2007⁸



I de östra delarna av Skåne bor hushållen främst i småhus. I nordvästra Skåne är fördelningen jämn mellan flerbostadshus och småhus och i sydvästra delarna av Skåne finns det övervägande flerbostadshus. Figuren ovan illustrerar andelen småhus och flerbostadshus i Skånes regiondelar.

⁷ www.scb.se (2009-03-26)

⁸ Ibid.

1.2 Upplåtelseformer

Det är av stor vikt att det finns ett allsidigt utbud av bostäder på bostadsmarknaden. Att det finns bostäder med olika upplåtelseformer är viktigt för att människor med olika förutsättningar och i olika skeden i livet skall kunna bo bra.

Kommunerna anger i Bostadsmarknadsenkäten att det främst råder brist på hyresrättslägenheter med 1-2 rum och kök, men kommunerna anger också att det är stor brist på lägenheter med 3 rum och kök. När det gäller bostadsrätter är det störst brist på lägenheter med 3 rum och kök.

Tabell 1 Bristen på olika typer av bostäder⁹

Brist på:	Antal kommuner:
Hyresbostäder	31
1-2 r o k	26
3 r o k	24
4 r o k eller större	18
Bostadsrätter	15
1-2 r o k	10
3 r o k	13
4 r o k eller större	12
Egna hem	16
Mindre än 120 kvm	12
120-150 kvm	12
Större än 150 kvm	5

Förklaringen till att det är störst brist på små hyresrätter är troligen att denna typ av bostad både efterfrågas av de unga som tar steget ut på bostadsmarknaden samt av de äldre som efterfrågar små, lättskötta lägenheter med bra service. I Skåne utgör båda dessa ålderskategorier stora grupper.

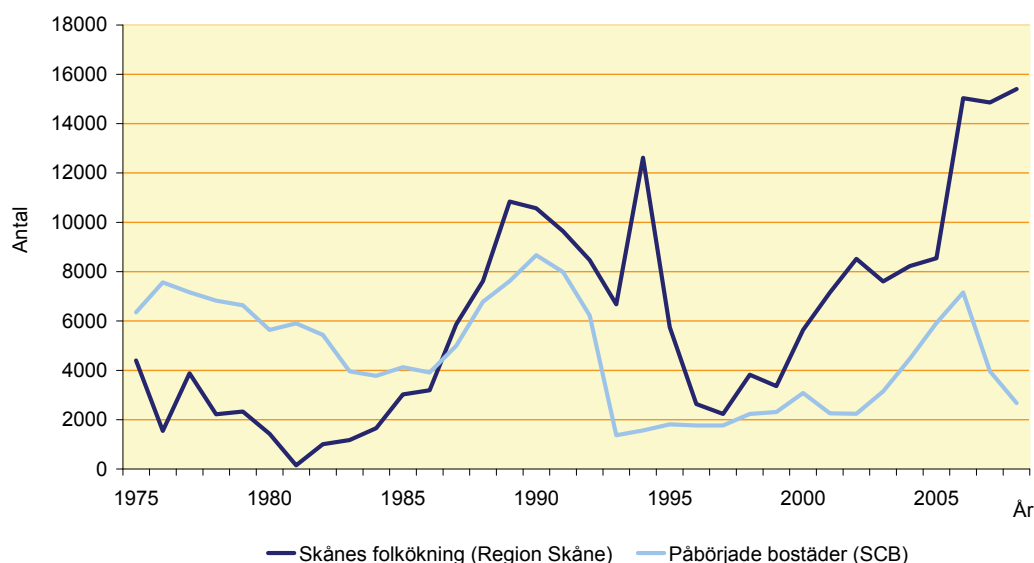
Det kan också vara en hög andel enpersonshushåll som ligger bakom den stora efterfrågan på små bostäder.

⁹ Bostadsmarknadsenkäten 2009

1.3 Bostadsbyggandet

Bostadsbyggandet minskar samtidigt som befolkningen ökar. Förhållandet mellan befolkningsökning och bostadsbyggande illustreras i figur 6. I genomsnitt bor det 2,1 personer per hushåll i Sverige. Under 2008 påbörjades det 2675 bostäder samtidigt som länets befolkning ökade med cirka 15 400 personer.

Figur 6 Folkökning och bostadsbyggande i Skåne 1975-2008¹⁰



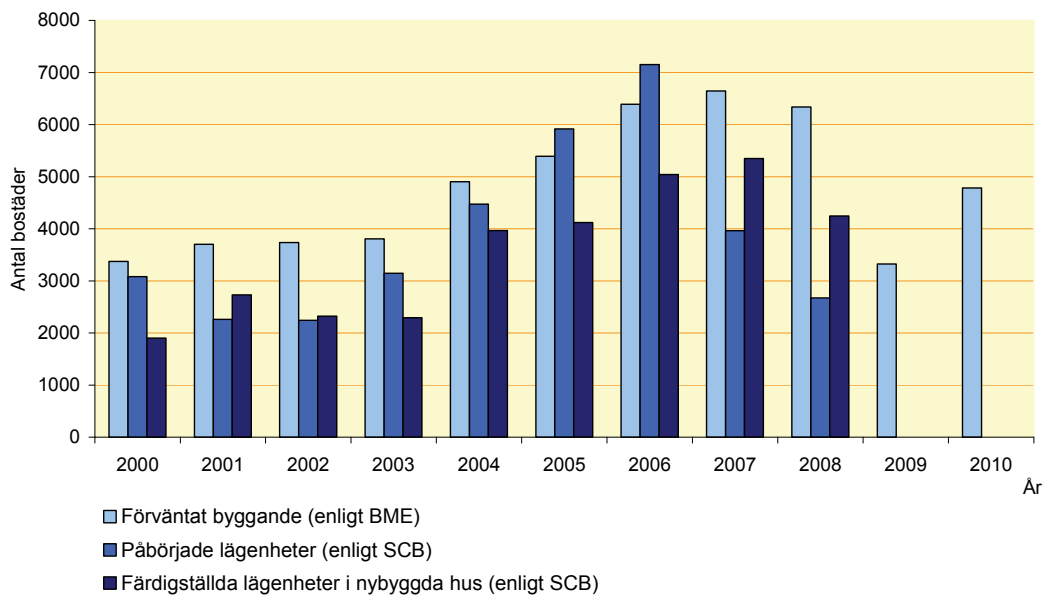
Bostadsbyggandet i landet minskade avsevärt under 2008, enligt preliminära siffror från SCB. Totalt påbörjades 23 750 bostäder varav 1200 var nettotillskott genom ombyggnad. Boverket bedömer att antalet påbörjade bostäder i landet i år blir 55% färre än genomsnittet för åren 2005-2007. Minskningen förväntas bli störst för bostadsrätter men även byggandet av småhus förväntas minska. Boverket tror dock att byggandet av hyresrätter ökar och detta till följd av lägre anbudspriser. Enligt Boverkets analys leder den låga efterfrågan på bostadsrätter och den lilla projektreserven för hyresrätter till det låga bostadsbyggandet. De kommunala bostadsföretagen kan dock, genom att köpa pågående och byggklara projekt från andra aktörer, öka sitt byggande något. Boverket bedömer dock att detta främst är möjligt i centrala lägen.¹¹

¹⁰ Statistiska centralbyrån

¹¹ Boverkets indikatorer. Boverket mars 2009

Figur 7 visar antal påbörjade och antalet färdigställda bostäder i Skåne samt förväntat byggande enligt kommunerna i bostadsmarknadsenkäten. Här syns tydligt ett minskat påbörjande samt minskat förväntat påbörjande. Det förväntade påbörjade bostadsbyggandet under 2009 är drygt 3 300 bostäder. Detta motsvarar hälften av vad man 2008 förväntade sig skulle byggas under 2009. Kommunernas förväntningar höjs dock inför 2010 då det förväntas påbörjas nästan 4 800 bostäder.¹²

Figur 7 Förväntat och faktiskt byggande i Skåne 2000-2010¹³



Boverket gjorde 2002 bedömningen att det behövde byggas ungefär 5 000 bostäder per år i Skåne mellan år 2000 och 2010.¹⁴ Först år 2006 var byggandet uppe i den storleksordningen, dessförinnan låg byggandet mellan knappt 2 000 och 4 000 bostäder per år. Samtidigt har befolkningen ökat mer än prognostiserat.

¹² Bostadsmarknadsenkäten 2009

¹³ Bostadsmarknadsenkäten 2009 och Statistiska centralbyrån

¹⁴ Bostadsmarknaden i Skåne – behov, strategier och utvecklingsmöjligheter. Boverket 2002

1.4 Allmännyttan

De allmännyttiga bostadsföretagen byggdes framförallt upp under perioden efter andra världskriget och fram till och med 1960-talet, som en del av den tidens bostads- och välfärdspolitik. Den allmännyttiga sektorn står nu för cirka en femtedel av bostadsmarknaden i Sverige och ungefär hälften av hyresmarknaden. De utmärkande dragen för den svenska allmännyttan är att bostadsföretagen ägs helt eller huvudsakligen av kommunen, att de drivs utan vinstsyfte och att de är öppna för alla, inte bara för mindre resursstarka hushåll.¹⁵

Allmännyttan har under en lång tid fungerat som ett instrument för kommunerna i deras ansvar för bostadsförsörjningen. Alla de skånska kommunerna, utom Lomma, har idag kvar sin allmännytta. Den första januari 2009 fanns det totalt 281 lediga lägenheter till uthyrning i allmännyttan i hela Skåne, 146 av dessa låg i Östra Göinge kommun.

Sammanlagt har sju kommuner i Skåne sålt ut någon del av det allmännyttiga beståndet under 2008. I sju kommuner finns beslut om att sälja ut någon del av det allmännyttiga beståndet under 2009-2010. Totalt sett är frågan om utförsäljning aktuell i tolv kommuner, vilket visas i tabellen nedan.

Tabell 2 Antal lägenheter i det allmännyttiga bostadsbeståndet som sålts eller kommer att säljas¹⁶.

	Antal sålda lägenheter 2008 791 bostäder			Beslut om försäljning 2009-10 610 bostäder			
	Omvandling till BRF	Omvandling till egna hem	Privat hyres	Omvandling till BRF	Omvandling till egna hem	Privat hyres	Kommunal Förvaltn.
Staffanstorp	76	3	102			124	
Kävlinge			30				
Lomma			285				
Hörby			222				
Ystad			8				
Trelleborg			20			20	
Kristianstad			45				
Landskrona						47	
Helsingborg							165
Eslöv					4		
Simrishamn						200	
Ängelholm						50	
Totalt	76	3	712		4	441	165

¹⁵ <http://www.boverket.se/Boende/Om-boende/Allmannyttan/>

¹⁶ *Bostadsmarknadsenkäten 2009*

En ny fråga i årets enkät gällde vilka motiv som låg bakom beslut att sälja. Nedan redovisas de svar som kommunerna har angivit (fasta svarsalternativ samt en möjlighet att ange annan orsak).

Tabell 3 Motiv bakom beslut om utförsäljning¹⁷

	Motiv till utförsäljning
Staffanstorp	Förbättra bostadsföretagets soliditet.
Kävlinge	Effektivare förvaltning.
Hörby	Förbättra bostadsföretagets soliditet. Möjliggöra nyproduktion.
Ystad	Förbättra bostadsföretagets soliditet. Möjliggöra nyproduktion. Utveckla de kommersiella verksamheterna inom fastigheten.
Trelleborg	Förbättra bostadsföretagets soliditet. Möjliggöra nyproduktion. Ge bättre ekonomiskt utrymme för underhåll och upprustning.
Kristianstad	Effektivare förvaltning.
Lomma	Bostadsförvaltning tillhör inte kommunens kärnområden.

Flera kommuner anger att soliditet är ett viktigt motiv till utförsäljning. Ett annat skäl som anges av flera kommuner är att möjliggöra nyproduktion, vilket är positivt eftersom det betyder att det allmännyttiga bostadsbeståndet inte nödvändigtvis måste minska i och med utförsäljning.

1.5 Bostadsmarknaden i Öresundsregionen

I Öresundsregionen finns det cirka 1,7 miljoner bostäder. Två tredjedelar av det samlade bostadsbeståndet i regionen finns i Region Hovedstaden och Sydvästra Skåne. Bostadsstrukturen i dessa delar av regionen liknar varandra. Det finns en stor andel flerfamiljshus, smålägenheter (1-2 r o k) och hyresrätter. I de övriga delarna av Öresundsregionen är bostadsbeståndet det omvända, här finns en stor andel småhus, större lägenheter och färre hyresrätter.¹⁸

Under den första halvan av 2000-talet var bostadsbyggandet i de danska delarna av Öresundsregionen historiskt höga. Bostadsproduktionen var jämnt fördelad mellan Region Hovedstaden och Region Själland. I de svenska delarna av Öresundsregionen

¹⁷ Bostadsmarknadsenkäten 2009

¹⁸ www.tendensoresund.org (2009-04-01)

har bostadsproduktionen under en period också ökat kraftigt i jämförelse med det låga bostadsbyggandet under 1990-talet.¹⁹

Det historiskt höga bostadsbyggandet i Region Själland och Region Hovedstaden har skett samtidigt som befolkningstillväxten varit svag i jämförelse med tidigare perioder. I de svenska delarna av Öresundsregionen har befolkningstillväxten varit större än bostadsproduktionen.²⁰ I de danska delarna av Öresundsregionen har många lägenheter stått tomma på grund av att de inte har varit efterfrågade på marknaden. Det har helt enkelt varit fel typ av bostäder som byggts. I de svenska delarna av Öresundsregionen har få lägenheter stått tomma samtidigt som efterfrågan på alla typer av bostäder varit hög.

1.6 Vilken typ av bostäder byggs i Skåne?

Lågkonjunkturen har lett till en kraftig inbromsning i bostadsbyggandet. Enligt Boverket har nedgången i efterfrågan på nyproducerade bostadsrätter och småhus minskat allt mer påtagligt under 2008. Möjligen kan det snabba räntefallet och sänkningen av reporäntan få som följd att aktiviteten på bostadsmarknaden ökar.²¹

Majoriteten av Skånes kommuner rapporterar dock om en fortsatt bostadsbrist och då främst en brist på hyresrätter. Alla kommuner i Skåne, utom Östra Göinge, gör bedömningen att det behöver byggas hyresrätter för att tillgodose efterfrågan.

Tabell 4 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?*

Tabell 4 Efterfrågan på hyresbostäder det närmaste året²²

	Antal kommuner	<u>Minst</u> antal hyresbostäder	<u>Max</u> antal hyresbostäder
Inga hyresbostäder alls	1	-	-
1-19 hyresbostäder	7	7	133
20-49 hyresbostäder	13	260	637
50-99 hyresbostäder	6	300	594
Mer än 100 hyresbostäder	6	600	>600
Totalt antal	33	1167	>1364

¹⁹ www.tendensoresund.org (2009-04-01)

²⁰ Ibid.

²¹ *Boverkets indikatorer*. Boverket mars 2009

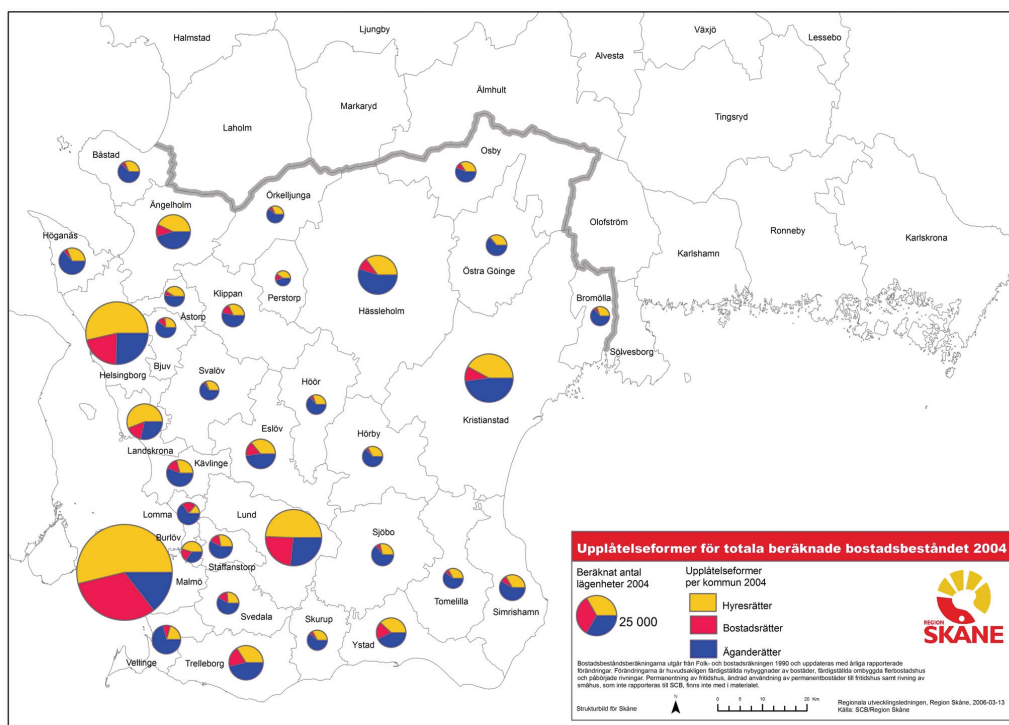
²² *Bostadsmarknadsenkäten 2009*

Enligt kommunernas bedömningar i enkäten har efterfrågan på hyresrätter sjunkit i förhållande till förra årets bedömningar. År 2008 bedömde kommunerna att det minst behövde byggas 1483 hyresbostäder och max 2 386 hyresbostäder. I årets bedömningar anger kommunerna att det minsta antalet hyresrätter som behöver byggas är 1167 och max 1364 för att tillgodose efterfrågan. Burlöv, Malmö, Lund, Helsingborg, Kristianstad och Simrishamn gör bedömningen att det kommer att krävas mer än 100 nya hyresbostäder i kommunen det närmaste året för att tillgodose efterfrågan.

I Skåne finns det planer på att bygga drygt 1400 hyresrätter och 1600 bostadsrätter under 2009, vilket stämmer väl in med de bedömningar i efterfrågan på hyresrätter som kommunerna gjort. År 2010 planeras det för 1600 hyresrätter och 3200 bostadsrätter. Frågan är dock om behovet av hyresrätter inte är större än de efterfrågebedömningar som kommunerna har gjort, detta med tanke på Skånes demografiska struktur med en ökande andel unga och äldre. Att efterfrågan på hyresrätter skulle ha sjunkit i den utsträckningen mellan 2008 och 2009 års bedömningar är dessutom inte helt troligt.

Kartan nedan visar fördelningen av upplåtelseformer i det befintliga bostadsbeståndet i Skåne.

Figur 8 Upplåtelseformer i Skånes kommuner²³



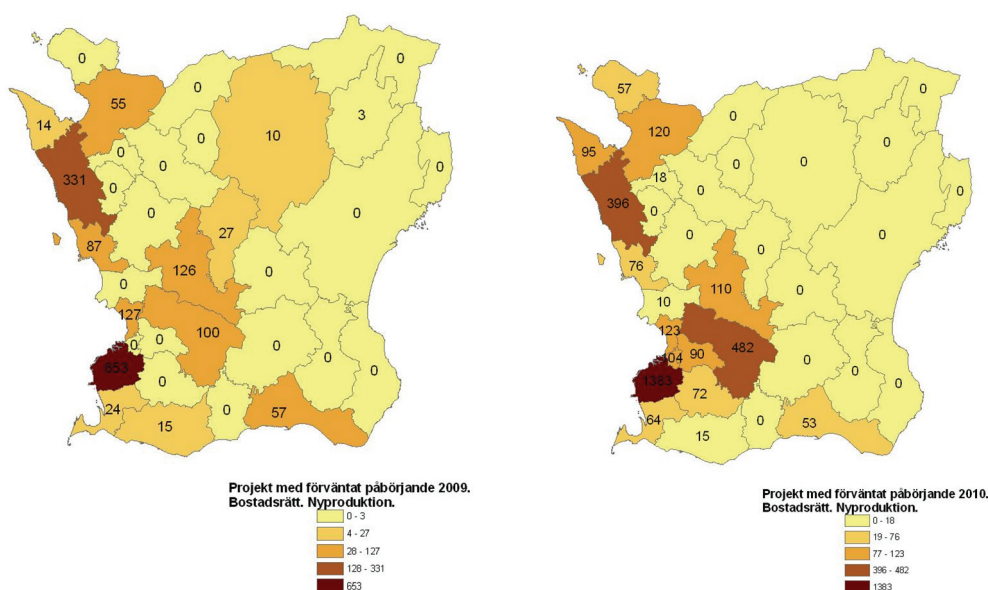
En allsidig sammansättning av upplåtelseformer är viktigt för att människor med olika förutsättningar och i olika skeden av livet skall kunna bo bra. Det ger möjlighet att välja hur mycket tid och resurser man vill lägga på sin bostad. Upplåtelseformen har också stor betydelse för befolkningssammansättningen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

Det är viktigt att sätta den förväntade nyproduktionen i relation till det befintliga beståndet och fördelningen av olika upplåtelseformer i det befintliga beståndet. Kartorna som följer redovisar det förväntade tillskottet av bostäder fördelade efter upplåtelseform.

²³ Region Skåne

Nedan följer ett antal kartor som visar projekt med förväntat påbörjande 2009 och 2010 för upplåtelseformerna hyresrätt, bostadsrätt och egnahem. Observera att skalorna i legenderna är olika. En jämförelse mellan de olika upplåtelseformerna finns på sidan 24. De projektlister som kommunerna lämnar in i samband med bostadsmarknadsenkäten har legat till grund för kartorna. I sammanställningarna har både projekt som angivits som säkra och projekt som det anges råda viss osäkerhet kring summerats. Projekten gäller nyproduktion.

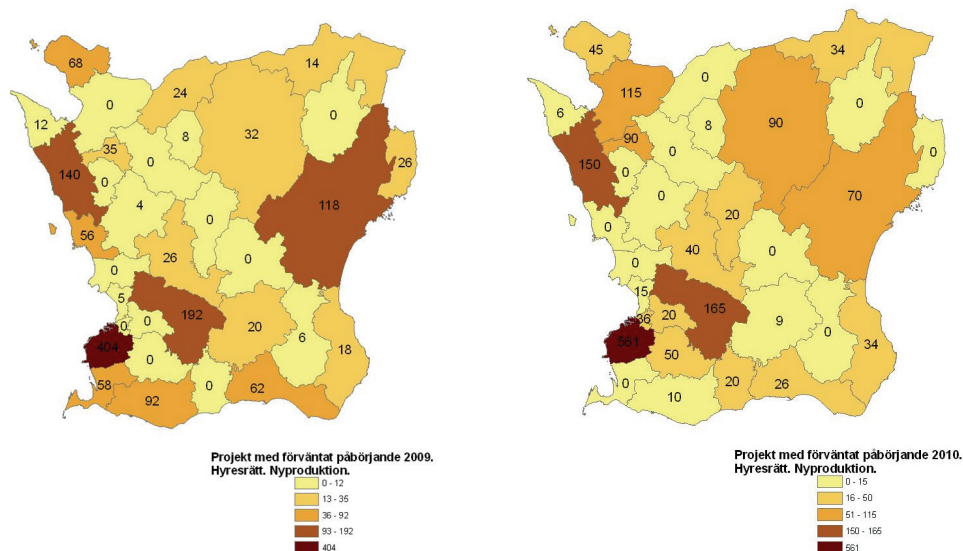
Figur 9 Projekt med förväntat påbörjande 2009 och 2010 – Bostadsrätter²⁴



Kartorna ovan visar att det främst planeras för bostadsrätter i de kommuner där de största städerna ligger. Det är främst i västra Skåne som de förväntade projekten av bostadsrätter finns.

²⁴ Bostadsmarknadsenkäten 2009

Figur 10 Projekt med förväntat påbörjande 2009 och 2010 – Hyresrätter²⁵

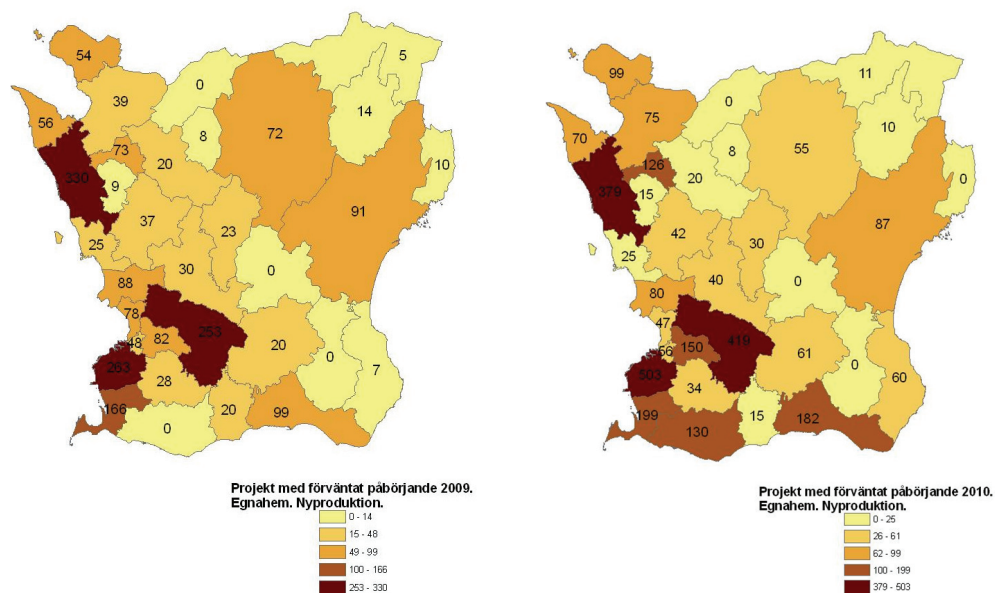


Vikten av hyresbostäder kan inte nog understrykas. Flera grupper på bostadsmarknaden efterfrågar denna typ av boende. Hyresrätter gör det möjligt för nya hushåll att komma in på bostadsmarknaden. För ekonomiskt svaga hushåll är hyresrätten kanske ofta det enda alternativet för att finna en bostad. Det är också viktigt att det byggs hyresrätter med rimliga hyror. Ofta betalar boende i hyresrätt förhållandevis mer för sitt boende än de som äger sina bostäder. De allmännyttiga hyreslägenheterna är viktigt instrument i kommunernas arbete med bostadsförsörjning. En omvandling av hyresrätter till bostadsrätter gör att antalet hyresrätter minskar i vissa kommuner. Detta samtidigt som bland annat slopade bostadssubventioner gör att färre bostäder byggs.²⁶

²⁵ Bostadsmarknadsenkäten 2009

²⁶ Det byggs för lite och det som byggs är fel. Länsstyrelsen i Skåne län 2008

Figur 11 Projekt med förväntat påbörjande 2009 och 2010 – Egnahem²⁷

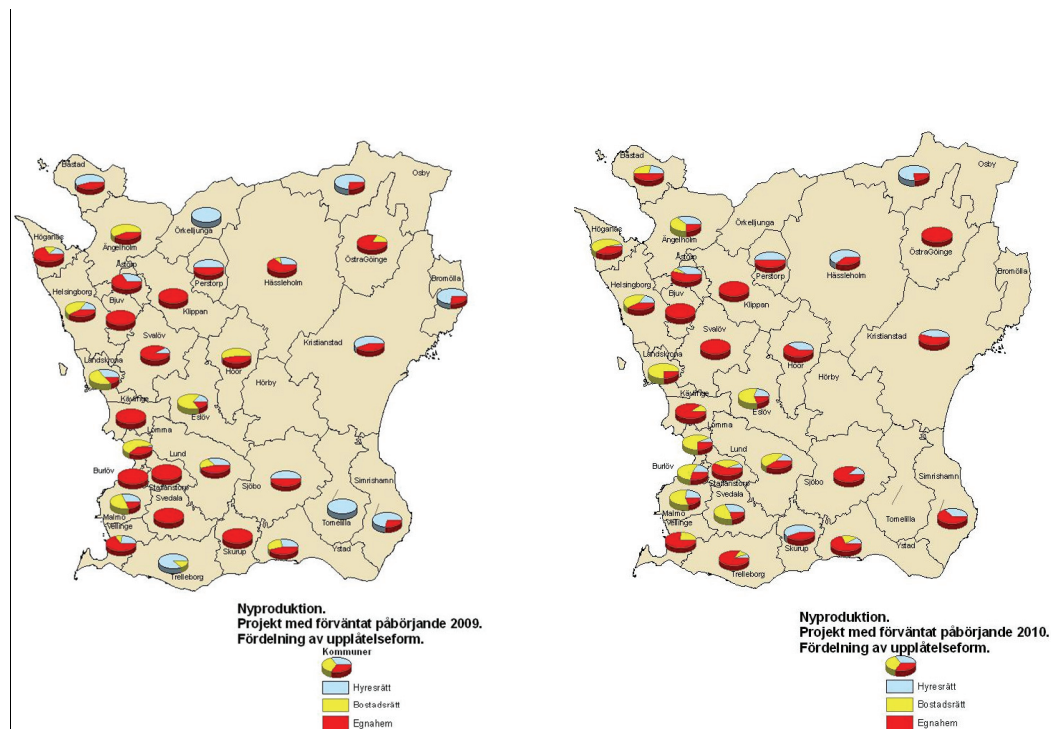


När det gäller egnahem (småhus) är spridningen i Skåne större än när det gäller hyresrätter och bostadsrätter. Här går inte att urskilja något särskilt geografiskt mönster utan det planeras för egnahem i nästan alla kommuner.

²⁷ Bostadsmarknadsenkäten 2009

Figuren nedan visar kartor med projekt med förväntat påbörjande 2009 samt 2010 fördelat efter upplåtelseform. Även här är det kommunernas projektlister som ligger till grund för kartorna. I vissa kommuner finns ingen förväntad nyproduktion och de saknar därför diagram.

Figur 12 Projekt med förväntat påbörjande 2009 och 2010 fördelat efter upplåtelseform²⁸

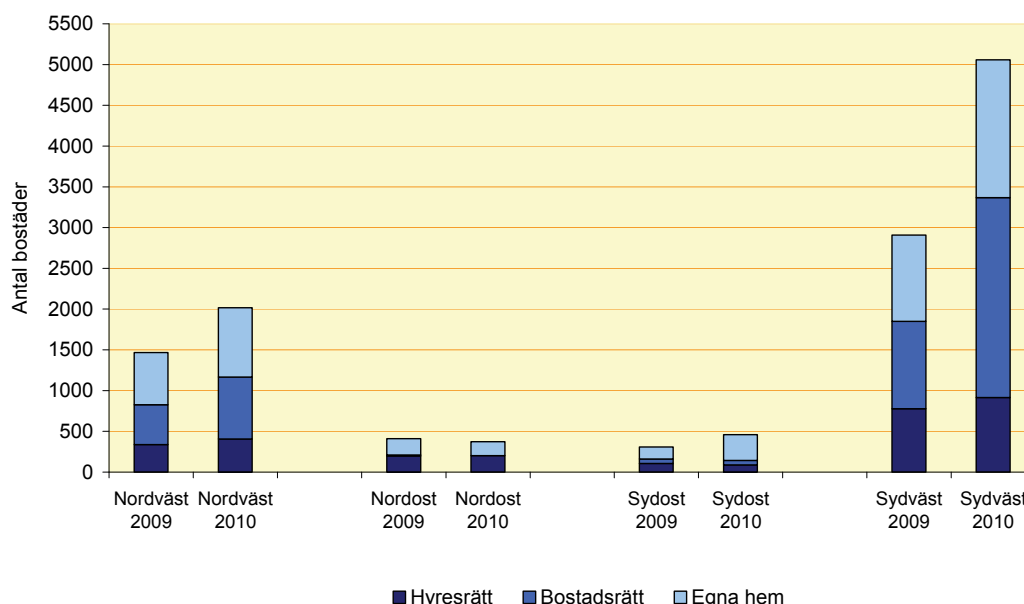


Observera att kartorna bara visar fördelningen av upplåtelseformer i nyproduktion, alltså tillskottet av bostäder. Det kan vara så att en kommun planerar för många egna hem för att väga upp en brist på denna upplåtelseform i det befintliga beståndet. Ett exempel är Landskrona som har en stor andel hyresrätter i det befintliga bostadsbeståndet, men planerar nu i stor utsträckning för bostadsrätter. Kartorna visar att det i västra Skåne främst planeras för egna hem. I kommunerna kring Malmö planeras många egna hem. I östra Skåne däremot visar kartorna att det planeras för hyresrätter i en större utsträckning.

²⁸ *Bostadsmarknadsenkäten 2009*

Figuren förtydligar det planerade bostadsbyggandet i regiondelarna uppdelat på upplåtelseform.

Figur 13 Planerat bostadsbyggande i regiondelarna efter upplåtelseform²⁹



Sedan den 1 maj 2009 kan man i Sverige äga sin lägenhet. Detta sedan riksdagen beslutat att införa äganderätter. Beslutet gör det möjligt att äga en enskild lägenhet i ett flerbostadshus. Enligt lagen skall en ägarlägenhetsfastighet inte kunna bildas genom ombyggnad utan endast genom nybyggnad.³⁰ Ägaren till en ägarlägenhet har rätt att självständigt förfoga över lägenheten och till exempel pantsätta, överlåta eller hyra ut den. Ägarlägenhetsfastigheten måste ingå i en enhet med minst tre ägarlägenheter.³¹

I Skåne är det i dagsläget aktuellt med ägarlägenheter i tre kommuner: Ystad, Skurup och Trelleborg. Ystad planerar fem lägenheter som äganderätter. Skurup avser att bygga 10 lägenheter med den nya lagstiftningen och med tredimensionell fastighetsbildning. Trelleborg avser att bygga 25 lägenheter som ägarlägenheter.

²⁹ Bostadsmarknadsenkäten 2009

³⁰ www.boverket.se (2009-04-03)

³¹ www.regeringen.se (2009-04-03)

1.7 Varför byggs det inte mer?

Höga produktionskostnader är det vanligaste hindret för ökat bostadsbyggande enligt svaren i årets bostadsmarknadsenkät, därefter är det svårigheter att få långivare och hårda lånevillkor som hindrar bostadsbyggandet, enligt kommunerna. Ingen kommun anger vikande befolkningsunderlag som skäl. Tabellen nedan visar hur många kommuner som angivit något av de svarsalternativ som anges i bostadsmarknadsenkäten.

Tabell 5 Hinder för ökat bostadsbyggande enligt kommunerna³²

	Antal kommuner
Höga produktionskostnader	24
Svårigheter att få långivare/hårda lånevillkor	19
Brist på mark i attraktiva lägen	15
Osäkerhet om framtida subventionsvillkor	8
Överklagande av detaljplaner	8
Svag inkomstutveckling för hushållen	7
Bristande planberedskap	5
Konflikter med andra allmänna intressen enl PBL	5
Brist på byggarbetskraft	1
Bullerproblem	1
Osäkerhet om vägdragningar	1
Kommunen strävar f.n. inte efter att öka befolkningen	0
Vikande befolkningsunderlag	0

Nio kommuner har angivit annan orsak än de föregivna i svarsalternativen och svaren är återgivna i tabell 6. Här märks den ekonomiska krisen tydligt.

Tabell 6 Hinder för ökat bostadsbyggande enligt kommunerna³³

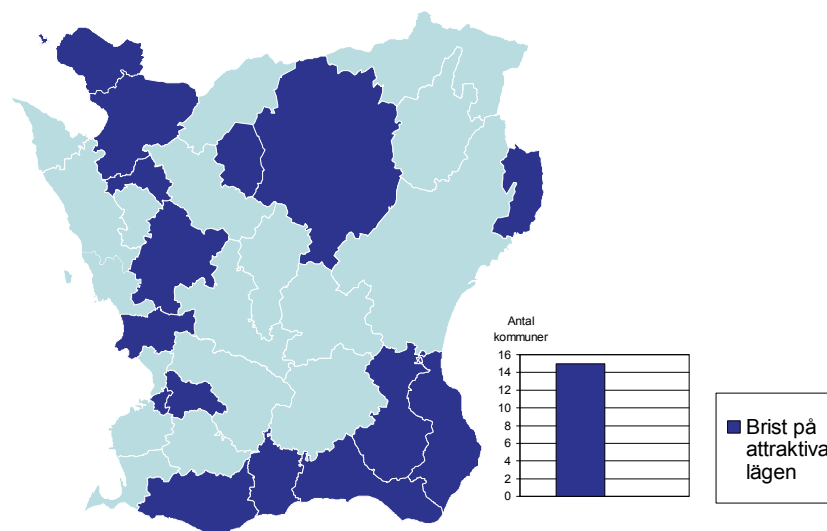
	Andra orsak enligt kommunerna
Svalöv	Produktionskostnad i förhållande till marknadsvärde
Östra Göinge	Brist på entreprenörer
Lomma	Generella orsaker till följd av finanskrisen; svårigheter för enskilda att få lån, byggföretagen påbörjar inte sina projekt innan samtliga eller huvuddelen av bostäderna är sålda eller tecknade.
Skurup	Kommunens markreserv är bristfällig
Sjöbo	Rådande konjunktur.
Malmö	Det osäkra ekonomiska läget som gör många byggherrar försiktigare.
Höganäs	Ekonomiska krisen
Eslöv	Bristande betalningsförmåga.
Kristianstad	Marknaden klarar inte höga hyror som behövs för produktionen

³² Bostadsmarknadsenkäten 2009

³³ Ibid.

Värt att notera är att 15 av de skånska kommunerna anger brist på detaljplanlagd mark i attraktiva lägen som ett hinder för bostadsbyggande. I och med att frågan om attraktiva lägen inte definieras i bostadsmarknadsenkäten är det svårbedömt vad kommunerna menar med attraktiva lägen. Är det sjö- och havsnära mark som menas eller är det mark i kollektivtrafiknära lägen? Figur 14 visar en karta över de kommuner som angett brist på detaljplanlagd mark i attraktiva lägen i bostadsmarknadsenkäten.

Figur 14 Kommuner som angett brist på detaljplanlagd mark i attraktiva lägen som ett hinder för bostadsbyggande³⁴



Länsstyrelsen har drivit ett projekt kring hållbar planering för attraktivt boende där huvudfokus har varit att vi genom god planering kan skapa hållbara och attraktiva boendemiljöer. I projektet har Länsstyrelsen betonat att det går att bygga bra bostadsmiljöer där allmängiltiga kvaliteter, så som lokalisering i ett sammanhang, är viktigare än exklusiva lägen. I årets enkät har 28 kommuner angett att en särskilt aktuell fråga i kommunen just nu är att kunna erbjuda bostäder i attraktiva lägen. Rapporten som Länsstyrelsen har tagit fram i ämnet heter "Bostadens yttre värden" och finns tillgänglig via Länsstyrelsens hemsida.

³⁴ Bostadsmarknadsenkäten 2009

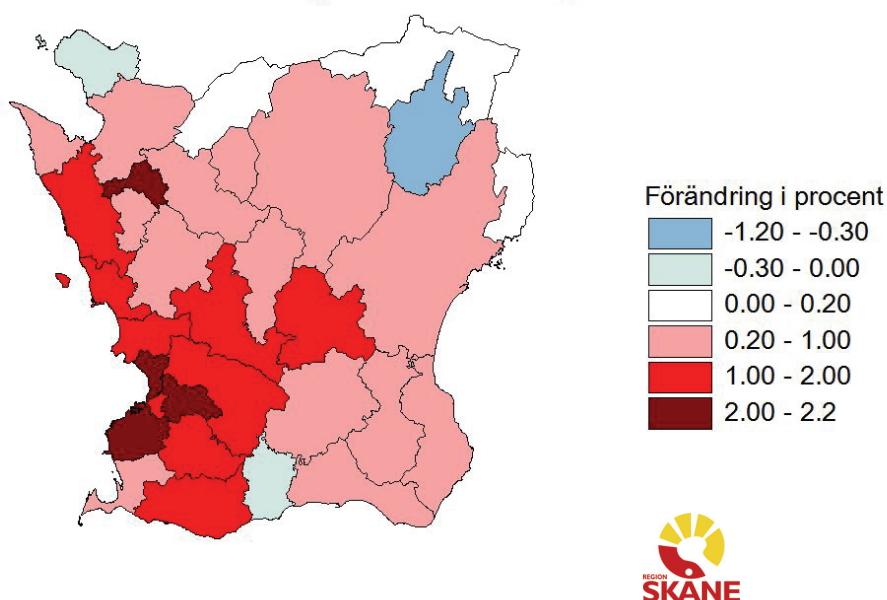
Utmaningar kapitel 1

- Den rådande konjunkturen inverkar negativt på bostadsbyggandet i Skåne. Bostadsbristen i Skåne är påtaglig samtidigt som finanskrisen hindrar bostadsbyggandet i flera av de skånska kommunerna. Osäkerheten på marknaden gör att byggherrar blir försiktiga och lånevillkoren strängare.
- En stor utmaning är att öka nivåerna på bostadsbyggandet och att hålla det på en balanserad nivå. Bostadsbyggandet måste ske för hela befolkningen och i livets alla skeden. För att uppnå detta krävs att det byggs olika typer av bostäder i olika upplåtelseformer.
- Begreppet attraktivitet är svåränvänt eftersom det kan innebära olika saker beroende på vilket skede i livet man befinner sig. Diskussionen kring hur vi skapar bra boendemiljöer utifrån allmängiltiga kvaliteter bör fortgå.
- Det krävs ökade kunskaper i hur öresundsintegrationen påverkar bostadsmarknaderna på båda sidor av sundet. Arbeten med att kartlägga bostadsläget i Öresundsregionen har inletts och flera analyser är under framtagande. Medborgarnas rörelser över sundet ändras snabbt och därför krävs ständigt aktuell statistik och aktuella analyser.

2. Vem bor i Skåne?

Vid årsskiftet 2008-2009 uppgick Skånes befolkning till cirka 1,2 miljoner invånare. Skånes befolkning har ökat kraftigt under de senaste åren, mer än i Sverige i genomsnitt. År 2008 ökade länets befolkning med 15 400 invånare. I absoluta tal växte Malmö och Lund snabbast med 5734 invånare respektive 2065 invånare. I tre kommuner minskade befolkningen. Östra Göinge minskade med 166 invånare, Skurup med fyra invånare och Båstad med 39 invånare.³⁵

Figur 15 Befolkningsförändring 2008³⁶



Minskningen i Båstads kommun beror på den höga andelen äldre och att det därmed avlider fler personer än det föds barn. I Östra Göinge kommun beror minskningen i antal invånare på att utflyttningen är högre än inflyttningen. Minskningen i Skurups kommun är endast marginell. Skurup har likt Östra Göinge fler utflyttare än inflyttare.³⁷

³⁵ www.scb.se (2009-04-03)

³⁶ Region Skåne

³⁷ *Befolkningsutvecklingen i Skåne år 2008*. Region Skåne (koncernkontoret) 2009.

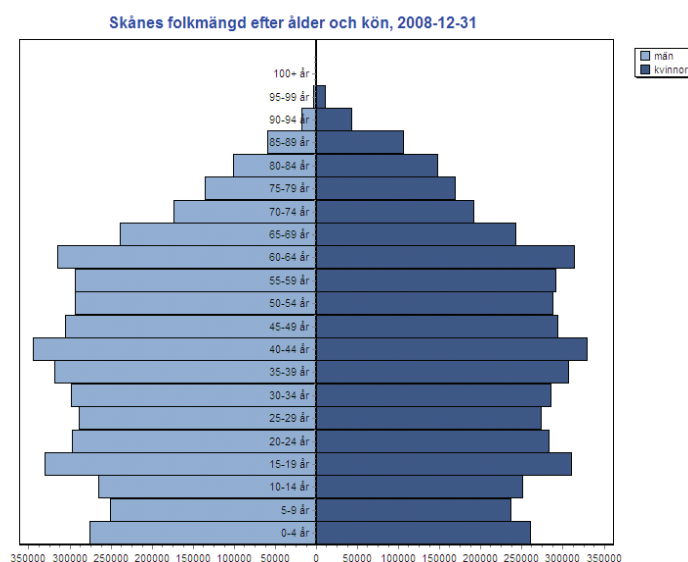
2.1 Demografisk utveckling

De skånska kommunerna har en skiftande åldersstruktur. Kommunerna i sydvästra Skåne har en yngre befolkning. Under 2008 hade 22 av Skånes 33 kommuner fler födda än döda. Störst födelsenetto hade Malmö och Lund. Lägst födelsenetto hade Simrishamn, Ystad och Båstad.³⁸

Skåne hade 2008 för sjätte året i rad en naturlig folkökning, med detta menas att antalet födda var högre än antalet döda. Antalet kvinnor som befinner sig i barnafödande ålder ökar och fruktsamheten i dess åldrar ökar också. I Skåne föddes det under år 2008 nästan 700 barn mer än vad som föddes under 2007. Antalet avlidna är i samma nivå år 2008 som det var år 2007.³⁹

Skåne står i framtiden inför några demografiska utmaningar och dessa kan i hög grad påverka den kommunala bostadsplaneringen. Barnafödandet i Skåne är högt och detta ställer i framtiden krav på bostäder för familjer i områden med god barnomsorg. Babyboomen i slutet av 1980-talet och början av 1990-talet gör att det är många gymnasieungdomar som så småningom blir äldre och kommer att efterfråga en egen bostad. Dessa ungdomar utgör en stor grupp som är helt nya på bostadsmarknaden och som troligen kommer att efterfråga små och billiga hyreslägenheter, vilket är något som den ökande andelen äldre också kan tänkas efterfråga.

Figur 16 Skånes folkmängd efter ålder och kön 2008⁴⁰



³⁸ *Befolkningsutvecklingen i Skåne år 2008*. Region Skåne (koncernkontoret) 2009.

³⁹ Ibid.

⁴⁰ Region Skåne, GIS och statistik.

2.2 Flyttmönster

Invandringen till Skåne har varit stor de senaste tre åren och ligger bakom större delen av 2008 års folkökning. I flyttningsutbytet med andra länder vann Skåne ungefär 10 200 personer, jämfört med knappt 2 200 i flyttningsutbytet med andra svenska län. Den inrikes inflyttningen till Skåne minskade med cirka 500 flyttare under 2008, jämfört med 2007. Mellan 2001–2005 var Skåne det län som vann flest flyttare i utbytet med de andra länen. Under 2006, 2007 och 2008 har det dock varit till Stockholm som de kraftigaste flyttströmmarna gått. Skåne har fler inflyttare än utflyttare i nästan alla åldersgrupper. Inflyttningen till Västra Götalands och Stockholms län är däremot mer koncentrerad till ungdomar i åldern 20-29 år.⁴¹

2.3 Öresundsbefolkningen

Öresundsregionen hade cirka 3 664 000 invånare vid årsskiftet 2007-2008. De största befolkningskoncentrationerna i Öresundsregionen återfinns kring sundet och tyngdpunkten ligger på den danska sidan.⁴²

Efter att Öresundsbron invigdes år 2000 har antalet inflyttare från Danmark till Skåne ökat kraftigt. Under 2006 och 2007 var det svårt att få en bostad i Köpenhamnsområdet, de lediga lägenheterna var få och priserna var höga. Under år 2008 flyttade cirka 3 800 personer från Danmark till Skåne. Denna nivå är betydligt lägre än flyttsiffrorna från 2006 och 2007 (se figur 17). Några förklaringar till detta kan vara en osäkrare arbetsmarknad, bättre tillgång till lediga lägenheter samt sjunkande bostadspriser.⁴³

Under år 2008 var det närmare 3000 personer som flyttade från Skåne till Danmark. Detta ger ett flyttningsnetto på drygt 800 personer. Flyttningarna från Skåne till Danmark ökade under år 2008 och en orsak till detta kan vara att många danskar flyttade tillbaka från Skåne till Danmark.⁴⁴ Vad återflyttningen beror på är svårt att säga men den kan bero på att bostadspriserna i Danmark har fallit till en mer överkomlig nivå.

Av de danskar som flyttar till Skåne behåller 85 procent sina jobb i Danmark. Det är cirka 75 procent av arbetspendlarna som har mindre än en timmes restid mellan bostaden och arbetet. På frågan om de planerar att flytta tillbaka inom de närmaste

⁴¹ Region Skåne, GIS och statistik (personlig kommunikation).

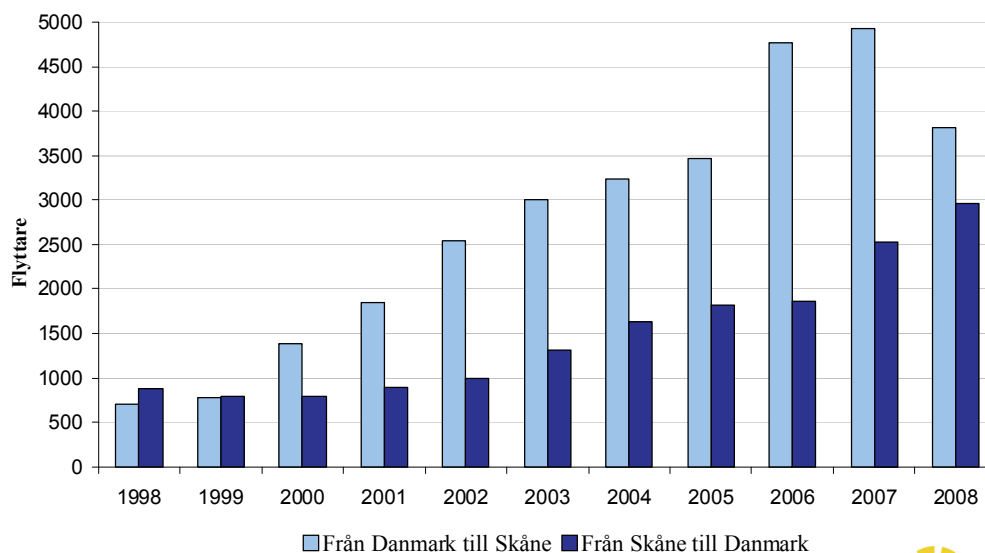
⁴² www.tendensoresund.org (2009-04-06)

⁴³ *Befolkningsutvecklingen i Skåne år 2008*. Region Skåne (koncernkontoret) 2009.

⁴⁴ Ibid.

fem åren svarar 10 procent ja, medan 36 procent är osäkra och 54 procent är säkra på att de inte kommer att flytta tillbaka till Danmark.⁴⁵

Figur 17 Flyttningar över Öresund⁴⁶



2.4 Utbildnings- och inkomstnivåer i Skåne

Skånes befolkning är välutbildad. Länet ligger på en fjärdeplats i landet vad avser andelen högskoleutbildade. Det finns dock betydande skillnader inom Skåne vad gäller utbildningsnivå. Andelen kvinnor med eftergymnasial utbildning är högre än andelen män med eftergymnasial utbildning. Utbildningsnivån i Skåne höjs genom att fler unga skaffar sig längre utbildningar, men främst sker det genom att fler skaffar sig en högskoleutbildning.⁴⁷

⁴⁵ www.tendensoresund.org (2009-04-06)

⁴⁶ Region Skåne

⁴⁷ *Hur har det gått i Skåne 2008?* Region Skåne 2008

Utmaningar kap 2

- 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 på bostadsmarknaden.
- Barnafödande i Skåne är högt och detta ställer krav på bostäder och utemiljöer som attraherar barnfamiljer, detta både i och utanför städerna.
- Den allt osäkrare arbetsmarknaden kan vara en förklaring till minskningen i flyttningar mellan Danmark och Skåne. Bättre tillgång på bostäder och sjunkande priser kan också vara en förklaring. Det är viktigt det finns uppdaterade analyser över flyttmönster att tillgå för att kunna planera bostadsförsörjningen.

3. Kopplingarna mellan arbetsmarknad, kommunikationer och bostadsmarknad

Det är viktigt att inte betrakta bostadsmarknaden som en isolerad fråga utan att även se kopplingarna mellan näringslivsutveckling, kommunikationer och bostadsmarknad. Det måste finnas bostäder som motsvarar människors behov i alla skeden i livet. Bostadsmarknaden hänger samman med befolkningsutvecklingen, inkomstnivåer samt hushållsbildningen i en kommun. Sker det förändringar i näringslivsstrukturen i en kommun kan behovet och efterfrågan av bostäder ändras både i form och i antal.

I en rapport från Nutek konstateras att en väl fungerande bostadsmarknad också är en förutsättning för rörlighet på arbetsmarknaden. Det är viktigt att det på bostadsmarknaden finns alternativ så att människor har möjlighet att flytta till arbete som matchar deras kompetens. Nutek menar också att en bostadsmarknad som är otillräcklig riskerar att hämma tillväxten på en ort. Det är inte bara viktigt att det finns rätt antal bostäder utan att det finns bostäder som svarar mot de krav som olika grupper har.⁴⁸

En väl fungerande bostadsmarknad innebär också att det finns bostäder att erbjuda i områden som är välförsörjda med kommunikationer. När kommunikationerna förbättras i en region så spelar arbetsplatsens belägenhet inte längre lika stor roll när hushållen väljer boendeort. Möjligheterna att pendla kan i vissa fall minska bostadsbristen på vissa orter, menar Nutek. De menar också att bra kommunikationer kan minska en hel regions känslighet för variationer i konjunkturen.⁴⁹

Antalet sysselsättningstillfällen i Skåne uppgår till cirka 536 000. Fyra femtedelar av alla sysselsatta återfinns inom tjänstesektorn. Arbetslösheten i Skåne är högre än riket som helhet. De stora städerna i Skåne skapar många jobb, men det är också ofta här som arbetslösheten är stor. Arbetslösheten i den danska delen av Öresundsregionen är lägre än på den skånska sidan, men dansk arbetslöshet stiger nu betydligt snabbare än den svenska enligt Eurostat.⁵⁰

Varseltalen i Skåne låg under slutet av 2008 på nivåer som närmade sig nivåerna under krisen 1992-1993, men sedan november 2008 har tendensen varit fallande. Det finns historiskt en mycket stark koppling mellan sysselsättningen i riket och i Skåne. Om detta kommer att gälla även i framtiden kan sysselsättningsminskningen under

⁴⁸ *Bostadsmarknad och ekonomisk tillväxt*. Nutek 2007

⁴⁹ Ibid.

⁵⁰ Region Skåne, Näringslivsutveckling (personlig kommunikation).

den nuvarande krisen uppskattas till ca 30 000 arbetstillfällen i Skåne fram till och med 2010 om Konjunkturinstitutets prognos visar sig stämma.⁵¹

3.1 Pendling i Skåne

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. Detta ger goda möjligheter till hållbart resande och det finns en stor potential för bostadsbyggande i kollektivtrafikhöga läge.

Kollektivtrafiken i Skåne har utvecklats kraftigt under de senaste åren. Det är främst tågresandet som ökar. Kollektivtrafikens andel av resandet i Skåne ligger idag på 15%, och kollektivtrafiken fortsätter att ta andelar från bilresorna. Skåne har genom en regionförstöringsprocess som pågått i flera år växt samman både mentalt och funktionellt. Region Skåne menar att det finns skäl att tro att regionförstöringen kommer att fortsätta.⁵² Med regionförstöring menas att kommunernas lokala arbetsmarknader växer samman och det bildas större funktionella arbetsmarknader. Regionförstöring uppstår när människor dagpendlar allt längre sträckor till sina arbetsplatser.

Regionförstöring ökar flexibiliteten på arbetsmarknaden och gör att valet av bostadsort breddas, vilket också bidrar till positiva effekter för näringslivet. I Skåne kvarstår ett behov av att knyta samman regiondelarna samt orter med olika näringslivsprofiler, enligt systemanalysen för infrastruktur.⁵³

Sveriges Kommuner och Landsting lyfter i en rapport fram Skåne som ett exempel på regionförstöring. Det framkommer att Skåne är den del av landet där pendlingen har ökat mest mellan 2000-2006 och att regionen idag allt mer fungerar som en funktionell enhet. Utbytet av arbetskraft mellan kommunerna har ökat allt mer och kommunerna har i flera fall gått från att ha varit relativt självförsörjande gällande arbetskraft till att ha ett utökat utbyte av arbetskraft. Några förklaringar till att pendlingen har ökat mest i Skåne kan vara en förbättrad arbetsmarknad, investeringar i kollektivtrafiken, närheten till Danmark samt en mental regionförstöring, enligt Sveriges Kommuner och Landsting.⁵⁴

Arbetstillfällena är likt befolkningen koncentrerad till de västra och södra delarna av Skåne. Under de senaste 20 åren har det skett en tillväxt inom kunskaps- och

⁵¹ Region Skåne, Näringslivsutveckling (personlig kommunikation).

⁵² *Systemanalys för infrastrukturen i Skåne*, Region Skåne 2008

⁵³ Ibid.

⁵⁴ *Pendlare utan gränser – en studie om pendling och regionförstöring*. Sveriges Kommuner och Landsting 2008.

tjänstesektorn. Det sker en allt större koncentration av handel och näringsliv till de större städerna. Tillväxten är dock även stor i de tätorter som utgör delregionala centra. I framtiden är det viktigt att förbättra tillgängligheten inom arbetsmarknadsområdena och till delregionala centra. Idag har en stor andel av skåningarna mindre än 30 km i resväg till arbetet.⁵⁵

Varje skåning gör i genomsnitt 2,9 resor per dag till/från eller inom Skåne under en vardag. Kvinnor gör i genomsnitt något fler resor än män. Män gör dock i genomsnitt längre resor än kvinnor. Den sammanlagda reslängden per dag ökar med utbildningsnivå.⁵⁶

Det är viktigt att nya bostadsområden planeras utifrån ett hållbarhetsperspektiv. Länsstyrelsen i Skåne län har tillsammans med WSP arbetat fram en modell som beskriver konsekvenserna av trafikstringen vid planering av nya bostadsområden. Verktöget kan användas i arbetet med fördjupningar av översiktsplaner för att få fram vad en bostadsplanering kan alstra för resor med bil, kollektivtrafik, gång och cykel. Resultaten kan användas i konsekvensbeskrivningen och är ett bra underlag för diskussioner om alternativa lokaliseringar och vilket alternativ som innebär minst koldioxidutsläpp från trafiken. Planeringsverktöget finns tillgängligt via Länsstyrelsens hemsida.

3.2 Öresundspendlingen

Integrationen över Öresund har under de senaste åren tagit fart och både bostadsmarknaden och arbetsmarknaden sträcker sig idag utanför Skånes och rikets gränser.

Pendlingen över Öresund fortsätter att öka och i november 2007 pendlade 17 100 personer dagligen över sundet mellan bostad och arbete. 15 300 av dessa pendlade via Öresundsbron. 92 % av pendlarna bor i Sverige och arbetar i Danmark. Danskar som flyttat till Sverige men som arbetar i Danmark pendlar i högre utsträckning med bil än de svenska pendlarna. Flertalet av dem som pendlar från Sverige till Danmark arbetar i den danska tjänstesektorn.⁵⁷

⁵⁵ *Systemanalys för infrastrukturen i Skåne*, Region Skåne 2008

⁵⁶ *Resvanor Syd 2007- sammanställning av resultatet*. Trivector 2007

⁵⁷ www.tendensoresund.org (2008-02-25)

3.3 Förändringar på arbetsmarknaden

Under 2006 och 2007 var högkonjunkturen stark i Skåne. Nu har konjunkturen sjunkit och den ekonomiska aktiviteten har bromsat in. Pessimismen om konjunkturen breder ut sig bland företagen och förväntningarna pekar mot måttlig minskning av både produktion och sysselsättning inom det närmsta halvåret.⁵⁸ Arbetslösheten förväntas förvärras under 2009-2010.

Att den vikande konjunkturen och nedläggningar av arbetsplatser skulle påverka bostadsmarknaden såtillvida att en större mängd bostäder blir tomma är inte troligt. Det råder idag brist på bostäder i så gott som hela Skåne och efterfrågan är större än utbudet.

En del etableringar av större verksamheter kan dock komma att påverka efterfrågan på bostadsmarknaden. European Spallation Source (ESS) är ett planerat flervetenskapligt forskningscentrum. Centret kan komma att hamna i Lund. ESS i Lund skulle enligt beräkningar gjorda av Öhrlings PricewaterhouseCoopers kunna innebära ett ökat bostadsbyggande i Skåne med cirka 550 bostäder per år fram till 2040.⁵⁹ Det återstår att se om forskningscentret placeras i Lund, processen pågår fortfarande i skrivandets stund.

3.4 Behov av förbättringar i 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 då avsevärt. För persontrafiken på järnväg är satsningar på Västkustbanan och Södra stambanan med utbyggnad av fyra spår mellan Malmö och Lund mycket viktiga. Kapaciteten för persontrafik är idag på bristningsgränsen mellan de större städerna samtidigt som godstrafik och persontrafik trängs på samma

⁵⁸ Öresundsbarometern Nr 15 2008

⁵⁹ ESS i Lund – Effekter på regional utveckling, Öhrlings PricewaterhouseCoopers 2009

spår. En akut åtgärd är förlängning av perronger för att kunna trafikera sträckorna med längre tåg.

Utbyggnaden av E22 pågår mellan Malmö och Kristianstad vidare till Bromölla och ger en bättre koppling mellan nordöstra och sydvästra Skåne. En framtida Simrishamnslinje kan korta restiden mellan Malmö och Simrishamn samtidigt som persontrafik på sträckan Malmö-Staffanstorps-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. Andra utbyggnader som skulle innebära förbättrade pendlingsmöjligheter är Trelleborgslinjen och Lommalinjen.

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. Ett beslut om en fast förbindelse över Fehmarn Bält har nu fattats, detta kan även komma att påverka Skåne och behovet av en andra förbindelse över Öresund.

Utbyggnaden av Västergötlandslinjen med dubbelspår i hela sin längd, tillsammans med tunneln genom Hallandsåsen, kommer att innebära ökad framkomlighet och inverka positivt på pendlingstrafiken i Skåne samt pendlingen över länsgränsen mot Halland.

Utmaningar kapitel 3

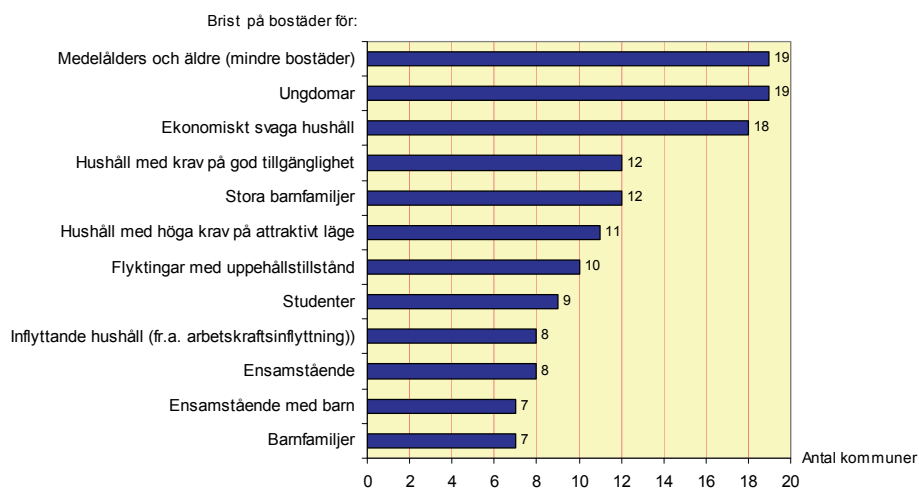
- Integrationen i Öresundsregionen är starkt beroende av bra förbindelser över sundet. Resandet ökar och förväntas göra så även i framtiden. Trängseln på vägarna och det stora trycket på järnvägarna måste därmed minska. Trängsel och förseningar kan i längden hindra en ökad integration i Öresundsregionen genom att det försämrar pendlingsmöjligheterna vilket i sin tur kan påverka bostads- och arbetsmarknaderna i hela regionen.
- Nya bostadsområden måste planeras med tanke på vilka trafikmängder de kan komma att alstra. Det är en utmaning för länet och för kommunerna att planera för en hållbar utveckling genom att bland annat öka andelen bebyggelse i kollektivtrafknära lägen. Detta kan bland annat genomföras genom förtätning av befintliga bostadsområden men också genom att nya bostadsområden från början planeras utifrån möjligheten att bli väl försörjda med kollektivtrafik.

4. Finns det bostäder till alla?

Sverige har i en internationell jämförelse en hög bostadsstandard. Trots detta finns det stora problem på bostadsmarknaden, som till exempel slitna bostadsmiljöer, diskriminering på bostadsmarknaden och trångboddhet. Bostadsbristen slår hårt mot de grupper som har en begränsad betalningsförmåga och som saknar kontaktnät som kan bidra till att finna en bostad.

Enligt kommunerna råder det framförallt brist på bostäder för ekonomiskt svaga hushåll, medelålders och äldre samt för ungdomar. Figur 18 visar hur många kommuner som anger brist på bostäder för ett antal grupper på bostadsmarknaden. Svaren visar på att den generella bostadsbristen består. En förändring från förra året är att antalet kommuner som anger brist på bostäder för barnfamiljer minskar. I förra årets enkät angav 22 kommuner att det var bostadsbrist för barnfamiljer. I år är det endast sju kommuner som anger detta. Bostadsbrist för stora barnfamiljer var det brist på i 15 kommuner förra året och i 12 kommuner i år.

Figur 18 Bostadsbrist för olika grupper⁶⁰



⁶⁰ Bostadsmarknadsenkäten 2009

4.1 Hinder på bostadsmarknaden

I en studie om möjligheter att etablera sig på bostadsmarknaden visar Boverket vilka motgångar bostadssökande kan stöta på. I studien påpekas att den enskilt viktigaste faktorn för att finna en bostad är betalningsförmåga, men kunskap om hur bostadsmarknaden fungerar och ett kontaktnät är också viktiga faktorer. Ofta saknar de som är nya på bostadsmarknaden, det vill säga unga som flyttar hemifrån eller flyktingar/invandrare som vistats kort tid i Sverige, dessa tillgångar. Invandrare har det också svårare att ta sig in på bostadsmarknaden av andra anledningar än kösystemet. En undersökning utförd av Boverket visar att invandrare ofta granskas hårdare av hyresvärdar än etniska svenskar.⁶¹

Andra faktorer som försvårar möjligheten att finna en bostad är skulder, särskilt hyresskulder men även 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.⁶²

I ett försök att riva hinder på bostadsmarknaden för förstagångsköpare infördes den 1 mars 2008 statliga förvärvsgarantier för personer som köper en bostad och som tidigare inte ägt en permanentbostad. Garantin omfattar räntebetalningar för förstagångsköparens köp av bostad. Syftet med garantin är att ge stöd till hushåll som, trots att de har betalningsförmåga, har svårt att få bostadslån. Förvärvsgarantin garanterar räntebetalningar gentemot långivaren upp till max 100 000 under högst 10 år. Det är alltid långivaren som gör kreditprövningen och som bedömer om förvärvsgarantin kan utgöra ett komplement som stärker möjligheten till lån. Långivaren tecknar en garanti hos Statens bostadskreditnämnd och försäkrar sig därmed mot risken att låntagaren inte betalar ränta.⁶³

Statens bostadskreditnämnd administrerar också kommunal hyresgaranti. En kommunal hyresgaranti finns för att ge stöd för hushåll som har svårigheter att etablera sig på bostadsmarknaden och få en hyresrätt trots att de har ekonomisk förmåga att klara kostnaden. Den kommunala hyresgaranti är ett borgensåtagande från kommunens sida som omfattar hyresgästens skyldighet att betala hyra. Hyresgarantin är ett frivilligt åtagande för kommunen. En kommun som lämnar garanti kan få ett statligt bidrag på 5000 kronor per garanti. För att få det statliga bidraget krävs att kommunen gör en behovsprövning och att den visar att hushållet

⁶¹ *Någonstans att bo*. Boverket 2007

⁶² Ibid.

⁶³ <http://www.bkn.se/upload/Förvärvsgarantier/Forvarvsgarantier%202008.pdf> (2009-04-14)

inte har möjlighet att få bostad utan garantin och att det finns möjlighet för hushållet att betala hyran för lägenheten. Garantin måste omfatta hyran för minst 6 månader och skall gälla under minst två år för att det statliga bidraget skall betalas ut. Vid utnyttjande av hyresgarantin har kommunen rätt att kräva tillbaka skulden i efterhand.⁶⁴

I Skåne är det bara ett fåtal kommuner som har använt sig av de statliga hyresgarantierna.

4.2 Möjligheter att finna en bostad

De flesta allmännyttiga bostadsföretag i Skåne förmedlar sina bostäder efter ett kösystem. Kösystem är bra på så sätt att det är neutralt för en persons egenskaper och på så sätt rättvist. Det finns dock en problematik i att det ofta krävs en mycket lång kötid för att få ett kontrakt på en hyreslägenhet. Detta gör att till exempel unga samt invandrare har svårare att ta sig in på hyresmarknaden. Det kan också ställa till problem för den vars livssituation plötsligt förändras och ett akut behov av en bostad uppstår. I endast tre kommuner i Skåne (Kävlinge, Lomma och Perstorp) finns en kommunal bostadsförmedling som fungerar som en serviceinstans där bostäder från flera olika fastighetsägare kan förmedlas och där kommunen beslutar om vilka förmedlingsprinciper som ska gälla.⁶⁵

För den som ska köpa bostad finns det många websidor som visar utbudet på ett överskådligt och samlat sätt. För den bostadssökande som vill hyra lägenhet kan det vara svårare. Det har länge varit så att det saknas en bra och sammanhållen information om hyresmarknaden och hyresvärdar för den som letar efter ett förstahandskontrakt. Det har inte funnits någon samlad information om lägenheter lediga för uthyrning. Svårigheterna att finna en bostad är än större för den som inte behärskar det svenska språket och som inte kan ta till sig den knapphändiga information som finns.

Under sommaren 2009 kommer Malmö med omgivande region att få en ny bostadsförmedling som strävar efter att arbeta regionalt. Tidigare har fastighetsägare, bygg- och förvaltningsbolag på egen hand skött hanteringen av bostäder och kommunens boförmedling (BoForum) har fungerat informativt och samordnande. Tanken med den nystartade bostadsförmedlingen, som fått namnet Boplats syd, är

⁶⁴ <http://www.bkn.se/upload/Presentationer/Kommunala%20hyresgarantier%202007.pdf> (2009-04-14)

⁶⁵ *Bostadsmarknadsenkäten 2009*

att den skall fungera som en marknadsplats för lediga lägenheter i Malmö med omgivande region. Lägenheterna skall förmedlas strikt efter kötid.⁶⁶

I elva kommuner i Skåne finns ett förturssystem inom kommunen. De som har möjlighet att få förtur är personer som fått arbete i kommunen (fem kommuner), rörelsehindrade personer som behöver flytta till en lägenhet med bättre tillgänglighet (fyra kommuner), flyktingar som ingår i det kommunala flyktingmottagandet (fyra kommuner) samt hushåll som av ekonomiska skäl behöver flytta till en billigare bostad (tre kommuner). I de flesta kommuner är det socialtjänsten och det kommunala bostadsföretaget som sköter förturshantering.⁶⁷

En ny fråga i årets bostadsmarknadsenkät gäller om det finns hemmavarande barn under 18 år bland de hushåll som hyr i andra hand av kommunen. I 15 kommuner förekommer det barn bland de hushåll som hyr av kommunen i andra hand. Det rör sig sammanlagt om 984 barn.⁶⁸

4.3 Bostäder för hemlösa

I 23 kommuner i Skåne sker ett samarbete mellan kommunen och allmännyttan för att erbjuda bostäder åt hushåll som har svårt att få ett förstahandskontrakt. 13 kommuner har ett regelbundet samarbete med privata hyresvärdar. Ofta är svårigheterna med att få ett kontrakt en följd av betalningsanmärkningar eller hyresskuld, arbetslöshet, missbruk eller tidigare störningar i boendet. I 25 kommuner hyrs sammanlagt 1690 lägenheter ut av kommunen i andra hand till hushåll som står utanför den ordinarie bostadsmarknaden.⁶⁹

4.4 Hur tar vi emot nyanlända invandrare?

Länsstyrelsen överlägger med kommunerna och lämnar underlag till Migrationsverket för avtal om mottagande av nyanlända flyktingar. Avtalet innehåller antalet nyanlända kommunen har kapacitet att ta emot och upprätta introduktionsplaner för, i utbyte mot ersättningar från staten, information och prognoser, samt formerna för detta. 2008 hade 29 av Skånes 33 kommuner avtal om att ta emot nyanlända flyktingar. Klippan, Höör, Vellinge och Skurup har inte tecknat avtal om att ta emot nyanlända flyktingar.

⁶⁶ <http://www.malmo.se/boplatssyd> (2009-04-14)

⁶⁷ *Bostadsmarknadsenkäten 2009*

⁶⁸ Ibid.

⁶⁹ Ibid.

Många nyanlända som fått uppehållstillstånd i Sverige söker sig till Skåne. Det innebär att många skånska kommuner har ökat sitt mottagande av personer som ordnar sitt eget boende, EBO. Detta märks särskilt i de större städerna men även i närliggande mindre kommuner.

Hässleholm och Kristianstad har tagit emot nyanlända som ordnar sitt eget boende högt över antalet i avtalen. De mindre kommunerna i sydost och några i nordväst och nordost har minskat sitt mottagande. Av Sveriges totala mottagande av flyktingar 2008 på nära 19 600 personer har nära 2 700 bosatt sig i de Skånska kommunerna. Det är totalt en minskning från 2007 med cirka 430 personer, det vill säga nästan 10%, då Skåne tog emot drygt 3 100 flyktingar. Av de 29 kommuner som har avtal om flyktingmottagande har 12 ökat sitt mottagande, 12 minskat och 5 har ett oförändrat flyktingmottagande. Helsingborg kommun, som står utan avtal fr.o.m. 2009, tar fortfarande emot ett högt antal EBO.⁷⁰

Av de åtta kommuner som 2007 tog emot det högsta antalet flyktingar, har sex kommuner minskat sitt mottagande 2008. Undantaget är Kristianstad och Landskrona kommun som under året fortfarande ökat mottagandet på grund av en hög anknytningsinvandring. Bristen på bostäder är främsta skälet till att färre flyttar till kommuner med storstäder medan kranskommunerna har ökat sitt mottagande. Skåne har minskat sitt totala mottagande, vilket speglar den nationella bilden, men fortfarande önskar många flyktingar bli anvisade till Skåne, enligt Migrationsverkets bosättningshandläggare.⁷¹

Tabell 7 Förekommande problem när det gäller bostäder till flyktinghushåll⁷²

	Antal kommuner
Brist på hyreslägenheter	26
Brist på stora lägenheter	17
Hyresvärdarna är obenägna att ta emot stora barnfamiljer	10
Hyresvärdarna ställer höga krav när det gäller inkomst eller anställning	10
Brist på lägenheter med rimlig hyresnivå	8
Brist på små lägenheter	7
Inget av ovanstående är något problem	3

Nästan alla skånska kommuner anger att det är ganska svårt eller mycket svårt att få fram bostäder till flyktinghushåll på ett års sikt och på tre års sikt.⁷³

⁷⁰ Sammanställning av Länsstyrelsens kommundialoger nov/dec 2008 samt siffror från Migrationsverket

⁷¹ Sammanställning av Länsstyrelsens kommundialoger nov/dec 2008

⁷² *Bostadsmarknadsenkäten 2009*

⁷³ Ibid.

Den regionala överenskommelsen (RÖK) för Skåne län är en plattform för ett regionalt samordnat arbete med syfte att utveckla introduktionen för asylsökande, nyanlända invandrare och flyktingar i länet. De parter som ingår i RÖK är Länsstyrelsen i Skåne län, Arbetsförmedlingen, Försäkringskassan, Kommunförbundet Skåne, Malmö Högskola, Migrationsverket och Region Skåne. Även fyra kommuner som representerar Skånes fyra hörn ingår och representerar kommunerna i samverkansgruppen.⁷⁴

Länsstyrelsen i Skåne län bedriver just nu ett projekt som heter Partnerskap Skåne. Projektet består av två delprojekt som erbjuder operativa insatser till kommuner och aktörer. Genom delprojektet Samhälls- och hälsokommunikatörer förmedlas grundläggande samhällsinformation på modersmålet inom temana hälsa, arbete, boende och språk till nyanlända och asylsökande i Skånes kommuner. Delprojektet ”Integration i förening” vill ta vara på det lokala föreningslivets potential att vara en arena för delaktighet och integration. Genom samverkan med kommunen kan föreningslivet utgöra en kompletterande resurs i introduktionen. Projektet informerar nyanlända om föreningslivet och matchar därefter individers fritidsintressen med lämplig förening. På detta sätt är förhoppningen att det ska bli lättare för den nyanlände att komma in i samhället och få kontaktnät som sträcker sig även utanför själva föreningslivet. Kontakt med föreningslivet kan leda till kontakter som är bra även när det gäller arbete och bostad.⁷⁵

4.5 Segregation

Den etniska boendesegregationen är tydlig i Skåne. Bostadssegregationen är tydligast i vissa kommundelar i Skånes större städer. Knappt en femtedel av Skånes befolkning bor i grannskap där det är en hög koncentration av personer födda utanför OECD.⁷⁶

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.

Den segregerade bostadsmarknaden är en följd av flera olika faktorer. En viktig faktor är olika institutionella aktörers påverkan på hushållens möjligheter att välja bostad. Det kan vara lånefinansierare, kommunen, mäklare eller bostadsföretag. En annan viktig bestämningsfaktor är den byggda miljön, vilka upplåtelseformer och

⁷⁴ www.lansstyrelsen.se/skane

⁷⁵ Ibid.

⁷⁶ *Hur har det gått i Skåne 2008?* Region Skåne 2008

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 utsatthet 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 de som bor mindre geografiskt koncentrerat.⁷⁷

Insatser i så kallade utsatta bostadsområden är mycket viktiga. Insatserna är betydelsefulla för att kunna bidra till goda uppväxtmiljöer och levnadsmiljöer för medborgarna. Enligt årets bostadsmarknadsenkät är förhållandena i socialt utsatta områden en särskilt aktuell fråga i sju av de skånska kommunerna just nu. Tio kommuner ser segregation/integration som en aktuell fråga.

När det gäller särskilda insatser i utsatta bostadsområden är det vanligast att det allmännyttiga bostadsbolaget bedriver särskilt arbete i området. Ett flertal kommuner arbetar med trygghetsskapande och brottsförebyggande åtgärder. Sju kommuner anger att de inte har några särskilda insatser för närvarande. I årets enkät är det 12 kommuner som anger att det inte finns några utsatta bostadsområden i kommunen.⁷⁸

Länsstyrelsen ser ett behov av att diskutera begreppet ”utsatt bostadsområde”. I bostadsmarknadsenkäten definieras inte begreppet vilket gör det svårt att tolka kommunernas svar.

⁷⁷ *Segregationens dynamik och planeringens möjligheter. En studie av bostadsmarknad och flyttningar i Malmö regionen.* Andersson et al 2007

⁷⁸ *Bostadsmarknadsenkäten 2009*

4.6 Ungdomar

Antalet ungdomar i Sverige ökar kraftigt, detta som en följd av den babyboom som inföll runt år 1990. Ungdomar i åldern 19-24 år från mindre orter flyttar ofta in till de större städerna och högskoleorterna när de avslutat sina gymnasiala studier. Detta för att studera eller för att arbetsmarknaden ofta är mer gynnsam i storstadsområdena.⁷⁹

Bostadsbristen är stor i Skåne och efterfrågan är större än utbudet. Bostadsbristen slår mycket hårt mot ungdomar som söker eget boende. Många av de svårigheter som ungdomar möter när de vill ut på bostadsmarknaden beror på att de samtidigt är nya på arbetsmarknaden och att de därmed ofta har en lägre betalningsförmåga än många andra grupper. Den vuxna befolkningens disponibla inkomster har växt snabbare än de ungas under lågkonjunkturen på 1990-talet, vilket gör det extra svårt för de unga på en redan tuff bostadsmarknad. De två senaste årtiondena har andelen förvärvsarbetsande ungdomar minskat på grund av högre arbetslöshet och på grund av att andelen studerande har ökat. Korttidsanställningar och deltidsarbete är dessutom ofta vanligt förekommande bland ungdomar, vilket försvårar en etablering på bostadsmarknaden.⁸⁰

Ungdomar efterfrågar ofta billiga lägenheter i centrala lägen. Eftersom det är mycket svårt att få ett förstahandskontrakt bor många ungdomar i boenden utan besittningsskydd, exempelvis hyr de i andra hand eller bor som inneboende. Det är särskilt svårt för ungdomar att etablera sig i storstadsregionerna. Boverket bedömer att bostadsbyggandet förväntas minska under 2009 och detta kommer leda till att byggandet blir mindre än det demografiska behovet.⁸¹

I 19 av Skånes 33 kommuner råder det brist på sådana bostäder som ungdomar i åldern 19-25 år efterfrågar. Den främsta anledningen till denna brist är den allmänna bostadsbristen som råder i kommunerna.⁸²

I en nyligen genomförd undersökning genomförd av Hyresgästföreningen konstateras att 27 000 unga i Malmö och Lund saknar egen bostad samt att det i samma område saknas 9000 billiga bostäder. Med egen bostad menas hyresrätt med eget kontrakt, bostadsrätt eller egnahem. Undersökningen genomfördes genom intervjuer med 1 104 unga vuxna i åldern 20-27 år i Malmö och Lund. Resultaten visar att andelen med egen bostad minskar samtidigt som andelen som bor kvar hemma hos sina föräldrar ökar. Hyresrätten är den mest efterfrågade boendeformen

⁷⁹ *Första bostaden – Ungdomars möjligheter på bostadsmarknaden i storstadsområdena*. Boverket 2008.

⁸⁰ Ibid.

⁸¹ Ibid.

⁸² *Bostadsmarknadsenkäten 2009*

bland de ungdomar som idag saknar ett eget boende. Den mest efterfrågade storleken på bostad är 2 rum och kök. I Lund är efterfrågan på små lägenheter större än den är i Malmö.⁸³

Vid årsskiftet 2008/2009 fanns det 23 100 unga i åldern 15-19 år i Malmö/Lund. Detta innebär att en stor kull med ungdomar kommer vilja flytta hemifrån inom de närmsta åren. I de övriga kommunerna i Stor-Malmö finns ytterligare 17 300 i samma ålder. En stor del av dessa ungdomar kommer troligen även de söka sig in till Malmö/Lund när de flyttar hemifrån.⁸⁴

I åtta kommuner pågår särskilda insatser för att underlätta för ungdomar att skaffa en egen bostad. Det handlar mest om ombyggnad och nybyggnad av särskilda ungdomsbostäder och lägenheter med rimlig hyra. I Vellinge och Ystad sker en nybyggnad av eller ombyggnad till särskilda ungdomslägenheter. Lund och Trelleborg arbetar med nyproduktion av små bostäder med rimliga hyror. I Burlöv renoveras lägenheter för sökande under 25 år och åldersgräns för registrering i lägenhetskö har sänkts till 17 år. I Lomma arbetar de med kommunal markanvisning med krav på byggande av små hyreslägenheter. I Svedala går varannan ledig lägenhet med ett rum och kök till ungdom under 26 år. I Malmö arbetar de med en ny bostadsförmedling som skall tjäna som en marknadsplats för lediga bostadslägenheter.⁸⁵

4.7 Studenter

Studenter är inte längre synonymt med unga. Idag börjar många studera i allt högre ålder och bor kanske med sambo eller barn, vilket komplicerar bilden av vilken typ av bostäder studenter behöver.

I Skåne anger 11 kommuner att de har brist på sådana bostäder som just studenter efterfrågar. Detta trots att flertalet kommuner saknar något universitet eller någon högskola. Anledningen kan vara att flera kommuner anser sig vara berörda grannkommuner till en kommun med högskola eller universitet. Anledningarna till bristen på bostäder för studenter är främst den allmänna bostadsbristen som även slår mot studenter men också att de lediga bostäderna är för stora för de flesta studenthushåll eller att lediga mindre bostäder är för dyra för studenthushåll.⁸⁶

I en undersökning som genomförts på uppdrag av studentkårerna vid Uppsala universitet och Lunds universitet studeras bostadssituationen för studenter i Uppsala, Lund och Helsingborg. Undersökningen syfte var att ge studentkårerna underlag som beskriver boendesituationen för studenterna i de tre orterna. I en jämförelse mellan

⁸³ *Unga vuxnas boende i Malmö och Lund 2003 och 2009*. Hyresgästföreningen 2009

⁸⁴ Ibid.

⁸⁵ *Bostadsmarknadsenkäten 2009*

⁸⁶ Ibid.

de tre orterna framkommer att studenterna i Lund är de som flyttar mest. Den genomsnittliga studenten i Lund har bytt bostad 1,4 gånger, enligt undersökningen. Andelen studenter i Lund som angett att bostadssituationen har medfört problem är 19%. I Lund är det fler studenter som bor i studentrum än vad som bor i studentlägenhet. Studenternas sammanfattande omdöme om sitt nuvarande boende är positivt. Hela 85% av de tillfrågade studenterna är nöjda med sin nuvarande bostadssituation.⁸⁷

Om man analyserar det sammanfattande omdömet som studenterna ger om sin bostadssituation kan studenternas positiva inställning till den nuvarande bostadssituationen ha med förväntningar att göra. Kanske var förväntningarna på boendet inte så höga inför flytten och att situationen i dagsläget därför är positiv i förhållande till förväntningarna.

4.8 Äldre

Äldre personer flyttar mer sällan än yngre personer. De flesta som flyttar byter till annan bostad i närheten medan endast ett fåtal flyttar utanför kommunen. Detta är dock ett mönster som kan komma att ändras i framtiden. En vanlig orsak till att äldre personer flyttar är förändrade familjeförhållanden, vanligtvis att maken eller maken har gått bort. Möjligheten att flytta beror på om det finns tillgängliga bostäder till rimlig kostnad på den ort de bor och om de har möjlighet att hyra eller köpa en bostad.

I år anger 19 kommuner att det råder brist på bostäder för medelålders och äldre. Detta är en minskning i förhållande till förra årets enkät där 29 kommuner angav att det rådde brist på bostäder för just medelålders och äldre.⁸⁸

Tabell 8 Bedömningar av behovet av särskilt boende för äldre (enligt SoL)⁸⁹

Kommunens bedömning	Antal kommuner
Behovet täckt. Ingen utbyggnad behövs under de närmaste åren	13
Räknar med att täcka behovet genom planerad utbyggnad de närmaste åren	12
Brist - även efter eventuell planerad utbyggnad de närmaste åren	5
Brist - även på 5 års sikt	2
Överskott på bostäder i särskilda boendeformer	1

21 kommuner i Skåne anger i årets bostadsmarknadsenkät att det kommer att byggas seniorbostäder eller liknande (bostäder som riktar sig till äldre, men som inte kommer att förutsätta ett biståndsbeslut enligt SoL) under de närmaste två åren.

⁸⁷ *Bostadsundersökning bland studenter i Uppsala, Lund och Helsingborg*. Lund och Uppsala Studentkårer, ARS Research AB 2008.

⁸⁸ *Bostadsmarknadsenkäten 2009*

⁸⁹ Ibid.

Utmaningar kapitel 4

- Hyresrätter efterfrågas av många grupper, men byggs i liten utsträckning. Flyktingar, ekonomiskt svaga hushåll, äldre och unga drabbas hårt av den brist som finns på hyresrätter. Det ligger en stor utmaning i att försörja dessa grupper med passande bostäder.
- Flyktingar behöver bostäder och det är inte alla kommuner som väljer att ta emot flyktingar. Ett mottagande av flyktingar i en allt för snäv geografisk omkrets bidrar till segregation.
- Vad är ett utsatt område och hur hanterar vi utvecklingen i dessa? Detta är en viktig fråga för att rätt insatser skall kunna sättas in i tid och ha en bra effekt.

5. Det strategiska arbetet med boendefrågorna

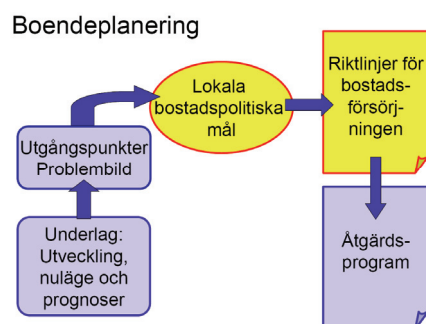
Idag ställs stora krav på kommunernas planering. Den ökande befolkningen och de snabba förändringarna på marknaden ställer stora krav på god kommunal planering. Kommunen har ett ansvar för att alla medborgare bor bra samtidigt som marknadskrafterna till stor del styr för vem och vilka bostäder som byggs. Bostadsfrågan är komplex och påverkar flera andra frågor av kommunalt intresse. Att planera för bostäder är en viktig del i kommunens strategiska planering. En aktiv boendeplanering är ett viktigt instrument för kommunen då det ger en bättre möjlighet att tillgodose medborgarnas behov och efterfrågan på bostäder i livets olika skeden.

Kommunerna bedömer att det behövs byggas fler hyresrätter. Ändå har det länge varit så att det främst planerats för bostadsrätter. Kommunerna har fem instrument att använda för att påverka bostadsbyggandet. Dessa är bostadsförsörjningsriktlinjerna, markanvisning, exploateringsavtal, allmännyttan samt förmedling av bostäder. Det är kommunerna som genom planmonopolet planerar och i lågkonjunktur torde det vara enklare att få till stånd ett ökat byggande av hyresrätter. Kommunen sätter förutsättningarna för marknaden.

5.1 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. Figur 19 nedan illustrerar hur de olika stegen i att ta fram bostadsförsörjningsriktlinjer kan hänga samman.

Figur 19 Viktiga steg i boendeplaneringen⁹⁰



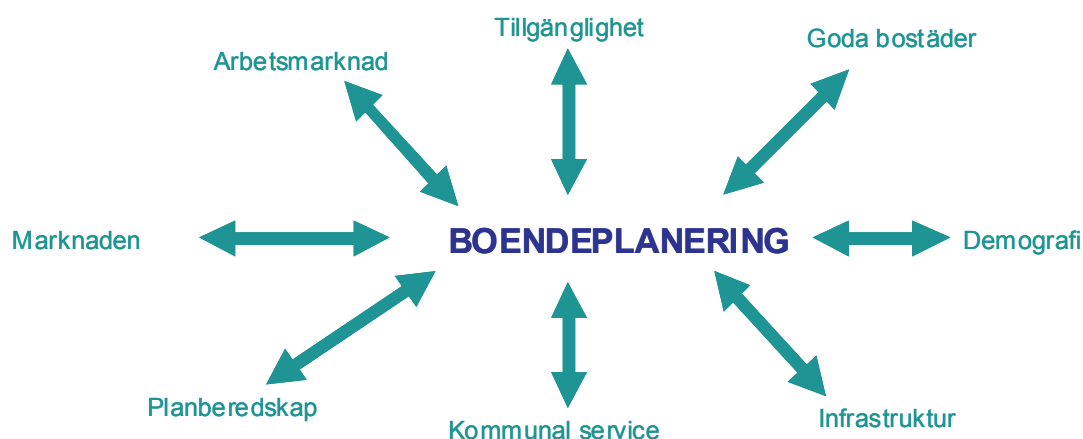
⁹⁰ Boendeplanering – en strategisk fråga för kommunen. Boverket 2006.

5.2 Boendeplanering i praktiken

En bra boendeplanering och ett lyckat arbete med bostadsförsörjningsriktlinjer kräver omvärldskunskap och omvärldsbevakning. En viktig utgångspunkt i arbetet med bostadsförsörjningsriktlinjerna är statistik kring befolkningssammansättningen samt befolkningsprognoser. Det är också viktigt att kommunen har kunskap om det befintliga bostadsbeståndet. Andra viktiga underlag är sysselsättningsprognoser, pendlingsstudier, studier av flyttmönster och efterfrågeanalyser. Det är även viktigt att underlaget visar på utvecklingen i kommunen men också på utvecklingen i delregionen och regionen som helhet.

Den kommunala översiktsplanen är också ett viktigt underlag för arbetet med bostadsförsörjningsriktlinjer. Översiktsplaner och fördjupningar av översiktsplanen kan vara en bra utgångspunkt i arbetet med riktlinjerna och riktlinjerna kan i sin tur tillföra fakta och underlag till arbetet med översiktsplaneringen.

Figur 20 Boendeplaneringens komplexitet



Riktlinjerna för bostadsförsörjning skall klargöra kommunens bostadspolitiska ambitioner. Arbetet med riktlinjerna bör ske genom diskussioner mellan olika förvaltningar inom kommunen. Detta då bostadsfrågornas komplexitet kräver ett informationsutbyte med flera olika sektorer. I de flesta kommuner i Skåne sker ett samarbete över flera förvaltningar när det gäller planeringen för bostadsförsörjningen. Det vanligaste är att samarbetet sker i arbetsgrupper med tjänstemän men även grupper med förtroendevalda i berörda nämnder och/eller grupper med berörda förvaltningschefer samarbetar kring bostadsförsörjningsfrågor. Det är också bra om det i arbetet med riktlinjer förs en dialog med fastighetsägare, byggherrar och andra viktiga aktörer på bostadsmarknaden. Arbetet med bostadsförsörjning kräver dessutom kunskaper om hur grannkommunerna arbetar i

frågan. Enligt årets bostadsmarknadsenkät samrådde nio kommuner med någon annan kommun om bostadsförsörjningsplaneringen.

Den årligen återkommande bostadsmarknadsenkäten som Boverket och Länsstyrelsen ger ut och som alla kommuner besvarar kan vara en bra utgångspunkt för arbetet med riktlinjerna. De samlade enkätsvaren ger en bra bild av de lokala och regionala bostadsmarknaderna i Skåne. Genom enkäten öppnas också möjligheten för kommunerna att göra kommunala och mellankommunala analyser över bostadsmarknaden och dess förändring. Då enkäten är årligen återkommande finns det också möjligheter att studera bostadsutvecklingen över tid.

Det är viktigt att det aktuella bostadsbeståndet i kommunen studeras och redovisas. Fördelningen mellan olika upplåtelseformer bör också studeras och likaså om det råder brist eller överskott på en viss typ av bostäder. Särskilda boendeformer bör också kartläggas. Vilka typer av särskilt boende som finns i kommunen och hur det behovet kan komma att se ut i framtiden, är viktigt att klargöra.

Meningen är att de kommunala riktlinjerna skall mynna ut i ett åtgärdsprogram eller en strategi för hur bostadsförsörjningen i kommunen skall hanteras i framtiden. Det är dessutom bra om riktlinjerna pekar på vilka åtgärder som bör sättas in med tanke på de möjligheter och utmaningar som framkommit under arbetets gång.

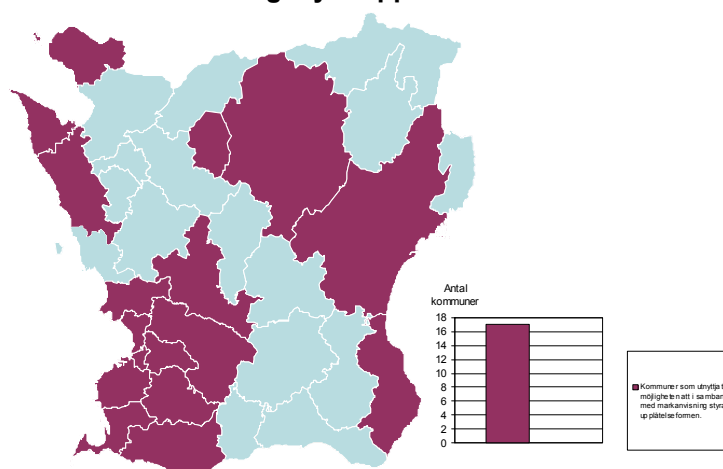
5.3 Planeringsredskap

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 gör att de 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 17 av de skånska kommunerna under de senaste två åren.⁹¹

⁹¹ *Bostadsmarknadsenkäten 2009*

Figur 21 Kommuner som under de senaste två åren utnyttjat möjligheten att i samband med markanvisning styra upplåtelseformen



5.4 Kommunernas arbete med bostadsförsörjningsriktlinjer

Lagen om bostadsförsörjning innehåller inga formkrav eller sanktioner. Lagen anger inte heller om riktlinjerna ska finnas i den kommunala översiktsplanen eller som ett särskilt dokument. En fördel med att inkludera riktlinjerna i översiktsplanen är den demokratiska förankring som sker i översiktsplaneprocessen. Det ger dock ofta bostadsförsörjningsfrågorna en ökad tyngd om de återfinns i ett eget dokument med invånarnas behov och efterfrågan som utgångspunkt.

Sammantaget lever inte de Skånska kommunerna upp till kraven enligt lagen om bostadsförsörjning. På frågan ”Har kommunfullmäktige antagit riktlinjer för bostadsförsörjning?” svarade 14 kommuner ja. Av dessa är det endast åtta kommuner som har ett antaget dokument från mandatperioden 2006-2010. Av de 14 kommuner som svarat att de har antagit riktlinjer för bostadsförsörjning är det fyra kommuner som har placerat dem i översiktsplanen och tio kommuner som anger att de placerats i ett särskilt program eller plan för boendefrågor.⁹²

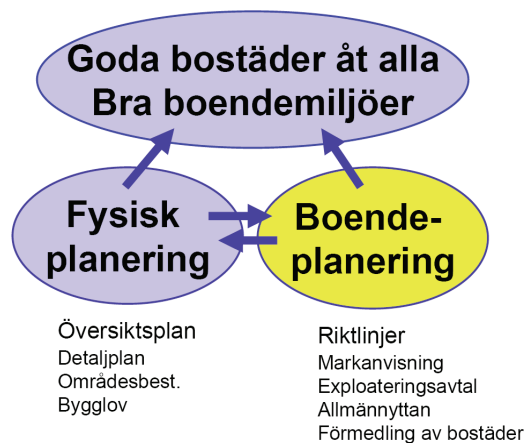
Länsstyrelsen har tagit del av de bostadsförsörjningsprogram som inkommit från kommunerna. Programmen varierar i kvalitet, utförande och omfattning. Få kommuner tar upp strategiska boendefrågor och fokus ligger istället främst på den fysiska utbyggnaden. Det finns stor utvecklingspotential vad gäller

⁹² Bostadsmarknadsenkäten 2009

bostadsförsörjningsriktlinjerna i de flesta kommuner och Länsstyrelsen följer med intresse hur kommunerna arbetar.

Ett problem är att många kommuner saknar aktuella översiktsplaner vilket kan bidra till att riktlinjerna saknar reell anknytning till den faktiska exploateringen. Figuren nedan visar hur Boverket ser på planinstrumentens samverkan för att nå målet om bra boendemiljöer och goda bostäder åt alla.

Figur 22 Planeringsinstrumentens samverkan⁹³



En brist i kommunernas arbete med bostadsfrågan är avsaknaden av samarbete med de "mjuka förvaltningarna". För att kunna möta de demografiska utmaningar som finns i många kommuner krävs att man knyter denna till övrig utveckling och då krävs kunskaper som kan inhämtas från skolkontor, barn- och äldreomsorg, socialförvaltning och fritidsnämnd.

⁹³ *Boendeplanering - en strategisk fråga för kommunen.* Boverket 2006

Tabell 9 Antal kommuner som samarbetar över förvaltningsgränser⁹⁴

	Antal kommuner
Kommunledning/Kommunstyrelse eller motsv.	26
Stadsbyggnadskontoret/Byggnadsnämnden eller motsv.	26
Fastighetskontor/Fastighetsnämnden eller motsv.	18
Skolkontoret/Skolnämnden eller motsv.	17
Äldreomsorgen/Äldreomsorgsnämnden eller motsv.	17
Barnomsorgen/Barnomsorgsnämnden eller motsv.	15
Socialförvaltningen/Socialnämnden eller motsv.	15
Kultur och Fritid/Fritidsnämnden eller motsv.	12
Eventuella andra förvaltningar eller nämnder	10

Svaren i årets enkät påminner mycket om svaren i förra årets enkät gällande samarbetet över förvaltningsgränserna. Inga större förändringar i samarbetet kan observeras.

Regeringen uttalar ett ökat fokus på de kommunala riktlinjerna för bostadsförsörjning. Enligt 2009 års regleringsbrev har Länsstyrelsen särskilt att bevaka hur lagen om riktlinjer för bostadsförsörjning efterlevs i kommunerna.

⁹⁴ Bostadsmarknadsenkäten 2009

Utmaningar kap 5

- De skånska kommunerna måste bli bättre på att leva upp till kraven enligt lagen om bostadsförsörjning. Detta innebär bland annat att ett kommunalt bostadsförsörjningsprogram skall vara antaget under varje mandatperiod.
- Bristerna gällande samarbete med ”de mjuka förvaltningarna” i boendeplaneringen bör åtgärdas. Boendefrågans komplexitet kräver att fler förvaltningar ingår i utarbetandet av riktlinjer för bostadsförsörjning.
- Det mellankommunala samarbetet kring boendefrågorna bör öka. Det krävs ett vidgat perspektiv för att kunna erbjuda de former av bostäder som behövs och efterfrågas av existerande och inflyttande befolkning.

Aktuella samhällsplaneringsprojekt inom Länsstyrelsen

Bostadsläget i Öresundsregionen

Öresundsregionen utgör sedan Öresundsbron's öppnande en allt mer integrerad bostadsmarknad, men kunskapsutbytet mellan bostadsmarknadens aktörer på respektive sida är fortfarande litet. Det försvårar arbetet med att planera för en väl fungerande bostadsmarknad i Öresund. För att råda bot på detta driver Länsstyrelsen i samarbete med Tillväxtverket (tidigare Nutek) projektet "Bostadsläget i Öresundsregionen".

Bostadsfrågan är tätt knuten till befolkningsutveckling, demografiska förändringar, infrastrukturen och inte minst arbetsmarknaden. För pendlingsregionerna Malmö-Lund och Köpenhamn är sambandet tydligt, men samarbete och kunskapsutbyte specifikt för bostadsfrågan på ett konkret och nära plan aktörerna emellan saknas. För att kunna öka bostadsbyggandet i regionen och därmed behålla förutsättningarna för tillväxt krävs en betoning av bostadens roll i tillväxtsammanhang. Det krävs också att man får en klar bild av likheter, skillnader och att man ser förutsättningar för planering, boende och byggande på båda sidor om Öresund. Slutseminariet i projektet är öppet för alla intresserade och äger rum den 9 september klockan 9-13.⁹⁵

Tryggt och jämnt

Regeringen har gett Boverket i uppdrag att tillsammans med Länsstyrelsen stödja ett konkret utvecklingsarbete för att stärka tryggheten i stads- och tätortsmiljöer ur ett jämställdhetsperspektiv. Uppdraget är en del i regeringens handlingsplan för att bekämpa mäns våld mot kvinnor, hedersrelaterat våld och förtryck samt våld i samkönade relationer. Projekten ska ha ett jämställdhetsperspektiv, det vill säga främja mäns och kvinnors lika möjligheter att använda sig av och röra sig i det offentliga rummet. Stöd kan ges dels till strategiska och metodutvecklande åtgärder, dels till fysiska åtgärder i stadsmiljön.

- Första ansökningstillfället: Senast den 31 mars 2009. Beslut fattas före den 1 juli 2009.

- Andra ansökningstillfället: Senast den 1 oktober 2009. Beslut fattas före den 1 februari 2010.

Mer information om stödet finns under Samhällsplanering på Länsstyrelsen i Skåne läns hemsida (www.lansstyrelsen.se/skane).

⁹⁵ <http://www.lansstyrelsen.se/skane/amnen/Boende/Bostadslaget/>

Stationsnära läge

Projektet "Stationsnära läge" är ett sätt att arbeta för ett minskat transportbehov. Frågan hur stationsnära lägen kan utvecklas diskuteras i detta samarbetsprojekt mellan Länsstyrelsen, Vägverket, Banverket, Region Skåne och Skånetrafiken. För att öka resandet med kollektivtrafik är även lokaliseringen av arbetsplatser nära stationer avgörande.

Hållbara städer

Delegationen för hållbara städer är tillsatt av regeringen och har i uppdrag att fördela 340 miljoner kronor under åren 2009 och 2010. Satsningen ska bidra till att skapa nya svenska skyltfönster för klimatvänligt byggande med miljöteknik och avancerad planering. I samarbete med kommuner, marknadens aktörer och andra parter ska Delegationen stimulera arbetet med att skapa attraktiva och ekologiskt, socialt och ekonomiskt hållbara stadsmiljöer. Dessa ska vara förebilder för hållbar stadsplanering och tillämpad miljöteknik. Det är framför allt ny- och ombyggnadsåtgärder i stadsdelar, bostadsområden och kvarter som kan få stöd. Länsstyrelsen har i första hand vänt sig till västskånska aktörer med tillväxtkraft och goda miljöinitiativ för att undersöka behovet och möjligheterna av skånsk samordning. Avsikten är också att under arbetets gång ha ett forum för kunskaps- och idéutbyte mellan de deltagande aktörerna. Forumet kan användas inför och under genomförandet av respektive projekt.⁹⁶

⁹⁶

http://www.lansstyrelsen.se/skane/amnen/Samhallsplanering/Hallbar_utveckling/Hallbara_stader/

Referenslista

- Andersson et al (2007): *Segregationens dynamik och planeringens möjligheter. En studie av bostadsmarknad och flyttningar i Malmö regionen.*
- Boverket (2002): *Bostadsmarknaden i Skåne – behov, strategier och utvecklingsmöjligheter.*
- Boverket (2006): *Boendeplanering – en strategisk fråga för kommunen.*
- Boverket (2007): *Någonstans att bo.*
- Boverket (2008): *Första bostaden – Ungdomars möjligheter på bostadsmarknaden i storstadsområdena.*
- Boverket mars (2009): *Boverkets indikatorer.*
- Hyresgästföreningen (2009): *Unga vuxnas boende i Malmö och Lund 2003 och 2009.*
- Länsstyrelsen i Skåne län (2008): *Det byggs för lite och det som byggs är fel.*
- Länsstyrelsen i Skåne län (2008): *Sammanställning av Länsstyrelsens kommundialoger nov/dec 2008.*
- Lund och Uppsala Studentkårer, ARS Research AB (2008): *Bostadsundersökning bland studenter i Uppsala, Lund och Helsingborg.*
- Nutek (2007): *Bostadsmarknad och ekonomisk tillväxt.*
- Region Skåne (2008): *Hur har det gått i Skåne 2008?*
- Region Skåne (2008): *Systemanalys för infrastrukturen i Skåne.*
- Region Skåne: *Fakta om Skåne 2008/2009.*
- Region Skåne (koncernkontoret) (2009): *Befolkningsutvecklingen i Skåne år 2008.*
- Sveriges Kommuner och Landsting (2008): *Pendlare utan gränser – en studie om pendling och regionförstoring.*
- Trivector (2007): *Resvanor Syd 2007- sammanställning av resultatet.*
- Öhrlings PricewaterhouseCoopers (2009): *ESS i Lund – Effekter på regional utveckling.*
- Öresundsbarometern Nr 15 2008.

Internet:

Boverket:

www.boverket.se

<http://www.boverket.se/Boende/Om-boende/Allmannyttan/>

Länsstyrelsen i Skåne län:

www.lansstyrelsen.se/skane

http://www.lansstyrelsen.se/skane/amnen/Samhallsplanering/Hallbar_utveckling/Hallbara_stader/

<http://www.lansstyrelsen.se/skane/amnen/Boende/Bostadslaget/>

Malmö Stad:

<http://www.malmo.se/boplatssyd>

Regeringen:

www.regeringen.se

Statens bostadskreditnämnd:

<http://www.bkn.se/upload/Förvärvsgarantier/Forvarvsgarantier%202008.pdf>

<http://www.bkn.se/upload/Presentationer/Kommunala%20hyresgarantier%202007>

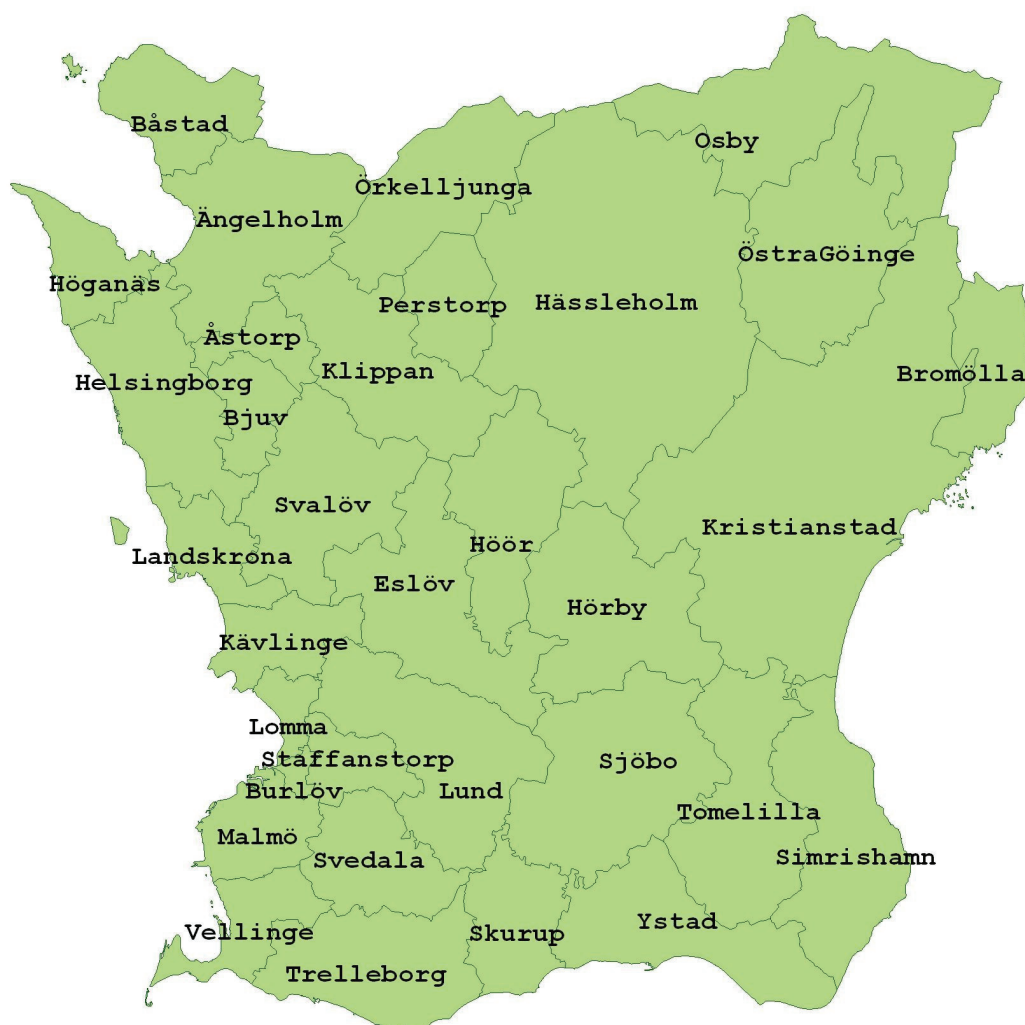
Statistiska centralbyrån:

www.scb.se

Tendens Öresund

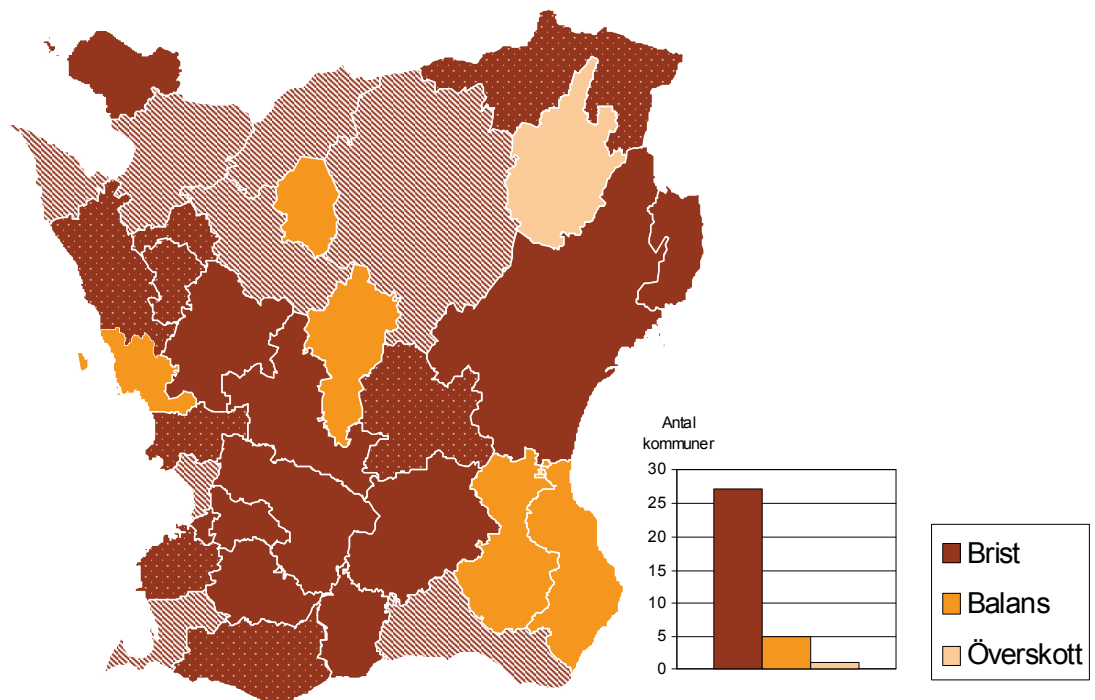
www.tendensoresund.org

Bilaga 1. Skånes kommuner



Bilaga 2 Förväntade förändringar i bostadsmarknadsläget under 2009-2010.

Kommuner som är streckade har angett i årets bostadsmarknadsenkät att de bedömer att bostadsbristen minskar under 2009-2010. Kommuner som är prickade har angett att bostadsbristen förväntas uppstå/öka under 2009-2010.



Bostadsmarknadsanalys 2009 Skåne län tar upp bostads-situationen i länet utifrån en mängd aspekter. Rapporten ger inledningsvis en bild av bostadsmarknadsläget, bostadsbeståndet och bostadsbyggnationen för att därefter ta upp befolknings-utveckling, pendling och näringsliv, situationen för olika grupper på bostadsmarknaden och bostadsförsörjningsplanering.