



Länsstyrelsen
Skåne

Bostadsmarknadsanalys för Skåne 2014

– Rösten från andra sidan planket



Titel: Bostadsmarknadsanalys för Skåne 2014 – Rösten från andra sidan planket

Utgiven av: Länsstyrelsen Skåne

Styrgrupp: Peter Cavala (samhällsbyggnadsdirektör), Elisabet Weber (länsarkitekt), Gunvor Landqvist (socialdirektör), Mats Riddersporre (kulturmiljödirektör)

Författare: Stina Westlin, enheten för samhällplanering

Copyright: Länsstyrelsen Skåne

Diarienummer: 400-12815-14

ISBN 978-91-87423-49-9

Rapportnummer: 2014:10

Layout: Stina Westlin

Tryck: Länsstyrelsen Skåne

Utgivningsår: 2014 - Andra upplagan

Omslagsbild: Niva Westlin Dahl

Foto: Stina Westlin (De foton som påbörjar varje kapitel är tagna på Eslövs leksaksmuseum)

Nyckelord: Bostadsmarknad

Bostadsmarknadsanalys för Skåne 2014

- Rösten från andra sidan planket



Citat

"Quot homines, tot sententiae" – "Så många människor, så många åsikter"

Publius Terentius Afer (Terence), romersk pjäsförfattare (195-159 f.Kr)

Förord

Bostadsmarknaden - en marknad med många röster...

Skåne är en attraktiv och dynamisk del av Sverige, med en viktig roll som port till Sverige och till kontinenten. Skåne är redan idag en mångkulturell mötesplats med potential att bli en kreativ smältdegel av människor, forskning och innovativa företag från hela världen. Att kunna tillfredsställa människors och företags behov av bra bostäder är en grundförutsättning för samhällets tillväxt och medborgarnas välfärd.

Nyckeln till det goda boendet är att kunna erbjuda bra bostäder samt fungerande städer och landsbygd, där önskemålen om trygghet, standard, service, läge, tillgänglighet och ett rikt kulturutbud uppfylls. Boendepanering handlar om att långsiktigt planera för bra bostäder och goda boendemiljöer för alla medborgare utifrån deras behov. Kommunernas ansvar att hantera dessa frågor har förtydligats i den nyligen reviderade *Lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar* och i ändringarna av *Plan- och bygglagens (2010:900)* andra och tredje kapitel. Det nya är att kommunerna i sin översiktsplan ska redovisa hur kommunen avser tillgodose det långsiktiga behovet av bostäder som grundar sig på kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning. Länsstyrelsens roll har i och med lagförändringarna stärkts och tydliggjorts, att ta fram planeringsunderlag, ge råd och stöd samt att medverka till att det sker en mellankommunal samordning.

Skånes bostadsmarknad har under de senast tio åren präglats av brist på vissa typer av bostäder i vissa lägen. Ambitionen om ”en bostad för alla” har blivit allt svårare att uppnå. Skånes befolkning ökar med cirka 10 000 invånare per år, vilket innebär att det behöver tillföras ytterligare 5 000 bostäder per år till Skånes bostadsbestånd för att möta behovet, det vill säga nästan dubbelt så mycket som det byggs idag. Framförallt råder det brist på hyresrätter i våra större städer. Det begränsar rörligheten på bostadsmarknaden och slår hårt mot de socioekonomiskt svaga grupperna. Det är många olika faktorer som ligger till

Skåne i juni 2014



Margareta Pålsson
Landshövding i Skåne län



Elisabet Weber
Länsarkitekt i Skåne län

grund för den bostadsmarknad vi har idag. Enligt de skånska kommunerna är det främst ekonomiska förutsättningar och marknaden som är orsaken.

Året som gått har kännetecknats av ett ökat intresse hos de berörda aktörerna att delta i debatten om hur bostadsbristen kan lösas. Röster har höjts från kommuner, byggbranschen och intresseorganisationer, samtidigt som regeringen haft ambitionen att ”vända på varje sten” för att hitta lösningar. En av de viktigaste slutsatserna är att det inte finns en universallösning på bostadsbristen, då förutsättningarna i Sveriges och i Skånes olika hörn skiljer sig väsentligt åt från varandra. Frågan är platsspecifik, men utmaningen är att hantera bostadsbristen i ett större delregionalt perspektiv. Syftet med denna rapport är att ge en aktuell regional bild av läget på bostadsmarknaden i Skåne, men också att belysa bredden på bostadsproblematiken och den diskussion som förts under året.

Vi vill rikta ett varmt tack till alla kommuner som besvarat årets bostadsmarknadsenkät. Likaså vill vi tacka de som medverkat internt på Länsstyrelsen Skåne vid framtagandet av rapporten. En stor del av uppgifterna i rapporten är hämtade från Boverkets bostadsmarknadsenkät där Länsstyrelsen Skåne har ansvarat för insamlingen av svaren. Bakgrundsfakta bygger även på statistik från framför allt Statistiska centralbyrån.

Vi hoppas att bostadsmarknadsanalysen för Skåne 2014 ska ge kommunerna i Skåne inspiration att aktivt arbeta vidare med bostadsfrågor och planering, att utveckla sitt arbete med riktlinjer för bostadsförsörjningen samt att se kommunen som en del i en större region. Vi hoppas också att rapporten ska bidra till fortsatta konstruktiva samtal mellan alla parter, samtal som leder fram till kreativa förslag på vad som kan göras för att få en bättre fungerande bostadsmarknad i Skåne län.

Innehållsförteckning

| | | | |
|--|-----------|--|-----------|
| FÖRORD | 5 | 5. Bostadsunderskott | 50 |
| 1. Inledning | 7 | - <i>Finns det bostäder för alla i Skåne?</i> | |
| - <i>Bostadsmarknadsanalys för Skåne 2013/2014</i> | | 5.1 Underskott på bostäder drabbar många samhällsgrupper | 51 |
| 1.1 Sammanfattning | 8 | 5.2 Unga vuxna och studenter vill ha bostad nu | 53 |
| 1.2 Bostadsmarknadsbarometer för Skåne 2013 | 12 | 5.3 Ökad hemlöshet trots insatser | 56 |
| 1.3 Om rapporten | 14 | 5.4 Nyanlända flyktingar har svårt att få ett eget boende | 60 |
| 2. Demografi | 16 | 5.5 Sämre bostadsläge för personer med funktionsnedsättning | 63 |
| - <i>Vem bor i länet, vem flyttar in och vem flyttar ut?</i> | | 5.6 Fler flexibla boendeformer behövs för en åldrande befolkning | 64 |
| 2.1 Skånes befolkning ökar | 17 | 6. Röster | 67 |
| 2.2 Skåne har en tilltagande total nettoinflyttning | 18 | - <i>Vad säger olika röster på bostadsmarknaden?</i> | |
| 2.3 Åldersstrukturen förändras markant | 20 | 6.1 Bostadsdebatten – "Rösten från andra sidan planket" | 68 |
| 3. Arbetsmarknad | 21 | 6.2 Statens och Länsstyrelsens röst | 74 |
| - <i>Hur påverkas bostadsmarknaden av arbetsmarknaden och tvärtom?</i> | | 6.3 Regionens röst | 75 |
| 3.1 Tillgång på bostäder är en förutsättning för företags etableringar, arbetstillfällen och tillväxt. | 22 | 6.4 Kommunernas röst | 76 |
| 3.2 Sysselsättningsgraden får effekter på bostadsmarknaden | 22 | 6.5 Byggherrarnas röst | 77 |
| 3.3 Utbildning är nyckeln till ett framtida jobb och inkomst | 24 | 6.6 Finansiärernas röst | 78 |
| 3.4 Inkomsten påverkar möjligheten att få och behålla en bostad | 24 | 6.7 De bostadssökande ungdomarnas röst | 79 |
| 3.5 God tillgänglighet ger möjlighet till pendling och distans- arbete | 26 | 7. Verkstad | 80 |
| 4. Bostadsmarknad | 28 | - <i>Vem gör vad på bostadsmarknaden?</i> | |
| - <i>Hur utvecklas bostadsmarknaden i Skåne?</i> | | 7.1 Kommunerna – Har planmonopolet och verktygen | 81 |
| 4.1 Stora svängningar har präglat bostadsbyggandet i Skåne de senaste 50 åren | 29 | 7.2 Länsstyrelsen – Ger råd, information och tar fram underlag | 88 |
| 4.2 Det befintliga bostadsbeståndet måste nyttjas bättre | 30 | 7.3 Regeringen – "Vänder på varje sten" | 91 |
| 4.3 Antalet kommuner som uppger underskott på bostäder ökar | 31 | 8. Referenser | 93 |
| 4.4 Bostadsbyggandet minskade | 34 | 8.1 Referenser | 94 |
| 4.5 Stora skillnader i förväntat och faktiskt byggande | 37 | 9. Bilagor | 95 |
| 4.6 Ekonomiska faktorer hindrar skåniskt bostadsbyggande | 39 | 9.1 Tabell över bostadsmarknadsläget per kommun | 96 |
| 4.7 Kommunerna ser främst ett behov av små hyresrätter | 44 | 9.2 Tabell över förväntat bostadsbyggande per kommun | 97 |
| 4.8 Kommunerna planerar bygga fler hyresrätter | 46 | 9.3 Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar | 98 |
| 4.9 Allmännyttans roll allt viktigare | 48 | 9.4 Förordning om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar | 99 |
| | | 9.5 Regeringens initiativ inom bostadsförsörjningsområdet | 100 |

1. | Inledning

– Bostadsmarknadsanalys för Skåne 2014



Sammanfattning kapitel 1

Rapporten "Bostadsmarknadsanalys för Skåne 2014" vänder sig till alla som är intresserade av bostadsmarknadens utveckling i ett kommunalt och regionalt perspektiv. Denna rapport belyser hur bostadsmarknaden såg ut i Skåne 2013. Innehåll, fakta och analyser baseras huvudsakligen på resultatet från Boverkets bostadsmarknadsenkät (BME) 2014.



Läs mer

Varför byggs det inte på detaljplanlagt mark i Skåne?

Länsstyrelsen Skåne
(2014)

1.1 Sammanfattning

En fungerande bostadsmarknad är en förutsättning för att kunna skapa ett attraktivt och långsikt hållbart Skåne – såväl ekonomiskt som socialt och ekologiskt. Det råder en obalans på bostadsmarknaden i Skåne och ett underskott på bostäder framförallt i de större städerna och högskoleorterna.

Det nationella bostadspolitiska målet är att skapa "en långsiktigt väl fungerande bostadsmarknad där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven". Kommunerna har enligt bostadsförsörjningslagen ett ansvar att "planera bostadsförsörjningen i syfte att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder". Trots högt satta ambitioner står många skåningar idag utan "rätt" bostad.

Hur många och vilken typ av bostäder måste skapas i Skåne för att möta behoven och efterfrågan hos en växande befolkning i förändring?

Skånes befolkning växer nu med cirka 10 000 invånare per år, det vill säga motsvarande städerna Lomma eller Svedala, och kurvan visar en uppåtgående trend. Befolkningstillväxten beror främst på en hög nettoinflyttning till länet från andra län och från utlandet. De som flyttar till Skåne är främst unga vuxna i 20-30-årsåldern som söker arbete, asyl eller vill läsa vid Skånes universitet eller högskolor. Alla inflyttare behöver någonstans att bo. Trenden just nu är att de flesta helst vill bo i städer och då särskilt i större städer.

I snart tio års tid har kommunernas svar i bostadsmarknadsenkäten (BME) visat att det råder brist på hyreslägenheter i Skåne, framförallt i centralorterna. Vi har med andra ord hunnit få en ackumulerad brist på bostäder i länet. På grund av bristen på bostäder blir många ungdomar ofrivilliga "mammos", flyktingar fastnar i Migrationsverkets boenden och vissa äldre tvingas bo kvar i icke anpassade bostäder trots funktionsnedsättning.

I år är det 20 av länets 33 kommuner som uppger att de har underskott på bostäder totalt sett i kommunen, vilket är en ökning med fyra kommuner sedan föregående år. Bostadsbyggandet i Skåne är historiskt lågt. Det byggdes drygt 2 800 bostäder 2013, men enligt prognoserna behöver det byggas runt 5 000 bostäder per år för att möta efterfrågan. Även om byggambitionen är hög hos kommuner och byggherrar, visar statistiken att antalet faktiskt färdigställda lägenheter är långt under det förväntade. Frågan är varför?

Vad hindrar bostadsbyggandet i Skåne?

En lång och utdragen lågkonjunktur har satt sina spår, även på bostadsbyggandet i Skåne. Enligt BME är det främst ekonomiska faktorer som ligger till grund för att det inte byggs mer, d.v.s. höga produktionskostnader, hårda lånevillkor och svag inkomstutveckling hos hushållen. Byggherrarna anser i en nyligen framtagen rapport "Varför byggs det inte på detaljplanlagt mark i Skåne?" att kunderna saknas.

Vem bygger vi bostäder för?

Det är dyrt att bygga bostäder idag. Man säger att det byggs ett nytt "miljonärsprogram" för den grupp som har råd att betala vad det kostar, det vill säga de bättre bemedlade och den nya "kreativa klassen". Huvudelen av de som flyttar till länet och de som är i behov av en bostad är enligt statistiken dock unga vuxna och personer med begränsade ekonomiska resurser. Då bostadskunderna inte har råd att köpa de bostäder som byggs, avvaktar byggherrarna med att bygga fler bostäder. Detta är naturligt då byggföretagen är vinstdrivna företag som måste få ekonomin i byggprojekten att gå ihop. Marknaden löser därmed inte problemet med att skapa bostäder till de grupper i samhället som är mindre bemedlade och har särskilda behov.

Allt fler skåningar hamnar i gruppen som söker små och billiga hyresrätter för att överhuvudtaget få tak över huvudet. Det är ungdomar med låg utbildning, ensamkommande barn, nyanlända

med svag ekonomi, skilsmässofamiljer, funktionsnedsatta och äldre. Allt tyder på att denna grupp kommer att fortsätta växa de närmaste åren. Den kommunala allmännyttan har i detta sammanhang en viktig roll att spela. Trots det, är det flera kommuner i Skåne som väljer att sälja ut delar av sitt allmännyttiga bostadsbestånd.

Om det inte byggs tillräckligt med bostäder som möter behovet och efterfrågan – vad gör vi då?

Blickarna riktas per automatik mot det befintliga bostadsbeståndet som kan utgöra en "quick fix" för att lösa bostadsbristen. Regeringen har under mandatperioden tagit initiativ till många reformer, där en bättre fungerande andrahandsmarknad är en av grundpelarna.

Att bygga om och renovera befintliga lokaler, bostäder och vindar är ett annat sätt att skapa fler bostäder i det befintliga bostadsbeståndet. "Renoviction" eller "renovräk" och "gentrifiering" är dock fenomen som lätt kan uppstå som en bieffekt till denna omvandlingsprocess. Ombyggnad och renovering av det befintliga beståndet är dyrt och leder i många fall till högre hyror och avgifter. Detta kan i sin tur leda till att hyresgästerna inte har råd att bo kvar i huset eller i området.

Att skapa flyttkedjor är ytterligare en metod för att tillgängliggöra "rätt" bostäder. För att metoden ska fungera krävs dock "luft i systemet". Omflyttningen ska bland annat ske genom att äldre flyttar från sina villor till mindre men mer bekväma boenden, likaså genom att medelklassen byter upp sig till ett större och dyrare boende, vilket ska frigöra fler små och billiga lägenheter på marknaden.

Vem tar ansvaret för att få fart på bostadsbyggandet i Skåne?

Många röster har höjts i bostadsdebatten. De pekar ut olika problem och ger förslag på hur bostadskrisen i Sverige ska lösas. Samtidigt vänder regeringen "på alla stenar". Kommuner och byggherrar i Skåne säger att de har gjort allt som står i deras makt för att öka bostadsbyggandet... så vem tar då ansvaret?

Det gemensamma målet är en långsiktigt hållbar bostadsutveckling i Skåne!

Det byggs för lite och det som byggs är fel. Därför är det nu viktigt att alla berörda aktörer tar ett gemensamt krafttag och utifrån sina möjligheter och ramar verkar för ett ökat bostadsbyggande av "rätt" bostäder i Skåne. Kommunerna måste satsa på intern och extern dialog, använda hela registret av sina verktyg samt se bostadsmarknaden i ett större delregionalt perspektiv. Byggherrarna och långivarna måste våga ta fler risker. Länsstyrelsen måste hjälpa till med råd, information, underlag och samordning. Regeringen måste fortsätta vända på "rätt stenar" och skapa långsiktiga spelregler på bostadsmarknaden som siktar mot en hållbar bostadsutveckling – såväl ur ett ekonomiskt som socialt och miljömässigt perspektiv.

Länsstyrelsen kvarstår vid följande uppmaningar som myntades 2010 inom projektet "Skåne bygger":

1. *Sätt bostadskonsumenter i fokus!*
2. *Utveckla det regionala perspektivet!*
3. *Verka för långsiktiga spelregler på bostadsmarknaden!*
4. *Stärk samverkan på alla plan!*



Läs mer

Skåne bygger
- Slutrapport

Länsstyrelsen Skåne
(2010)

➔ Sammanfattning av kommunernas utmaningar enligt denna rapport

Utmaning 1: *Sätt bostadskonsumenterna i fokus!*

- Sträva mot att uppnå det nationella bostadspolitiska målet om "en långsiktig väl fungerande bostadsmarknad där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven".
- Se till att *alla* samhällsgruppers behov beaktas i den kommunala bostadsplaneringen. Detta kan bl.a. ske genom att använda de kommunala verktygen: t.ex. att ha aktuella riktlinjer för bostadsförsörjningen som beskriver alla gruppers behov av bostäder i kommunen, formulera ägardirektivet till allmännyttan med målet att bidra med lägenheter för sociala ändamål m.m.
- Ta inte bara hänsyn till kommuninvånarnas behov i form av antal lägenheter och storlek på boendet i planeringen och byggandet av nya bostäder, utan också till bostadskundens betalningsförmåga.

Utmaning 2: *Utveckla det regionala perspektivet!*

- Lyft blicken och se bostadsbehovet i ett större delregionalt sammanhang. Alla kommuner delar såväl bostadsmarknad som arbetsmarknad med sina närmaste grannkommuner.

Utmaning 3: *Verka för långsiktiga spelregler på bostadsmarknaden!*

- Sträva mot att synliggöra, vara transparenta och ansvara för ett långsiktigt handlande i bostadsförsörjningsarbetet. Detta kan bl.a. ske genom att skapa en fungerande organisation kring bostadsförsörjningsfrågorna inom kommunen, formulera kommunala mål och anta kommunala riktlinjer för bostadsförsörjningen, väga in bostadsfrågorna i den kommunomfattande översiktsplanen, tydliggöra kommunens markpolitik för marknaden genom att anta en markpolicy, införa intresseregister för markanvisningar m.m.

Utmaning 4: *Stärk samverkan på alla plan!*

- Dialog och samverkan är centralt i planering för bostadsförsörjningen, såväl internt på kommunen som externt med andra aktörer som byggherrar, allmännyttan, privata fastighetsägare, entreprenörer, banker, mäklare, konsulter, intresseorganisationer, medborgare, med flera. Samverkan med grannkommuner och regionala aktörer ger en god bild av de faktorer som kan påverka den egna kommunens bostadsutveckling.

Bild

Vy över södra Malmö



➔ Länsstyrelsens utmaningar enligt denna rapport

- Att länsstyrelsen tillhandahåller relevanta kunskaps- och planeringsunderlag i syfte att stödja kommunerna i deras arbete med riktlinjer för bostadsförsörjning och med översiktsplanering.
- Att länsstyrelsen utvecklar sitt arbete att samordna kommunernas arbete med riktlinjer för bostadsförsörjning och med översiktsplanering.
- Att länsstyrelsen ger tydliga och samlade besked i tidiga skeden.



Läs mer

*Ökat bostadsbyggande
- delat ansvar*

SKL (2014)






1.2 | Bostadsmarknadsbarometer för Skåne 2013


Demografiska indikatorer 2013 ¹

| | | |
|------------------|--|--|
| Befolkningsmängd |  | Skånes befolkning ökade under 2013 till 1 274 069 personer. Befolkningsökningen under året uppgick till 10 981 personer, vilket kan jämföras med år 2012 då Skånes befolkning ökade med 10 155 personer. Befolkningsökningen blir allt större och ökade med drygt 8 procent mellan de två åren. |
| Födelsenetto |  | Av Skånes befolkningsökning 2013 utgjordes 3 523 personer av ett födelseöverskott (15 654 födda och 12 131 döda), jämfört med 3 375 personer 2012. Födelsenettet har ökat med drygt 4 procent mellan de två åren. |
| Flyttnetto |  | Totalt flyttnetto i Skåne år 2013 låg på 7 460 personer. Av dessa utgjorde 5 979 personer av ett flyttnetto gentemot länder utanför Sverige medan 1 481 utgjordes av ett flyttnetto mot andra delar av Sverige. År 2012 låg det totala flyttnettot på 6 743 personer (inrikes flyttnetto låg på 562 personer och utrikes flyttnettot låg på 6 181 personer. Flyttnettot har ökat med nästan 11 procent mellan de två åren. |

Arbetsmarknadsindikatorer 2013

| | | |
|-------------------------|--|---|
| Nystartade företag |  | Antalet nystartade företag i Skåne 2013 var 9 837 stycken. År 2012 var motsvarande siffra 9 648 stycken, det vill säga 189 färre. En ökning har skett med knappt 2 procent mellan de två åren. ² |
| Sysselsättningsgrad |  | Skåne hade en sysselsättningsgrad på 60 procent ³ av befolkningen i arbetsför ålder i slutet på 2013, vilket kan jämföras med 63,9 procent ⁴ 2012. En minskning har skett med nästan 4 procent mellan de två åren. |
| Arbetslöshetsgrad |  | Skåne hade en öppen arbetslöshet (inklusive personer i sysselsättningsprogram) på 7,8 procent ⁵ av befolkningen i slutet på 2013, vilket kan jämföras med 7,6 procent ⁶ i slutet av 2012. En ökning har skett med nästan 0,2 procent mellan de två åren. |
| Genomsnittslön/medellön |  | I Sverige låg medellönen för samtliga sektorer på 29 800 kronor per månad 2012. ⁷ Löneökningen för 2013 kommer troligen ligga på cirka 2,6 procent när utfallen blir definitiva. Även om medellönerna steg 2013 var lönepåslaget lägre än 2012. ⁸ |
| Lönepåslag |  | |
| Utbildningsnivå |  | Utav Skånes befolkning mellan 25-64 år har cirka 20 procent en 3-årig gymnasieutbildning och nästan en fjärdedel, 24,8 procent, en eftergymnasial utbildning som är tre år eller längre. Skåne ligger 2013 på i stort sett samma nivå som riksgenomsnittet. ⁹ Jämfört med motsvarande siffror för 2012 syns inga stora förändringar. ¹⁰ |

Konsumentindikatorer 2013

| | | |
|-------------------------------------|--|--|
| Bostadsbehov/ bostadsefterfrågan |  | I BME 2013/2014 uppger 20 kommuner i Skåne att det råder underskott på bostäder i kommunen. Det är en ökning med 4 kommuner sedan föregående år. Nästan samtliga kommuner, 32 av 33, uppger att det främst är små hyresrätter i storleken 1-3 rok som efterfrågas. ¹¹ |
|-------------------------------------|--|--|

1. SCB (2014): Statistikdatabasen: Befolkningsstatistik (2014-04-26)

2. Tillväxtanalys (2014): <http://www.tillvaxtanalys.se/sv/statistik/nystartade-foretag/nystartade-foretag/2014-05-07-nystartade-foretag-fjarde-kvartalet-2013.html> (2014-05-14)

3. Region Fakta (2013): <http://www.regionfakta.com/Skane-lan/Arbete/Arbetslosa-totalt/> (2014-03-19)

4. Länsstyrelsen Stockholm (2013): Läget i länet – arbetsmarknad och ekonomi

5. Regionfakta (2014): <http://www.regionfakta.com/Skane-lan/> (2014-03-19)

6. Region Skåne (2012): Konjunktur och arbetsmarknad



7. Medlingsinstitutet (2012): Genomsnittslöner 2012

8. Medlingsinstitutet (2013): <http://www.mi.se/lonestatistik/> (2014-04-26)





9. Regionfakta (2014): <http://www.regionfakta.com/Skane-lan/> (2014-03-19)

10. Region Skåne (2014): Databas Region Skåne - Befolkning (2012-12-31)





11. BME 2013/2014

| | | |
|--------------|---|---|
| Trångboddhet |  | Av de intervjuade männen och kvinnorna i "Folkhälsorapporten för Skåne 2013" uppgir cirka 3 procent att de är trångbodda. Andelen hushåll med trångboddhet är högst i den yngsta åldersgruppen (18-34 år) och lägst i den äldsta åldersgruppen (65-80 år). I gruppen 18-34 år syns en tydlig minskad upplevd trångboddhet från 2004 till 2008, men sedan sker en ökning igen fram till 2013. Övriga åldersgrupper har ett konstant lågt procenttal. ¹² |
| Hemlöshet |  | Hemlösheten i Skåne uppgick till 4 934 personer i Socialstyrelsens senaste nationella kartläggning 2011. ¹³ Rapporter och media ger efter 2011 olika nya bilder kring utvecklingen av antalet hemlösa i Skåne. I Helsingborg minskade till exempel antalet hemlösa under 2013. ¹⁴ |

Marknadsindikatorer 2013

| | | |
|---|---|---|
| Konjunktur |  | BNP-tillväxten i Sverige år 2013 blev högre än väntat. Jämfört med 2012 ökade BNP med 1,5 procent. ¹⁵ Under 2014 förväntas svensk ekonomi växa med ytterligare 2,6 procent. ¹⁶ |
| Räntor |  | Såväl reporäntan (0,75 procent) som tremånadersräntorna (2,6-2,7 procent) och femårsräntan (3,5 procent) ligger mycket lågt och sjönk under 2013 jämfört med 2012. ¹⁷ |
| Lönsamhet - "Tobins q" |  | Tobins q har minskat i Stor-Malmö från 1,12 (2011) till 1,10 år (2012). ¹⁸ En minskning har skett med 0,02 mellan de två åren. ¹⁸ (Läs mer om Tobins q och lönsamhet att bygga i kapitel 4.6) |
| Fastighetsspriser/ fastighetsprisindex |  | Fastighetsprisindex visar att priserna på bostäder i Skåne har sjunkit marginellt från en relativt hög nivå, från 2010 fram till 2013. Åren efter 2010 har fastighetspriserna varit stabila i de flesta län, förutom i Skåne. ¹⁹ |

Indikatorer för bostadsbyggandet 2013 (SCB 2013-12-31)

| | | |
|---|---|--|
| Antal beviljade bygglov |  | Antalet beviljade bygglov i Skåne uppgick 2013 till totalt 602 stycken, varav 540 var för bostadshus och 62 för fritidshus. Motsvarande siffror för 2012 var totalt 694 beviljade bygglov varav 626 var för bostadshus och 68 för fritidshus. En minskning har skett med nästan 13 procent mellan de två åren. ²⁰ |
| Ny bebyggelse |  | Antalet påbörjade lägenheter i nybyggda hus i Skåne uppgick under 2013 till totalt 2 870, varav 2 189 var i flerbostadshus och 681 var småhus. Motsvarande siffror för 2012 var totalt 3 039, varav 2 150 var i flerbostadshus och 889 var småhus. En minskning har skett med nära 6 procent mellan de två åren. ²¹ |
| Tillskott i det befintliga flerbostadsbeståndet genom ombyggnad |  | Under 2013 har 78 lägenheter tillkommit i Skåne genom ombyggnad inom flerbostadshusbeståndet, vilket är 51 fler än 2012 då 27 lägenheter tillkom på detta sätt. Det är framför allt hyresrätter som tillkommit. Det är en markant ökning som skett mellan de två åren, men det är fortfarande tal om förhållandevis få lägenheter. ²² |
| Minskning av antalet lägenheter genom rivning |  | Under 2013 minskade flerbostadsbeståndet i Skåne med 60 lägenheter genom rivning. Det rörde sig enbart om hyresrätter. Under 2012 revs inga lägenheter i Skåne. ²³ |

12. Region Skåne (2013): Folkhälsorapport 2013

13. Socialstyrelsen (2011): Hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden 2011

14. Helsingborgs stad (2013): Kartläggning av hemlöshet i Helsingborgs stad 2013

15. Ekonomifakta (2014): <http://www.ekonomifakta.se/sv/Fakta/Ekonomi/Tillvaxt/BNP---Sverige/> (2014-05-19)

16. Boverket (2014): Boverkets indikatorer april 2014

17. Boverket (2014): Boverkets indikatorer april 2014

18. Boverket (2014): Boverkets indikatorer april 2014

19. SCB (2014): Statistikatlas

20. SCB (2014): Statistikdatabasen: Boende, byggande och bebyggelse (2014-04-26)

21. SCB (2014): Statistikdatabasen: Boende, byggande och bebyggelse (2014-04-26)

22. SCB (2014): Statistikdatabasen: Boende, byggande och bebyggelse (2014-04-26)

23. SCB (2014): Statistikdatabasen: Boende, byggande och bebyggelse (2014-04-26)



Läs mer

Sammanställning av nationella mål, planer och program av betydelse för fysisk samhällsplanering.

Boverket (2011)

1.3 | Om rapporten

Bostadsmarknadsanalys 2013/2014

Länsstyrelserna har ett uppdrag att ta fram en skriftlig rapport där bostadsmarknaden i länet analyseras.²⁴ I rapporten ska även en uppföljning göras om kommunerna lever upp till sitt lagstadgade bostadsförsörjningsansvar och om länsstyrelsen har lämnat råd, information och underlag för kommunernas planering av bostadsförsörjningen.²⁵ Likaså ska rapporten redovisa och analysera hur samordningen av bostadsförsörjningsplaneringen hanterats såväl inom som mellan kommuner och regionalt.²⁶

Det är Boverket som ansvarar för att varje år ta fram den bostadsmarknadsenkät (BME) som skickas ut till Sveriges samtliga 290 kommuner. Boverket har inför årets utskick sett över enkätens upplägg och innehåll. Länsstyrelsens uppgift är att följa upp och

kvalitetssäkra enkätsvaren samt att sammanställa resultatet i en regional bostadsmarknadsanalys (BMA). Analysen överlämnas till Boverket senast den 15 juni varje år. Boverket tar i sin tur fram en nationell bostadsmarknadsanalys som omfattar hela Sverige. Denna rapport lämnas till regeringen.

Bostadsmarknadsanalysens innehåll baseras på kommunernas svar i bostadsmarknadsenkäten. Det är med andra ord kommunernas egna uppskattningar som ligger till grund för resultaten i enkäten. Det är oftast kommunledningskontoret, samhällsbyggnadsförvaltningen, miljöförvaltningen, socialförvaltningen och det kommunala bostadsbolaget som deltar i arbetet med att fylla i enkätens sex delar. Då det ännu inte finns ett enhetligt och standardiserat sätt för samtliga kommuner att inhämta information samt att tolka och bedöma kommunens situation, så finns det risk för att bilden av bostadsmarknaden i länet inte blir helt rättvisande. Enkäten utgör dock ett tillräckligt gott underlag för att se trender och förändringar på bostadsmarknaden över tid.

Reviderad lag om kommunernas bostadsförsörjningsansvar - En kort information

En reviderad *Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar* (BFL) trädde ikraft den 1 januari 2014. Ändringarna innebär bland annat ett ökat krav på att kommunen ska ha aktuella riktlinjer för bostadsförsörjningen. Innehållet i och processen för att ta fram kommunala riktlinjer preciseras i lagtexten.

Nytt är att kommunerna i riktlinjerna ska redovisa hur hänsyn har tagits till relevanta nationella och regionala mål, planer och program av betydelse för bostadsförsörjningen. Genom detta införs ett regionalt perspektiv i riktlinjerna. Om en kommuns riktlinjer inte innehåller denna information, ges regeringen möjlighet att förelägga kommunen att ta fram nya riktlinjer.

Länsstyrelsen, men också den aktör med ansvar för det regionala tillväxtarbetet i respektive län och andra regionala organ, ska ges möjlighet att yttra sig över kommunens planering av bostadsförsörjningen.

Bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet förs in i *Plan- och bygglagen (2010:900)*, som ett sådant allmänt intresse som kommunerna ska främja bland annat vid planläggning. I dessa sammanhang ska kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen vara ett vägledande underlag.

Läs mer Berörd lag och förordning finns med i denna rapportens bilaga 3 och 4.

Rapportens innehåll och läsanvisning

Länsstyrelsens bostadsmarknadsanalys utgör ett regionalt kunskapsunderlag om bostadssituationen i länet och hur bostadsmarknaden har utvecklats de senaste åren. I årets analys har extra fokus lagts på de röster som höjts i debatten från olika aktörer kring hur bostadsbristen i Sverige kan lösas. Rapporten försöker även trycka på sambanden mellan demografi, arbetsmarknad, kommunikationer och bostadsmarknad.

Rapporten inleds med en sammanfattning och en sammanfattande "Bostadsmarknadsbarometer 2013" (kapitel 1). Därefter följer en beskrivning av Skånes befolkningsutveckling (kapitel 2) och hur arbetsmarknaden ser ut idag (kapitel 3). Därefter redovisas hur bostadsmarknaden har sett ut och ser ut i Skåne (kapitel 4) och vilka grupper som behöver uppmärksammas särskilt vad gäller tillgång till bostäder (kapitel 5). Rapporten gör sedan en fördjupning och försöker ge en bild av den intensiva bostadsdebatt som präglat år 2013/2014. Sex olika aktörer får sedan möjlighet att göra sina röster hörda i var sin intervju. Rapporten avslutas med en beskrivning av kommunernas och länsstyrelsens uppdrag och verktyg inom bostadsförsörjningsområdet. Likaså ges en återrapportering till Boverket och regeringen enligt uppdrag i lag och förordning. En redovisning görs också av några centrala initiativ som regeringen tagit för att lösa bostadsbristen i Sverige (kapitel 7).

Genom rapporten redovisas och analyseras tydliga trender, tendenser och eventuella problem inom området. Kapitel 4 och 5 är uppbyggda efter principen 1. en inledande omvärldsbevakning (kapitel 5), 2. relevant statistik från BME 2014, 3. analys och 4. framtida utmaningar. Varje kapitel ska kunna läsas fristående, vilket innebär att vissa uppgifter därför kan återkomma i flera kapitel.

Bostadsmarknadsanalysen som inspiration och underlag

Rapporten vänder sig såväl till Boverket och regeringen som till olika berörda aktörer t.ex. kommuner, kommunala bostadsbolag, byggföretag med flera som är intresserade av och kan påverka bostadsmarknadens utveckling i Skåne. Svaren i enkäten brukar även efterfrågas av forskare, högskolor och universitet, bransch- och intresseorganisationer samt av media.

Boverket och Länsstyrelsens förhoppning är att enkäten och rapporten ska sätta fokus på viktiga frågor inom området och utgöra en inspiration och ett underlag för olika kommunala diskussioner och dokument, som riktlinjer för bostadsförsörjningen, genomförandeprogram och översiktsplaner.

Bostadsmarknadsenkäten och analysen kan bland annat ge kommunen:

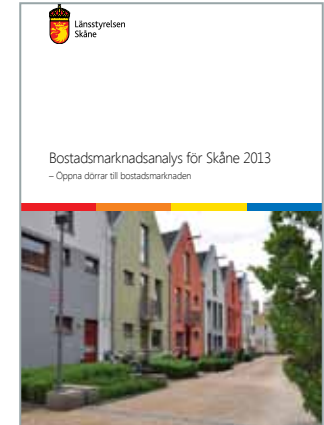
- En möjlighet att få ett regionalt perspektiv på bostadsfrågorna.
- Ett tillfälle att få en samlad bild av läget i kommunen och kunna jämföra med andra kommuner.
- En möjlighet för kommunerna att samla förvaltningarna kring en gemensam tvärssektoriell fråga.
- Ett tillfälle för kommunerna att träffa Länsstyrelsen och prata bostadsfrågor och tvärtom.

Målsättningen är även att rapporten ska utgöra en utgångspunkt för en regional diskussion bland alla berörda aktörer kring hur en långsiktigt hållbar utveckling på bostadsmarknaden i Skåne kan uppnås.

24. SFS (2011:1160): Förordningen om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar.

25. SFS (2000:1383): Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar.

26. SFS (2011:1160): Förordningen om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar.



Läs mer

BMA 2013 kan bidra till mer inspiration, då den bland annat sammanfattar tidigare års arbete med bostadsförsörjningsfrågorna i Skåne län.

Länsstyrelsen Skåne
(2013)

2. | Demografi
 - Vem bor i länet, vem flyttar in och vem flyttar ut?



Sammanfattning kapitel 2

Skånes befolkning ökar med ungefär 10 000 invånare per år. Cirka två tredjedelar av dessa utgörs av nettot av de personer som flyttat till och från Skåne. Den största gruppen som flyttar inom samt till och från Skåne är unga vuxna i 20-30-årsåldern. Trenden just nu är att Skåne har en tilltagande total nettoinflyttning.

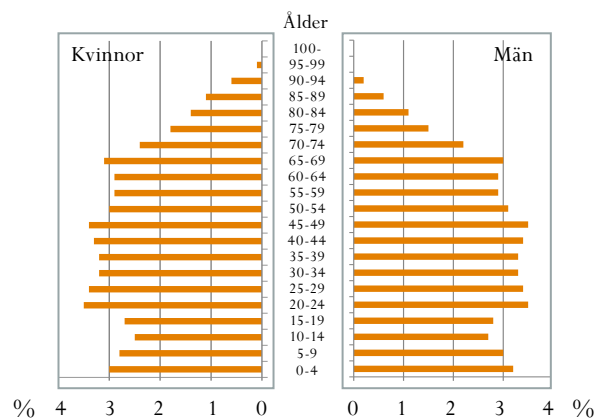
Skånes befolkningsstruktur visar också på en relativt sett ung befolkning. Ålderstrukturen kommer dock att förändras markant framöver. Antalet personer i arbetsför ålder 20-64 år förväntas öka delvis på grund av inflyttningen till länet. Gruppen som är äldre mellan 65-79 år förväntas också öka men med nästan 20 procent fram till år 2022. Fler lever allt längre, vilket gör att även gruppen som är 80 år eller äldre ökar i antal.

2.1 | Skånes befolkning ökar ²⁷

Skånes befolkning ökar med cirka 10 000 invånare per år

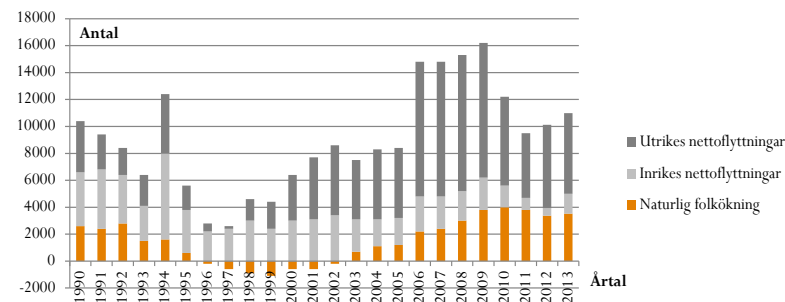
Den sista december 2013 uppgick Sveriges befolkning till 9 644 864 personer, vilket innebär en ökning med 88 971 personer jämfört med året innan. Folkökningen är den antalsmässigt största som uppmätts mellan två enskilda år sedan 1946. Till följd av stor invandring från länder med oroligheter, bland annat Syrien och Somalia, var invandringen till Sverige under 2013 den högsta någonsin med 115 845 personer. Enligt SCB:s prognos kommer Sveriges befolkning att öka till runt 10 miljoner invånare år 2018. För Skånes del skulle det innebära en genomsnittlig befolkningsökning på cirka 10 000 invånare per år.

Under 2013 ökade befolkningen i Skåne med 10 981 invånare och uppgick vid årsskiftet 2013/2014 till sammanlagt 1 274 069 personer. Befolkningsökningen var något högre än året dessförinnan. Procentuellt sett ökade Skånes befolkning med 0,9 procent (Figur 2.1 och 2.2 i marginalen), vilket är samma nivå som riksgenomsnittet.



Den största ökningen hade Malmö med 5 236 personer, därefter kom Lund med 1 341 personer och Helsingborg med 978 nya invånare. Fem kommuner hade en befolkningsminskning, d.v.s. Bjuv, Hörby, Simrishamn, Tomelilla och Örkellunga.

Av Skånes befolkningsökning 2013 berodde 3 523 på födelseöverskott (15 654 födda och 12 131 döda), 5 979 på flyttnetto gentemot länder utanför Sverige (16 182 inflyttade och 10 203 utflyttade) och 1 481 på flyttnetto mot andra delar av Sverige (20 211 inflyttade och 18 730 utflyttade). (Figur 2.3)

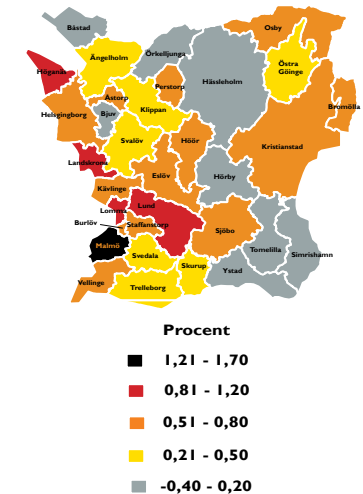


Figur 2.3: Befolkningsökningen i Skåne 1990-2013 (SCB)

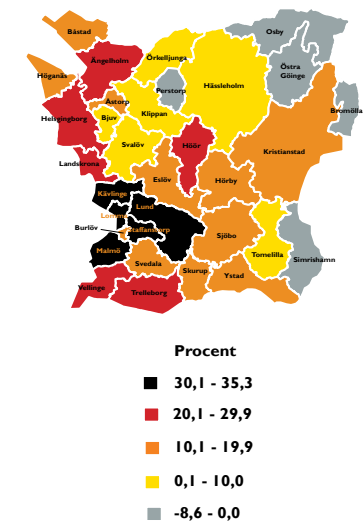
27. SCB (2014): Statistikdatabasen - Befolkningsstatistik (2014-04-26)

Figur 2.4: Befolkningspyramid för Skåne 2013-12-31 (SCB)

Skåne har en förhållandevis ung befolkning. En stor andel av invånarna befinner sig i de förvärvsarbetande åldrarna. Könsfördelning mellan män och kvinnor, både inom länet och mellan kommunerna, är relativt jämn. Den 31 december 2013 uppgick antalet män i länet till 631 800 och antalet kvinnor till 642 269.



Figur 2.1: Förändring av folkmängden i Skånes kommuner 2012-2013 i procent (SCB)



Figur 2.2: Förändring av folkmängden i Skånes kommuner 1988-2013 i procent (SCB)

2.2 | Skåne har en tilltagande total nettoinflyttning

Den inrikes nettoinflyttningen till Skåne ökade

Skåne hade 2013 en inrikes nettoinflyttning på 1 481 personer. Inflyttningen till Skåne från övriga riket (20 211 personer) var med andra ord större än utflyttningen (18 730 personer). Detta kan jämföras med 2012 då nettoinflyttningen låg på 562 (19 052 inrikes inflyttningar och 18 490 inrikes utflyttningar).²⁸

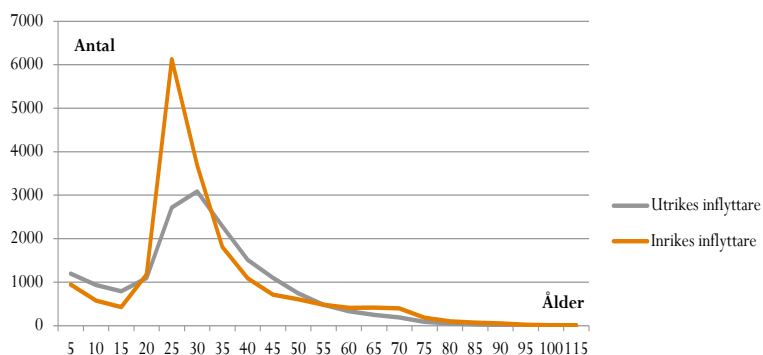
Dessa nivåer varierar från år till år. Variationerna kan bland annat bero på hur många personer det finns i de mest flyttbenägna åldrarna 20-30 år (Figur 2.5), tillgången på utbildningsplatser samt på läget på arbets- och bostadsmarknaden. Den inrikes nettoinflyttningen till Skåne har varit förhållandevis liten de senaste åren. Detta beror framförallt på att utflyttningen till andra län ökat och inflyttningen minskat något. Förklaringen till detta kan vara svårigheten att hitta arbete och bostad i länet.



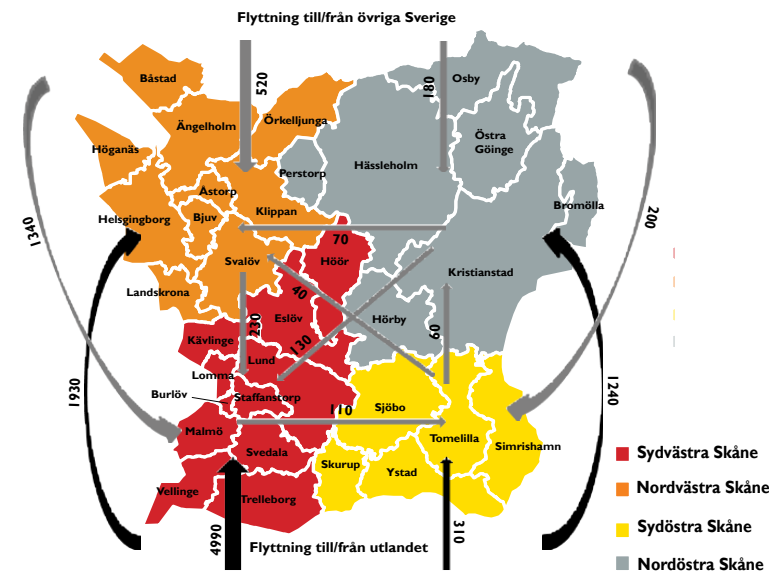
Läs mer

Skånes befolkningsprognos 2013-2022 samt Bilaga antaganden.

Region Skåne (2012)



Figur 2.5: Inrikes och utrikes inflyttares åldersstruktur i genomsnitt 2008-2012 (SCB)



Figur 2.6: Nettoflyttningar medelvärden 2008-2012 (SCB, bearbetat av Region Skåne, därefter av Länsstyrelsen Skåne)

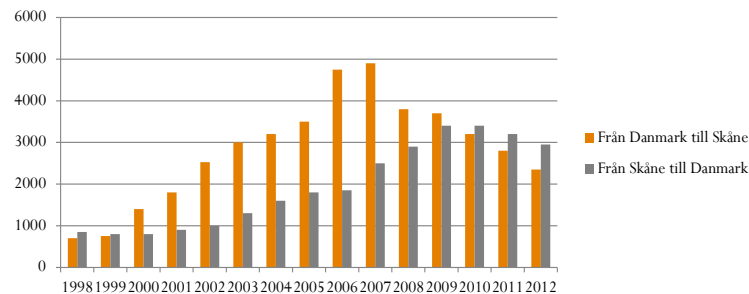
Det pågår även flyttningar inom och mellan Skånes regiondelar. Dessa flyttningar är förhållandevis många. Samtliga regiondelar har totalt sett fler inflyttare än utflyttare. Flest flyttningar sker i den sydvästra delen av Skåne, där befolkningen är störst. Under de senaste tio åren har mönstren för flyttningarna mellan regiondelarna förändrats. Tidigare lockade sydvästra Skåne många inflyttare från andra län, samtidigt som det skedde en utflyttning från Sydvästskåne till andra delar inom länet.

Sydvästra Skåne har idag fortfarande en stor nettoinflyttning från utlandet och övriga Sverige, men nu även från nordvästra och nordöstra Skåne. Det är bara mot sydöst som sydvästra Skåne har en nettoutflyttning. Denna utflyttning är dock endast hälften så stor som i början på 2000-talet. Även i Skånes nordöstra hörn märks förändringar i flyttmönstren, då regiondelens nettoinflyttning från sydväst och övriga Sverige nu ändrats till en nettoutflyttning.²⁹

Enligt *Skånes befolkningsprognos 2013-2022* väntas den inrikes nettoinflyttningen till länet öka fram till 2015, för att därefter ligga lite lägre under ett par år. Nettoinflyttningen till Skåne förväntas sedan återigen öka i slutet av prognosperioden.³⁰

Den utrikes nettoinflyttningen till Skåne minskade

Skåne hade en utrikes nettoinflyttning år 2013 på 5 979 personer (inflyttade från utlandet 16 182 och utflyttade till utlandet 10 203), vilket kan jämföras med 6 181 personer 2012 (inflyttade från utlandet 15 885 och utflyttade till utlandet 9 704).³¹ Invandrarna är den grupp som under de senaste åren stått för den största delen av Skånes folkökning. Framtida förändringar i migrationen är svåra att förutse då de påverkas av oro, krig och ekonomiska förhållanden i olika delar av världen. Även den svenska migrationspolitiken är avgörande för hur många som tillåts invandra till Sverige.³²



Figur 2.7: Flyttningar mellan Skåne och Danmark 1998-2012 (Örestat)

Under 2000-talet har den utrikes nettoinflyttningen till Skåne främst förklarats med anhöriginvandring i kombination med en ökad invandring från Danmark. Efter invigningen av Öresundsbron år 2000 fram till år 2006 sexdubblades invandringen från Danmark till Skåne. Under de senaste sju åren har nivån successivt sjunkit, även om invandringen från Danmark fortfarande är stor (figur 2.7). En anledning till den ökade och sjunkande invandringen var bostadspri- serna i Köpenhamnsområdet i kombination med bra och billiga

bostäder inom pendlingsavstånd på den skånska sidan av Öresund. Flyttningarna över sundet kommer troligtvis att hålla i sig även i framtiden och utgöra en betydande del av Skånes flyttutbyte med utlandet.³³

Enligt *Skånes befolkningsprognos 2013-2022* väntas en kraftig ökning av invandringen. Främst lutar sig prognosen mot Migrationsverkets bedömning om en ökad asylinvandring. Även en fortsatt arbets- krafts- och anhöriginvandring förväntas bidra till en ökad invandring under 2010-talet. Sammantaget väntas ökningen ske fram till 2016 och därefter följer en minskning. Det sker främst stora förändringar i nettoinflyttningen, då inflyttningen från utlandet väntas minska och utflyttningen till utlandet väntas öka. Störst förändringar förväntas ske i sydvästra Skåne.³⁴

Begrepp

Nettoflyttning

Antalet inflyttade minus utflyttade. Vid nettoinflyttning är inflyttningen större än utflyttningen och motsvarande är utflyttningen större än inflyttningen vid nettoutflyttning. Nettoflyttningar kan delas in i inrikes nettoflyttningar inom Sverige och utrikes nettoflyttningar som avser flyttrelationen med utlandet.

Naturlig folkökning eller folkminskning

Födda minus döda.

28. SCB (2014): Statistikdatabasen - Befolkningsstatistik

29. Region Skåne (2013): Skånes befolkningsprognos 2013-2022 – Bilaga Antaganden

30. Region Skåne (2013): Skånes befolkningsprognos 2013-2022 – Bilaga Antaganden

31. SCB (2014): Statistikdatabasen - Befolkningsstatistik

32. Region Skåne (2013): Skånes befolkningsprognos 2013-2022 – Bilaga Antaganden

33. Region Skåne (2013): Skånes befolkningsprognos 2013-2022 – Bilaga Antaganden

34. Region Skåne (2013): Skånes befolkningsprognos 2013-2022 – Bilaga Antaganden



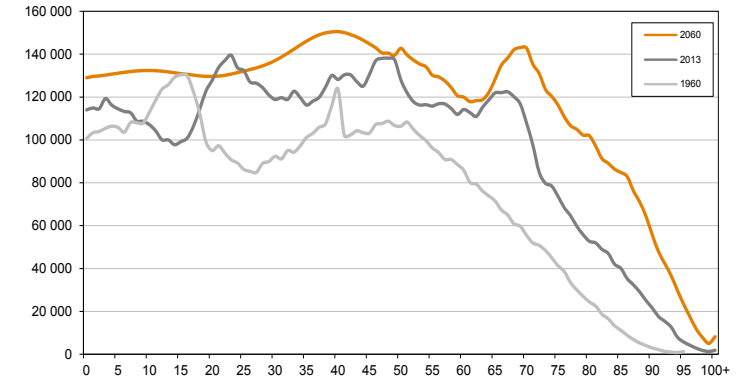
Läs mer

Sveriges framtida befolkning 2012-2060.

SCB (2012)

2.3 | Ålderstrukturen förändras markant

Enligt *Befolkningsprognos år 2013-2022* kommer Skånes ålderstruktur förändras ganska markant. Antalet barn i förskole- och grundskoleåldern förväntas tillta till följd av det ökade barnafödandet. De stora barnkullarna som föddes i slutet av 1990 lämnar gymnasieåldern och går vidare till högre studier, arbete och till att bilda familj. Antalet personer i arbetsför ålder 20-64 år förväntas öka delvis på grund av inflyttningen till länet. Gruppen som är äldre mellan 65-79 år förväntas också öka men med nästan 20 procent fram till år 2022. Fler lever allt längre, vilket gör att även gruppen som är 80 år eller äldre ökar i antal. Medellivslängden för kvinnor i Skåne är idag 84,2 år medan den är 80,0 år för män. För prognosåret 2022 förväntas motsvarande siffror vara 85,5 år för kvinnor och 82,3 år för män.³⁵ (Figur 2.8)



Figur 2.8: Befolkningens ålderstruktur 1960 och 2013 samt prognos 2060 (SCB)

Kapitel 2 - Framtida utmaningar

- Att skapa bostäder i Skåne som möter behoven och efterfrågan hos en växande befolkning i förändring.

35. Region Skåne (2013): Skånes befolkningsprognos 2013-2022 – Bilaga Antaganden

Bild

Kvarterspark
Västra Hamnen
i Malmö



3. | Arbetsmarknad

– Hur påverkas bostadsmarknaden av arbetsmarknaden och tvärtom?



Sammanfattning kapitel 3

Skåne län är en av Sveriges tre viktigaste tillväxtregioner, tillsammans med Stor-Göteborg och Stor-Stockholm. Trots detta går många skåningar i arbetsför ålder utan arbete. Arbetslösheten varierar dock stort i de skånska kommunerna. Företagen ökar i antal men vissa branscher varslar fortfarande, vilket skapar oro på bostadsmarknaden. Arbetslöshet och ojämställda ekonomiska förutsättningar påverkar efterfrågan på bostäder.

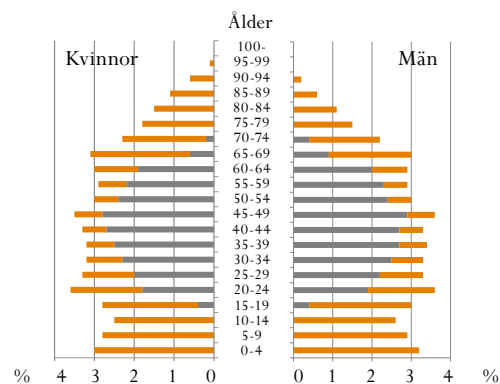
Efterfrågan på personer med enbart folk- och grundskoleutbildning minskar. Utbildning är nyckeln till ett framtida jobb och inkomst. Inkomsten påverkar i sin tur möjligheten att få och behålla en bostad. Det är dyrt att bygga bostäder i Sverige. Boendutgiften utgör en stor andel av den disponibla inkomsten. Ändrade spelregler för bostadslånen får effekter för bostadsköparna.

Kollektivtrafiken binder ihop Skånes bostadsmarknader och arbetsmarknader. God tillgänglighet ger möjligheten att arbeta i en kommun och bo i en annan eller att arbeta på distans hemifrån. Kollektivtrafikförsörjningen är god i Skåne men måste stärkas ytterligare. Bebyggelsen måste också förtätas i kollektivtrafiknära lägen. Ett väl utvecklat bredband gör hela Skåne till en attraktiv bostads- och arbetsmarknad.

3.1 | Tillgång på bostäder är en förutsättning för företags-etableringar, arbetstillfällen och tillväxt

Skåne är en viktig tillväxtregion i Sverige

Skåne län är en av Sveriges tre viktigast tillväxtregioner. Näringslivet är väletablerat med goda förutsättningar att utvecklas ytterligare. Under perioden 1998-2009 ökade nyföretagandet i Skåne med 100 procent, jämfört med rikets 75 procent.³⁶ Att kunna tillfredsställa människors och företags behov av bra bostäder är en grundförutsättning för Skånes tillväxt och välbefinnande. För att Skånes attraktionskraft ska kunna upprätthållas och öka, behövs en väl fungerande bostads-marknad som stödjer länets långsiktiga utveckling. I detta sammanhang är det särskilt viktigt att bristen på bostäder inte hämmar företagets möjlighet att etablera sig i länet och att rekrytera rätt personal, eller för den delen studenters (d.v.s. vår framtida arbetskrafts) möjlighet att finna en bostad i länets universitets- och högskoleorter.



Figur 3.1: Befolkningsstruktur i Skåne samt andel sysselsatta (grått) 2013-12-31 - Uppdelat på kvinnor respektive män (SCB)

3.2 | Sysselsättningsgraden får effekter på bostadsmarknaden

Tillväxt sker i stort sett i hela länet

Skåne är en region som växer, både vad gäller befolkning och arbetstillfällen. Tillväxten sker i stort sett i hela länet. Arbetsgivarna är optimistiska inför framtiden, trots att osäkerheten kring utvecklingen är fortsatt stor. Under 2014 tros sysselsättningen öka med runt 7 300 arbetstillfällen inklusive arbetspendlingen, vilket kan jämföras med 6 300 år 2013. Privata tjänster står för den stora tillväxten. Offentliga tjänster får en viss förbättring, medan andra branscher som jord- och skogsbruk, industri samt byggverksamhet kvarstår i balans eller minskar något.³⁷

Många skåningar är i arbetsför ålder men en relativt stor andel går utan arbete

Åldersfördelningen bland Skånes befolkning ger länet en betydande fördel, då en stor andel av invånarna befinner sig i de förvärvsarbetande åldrarna 15-74 år. Den skånska arbetsmarknaden är dock dålig på att använda den potential som finns i arbetskraften, då endast 60 procent³⁸ av befolkningen i arbetsför ålder var sysselsatta vid årsskiftet 2012-2013 (Figur 3.1). Motsvarande siffra för riket låg på 65,7 procent³⁹. Sysselsättningsgraden var högre bland männen än bland kvinnorna, 68,1 procent respektive 63,2 procent.⁴⁰ Långvarig arbetslöshet samt tidig förtidspensionering är viktiga faktorer som påverkar andelen förvärvsarbetande.

36. Region Skåne (2013): Skånes regionala utvecklingsstrategi 2030 - Remissversion

37. Arbetsförmedlingen (2013): Arbetsmarknadsutsikterna hösten 2013 Skåne län – Prognos för arbetsmarknaden 2014

38. Region Fakta (2013): <http://www.regionfakta.com/Skane-lan/Arbete/Arbetslosa-totalt/> (2014-03-19)

39. SCB (2013): http://www.scb.se/Statistik/AM/AM0401/2012A01/AM0401_2012A01_SM_AM12SM1301.pdf (2014-03-19)

40. SCB (2013): http://www.scb.se/Statistik/AM/AM0401/2012A01/AM0401_2012A01_SM_AM12SM1301.pdf (2014-03-19)

Arbetslösheten varierar stort i de skånska kommunerna

Skåne län hade en öppen arbetslöshet (inklusive personer i arbetsmarknadsåtgärder) på 7,8 procent av befolkningen i slutet på 2013. Andelen arbetslösa var drygt en procentenhet högre än riksgenomsnittet som låg på 6,7 procent. I årsmedeltal uppgick arbetslösheten i Skåne till 33 051 personer. Om sysselsatta inom olika arbetsmarknadsprogram även räknas in, så dubblas denna siffra till 61 961 personer. Arbetslösheten var högre för män (4,6 procent) än för kvinnor (3,7 procent).⁴¹

Lägst arbetslöshet har ett antal kommuner i västra Skåne med omfattande utpendling till Malmö, Lund och Helsingborg, till exempel Höganäs, Kävlinge, Lomma, Staffanstorp, Svedala och Vellinge. Även Lund har som enda större kommun i Skåne påfallande låg arbetslöshet. Landskrona, Malmö och Perstorp har den högsta procentuella arbetslösheten i Skåne.⁴² (Figur 3.2)

Trots att antalet sysselsatta i Skåne har ökat det senaste decenniet har sysselsättningsgraden förblivit låg. En förklaring till detta är att befolkningmängden ökat betydligt snabbare än antalet arbeten. Orsaken till att arbetslösheten ökat är bland annat att lågutbildade ungdomar inte får jobb och att arbetskraft med utländska bakgrund inte kommer in på arbetsmarknaden. I varje konjunkturnedgång lämnas dessutom ytterligare en grupp kvar i arbetslöshet. Det är ett tydligt mönster, särskilt bland unga.⁴³ Konsekvensen för dem som inte har någon sysselsättning kan bli utanförskap och hemlöshet.⁴⁴ Den som saknar fast anställning bedöms även hårdare såväl som blivande hyresgäst som vid en kreditprövning⁴⁵ inför ett husköp.

Företagen varslar fortfarande vilket skapar oro på bostadsmarknaden

Många arbetsplatser varslar fortfarande om neddragningar i verksamheten, med arbetslöshet för de anställda som eventuell följd. En ökad arbetslöshet i samhället ger negativa effekter på bostadsmarknaden. Sedan 2009 har landets fastighetsmäklare bedömt vad som

påverkar bostadsmarknaden i Sverige. De anser att det som främst bromsade bostadsmarknaden är den allmänna oron och försiktigheten bland köpare och säljare. Denna oro menar man har sin grund i att arbetsmarknaden präglas av varsel och hot om arbetslöshet, vilket leder till otrygghet.⁴⁶

Arbetsförmedlingens statistik indikerar att läget på länets arbetsmarknad kommer att vara fortsatt osäker framöver. Antalet lediga platser som anmälades till länets arbetsförmedling 2013 minskade jämfört med året dessförinnan. Antalet arbetslösa fortsatte öka, men i minskad takt. Antalet uppsägningar däremot var markant färre än samma tid föregående år.⁴⁷

Arbetslöshet och ojämställda ekonomiska förutsättningar påverkar efterfrågan på bostäder

Mellan 2009 och 2020 förväntas den totala efterfrågan på arbetskraft i Skåne öka med cirka 8 procent. Den huvudsakliga sysselsättningsstillväxten förväntas ske inom befintliga företag och främst i den sydvästra delen av Skåne.⁴⁸ Faktorer som rör länets arbetslöshet och ojämställda ekonomiska förutsättningar m.m. kommer att påverka efterfrågan på bostäder nu och i framtiden, likaså *vad* som efterfrågas och *var* i Skåne.

41. Region Fakta (2013): [http://www.regionfakta.com/Skane-lan/Arbete/Arbetslosa-totalt/\(2014-03-19\)](http://www.regionfakta.com/Skane-lan/Arbete/Arbetslosa-totalt/(2014-03-19))

42. Region Fakta (2014): [http://www.regionfakta.com/Skane-lan/Arbete/Arbetslosa-totalt/\(2014-03-19\)](http://www.regionfakta.com/Skane-lan/Arbete/Arbetslosa-totalt/(2014-03-19))

43. Region Skåne (2012): SkåneAnalysen januari 2012

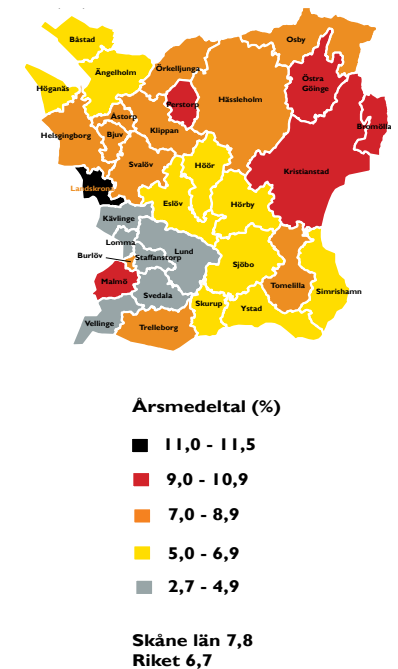
44. Region Skåne (2012): Skåne Analysen januari 2012

45. Mäklarsamfundet (2012): Mäklarinsikt 2012:4 – Sveriges största undersökning om bostadsmarknaden från Mäklarsamfundet

46. Mäklarsamfundet (2012): Mäklarinsikt 2012:4 – Sveriges största undersökning om bostadsmarknaden från Mäklarsamfundet

47. Arbetsförmedlingen (2013): Information om arbetsmarknadsläget (2013-11-18)

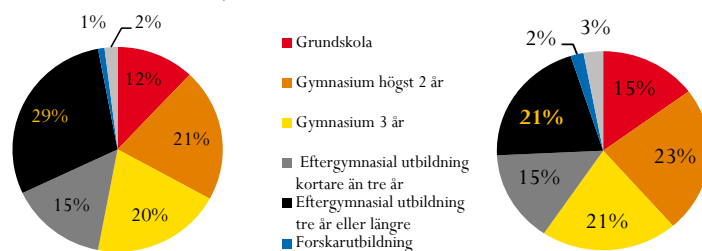
48. Region Skåne (2013): Skånes regionala utvecklingsstrategi 2030 - Remissversion



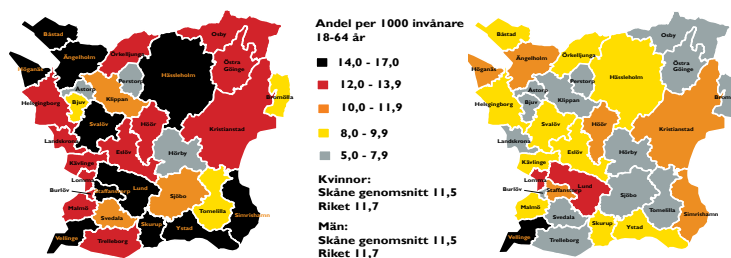
Figur 3.2: Öppet arbetslösa samt sysselsatta i arbetsmarknadsprogram 16-64 år, årsmedeltal i Skånes kommuner 2013 (SCB)

3.3 | Utbildning är nyckeln till ett framtida jobb och inkomst

Efterfrågan på personer med enbart folk- och grundskoleutbildning beräknas minska med 23 procent till 2020. Utbildningsnivån i Skåne är förhållandevis hög i dagsläget, trots att många invånare i Skåne enbart har grundskoleutbildning. Det framtida scenariot är dock mer bekymmersamt, då cirka en av tio elever går ut grundskolan med icke godkända betyg och därmed inte är behöriga till gymnasieskolan. Av dem som kommer in på gymnasiet är det däremot många som utbildar sig vidare. En stor andel, cirka två tredjedelar, av de som läser vidare på högskolenivå är kvinnor. Könsskillnaderna inom området för högre studier är stora i dagsläget och kommer troligtvis att öka ytterligare framöver.⁴⁹ (Figur 3.3a, 3.3b, 3.4a och 3.4b)



Figur 3.3 a och b: Befolkning 25-64 år efter utbildningsnivå i Skåne 2013 - Uppdelat på kvinnor respektive män (SCB)



Figur 3.4 a och b: Högskolenybörjare i Skånes kommuner under läsåret 2012/2013 - Uppdelat på kvinnor respektive män (SCB)

3.4 | Inkomsten påverkar möjligheten att få och behålla en bostad

Att få och behålla en bostad är för de flesta hushåll en fråga om ekonomi. Den ekonomiska utvecklingen har under senare år medfört att många människor fått det bättre, samtidigt som inkomstklyftorna i samhället vuxit. Bostadsmarknaden påverkas av en mängd olika ekonomiska faktorer där inkomst, boendekostnad, möjlighet att få bolån och gentrifiering är några av de som berör de bostadssökande och boende.

Boendeutgiften utgör en stor del av den disponibla inkomsten

De svenska hushållen lägger drygt en femtedel av sin disponibla inkomst på boende. Årsmedelinkomsten för en skåning låg 2012 på cirka 240 000 kronor, d.v.s. för kvinnor på 204 000 kronor och för män på 277 000 (Figur 3.5a och 3.5b). Motsvarande siffra för riket var 255 000 kronor.⁵⁰ Den genomsnittliga boendeutgiften per hushåll i Sverige oavsett upplåtelseform och hushållstyp låg på cirka 73 000 kronor per år.⁵¹ För de hushåll som bodde i hyresrätt 2012 gick 28 procent av den disponibla inkomsten till boende, för hushåll i bostadsrätt var andelen 21 procent och för hushåll i ägt småhus 16 procent. Att andelen är större för hushåll i hyresrätt beror inte på att de har högre boendeutgift, utan på att de i genomsnitt har lägre disponibel inkomst. Boendeutgiftens andel har ökat de senaste åren för de som bor i hyresrätt, medan den har minskat för de två andra upplåtelseformerna, bland annat på grund av låga räntenivåer. Trots stigande boendeutgifter har hushållens genomsnittliga konsumtionsutrymme ökat med 20 procent sedan 2007.⁵²

49. Region Skåne (2013): Skånes regionala utvecklingsstrategi 2030 - Remissversion

50. SCB (2014): Statistikdatabasen - Hushållens ekonomi (2014-03-19)

51. SCB (2014): Statistikdatabasen - Hushållens ekonomi (2014-03-19)

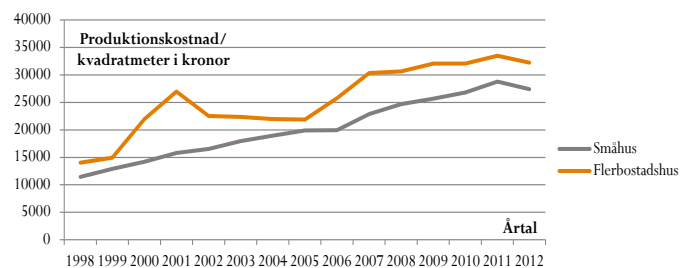
52. SCB (2014): Statistikdatabasen - Hushållens ekonomi (2014-03-19)

Ändrade spelregler för bostadslånen får effekter för bostadsköparna

För de flesta bostadsspekulanter räcker inte sparade medel för att finansiera ett bostadsköp, de måste låna kapital. År 2010 infördes ett bolånetak, som innebär att nya bolån inte får överstiga 85 procent av bostadens marknadsvärde. Resterande belopp ska finansieras på annat sätt, t.ex. genom eget sparkapital, lån av familj och vänner eller genom blacolån. Syftet med bolånetaket är att öka konsumentskyddet och stävja en osund utveckling på kreditmarknaden. Åtgärden har enligt Finansinspektionen uppnått önskad effekt. Införandet av bolånetaket har dock mötts av kritik. Några av de synpunkter som framförts är att bolånetaket utestänger unga förstagångsköpare och andra grupper som har betalningsförmåga men saknar sparkapital. Man menar även att rörligheten på bostadsmarknaden försämrats sedan bolånetaket infördes, vilket även fått negativa effekter på sysselsättningen samt skapat en ökad bostadsegregation.

Produktionskostnaden för bostäder minskar

Den totala produktionskostnaden per kvadratmeter för ett nybyggt ordinärt gruppbyggt småhus i Skåne låg 2012 på 27 400 kr/m² samt för ett nybyggt ordinärt flerbostadshus 32 218 kr/m². Motsvarande siffra för riket för småhus var något lägre och låg på 27 042 kr/m² medan produktionskostnaden för flerbostadshus låg betydligt högre på 36 416 kr/m².⁵³ En minskning kan noteras 2011-2012 (Figur 3.6).



Figur 3.6: Total produktionskostnad per kvadratmeter i kronor för nybyggda ordinära småhus/flerbostadshus i Stor-Malmö 1998-2012 (SCB)

Det ökade välståndet inverkar också på bostadspriserna

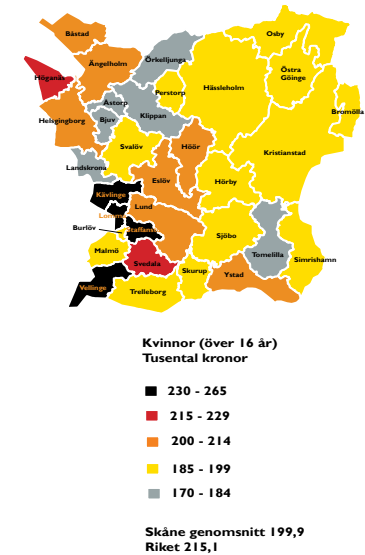
Ökad arbetsinflyttning och sysselsättning samt ökat välstånd får också effekter på bostadsmarknaden. En sådan effekt är bland annat *gentrifiering*, som beskriver ett fenomen i samhället som innebär en social statushöjning i en stad eller en stadsdel. Förändringen sker genom att nya bostäder byggs eller genom inflyttning av nya invånare med högre social status och inkomst än de som redan bor där. Gentrifiering höjer oftast bostadspriserna, vilket i sin tur kan tränga undan invånare med lägre inkomst. Motsatsen till gentrifiering kallas för *filtrering*, som är en social statussänkning av en stadsdel eller ett bostadsområde. I detta fall sker ett förfall av befintlig bebyggelse eller så har inflyttande individer en svagare socioekonomisk profil än de som flyttar därifrån. I dessa fall brukar bostadspriserna ligga kvar på tidigare nivå eller sjunka.

Regeringen ger stöd till produktion och konsumtion av bostäder

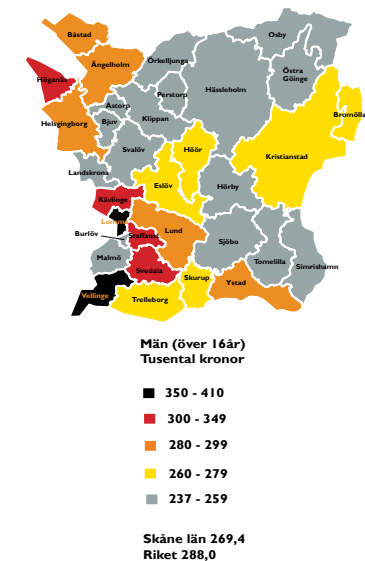
Regeringen har möjlighet att ge stöd i olika former för att uppnå det bostadspolitiska målet om "*Långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där bostadsutbudet svarar mot behoven*". Dessa bostadspolitiska styrmedel kan antingen vara i form av stöd till produktion av bostäder eller i form av stöd till konsumtion av bostäder. Produktionsstödet syftar till att påverka bostadsutbudets sammansättning, kvalitet eller pris. Exempel är lån, räntebidrag, investeringsbidrag och offentliga garantier. Konsumtionsstöd riktas till de boende för att förbättra deras valmöjligheter på bostadsmarknaden. Exempel är bostadsbidrag, skatteavdragsrätt för räntor, förvärvslån och offentliga kreditgarantier.⁵⁴

53. SCB (2013): Nyhetsbrev 2/2013 - Statistik och tjänster om boendet

54. Boverket (2014): [http://www.boverket.se/Boende/Analys-av-bostadsmarknaden/Bostadspolitiska-styrmedel/\(2014-03-21\)](http://www.boverket.se/Boende/Analys-av-bostadsmarknaden/Bostadspolitiska-styrmedel/(2014-03-21))



Figur 3.5a: Sammanräknad medelinkomst för kvinnor i Skånes kommuner 2012 (SCB)



Figur 3.5b: Sammanräknad medelinkomst för män i Skånes kommuner 2012 (SCB)

3.5 | God tillgänglighet ger möjlighet till pendling och distansarbete⁵⁵

God tillgänglighet kopplas ofta ihop med en regions attraktivitet och tillväxt. Tillgänglighet innebär möjligheter att på olika sätt överbrygga geografiska avstånd. Såväl transportinfrastruktur, som lokaliserings-/bebyggelsestruktur och användning av informationsteknologi berörs. Ett väl utvecklat transportsystem är viktigt för Skånes del, för att binda ihop och utjämna skillnader i länets olika delar. Transportsystemet är också viktigt för att skapa en sammanhållen arbetsmarknadsregion. På så sätt kan Skånes fulla potential användas till bostads- och sysselsättningstillväxt som går i takt med befolkningstillväxten.

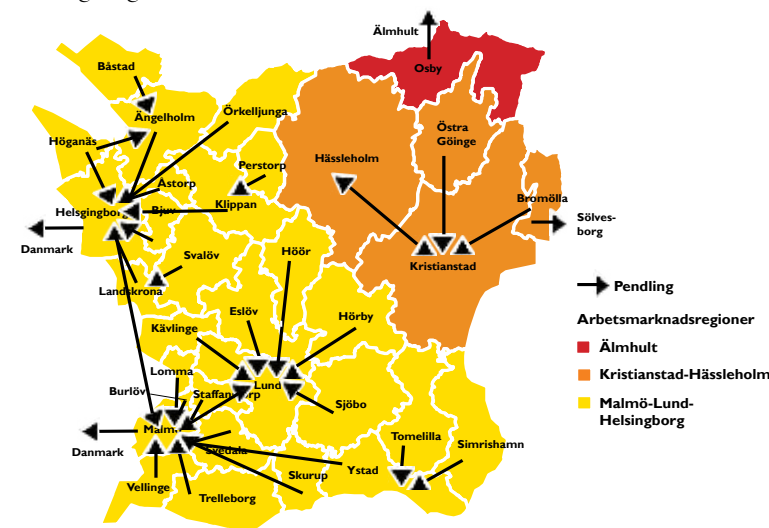
Kollektivtrafiken binder ihop Skånes bostadsmarknad och arbetsmarknad

Skånes arbetsmarknad är idag huvudsakligen indelad i tre arbetsmarknadsregioner, d.v.s. Malmö-Lund-Helsingborg, Kristianstad-Hässleholm och Osby-Ålmhult. Det finns även en stor potential i arbetsmarknaden Malmö-Köpenhamn. Förutsättningarna är bra för att kollektivtrafikförsörja stora delar av länet, bland annat med utgångspunkt i den finmaskiga flerkärniga Ortsstrukturen. Redan idag finns möjlighet - mer eller mindre utvecklad - att pendla mellan Skånes kommuner, vilket ger skåningarna en flexibilitet i valet av bostadsort, studieort och arbetsort. (Figur 3.7)

Kollektivtrafikförsörjningen måste stärkas ytterligare

Skåne är det län i Sverige där pendlingen ökat mest.⁵⁶ Generellt sker pendlingen främst till de större städerna Malmö, Lund, Helsingborg och Kristianstad. En tillkommande pendlingssträcka är Höganäs-Ängelholm. Sträckorna Bromölla-Sölvesborg och Osby-Ålmhult är fortfarande de sträckor där pendlingen är som störst när det kommer

till länsgränsöverskridande pendling. Störst pendling över till Danmark sker från kommunerna Malmö, Lund, Vellinge och Helsingborg.⁵⁷



Figur 3.7: Arbetsmarknadsregioner i Skåne samt huvudsakliga pendlingsstråkar 2013 (Region Skåne, bearbetad av Länsstyrelsen Skåne)

Pendlingsmöjligheterna i länet är långt ifrån tillfredställande och lider av såväl brister vad gäller underhåll och tidturtäthet som trängseffekter. För att gynna ett ökat bostadsbyggande och en långsiktigt hållbar utveckling och tillväxt behöver kollektivtrafiken inom, samt till och från, Skåne byggas ut i delar av länet.⁵⁸

Generellt sett pendlar män oftare längre sträckor än kvinnor. Högutbildade pendlar oftare längre än lågutbildade. Kvinnor utnyttjar kollektivtrafik för sin arbetspendling i högre utsträckning än män. Det är högst sannolikt att dessa generella mönster även gäller för Skåne län.

55. Denna text har inspirerats av Region Skånes rapporter "Strategier för det flerkärniga Skåne" och "Satsningar på kollektivtrafik för ökat bostadsbyggande"

56. Region Skåne (2014): Satsningar på kollektivtrafik för ökat bostadsbyggande

57. Region Skåne (2014): Strukturbild # 14

58. Region Skåne (2014): Satsningar på kollektivtrafik för ökat bostadsbyggande

stationsnära läge

Länsstyrelsen i Skåne / Skånetrafikföretaget / Region Skåne / Trafikverket



Läs mer

Stationsnära läge
samt vägledning.

Länsstyrelsen Skåne
(2010)

Bebyggelsen måste förtätas i kollektivtrafikhöga lägen

För att minska det ökande trycket på vägnäten och transportinfrastrukturen kan befintliga stadsstrukturer förtätas och integrerade stadsmiljöer byggas i kollektivtrafikhöga lägen. Denna strategi ökar inte bara skåningarnas pendlingsmöjligheter med kollektivtrafik (vilket minskar koldioxidutsläppen), den förhindrar också utspridningen av bebyggelse utanför tätorterna, vilket gynnar hushållningen med Sveriges och Europas bästa jordbruksmark.

Det flerkärniga Skåne

Region Skåne har i sitt Strukturbildningsarbete beskrivit ortstrukturen i Skåne som bestående av 250 tätorter varav 33 är kommunhuvudorter. Åtta av orterna har identifierats som regionala kärnor d.v.s. Malmö, Lund, Helsingborg, Landskrona, Trelleborg, Ystad, Hässleholm och Kristianstad. Av dessa åtta har tre karaktären av tillväxtmotor i länet utifrån att de har en större befolknings- och sysselsättningsstillväxt än Skåne i genomsnitt, vilket ger tillväxtkraft till hela regionen. Dessa tre orter är Malmö, Lund och Helsingborg.

Ett väl utvecklat bredband gör hela Skåne till en attraktiv bostads- och arbetsmarknad

Tillgång till bredband är viktigt för såväl boende som företagare i Skåne, lika viktigt som väg- och elnät. Ett snabbt bredbandsnät är en central faktor för att kunna utveckla hela länet. I dagsläget är nästan 300 orter anslutna till ett öppet nät med lika villkor för alla. 2012 hade cirka 40 procent av Skånes befolkning tillgång till minst 100 Mbit/s, medan det övergripande målet är 95 procent till år 2020.⁵⁹ Med ett väl utbyggt bredbandsnät i Skåne ökar möjligheterna att arbeta på distans hemifrån, vilket även minskar mängden arbetsrelaterade resor. Bredband öppnar också upp för att på ett enklare sätt kunna bo, arbeta och driva företag i delar av Skåne där kollektivtra-

fikförsörjning i dagsläget inte är så god och där bostadspriserna är lägre än i de större städerna.

Pågående förändringar på bostads- och arbetsmarknaden får negativa effekter för servicen på landsbygden

Underlaget för butiker, vård, skola och annan service minskar på Skånes landsbygd i takt med bland annat den ökade urbaniseringen, arbetspendlingen och etableringar av stormarknader. Detta motverkar arbetet med att hålla landsbygden levande. För att minska effekterna av den pågående utvecklingen, kan ett sätt vara att lokalisera ny bebyggelse som komplement till befintliga byar och tätorter för att stärka befolkningsunderlaget för befintlig service.

Kapitel 3 - Framtida utmaningar

- Att lyfta blicken och se bostadsbehovet i ett större delregionalt sammanhang. Alla kommuner delar såväl bostadsmarknad som arbetsmarknad med sina närmaste grannkommuner.

59. Region Skåne (2014): <http://www.skane.se/bredband> (2014-05-16)



Läs mer

Strategi för det flerkärniga Skåne.

Region Skåne (2013)

i blandstaden



Läs mer

i blandstaden.

Länsstyrelsen Skåne (2010)

*“Långsiktigt
väl fungerande
bostadsmarknader
där
konsumenternas
efterfrågan
möter ett utbud
av bostäder
som svarar mot
behoven”*

(prop. 2009/2010:1).
Regeringens
bostadspolitiska
mål

4. | Bostadsmarknad

– Hur utvecklas bostadsmarknaden i Skåne?



Sammanfattning kapitel 4

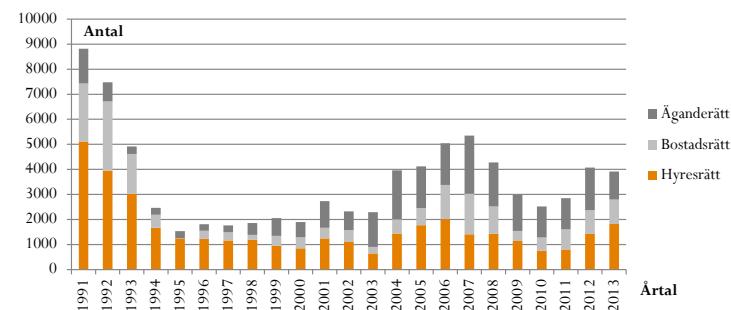
Bostadsbyggandet förändras över tid. Under det senaste decenniet har bostadsbyggandet varit förhållandevis lågt i Skåne, samtidigt som länet haft en befolkningstillväxt. Detta har lett till en ackumulerad brist på bostäder. En stor andel av kommunerna i Skåne har de senaste åren uppgett brist på bostäder i BME. Så även i år. Det är 20 kommuner som uppger underskott på bostäder, en kommun uppger överskott och resten uppger att de har balans på bostadsmarknaden inom kommunen. Många kommuner planerar att bygga mer, framförallt hyresrätter. Statistiken genom åren visar dock att det råder ett stort gap mellan förväntat byggande och det faktiska byggandet. Allmännyttan står för hälften av hyresmarknaden och är därmed en viktig förmedlare av hyresrätter. Trots rådande bostadsunderskott på hyresrätter planerar många kommuner en utförsäljning av delar av det allmännyttiga beståndet.

De regionala skillnaderna är stora i Sverige vad gäller bostadsrist och problematiken kopplad till bostadsmarknaden. Stockholms län har till exempel mer omfattande problem än övriga Sverige. Skillnader råder även mellan Skånes kommuner, men i motsats till många andra län har Skånes kommuner en god planberedskap.

4.1 | Stora svängningar har präglat bostadsbyggandet de senaste 50 åren⁶⁰

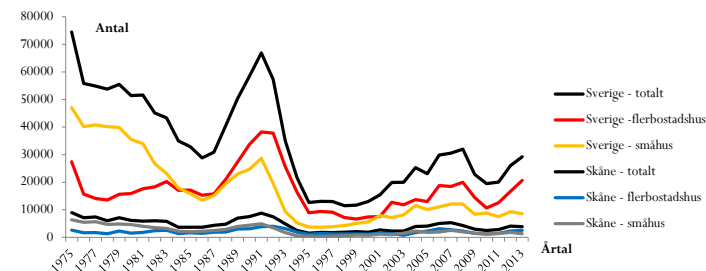
Bostadsbyggandet ligger på historiskt låga nivåer

Bostadsbyggandet i Sverige och Skåne har de senaste åren legat på historiskt låga nivåer. Motsvarande låga nivåer har endast förekommit i mitten på 1990-talet. Bostadsbyggandet har förvisso varierat genom åren, men som regel legat relativt högt. På 1950-1960-talet byggdes mellan 60 000–90 000 bostäder per år i Sverige. Nivån kom att höjas ytterligare efter att riksdagen 1965 tog beslut om att det så kallade ”miljonprogrammet” skulle genomföras, för att råda bot på den då rådande akuta bostadsbristen. En miljon bostäder skulle byggas på tio år. Under åren 1967-1972 byggdes årligen runt 100 000 bostäder. Åren därefter sjönk antalet nyproducerade bostäder successivt, för att i mitten på 80-talet nå en bottennivå på cirka 30 000 producerade lägenheter per år. Avregleringen av kreditmarknaden 1985 i kombination med de generösa statliga räntesubventionerna gjorde att de finansiella förutsättningarna för att bygga blev mycket gynnsamma. Detta tillsammans med hushållens ökade inkomster gjorde att byggandet ökade igen fram till toppåret 1991.



Figur 4.1: Bostadsbyggandet i Skåne uppdelat efter upplåtelseform 1991-2013 (SCB)

Året 1991 färdigställdes runt 67 000 bostäder i Sverige, varav nästan 9 000 bostäder i Skåne. Denna topp följdes av en kraftigt minskad efterfrågan, som ett resultat av rådande lågkonjunktur och en skattereform som innebar att byggkostnaderna steg. Åren 1995-2000 var riktiga bottenår i svenskt bostadsbyggande. Under dessa år byggdes drygt 1 500 bostäder per år i Skåne, medan motsvarande siffra för riket låg på cirka 12 000 bostäder. God ekonomisk utveckling, sänkta bostadsräntor, låg produktion av bostäder och ökad efterfrågan ledde dessutom till kraftigt ökade bostadspriser. Mellan 2001-2008 steg bostadsbyggandet successivt igen, för att kulminera år 2006-2008. Bostadsbyggandet nådde en topp på nästan 5 000 nya bostäder i Skåne och runt 30 000 i riket. I spåren av finanskrisen sjönk bostadsbyggandet kraftigt igen för att nu 2013 återigen ligga något högre, men ändå på historiskt låga nivåer. (Figur 4.1)



Figur 4.2: Färdigställda lägenheter efter hustyp och år 1975-2013 (SCB)

Bostadsbyggandet i Sverige uppgick 2013 till 27 279 bostäder, varav 19 034 i flerbostadshus och 8 245 i småhus. Motsvarande siffror för Skåne var 3 726 färdigställda lägenheter i nybyggda hus, varav 2 462 i flerbostadshus och 1 264 i småhus. (Figur 4.2)

Kapitel 4.1 - Framtida utmaningar

- Att - oavsett konjunkturläge – möta behovet av och efterfrågan på olika typer av bostäder till olika grupper i samhället genom ett proaktivt förhållningssätt till bostadsbyggandet.

60. SCB (2014): Denna text har inspirerats av SCB:s artikel ”Bostadsbyggandet lagt under lång tid”. Statistiken är hämtad från SCB:s statistikdatabas - Boende , byggande och bebyggelse (2014-03-25 till 2014-04-29)

4.2 | Det befintliga bostadsbeståndet måste nyttjas bättre

Bostadsbeståndet i Skåne består av hälften flerbostadshus och hälften småhus

Det kalkylerade bostadsbeståndet i Sverige 2012 uppgick till 4 550 779 lägenheter. Dessa fördelades på 2 014 394 lägenheter i småhus och 2 536 385 lägenheter i flerbostadshus. Bostadsbeståndet i Skåne uppgick 2012 till drygt 587 200 bostäder, varav lite mer än hälften, 54 procent, utgjordes av flerbostadshus och den andra hälften, 46 procent, av småhus (Bilaga 1). Det är främst i kommuner med större städer, som Malmö, Lund, Landskrona, Helsingborg och Kristianstad, man finner många flerbostadshus. De små kommunerna domineras av småhusbebyggelse. Exempelvis utgörs bostadsbeståndet i Sjöbo och Skurups kommuner av drygt 80 procent småhus.⁶¹

Det befintliga bostadsbeståndet måste nyttjas bättre

Att bättre använda det befintliga beståndet genom att skapa ett flexibelt utbud av andrahandsbostäder, kan på kort sikt öka tillgängligheten av bostäder, och då särskilt för unga. Ett flexibelt utbud kan till exempel vara andrahandsuthyrning av hel bostad, uthyrning till inneboende och av utyrningsdel.

Antalet nya bostäder ökar genom ombyggnad

Under 2013 tillkom 1 725 lägenheter genom ombyggnad av flerbostadshus i Sverige. Det är en ökning med 3 procent jämfört med året innan, då tillskottet av lägenheter var 1 679. Ombyggnaderna består till 74 procent av lokaler som byggs om till lägenheter. Av de lägenheter i ombyggda flerbostadshus som färdigställdes 2013 låg 60 procent i storstadsområden, 62 procent ägdes av privata ägare och 56 procent fanns i hus byggda efter 1950.⁶² I Skåne tillkom 78 lägenheter genom ombyggnad 2013, vilket är 51 fler än 2012. Lägenheterna utgjordes framförallt av hyresrätter.⁶³

Rivning av bostäder blir allt vanligare

Under 2013 påbörjades i Sverige rivning av 826 lägenheter i flerbostadshus. Detta är en ökning med 46 procent jämfört med 2012 då 566 lägenheter revs. Hälften av de rivna lägenheterna 2013 revs på grund av utyrningssvårigheter. Av de rivna lägenheterna 2013 ägdes 83 procent av kommuner eller allmännyttiga företag och 84 procent var byggda efter 1950.⁶⁴

I Skåne minskade flerbostadsbeståndet 2013 med 60 lägenheter genom rivning. Lägenheterna utgjordes framför allt av hyresrätter. Under 2012 revs inga lägenheter i Skåne.⁶⁵ Enligt svaren i årets BME planerar ingen kommun i Skåne att riva hyresrätter inom allmännyttan 2014.

Kapitel 4.2 - Framtida utmaningar

- Att bättre nyttja det befintliga beståndet för att skapa fler bostäder, bland annat till de socioekonomiskt svaga grupperna.
- Att begränsa rivandet av hyresrätter, då det minskar förutsättningarna för utsatta grupper att hitta en bostad.

61. SCB (2014): Statistikdatabasen - Boende, byggande och bebyggelse (2014-03-26)

62. SCB (2014): http://www.scb.se/sv_/Hitta-statistik/Statistik-efter-amne/Boende-byggande-och-bebyggelse/Bostadsbyggande-och-ombyggnad/Ombyggnad-och-rivning-av-flerbostadshus/7303/7310/Behallare-for-Press/372465/ (2014-04-26)

63. SCB (2014): Statistikdatabasen - Boende, byggande och bebyggelse (2014-04-26)

64. SCB (2014): http://www.scb.se/sv_/Hitta-statistik/Statistik-efter-amne/Boende-byggande-och-bebyggelse/Bostadsbyggande-och-ombyggnad/Ombyggnad-och-rivning-av-flerbostadshus/7303/7310/Behallare-for-Press/372465/ (2014-04-26)

65. SCB (2014): Statistikdatabasen - Boende, byggande och bebyggelse (2014-04-26)

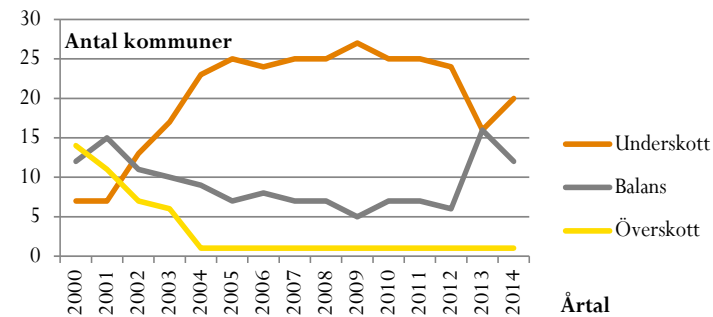
4.3 | Antalet kommuner som uppger underskott på bostadsmarknaden ökar

Bostadsmarknadsläget i Skåne enligt BME 2013/2014

I år uppger cirka en tredjedel av kommunerna i Skåne, d.v.s. tolv stycken, att det råder balans totalt sett på den lokala bostadsmarknaden i kommunen. 20 kommunerna uppger att de har underskott på bostäder, vilket är fyra kommuner fler än förra året. Båstads kommun är den enda kommunen som uppger överskott på bostäder. Det är även fler kommuner än föregående år som uppger att de har ett underskott på bostadsmarknaden, såväl i centralorten/innerstan som i kommunernas övriga delar. (Figur 4.3 samt 4.4 a-c)

På frågan om hur kommunen bedömer att bostadsmarknaden kommer att se ut ett par år framåt i tiden (fram till 2019), svarade 13 av de 20 kommunerna med underskott totalt sett, att underskottet kommer att minska i kommunen, medan fyra bedömde att underskottet skulle öka. Två kommuner såg ingen förändring, medan en kommun trodde på uppnådd balans. Den kommun som uppgett

obalans överskott bedömde att det inte skulle ske någon förändring i läget fram till 2019, men att det med hänsyn till behov och efterfrågan behövde tillkomma nya bostäder ändå. Av de tolv kommuner som uppgett balans på bostadsmarknaden var det elva som inte såg någon framtida förändring till 2019, medan en kommun bedömde att ett underskott skulle uppstå. Samtliga 33 kommuner bedömde att det behövde tillkomma nya bostäder oavsett hur bostadsmarknadsläget såg ut. (Se även tabellerna över samtliga kommuner i bilaga 1 och 2)



Figur 4.3: Bostadsmarknadsläget i Skånes kommuner totalt sett 2000-2014 (BME)

Begrepp

Brist eller underskott

I årets bostadsmarknadsenkät har Boverket justerat begreppen som beskriver läget på bostadsmarknaden.

Begreppet "balans" kvarstår, medan "brist" och "överskott" ersätts med "obalans underskott" respektive "obalans överskott".

Oavsett vilka av begreppen man väljer att använda, så ger de utrymme för olika tolkningar och bedömningar.



Bild

Gamla Väster
i Malmö

Figur 4.4a - Totalt sett

Antalet kommuner som uppger obalans på den lokala bostadsmarknaden totalt sett har återigen ökat från ett relativt sett lågt läge förra året. Cirka två tredjedelar, d.v.s. 21 kommuner uppger obalans, varav en med överskott d.v.s. Båstads kommun och 20 med underskott. Resterande tolv kommuner rapporterar balans.

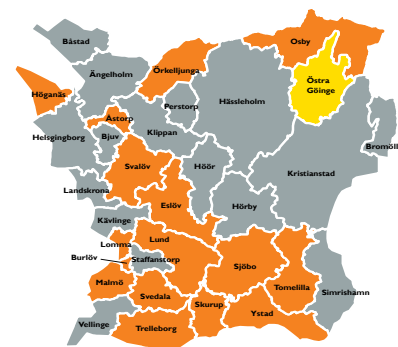
Figur 4.4b - Centralort

Antalet kommuner som uppger obalans med underskott på bostadsmarknaden i centralorten/innerstan har också ökat, från 24 kommuner föregående år till 26 kommuner i år. Utöver detta är det en kommun som angett obalans överskott, och det är Hörby kommun. Resterande sex kommuner uppger balans.

Figur 4.4c - Övriga kommundelar

Det antal kommuner som anger obalans i kommunens övriga delar har ökat från åtta 2012 till tio stycken 2013. Av dessa tio har en kommun uppgett obalans överskott, d.v.s. Örkelljunga kommun och övriga nio kommuner underskott. 23 kommuner uppger balans på bostadsmarknaden i kommunens övriga delar.

BME 2012/2013



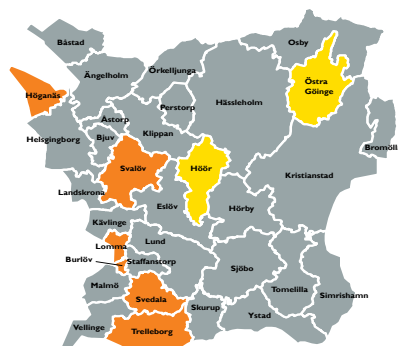
BME 2013/2014



Figur 4.4a: Bostadsmarknadsläget totalt sett i kommunen 2012 och 2013 (BME)



Figur 4.4b: Bostadsmarknadsläget i kommunernas centralorter/innerstan 2012 och 2013 (BME)



Figur 4.4c: Bostadsmarknadsläget i övriga kommundelar 2012 och 2013 (BME)

Bostadsmarknadsläget i Skåne – Analys

Bristen på bostäder ökar igen

Under åren 2004-2012 präglades bostadsmarknaden i Skåne av stor brist på bostäder. Cirka två tredjedelar av Skånes kommuner uppgav under denna period att de hade brist på bostäder i den årliga bostadsmarknadsenkäten. I BMA 2012/2013 skedde en kraftig förändring i svaren då hälften av kommunerna, d.v.s. 16 stycken, uppgav brist medan en kommun uppgav överskott och de resterande 16 balans. I år kan en ökning noteras igen i antalet kommuner som uppgav att de har underskott på den lokala bostadsmarknaden totalt sett. Antalet når dock inte samma höga antal som under perioden 2004-2012. Anledningen till de snabba kasten är svår att förklara. Det har dock förts en allmän diskussion kring innebörden i begreppen ”balans”, ”brist” och ”överskott” de senaste två åren, vilket kan ha påverkat kommunernas svar i BME 2012/2013 och 2013/2014. (Figur 4.4)

Underskott på bostäder betyder olika saker i olika kommuner

Kommunernas bedömning av ”balans” eller ”obalans” på bostadsmarknaden kan betyda olika saker beroende på vilken typ av kommun det rör sig om. Obalans i en storstadskommun motsvarar sällan den obalans som råder i en landsbygdskommun. När en kommun

uppgiver underskott på bostäder, beror det oftast på att det är svårt att flytta inom eller till kommunen. Bostadsbehoven i kommunen kan t.ex. ha påverkats av förändringar i den demografiska strukturen eller av att invånarantalet ökat på grund av flyttningar.

Bostadsbrist betyder inte alltid ett nybyggnadsbehov

Oavsett om det handlar om obalans mellan antalet lägenheter på marknaden och antalet bostadssökande, eller att utbudet inte motsvarar det som efterfrågas, utgör en brist på bostäder inte alltid samma sak som nybyggnadsbehov. En noterad brist kan vara ett uttryck för en dynamisk ekonomi. Ett ökat utbud kan uppstå genom en ökad omsättning av bostäder i beståndet. Det kan även vara så att man behöver få till flyttkedjor för att möjliggöra eller underlätta generationsväxling i olika delar av beståndet. Oavsett orsak till obalansen så kan det vara nödvändigt med lokala insatser inom ramen för kommunernas bostadsförsörjningsansvar.

Kapitel 4.3 - Framtida utmaningar

- Att alla kommuner i sina riktlinjer för bostadsförsörjningen försöker precisera hur deras kommuns bostadssituation gestaltar sig utifrån begreppen *Balans*, *Obalans underskott* respektive *Obalans överskott*.



Bild

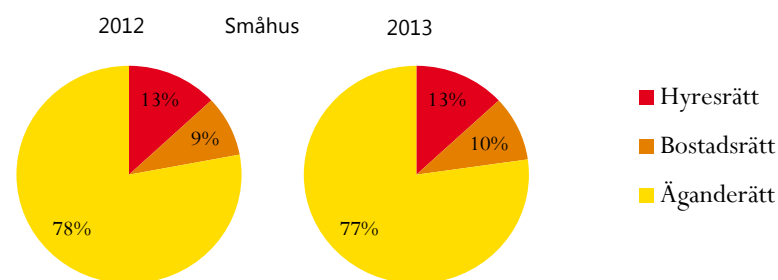
European Village
Västra hamnen
i Malmö

4.4 Bostadsbyggandet minskade

Bostadsbyggandet i Skåne 2013

SCB:s preliminära siffror visar att antalet påbörjade lägenheter i Sverige 2013 uppgick till 27 197. Motsvarande siffra för Skåne låg på 2 870. Av dessa utgjordes 681 av småhus och 2 189 av lägenheter i flerbostadshus. Antalet påbörjade lägenheter i Skåne utgör drygt 10 procent av det totala antalet påbörjade lägenheter i Sverige. Av småhusen var 77 procent äganderätter, medan hyresrätterna respektive bostadsrätterna stod för 13 respektive 10 procent. Av de påbörjade flerbostadshusen var 73 procent hyresrätter medan resterande 27 procent var bostadsrätter d.v.s. inga äganderätter byggdes inom kategorin flerbostadshus i Skåne.⁶⁶ (Figur 4.5 & 4.6)

SCB:s preliminära siffror över färdigställda lägenheter i nybyggda hus under 2013 har också publicerats. Statistiken visar att antalet färdigställda hus i Skåne län uppgick till 3 726 varav 2 462 i flerbostadshus och 1 264 i småhus.⁶⁷



Figur 4.5: Påbörjade lägenheter i småhus fördelat på upplåtelseform i Skåne 2012 och 2013 (SCB)

Bostadsbyggandet i Skåne – Analys

Antalet påbörjade lägenheter totalt sett minskade för andra året i rad samtidigt som andelen hyresrätter ökade

Bostadsbyggandet i Skåne minskade 2013 efter en redan kraftig minskning året dessförinnan. Jämfört med 2012 kan noteras att antalet påbörjade småhus 2013 minskade med 23 procent, från 889 till 681 stycken. Antalet påbörjade lägenheter i flerbostadshus ökade däremot med cirka 2 procent, från 2150 till 2189 stycken.⁶⁸

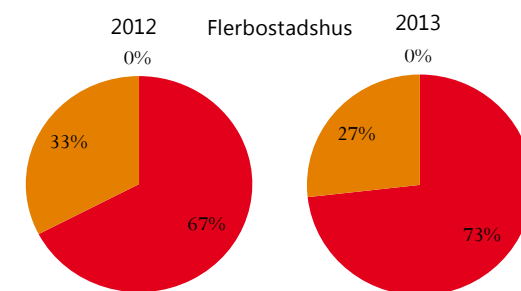
Vad gäller uppdelningen mellan olika upplåtelseformer inom kategorin småhus är fördelningen i procent mellan hyresrätt/bostadsrätt/äganderätt i stort sett samma som år 2012, med en stor övervikt mot äganderätt. Samtidigt kan en tydlig ökning noteras i kategorin lägenheter i flerbostadshus mot att ännu fler hyresrätter byggts. Den procentuella andelen steg från 67 procent 2012 till 73 procent 2013.⁶⁹ (Figur 4.5 & 4.6)

66. SCB (2014): Statistikdatabasen - Boende, byggande och bebyggelse - Preliminära siffror (2014-03-27)

67. SCB (2014): Statistikdatabasen - Boende, byggande och bebyggelse - Preliminära siffror (2014-04-30)

68. SCB (2014): Statistikdatabasen - Boende, byggande och bebyggelse - Preliminära siffror (2014-03-27)

69. SCB (2014): Statistikdatabasen - Boende, byggande och bebyggelse - Preliminära siffror (2014-03-27)



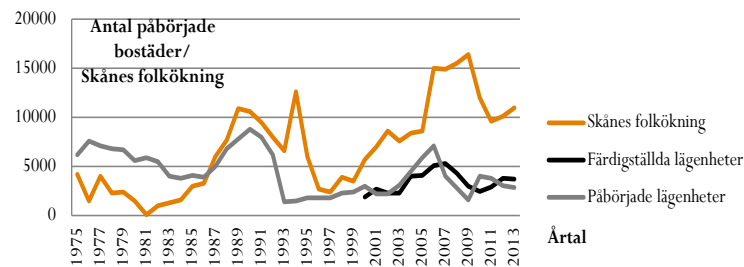
Figur 4.6: Påbörjade lägenheter i flerbostadshus fördelat på upplåtelseform i Skåne 2012 och 2013 (SCB)

Antalet beviljade bygglov minskade för tredje året i rad

De preliminära siffrorna för antalet beviljade bygglov för nybyggnation i Skåne 2013 uppgick till 602 stycken, varav 540 var för bostadshus och resterande 62 för fritidshus. Detta är en halvering av antalet bygglov som gavs för två-tre år sedan och en minskning med 13 procent sedan förra året. Enligt Boverket ökade antalet bygglov för flerbostadshus i ett nationellt perspektiv.⁷⁰

Gapet mellan utbud och efterfrågan ökar

Befolkningsökningen i Skåne uppgick 2013 till 10 981 personer och antalet påbörjade lägenheter i nybyggda hus låg på 2 870 stycken. Detta betyder att en ny lägenhet påbörjades byggas per 3,8 nya invånare. Detta är en försämring jämfört med föregående år då motsvarande siffra låg på 3,3.⁷¹ Gapet mellan utbud och efterfrågan kommer troligtvis att fortsätta öka då kommunernas byggprognoser i svaren i BME visar en nedåtgående kurva och SCB:s befolkningsprognoser pekar uppåt. (Figur 4.7)



Figur 4.7: Skånes folkökning, antalet påbörjade lägenheter 1975-2013 samt antalet färdigställda lägenheter 2000-2013 (SCB - preliminära siffror)

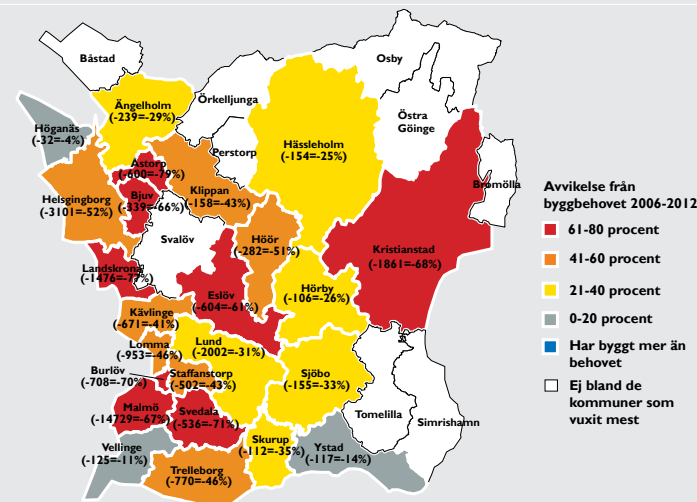
70. Boverket (2014): Boverkets indikatorer april 2014

71. SCB (2014): Statistikdatabasen - Boende, byggande och bebyggelse - Preliminära siffror (2014-03-27)

NYHETSKLIPP - Avvikelse från byggbehovet i Skåne

Statistiska Centralbyrån (SCB) har för Dagens Nyheters (DN) räkning i mars 2014 kalkylerat hur bostadsbyggandet förhåller sig till befolkningsökningen i de 100 kommuner i Sverige som vuxit mest under perioden 2006-2012. Så många som 24 av de utpekade kommunerna ligger i Skåne. I artikeln konstateras att bostadsbyggandet går trögt i Sverige och att det är särskilt problematiskt i tillväxtregionerna. SCB har räknat ut att det i Stockholm borde ha byggts 37 000 fler bostäder under perioden, i Göteborg 13 000 och i Malmö nästan 15 000 fler bostäder. De pekar ut enskilda, och då särskilt de unga, som den grupp som har svårast att hitta en bostad och konstaterar att det behöver levereras fler små hyresrätter.

- Vi vänder på alla stenar, säger bostadsminister Stefan Attefall i artikeln, *enkla regler och snabbare processer är viktigt för att få fart på byggandet, men det är en lång rad faktorer som kräver åtgärder.*



Figur 4.8: Avvikelse från byggbehovet totalt sett under perioden 2006-2012 i de kommuner i Skåne som vuxit mest under perioden (enligt SCB:s beräkningar publicerade i DN 2014-03-26)

Det finns ett uppdämt behov av fler bostäder

År 2002 gjorde Boverket bedömningen att det behövde byggas upp till 5 000 lägenheter årligen i Skåne mellan 2000-2010 för att möta bostadsefterfrågan.⁷² Denna siffra är relevant även idag och stöds av Region Skånes motsvarande bedömningar i pågående arbete med den regionala utvecklingsstrategin (RUS). I strategin nämns ett behov av mellan 4 000 - 5 000 lägenheter per år. Under 2000-talet har endast 3 400 bostäder färdigställts i genomsnitt per år. Målet om 5 000 nybyggda lägenheter per år uppnåddes endast år 2006 och 2007. Vid en beräkning av hur många lägenheter som måste byggas för att täcka bostadbehovet i Skåne, bör även den genom åren ackumulerade bristen på bostäder räknas in.

Kommunerna ser behovet av att fler bostäder byggs

I BME fick kommunerna frågan om hur många bostäder de bedömde skulle behöva tillkomma de närmaste 5 åren med hänsyn till behov och efterfrågan. Sammanlagt trodde kommunerna i Skåne att det behövde byggas närmare 27 000 nya bostäder, varav cirka 13 460 hyresrätter, 7 460 bostadsrätter, 6 610 äganderätter samt 160 "annan typ av bostad". Fördelat på 5 år skulle det innebära ett nybyggnadsbehov i Skåne på cirka 5 540 bostäder per år. Denna bedömning ligger något högre än Boverkets och Region Skånes motsvarande bedömningar.

Kapitel 4.4 - Framtida utmaningar

- Att varje kommun vänder på sina "rätta stenar" för att möta kommuninvånarnas efterfrågan på bostäder, och på så sätt minska gapet mellan befolkningsökningen/bostadsbehovet och utbudet på bostäder inom kommunen.

72. Boverket (2002): Bostadsmarknaden i Skåne

Bild

Gågata
Västra Hamnen
i Malmö



4.5 | Stora skillnader i förväntat och faktiskt byggande

Förväntat byggande i Skåne enligt BME 2013/2014

I BME ställs ett antal frågor till kommunerna om hur de tror/vet att bostadsbyggandet kommer att gestalta sig under de två kommande åren 2014 och 2015. Frågorna är uppdelade i *beräknat påbörjade* (hur många bostäder som *skulle kunna påbörjas*) respektive *förväntat påbörjade* (hur många bostäder som *säkert kommer att påbörjas*) inom kategorierna *flerbostadshus* och *småhus* uppdelat i olika upplåtelseformer.

Totalt beräknat respektive förväntat byggande 2014-2015

Utifrån kommunernas bedömning i BME kan det totala antalet bostäder som byggs under perioden 2014-2015 komma att uppgå till så mycket som 19 180 bostäder. Av dessa är nästan hälften, d.v.s. cirka 9 680 bostäder, helt säkra enligt kommunerna. Fördelat på respektive år blir detta cirka 9 160 troliga varav 4 540 helt säkra bostäder under 2014, samt cirka 10 020 troliga varav 5 140 helt säkra bostäder 2015. (Figur 4.9)

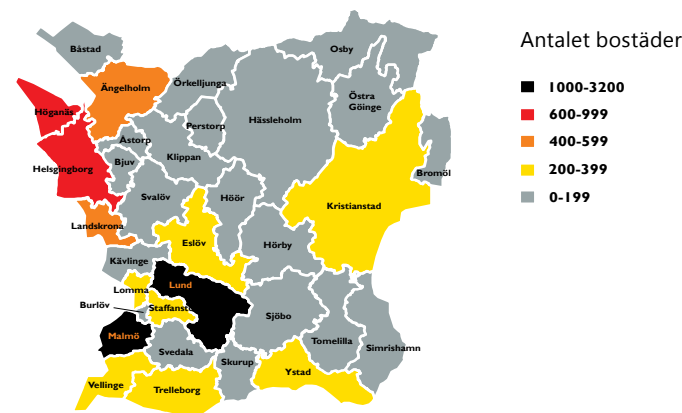
Beräknat respektive förväntat byggande av flerbostadshus

Alla kommuner utom en säger att det kommer att påbörjas nybyggnation av flerbostadshus i deras kommun under perioden 2014-2015. Kommunerna bedömer att det under perioden kan bli aktuellt att bygga cirka 12 750 bostäder i flerbostadshus totalt sett, varav lite mer än hälften är helt säkra, d.v.s. cirka 7 220 stycken. En rätt stor ökning kan noteras 2015 vid en jämförelse mellan de två åren. Kommunerna bedömer att det kan komma att byggas runt 6 050 bostäder i flerbostadshus 2014, varav cirka 3 440 är helt säkra. Motsvarande siffra för 2015 ligger på cirka 6 700 (d.v.s. 650 fler än

2014), varav nästan 3 790 är helt säkra. Av de bostäder som kommer att byggas 2014 inom kategorin flerbostadshus har drygt 3 780 stycken en lagakraftvunnen detaljplan (fler än de som angetts som säkra). Cirka 600 av bostäderna i de flerbostadshus som byggs 2014 kommer att byggas på mark med tomträtt.

Beräknat respektive förväntat byggande av småhus

Samtliga kommuner i Skånes konstaterar att det kommer att byggas småhus i deras kommun under perioden 2014-2015. Kommunernas bedömning är att det kan bli frågan om drygt 6 430 nya småhus under perioden, varav nästan 2 460 är helt säkra. Även inom kategorin småhus kan märkas en ökning 2015. För 2014 bedömer kommunerna att cirka 3 110 småhus kan komma att byggas, varav drygt 1 100 är helt säkra. Motsvarande siffror för 2015 är att drygt 3 320 småhus kan komma att byggas, varav nästan 1 350 är helt säkra. Av de småhus som kommer att byggas 2014 har nästan 1 470 en lagakraftvunnen detaljplan (fler än de som angetts som säkra). Cirka 150 av de småhus som byggs 2014 kommer att byggas på mark med tomträtt.



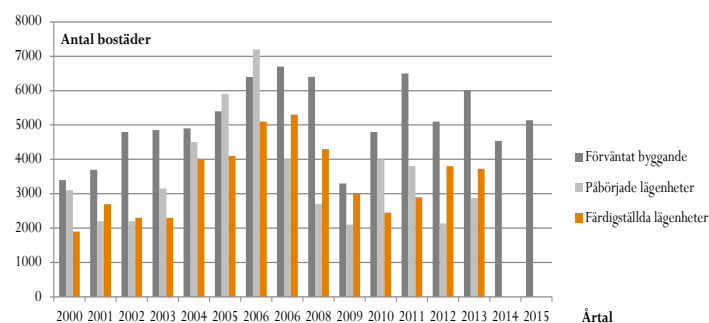
Figur 4.9: Förväntat bostadsbyggande i Skånes kommuner 2014-2015 (BME)

Förväntat och faktiskt byggande – Analys

Det har i tidigare bostadsmarknadsenkäter märkts en optimism hos kommunerna vad gäller bostadsbyggandet. Nationellt har kommunernas bedömning av det förväntade bostadsbyggandet dock varit överskattat med drygt 20 procent fram till 2005. Under 2008 och 2009 var överskattningen 85 respektive 63 procent.⁷³

Kommunernas förväntningar på byggandet har sjunkit

Kommunernas förväntningar på hur många bostäder som kommer att byggas i länet har sjunkit jämfört med svaren förra året. I årets BME uppger kommunerna att de med säkerhet vet att 4 540 bostäder kommer att påbörjas byggas 2014. I förra årets enkät uppgav de att förväntningarna inför 2014 låg på cirka 5 070 bostäder. Detta är en minskning med runt 530 bostäder. Inför 2015 förväntar sig kommunerna att nästan 5 140 bostäder påbörjas byggas. (Figur 4.10; observera att förra årets bedömning för 2014 inte redovisas i tabellen, utan denna siffra är justerad utifrån årets enkätsvar.)



Figur 4.10: Förväntat byggande, påbörjade lägenheter, färdigställda lägenheter i Skåne 2000-2015 (SCB)

Anledningarna till att det råder en differens mellan hur många bostäder som planeras byggas och hur många bostäder som sedan verkligen uppförs kan vara många. En instabil konjunktur, stora skiftningar i befolkningsutvecklingen och konkurrens på en begrän-

sad marknad är tre faktorer som påverkar beslut om att påbörja ett byggprojekt. En ökad förutsägbarhet och stabilitet på marknaden skulle kunna minska riskerna för byggherrarna och leda till ett ökat bostadsbyggande.

Utifrån en intervjuundersökning bland byggherrar och kommuner i Skåne som Länsstyrelsen Skåne lät genomföra våren 2014, har flera slutsatser kunnat dras kring varför inte all detaljplanelagd mark i Skåne blivit bebyggd. Resultatet beskrivs mer ingående i delkapitel 4.6, som behandlar olika hinder för bostadsbyggandet i Skåne.

Kapitel 4.5 - Framtida utmaningar

- Att skapa mer stabila och tydliga förutsättningar för bostadsbyggandet i Skåne, så att klyftan mellan förväntat och faktiskt byggande minskar.
- Att samla berörda aktörer till en dialog om hur förutsättningarna kan optimeras för bostadsplanering och byggande i Skåne.

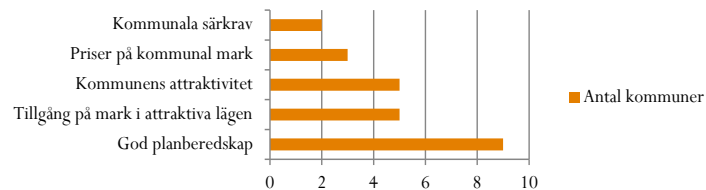
73. Boverket (2010):

4.6 Ekonomiska faktorer hindrar skånskt bostadsbyggande

Hinder för bostadsbyggandet i Skåne enligt BME 2013/2014

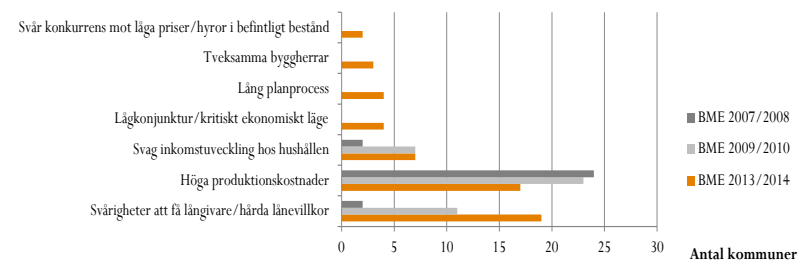
I årets BME fick kommunerna uppge tre hinder som begränsar bostadsbyggandet i kommunen för närvarande och som kommunen anser att den *kan påverka* respektive tre hinder som kommunen *inte kan påverka*.

Enkätsvaren visade att flest kommuner ansåg att god planberedskap med aktuella detaljplaner var det hinder som de hade allra störst *möjlighet att påverka*. Därefter kom tillgång på mark i attraktiva lägen samt kommunens status och attraktivitet. Lite längre ner på listan hamnade priser på kommunal mark samt kommunala särkrav. (Figur 4.11)



Figur 4.11: Hinder som begränsar bostadsbyggandet och som kommunerna anser sig *kunna påverka* (BME)

De hinder som flest kommuner i Skåne upplevde hindrade bostadsbyggandet och som de ansåg sig *inte kunna påverka* var svårighet att få långivare/hårda lånevillkor, höga produktionskostnader samt svag inkomstutveckling hos hushållen, precis som tidigare år. Därefter kom lågkonjunktur/kritiskt ekonomiskt läge och lång planprocess p.g.a. överklagade detaljplaner och länsstyrelsens handläggning. Längre ner på listan hamnade bl.a. tveksamma byggherrar men också marknadsfrågor som svår konkurrens mot låga priser/hyror i befintligt bestånd. (Figur 4.12)



Figur 4.12: Hinder som begränsar bostadsbyggandet och som kommunerna anser sig *inte kunna påverka* (BME)



Bild

Kvarterspark
Västra Hamnen
i Malmö



Läs mer

Varför byggs det inte på detaljplanlagd mark i Skåne?

Länsstyrelsen Skåne
(2014)

Hinder för bostadsbyggandet i Skåne – Analys

Ekonomiska faktorer hindrar skånskt bostadsbyggande

Många av de hinder för bostadsbyggandet som kommunerna upplevt under senare år, kan kopplas till ekonomiska faktorer och den mycket långdragna ekonomiska lågkonjunkturen. Detta får stöd i tidigare års bostadsmarknadsanalyser (med start i BME 2007/2008), där 25 av Skånes 33 kommuner under många år angett brist på bostäder och samtidigt uppgett att det är ekonomiska faktorer som utgjort det huvudsakliga hindret för ett ökat bostadsbyggande.

Enkätsvaren i årets BME får även stöd i den rapport Länsstyrelsen Skåne publicerade i mars 2014; *Varför byggs det inte på detaljplanlagd mark i Skåne? – Exempel från åtta kommuner*. Rapporten är framtagen inom ramen för det regeringsuppdrag som bl.a. Länsstyrelsen Skåne fick i oktober 2013 om att undersöka varför detaljplanlagd mark för bostäder inte blivit bebyggd. I rapporten konstateras bl.a. att ”den ekonomiska konjunkturen och svikande kundbas är de enskilt viktigaste orsakerna till att detaljplanlagd mark för bostäder inte har blivit bebyggd”. Andra viktiga slutsatser som dras i rapporten är att både kommunerna och byggherrarna anser sig ha gjort vad de kunnat för att underlätta för byggnation. Rapporten konstaterar även att mer flexibla detaljplaner skulle ha underlättat för att anpassa bebyggelsen efter en förändrad efterfrågan t.ex. vid en utdragen planprocess.

Upplevda hinder för bostadsbyggandet – En fördjupning

Slutsatserna som kan dras av svaren i årets bostadsmarknadsenkät samt i tidigare nämnda Länsstyrelserapport kring hinder för bostadsbyggandet är mycket lika. I informationsrutan här bredvid utvecklas några av de upplevda hinder som kommunerna angett i årets BME utifrån rapportens innehåll. Fördjupningen är uppdelad i *Ekonomiska hinder* och *Övriga hinder*:

Ekonomiska hinder för bostadsbyggandet

Svårighet att få långivare/hårda lånevillkor

- Bankernas krav på att kunden själv finansierar 15 procent av bostadslånet, d.v.s. bolånetaket, missgynnar de grupper som söker bostad men inte har något eget sparkapital. Hushållen kan ha goda inkomster och därmed klara av en månadskostnad för ett boende, utan att leva upp till kravet på eget sparad kapital. Unga vuxna och studenter har många gånger varken sparkapital eller inkomst, vilket ofta är anledningen till att de slås ut från bostadsmarknaden. Denna grupp har i bästa fall hyresrätten kvar som alternativ, om de inte vill/kan bo kvar hemma hos sina föräldrar.

Höga produktionskostnader

- Olika typer av lagstadgade krav som buller- och miljökrav nämns som fördyrande för byggherren.
- Kommunala särkrav fördyra byggandet t.ex. gestaltningskrav, parkeringskrav, tillgänglighetskrav och krav på lokaler i bottenvåningen.
- För byggherren kostar det lika mycket att bygga bostäder oavsett var man bygger i Skåne. Köparen är dock inte alltid beredd att betala det en ny bostad kostar i perifera lägen. Markpriserna spelar dock roll och kan skilja sig åt i Skånes olika delar, vilket påverkar totalkostnaden för bostaden. Här ser kommunerna en möjlighet att sätta lägre markpriser på den mark de äger själva.

Svag inkomstutveckling hos hushållen

- Hushållens inkomstutveckling har varit svag under många år.
- De kundgrupper som har betalningsförmåga är idag äldre villaägare eller den medelålders grupp som köpte hus eller lägenhet medan priserna fortfarande var förhållandevis låga under 1990-talet.
- Det geografiska läget i Skåne spelar stor roll för kundens betalningsförmåga och betalningsvilja.

Lågkonjunktur/kritiskt ekonomiskt läge

- Produktionskostnaden för ett bostadshus överstiger i många skånska kommuner det faktiska försäljningspriset, vilket innebär att det kan vara svårt att få lönsamhet i ett byggprojekt. Detta gör att många byggherrar inväntar ett bättre konjunkturläge innan de börjar bygga. Lönsamheten i ett byggprojekt kan beräknas och kallas Tobins q (läs mer på sidan 43).

- Om kommunen och byggherrarna påbörjar ett detaljplanearbete/byggprojekt i en ekonomisk högkonjunktur och blir färdiga i en lågkonjunktur, kan det leda till att kunden under tiden hunnit försvinna och att byggherren har svårt att sälja de byggda bostäderna.

Tveksamma byggherrar

- Byggherrarna behöver tillräckligt med kunder för att få ekonomi i ett byggprojekt. I de flesta fall krävs att en analys görs innan beslut om ett byggprojekt kan tas. Om två lika byggprojekt sätts igång i ett nära geografiskt område, är risken stor att byggherrarna konkurrerar om samma kunder. Likaså kan ett mer centralt beläget byggprojekt påverka ett mindre centralt byggprojekt negativt, då kundernas intresse riktas mot det mer centrala byggprojektet. Resultatet kan också bli att ingen av byggherrarna får en tillräckligt stor andel lägenheter sålda eller uthyrda för att våga byggstarta.

Svår konkurrens mot låga priser/hyror i befintligt bestånd

- När skillnaden i pris/hyra mellan ett befintligt boende och ett nybyggt boende är för stor, är risken överhängande att en bostads-sökande tvekar att flytta. Detta fenomen förekommer bl.a. inom gruppen äldre villaägare, som hellre bor kvar i sina ofta stora och billiga bostäder än flyttar till något nytt, mindre och dyrare. Denna grupp efterfrågar annat boende, men har inte betalningsvilja. Även frågan om en eventuell reavinstskatt vid försäljning av den befintliga bostaden kan påverka negativt vid valet mellan att flytta eller inte.

Övriga hinder

God planberedskap med aktuella detaljplaner

- God planberedskap lyfts som det hinder som kommunerna anser sig ha störst möjlighet att påverka. Vid Länsstyrelsens kontakt med kommunerna i Skåne framgår det att de flesta anser sig ha en god planberedskap. Hur aktuella detaljplanerna är framgår dock inte, inte heller om detaljplanernas geografiska lägen är optimala för att uppnå en långsiktig hållbar utveckling med tanke på kollektivtrafiknärlighet, eller om hushållning med värdefull jordbruksmark uppnås m.m.

- Såväl kommunerna som byggherrarna anser att utdragna processer är ett allvarligt hinder för bostadsbyggandet. De främsta anledningarna till den utdragna processen anges bl.a. vara skilda besked mellan olika kommunala förvaltningar, överklagade detaljplaner samt långa handläggningstider hos Länsstyrelsen.

Tillgång på mark i "attraktiva lägen"

- Vad som anses vara "attraktivt boende" och "attraktiva lägen" varierar mellan grupper och personer, och kan innebära olika saker beroende på i vilket skede i livet man befinner sig. Det som anses vara attraktivt idag behöver inte vara det om tio år. Det krävs att kommuner och byggherrar ständigt känner av marknaden för att finna och investera i "rätt" mark samt i "rätt" typer av bostäder, d.v.s. det som bostads-kunderna efterfrågar. De senaste åren har präglats av att allt fler bostadskunder vill bli mer "urbana". De föredrar att flytta till förtätningsprojekt i större städer och till lägen där det finns bra kollektivtrafikförsörjning, istället för att flytta till mer perifera lägen där de troligtvis blir beroende av att ha en eller flera bilar. Med stor sannolikhet kommer bostadskunderna framöver välja mer klimatsmarta boendelösningar samt välja bort strandnära läge för andra boendekvaliteter.

Begrepp

Betalningsförmåga och betalningsvilja

Betalningsförmåga är nära sammankopplad med utvecklingen på arbetsmarknaden och individens inkomst och sparad kapital.

Betalningsvilja är kopplad till vad individen väljer att prioritera.



Läs mer

Bostadens yttre värden
Länsstyrelsen Skåne
(2008)



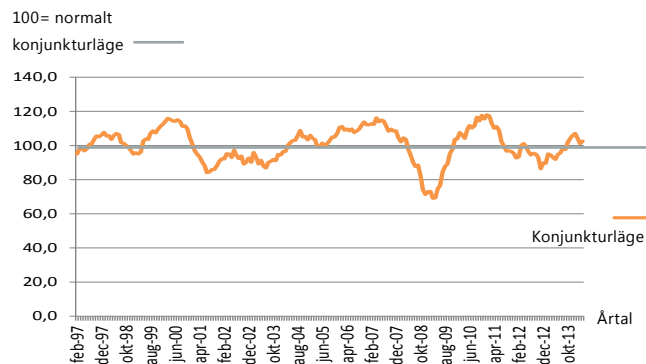
Läs mer

Boverkets indikatorer april 2014
Boverket (2014)

Bostadsmarknad och ekonomi⁷⁴

Konjunktur

BNP-tillväxten för 2013 blev högre än väntat. Under 2014 förväntas svensk ekonomi fortsätta växa med ytterligare 2,6 procent enligt Konjunkturinstitutets (KI) senaste prognos. Hushållen har blivit allt viktigare för tillväxten eftersom utvecklingen i omvärlden har dämpat exporten under lång tid. Hushållen är väl rustade för ökad konsumtion. Den disponibla inkomsten har stigit med den expansiva finanspolitiken, ränteläget är lågt, arbetslösheten backar sakta och hushållen har ett historiskt högt sparande som kan omsättas i konsumtion. (Figur 4.13)

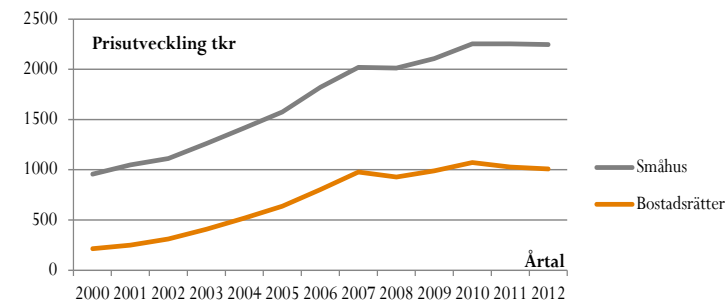


Figur 4.13: Konjunkturläget i Sverige 1997-2013 (Konjunkturinstitutet)

Bostadsprisutveckling

Den goda ekonomiska utvecklingen under andra hälften av 1990-talet samt sänkta bostadsräntor gjorde att efterfrågan på bostäder ökade. Eftersom byggandet låg kvar på en historiskt låg nivå ledde detta till kraftigt ökade bostadspriser. Från 1996 till 2001 steg SCB:s fastighetsprisindex för småhus med över 50 procent, och trots att byggandet därefter ökade fortsatte priserna att stiga kraftigt fram till 2007.

Efter en liten dämpning i samband med finanskrisen tog prisuppgången fart ordentligt igen 2010 men dämpades rejält 2011 då priserna i stort sett låg stilla. Under de senaste 15 åren har bostadspriserna nästan tredubblats och flera utländska bedömare, bland annat EU-kommissionen, har uttalat oro för hushållens ökade skuldsättning och varnar för en bubbla på den svenska bostadsmarknaden. (Figur 4.14)



Figur 4.14: Bostadsprisutveckling för bostadsrätter (medelpris) och småhus (medelvärde köpeskilling) i Skåne 2000-2012 (SCB)

Under första kvartalet 2014 fortsatte priserna på bostadsrätter att öka kraftigt i hela landet. Priserna på småhus utvecklades i en lugnare takt. Så har varit fallet allt sedan finanskrisen 2008. Samtidigt har bostadsmarknaden i Stor-Malmö⁷⁵ varit betydligt svagare än i övriga landet.

Priserna på bostadsrätter i riket var under första kvartalet 13 procent högre än ett år tidigare, enligt Valueguard. I Stockholm var ökningen drygt 13 procent, i Göteborg knappt 10 procent och i Malmö knappt 5 procent. Priserna för småhus var 7 procent högre än under samma period förra året. Det som kan påverka priserna på bostäder är bland annat ränteläget, efterfrågan, stark inflyttning och utbudet av bostäder. Under rådande marknads- och ränteläge kan priserna för både bostadsrätter och småhus komma att fortsätta uppåt.

Ränteläge

Reporäntan är fortsatt låg och ligger sedan en sänkning i slutet på 2013 på 0,75 procent. Reporäntan förväntas även ligga lågt de närmast åren. Även tremånadersräntorna sänktes i samband med reporäntesänkningen. De ligger nu runt 2,6-2,7 procent. Femårsräntorna ligger nu runt 3,5 procent, vilket också är lågt. Hushållen tror att räntan kommer att ligga på cirka 4 procent om fem år, enligt Konjunkturinstitutets konjunkturbarometer. De låga ränteläget gynnar såväl bostadsbyggarna som bostadsköparna.

Lönsamhet - Tobins q

Tobins q är en investeringsteori där marknadsvärdet för ett begagnat småhus i en kommun divideras med produktionskostnaden för ett nytt småhus av ungefär samma standard i samma område. Ju högre värde på Tobins q, desto mer lönsamt bör det vara att bygga. Ett Tobins q över 0,8 anses innebära bättre förutsättningar för nyproduktion (ett tal över 1,0 visar att det lönar sig att bygga enligt Boverket). Det q-värde som redovisas är ett genomsnitt för en kommun. Det kan dock råda stora skillnader även inom en kommun, varför man bör vara försiktig när man tolkar siffrorna. Ett mikroläge kan vara attraktivt trots att omgivande områden inte är det.⁷⁴

Tobins q är ett viktigt nyckeltal och en indikator på utvecklingen i en region. Den visar vart konjunkturen är på väg i samhället. 2011 lönade det sig att bygga i 30 procent av Sveriges kommuner, vilket var betydligt högre än fem år tidigare då motsvarande siffra låg på 12 procent.

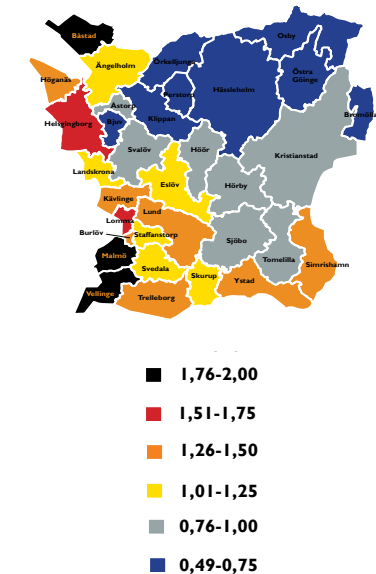
Boverket har gjort beräkningar av Tobins q för småhus 2009-2012 för storstadsområdena, övriga riket och riket som helhet.

| Kommungrupp | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 |
|----------------|------|------|------|------|
| Stor-Stockholm | 1,21 | 1,42 | 1,27 | 1,45 |
| Stor-Göteborg | 1,24 | 1,28 | 1,35 | 1,06 |
| Stor-Malmö | 1,13 | 1,17 | 1,12 | 1,1 |
| Övriga riket | 0,76 | 0,74 | 0,71 | 0,72 |
| Hela riket | 0,91 | 0,92 | 0,85 | 0,9 |

Figur 4.15: Tobins q för storstadsområdena, övriga riket och riket som helhet år 2009-2012 (Boverket)

Stor-Malmös Tobins q har 2009-2011 legat i spannet 1,12-1,17, vilket är betydligt lägre än Stor-Göteborg (1,24-1,35) respektive Stor-Stockholm (1,21-1,42), men långt över riksgenomsnittet som legat mellan 0,85-0,92. År 2012 sker dock en radikal förändring. Stor-Stockholms Tobins q ökar till en mycket hög nivå (1,45), medan Stor-Göteborg dyker till låga 1,06 och Stor-Malmö till 1,10. (Figur 4.15)

Tobins q ligger över gränsen 0,8 för ungefär hälften av Skånes kommuner. Dessa kommuner utgörs framförallt av kustkommunerna och storstadskommunerna i västra och södra delen av länet. I dessa kommuner är förutsättningarna för nyproduktion goda. En tredjedel av kommunerna ligger i spannet 1,0-1,49 vilket är mycket bra (se figur 4.16 i marginalen). Högst Tobins q har kommunerna Båstad, Vellinge och Malmö. (Figur 4.16)



Figur 4.16: Tobins q för Skånes kommuner 2011 (Uppsala universitet, Institutet för bostads- och urbanforskning)

74. Denna text har i stora delar inspirerats av "Boverkets indikatorer april 2014"

75. Stor-Malmö omfattar följande kommuner: Malmö, Burlöv, Eslöv, Höör, Kävlinge, Lomma, Lund, Skurup, Staffanstorps, Svedala, Trelleborg, Vellinge och Ystads kommuner.

76. Bygga hus (2011): <http://www.byggahus.se/ekonomi/tobins-q-kommun-kommun>

4.7 | Kommunerna ser främst ett behov av små hyresrätter

Vilka boendeformer finns det behov av enligt BME 2013/2014

På frågan om vilka storlekar på bostäder som kommunerna bedömer behövs, uppger i stort sett alla kommuner i Skåne, 32 av 33 stycken, att de finns behov av hyreslägenheter, främst i storlekarna 1-3 r o k. 21 kommuner bedömer att det behövs fler bostadsrätter, främst i storlekarna 2-3 r o k. Lika många kommuner ser ett behov av fler äganderätter, främst i storlekarna 4-5 r o k.

För att möta förändringarna på bostadsmarknaden och tillfredställa behovet och efterfrågan på bostäder, uppger kommunerna att de framförallt ser till att ha god planberedskap samt att skapa en kommunal markreserv. De arbetar också aktivt med kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning. Att ta fram genomförandeprogram/ -strategi/handlingsplan nämns också som en betydelsefull insats. Många kommuner ser samverkan med olika aktörer som centralt i kommunens bostadsförsörjningsarbete, det gäller såväl med allmännyttan som med byggherrar och mäklare.

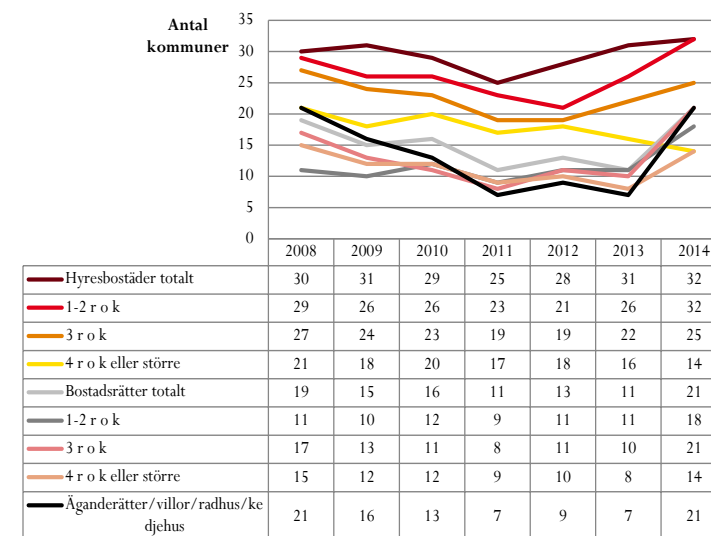
Andra kommunala insatsområden enligt BME 2013/2014

- Ta fram en stadsutvecklingsvision.
- Göra en marknadsanalys.
- Ta fram en markpolicy.
- Differentiera markpriserna beroende på upplåtelseform.
- Anvisa marken på nya kreativa sätt.
- Skriva samarbetsavtal och avsiktsförklaringar med byggherrarna.
- Lägga in en vitesklausul i exploateringsavtalet.
- Förbereda för byggandet genom att anlägga behövlig infrastruktur.
- Ordna god kollektivtrafikförsörjning.
- Ha tydliga riktlinjer i allmännyttans ägardirektiv.
- Ha en fungerande bostadsförmedling.
- Marknadsföra kommunen.

Behov av bostäder i Skåne – Analys

Kommunerna ser ett behov av fler små hyresrätter

Svaren i årets bostadsmarknadsenkät visar att kommunerna ser ett ökat behov av alla typer av upplåtelseformer, men att det skiljer sig åt mellan upplåtelseformerna vilken storlek som efterfrågas. Jämfört med tidigare år har behovet av hyresrätter återigen ökat, från 31 till 32 kommuner, framförallt i de små storlekarna. Likaså kan noteras att en fördubbling skett av antalet kommuner som ser ett behov av bostadsrätter och en tredubbling av de som ser behov av fler äganderätter sedan förra året. År 2012 var det 11 kommuner som såg ett behov av fler bostadsrätter och 7 kommuner som såg ett behov av fler äganderätter. I år är det så många som 21 kommuner som uppger att det råder brist på såväl bostadsrätter som äganderätter. (Figur 4.17)



Figur 4.17: Antal kommuner som anger brist på bostäder uppdelat efter upplåtelseform och storlek i kommunerna 2008-2014 (BME)

Det råder brist på hyresrätter i nästan alla Skånes kommuner idag. Bristen på hyresrätter har varit konstant hög genom åren och är ett av Skånes största planeringsproblem när det gäller bostadsförsörjningen. Bristen kan bl.a. ha sin grund i att kommunernas planering inte inriktats på att bygga hyresrätter i tillräcklig utsträckning samt i att exploatörerna länge inte har sett hyresrätten som en attraktiv marknad. Situationen har dessutom förvärrats ytterligare p.g.a. att flera kommuners sålt av delar eller hela sin allmännyttan (läs mer i kapitel 4.9)

Hyresrätten är en viktig upplåtelseform för många samhällsgrupper

Hyresrätten är en viktig upplåtelseform av många anledningar. Dels bidrar hyresrätten till en ökad rörlighet på bostadsmarknaden. Denna rörlighet eftersträvas t.ex. för att arbetskraft ska kunna finna en ny bostad vid byte av arbete eller bostadsort samt för att alla ska kunna finna en lämplig bostad i olika skeden i livet. Dels utgör upplåtelseformen en förutsättning för dem som inte har möjlighet eller vill köpa sin bostad. Det handlar helt enkelt om att hushållen ska komma in på bostadsmarknaden överhuvudtaget.

Det är många grupper i samhället som drabbas av bristen på hyresrätter, bl.a. unga vuxna som vill flytta hemifrån, studenter,

nyanlända svenskar, ensamkommande flyktingbarn, personer som utsätts för våld av närstående och deras barn samt personer som redan hamnat i en situation av hemlöshet eller utestängning från bostadsmarknaden samt äldre. (Mer om bostadssituationen för särskilda grupper går att läsa i kapitel 5)

Även efterfrågan på bostadsrätter och egnahem ökar

Behovet av och efterfrågan på bostadsrätter och egnahem har under de senaste åren minskat successivt för att i år öka markant. Motsvarande höga nivåer kan t.ex. noteras i BME 2007/2008 (Figur 4.17). Anledningen till att kommunerna ser en ökad efterfrågan på båda dessa upplåtelseformer kan ha sin grund i att vi nu är på väg ut ur lågkonjunkturen, samt att det finns ett uppdämt behov på marknaden.

Kapitel 4.7 - Framtida utmaningar

- Att möta det ökade behovet av och efterfrågan på samtliga upplåtelseformer, men framförallt på små hyresrätter.
- Att i planeringen och byggandet av nya bostäder inte bara ta hänsyn till kommuninvånarnas behov i form av antal lägenheter och storlek på boendet, utan också ta hänsyn till bostadskundens betalningsförmåga.

Begrepp

Bostadsbehov och bostadsefterfrågan

Bostadsbehov beskriver förhållandet mellan befolkning (-ökning) och genomsnittlig hushållsstorlek enligt ekvationen: $Bostadsbehov = befolkning (-ökning) / genomsnittlig hushållsstorlek$. Detta styr hur många bostäder denna grupp behöver.

Bostadsefterfrågan beskriver förhållandet mellan befolkning (-ökning) och disponibla inkomster inom denna grupp. Detta styr vilken typ av bostäder (prismässigt) denna grupp kan efterfråga.

Bild

Innergård
Västra Hamnen
i Malmö



4.8 | Kommunerna planerar bygga fler hyresrätter

Vilken typ av bostäder planerar kommunerna bygga enligt BME 2013/2014

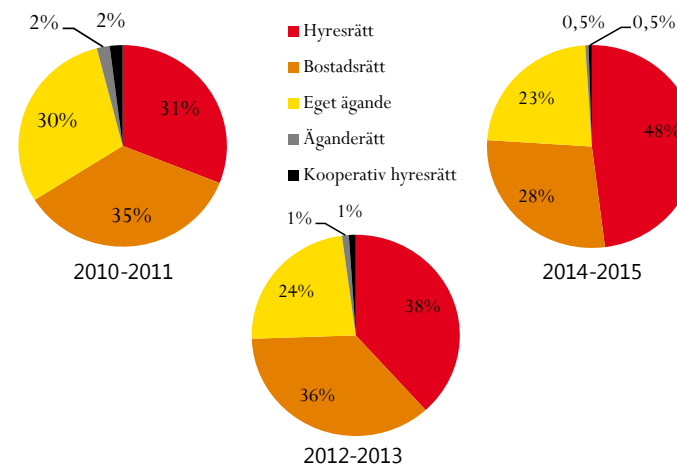
Kommunerna i Skåne bedömer att av det totala antalet bostäder som med säkerhet byggs 2014-2015, kommer andelen hyresrätter att uppgå till 48 procent, varav ungefär 26 procent byggs inom allmännyttan. Andelen bostadsrätter kommer att uppgå till 28 procent och egnahem/eget boende till 23 procent. Kooperativ hyresrätt och ägarlägenheter ligger på en fortsatt låg nivå på cirka 0,5 procent vardera. Det bör påpekas att det ligger en viss osäkerhet i statistiken, då många kommuner verkar ha rundat av siffrorna i enkätsvaren och då ett antal kommuner inte har besvarat frågorna. Diagrammen kan ändå ge en fingervisning om hur kommunerna ser på det framtida bostadsbyggandet.

Planerade bostadsformer i Skåne – Analys och omvärldsbevakning

Slutsatsen som kan dras utifrån svaren i de senaste årens bostadsmarknadsenkäter, är att trenden går åt rätt håll för att möta den stora efterfrågan på hyresrätter. Detta då allt fler planerade byggprojekt i Skåne har hyresrätt som upplåtelseform. Det förekommer dock att byggprojekt som är planerade att uppföras som hyresrätter i slutändan ändrar upplåtelseform och blir bostadsrätter och tvärtom.

I BME 2010/2011 gjorde kommunerna bedömningen att nybyggandet skulle bli någorlunda jämnt fördelat mellan upplåtelseformerna bostadsrätter, egnahem och hyresrätter. 2012/2013 skedde en tydlig förskjutning mot att fler hyresrätter skulle byggas och andelen planerade egnahem/eget ägande skulle minska avsevärt. I år ser man en fortsatt tydlig trend att andelen hyresrätter ökar. Ökningen av

andelen hyresrätter jämfört med 2010/2011 är så stor som 17 procent. Andelen egnahem/eget ägande har minskat under många år för att landa på 17 procent av totalen förra året. I årets enkätsvar ser det ut som om denna upplåtelseform blir vanligare igen och utgör så mycket som 23 procent av det planerade bostadsbyggandet 2014-2015. Andelen planerade bostadsrätter har legat rätt konstant på 35-36 procent de senaste åren, men i år uppger kommunerna att bara 28 procent av det som planeras byggas kommer att ha denna upplåtelseform. Upplåtelseformerna kooperativ hyresrätt och ägarlägenhet har under årens lopp legat kring 1-2 procent var av det totala planerade bostadsbyggandet. Man kan ana en dalande trend vad gäller båda dessa upplåtelseformerna. (Figur 4.18)



Figur 4.18: Planerat bostadsbyggande i Skåne uppdelat efter upplåtelseform 2010-2011, 2012-2013 samt 2014-2015 (BME)

Kapitel 4.8 - Framtida utmaningar

- Att säkra upplåtelseformen i ett tidigt stadium i planerings- och byggprocessen. Detta för att få den blandning av upplåtelseformer som svarar mot kommuninvånarnas behov och efterfrågan.

NYHETSKLIPP - Ny boendeform i Botkyrka (DN 2014-04-15)

I sommar blir drygt 40 hushåll i Botkyrka innehavare av en så kallad andelsägarlägenhet – en ny boendeform på marknaden. En av dem som nu skrivit kontrakt är Wendell Sherman.

– Största fördelen med det här är att vi sänker vår hyra rejält, säger han.

Wendell Sherman bor med sin fru och sina två barn i en ljus och luftig fyra på 90 kvadratmeter i Hallunda. När familjen flyttade hit 2008 var lägenheten en hyresrätt. För två år sedan kom det kommunala bostadsbolaget Botkyrkabyggen med ett förslag som innebar att Wendell Sherman och hans grannar fick möjligheten att bli andelsägare i fastigheten enligt andelsägarmetoden, en helt ny upplåtelseform.

– Eftersom priset var okej och vi gissade att priserna i området skulle stiga valde vi att gå med, säger Wendell Sherman.

Han och de andra andelsägarna äger alltså en del av fastigheten. Resten ägs av grundandelsägaren, i det här fallet Botkyrkabyggen.

– De som inte är intresserade bor kvar som hyresgäster, och märker ingen större skillnad. Men nu finns det ett tydligt alternativ. Man kan bo kvar i samma lägenhet, men lägga mer pengar på att fixa det som man vill. Förhoppningsvis får man pengarna tillbaka när man säljer, säger Ulf Nyqvist, vd för Botkyrkabyggen.

Tillsammans med Botkyrkabyggen har Andelsägarbolaget startat referensprojektet med två områden i Eriksbergsåsen. Hittills har 43 hushåll skrivit på kontraktet, och den 1 juli blir de officiellt andelsägare i fastigheten. Som andelsägare får man själv bestämma över hur lägenheten ska utformas och utrustas, och man står även för alla reparationer själv – ungefär som i en bostadsrättsförening. Däremot är andelsägaren inte skyldig att delta i föreningsarbete, styrelsearbete eller annan förvaltning av fastigheten. I stället betalas en förvaltningsavgift till grundandelsägaren, som i sin tur står för skötsel av allmänna ytor. Wendell Sherman ser mest fördelar med andelsägarmetoden, men en av nackdelarna tycker han är att lägenheten inte går att belåna. Eftersom finansieringsinsatsen för lägenheten var jämförelsevis låg – strax under 100 000 kronor – behövde familjen dock inte ta något lån, och nu sänker de sin hyra rejält.

– Vi sparar cirka 14 000 kronor per år på lägre hyra, säger han.

Som förstaköpare fick de en återköpsgaranti på två år. Om de är missnöjda med köpet, eller skulle ångra sig, kan de få tillbaka sin insats och dessutom sitt förstahandskontrakt på hyresrätten, och därmed återgå till att hyra lägenheten igen. Henrik Friman är vd på Andelsägarbolaget, som har utvecklat andelsägarmetoden, som främst riktar in sig på miljonprogramsområdena. Mer än tre fjärdedelar av de drygt 40 familjer som skrivit kontrakt för att bli andelsägare har en bakgrund i andra länder.

– Vi har utvecklat den här metoden till områden där man vill skapa en blandning av upplåtelseformer och där det inte är möjligt eller önskvärt att ombilda till bostadsrätt. Det är ett sätt att skapa stabilitet och få in en ny målgrupp som normalt har svårt att komma in på bostadsmarknaden, säger han. Botkyrkabyggens främsta mål med projektet är att minska omflyttningen i miljonprogramsområdena, för att få en bättre stabilitet.

– Om man får en god ekonomi kanske man köper en bostadsrätt någon annanstans, vilket ökar omflyttningen och minskar stabiliteten. Andelsägande är ett sätt att motverka det. Hade det gått att ombilda till bostadsrättsföreningar hade vi gjort det, säger Ulf Nyqvist, vd för Botkyrkabyggen.

4.9 | Allmännyttans roll allt viktigare

Läget för allmännyttan i Skåne enligt BME 2013/2014

I årets enkätsvar framgår att 30 av Skånes 33 kommuner har ett allmännyttigt bostadsbolag. Det är Lomma, Staffanstorps och Sjöbo kommuner som uppger att det inte finns något allmännyttigt bostadsföretag i deras kommun. Hässleholms och Lunds kommuner har två allmännyttiga bolag var, ett bostadsaktiebolag - som de övriga kommunerna - men också en stiftelse. Vid årsskiftet 2013-2014 ägde samtliga bostadsföretag i Skåne totalt 85 521 lägenheter.

Lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag

I januari 2011 trädde en ny lag i kraft som gäller för de allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolagen. Den nya lagen innebär bland annat att bolagens verksamhet ska bedrivas utifrån affärsmässiga principer och att ägaren ska ställa rimliga avkastningskrav på bolaget.

I BME ställs frågan om kommunen har ändrat sina krav eller förväntningar eller i övrigt ändrat sitt förhållningssätt till det kommunala bostadsbolaget efter ikraftträdandet av lagen. Elva kommuner svarar att ändringar har skett på ett märkbart sätt, 15 kommuner att lagstiftningen inneburit marginella ändringar och resten d.v.s. fyra kommuner att det inte har medfört några förändringar alls. De förändringar som nämns är bl.a. anpassning till den nya lagstiftningen, ökade avkastningskrav och krav på nybyggnation. Samtliga kommuner uppgav att det fanns ägardirektiv till det kommunala bostadsbolaget. Huvuddelen av ägardirektiven var antagna under åren 2011-2013.

Det är totalt sju kommuner som uppger att de sålde delar av det allmännyttiga bostadsbolagets bestånd under 2013. Totalt såldes 1 379 lägenheter i allmännyttan. Det är framförallt Helsingborgs stad (755 stycken), Eslövs kommun (350 stycken), Örskällunga (156 stycken) och Tomelilla (86 stycken), men även Båstad och Svalövs kommuner som sålt lägenheter från allmännyttan (Figur 4.19). Fem kommuner uppger att det huvudsakliga skälet till försäljningen av allmännyttans lägenheter var att möjliggöra nyproduktion. Tre kommuner uppger att de vill effektivisera förvaltningen och två att de vill få in fler privata hyresvärdar i vissa bostadsområden. En kommun uppger att de vill förbättra bostadsföretagets soliditet och ytterligare en att de vill ge bättre ekonomiskt utrymme för underhåll och upprustning. Lägenheterna såldes främst till privata fastighetsägare för fortsatt uthyrning.

Åtta kommuner uppger att det finns beslut om försäljning av någon del av det allmännyttiga bostadsföretagets bestånd. Totalt kommer försäljningen att uppgå till så mycket som 584 lägenheter. Det är främst Helsingborgs stad (270 stycken), men även Höganäs (100 stycken), Ängelholm (91 stycken), Båstad (66 stycken) men också Östra Göinge, Vellinge, Höör och Hörby kommuner har beslutat om en försäljning (Figur 4.19). Försäljningen kommer troligtvis främst ske till privata fastighetsägare men även till de boende för ombildning.

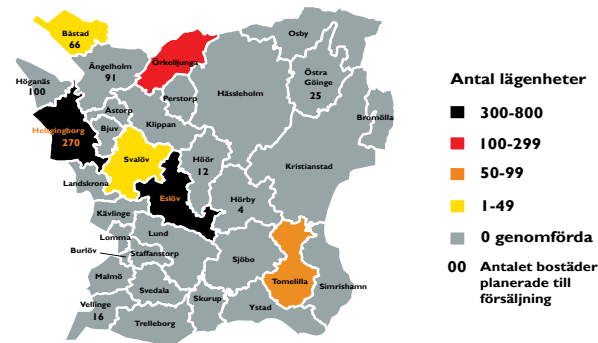
Flera kommuner har upplevt förändringar i det totala allmännyttiga beståndet. Tolv kommuner uppger en ökning i beståndet och sex kommuner en minskning. Majoriteten av de som ökat beståndet, d.v.s. elva kommuner, uppger att de gjort detta genom nyproduktion, sex kommuner genom om-/tillbyggnad samt tre kommuner genom inköp.

På frågan om det fanns outhyrda lägenheter i det allmännyttiga bostadsföretaget per den 1 januari 2014, svarade 16 kommuner ja och 14 nej. Totalt uppgick antalet outhyrda lägenheter till 283 stycken, där framförallt Malmö stack ut med 142 lägenheter d.v.s.

hälften av det totala antalet i Skåne. Endast en av 30 kommuner svarade att outhyrda lägenheter utgjorde ett problem. För hög hyra, renoveringsbehov och ickefunktionella planlösningar uppgavs vara orsaken till att de inte blev uthyrda. Ingen kommun uppger att de har planer på att riva hus i det befintliga beståndet.

Läget för allmännyttan i Skåne – Analys

Allmännyttan står för en femtedel av bostadsmarknaden i Sverige och hälften av hyresmarknaden. Det kommunala bostadsbolaget är det viktigaste verktyget som kommunen har till sitt förfogande i arbetet med att skapa bostäder för alla sina medborgare, såväl de existerande som inflyttade. Enligt svaren i BME har alla kommuner i Skåne förutom Lomma, Staffanstorp och Sjöbo allmännyttiga bostadsbolag. Sjöbo kommun har tillkommit i gruppen utan allmännytta sedan förra årets kartläggning. I de fall kommunen saknar ett allmännyttigt bostadsbolag saknar de också ett av verktygen för bostadsförsörjningsansvaret. Under 2013 såldes 1 379 lägenheter i allmännyttan i Skåne, vilket är mer än en tiodubbling jämfört med 2012, då totalt 128 lägenheter såldes. En halvering av utförsäljningen väntas dock under 2014, då kommunerna uppger att 584 lägenheter planeras säljas under det kommande året.



Figur 4.19 Genomförda försäljningar i det allmännyttiga bostadsbeståndet 2013 (färg) och planerade försäljningar (siffra) (BME)

Kapitel 4.9 - Framtida utmaningar

- Att öka nyproduktionen av bostäder i allmännyttan för att tillmötesgå behovet av hyreslägenheter.
- Att länsstyrelsen utvecklar dialogen med kommunerna kring nyttan för kommunerna av att de använder sig av sina ägardirektiv för att åstadkomma fler hyreslägenheter i de skånska kommunerna.
- Att de kommuner som saknar allmännyttigt bostadsbolag utvecklar dialogen med andra fastighetsägare/byggare i syfte att åstadkomma fler hyreslägenheter.



Läs mer

Det allmännyttiga bostadsföretagens utveckling och roll på bostadsmarknaden 2011-2012.

Boverket (2013:9)



Bild

Potatisåker
i Malmö
MKB



Läs mer

*Bostad för alla
- Vem tar ansvaret för
att alla får en bostad?*

SKL m fl (2014)

5. | Bostadsunderskott – Finns det bostäder för alla i Skåne?



Sammanfattning kapitel 5

En stor kull 90-talister är på väg ut i samhället och vill skaffa sin första bostad. Samtidigt går 40-talisterna i pension och vill i samband med detta eventuellt byta bostad till något mindre och mer hanterbart. Preferenserna kring var och hur man vill bo skiljer sig åt, även inom samma åldersgrupp. Det behövs även bostäder för att tillgodose efterfrågan hos nya inflyttare till Skåne – såväl inrikes som utrikes - och för att kompensera för den ackumulerade bostadsbristen i Skåne län. Sammantaget ställer detta krav på flexibilitet i bostadsbyggandet och lyhördhet för behoven och efterfrågan hos befolkningen, även från de socioekonomiskt svaga grupperna och från dem med särskilda behov.

5.1 Underskott på bostäder drabbar många samhällsgrupper

Bostäder för olika samhällsgrupper -Omvärldsbevakning

Underskottet på bostäder i Skåne gör att vissa samhällsgrupper har svårt att få en bostad som passar just deras behov. Personer inom dessa grupper riskerar att hamna utanför bostadsmarknaden p.g.a. bostadsbristen. Bristen på bostäder kan dock innebära olika saker i skilda typer av kommuner och innebär inte alltid ett nybyggnadsbehov.

I kommuner som ligger i storstadsregioner är inflyttningen ofta stor. Underskottet på bostäder kan där snabbt leda till trångboddhet eller att personer hamnar utanför bostadsmarknaden. I dessa kommuner behöver det byggas mer och varierat. En stor andel av de som flyttar in till kommunerna är emellertid unga vuxna och ekonomiskt svaga hushåll, som inte har möjlighet att efterfråga den nyproduktion som byggs idag. För dessa grupper blir bostäder i det befintliga beståndet och andrahandskontrakt de enda alternativen.

I mindre kommuner handlar det kanske framförallt om att anpassa bostadsbeståndet efter de behov som finns utifrån pågående demografiska förändringar inom den befintliga befolkningen. Exempelvis att bygga billiga hyresrätter till ungdomar som vill flytta hemifrån, eller att tillgänglighetsanpassa beståndet efter den åldrande befolkningens behov.

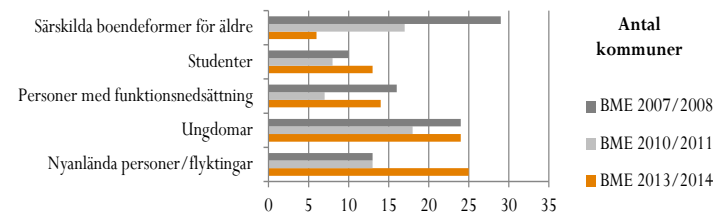
Grupper som har svårt att få bostad enligt BME 2013/2014

I årets enkätsvar uppger kommunerna att det råder ett underskott på bostäder för framförallt nyanlända flyktingar (25 kommuner) och ungdomar (24 kommuner). Två andra utsatta grupper som kommunerna anger i enkäten är personer med funktionsnedsättning (14

kommuner) samt studenter (13 kommuner). Endast 6 kommuner anser att de har ett underskott på särskilda boendeformer för äldre.⁷⁷

Analys för Skåne län 2013/2014

Vid en jämförelse med svaren i tidigare års BME har underskottet på bostäder ökat för alla grupper som studerats, förutom för gruppen äldre. Detta beror sannolikt på att definitionen av denna grupp har ändrats i den nu reviderade versionen av BME, vilket minskat gruppens storlek och därmed underskottet betydligt. Det är dock ett förvånande lågt antal kommunerna som anser sig ha ett underskott på särskilda boendeformer för äldre, med tanke på att många äldre gärna vill och har behov av anpassat boende men inte får det. Det kan också noteras att underskottet på bostäder till flyktingar i stort sett har dubblats sedan föregående år. Detta kan delvis förklaras av en ökad mängd flyktingar, men också av den hårdnande konkurrensen kring små hyresrätter. Underskottet på bostäder för såväl unga vuxna som studenter är fortsatt högt, vilket bl.a. har sin grund i den baby-boom som ägde rum för drygt 20 år sedan, som gör att många ungdomar nu söker sitt första boende. (Figur 5.1)



Figur 5.1: Antal kommuner som anger brist för olika grupper i BME 2007/2008, 2010/2011 och 2013/2014 (BME)

77. Definitionen av de studerade samhällsgrupperna har i några fall justerats i BME. Gruppen som tidigare kallades för "Medelålders och äldre" anges nu som "Särskilda boendeformer för äldre", vilket minskar gruppens omfattning och därmed antalet kommuner som uppger underskott för denna grupp. Gruppen "Nyanlända personer" benämndes i tidigare BME som "Flyktingar med uppehållstillstånd". Andemeningen är dock densamma.



Läs mer

Bostadsbristens landskap

Hyresgästföreningen (2012)

Det är tydligt att kommunerna inte fullt ut använder de verktyg som man förfogar över när det gäller att planera för att alla ska ges möjlighet till goda bostäder. Fortfarande saknar de flesta kommuner riktlinjer för bostadsförsörjningen. Dessutom verkar inte alla kommuner använda möjligheten att ge direktiv till sitt/sina kommunala bostadsföretag. Möjligheten till samverkan med fastighetsägare kan utvecklas. I markanvisningsavtal kan kommunen styra upplåtelseformen och att en viss andel ska avsättas till bostadssociala ändamål.

Kapitel 5.1 - Framtida utmaningar

- Att se till att alla samhällsgruppers behov beaktas i den kommunala bostadsplaneringen, bl.a. i de kommunala riktlinjerna för bostadsförsörjningen.

Bild

Limhamn Sjöstad
i Malmö



5.2 | Unga vuxna och studenter vill ha bostad nu

Unga vuxna och studenter bostadssituation i Skåne – Omvärldsbevakning

De unga vuxna drabbas hårt av bostadsbristen

Situationen för de unga vuxna är i många fall akut och det kan komma att bli värre framöver. En mycket stor ungdomsgrupp är på väg in på den skånska bostadsmarknaden, vilket beror på att det föddes många barn i slutet av 80-talet och början på 90-talet. Under den närmaste tioårsperioden förväntas även inflyttningen till Skåne ge ett kontinuerligt tillskott av ungdomar och unga vuxna. Det generella flyttmönstret är att ungdomar flyttar från en mindre kommun till en större, vanligen för att studera eller för att arbetsmarknaden är mer gynnsam i storstadsområdena. Detta sätter särskilt stor press på bostadsmarknaderna i storstadsregionerna och på de större högskoleorterna, där det redan idag råder stor brist på bostäder för unga. För Skånes del kommer pressen främst att öka på bostadsmarknaden i Malmö och Lund.

Det behöver byggas 10 000 nya bostäder till de unga vuxna i Malmö/Lund

Så många som 15 000 unga vuxna i Malmö och Lund skulle vilja ha en egen bostad, enligt Hyresgästföreningens nyligen gjorda undersökning. Det skulle behöva byggas cirka 10 000 nya bostäder varav 6 000 hyresrätter för att tillgodose detta behov. Idag är cirka 5 000 unga vuxna i Malmö och Lund ofrivilliga ”mambos”, d.v.s. bor kvar hemma hos föräldrarna fast de hellre skulle vilja flytta ut. 8 000 bor i andra hand, inneboende eller i tillfälliga lösningar.⁷⁸ Ytterligare drygt 12 000 har studentbostad, vilken de endast får behålla så länge de studerar.⁷⁹

Hyresrätten är oftast det enda alternativet för unga vuxna och studenter

Hyresrätten är den första egna boendeformen för de flesta unga. Om andelen hyresrätter minskar kan det leda till att färre ungdomar kan etablera sig på den reguljära bostadsmarknaden. För unga vuxna, som är i en etableringsfas i livet, är hyresrätten viktig för att kunna flytta dit jobben och studiemöjligheterna finns. Unga har oftast lägre inkomst, kortare och mindre trygga anställningar och ett litet sparkapital, vilket också gör det svårt att få lån. Nybyggda lägenheter och bostadsrätter utgör därför inte ett alternativ för de flesta unga vuxna. Däremot är efterfrågan stor på små och billiga hyresrätter i det befintliga beståndet, med en månadskostnad under 4 000 kronor i månaden. Det innebär att man klarar av att betala hyran och samtidigt får tillräckligt över för övriga vardagsutgifter.⁸⁰

Bostadssituationen är ansträngd på universitets- och högskoleorterna

Det stora antalet studerande har gjort att bostadssituationen idag är mycket ansträngd på många universitets- och högskoleorter. Orsaken till det rekordhöga antalet studerande är de stora ungdomskullarna och situationen på arbetsmarknaden. Flera av lärosätena i länet är belägna på orter som redan har brist på bostäder. Då de flesta studenterna bor i en bostad i det ordinarie beståndet, förvärrar detta den redan kritiska situationen. Varje terminstart är det ett stort antal studenter som därför står utan bostad. Förhållandena var tidigare särskilt svåra för de internationella studenterna, men denna grupp har numera förtur. För att öka länets tillväxt och konkurrenskraft är det betydelsefullt med en välutbildad befolkning. En god tillgång till bostäder för studenter är därför en angelägen fråga att lösa för hela länet.

78. Hyresgästföreningen (2012): Bostadsbristens landskap – Kalla fakta om folk och hus i Skåne 2012.

79. Enligt kommunernas svar i BME 2013/2014

80. Hyresgästföreningen (2012): Bostadsbristens landskap – Kalla fakta om folk och hus i Skåne 2012.



Läs mer

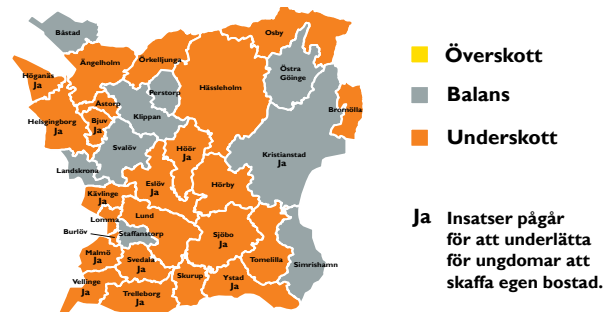
*Hur bor unga vuxna?
Hur vill de bo?*

Hyresgästföreningen
(2013)

Unga vuxna och studenter bostadssituation enligt BME 2013/2014

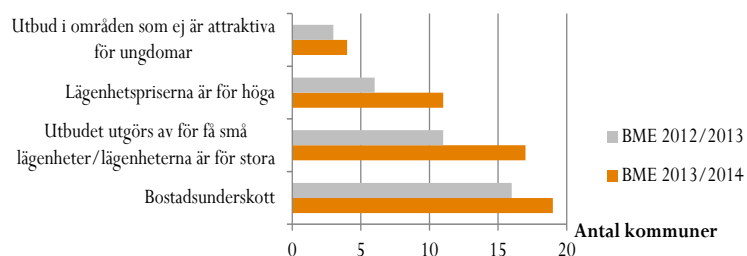
Bostäder till unga vuxna

I Skåne uppger åtta kommuner att de har särskilda ungdomsbostäder, drygt 1 200 stycken enligt enkätsvaren i BME. Mer än hälften av dessa ligger i Kristianstad och 400 i Malmö. Så många som 24 av Skånes 33 kommuner anger i årets BME att det råder underskott på den typ av bostäder som ungdomar⁸¹ efterfrågar. (Figur 5.2)



Figur 5.2: Bostadsmarknadsläget för ungdomar i Skånes kommuner 2013 (färg) och kommuner där underlättande insatser pågår (ja) (BME)

Den främsta anledningen till att ungdomar inte får en egen bostad är bristen på bostäder (hyresrätter). Andra skäl är att det finns för få små lägenheter, att bostäderna är för stora, eller att de är för dyra. Fyra kommuner uppger att många bostäder som erbjuds ligger i områden som inte är attraktiva för ungdomar. (Figur 5.3)

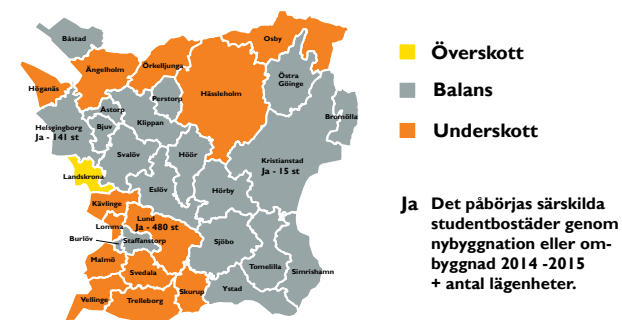


Figur 5.3: De vanligaste orsakerna till varför det råder ett underskott på bostäder till ungdomar (BME)

I tretton kommuner pågår särskilda insatser för att underlätta för ungdomarna att skaffa en egen bostad. Den vanligaste åtgärden är att bygga bostäder som även skulle gynna ungdomar, t.ex. små bostäder med lägre hyror. Ett par kommuner säger att de producerar bostäder som riktar sig speciellt till ungdomar, men endast en kommun uppger att de kommer att påbörja nybyggnad/ombyggnad av ungdomsbostäder under 2014. Åtta kommuner uppger att de har bostäder som de enbart hyr ut till personer under en viss ålder. Andra kommunala insatser är att underlätta för två eller flera ungdomar att hyra en lägenhet gemensamt eller att ge ut särskild bostadsinformation till ungdomar.

Bostäder till studenter

I Skåne finns nästan 12 100 studentbostäder enligt enkätsvaren i BME. Tretton kommuner i Skåne anger att de har underskott på bostäder för studenter, en kommun har överskott. (Figur 5.4)

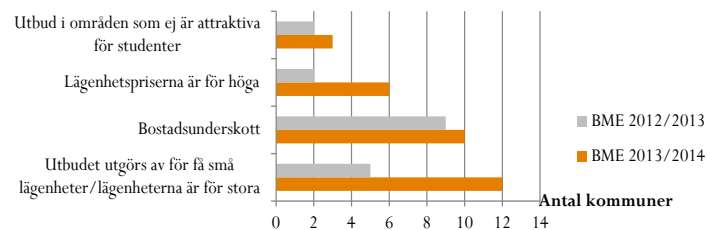


Figur 5.4: Bostadsmarknadsläget för studenter i Skånes kommuner 2013 (färg) och kommuner där det påbörjas särskilda studentbostäder genom nybyggnad eller ombyggnad 2014-2015 (ja) (BME)

Anledningen till varför det råder underskott på bostäder för denna grupp anger tio kommuner vara att det finns för få lediga bostäder (hyresrätter), framförallt små och billiga sådana. Några

81. Med ungdomar menar Boverket unga vuxna i åldern 19-25 år.

kommuner uppger även ”erbjudna lägenheter i för studenter oattraktiva områden” som skäl till underskottet. Nio kommuner uppger att de har särskilda studentbostäder i kommunen. I två kommuner, Lund och Landskrona, står vissa av dessa lägenheter dock tomma under delar av året. Tre kommuner uppger att de under 2014-2015 kommer att påbörja nybyggnad eller ombyggnad av studentbostäder. (Figur 5.5)



Figur 5.5: De vanligaste orsakerna till varför det råder ett underskott på bostäder till studenter (BME)

Analys för Skåne län 2013/2014

Bostäder till unga vuxna

Unga vuxna har i flera år toppat listan över de grupper som har särskilt svårt att få bostad i Skåne. Det framgår i årets BME att fler kommuner har ett underskott på bostäder för ungdomar (24 kommuner) jämfört med förra året (21 kommuner). Precis som föregående år är den absolut främsta anledningen till bostadsunderskottet bristen på bostäder (19 kommuner). Underskottet gäller framförallt små och billiga bostäder. I år har frågan om storleken på bostaden fått ett ökat fokus, då totalt 17 kommuner uppger ”få små lägenheter” och ”för stora lägenheter” som anledning till underskottet. Tyvärr verkar de kommunala insatserna för att tillmötesgå denna grupps bostadsbehov vara begränsat. Kommunerna har kryssat i få av de alternativa som uppger under frågan om ”möjliga kommunala insatser för att minska underskottet av ungdomsbostäder”.

Bostäder till studenter

Kommunerna i Skåne uppger att det finns nästan 12 100 studentbostäder, vilket är runt 400 färre än vad som uppgavs i förra årets BME 2012/2013. Tretton kommuner i Skåne anger i årets enkätsvar att de har underskott på bostäder för studenter, vilket är en ökning med 3 kommuner sedan förra året. Flertalet av dessa kommuner saknar dock högre lärosäte men utgör grannkommun till en kommun med universitet eller högskola.

För studentgruppen är det storleken på de erbjudna bostäderna som är den huvudsakliga anledningen till underskottet, vilket tolv kommuner svarar. Tio kommuner anger att det är bostadsunderskottet som påverkar bostadssituationen för denna grupp negativt.

De kommuner som tänker påbörja en ombyggnad eller nybyggnation av studentbostäder är Lunds kommun (340 stycken 2014 och 140 stycken 2015, samtliga genom nybyggnation), Helsingborgs kommun (141 stycken genom nybyggnation 2014) och Kristianstad kommun (15 stycken genom ombyggnation 2014). Det är såväl allmännyttan som privata aktörer och nationerna som är byggherrar.

Kapitel 5.2 - Framtida utmaningar

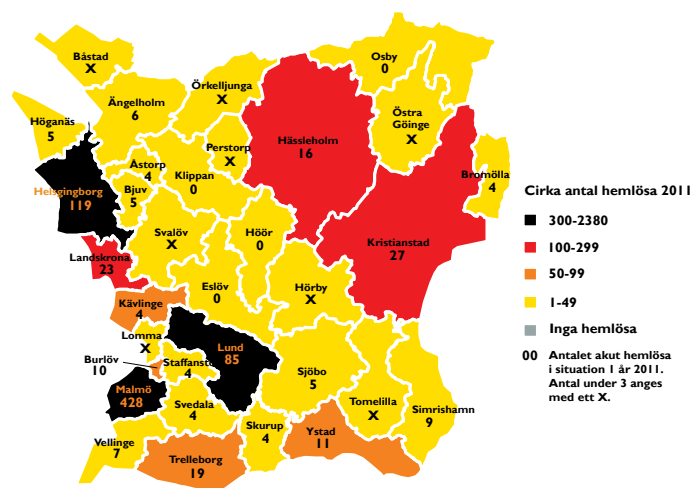
- Att underlätta för unga vuxna och studenter att komma in på bostadsmarknaden.
- Att skapa bostäder som möter de unga vuxna och studenternas behov och önskemål, framförallt vad gäller rimlig månadskostnad.
- Att alla kommuner tar fram en strategi för hur bostäder ska skapas till unga vuxna och studenter samt att strategin vägs in i kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen.

5.3 | Ökad hemlöshet trots insatser

Hemlöshetssituationen i Skåne – Omvärldsbevakning

Det verkliga antalet hemlösa i Skåne är oklart

En studie som Socialstyrelsen genomfört pekar på att den stora bristen på bostäder i allmänhet och hyreslägenheter i synnerhet bidrar till att allt fler ställs utanför bostadsmarknaden.⁸² Av Socialstyrelsens senaste nationella kartläggning av hemlöshet från 2011 framgår att cirka 5 000 personer identifierats som hemlösa i Skåne.⁸³ Mörkertalet är stort, bland annat omfattas inte personer som inte är folkbokförda.



Figur 5.6 Ungefärligt antal hemlösa i Skånes kommuner (färg) samt antal personer i akut hemlöshetssituation 1 (siffra) år 2011 (Socialstyrelsen)

82. Socialstyrelsen (2009): Boendelösningar för hemlösa personer – en kunskapsöversikt.

83. Socialstyrelsen (2011): Hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden 2011

84. Socialstyrelsen (2014): www.socialstyrelsen.se/hemloshet

85. Socialstyrelsen (2009): Boendelösningar för hemlösa personer – en kunskapsöversikt.

Begrepp - Hemlöshet

Hemlöshet handlar om ett antal situationer som personer kan befinna sig i för kortare eller längre tid. Socialstyrelsen har definierat fyra situationer:⁸⁴

- 1: Akut hemslöshet, exempel härbärge och kvinnojour
- 2: Boende på institutioner och i kategoriboenden
3. Långsiktig boendelösning, exempelvis uthyrning i andra hand genom socialtjänstens försorg
- 4: Eget ordnat kortsiktigt boende

Hemlösa – många gånger icke godkända hyresgäster

Hemlöshet är både en socialpolitisk och bostadspolitiskt angelägenhet. Bostadsbristen gör att kraven höjs på presumtiva hyresgäster. Orsaken till att ett hushåll inte kan få ett förstahandskontrakt på en bostad kan vara låga inkomster, brist på referenser, avsaknad av tillsvidareanställning, betalningsanmärkningar, hyresskulder, missbruksproblem eller tidigare störningar. Förankringen på arbetsmarknaden är av central betydelse. Eftersom många hyresvärdar inte godkänner försörjningsstöd som inkomst utestängs många personer från den ordinarie bostadsmarknaden. Bland de EU-medborgare och personer från tredje land som kommer till Sverige på EU-rättslig grund finns de som inte lyckas etablera sig på bostads- och arbetsmarknaden. Dessa ingick inte i Socialstyrelsens kartläggning 2011.

Socialtjänsten en allt större aktör på bostadsmarknaden

Kommunens socialtjänst får vanligen ta ansvaret för personer som saknar bostad, men är utan verktyg för att påverka bostadsmarknaden.⁸⁵ Det är idag relativt vanligt att socialtjänsten tecknar avtal med fastighetsägare för att sedan hyra ut i andra hand till personer som inte anses kunna stå för kontraktet själva. Detta kallas för den

sekundära bostadsmarknaden. Ofta saknas rutiner för hur kontrakten ska överlätas på andrahandshyresgästen varför socialtjänsten tenderar att bli en allt större aktör på bostadsmarknaden.

Begrepp - Sekundär bostadsmarknad

Den sekundära bostadsmarknaden är en samlande beteckning för kommunernas boendelösning för personer som av olika skäl inte blir godkända på den ordinarie bostadsmarknaden.

Allmännyttans viktiga roll

Kommunerna har det lagstadgade ansvaret för planering och genomförande av bostadsförsörjning med målsättning att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder.⁸⁶ Allmännyttan är ett av kommunens mest betydelsefulla verktyg för att kunna ta detta ansvar. Själva syftet med allmännyttiga bostadsföretag ska enligt lagen vara att främja bostadsförsörjningen i den eller de kommuner som äger bolaget. Många kommuner har i sina ägardirektiv skrivningar om att bolagen ska tillhandahålla bostäder för grupper som inte kan ta sig in på den ordinarie bostadsmarknaden. (Läs mer om allmännyttan i kapitel 4.9)

Statliga bidrag för kommunala hyresgarantier

En kommunal hyresgaranti är ett borgensåtagande från kommunens sida som omfattar en hyresgästs skyldighet att betala hyra. Statligt bidrag för kommunala hyresgarantier infördes 2007. Syftet med en kommunal hyresgaranti är att ge stöd till hushåll som har ekonomisk förmåga att klara kostnaderna för ett eget boende men som trots detta har svårighet att etablera sig på bostadsmarknaden och få en hyresrätt med besittningsskydd. Den kommunala hyresgarantin blir en extra säkerhet för hyresvärden och kan därför bidra till att den som söker får ett eget hyreskontrakt på en bostad. Kommuner som väljer att ställa ut kommunala hyresgarantier har möjlighet att få ett

statligt bidrag på 5000 kr per garanti. Det statliga bidraget administreras av Boverket. I Skåne är det tre kommuner som blivit beviljade bidrag sedan juli 2007 till november 2013 och det är Bromölla, Hässleholm och Lunds kommuner. Det totala antalet bidrag som beviljats i Skåne är drygt 50 stycken.⁸⁷

Begrepp - "Bostad först"

"Bostad först" istället för boendetrappa

Många kommuner utvecklar idag sitt arbetssätt för att stödja personer i akut hemlöshet. När det gäller personer som förutom hemlöshet också brottas med missbruks- och/eller psykiska problem har man tidigare ofta kopplat samman behandlingsinsatser och bostadslösningar. Det har resulterat i att man har konstruerat vårdkedjor med boendetrappor. Vägen har därmed blivit lång till ett eget kontrakt. Konceptet "Bostad först" innebär ett annat förhållningssätt. Bostadsproblematiken skiljs från vård och behandling. Man utgår från att en egen bostad är en grundtrygghet som alla människor behöver för att kunna ta itu med sina andra problem. Den enskilde får först en bostad och erbjuds därefter individuellt anpassat stöd utan att detta förknippas med krav i boendet. Metoden används i flera länder, bland annat i USA, Tyskland och Finland. Resultaten har varit goda, cirka 90 procent av de som fått en bostad har lyckats behålla den. "Bostad först" prövas idag på många håll i landet. I Skåne har Helsingborg och Malmö kommit längst i att etablera metoden.



Läs mer

Samordning för att motverka och förebygga hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden

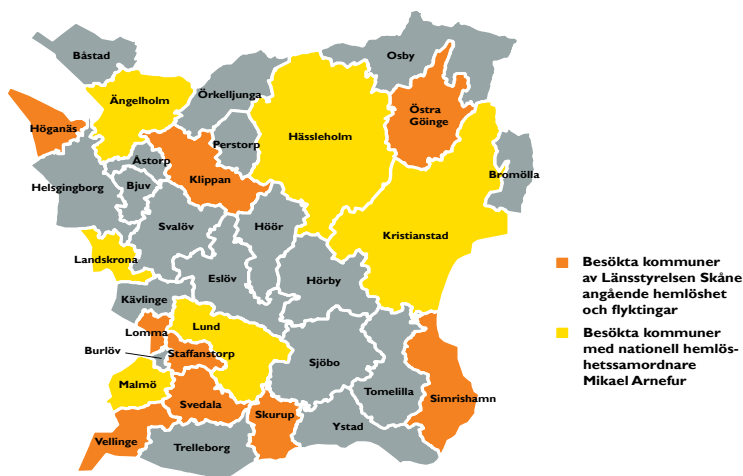
Regeringskansliet
(2012)

86. SFS 2000:1383 Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar.

87. Boverket (2014): <http://www.boverket.se/Bidrag--Stod/Statistik-bidrag-i-siffror/Hyresgarantier/>

Länsstyrelsens uppdrag att motverka hemlöshet

Länsstyrelserna har sedan januari 2012 ett treårigt uppdrag att med utgångspunkt i kommunernas bostadsförsörjningsansvar stödja kommunerna att motverka hemlöshet och särskilt förhindra vräkning av barnfamiljer. Arbetet bedrivs i samarbete med regeringens nationella hemlöshetssamordnare. Bland annat har gemensamma kommunbesök och regionala och nationella konferenser genomförts. Länsstyrelsen gör därutöver egna kommunbesök och följer upp hemlöshetssamordnarens besök. Länsstyrelsernas nuvarande uppdrag slutredovisas i januari 2015.



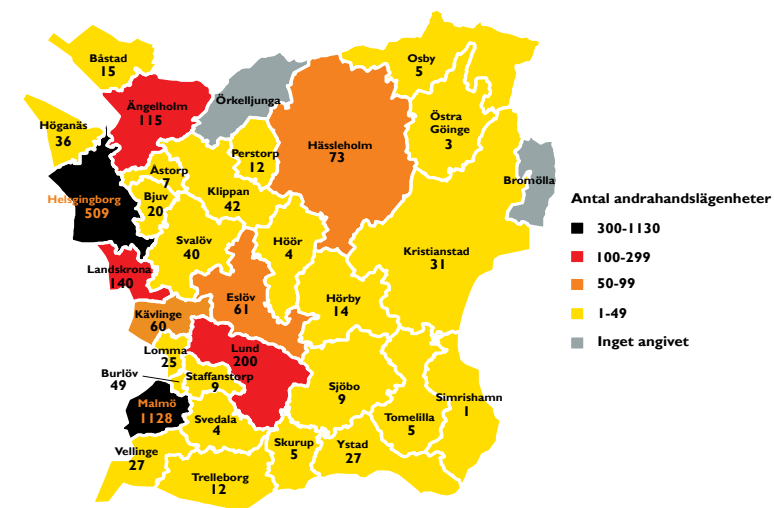
Figur 5.7 Av Länsstyrelsen Skåne genomförda kommunbesök hösten 2012 - våren 2014

Hemlöshetssituationen i kommunerna enligt BME 2013/2014

Kommunerna i Skåne har enligt enkätsvaren olika insatser för att motverka eller avhjälpa hemlöshet. Många kommuner, 22 stycken, har uppsökande verksamhet för att förebygga vräkningar, t.ex. med erbjudande om rådgivning eller särskilda insatser. Drygt en tredjedel av kommunerna, 13 stycken, har tecknat överenskommelser med allmännyttan om att de ska sänka kraven på de bostadssökande, t.ex.

godkända försörjningsstöd som inkomst. Fem kommuner har gjort motsvarande insats med privata fastighetsägare. Nio kommuner använder sig av hyresgarantier. Endast två kommuner, Malmö och Helsingborg, uppger att de använder sig av metoden "Bostad först", där personen först erbjuds en permanent bostad och därefter stöd på egna villkor. Andra sätt som kommunerna använder för att motverka hemlöshet är att äga egna fastigheter, ha jourlägenheter eller träningsbostäder. Flera kommuner säger att de skapar individuella lösningar efter behov och situation.

2013 är det 30 av Skånes 33 kommuner som uppger att de hyr ut lägenheter i andrahand till personer som inte blivit godkända på den ordinarie bostadsmarknaden. Fyra kommuner har även köpt in enskilda bostadsrätter för att tillgodose behovet. I år uppgick antalet andrahandsuthyrda lägenheter i Skåne till nästan 2 700, vilket är cirka 430 fler än föregående år. Ett begränsat antal kommuner har besvarat frågan om det finns hemmavarande barn under 18 år bland de hushåll som hyr i andra hand. Burlöv och Eslövs kommuner sticker ut i detta fall med 44 respektive 74 barnfamiljer.



Figur 5.8 Antal kommunala andrahandslägenheter förenade med tillsyn/villkor 2013 (färg och siffra) (BME)

De flesta av kommunerna har en målsättning att låta hushållen ta över hyreskontraktet så småningom och bo kvar utan tillsyn eller särskilda villkor/regler. På frågan om någon av kommunens andrahandshyresgäster hade fått ta över sin lägenhet under 2013 svarade nästan två tredjedelar ja, d.v.s. 20 kommuner. Enkätsvaren visar dock att antalet överlåtna kontrakt var ytterst begränsat i förhållande till det totala antalet andrahandskontrakt. Endast i 77 fall hade hushållet fått ta över kontraktet, vilket är cirka 100 färre än föregående år. 19 kommuner uppger att några av andrahandshyresgästerna flyttat till annan bostad som de fick förstahandskontrakt på. Även här visar det sig att antalet fall var mycket begränsat d.v.s. cirka 100 stycken totalt, varav Helsingborgs kommun uppger så många som 64 stycken.

En stor andel av kommunerna, 21 stycken, uppger att de inte har avhyst hushåll som hyr i andra hand, medan nio kommuner uppger att de har avhyst andrahandshyresgäster. Fyra av dessa nio har även avhyst familjer med barn.

Analys för Skåne län 2013/2014

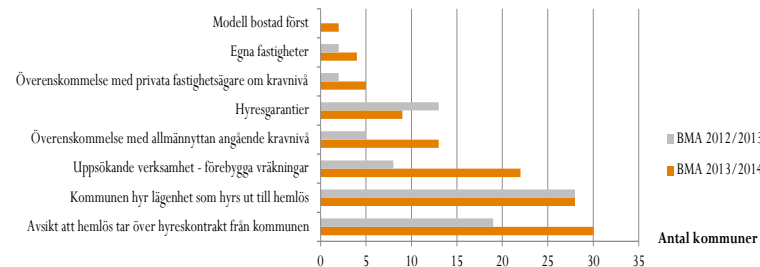
Kommunernas svar i årets BME visar att allt större kraft läggs på att motverka hemlöshet genom uppsökande och vräkningsförebyggande insatser. I år uppgav 22 kommuner att de arbetade på detta sätt, jämfört med 8 kommuner förra året. De flesta kommunerna i Skåne verkar försöka undvika att vräka andrahandshyresgäster, men trots detta har även familjer med barn avhysts.

Som stöd till hushåll som riskerar eller befinner sig i akut hemlöshet erbjuder 28 av Skånes 33 kommuner en lägenhet med ett andrahandskontrakt. Socialtjänsten står då för förstahandskontraktet. Antalet sådana lägenheter har ökat väsentligt sedan föregående år, vilket tyder på att fler personer blivit hemlösa. En konsekvens av att socialtjänsten tvingas ta ett allt större ansvar för bostadssituationen för allt fler hushåll genom andrahandsuthyrning, är att hemlös-

heten permanentas på en hög nivå. Allt fler av länets invånare hyr sin bostad i andrahand av socialtjänsten. Trots att många kommuner har som målsättning att låta hushållen ta över andrahandskontrakten, är det få hushåll som får göra detta i praktiken. Detta stöds av att antalet överlåtna kontrakt minskat kraftigt i antal enligt BME.

Samtliga övriga tillvägagångssätt har annars ökat sedan föregående år. Det är endast användandet av hyresgarantier som också minskat jämfört med 2012. (Figur 5.9)

På grund av att det är brist på hyresrätter i de flesta av Skånes kommuner, tvingas många invånare att söka sig bort från den egna kommunen för att finna en bostad. Detta innebär att trycket ökar på de kommuner som har blandade upplåtelseformer och där hyresvärdarna ställer rimliga krav på de bostadssökande. Konsekvensen blir att också dessa kommuner får allt svårare att ta ansvar för bostadsförsörjningen.



Figur 5.9 Kommunala tillvägagångssätt för att motverka eller avhjälpa hemlöshet (BME)

Kapitel 5.3 - Framtida utmaningar

- Att alla kommuner har en övergripande strategi för att förebygga hemlöshet.
- Att alla kommuner har ett vräkningsförebyggande arbete.
- Att samtliga kommunala riktlinjerna för bostadsförsörjningen beskriver hur hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden ska motverkas.

5.4 | Nyanlända flyktingar har svårt att få ett eget boende

Nyanlända flyktingars bostadssituation - Omvärldsbevakning

Antalet asylsökande och personer med beviljade uppehållstillstånd ökar

Under 2013 sökte 54 000 personer asyl i Sverige och ungefär två tredjedelar beviljades uppehållstillstånd. Migrationsverket bedömer i sin senaste prognos för 2014 att antalet asylsökande till Sverige kommer att öka till cirka 61 000 personer.⁸⁸

Det råder fortfarande brist på kommunplatser för nyanlända personer. Tillsammans med självbosättningen bedöms behovet av kommunplatser uppgå till cirka 60 000, inklusive 14 100 anvisningsbara platser för flyktingar och skyddsbehövande.⁸⁹ Idag finns ungefär 13 000 personer med uppehållstillstånd kvar i Migrationsverkets boenden i väntan på en kommunplacering (och upptar därmed asylplatserna). Bristen på tillgängliga bostäder för nyanlända flyktingar utgör ett hinder som riskerar att fördröja nyanländas etablering i samhället och på arbetsmarknaden.

Behov av fler platser i Skånes kommuner

Länsstyrelsen träffar överenskommelser med kommuner om mottagande för bosättning av personer som omfattas av lagen (2010:197) om etableringsinsatser för vissa nyanlända invandrare.⁹⁰ I april 2014 har länsstyrelsen tecknat överenskommelse med 26 kommuner i Skåne. Under 2013 var Skånes totala mottagande 3 146 nyanlända personer, varav 216 flyktingar anvisades plats i en kommun av Arbetsförmedlingen och Migrationsverket.

Enligt 2014 års länstal⁹¹ förväntas de skånska kommunerna ta emot 4 400 nyanlända, varav 667 ska kunna hänvisas till anvisningsbara platser för flyktingar och andra skyddsbehövande. Skåne har i nuläge överenskommelser om 337 anvisningsbara platser vilket innebär ett behov av ytterligare drygt 300 platser.

I syfte att stimulera kommunernas mottagande av nyanlända personer har delar av ersättningssystemet till kommuner förändrats fr.o.m. 1 januari 2014. En ny ersättning har utformats i en trappstegsmodell som ska gynna de kommuner som har ett högt flyktingmottagande och stimulera till ett ökat mottagande totalt.

Mottagandet för ensamkommande flyktingbarn

Länsstyrelsen har sedan 2011 i uppdrag att under ledning av Migrationsverket teckna överenskommelse med kommunerna om mottagande av ensamkommande barn och ungdomar. Från och med den första januari 2014 har Migrationsverket genom ny lagstiftning fått utökade möjligheter att anvisa ensamkommande barn till landets kommuner. För Skånes del har det inneburit att antal asylplatser i kommunerna har utökats till 109 (i december 2013 fanns 39 asylplatser). Även om antalet platser i länets kommuner har ökat är det långt kvar tills länet har uppnått sitt fördelningstal, som för 2014 uppgår till 238 asylplatser. Boendeplatser för barn med uppehållstillstånd tillkommer, vilket under 2013 rörde sig om 258 kommunmottagna barn i Skåne.

88. Migrationsverkets (2014): Verksamhets- och kostnadsprognos.

89. Talen för de anvisningsbara platserna anger en länsvis fördelning av det nationella behovet av platser för nyanlända som inte bosätter sig på egen hand. Nyanlända i detta fall relaterar till flyktingar och skyddsbehövande vars definition är utlänning som har sökt asyl och fått tillstånd att som flykting bosätta sig i Sverige. (Se Genèvekonventionen)

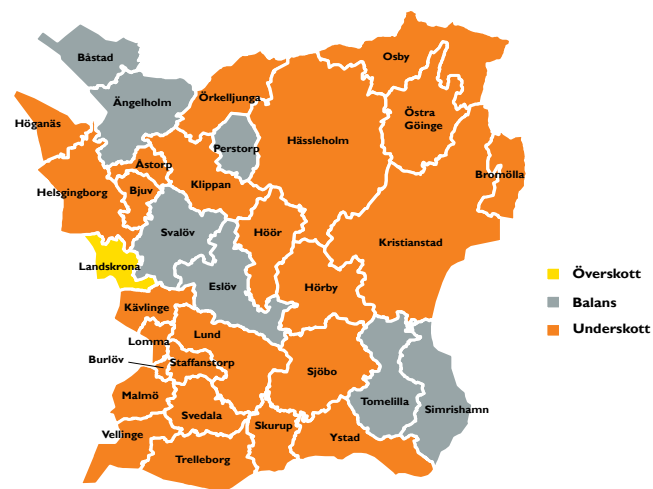
90. Målgrupp enligt lagen (2010:197), dock utan begränsning till viss ålder. Läs även i Bosättningsförordningen (2010:408, §§ 4-5).

91. Länstal: Arbetsförmedlingen fastställer efter samråd med Länsstyrelserna och Migrationsverket länstal 1 gång per år. Länstalen tas fram genom behovsbedömning av anvisningsbara platser och fördelningsnyckel utifrån fastställda kriterier som tex invånarantal, arbetstillfällen etc.

De ensamkommande barnen placeras efter att kommunen har utrett lämplig boendeform, antingen i familjehem, hem för vård och boende (HVB) eller utslusslägenheter för dem över 18 år. Kommunerna i länet uppger generellt ett underskott på lämpliga bostäder, både för flyktingmottagande i stort liksom för ensamkommande flyktingbarn.

Nyanlända flyktingars bostadssituation i de skånska kommunerna enligt BME 2013/2014

Huvuddelen av kommunerna, 25 stycken, svarar i årets bostadsmarknadsenkät att de har ett underskott på bostäder för nyanlända personer. Sju kommuner uppger balans och en kommun har överskott (Figur 5.10). De två vanligaste anledningarna till varför kommunerna anser att det är svårt att tillgodose behovet av bostäder, är att det råder ett underskott på hyreslägenheter (22 kommuner) och stora lägenheter (14 kommuner). Andra problem som lyfts är att det är underskott på lägenheter med rimlig hyra (12 kommuner) och små lägenheter (10 kommuner), samt att hyresvärdarna ställer för höga krav när det gäller inkomst eller anställning (11



Figur 5.10: Bostadsmarknadsläget för nyanlända personer/flyktingar (BME)

Endast en kommun uppger som skäl att hyresvärdarna är oenägna att ta emot stora barnfamiljer. En kommun har i kommentarsfältet skrivit att det är underskottet på centralt belägna lägenheter där det finns kommunikationer (vilket är en förutsättning för integration menar kommunen) som anledning till varför det är svårt att tillgodose behovet av bostäder för nyanlända flyktingar.

För att säkerställa att det finns bostäder för nyanlända flyktingar arbetar kommunerna (de som har överenskommelse att ta emot flyktingar) på lite olika sätt enligt enkätavren. Två tredjedelar av kommunerna (23 stycken) har regelbundet samarbete med det allmännyttiga bostadsbolaget, medan tio kommuner samarbetar regelbundet med privata fastighetsägare. Runt hälften av kommunerna tar vid behov kontakt med allmännyttan och/eller de privata fastighetsägarna för att få tag i lägenheter. Endast två kommuner uppger att de blockhyr fastigheter för att tillgodose behovet. En kommun köper in bostadsrätter. Sex kommuner uppger att de förväntar sig att hushållen löser sin bostadssituation själva. Några kommuner har svarat att de nyanlända får ordna sitt boende genom arbetsförmedlingen.

Analys för Skåne län 2013/2014

Det totala mottagandet i Skåne under 2013 var 3 146 nyanlända personer. Mottagandet fördelar sig dock ojämnt i länet. Nio av de 33 skånska kommunerna har ett högt flyktingmottagande i förhållande till befolkningsmängd och i relation till rikets totala flyktingmottagning.⁹² Ersättningssystemet förändrades den 1 januari 2014 men det är för tidigt att bedöma om detta kommer påverka kommunernas flyktingmottagande och i så fall på vilket sätt.

Kommunernas svar kring storlek på lägenheter och hyresvärdars krav på inkomst pekar på bristande information till hyresvärdar och

92. Läs mer om prestationsbaserad ersättning på Migrationsverkets hemsida: www.migrationsverket.se

Begrepp

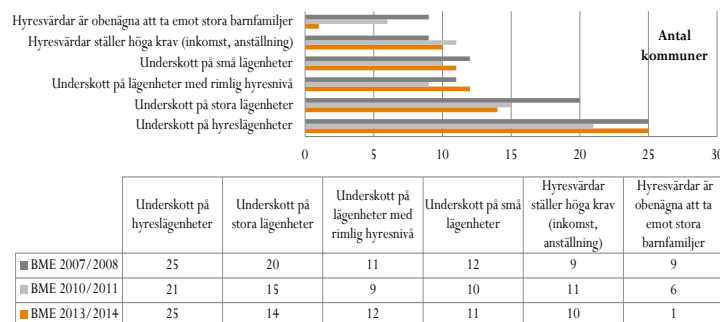
Blockhyra

Blockhyra fastigheter är när kommunen hyr lägenheter i ett eller flera bostadshus från ett bostadsföretag eller fastighetsägare, för att sedan hyra ut lägenheterna i andra hand.

eventuellt beslutande i kommunerna, avseende nyanländas bostadsbehov, ersättning till kommuner och övriga regelverk kring nyanländas bosättning.

Bostadssituationen för nyanlända flyktingar har i princip sett likadan ut sedan kartläggningarna började i första BMA 2008. De två vanligaste anledningarna till att kommunerna inte anser sig kunna tillgodose behovet av bostäder till denna grupp är underskottet på hyreslägenheter och stora lägenheter. Dessa två problem har dominerat de senaste åtta åren.

Här märks dock en stor skillnad jämfört med tidigare år, då underskott på stora lägenheter inte anges som skäl av lika många kommuner i år som förra året (20 kommuner BME 2012/2013 och 14 kommuner BME 2013/2014). Förklaringen kan vara att behovet av stora lägenheter minskat. Likaså visar årets enkätsvar att hyresvärdarna fortfarande ställer höga krav på de inflyttade, men att få hyresvärdar ser ett problem med att ta emot stora barnfamiljer.



Figur 5.11: Svårigheter att tillgodose behovet av bostäder till flyktinghushåll BME 2007/2008, 2010/2011 och 2013/2014 (BME)

Framgångsfaktorer i det kommunala arbetet gällande bostadsförsörjning för flyktingar

Länsstyrelsen har från hösten 2012 till våren 2014 genomfört ett flertal kommunbesök för att ta del av kommunens arbete för att förebygga hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden (se kapitel 5.3). Flyktingar utgör en mycket utsatt grupp i detta sammanhang. Länsstyrelsen har utifrån dessa dialoger identifierat ett antal framgångsfaktorer när det gäller bostadsförsörjning för flyktingar.

- Att kommunledningen ger ett tydligt uppdrag till allmännyttan om att tillgodose bostadsbehoven för nyanlända.
- Att det på tjänstemannanivå etableras en god relation mellan kommunens flyktingmottagning och bostadsföretaget.
- Att bostadsföretag och flyktingmottagning samverkar och har en hög ambitionsnivå när det gäller att introducera nya hyresgäster i beståndet.

Kapitel 5.4 - Framtida utmaningar

- Att alla Skånes kommuner skriver överenskommelse om mottagande av nyanlända flyktingar och att fler anvisningsbara platser skrivs in i överenskommelserna för ett högre kommunmottagande.
- Att kommunerna beaktar gruppen nyanlända flyktingar i sina riktlinjer för bostadsförsörjningen.
- Att länsstyrelsen tillsammans med kommunerna skapa ett mer långsiktigt och kvalitativt arbete kring bostadsförsörjningsfrågan i syfte att underlätta flyktingmottagandet.

5.5 | Sämre bostadsläge för personer med funktionsnedsättning

Bostadssituationen för funktionsnedsatta i Skåne – Omvärldsbevakning

Kommunerna har ansvar för att inrätta anpassade bostäder för funktionsnedsatta

Det är kommunen som enligt socialtjänstlagen (2001:453) har ansvar för att inrätta särskilda boendeformer för service och omvårdnad för personer med funktionsnedsättning. För att kunna bo i särskilt boende krävs en biståndsprövning och ett beslut av kommunen. Enligt Socialstyrelsens statistisk bodde det 510 personer i åldern 0-64 år med funktionsnedsättning i särskilda boendeformer i Skåne den 1 oktober 2013.⁹³ Boverket konstaterade i rapporten *Bostadsmarknaden 2012-2013*, att bostadsläget för denna grupp är något sämre än för gruppen äldre som också behöver särskilt boende. Om en kommun inte kan erbjuda en bostad med särskild service enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade, kan sanktionsavgifter utdömas.

De funktionsnedsattas bostadssituation i kommunerna enligt BME 2013/2014

Enligt svaren i BME har drygt hälften av Skånes kommuner, 19 stycken, balans i utbudet av bostäder till personer med funktionsnedsättning som är i behov av särskilt boende. Resterande 14 kommuner uppger att de har underskott (Figur 5.12). Två tredjedelar av kommunerna i Skåne säger dock att det är lätt eller relativt lätt att få tag i en tillgänglig bostad i deras kommun. Bara tre kommuner uppger att det är svårt. 17 kommuner svarar att det kommer att påbörjas nybyggnad eller ombyggnad av särskilda bostäder för denna grupp under 2014-2015. Sammanlagt bedömer de att antalet bostäder kommer att uppgå till cirka 260 i nybyggnation och 50 i

ombyggnation. Det är främst allmännyttan som utgör byggherre, men tre kommuner har även uppgett privata aktörer. Ungefär hälften av kommunerna uppger att behovet av anpassat boende kommer att vara täckt på två respektive fem års sikt.

Få kommuner uppger att de har tillgänglighetsinventerat flerbostadshusbeståndet helt eller delvis. De flesta kommuner svarar nej på denna fråga. De som har gjort en inventering har huvudsakligen haft den som underlag för att skapa ett åtgärdsprogram. Den metod som flest kommuner använt är TIBB (tillgänglighet i det befintliga beståndet) eller så har kommunen använt en egen variant av denna. Det kommunerna har inventerat är främst entréer och trappuppgångar, förekomst av hiss, bostädernas närområde, soprum, tvätt-rum, lägenheternas invändiga utformning samt upprustningsbehov. De har i mindre grad tittat på frågor som närhet till service och kommunikationer.

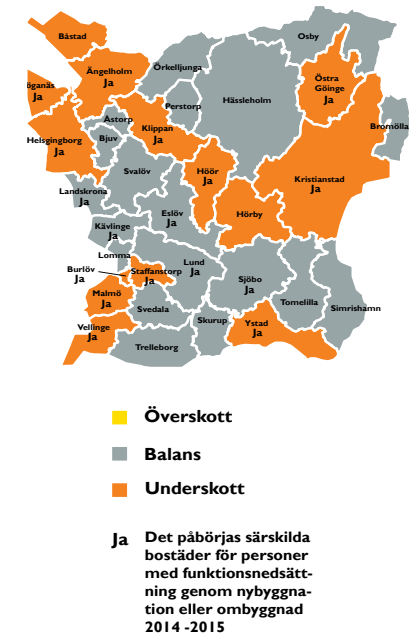
Analys för Skåne län 2013/2014

Svaren i BME visar att 14 av Skånes kommuner har underskott på bostäder till personer med funktionsnedsättning. Många kommuner planerar dock för såväl ny- som ombyggnad av bostäder för att tillmötesgå behovet av särskilda boendeformer för denna grupp. Det ser däremot ut att vara få kommuner som hittills har tillgänglighetsinventerat flerbostadshusbeståndet eller tagit fram åtgärdsprogram.

Kapitel 5.5 - Framtida utmaningar

- Att samtliga flerbostadshus tillgänglighetsinventeras och att åtgärdsprogram för tillgänglighetsanpassning tas fram i alla Skånes kommuner.
- Att alla kommuner tar upp och väger in frågan om särskilda boendeformer för service och omvårdnad för personer med funktionsnedsättning i riktlinjerna för bostadsförsörjningen.

93. Socialstyrelsen (2013): Äldre och personer med funktionsnedsättning – regiform år 2013



Figur 5.12: Bostadsmarknadsläget för funktionsnedsatta personer 2013 (BME)

Begrepp

Särskilda boendeformer för funktionsnedsatta

Med särskilda boendeformer för funktionsnedsatta avses boende enligt Lag (1993:387) om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS), eller SoL (5 kap. 7 § Socialtjänstlagen).



Läs mer

Information om investeringsstöd till äldreboendestäder

Boverket (2014)

5.6 | Fler flexibla boendeformer behövs för en åldrande befolkning

Bostadssituationen för en åldrande befolkning - Omvärldsbevakning

Skåne står inför en markant förändring i ålderstrukturen

Skåne står inför en markant förändring i ålderstrukturen under den närmaste tioårsperioden. Gruppen 65-79 åringar kommer att öka kraftigt. Det är de stora födelsekohorterna från 1940-talets slut som kommer upp i pensionsåldern i mitten av detta årtionde. Gruppen som är äldre, mellan 65-79 år, förväntas öka med nästan 20 procent fram till år 2022. Fler lever allt längre, vilket gör att även gruppen som är 80 år eller äldre ökar i antal. Medellivslängden för kvinnor i Skåne är idag 84,2 år medan den ligger på 80,0 år för män. För prognosåret 2022 förväntas motsvarande siffror vara 85,5 år för kvinnor och 82,3 år för män.⁹⁴

De äldre har särskilt svårt att få en bostad som passar deras behov

Bostäder för äldre personer är, och kommer även framöver att vara, en mycket aktuell fråga. Enligt Boverket utgör de äldre en av de grupper som har särskilt svårt att få bostad som passar just deras behov. Det handlar framförallt om behovet av bostäder för pensionärer eller medelålders personer som vill flytta till en mindre bostad.⁹⁵ En allt större andel av befolkningen är äldre (55+) och många bor kvar (och vill bo kvar) i sina villor längre upp i åldrarna, vilket också har varit inriktningen i äldrepolitiken. Det kommer dock att finnas ett behov av att utveckla bostadsbeståndet för att kunna tillgodose ett växande efterfrågan av bostäder anpassade för en åldrande befolkning. Behovet av särskilt boende för äldre kan komma att öka

markant efter 2020, då den stora 40-talistgenerationen börjar efterfråga en mer anpassad form av boende. Ett långsiktigt perspektiv och en god framförhållning i planeringen krävs för att möta detta bostadsbehov.

Många äldre bor i en bostad med bristande tillgänglighet

Enligt äldreboendedelegationens utredning är trefjärdedelar av landets bostäder inte tillgängliga för personer med rullstol. Många bostäder saknar exempelvis hiss. Nästan hälften av alla personer som är 80 år eller äldre bor i en bostad med bristande tillgänglighet. Bristande tillgänglighet kan medföra att en äldre person behöver flytta till ett särskilt boende alltför tidigt eller får behov av hemtjänst. Det påverkar den enskilde personen likväl som det medför stora samhällsekonomiska konsekvenser. I Sverige utbetalades cirka 70 000 bostadsanpassningsbidrag till en kostnad av cirka 1 miljard kronor under 2012 enligt förra årets BME.⁹⁶ Den långsiktiga lösningen är att alla bostäder byggs tillgängliga från början.

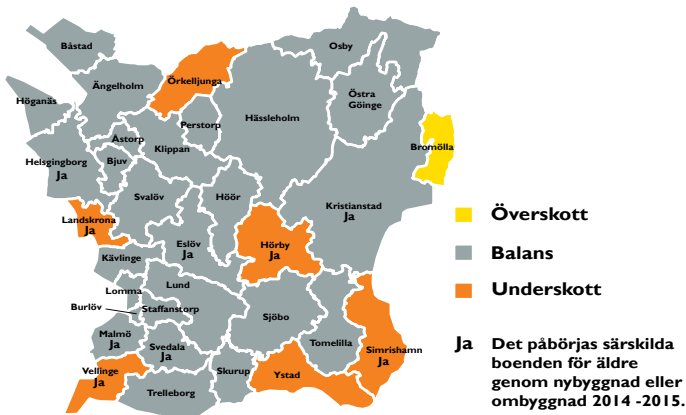
De äldres bostadssituation i kommunerna enligt BME 2013/2014

Svaren i årets enkät visar att det är över två tredjedelar av Skånes kommuner, d.v.s. 26 stycken, som bedömer att de har balans i utbudet av bostäder till gruppen äldre personer i behov av särskilt boende. Endast en kommun anger överskott, resten av kommunerna har underskott (Figur 5.13). Nio kommuner bedömer att de kommer att påbörja byggandet av särskilda boenden för äldre genom nybyggnad eller ombyggnad under 2014-2015. De två kommande åren beräknas en byggnation på totalt 436 bostäder, där nyproduktion utgör 373 lägenheter och ombyggnad 63 lägenheter. Såväl allmännyttan som privata aktörer är byggherrar för dessa byggprojekt.

94. Region Skåne (2013): Skånes befolkningsprognos 2013-2022 – Bilaga Antaganden

95. Boverket (2010): Bostadsmarknaden 2010-2011.

96. Boverket (2013): Bostadsanpassningsbidragen 2012 (2013:34)



Figur 5.13: Bostadsmarknadsläget för äldre personer 2013 (BME)

Flertalet kommuner, 25 stycken, anser att bostadsbehovet kommer att vara täckt de kommande två åren. Betydligt färre kommuner, 17 stycken, anser däremot att behovet kommer att vara täckt även på 5 års sikt.

Det är 23 kommuner som anger att det finns seniorbostäder i kommunen idag. Huvuddelen av kommunerna har svarat att de saknar underlag för om det fanns vakanser i beståndet av seniorbostäder i kommunen 1 januari 2014, eller så har de inte besvarat frågan alls. Tio kommuner uppger att de kommer att påbörja byggande av seniorbostäder under 2014-2015. Sammanlagt beräknas 383 bostäder tillkomma genom nybyggnation. Det är ungefär lika många allmännyttiga bolag som privata aktörer som utgör bygggherrarna för byggprojekten.

Av Skånes 33 kommuner är det 21 som uppger att de har trygghetsbostäder i sin kommun. Nästan hälften av kommunerna säger att det inte finns vakanser i beståndet, resten vet inte eller har inte besvarat frågan. Endast 12 kommuner bedömer att de kommer att byggas trygghetsbostäder under de närmaste två åren. Totalt beräknas det bli en produktion på cirka 411 trygghetsboenden, där 337 nyproduceras och 74 utgör ombyggnad eller omvandling. Det är

ungefär lika många allmännyttiga bolag som privata aktörer som utgör bygggherrarna för byggprojekten.

Analys för Skåne län 2013/2014

Bostäder för äldre är enligt kommunerna i balans

2013 är det 26 av Skånes 33 kommuner som uppger balans på bostäder för äldre personer i behov av särskilt boende. Av förra årets enkätsvar framgick att 19 kommuner bedömde att behovet för särskilt boende för äldre (enligt SoL) var tillgodosett. Antalet kommuner som uppger balans har därmed ökat betydligt mellan de två åren (ökning med sju kommuner). Sex kommuner anger att de har underskott på särskilt boende för äldre. Fyra av dessa påbörjar ny-/ombyggnad 2014-2015). Efterfrågan på denna typ av boende kommer att öka markant efter 2020 p.g.a. den stora 40-talistgenerationen, vilket gör att kommunerna behöver ha ett långsiktigt perspektiv och en god framförhållning i planeringen för att möta det kommande bostadsbehovet för gruppen äldre.

Begrepp

Särskilda boendeformer för äldre

Med särskilda boendeformer för äldre avses boende enligt 5 kap. 5 § socialtjänstlagen. För att kunna bo i särskilt boende krävs en bistandsprövning och ett beslut från kommunen.

Trygghetsbostäder

Med trygghetsbostäder åsyftas bostäder som riktar sig till personer över 70 år och där det dagligen finns personal som på olika sätt kan stödja de boende. Bostäderna är hyresrätt, kooperativ hyresrätt eller bostadsrätt.

Seniorbostäder

Med seniorbostäder åsyftas bostäder som riktar sig till medelålders och äldre, men som *inte* förutsätter bistandsbeslut enligt 5 kap. 5 § Socialtjänstlagen.

Äldres flyttningar och motiv till att flytta eller bo kvar

Maria Abrahamsson, Anna Elmqvist¹⁾ och Lena Magnusson Turner²⁾

¹⁾ Linköpings universitet
Nationella institutet för forskning om äldre och åldrande (NISAL)
Institutionen för samhälls- och välförhållanden (SOF)
²⁾ Högskolan Social Research (HNS)
Oslo, Norge

Läs mer

Äldres flyttningar och motiv till att flytta och bo kvar.

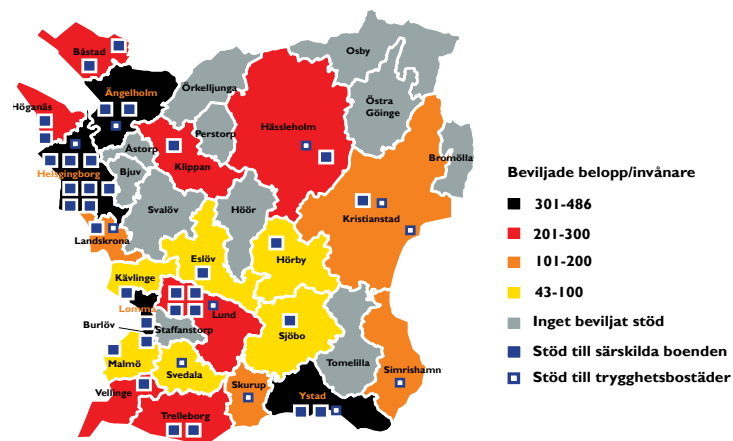
Abrahamsson, M;
Elmqvist, A &
Magnusson Turner, L

Hjälpmedelinstitutet,
Stockholm (2012)

Statligt investeringsbidrag

Särskilda boendeformer för äldre

För att trygga tillgången på anpassade äldrebostäder har regeringen sedan 2007 infört ett statligt investeringsbidrag. Stödet kan sökas för att bygga särskilda boenden för äldre, men också för att bygga trygghetsbostäder för personer som fyllt 70 år. Stödet kan sökas för projekt som påbörjas senast 31 december 2014. (Figur 5.13)



Figur 5.13: Beviljade stöd för särskilda boenden och trygghetsbostäder för äldre i Skåne 2013 (Boverket)

Kapitel 5.6 - Framtida utmaningar

- Att alla kommuner kartlägger den åldrande befolkningens önskemål samt skapar bostäder som möter denna samhällsgrupps behov av ett brett utbud av bostäder och boendeformer.
- Att alla kommuner tar fram en strategi för hur man tänker tillgodose bostadsbehovet för den åldrande befolkningen, samt använder strategin som underlag till kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen.
- Att samtliga flerbostadshus tillgänglighetsinventeras och att åtgärdsprogram för tillgänglighetsanpassning tas fram i alla Skånes kommuner.

Bild

Gamla Väster
i Malmö



6. Röster

– Vad säger olika röster på bostadsmarknaden?



Sammanfattning kapitel 6

I stort sett varje dag kan vi i medierna läsa och höra om bostadskrisen i Sverige. Det är många som vill göra sina röster hörda, såväl politiker som representanter från bygg- och fastighetsbranschen, intresseorganisationer, finansvärlden och universiteten. Kloka kvinnor och män uttalar sig. Grupper som Bokriskommitén och Nybyggarkommissionen bildas och utreder frågan, som privata initiativ. Långa listor med förslag på lösningar tas fram. Inte sällan går förslagen stick i stäv mot varandra. Ingen lyssnar aktivt på den andre. Man skyller på någon annan. Bostadskrisen verkar vara en tillsynes omöjlig knut att lösa – eller?

6.1 Bostadsdebatten – "Rösten från andra sidan planket"

I stort sett varje dag kan vi i medierna läsa och höra om bostadskrisen i Sverige. Det är många som vill göra sina röster hörda, såväl politiker som representanter från bygg- och fastighetsbranschen, intresseorganisationer, finansvärlden och universiteten. Kloka kvinnor och män uttalar sig. Grupper som Bokriskskommittén och Nybyggarkommissionen bildas - som privata initiativ - och utreder frågan. Långa listor med förslag på lösningar tas fram. Inte sällan går förslagen stick i stäv mot varandra. Ingen lyssnar aktivt på den andre. Man skyller på någon annan. Bostadskrisen verkar vara en tillsynes omöjlig knut att lösa - eller? I detta kapitel görs ett försök att fånga upp ett antal aktuella frågor i bostadsdebatten 2013-2014... och att lyssna på några av rösterna från båda sidor planket.

"Bostadsminister Stefan Attefall

har i denna situation tilldelats en roll som har vissa likheter med kapten Söfring Hanssons på regalskeppet Vasa under dess korta jungfrufärd 1628. Under full seglats och i tilltagande politisk stormstyrka rusar han och styrmannen, statssekreterare Ulf Perbo, på ett förtjänstfullt sätt upp och ner längs lejare och krutdurkar för att med den ena utredningen och lagändringen efter den andra täppa igen läckor, trimma segel, finjustera roder och släcka bränder på ett i grunden felkonstruerat skepp. Moder Sveas genomruttna byggnadsjuridiska komplex.

Under däck tilltar samtidigt tumultet, där trångbodda matrosar och passagerare slår varandra i huvudet med den ena kompromisslösa patentrörelsen efter den andra:

Marknadshyror! Investeringsbidrag! Regional samordning! Infrastruktur! Parkeringsnorm! Höghus! Skatterabatt! Hyresrätt! Byggmoms! Fastighetsskatt! Handikappregler! Överklagandeavgift! Strandskydd! Allmännyttan! Regelförenklningar! Statsbidrag! Ungdomsboende! Bosparande! Bidragsreform! Subventioner! Undantagsregler! Incitamentsstrukturer! Bankerna! Räntan! Skuldberget! Frihet! Kontroll!..."

**Jerker Söderlind, tekn.dr., arkitekt och journalist,
om regeringens uppdrag att lösa bostadsbristen i Sverige
(DN 2014-04-20)⁹⁷**

97. <http://www.dn.se/debatt/inratta-fristader-dar-byggen-kan-provas-utan-stela-regler/>



Statens reglering av byggandet genom PBL – Som den utövas idag

Contra

Statens regleringar av byggandet "genom" PBL är inte förenligt med behoven av regional ekonomisk utveckling, god bostadsförsörjning och uppbyggnad av infrastruktur och andra kollektiva nyttigheter.⁹⁸ Det är allt för många områden som utgör "riksintressen", d.v.s. områden som anses ha vissa geografiska värden och därför skyddas med stöd av miljöbalken. Riksintressen begränsar utvecklingsmöjligheterna för byggandet.⁹⁹ De olika reglerna för buller och bostadsbyggande har hämmat bostadsbyggandet.¹⁰⁰

Pro

Enligt PBL:s portalparagraf syftar lagen till "att med hänsyn till den enskilda människans frihet, främja en samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden och en god och långsiktigt hållbar livsmiljö för människorna i dagens samhälle och för kommande generationer". PBL tillsammans med miljöbalken (MB) beskriver vikten av att arbeta för en långsiktigt hållbar samhällsutveckling, där såväl sociala som miljömässiga och ekonomiska aspekter vägs in, vilket bör eftersträvas för att uppnå en god bostadsförsörjning.

Regeringens initiativ

Regeringen tillsatte i december 2013 en utredning som har till uppgift att göra en bred översyn av miljöbalkens hushållningsbestämmelser och särskilt riksintressereglerna. (Dir. 2013:126 - Hushållning med mark och vatten - områden av riksintresse).¹⁰¹

Regeringen vill underlätta planering av bostäder i miljöer utsatta för buller. I en proposition "Samordnad prövning av buller enligt miljöbalken och plan- och bygglagen" föreslår regeringen att miljöbalkens (MB) och plan- och bygglagens (PBL) regler om prövning och tillsyn av buller samordnas. Enklare bygga bostäder i bullriga miljöer (Prop. 2013/14:128)

Länsstyrelsen Skånes reflektion

Länsstyrelsen konstaterar att det är ovanligt att detaljplaner för bostäder upphävs i Skåne på grund av att bostäder innebär skada på något riksintresse. Det har inte skett i Skåne under de senaste fem åren 2008-2013.



Plan- och byggprocessen – Som den ser ut idag

Contra

Plan- och byggprocessen saknar transparens och tydliga spelregler för byggherrarna, vilket skapar låg förutsägbarhet och minskar gruppens vilja att bygga då riskerna är svåra att förutse. En transparent process behövs för att förkorta, förenkla och reducera olika typer av risker i produktionsprocessen.¹⁰²

Pro

En översyn av plan- och byggprocessen gjordes nyligen i samband med revideringen av PBL 2011. Behov finns att låta den nya lagstiftningen implementeras, följas upp och utvärderas innan nya förändringar föreslås. Tid och kraft bör läggas på att utreda konsekvenserna av nya förslag till förändringar i PBL, innan de träder i kraft. Snabba förändringar i lagstiftningen skapar förvirring och reformtrötthet.

Regeringens initiativ

Regeringen har gett Plangenomförandeutredningen i uppdrag att se över reglerna om genomförande av detaljplan i syfte att åstadkomma en tydlig, effektiv och transparent plangenomförandelagstiftning. Uppdraget redovisades till regeringen i december 2012. Uppdraget har senare utvidgats till att också utreda förutsättningarna för att förenkla och förkorta plan- och byggprocessen.¹⁰³ (SOU 2013:34 - En effektivare plan- och bygglovsprocess)

Länsstyrelsen Skånes reflektion

Länsstyrelsen Skåne konstaterar i rapporten "Varför byggs det inte på detaljpanelagd mark i Skåne – exempel från åtta kommuner" att byggherrarna inte lyfter plan- och byggprocessen som ett hinder för bostadsbyggande.

98. <http://www.jaffarer.se/>

99. <http://rod.se/%E2%80%9D Davskaffa-kommunalaplanmonopolet%E2%80%9D/>

100. <http://www.fastighetsagarna.se/aktuellt-och-opinion/nyheter/nyheter-2013/fastighetsagarna-positiva-till-nya-buller-regler>

101. http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-Lagar/Utredningar/Kommittedirektiv/Hushallning-med-mark-och-vatte_H1B1126/

102. <http://fastighetsnytt.se/2014/01/ett-recept-for-bostadsbyggande/>

103. <http://www.regeringen.se/sb/d/16818/a/216293>

”För 14 år sedan, skrev jag en debattartikel¹⁰⁴ i Aftonbladet som jag funderar på att skicka in igen. Jag behöver nämligen inte lägga något krut på att hitta nya formuleringar. Beskrivningen från år 2000 håller, läget på bostadsmarknaden är sorgligt nog detsamma nu som då. Med ett undantag. Det var nog värst i Stockholm då. Idag är det ännu värre i Stockholm och det har spridit sig till resten av landet i små som i stora orter...”

**Barbro Engman,
förbundsordförande
i Hyresgästföreningen
(barbroengman.blogspot.se
2014-04-14)¹⁰⁵**

104. <http://www.aftonbladet.se/debatt/0010/04/debatt.html>

105. <http://barbroengman.blogspot.se/>

106. <http://fastighetsnytt.se/2014/01/ett-recept-for-bostadsbyggande/>

107. <http://www.fokus.se/2014/01/de-fegar-ur-i-bofragan/>

108. <http://rod.se/%E2%80%9Davska-kommunala-planmonopolet%E2%80%9D/>

109. http://www.bokriskommitten.se/wp-content/uploads/2014/02/Bokriskommitten-vision_uppdaterad.pdf

110. <http://www.fastighetstidningen.se/var-ska-vi-bo-palm-och-attefall-i-lugn-bostadsdebatt/>



Regional samverkan – Utökad makt på regional nivå

Contra

Kommunernas planmonopol hotas (se även nästa punkt om det kommunala planmonopolet).

Pro

Såväl bostads- som infrastrukturfrågor är regionala frågor. Besluten måste tas av stat och kommun inom ramen för gemensamma målbilder och regional samverkan. I detta sammanhang krävs en reformering av det kommunala planmonopolet. I grunden samverkar alla kommuner frivilligt i en region för det egna och regionens bästa. Vissa beslut tas dock på regional nivå. Det kan gälla beslut om dimensionering och inriktning på byggandet.¹⁰⁶

Regeringens initiativ

Regeringen har tillsatt en parlamentarisk kommitté för att utreda och vid behov föreslå sådana förändringar i de regelverk som styr fysisk planering och framtagande av planeringsunderlag på regional nivå som behövs för att tillgodose bostadsförsörjningsbehovet och en långsiktigt hållbar utveckling i alla delar av landet. (Dir. 2013:78 - Regional planering och bostadsbyggande)

Länsstyrelsen Skånes reflektion

Länsstyrelsen konstaterar i sin uppföljning av samtliga skånska kommuners översiktsplaner att det är mycket sällan det sker en mellankommunal samordning av bostadsfrågorna och att kommunerna relaterar sin bostadsutbyggnad till vad som händer i angränsande kommuner.



Det kommunala planmonopolet – Som systemet ser ut idag

Contra

Kommunernas planmonopol fördröjer byggandet och driver upp byggkostnaderna.¹⁰⁷ Med den nuvarande ordningen ställs kommunala särintressen framför regionala och samhälleliga behov.¹⁰⁸ Det kommunala planmonopolet bör begränsas och ett regionalt perspektiv förstärkas liksom att man bör ifrågasätta lämpligheten i att kommunerna ansvarar för bygglövsbesluten.¹⁰⁹

Pro

Det kommunala planmonopolet är en av de viktigaste förutsättningarna för att få en demokratisk process där medborgarna involveras. Planmonopolet innebär att kommunen på lokal nivå bestämmer hur mark skall användas och bebyggas inom kommunen. Besluten fattas av folkvalda politiker samt nära de berörda invånarna. Samhällsinsatserna kan utformas med hänsyn till skiftande lokala förhållanden.

Regeringens initiativ

Regeringen håller med om att det kommunala planmonopolet utgör en bromskloss när det gäller nyproduktion av bostäder.¹¹⁰ Regeringen har tillsatt flera utredningar som påverkar det kommunala planmonopolet.

Länsstyrelsen Skånes reflektion

Länsstyrelsen konstaterar att kommunerna inte tar sitt ansvar inom planmonopolet fullt ut. Planmonopolet innebär både skyldigheter och rättigheter och är en förutsättning för den demokratiska processen där medborgarna involveras. När ansvaret flyttades 1987 från staten till kommunerna var det för att få besluten att ligga nära medborgare och de som var berörda samt så nära genomförandet som möjligt. Tanken var också att kommunerna med sin breda kunskap kring, t.ex. de sociala förhållandena i kommunerna, hade bättre möjlighet att ta fram de planer som behövdes för att skapa relevanta bostäder utifrån behoven.



Kommunala särkrav – Som de används idag

Contra

Med de kommunala särkraven är det svårt att utveckla hus som kan uppföras på många olika platser i Sverige. Antingen får fabriken ställas om för de olika kraven eller så får huset byggas på plats. Oavsett blir resultatet detsamma – längre byggtid och högre kostnader. Små och medelstora företag har också svårt att konkurrera, eftersom de inte har samma resurser som byggjättarna att rita varje hus från grunden och ställa om sina fabriker utifrån lokala önskemål.¹¹¹

Pro

Utan de kommunala särkraven finns en risk att hus blir allt mer likformiga och att kreativa och innovativa byggprojekt med t.ex. miljöprofil försvinner.¹¹² Kommunala särkrav bidrar till att ge svenska företag ett försprång mot utländska konkurrenter och bidrar med viktiga exportframgångar.¹¹³ Utan möjlighet till kommunala särkrav riskerar Sverige att inte längre vara ett föregångsland inom hållbart byggande, vilket naturligt leder till ett minskat intresse hos utländska delegationer att besöka Sverige.¹¹⁴

Regeringens initiativ

Regeringen presenterade i september 2013 en promemoria innehållande ett första förslag till ändring i PBL. Innebörden i promemorian är att en kommun inte får ställa egna krav på ett byggnadsverks tekniska egenskaper vid planläggning, genomförande av detaljplaner och andra ärenden enligt PBL. Regeringen inleder samtidigt ett arbete med att se över de nationella kraven, t.ex. för energiförbrukning, i syfte att skärpa dessa.¹¹⁵ (S2013/6411/PBB – Tekniska egenskapskrav och kommunala markanvisningar)¹¹⁶

Länsstyrelsen Skånes reflektion

Länsstyrelsen Skåne konstaterar i rapporten "Varför byggs det inte på detaljplanelagd mark i Skåne – exempel från åtta kommuner" att kommunala särkrav kan vara ett problem i Skåne. Denna fråga är dock helt underordnat de frågor som rör marknadens förutsättningar och möjligheten och viljan att bygga för alla kundgrupper.



Rätten att överklaga kommunala fysiska planer

Contra

I många fall överklagas såväl detaljplanen som bygglovet, vilket gör att det kan ta många år innan ett beslut vinner laga kraft. De långa tiderna vad gäller överklaganden skapar osäkerhet hos fastighetsägare, byggherrar och exploatörer och medför därför generellt en begränsning i konkurrensen, ökade produktionskostnader och därmed också högre boendekostnader.¹¹⁷

Pro

Rätten att överklaga myndighetsutövning är en grundbult i demokratin.

Regeringens initiativ

Regeringen beslutade i maj 2013 att utse en särskild utredare som ska se på hur man kan göra det mer effektivt att pröva kommunala beslut som överklagats med stöd av PBL. (Dir. 2013:53 - Utredning om att effektivisera prövning av kommunala beslut)

Länsstyrelsen Skånes reflektion

Länsstyrelsen Skåne konstaterar i rapporten "Varför byggs det inte på detaljplanelagd mark i Skåne – exempel från åtta kommuner" att överklaganden av planer inte är ett stort problem i Skåne. Av 32 detaljplaner som undersöktes hade enbart 5 överklagats.

111. <http://www.dn.se/debatt/gemensamma-byggregler-skarpar-fler-och-battare-hus/>

112. <http://www.dn.se/debatt/gemensamma-byggregler-skarpar-fler-och-battare-hus/>

113. <http://www.vvsforetagen.se/?id=4117>

114. <http://www.movium.se>

115. <http://www.dn.se/debatt/gemensamma-byggregler-skarpar-fler-och-battare-hus/>

116. <http://www.regeringen.se/sb/d/16815/a/224421>

117. http://nybyggarkommissionen.se/wp-content/uploads/2014/02/Rapport_Nybyggarkommissionen_webb.pdf

118. <http://fastighetsnytt.se/2014/01/ett-recept-for-bostadsbyggande/>

"Mycket av diskussionen hittills, manifesterat med uttryck som "sega gubbar" och "skärpning gubbar", tyder på att lösningarna i stor utsträckning söks på fel ställe! Gubbarna lär nog kunna producera de 40 000 efterfrågade lägenheterna per år om alla i produktionsprocessen har tydliga incitament och gemensamma målbilder..."

**Stellan Lundström,
professor i företagsekonomi på KTH
(Fastighetsnytt 2014-01-21)¹¹⁸**

"Jag tror att vi har varit väldigt duktiga på att lägga ut dimridåer. I stället för att rätta till våra fel säger man att det är fel någon annanstans och pekar till exempel på en oerhört oseriös undersökning som gjorts i Tyskland. Byggandet fungerar sämst i Sverige eftersom vi har de högsta byggkostnaderna och det beror på att det är en inhemsk industri. Man försöker stänga ute allt industriellt tänkande..."

Fredrik von Platen, arkitekt och tidigare ställföreträdande generaldirektör för Boverket (Byggvärlden 2013-08-22)¹¹⁹

119. <http://www.byggvarlden.se/branschkritik-sprids-i-sociala-medier-62985/nyhet.html>

120. <http://www.gp.se/nyheter/ledare/1.342680-smart-hyreskompro-miss>

121. <http://ekonomistas.se/2013/11/21/hogre-hyror-i-allmanhetens-tjanst/>

122. <http://www.expressen.se/ledare/jenny-madestam/dags-att-infora-marknadshyror/>

123. <http://fastighetsnytt.se/2014/04/mark-viktigare-an-hyresnivaer/>

124. <http://fastighetsnytt.se/2014/01/ett-recept-for-bostadsbyggande/>

125. <http://www.bokriskommitten.se/om-bokriskommitten/>

126. <http://www.regeringen.se/sb/d/14867/a/206280>

127. <http://ekonomistas.se/2012/03/15/dags-att-aterinfora-fastighetsskatten/>

128. <http://ekonomistas.se/2012/03/15/dags-att-aterinfora-fastighetsskatten/>

129. <http://fastighetsnytt.se/2014/01/ett-recept-for-bostadsbyggande/>



Hyressättningssystem och marknadshyror

Contra

En konsekvens av införandet av marknadshyror kan bli skyhöga hyror i städerna, som ligger på gränsen till vad de mest välbeställda är beredda att betala.¹²⁰ Marknadshyror medför att de nuvarande hyresgästerna ersätts av hyresgäster med högre betalningsvilja.¹²¹ Likaså kan en mycket påtaglig bostadssegregation uppstå då marknadshyror stänger ute till exempel unga, lägre socialgrupper och invandrare från vissa bostadsområden.¹²² Marknadshyror förutsätter en marknad som är i någorlunda balans.¹²³ Är det rimligt att tro att balans på bostadsmarknaden kommer att uppnås?

Pro

Marknadshyror leder till en mer balanserad marknad med bättre rörlighet och större omsättning. Hyror som ligger långt under marknadsnivå och låga kostnader för boendet i relation till alternativen, minskar incitamentet att flytta samt hämmar rörligheten oavsett om det är hyresboende eller ägt boende.¹²⁴ Hyresregleringen bör radikalt skalas ner. Detta är nödvändigt för att minska inlåsnings effekter i det existerande beståndet, vilka blockerar de flyttkedjor som är centrala på en väl fungerande bostadsmarknad. Systemet med marknadshyror i nybyggda bostäder bör därför utvidgas, samtidigt som en successiv anpassning av hyrorna i det existerande beståndet bör inledas. Processen bör följas av sociala skyddsåtgärder för att minska omställningskostnaderna för de hushåll som påverkas.¹²⁵

Regeringens initiativ

Marknadshyror är inte aktuellt i Sverige. Om förbättringar kan göras av dagens förhandlingssystem är regeringen beredd att förutsättningslöst diskutera dessa.¹²⁶ (SOU 2012:88 - Att hyra, från en rätt för allt färre till en möjlighet för allt fler)

Länsstyrelsen Skånes reflektion

I Skåne har det förts en livlig debatt i media kring marknadshyror. Hur det utvecklas beror helt på politiska beslut som gäller för hela Sverige.



Skatters effekter på bostadsmarknaden

- Om fastighetsskatten höjs och reavinstskatten sänks

Contra

Det nuvarande systemet med låg årlig fastighetsskatt och hög reavinstskatt gynnar äldre människor som under lång tid ägt hus och som nu, med en låg årlig boendekostnad, kan bo kvar trots begränsad pension.¹²⁷

Pro

En höjd fastighetsskatt innebär i dagsläget inte ett hot för bostadsägare med låga inkomster, t.ex. garantipensioner, då de enkelt kan betala en fastighetsskatt genom att belåna sin fastighet.¹²⁸ Låg årlig fastighetsskatt och hög reavinstskatt vid försäljning av bostaden, gör att många – framförallt äldre - hushåll väljer att bo kvar i sina ägda och nedamorterade hus och lägenheter, vilket hämmar rörligheten på bostadsmarknaden.¹²⁹

Regeringens initiativ

År 2008 tog regeringen bort fastighetsskatten som ersattes med en kommunal fastighetsskatt, med ett fast maxbelopp för varje bostadslägenhet i en byggnad. Regeringen införde också ett undantag från fastighetsavgift de första femton åren. Statens minskade intäkter kompenseras genom att kapitalvinstskatten (reavinstskatten) för privatbostäder höjdes från 20 till 22 procent av vinsten.



Hushållens lån till bostäder

Contra

Hushållens ökade belåning, bland annat p.g.a. låga räntor, leder i längden till ökad sårbarhet för de som köper sin bostad. Uppstår störningar i landets ekonomi blir den ekonomiska situationen svår att hantera för många.¹³⁰ Vid köp av en bostad utgör bolånetaket en begränsande faktor som ska skydda låntagaren mot orealistiskt höga lån.¹³¹ Bolånetaket bör avskaffas, parallellt med att Sverige återigen får en amorteringskultur, med huvudregeln att bolånen amorteras.¹³²

Pro

Hushållen har det ganska bra förspänt och en vändning i konjunkturen kan skönjas, vilket borgar för att hushållens belåning för att t.ex. finansiera ett bostadsköp är under kontroll.¹³³ Det är främst hushåll med stora tillgångar och hög inkomst som bär de största skulderna. Det finns med andra ord lite som tyder på att hushållens skuldsättning skulle vara ett stort problem för den finansiella stabiliteten.¹³⁴ Bolånetaket har fått negativa effekter på bostadsbyggandet.¹³⁵

Regeringens initiativ

Regeringen medger att bolånetaket har haft en negativ effekt på bostadsbyggandet och håller med om att bolånetaket kan behöva ses över.¹³⁶

Begrepp

Bokriskommittén

Fastighetsägarna Sverige och handelskamrarna i Sveriges tre storstadsregioner – Stockholms Handelskammare, Västsvenska Handelskammaren och Sydsvenska Handelskammaren – utsåg i september 2013 den fristående *Bokriskommittén* under ledning av Klas Eklund, seniorekonom SEB. Kommittén har i uppdrag att presentera konkreta förslag på reformer som kan få den svenska bostadsmarknaden i allmänhet och hyresbostadsmarknaden i synnerhet att fungera bättre.

Nybyggarkommissionen

Nybyggarkommissionen består av Göran Persson, före detta statsminister, Olle Wästberg, tidigare statssekreterare i finansdepartementet och generalkonsul i New York, samt Agneta Dreber, tidigare borgarråd i Stockholm, generaldirektör och senast vd för Livsmedelsföretagen. Tillsammans representerar kommissionärerna ett brett politiskt spektrum och en mångårig erfarenhet från regering, myndigheter, kommuner, näringsliv och folkrörelser. Nybyggarkommissionens uppdrag har varit att självständigt utforma ett bostadspolitiskt krisprogram. Finansärer till initiativet är NCC, Nordea och Tyréns.

130. http://www.svd.se/naringsliv/hushallen-lanar-fortare_8458842.svd

131. <http://bolanfakta.com/fakta/belana-huset-regler-och-bolanetak>

132. <http://www.dn.se/debatt/vi-har-ingen-bostadsbubbla-sverige-har-en-bostadsmur/>

133. http://www.svd.se/naringsliv/hushallen-lanar-fortare_8458842.svd

134. <http://www.dn.se/debatt/vi-har-ingen-bostadsbubbla-sverige-har-en-bostadsmur/>

135. <http://www.maklarsamfundet.se/bostadsmarknaden-tva-ar-efter-bolane-taket>

136. http://www.svd.se/naringsliv/attefall-beredd-diskutera-bolane-tak_7576540.svd

137. <http://www.dn.se/ekonomi/marknadshyrer-krav-fran-utredare/>

“Man måste veta vad man önskar sig för att få vad man vill ha” (Hoola Bandola Band) – Det finns en poäng med att tala om vad man vill uppnå, vilket Bokriskommittén nu vill göra. Men bland politiker är detta inte det vanliga. Bostadsminister Stefan Attefall (KD) har tillsatt en mängd utredningar på begränsade områden, men inte tagit något samlat grepp som visar vad han egentligen vill med bostadsmarknaden...”

Klas Eklund, SEB:s seniorekonom, som leder Bokriskommittén (DN 2014-01-21)¹³⁷



Namn:
Elisabet Weber

Befattning:
Länsarkitekt, på Länsstyrelsen Skåne.

Min första bostad:
Hyreslägenhet, 1 r o k i ett mindre flerfamiljshus i Sundsvall.

Bostad idag:
Atriumhus i ett plan i Malmö.

Så vill jag bo på äldre dar:
Kvar i min nuvarande bostad, i kollektivhus med goda vänner eller i mitt sommarhus vid havet.

”Vi ger råd och stöd till kommunerna, samt verkar för att utveckla bostadsmarknaden i Skåne genom samverkan...”

6.2 | Statens och länsstyrelsens röst

Vilken roll har du?

Jag är chef för enheten för samhällsplanering på Länsstyrelsen och ansvarig för länsstyrelsens arbete med bostadsfrågor, fysisk planering, infrastrukturplanering, klimatanpassning och stöd till byggande

Hur ser du på bostadsmarknaden i Skåne?

Skåne är en fantastisk del av Sverige att bo i. Genom vår goda kollektivtrafik finns det stor tillgång till rekreationsområden och stora förutsättningar för att få ett bra liv. Skåningen har det mesta nära och det finns goda möjligheter till att hitta en bra bostad i någon av länets alla tätorter. Tyvärr är det svårare att hitta hyreslägenheter om du vill bo i någon av länets större städer, om du inte har gott om pengar eller stått länge i bostadskön.

Vilka problem och hinder ser du på bostadsmarknaden i Skåne idag?

Alla skåningar har inte valmöjligheter när det gäller att hitta en bostad. Det leder till att många människor inte får en egen bostad. De får flytta runt i olika andra och tredjehandslägenheter eller får bo på ett sätt som de inte önskar eller vill. Ett problem är att det byggs för få hyreslägenheter. I kommuner som saknar förutsättningar för bostadsrätter skapar hyresrätten den enda möjligheten för den som vill flytta från en villa. I de större städerna med dyra bostadsrätter är en billig hyresrätt ofta den enda möjligheten att ta sig in på bostadsmarknaden. Skånes kommuner saknar idag förutsättningar att ge alla människor möjlighet att ta sig in på bostadsmarknaden eller att välja bostad efter behov.

Vad kan du och din organisation göra?

Länsstyrelsens roll är att stödja kommunerna i deras arbete med bostadsförsörjningsfrågor. Vi arbetar även med att ta fram planeringsunderlag till kommunernas arbete med riktlinjer för bostadsförsörjning och med översikts- och detaljplaner. I samband med detta ordnar vi seminarium och utbildningar. Länsstyrelsen har även i uppdrag att följa upp kommunernas arbete och beskriva läget i länet t.ex. genom en Bostadsmarknadsanalys eller andra rapporter.

Hur kan det göras och vilka samarbetar ni med?

I första hand samarbetar vi med länets 33 kommuner i deras arbete med bostadsfrågorna. Dessutom samarbetar Länsstyrelsen med övriga regionala aktörer i länet såsom Region Skåne och Kommunförbundet i Skåne. Vi har tillsammans t.ex. bildat *Ledarskapsforum i Skåne* och försöker gemensamt verka för att utveckla bostadsmarknaden i Skåne. Länsstyrelsen samarbetar även med Boverket och övriga länsstyrelser kring gemensamma frågor i projekt och genom att ta fram vägledning och rapporter.

Om du fick drömma – hur skulle det då se ut?

Att bostadsmarknaden i Skåne fungerar. Att alla medborgare i Skåne har möjlighet att bo på det sätt som var och en önskar. Det innebär att alla unga vuxna som vill flytta hemifrån får möjlighet till en egen bostad.

6.3 | Regionens röst

Vilken roll har du?

Jag är chef för enheten strategisk fysisk planering på Region Skåne. Vi arbetar med att länka samman det regionala utvecklingsuppdraget med fysisk planering på regional nivå för att skapa långsiktigt hållbara fysiska strukturer i Skåne. Arbetsuppgifter är bland annat den regionala utvecklingsstrategin för Skåne, Strukturbild för Skåne, långsiktig infrastrukturplanering, bredbandsutveckling, hållbar mobilitet m.m.

Hur ser du på bostadsmarknaden i Skåne?

Skånes befolkning ökar med motsvarande ett nytt Lund vart tionde år, det vill säga runt 100 000 personer. Samtidigt har bostadsbyggandet varit lågt under lång tid och detta har skapat ett gap mellan utbud och efterfrågan på bostadsmarknaden. Den rådande bostadsituationen i Skåne är på många sätt alarmerande och trenden visar på en utveckling som finns i Stockholmsregionen, där situationen i dagsläget är akut. Den successivt ökande bristen på bostäder riskerar påverka regionens ekonomiska tillväxt. Detta är allvarligt med tanke på Skånes betydelse för Sverige som helhet och vår roll som tillväxtmotor.

Vilka problem och hinder ser du på bostadsmarknaden i Skåne idag?

Det byggs för lite helt enkelt. Många har synpunkter på hur bostadsbyggandet ska öka, debatten tenderar dock att resultera i att alla skyller på alla. Processen kring bostadsbyggande från plan till byggnad är komplex och ägs av flera aktörer. Aktörerna måste i högre grad samverka för att lösa problemen. Det är tydligt att det också behövs en större kunskap om de regionala bostadsmarknadsfrågorna, särskilt kopplat till en fungerande regional arbetsmarknad.

Vad kan du och din organisation göra?

Situationen i Skåne kräver ett agerande för att bryta en eventuellt fortsatt trend med lågt bostadsbyggande. Det behövs flera aktiva åtgärder av inblandade aktörer på kommunal, regional och statlig nivå för att öka bostadsbyggandet och rörligheten på bostadsmarknaden. Det behövs också en bred samverkan av samtliga aktörer på bostadsmarknaden, både privata och offentliga. Region Skåne har med sitt ansvar för regional tillväxt och planeringen av transportinfrastrukturen en viktig roll att spela för att synliggöra det regionala perspektivet på bostadsfrågan och koppla frågeställningen till Skånes framtida tillväxt.

Hur kan det göras och vilka samarbetar ni med?

Region Skåne har tillsammans med Länsstyrelsen i Skåne och Kommunförbundet Skåne tagit initiativ till ett regionalt bostadsnätverk i Skåne för att aktivt agera kring ett ökat bostadsbyggande och en balanserad bostadsmarknad i Skåne. Syftet är att samla de olika aktörernas kompetens, förstå den skånska utmaningen för att kunna agera mer samlat och kraftfullt.

Om du fick drömma – hur skulle det då se ut?

Att vi så klart fick i gång bostadsbyggandet i Skåne. Tillgången till bostäder är en central fråga för att arbetsmarknaden ska fungera väl och är avgörande för regionens fortsatta ekonomiska tillväxt. Bra bostäder och goda boendemiljöer är grundläggande kvaliteter i en region och förutsättningar för såväl tillväxt som välfärd. Bostaden och bostadsområdet ger förutsättningar för att regionens invånare kan leva i en god miljö med hög livskvalitet.

”Tillgången till bostäder är en central fråga för att arbetsmarknaden ska fungera väl och är avgörande för regionens fortsatta ekonomiska tillväxt...”

Namn:

Therese Andersson

Befattning:

Enhetschef strategisk fysisk planering, Region Skåne.

Min första bostad:

Inneboende i villa i Karlskrona.

Bostad idag:

Lägenhet på Möllevången i Malmö.

Så vill jag bo på äldre dar:

Vid havet med närhet till service och mina kära.





Namn:
Christer Larsson

Befattning:
Stadsbyggnadsdirektör
Malmö Stad.

Min första bostad:
Korridorrum i Lund.

Bostad idag:
Lägenhet i Malmö centrum.

Så vill jag bo på äldre dar:
Lägenhet i Malmö centrum.

"Malmö stad kommer framöver att bistå med en "bostadslots" för att facilitera för företag så att de så smidigt som möjligt går igenom i processen..."

6.4 | Kommunernas röst

Vilken roll har du?

Jag är stadsbyggnadsdirektör i Malmö stad. Vårt kontor ansvarar för arbetet med bostadsförsörjning. Vi arbetar systematiskt med detta och gärna i samverkan.

Hur ser du på bostadsmarknaden i Skåne?

Det är en stark inflyttning till sydvästra Skåne, inte minst till Malmö. Vi är inte tillräckligt bra på att möta den, det finns inte färdigställda bostäder till alla. Lyckas vi inte bryta den utvecklingen finns en risk för att detta hämmar tillväxten i regionen. Annars kommer vi förr eller senare till en punkt när problemen med bostadsförsörjningen blir en så stark motkraft och att tillväxten avstannar.

Vilka problem och hinder ser du på bostadsmarknaden i Skåne idag?

Det har mycket att göra med betalningsförmåga. Men det är inte så enkelt att vi kan möta efterfrågan enbart genom prisnivån på nya lägenheter. Vi kan inte bygga bostäder för debutanter på bostadsmarknaden, det kommer vi aldrig att klara av. Däremot behöver vi bygga bra bostäder till rimliga kostnader. Lösningen är att skapa bostäder som leder till stora omflyttningar inom medelklassen. Då får vi flyttkedjor som fylls på underifrån.

Vad kan du och din organisation göra?

Vi kan vara förutsägbara. Marknaden behöver förutsägbarhet för att kunna minimera risker och osäkerhet. Vi ska förstås också ha en bra planberedskap. Det här är en fråga som är viktig också för vår politiska ledning som har gett oss ett uppdrag att inrätta en bostadslots. Uppgiften för bostadslotsen är att facilitera för företag så att de så smidigt som möjligt går igenom i processen.

Hur kan det göras och vilka samarbetar ni med?

I Malmö stad har vi våra byggherredialoger där vi vid större exploateringar samlar en grupp byggherrar för ett samlat genomförande. Från Malmö stads sida bistår vi med projektledning och hållbarhets-samordnare som hjälper till i processen och bistår med kontakter. Bostadslotsen kommer att arbeta på ett liknande sätt, i mindre projekt med enstaka aktörer.

Om du fick drömma – hur skulle det då se ut?

Drömmen är en bostadsmarknad i balans. Då har vi ett bostadsutbud som gör det lockande att flytta till Malmö. Då kan vi använda bostadsproduktionen till att koppla ihop staden och ge den ett bättre sammanhang. Bostaden är i sig den kanske viktigaste byggstenen i vår ambition att bygga ihop staden och göra den mindre delad.

6.5 | Byggherrarnas röst

Vilken roll har du?

Jag är sedan 2004 ansvarig för bostadspolitiska frågor inom Sveriges Bygginstrumenter Region Syd och leder arbetet inom vårt regionala bostadsutskott. Utskottet består av representanter från både rikstäckande bostadsutvecklare och regionala aktörer. Utskottet var en av de drivande krafterna i dialogprojektet ”Skåne bygger”.

Hur ser du på bostadsmarknaden i Skåne?

Den skånska bostadsmarknaden är inte homogen utan består av olika delmarknader. Den västra delen och orter med utvecklad infrastruktur kännetecknas av en stark inflyttning. I övriga delar av Skåne är trycket på bostadsmarknaden svagare. Andelen resurssvaga hushåll på bostadsmarknaden är alltför stor för att en mer omfattande nyproduktion av bostäder skall kunna komma till stånd.

Vilka problem och hinder ser du på bostadsmarknaden i Skåne idag?

Den otillräckliga infrastrukturen är det största hindret för en dynamisk bostadsmarknad. Möjligheterna till arbetspendling med kollektivtrafik är underutvecklade och Skåne riskerar därför att få ”vita fläckar” där bostadsinvesteringar uteblir. Kommunstrukturen med 33 kommuner försvårar en helhetssyn på hur den skånska bostadsmarknaden skall kunna utvecklas.

Ett annat viktigt hinder för bostadsbyggandet är den långa processen från idé till färdig bostad. I denna process gäller det att jaga tidstjuvar. De kommunala tjänstemännen och bostadsproducenten måste starta samarbetet på ett tidigare stadium än vad som sker idag. Samarbete i tidiga skeden av processen är avgörande för att skapa attraktiva miljöer och möjliggör effektiva och genomförbara projekt som dessutom blir bättre för de boende.

För att få volym i bostadsbyggandet krävs det att byggandet är rationellt och förutsägbart och att samma krav gäller oavsett kommun. Så är inte fallet idag. Alltför många kommuner i Skåne har sina egna särkrav. Samma krav inom och mellan kommunerna ger ett mer rationellt byggande. Om samma krav även gäller över kommungränserna kan bostadsproducenterna vässa sin organisation och använda snarlika arbetsmetoder från projekt till projekt, vilket ger förutsättningar att bygga snabbare och billigare.

Vad kan du och din organisation göra?

Sveriges Bygginstrumenters uppgift är att sprida kunskap, skapa insikt och delge erfarenheter om hur dagen och morgondagens spelplan för bostadsbyggandet i Skåne ser ut från vårt perspektiv.

Hur kan det göras och vilka samarbetar ni med?

Opinionsbildning och nätverksbyggande med olika aktörer inom byggsektorn, såväl offentliga som privata, är en viktig del i arbetet. Vi har nyligen genomfört en enkätundersökning ”Byggdialogindex” som omfattar nio kommuner i Skåne. Syftet med undersökningen är att få en bild av hur relationerna mellan kommuner och byggbranschen ser ut och fungerar. Resultaten från undersökningen diskuteras i form av dialogmöten med kommunerna. Vi samarbetar för närvarande med Fastighetsägarna Syd.

Om du fick drömma – hur skulle det då se ut?

Ett drömscenario utifrån Sveriges Bygginstrumenters perspektiv är följande:

- Ramverk och spelreglerna för bostadsinvesteringar och byggande är lika i hela Skåne.
- En effektiv och driftsäker infrastruktur är på plats så att avståndet mellan bostadsort och arbetsort med kollektivtrafik är högst 60 min.

”Ett drömscenario är att ramverk och spelregler för bostadsinvesteringar och byggande är lika i hela Skåne...”

Namn:

Bo Adling

Befattning:

Chef Sveriges Bygginstrumenter Helsingborg.

Min första bostad:

Ett korridorrum på Smålands Nation i Lund.

Bostad idag:

En 1½ plansvilla i Nyhamnsläge, äganderätt.

Så vill jag bo på äldre dar:

Bo kvar i vår villa.





Namn:
Stefan Prah

Befattning:
Kreditchef i "blivande"
Sparbanken Skåne.

Min första bostad:
Inackorderingsrum i Ystad
under gymnasietiden.

Bostad idag:
Villa på landet, sydost om
Lund.

Så vill jag bo på äldre dar:
Jag har svårt att tänkte mig
att flytta överhuvudtaget, så
jag vill nog bo kvar.

*"Vår bank vill
finansiera bra
bostadsprojekt,
gärna hyresfastigheter..."*

6.6 | Finanisärernas röst

Vilken roll har du?

Min blivande roll som kreditchef i Sparbanken Skåne (jag har idag motsvarande jobb i Färs & Frosta Sparbank) innebär att jag har ett övergripande ansvar för bankens kreditgivning. Vi har idag lånat ut cirka 80 miljarder, en stor del av dessa till bostäder.

Hur ser du på bostadsmarknaden i Skåne?

Bostadsmarknaden i Skåne skiljer sig från övriga Sverige genom påverkan från bostadsmarknaden på den danska sidan av Öresund. När den danska ekonomin går bra så spiller det över i ökad efterfrågan och pris på den svenska sidan och vice versa.

Det finns samtidigt mycket stora skillnader i efterfrågan och prisbild på bostäder i Skåne. Höga prisnivåer och stort efterfrågetryck i västra Skåne men betydligt svalare marknad bara ett fåtal mil från de större städerna.

En annan faktor som haft stor betydelse för bostadsmarknaden är tillgången till kommunikationer, en "pågatågstation" höjer attraktiviteten avsevärt.

Vilka problem och hinder ser du på bostadsmarknaden i Skåne idag?

De största problemen på den skånska bostadsmarknaden är den låga nyproduktionen av bostäder. Framför allt behövs det hyreslägenheter. De senaste årens koncentration på att bygga nya bostadsrätter, tillsammans med ombildningar av hyresrätter till bostadsrättsföreningar, gör att bristen blivit än mer uppenbar. Avsaknad av en väl fungerande hyresmarknad får en negativ påverkan på såväl bostadsmarknaden som arbetsmarknaden. Ett bra utbud av hyresrätter ger högre omsättning av bostäder och underlättar dessutom arbetsflyttningar.

Vad kan du och din organisation göra?

Bostadsfinansiering är en av våra viktigaste verksamheter och vår bank vill finansiera bra bostadsprojekt, gärna hyresfastigheter.

Hur kan det göras och vilka samarbetar ni med?

Vi samarbetar redan idag med de flesta bostadsproducenter och har många privata bostadsköpare som kunder.

De viktigaste utmaningarna för bostadsmarknaden i Skåne de närmaste åren?

- Bygg fler hyreslägenheter – för att lyckas med detta måste investeringen för en fastighetsägare vara ekonomiskt försvarbar.
- Fortsätt utbyggnaden av kollektivtrafiken.
- För att en enskild kommun ska få en attraktiv bostadsmarknad och locka folk att flytta dit behövs, förutom bostäder och kommuniker, en bra och väl fungerande skola. Jag tror det kan vara avgörande för många barnfamiljer när man väljer bostadsort.

6.7 | De bostadssökande ungdomarnas röst

Vilken roll har du?

Som ordförande i medlemsorganisationen "jagvillhabostad.nu" är min roll att föra fram de bostadssökandes perspektiv i den bostadspolitiska debatten. Med kunskap om bostadsmarknaden och god insyn i många unga bostadslösa situationer är min roll att informera om läget och förutsättningar för denna ekonomiskt utsatta grupp. Som organisation försöker vi påverka bostadsmarknadens aktörer att bygga bra och billiga bostäder.

Hur ser du på bostadsmarknaden i Skåne?

Skåne har en stor grupp unga som står utan bostad. Det är högt tryck på bostadsmarknaden. Skånes befolkning förväntas öka med drygt 105 000 invånare till 2021 och unga vuxna utgör en stor del av den ökningen. Nybyggnationstakten har i flera år legat efter befolkningsökningen. Det finns alltså en ackumulerad bostadsbrist i Skåne. Studentstäderna och storstäderna Malmö, Lund och Helsingborg har störst brist på bostäder och då främst billiga hyresrätter. 2006 slopades investeringsstödet för hyresbostäder vilket också lett till minskad nybyggnation av hyresrätter.

Vilka problem och hinder ser du på bostadsmarknaden i Skåne idag?

Det största problemet är de stora grupper unga, ensamstående föräldrar, pensionärer, studenter och andra ekonomiskt utsatta som helt står utanför bostadsmarknaden. Dessa grupper har främst behov av billiga hyresrätter. I Boverkets senaste undersökning redovisar nästintill samtliga av Skånes kommuner brist på just hyresrätter. Vi ser i vissa kommuner till och med en minskning av antalet hyresrätter till följd av utförsäljningar av hyresbeståndet. Nybyggnadstakten ligger långt efter behovet. Samtidigt ser vi att de stora byggbolagen fokuserar sin produktion till en smal och kapitalstark kundgrupp för

att möta aktieägares vinstkrav. Det är problematiskt att företagen förväntas ta ansvar för det samhällsbygge som innefattar bostäder. Principen om utbud och efterfrågan på en privat marknad kan och bör inte tillämpas på den mänskliga rättighet som bostaden faktiskt är. Vi ser att vissa grupper gynnas på bostadsmarknaden och att klyftorna ökar mellan olika samhällsgrupper. De som bor i bostadsrätt och villa har gjort stora privatekonomiska vinster t.ex. genom avdragsgilla förmåner i form av rotavdrag. Detta är förmåner som de som bor i hyresrätt inte får ta del av.

Vad kan du och din organisation göra?

Vi kan ge ett bra kunskapsunderlag om ungas boendesituation. Genom att delta i den bostadspolitiska debatten med relevant fakta kan vi presentera lösningar för en fungerande bostadsförsörjning.

Hur kan det göras och vilka samarbetar ni med?

Vi försöker skapa förändring främst genom dialog men även genom att öka ungas kunskap och inflytande i beslutsprocesser som påverkar boendesituationen, till exempel genom att involvera unga i bostadsprojekt som vi bedriver. Vi samarbetar med myndigheter, intresseorganisationer, kommunala bostadsbolag och kommuner.

Om du fick drömma – hur skulle det då se ut?

Rätten till bostad är en mänsklig rättighet och kommunens ansvar för bostadsförsörjningen regleras i lag. Kommunen kan använda sig av ägardirektiv till de kommunala bostadsbolagen för att bygga mer. Med en gemensamt ägd allmännyttiga går hyror till det gemensamma förvaltet och underhåll. Idealet är såklart ett läge där ett grundläggande mänskligt behov inte är konkurrensutsatt på en privat marknad. Boendet ska vara billigt, bra och tryggt.

"Vi ser att vissa grupper gynnas på bostadsmarknaden och att klyftorna ökar..."

Namn:

Rebecka Engvall

Befattning:

Ordförande i Malmös lokalavdelning för "jagvillhabostad.nu".

Min första bostad:

Inneboende i en etta, därefter många flyttar mellan kortvariga andrahandskontrakt och kollektiv.

Bostad idag:

Mitt första egna hyreskontrakt sedan ett år tillbaka.

Så vill jag bo på äldre dar:

Bra och billig hyresrätt eller kollektivhus med täppa.



7. | Verkstad

– Vem gör vad på bostadsmarknaden?



Sammanfattning kapitel 7

Kommunerna har planmonopol och kan skapa goda förutsättningar för ett ökat bostadsbyggande med hjälp av olika verktyg och styrmedel.

Länsstyrelsen har ett flertal uppdrag enligt lag och förordning med koppling till bostadsförsörjningen i länet. Länsstyrelsen företräder staten och samordnar statens intressen regionalt. En annan viktig del i Länsstyrelsens arbete är att bidra med det regionala perspektivet. Det handlar bland annat om att lämna kommunerna i länet råd, information och underlag för deras planering av bostadsförsörjningen. Den nyligen reviderade bostadsförsörjningslagen skapar bättre förutsättningar för såväl kommunerna som länsstyrelsen att arbeta aktivt med bostadsförsörjningsfrågorna.

Regeringen vill stimulera bostadsbyggandet och öka takten i planläggandet för att minska bostadsbristen i landet. Regeringen har därför under mandatperioden tagit initiativ till en mängd olika uppdrag och utredningar som har resulterat i över hundra skarpa förslag.

7.1 | Kommunerna – Har planmonopolet och verktygen

Kommunerna har genom planmonopolet goda förutsättningar att skapa ett ökat bostadsbyggande med hjälp av olika styrmedel. Det är en kommunal angelägenhet att planlägga mark, vilket skapar skyldigheter och rättigheter för kommunen. Antagna kommunala visioner och mål satta i relation till tillväxt- och utvecklingsprognoser styr utvecklingen. Den övergripande lagstiftningen sätter ramen för arbetet, bland annat lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar och plan- och bygglagen, där bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet nu förts in som ett sådant allmänt intresse som kommunerna ska främja vid planläggning.

Varje kommun ska skapa förutsättningar för alla kommuninvånarna att leva i goda bostäder

Varje kommun, inte bara de som är belägna inom en tillväxtregion, behöver en väl genomtänkt strategi för hur förutsättningarna för boenden i olika delar av kommunen ska utvecklas och förbättras. Det handlar om såväl omfattning och inriktning av nyproduktionen som anpassning av det befintliga beståndet. Ett aktivt och medvetet arbete med bostadsförsörjning kan bidra till att öka kommunens attraktionskraft med en stark identitet för existerande och framtida medborgare. Att det finns bostäder i kommunen som svarar upp mot medborgarnas behov i olika faser av livet, är av stor vikt utifrån övergripande strategiska ställningstaganden och utifrån de övergripande frågor som berör tillväxt på både kommunal, mellankommunal och regional nivå. Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar och plan- och bygglagen sätter ramen för detta arbete.

Lag (SFS 2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar

Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (SFS 2000:1383) innebär i korthet att:

- Kommunen ska planera bostadsförsörjningen i syfte att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder.
- Riktlinjer för bostadsförsörjningen ska antas av kommunfullmäktige minst en gång under varje mandatperiod.
- Vid planeringen av bostadsförsörjningen ska kommunen samråda med berörda kommuner och ge länsstyrelsen och andra regionala organ tillfälle att yttra sig.
- Länsstyrelsen ska ge kommunerna råd, information och underlag för planeringen.
- Om det behövs för att främja bostadsförsörjningen ska kommunen anordna bostadsförmedling, eventuellt tillsammans med andra kommuner.

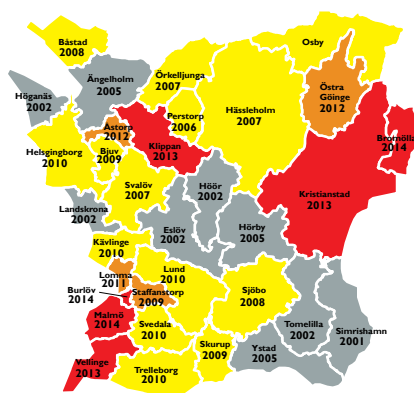
Bostadsförsörjningslagen innehåller även bestämmelser om avgifter i samband med bostadsförmedling. Det står också att regeringen kan begära in uppgifter om planering av bostadsförsörjningen samt ålägga en kommun att anordna bostadsförmedling.

Läs mer - Hela lagtexten finns med i denna rapportens bilaga 3.

Bostadsbyggande är numera ett allmänt intresse

Plan och bygglagen (SFS 2010:900)

Bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet infördes 1 januari 2014 i 2 kap. 3§ Plan -och bygglagen som ett sådant allmänt intresse som kommunerna ska främja vid planläggning.



Figur 7.1: Kommunernas översiktsplanläge 2014

Metoder och verktyg som kommunerna kan använda sig av

Nedan redovisas och beskrivs några av de verktyg och metoder som kommunen kan använda sig av i det strategiska arbetet med bostadsfrågorna. Verktygen är sorterade efter Boverkets struktur i BME:

Läs mer - Fler metoder och verktyg presenteras i kapitel 4.7



Strategier för bostadsförsörjningen

• Riktlinjer för bostadsförsörjningen

Enligt Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (2000:1383) ska riktlinjer för bostadsförsörjningen antas av kommunfullmäktige minst en gång varje mandatperiod. Riktlinjerna för bostadsförsörjningen klargör kommunens bostadspolitiska mål, medel och ambitioner samt ger kommunen bättre möjligheter att styra vilken typ av bostäder som behöver byggas och för vilka grupper. Analysen bör även kopplas till bostadsmarknadsläget i grannkommunerna och den regionala bostads- och arbetsmarknaden i stort.

Minsta innehåll i de kommunala riktlinjerna för bostadsförsörjningen enligt lagen:

2 § Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen ska minst innehålla följande uppgifter:

1. kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet,
2. kommunens planerade insatser för att nå uppsatta mål, och
3. hur kommunen har tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen.

Uppgifterna ska särskilt grundas på en analys av den demografiska utvecklingen, av efterfrågan på bostäder, bostadsbehovet

• Genomförandestrategi

Genomförandestrategins syfte är både att tydliggöra riktlinjerna för bostadsförsörjningen och att omsätta riktlinjerna i konkreta åtgärder. Det kan till exempel handla om nya ägardirektiv till det allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolaget, prissättning och fördelning av mark, prioriteringar i planärenden eller samarbete med fastighetsägare för att få till bostäder för ensamkommande asylsökande barn.

• Översiktsplan

I översiktsplanen redovisas, förutom kommunens intentioner för mark- och vattenanvändning, även dess plan för bebyggelseutvecklingen. Kommunen har här möjlighet att koppla samman de boendestrategiska frågorna och kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen med den fysiska planeringen. Därmed uppnås en hög legitimitet för boendepaneringen, då översiktsplanen fungerar som en överenskommelse mellan stat och kommun. I PBL 3 kap 5 § p.5 finns från 1 juli 2014 en skyldighet att i ÖP redovisa "Hur kommunen avser att tillgodose det långsiktiga behovet av bostäder". (Figur 7.1)



Markpolitik

• Markpolicy och markinnehav

Ett viktigt instrument för kommunen i arbetet med att styra bostadsbyggandet är dess markinnehav och strategiska köp och försäljningar av byggbar mark. Att äga mark som kan exploateras innebär att kommunen har möjlighet att påverka tilldelningen och i viss mån prissättningen av mark. Ett markinnehav innebär att kommunen kan välja att sälja eller upplåta mark med tomträtt vid exploatering och kan genom markanvisningar eller försäljningar aktivt arbeta för att få in fler aktörer för att främja den lokala konkurrensen. Kommunen kan även arrangera markanvisningstävlingar för att locka nya aktörer. På mark för bostadsändamål har kommunen möjlighet att sätta olika priser och skriva olika avtal beroende på bostädernas upplåtelseform.

• Markanvisnings- och exploateringsavtal

Avtal kan tecknas både när kommunen säljer eller hyr ut egen mark, och när planläggning sker på privatägd mark. Genom olika avtal kan kommunen i viss mån använda möjligheten att styra förutsättningarna och få särskilda villkor uppfyllda av byggherren. Genom markanvisningsavtal kan kommunen ställa villkor som styr inriktningen på bostadsbyggandet, exempelvis när det gäller upplåtelseformer eller storlekar på bostäder.



Allmännyttan och bostadsförmedling

• Ägardirektiv

Ett allmännyttigt bostadsbolag ger kommunen möjlighet att genom ägardirektiv och politisk styrning påverka produktion och förvaltning av bostäderna på den lokala bostadsmarknaden. Genom ett nära samarbete med bostadsbolaget och andra fastighetsägare i kommunen, kan kommunen bl.a. påverka boendet för de grupper som kommunen har särskilt ansvar för.

• Bostadsförmedling och förtur i bostadskön

Kommunerna ska, enligt lagen om kommunernas bostadsför-sörjningsansvar (2000:1383), anordna bostadsförmedling om det behövs för att främja bostadsförsörjningen. Kommuner och kommunala bostadsbolag kan välja att samarbeta kring förmedling på den regionala bostadsmarknaden. En samlad bostadsförmedling underlättar för de bostadsökande, och då förmedling sker efter kötid blir villkoren och möjligheterna tydliga. Kommunen kan också besluta om vilka förmedlings-principer som ska gälla, vilket kan innebära att vissa grupper får förtur i systemet exempelvis personer med rörelsehinder, studenter och nyanlända flyktingar.

• Hyresgarantier

En kommunal hyresgaranti är ett borgensåtagande från kommunens sida, som omfattar en hyresgästs skyldighet att betala hyra. Syftet med en kommunal hyresgaranti är att ge stöd till hushåll som har ekonomisk förmåga att klara kostnaden för ett eget boende men som trots detta har svårighet att etablera sig på bostadsmarknaden och få en hyresrätt med besittningsskydd. Garantin åtföljs av ett bidrag från Bostadskreditnämnden (BKN) till garantigivaren, det vill säga kommunen.



Samverkan

• Samverkan internt och externt

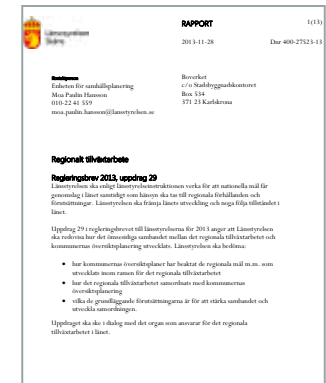
Utöver de mer handfasta verktygen som en kommun har till sitt förfogande är det viktigt med samverkan, kunskapsförmedling och omvärldsbevakning. Samverkan handlar både om att arbeta mot samma mål mellan förvaltningar och nämnder och att arbeta nära andra aktörer på bostadsmarknaden och inte minst med andra kommuner. Den mellankommunala samverkan kring bostadsförsörjningen är viktig för hela regionens utveckling. Skånes kommuner befinner sig i "olika" delregioner och bör samverka inom dessa. Att samla in och förmedla kunskap såväl mellan förvaltningar som till andra aktörer på bostadsmarknaden (bostadsbolag, fastighetsägare, hyresvärdar, entreprenörer m.fl.) är en betydelsefull uppgift för kommunen.



Läs mer

BoPM - Boendeplanering

Länsstyrelsen Skåne
(2010)



Läs mer

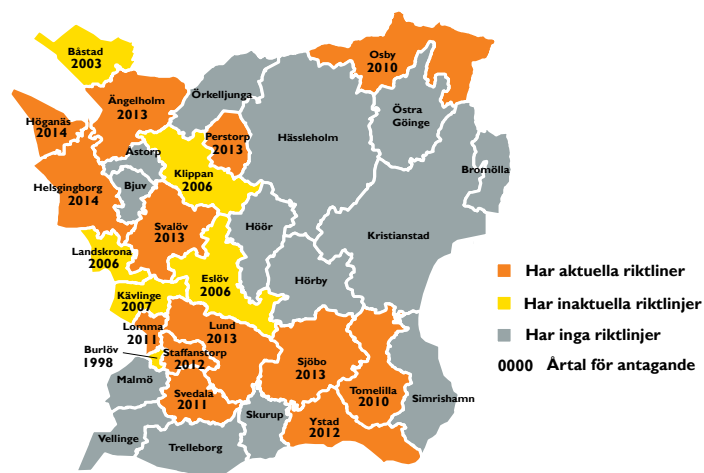
Länsstyrelsens återrapportering av RB 29-2013

Länsstyrelsen Skåne
(2013)

Kommunernas användning av de kommunala verktygen för bostadsförsörjningen enligt BME 2013/2014

➔ Strategier för bostadsförsörjningen

I år är det 19 kommuner som uppger att de har kommunala riktlinjer för bostadsförsörjningen som är antagna i kommunfullmäktige. Av dessa 19 kommuners riktlinjer är det 13 som kan anses vara aktuella d.v.s. antagna år 2010 och framåt, medan resterande sex är inaktuella då de antagits någon gång mellan 1998-2009. Tretton kommuner uppger att de har riktlinjerna i ett särskilt program, medan sex kommuner integrerat riktlinjerna i den kommunomfattande översiktsplanen. Tre kommuner uppger att de (även) har riktlinjerna i andra dokument t.ex. i en projektkatalog, i en strategi mot bostadslöshet, i markpolicyn, i miljöprogrammet samt i ett dokument kallat "Övergripande mål och riktlinjer". (Figur 7.2)



Figur 7.2: Kommuner med riktlinjer för bostadsförsörjning samt år för antagande (BME)

De som inte har några riktlinjer för bostadsförsörjningen förklarar detta med: att de inväntar antagande av översiktsplan innan de påbörjar arbetet med riktlinjerna, att de tänker integrera riktlinjerna senare i en kommande översiktsplan, att arbetet med riktlinjerna är på gång, att handläggaren blivit sjuk/slutat, resursbrist, att kommunen prioriterat annat eller att behovet har saknats.

➔ Markpolitik

Samtliga Skånes 33 kommuner uppger att de äger mark som är lämplig för bostadsbyggande. Två tredjedelar, d.v.s. 22 kommuner, planerar att köpa mer mark som passar för ändamålet. Av Skånes kommuner är det 13 stycken som har en antagen policy för prissättning av mark och sju som har en antagen policy för fördelning av mark.

Hur kommunerna värderar marken skiljer sig åt. Känt marknadspris och oberoende värdering är vanligast, vilket 18 respektive 18 kommuner svarat. Andra sätt att värdera marken på är att ta in anbud, använda antagen taxa, göra kostnadskalkyler, anlita en professionell värderingsman, använda egna erfarenheter eller att använda ett tävlingsförfarande med "pris" som en utvärderingsparameter.

Det vanligaste sättet att välja ut den byggherre som får markanvisningen har varit genom direktanvisning, vilket 19 kommuner svarat. Därefter kommer tävlingsförfarande (tio kommuner), anbuds-förfarande (åtta kommuner) samt tilldelning av mark (sju kommuner). Åtta kommuner har under de senast två åren styrt upplåtelseformen i samband med markanvisning. Av Skånes 33 kommuner är det 31 som aldrig har upplåtit mark med tomträtt i samband med markanvisning. De två kommuner som har gjort detta är Malmö och Höganäs.

Av kommunerna i Skåne är det 22 stycken som uppger att det finns tomtkö i deras kommun. Totalt uppgick antalet hushåll som stod i kö 1 januari 2014 till drygt 7 000. Antalet fördelade tomter under 2013 var drygt 220, d.v.s. cirka 3 procent av det som efterfrågades.

➔ *Allmännyttan och bostadsförmedling*

På frågan om vilken service som erbjuds de som söker bostad i Skånes kommuner, svarade 29 kommuner att deras allmännyttiga bostadsbolag erbjuder en egen bostadskö. En kommun (Malmö) angav att de hade en kommunal bostadsförmedling som omfattade flera olika fasighetsägare. Alla kommuner i Skåne med ett allmännyttigt bostadsbolag erbjuder med andra ord denna tjänst. 19 kommuner svarade att de har en lista med hyresvärdar på sin webbplats, ytterligare några att de har en bostadsportal på kommunens webbplats, att de är med i en regional bostadsportal (t.ex. Boplats Syd) eller att de är anslutna till en annan kommuns bostadsförmedling. En delregional bostadsportal uppges vara på gång i Skånes nordvästra hörn. Andra sätt som uppges för att ge service till de bostadssökande är att hänvisa till exploatörers och markägares bostadsköer, eller att ge information om tomter eller tomtkön. Endast en kommun uppger att de inte har någon service alls till de som söker bostad i kommunen.

Den genomsnittliga kötiden i bostadskön som uppgavs för olika lägenhetsstorlekar varierade från 1-96 månader, där Lund har längst kötider för samtliga storlekar. Även Burlöv, Svedala, Helsingborg och Ystad har långa kötider för samtliga storlekar. Längst kötid verkar det vara att få en stor hyresrätt på 4 r o k. Det är svårt att dra några slutsatser utifrån underlaget då långt ifrån alla kommuner har besvarat frågorna i denna del.

Tolv kommuner uppger att det finns någon slags förturssystem för att få en bostad inom kommunen, medan 20 kommuner svarar nej på frågan. De grupper som prioriteras är främst nyanlända flyktingar (6 kommuner) samt personer som fått arbete i kommunen och som bor utom pendlingsavstånd (4 kommuner). Andra grupper som prioriteras av ett fåtal kommuner är personer med lättare rörelsehinder, hushåll som behöver flytta av ekonomiska skäl till en billigare bostad, personer som behöver bostad av andra sociala skäl, ungdomar i behov av ungdomsbostäder samt äldre som vill flytta till seniorboende.

Nio av 32 kommuner uppger att de använder sig av sociala hyresgarantier. Fem kommuner svarar att hyresgarantierna inte uppfyller kraven för att få statliga bidrag, medan två kommuner uppger att de ställer ut hyresgarantier som de har möjlighet att få statligt bidrag för. På frågan om kommunen har för avsikt att använda sig av kommunala hyresgarantier i framtiden svarar 22 av 22 kommuner nej. Kommunerna har dock inget svar på vad som behöver förändras för att de ska börja använda sig av hyresgarantier. En kommun svarar att det krävs en tredubbling av arbetslösheten och utökad social utslagning för att den kommunen ska börja använda sig av hyresgarantier.

➔ *Samverkan*

Många av Skånes kommuner, 28 stycken, samverkar över flera förvaltningar när det gäller planeringen för bostadsförsörjningen. 15 kommuner uppger att samverkan sker i en grupp bestående av handläggande tjänstemän från flera olika förvaltningar, medan nio kommuner uppger att den interna samverkan sker mellan berörda förvaltningschefer. Andra sätt att samverka på är i grupp bestående av såväl tjänstemän som politiker, eller i grupp bestående av tjänstemän och allmännyttan/bostadsbolaget. En kommun uppger att arbetet sker vid behov, en annan att det sker ad hoc och en tredje att en ensam tjänsteman inhämtar uppgifter från övriga förvaltningar.

Begrepp

Markanvisningsavtal

Markanvisningsavtal tecknas när kommunen säljer mark till en exploatör. I avtalet kan kommunen ge vissa fördelar eller subventioner för en viss typ av byggande.

Exploateringsavtal

Inom ramen för exploateringsavtal som skrivs när privatägd mark ska planläggas, kan kommunen använda möjligheten att styra förutsättningar och få särskilda villkor uppfyllda av byggherrarna, t.ex. storlek och upplåtelseform på bostäder.

Cirka hälften av Skånes kommuner, d.v.s. 17 stycken, uppger att de samverkar externt med andra kommuner. Samarbetet har bl.a. resulterat i en boendestrategi för elva kommuner i Nordvästskåne (SKNV), ”Living” i samband med ESS, en strukturplan för Malmö-Lund där elva kommuner ingår i det nu pågående arbetet, möten och utbyte av idéer i tidiga skeden som eventuellt kan leda till en gemensam fördjupad översiktsplan (FÖP) över kommungränsen m.m.

Analys och återrapportering av kommunernas arbete 2013/2014 till Boverket

I bostadsmarknadsanalysen ska en uppföljning göras ”om kommunerna lever upp till sitt lagstadgade bostadsförsörjningsansvar”.¹³⁸ Likaså ska rapporten redovisa och analysera ”hur samordningen av bostadsförsörjningsplaneringen hanterats såväl inom som mellan kommuner och regionalt”.¹³⁹

Lever kommunerna upp till sitt lagstadgade bostadsförsörjningsansvar...

Enligt lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska kommunen med sin planering ”skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och för att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs”.

Varje kommun ska ”med riktlinjer planera för bostadsförsörjningen i kommunen”. Endast 19 kommuner i Skåne har antagna riktlinjer för bostadsförsörjningen och av dessa är det endast 13 som kan anses vara aktuella, d.v.s. är antagna efter 2010. Antalet kommuner med antagna och aktuella riktlinjer har varit konstant de senaste åren. Länsstyrelsen kan konstatera att det är ett begränsat antal av kommunerna i Skåne som har riktlinjer och att många kommuner därmed inte följer lagen om bostadsförsörjning. Många av kommunerna har dock startat arbetet med att ta fram riktlinjer för bostadsförsörjningen eller har ambitionen att påbörja arbetet.

Samtliga kommuner i Skåne äger mark som är lämplig för bostadsbyggande och många planerar att köpa mer. De arbetar dock väldigt olika med markfrågorna. Det är få kommuner som har antagna policys för prissättning av mark och fördelning av mark, vilket hade skapat tydligare spelregler för byggherrarna om de funnits. Det vanligaste sättet att välja byggherre är genom direktanvisning, vilket inte gynnar utvecklingen att få in fler aktörer för att främja den lokala konkurrensen. Kommunernas begränsade utbud av tomter och långa tomtköer bekräftar att möjligheten att bygga ett hus som privatperson är begränsad i många kommuner i Skåne.

De flesta kommunerna i Skåne har ett allmännyttigt bostadsbolag och även en bostadsförmedling kopplad till detta bolag. Tre skånska kommuner har valt att sälja ut hela sin allmännytta, vilket är en ökning med en kommun sedan förra året. Flera kommuner planerar även i år att sälja ut delar av sin allmännytta. Kötiden hos allmännyttan för att få en bostad varierar från 1-96 månader. Den längsta kötiden finns framförallt i de större kommunerna och kranskommunerna till dessa. De långa bostadsköerna är problematiska då de drabbar individen som får vänta på att få en bostad, men de hämmar också tillväxten i länet på kort och lång sikt. En tredjedel av kommunerna i Skåne har någon slags förtursystem hos allmännyttan. Förturen gäller i första hand olika utsatta hushåll och grupper, men även personer som fått arbete i kommunen och bor utom pendlingsavstånd.

Med utgångspunkt i svaren i bostadsmarknadsenkäten verkar det finnas en utvecklingspotential i kommunernas arbete med ägardirektiv till allmännyttan, där kommunerna skulle kunna vara mer drivande och påverka produktion och förvaltning av bostäder på den lokala bostadsmarknaden, likaså boendet för de grupper som kommunen har ett särskilt ansvar för.

138. SFS (2000:1383): Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar

139. SFS (2011:1160): Förordningen om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar

Har kommunerna samordnat bostadsförsörjningsplaneringen såväl inom kommunen som mellankommunalt och regionalt...

De flesta kommunerna i Skåne samverkar internt vad gäller bostadsförsörjningsplaneringen. Det framgår dock av svaren i bostadsmarknadsenkäten att detta sker på många olika sätt. Arbetet kan involvera en eller flera förvaltningar eller nivåer inom kommunen t.ex. tjänstemän, chefer, politiker, bostadsbolag m.fl.

Det är endast hälften av kommunerna i Skåne som svarar att de samverkar externt. Samverkan verkar främst ske mellan kommunerna i västra Skåne, där det finns etablerade samverkansorgan sedan länge i Skåne NordVäst (SKNV) och MalmöLund-regionen (Figur 7.3). I översiktsplanearbetet sker alltid en mellankommunal dialog, vilket inte alltid verkar vara fallet hittills vid framtagandet av riktlinjerna för bostadsförsörjningen.

Kapitel 7.1 - Framtida utmaningar

- Att sträva mot att uppnå det nationella bostadspolitiska målet om "en långsiktigt väl fungerande bostadsmarknad där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven".
- Att bli bättre på att leva upp till kravet i bostadsförsörjningslagen, som bland annat anger att kommunen ska upprätta riktlinjer för sin bostadsförsörjning minst en gång varje mandatperiod.
- Att använda sina verktyg och utveckla sitt samarbete kring bostadsförsörjningsfrågorna för att skapa bättre förutsättningar för att tillgodose befolkningens behov och efterfrågan av goda bostäder.
- Att se till att alla samhällsgruppers behov beaktas i den kommunala bostadsplaneringen, bl.a. i de kommunala riktlinjerna för bostadsförsörjningen.
- Att lyfta blicken och se bostadsbehovet i ett större delregionalt sammanhang. Alla kommuner delar såväl bostadsmarknad som arbetsmarknad med sina närmaste grannkommuner.



Figur 7.3: Kommunala samverkansorgan i Skåne 2013/2014



Bild

Skoghems Park
i Malmö



Läs mer

Länsstyrelsens
återrapportering av
RB 29-2013

Länsstyrelsen Skåne
(2013)

7.2 | Länsstyrelsen - Ger råd, information och tar fram underlag

Länsstyrelsen har ett flertal uppdrag enligt lag och förordning med koppling till bostadsförsörjningen i länet. Det handlar bland annat om att lämna kommunerna i länet råd, information och underlag för deras planering av bostadsförsörjningen. En annan viktig del i Länsstyrelsens arbete är att bidra med det regionala perspektivet.

Länsstyrelsens uppdrag

Länsstyrelsen ska enligt lag (SFS 2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ge kommunerna i länet råd, information och underlag i deras planering av bostadsförsörjningen. Samtidigt ska länsstyrelsen se till att mellankommunal samordning sker i denna process. Länsstyrelsen ska även ges möjlighet att yttra sig över förslag till riktlinjer för bostadsförsörjningen innan de antas av kommunfullmäktige.

Lag (SFS 2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar:

1 § ...Vid planeringen av bostadsförsörjningen ska kommunen samråda med berörda kommuner och ge länsstyrelsen, aktören med ansvar för regionalt tillväxtarbete i länet och andra regionala organ tillfälle att yttra sig.

3 § Länsstyrelsen ska lämna kommunerna i länet råd, information och underlag för deras planering av bostadsförsörjningen. Länsstyrelsen ska uppmärksamma kommunerna på behovet av samordning mellan kommuner i frågor om bostadsförsörjning och verka för att sådan samordning kommer till stånd. Lag (2013:866).

Enligt förordning om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska länsstyrelsen varje år ta fram en skriftlig rapport där bostadsmarknaden i länet analyseras. Rapporten ska lämnas till Boverket den 15 juni. I bostadsmarknadsanalysen ska Länsstyrelsen redovisa hur såväl kommunerna som Länsstyrelsen har arbetat med bostadsförsörjningsfrågorna under året, och om arbetet har skett i enlighet med bostadsförsörjningslagen.

Förordning om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar

2 § Länsstyrelsen ska i en skriftlig rapport analysera bostadsmarknaden i länet. Utöver en regional bostadsmarknadsanalys ska rapporten innehålla en redovisning av:

- hur kommunerna lever upp till kraven enligt lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar,
- hur länsstyrelsen lever upp till kravet i 3 § lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar, och
- hur planeringen av bostadsförsörjningen samordnas inom kommunen, med andra kommuner och regionalt.

Rapporten ska lämnas till Boverket senast den 15 juni varje år.

Analys och återrapportering av Länsstyrelsens arbete med bostadsförsörjningsfrågorna 2013/2014 till Boverket

Har länsstyrelsen lämnat råd, information och underlag för kommunernas planering av bostadsförsörjningen

Länsstyrelsens bostadsmarknadsanalys utgör ett regionalt kunskapsunderlag om bostadssituationen i länet som beskriver hur bostadsmarknaden har utvecklats de senaste åren. Denna rapport är tillsammans med bostadsmarknadsenkäten (BME) exempel på information till kommuner, byggföretag och andra aktörer om länets bostads-

marknad. I samband med de kommunbesök som genomförs kring BME och diskussionerna kring sammanställningen av uppgifterna, kan kommunerna se sitt bostadsförsörjningsarbete i relation till övriga kommuner i länet.

Länsstyrelserna har även fått ett särskilt regeringsuppdrag att stödja kommunerna i arbetet med att motverka hemlöshet.¹⁴⁰ I samband med detta uppdrag har Länsstyrelsen Skåne genomfört ett antal kommunbesök för att föra en diskussion med Skånes 33 kommuner med fokus på hemlöshet, där bostadsfrågan kopplats till frågor som rör flyktingar, ensamkommande flyktingbarn och vräkningsförebyggande arbete av barnfamiljer.¹⁴¹

Varje år arrangerar Länsstyrelsen Skåne en ”Stadsarkitekt dag” för kommunerna och andra aktörer som är intresserade av plan- och byggfrågor i Skåne. Temat för stadsarkitekt dagen hösten 2013 var ”Bygger Skåne bostäder för alla”. Seminariet hade fokus på bostadsförsörjningsfrågorna med koppling till social hållbarhet. I mitten av januari 2014 arrangerades även ett seminarium på Länsstyrelsen med anledning av behovet av information kring den reviderade bostadsförsörjningslagen som trädde i kraft 1 januari 2014 och Boverkets bostadsmarknadsenkät som också reviderats.

När Länsstyrelsen yttrar sig över kommunernas förslag till översiktsplaner, fördjupade översiktsplaner och program, ges synpunkter på kopplingen till bostadsförsörjningen. Det kan handla om att påvisa vikten av att analysera befolkningsutvecklingen på lång sikt för att kunna bedöma hur denna påverkar behovet av olika hustyper och upplåtelseformer. Länsstyrelsen ger kontinuerligt råd om att i tid uppmärksamma behovet av särskilda bostäder för unga och studenter, äldre och för personer med funktionshinder, men även andra utsatta grupper i samhället. Yttrandena syftar bland annat till att stödja kommunerna att se sin roll i ett regionalt perspektiv.

Enligt den nya plan- och bygglagen som trädde i kraft maj 2011, ska länsstyrelsen på eget initiativ minst en gång under mandatperioden ta fram en sammanfattande redogörelse inför kommunernas aktualitetsprövning av översiktsplanen. Även i den sammanfattande redogörelsen lyfter Länsstyrelsen bostadsförsörjningsfrågorna speciellt.

Länsstyrelsen bidrar med råd och stöd vad gäller tillämpningen av PBL och med tillsynsvägledning av kommunernas tillsyn över den byggda miljön. Detta bland annat för att främja bostädernas kvalitet, säkerhet och tillgänglighet. Länsstyrelsen behandlar som första instans överklaganden enligt plan- och bygglagen, bland annat detaljplaner och bygglov. Regeringen har på senare tid tillskjutit särskilda resurser vilket gjort det möjligt för länsstyrelsen att hantera äldre ärenden och korta handläggningstiderna för såväl detaljplaner som bygglov.

Har länsstyrelsen uppmärksammat kommunerna på och sett till att kommunerna samordnat bostadsförsörjningsplaneringen såväl inom kommunen som mellankommunalt och regionalt

Det är förordningen som preciserar länsstyrelsens uppdrag att återrapportera hur kommunerna samordnar arbetet med bostadsförsörjningsplaneringen internt, mellankommunalt och regionalt. Förordningen trädde i kraft den 1 januari 2012. Under de två år som gått har länsstyrelsen följt kommunernas samordningsarbete, genom att analysera kommunernas svar i bostadsmarknadsenkäten (se kapitel 7.1).

140. Regeringsbeslut 11:5 (2012)

141. Fram till maj 2014 har Länsstyrelsen Skåne besökt Helsingborg, Höganäs, Klippan, Kristianstad, Landskrona, Lomma, Lund, Malmö, Simrishamns, Skurup, Staffanstorps, Svedala, Vellinge, Ängelholm och Östra Göinge kommuner.

Länsstyrelsen har även informerat kommunerna om behovet av samordning, bl.a. vid pågående kommunbesök som rör bostadsförsörjningsfrågorna, vid egna arrangerade seminarier, samt i yttranden/aktualitetsprövningar/sammanfattande redogörelser över de kommunala översiktsplanerna. Länsstyrelsen kommer att få ännu bättre möjlighet att hantera denna uppgift i och med det förtydligade uppdraget i den reviderade bostadsförsörjningslagen om samordning och Länsstyrelsens möjlighet att yttra sig över de kommunala riktlinjerna.

Länsstyrelsen Skåne, Region Skåne och Kommunförbundet Skåne har tagit initiativ till ett regionalt bostadsnätverk i Skåne för att aktivt agera kring ett ökat bostadsbyggande och en balanserad bostadsmarknad i Skåne. Syftet är att samla de olika aktörernas kompetens och att förstå den skånska utmaningen för att kunna agera mer samlat och kraftfullt.

Har länsstyrelsen givits tillfälle att yttra sig över kommunernas riktlinjer för bostadsförsörjning

Det är bostadsförsörjningslagen som preciserar att kommunerna ska ge Länsstyrelsen möjlighet att yttra sig över kommunernas förslag till riktlinjer för bostadsförsörjningen. Den reviderade lagen trädde i kraft 1 januari 2014. Ingen kommun i Skåne har under de första tre månaderna 2014 skickat in riktlinjer för synpunkter. Tidigare år har dock Länsstyrelsen yttrat sig över kommunernas riktlinjer på frivillig basis.

Kapitel 7.2 - Framtida utmaningar

- Att länsstyrelsen tillhandahåller relevanta kunskaps- och planeringsunderlag i syfte att stödja kommunerna i deras arbete med riktlinjer för bostadsförsörjning och med översiktsplanering.
- Att länsstyrelsen utvecklar sitt arbete att samordna kommunernas arbete med riktlinjer för bostadsförsörjning och med översiktsplanering.
- Att länsstyrelsen ger tydliga och samlade besked i tidiga skeden.

Bild

Kajpromenad
Västra hamnen
i Malmö



7.3 | Regeringen – "Vänder på varje sten"

Regeringen vill stimulera bostadsbyggandet och öka takten i planläggandet för att minska bostadsbristen i landet. Regeringen har därför under mandatperioden tagit initiativ till en mängd olika uppdrag och utredningar som har resulterat i över hundra förslag. Tre propositioner har lagts med lagförändringar, vilka beslutas om under sommaren 2014.

Regeringens reformagenda

Regeringens bedömning är att den samlade bostadsproduktionen i Sverige bör ligga på cirka 45 000 – 50 000 nya bostäder per år under de närmaste åren. Långsiktigt bör nivån stabiliseras på cirka 40 000 nya bostäder per år. Jämfört med SCB:s preliminära siffror för 2013, som pekar på att cirka 31 000 nya bostäder byggts under året, innebär det en ökning med 10 000 – 20 000 lägenheter per år för hela Sverige.

Regeringen har under mandatperioden därför tagit fram och genomfört en mängd bostadspolitiska reformer för att stimulera bostadsbyggandet och öka takten i planläggandet. Totalt är det 80-talet utredningar och myndighetsuppdrag som har lett fram till cirka 112 skarpa förslag. Regeringens strategi är att förenkla och förtydliga, öka transparansen och förutsägbarheten samt att skapa långsiktiga spelregler på bostadsmarknaden.

Lagförändringar som träder i kraft inom kort

Redan nu har riksdagen beslutat om lättnader i plan- och bygglagen bland annat vad gäller mindre bostäder, tidsbegränsade bygglov samt om att den obligatoriska byggfelsförsäkringen ska tas bort.

Lagändringarna för mindre bostäder och tidsbegränsade bygglov börjar gälla den 1 juli 2014. Ändringarna medför även en snabbare byggprocess vid flyttning av enkla byggnader. Den 1 juni 2014, tas byggfelsförsäkringen bort.

För att det ska kunna byggas fler studentbostäder och mindre bostäder vill Boverket också genomföra ändringar i Boverkets byggregler. Dessa är skickade på EU-anmälan och om allt går som det ska kommer reglerna att börja gälla den 1 juli 2014.

Om riksdagen röstar igenom propositionen med fler bygglovsbefriade åtgärder väntas reglerna börja gälla den 2 juli 2014.

Andra regeringsinitiativ som Länsstyrelsen Skåne anser viktiga att lyfta fram

Regional planering och bostadsbyggande (Dir. 2013:78)

Regeringen har tillsatt en parlamentarisk kommitté för att utreda och vid behov föreslå sådana förändringar i de regelverk som styr fysisk planering och framtagande av planeringsunderlag på regional nivå som behövs för att tillgodose bostadsförsörjningsbehovet och en långsiktigt hållbar utveckling i alla delar av landet. Uppdraget ska redovisas senast den 27 mars 2015.

Aktuella statliga bidrag

Trygghetsbostäder och inventering av bostäder anpassade för äldre

Sedan 2010 lämnas stöd till så kallade *Trygghetsbostäder*. Investeringsstödet ges för projekt som skapar äldreboendestäder genom nybyggnad eller ombyggnad. Stöd ges till bostäder som räknas som särskilda boendeformer enligt socialtjänstlagen och till trygghetsbostäder. Byggnadsprojektet måste påbörjas senast den 31 december 2014 för att du ska kunna få stöd. Stödet söks hos länsstyrelsen. Efterfrågan på stödet är hög. Det har dock tagit tid för kommuner och byggher-

"Långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven"

(prop. 2009/2010:1).
Regeringens
bostadspolitiska
mål

rar att få kunskap om det. Regeringen aviserade i budgetpropositionen 2014 ett uppdrag till Boverket att vägleda och informera kommunerna om trygghetsbostäder som upplåtelseform och satsar nu två miljoner kronor per år under 2014 och 2015 på detta arbete.

Stöd till innovativt byggande av ungdoms- och studentbostäder

Mellan 2013 och 2015 stöder regeringen innovativt byggande av ungdoms- och studentbostäder. Stödet gäller från den 1 juni 2013 och är på totalt 50 miljoner kronor. Stödet hanteras av Boverket och får gå till åtgärder som innebär utveckling eller användning av en ny eller väsentligt förbättrad vara, tjänst eller process och som främjar ett innovativt byggande för att öka utbudet av bostäder för unga. Stödet kan sökas till och med 1 augusti 2015.

Ett urval av regeringens insatser i bilaga 5

Regeringen har genomfört en mängd olika insatser, såväl på kort som på lång sikt. En del insatser är omfattande och övergripande medan andra är mindre och konkreta. Då antalet insatser är omfattande kan det vara svårt att få en helhetsbild. I bilaga 5 följer ett urval av regeringens insatser inom området.

Kapitel 7.3 - Framtida utmaningar

Framtida utmaningar för regeringen utifrån bostadsmarknadens aktörers synvinkel:

- Att regeringen genom sina myndigheter ser över och uppdatera de statliga intressena i den fysiska planeringen.
- Att regeringen ger i uppdrag till de nationella myndigheterna att ta fram och/eller uppdaterar de nationella kunskapsunderlagen kring aspekter som pekats ut som hinder i bostadsbyggandet.
- Att regeringen prioriterar bostadsbyggnadsbehov i samband med fördelning av resurser för transportinfrastruktur.
- Att regeringen medverkar till en stabilare byggtakt oavsett konjunkturläge.

Bild

Husbåt
Västra hamnen
i Malmö



8. Referenser



8.1 | Referenser

Källor

Använda skriftliga källor

Arbetsförmedlingen (2013): Arbetsmarknadsutsikterna hösten 2013 Skåne län
 Arbetsförmedlingen (2013): Information om arbetsmarknadsläget (2013-11-18)
 Boverket (2002): Bostadsmarknaden i Skåne
 Boverket (2010): Bostadsmarknaden 2010-2011
 Boverket (2013): Bostadsanpassningsbidragen 2012
 Boverket (2014): Bostadsmarknadsenkät 2014
 Boverket (2014): Boverkets indikatorer april 2014
 Helsingborgs stad (2013): Kartläggning av hemlöshet i Helsingborgs stad 2013
 Hyresgästföreningen (2012): Bostadsbristens landskap – Kalla fakta om folk och hus i Skåne 2012
 Länsstyrelsen Stockholm (2013): Läget i länet – arbetsmarknad och ekonomi
 Medlingsinstitutet (2012): Genomsnittslöner 2012
 Migrationsverkets (2014): Verksamhets- och kostnadsprognos
 Mäklarsamfundet (2012): Mäklarinsikt 2012:4
 Regeringen (2012): Regeringsbeslut 11:5
 Region Skåne (2012): Konjunktur och arbetsmarknad
 Region Skåne (2012): Skåne Analysen januari 2012
 Region Skåne (2013): Folkhälsorapport 2013
 Region Skåne (2013): Skånes befolkningsprognos 2013-2022 – Bilaga Antaganden
 Region Skåne (2013): Skånes regionala utvecklingsstrategi 2030 - Remissversion
 Region Skåne (2013): Strategier för det flerkärniga Skåne
 Region Skåne (2014): Databas Region Skåne
 Region Skåne (2014): Satsningar på kollektivtrafik för ökat bostadsbyggande
 Region Skåne (2014): Strukturbild # 14
 SCB (2013): Nyhetsbrev 2/2013 - Statistik och tjänster om boendet
 SCB (2014): Bostadsbyggandet lagt under lång tid
 SFS (2000:1383): Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar
 SFS (2011:1160): Förordningen om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar
 Socialstyrelsen (2009): Boendelösningar för hemlösa personer – en kunskapsöversikt
 Socialstyrelsen (2011): Hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden 2011
 Socialstyrelsen (2013): Äldre och personer med funktionsnedsättning – regiform år 2013

Använda hemsidor som källor

<http://barbroengman.blogspot.se/>
<http://bolänfakta.com>
<http://ekonomistas.se>
<http://nybyggarkommissionen.se>
<http://rod.se>
<http://www.aftonbladet.se>
<http://www.bokriskommitten.se>
<http://www.boverket.se>
<http://www.byggahus.se>
<http://www.byggvarlden.se>
<http://www.dn.se>
<http://www.ekonomifakta.se>
<http://www.expressen.se>
<http://www.fastighetsagarna.se>
<http://www.fastighetsnytt.se>
<http://www.fastighetstidningen.se>
<http://www.fokus.se>
<http://www.gp.se>
<http://www.jaffarer.se>
<http://www.maklarsamfundet.se>
<http://www.mi.se>
<http://www.migrationsverket.se>
<http://www.movium.se>
<http://www.regeringen.se>
<http://www.regionfakta.com>
<http://www.riksdagen.se>
<http://www.scb.se>
<http://www.skane.se>
<http://www.socialstyrelsen.se>
<http://www.svd.se>
<http://www.tillvaxtanalys.se>
<http://www.vvsforetagen.se>

9. Bilagor



9.1 Bilaga 1 - Tabell över bostadsläge per

| Kommun | Befolkning december 2012 (SCB) | Kalkylerat bostadsbestånd 2012 (SCB) | Kalkylerat bostadsbestånd 2012 Varav flerbostadshus (F) | Kalkylerat bostadsbestånd 2012 Varav småhus (S) | Kvot: Genomsnitt antal boende per lägenhet 2012 | Läget på bostadsmarknaden december 2013 (BME) | Förväntad utveckling på bostadsmarknaden (BME) |
|---------------|--------------------------------|--------------------------------------|---|---|---|---|--|
| Bjuv | 14 866 | 6 258 | 1 722 | 4 536 | 2,38 | Balans | - |
| Bromölla | 12 250 | 5 553 | 1 441 | 4 112 | 2,21 | Underskott | Underskott minskar |
| Burlöv | 17 011 | 6 942 | 3 914 | 3 028 | 2,45 | Underskott | Underskott minskar |
| Båstad | 14 263 | 7 112 | 1 552 | 5 560 | 2,00 | Överskott | - |
| Eslöv | 31 744 | 13 690 | 5 550 | 8 140 | 2,32 | Underskott | Underskott minskar |
| Helsingborg | 132 011 | 63 269 | 41 893 | 21 376 | 2,09 | Balans | - |
| Hässleholm | 50 163 | 23 305 | 8 532 | 14 773 | 2,15 | Balans | - |
| Höganäs | 24 863 | 11 042 | 2 964 | 8 078 | 2,25 | Underskott | Underskott minskar |
| Hörby | 14 958 | 6 721 | 1 646 | 5 075 | 2,23 | Balans | - |
| Höör | 15 526 | 6 784 | 1 481 | 5 303 | 2,29 | Balans | - |
| Klippan | 16 660 | 7 829 | 2 819 | 4 970 | 2,13 | Underskott | Underskott ökar |
| Kristianstad | 80 507 | 37 348 | 16 064 | 21 284 | 2,16 | Underskott | Underskott minskar |
| Kävlinge | 29 427 | 11 946 | 3 368 | 8 578 | 2,46 | Underskott | Underskott ökar |
| Landskrona | 42 560 | 19 919 | 12 721 | 7 198 | 2,14 | Balans | - |
| Lomma | 22 298 | 8 639 | 2 607 | 6 032 | 2,58 | Underskott | Underskott minskar |
| Lund | 112 950 | 57 081 | 38 866 | 18 215 | 1,98 | Underskott | Underskott minskar |
| Malmö | 307 758 | 148 537 | 122 309 | 26 228 | 2,07 | Underskott | Underskott ökar |
| Osby | 12 637 | 5 989 | 1 887 | 4 102 | 2,11 | Underskott | Ingen förändring |
| Perstorp | 7 096 | 3 399 | 1 536 | 1 863 | 2,08 | Underskott | Ingen förändring |
| Simrishamn | 18 997 | 9 906 | 3 009 | 6 897 | 1,92 | Balans | - |
| Sjöbo | 18 290 | 8 159 | 1 386 | 6 773 | 2,24 | Underskott | Underskott minskar |
| Skurup | 14 995 | 6 446 | 1 246 | 5 200 | 2,32 | Underskott | Underskott minskar |
| Staffanstorps | 22 534 | 8 929 | 2 700 | 6 229 | 2,52 | Balans | - |
| Svalöv | 13 275 | 5 727 | 1 216 | 4 511 | 2,32 | Balans | - |
| Svedala | 19 971 | 7 944 | 2 146 | 5 798 | 2,51 | Underskott | Underskott minskar |
| Tomelilla | 12 917 | 5 990 | 1 509 | 4 481 | 2,16 | Underskott | Balans uppstår |
| Trelleborg | 42 605 | 18 987 | 8 249 | 10 738 | 2,24 | Underskott | Underskott minskar |
| Vellinge | 33 615 | 13 697 | 2 402 | 11 295 | 2,45 | Balans | - |
| Ystad | 28 558 | 14 323 | 6 782 | 7 541 | 1,99 | Underskott | Underskott minskar |
| Åstorp | 14 806 | 6 278 | 2 168 | 4 110 | 2,36 | Underskott | Underskott minskar |
| Ängelholm | 39 742 | 18 666 | 7 586 | 11 080 | 2,13 | Balans | - |
| Örkelljunga | 9 655 | 4 526 | 1 279 | 3 247 | 2,13 | Balans | - |
| Östra Göinge | 13 620 | 6 314 | 1 888 | 4 426 | 2,16 | Underskott | Underskott ökar |

9.2 Bilaga 2 - Tabell över bostadsbyggande

| Kommun | Befolkning december 2013 (SCB) | Flyttningsöverskott 2013 (SCB) | Kalkylerat bostadsbestånd 2012 (SCB) | Påbörjas nybyggnation (F)/(S) 2014-2015 (BME) | Förväntat bostadsbyggande 2014 (F)/(S) (BME) | Förväntat bostadsbyggande 2015 (F)/(S) (BME) |
|---------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------------|---|--|--|
| Bjuv | 14 801 | -65 | 6 258 | Ja/Ja | 32/1 | 0/3 |
| Bromölla | 12 336 | 86 | 5 553 | Ja/Ja | 61/1 | 90/0 |
| Burlöv | 17 114 | 103 | 6 942 | Ja/Ja | 0/16 | 100/15 |
| Bästad | 14 275 | 12 | 7 112 | Ja/Ja | 42/0 | 39/35 |
| Eslöv | 31 920 | 176 | 13 690 | Ja/Ja | 106/16 | 120/25 |
| Helsingborg | 132 989 | 978 | 63 269 | Ja/Ja | 521/37 | 100/0 |
| Hässleholm | 50 227 | 64 | 23 305 | Ja/Ja | 75/30 | 60/30 |
| Höganäs | 25 084 | 221 | 11 042 | Ja/Ja | 138/130 | 365/30 |
| Hörby | 14 917 | -41 | 6 721 | Ja/Ja | 0/3 | 12/2 |
| Höör | 15 637 | 111 | 6 784 | Ja/Ja | 40/14 | 8/33 |
| Klippan | 16 715 | 55 | 7 829 | Ja/Ja | 8/10 | 15/10 |
| Kristianstad | 81 009 | 502 | 37 348 | Ja/Ja | 114/30 | 132/30 |
| Kävlinge | 29 600 | 173 | 11 946 | Ja/Ja | 52/10 | 100/30 |
| Landskrona | 43 073 | 513 | 19 919 | Ja/Ja | 135/70 | 100/100 |
| Lomma | 22 496 | 198 | 8 639 | Ja/Ja | 65/72 | 140/25 |
| Lund | 114 291 | 1 341 | 57 081 | Ja/Ja | 1 170/90 | 1 570/ 160 |
| Malmö | 312 994 | 5 236 | 148 537 | Ja/Ja | 1 400/ 200 | 1 400/ 200 |
| Osby | 12 713 | 76 | 5 989 | Ja/Ja | 35/5 | 40/5 |
| Perstorp | 7 139 | 43 | 3 399 | Ja/Ja | 3/5 | 12/5 |
| Simrishamn | 18 951 | -46 | 9 906 | Ja/Ja | 120/15 | 24/20 |
| Sjöbo | 18 401 | 111 | 8 159 | Ja/Ja | 35/5 | 30/10 |
| Skurup | 15 025 | 70 | 6 446 | Ja/Ja | 0/10 | 65/26 |
| Staffanstorps | 22 672 | 138 | 8 929 | Ja/Ja | 6/50 | 42/138 |
| Svalöv | 13 332 | 57 | 5 727 | Ja/Ja | 8/10 | 20/15 |
| Svedala | 20 067 | 96 | 7 944 | Ja/Ja | 46/11 | 87/30 |
| Tomelilla | 12 891 | -26 | 5 990 | Ja/Ja | 25/10 | 0/10 |
| Trelleborg | 42 837 | 232 | 18 987 | Ja/Ja | 34/50 | 150/125 |
| Vellinge | 33 807 | 192 | 13 697 | Ja/Ja | 110/70 | 60/85 |
| Ystad | 28 623 | 65 | 14 323 | Ja/Ja | 81/24 | 102/53 |
| Åstorp | 14 927 | 121 | 6 278 | Nej/Ja | 0/49 | 0/30 |
| Ängelholm | 39 866 | 124 | 18 666 | Ja/Ja | 170/50 | 120/70 |
| Örkelljunga | 9 653 | -2 | 4 526 | Ja/Ja | 20/5 | 15/0 |
| Östra Göinge | 13 687 | 67 | 6 314 | Ja/Ja | 14/5 | 40/5 |

9.3 | Bilaga 3 – Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar

1 § Varje kommun ska med riktlinjer planera för bostadsförsörjningen i kommunen. Syftet med planeringen ska vara att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och för att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs.

Vid planeringen av bostadsförsörjningen ska kommunen samråda med berörda kommuner och ge länsstyrelsen, aktören med ansvar för regionalt tillväxtarbete i länet och andra regionala organ tillfälle att yttra sig.

Riktlinjer för bostadsförsörjningen ska antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod. Förändras förutsättningarna för de antagna riktlinjerna ska nya riktlinjer upprättas och antas av kommunfullmäktige. Lag (2013:866).

2 § Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen ska minst innehålla följande uppgifter:

1. kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet,
2. kommunens planerade insatser för att nå uppsatta mål, och
3. hur kommunen har tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen.

Uppgifterna ska särskilt grundas på en analys av den demografiska utvecklingen, av efterfrågan på bostäder, bostadsbehovet för särskilda grupper och marknadsförutsättningar. Lag (2013:866).

3 § Länsstyrelsen ska lämna kommunerna i länet råd, information

och underlag för deras planering av bostadsförsörjningen. Länsstyrelsen ska uppmärksamma kommunerna på behovet av samordning mellan kommuner i frågor om bostadsförsörjning och verka för att sådan samordning kommer till stånd. Lag (2013:866).

4 § Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen ska vara vägledande vid tillämpningen av 2 kap. 3 § 5 plan- och bygglagen (2010:900). Lag (2013:866).

5 § En kommun ska lämna regeringen de uppgifter om kommunens bostadsförsörjningsplanering som regeringen begär. Lag (2013:866).

6 § Om kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen saknar någon sådan uppgift som avses i 2 § första stycket 3, får regeringen förelägga kommunen att anta nya riktlinjer. Lag (2013:866).

7 § Om det behövs för att främja bostadsförsörjningen ska en kommun anordna bostadsförmedling. Om två eller flera kommuner behöver gemensam bostadsförmedling, ska dessa kommuner anordna sådan bostadsförmedling.

Regeringen får förelägga en kommun att anordna kommunal bostadsförmedling enligt första stycket. Lag (2013:866).

8 § En kommunal bostadsförmedling som förmedlar lägenheter i turordning efter kötid får, utöver sådan förmedlingsersättning som får tas ut vid yrkesmässig bostadsförmedling enligt 12 kap. 65 a § jordabalken, ta ut en avgift för rätten att stå i kö (köavgift) av den hyressökande. Kravet på förmedling efter kötid ska inte hindra att ett begränsat antal lägenheter som är tillgängliga för kön fördelas enligt ett förturssystem.

Köavgiften får tas ut för högst ett år i taget. Kommunen får bestämma avgiften och grunderna för hur den ska tas ut. Lag (2013:866).

Övergångsbestämmelser 2013:866

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 2014.
2. Äldre föreskrifter gäller fortfarande för riktlinjer för bostadsförsörjning som antagits före den 1 januari 2014.

9.4 | Bilaga 4 – Förordning om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar

1 § I denna förordning finns bestämmelser om regionala bostadsmarknadsanalyser och bestämmelser som kompletterar lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar.

2 § Länsstyrelsen ska i en skriftlig rapport analysera bostadsmarknaden i länet. Utöver en regional bostadsmarknadsanalys ska rapporten innehålla en redovisning av

- hur kommunerna lever upp till kraven enligt lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar,
- hur länsstyrelsen lever upp till kravet i 3 § lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar, och
- hur planeringen av bostadsförsörjningen samordnas inom kommunen, med andra kommuner och regionalt.

Rapporten ska lämnas till Boverket senast den 15 juni varje år.

3 § Boverket ska stödja länsstyrelserna i deras arbete med att

- analysera bostadsmarknaderna, och
- lämna råd, information och underlag till kommunerna för deras planering av bostadsförsörjningen.

Boverket ska årligen i en skriftlig rapport redovisa sin verksamhet enligt första stycket. I rapporten ska Boverket även sammanfatta och analysera rapporterna enligt 2 §. Rapporten ska lämnas till regeringen.

Denna förordning träder i kraft den 1 januari 2012.

9.5 | Bilaga 5 – Regeringens initiativ inom bostadsområdet

Ett urval av regeringens insatser

Regeringen har genomfört en mängd olika insatser, såväl på kort som på lång sikt. En del insatser är omfattande och övergripande medan andra är mindre och konkreta. Då antalet insatser är omfattande kan det vara svårt att få en helhetsbild. Här följer en kortare beskrivning av några av dessa, presenterade utifrån regeringens reformagenda i åtta punkter dvs:¹⁴²

1. Förbättrad plan och bygglag
2. Fler bygglovsbefriade åtgärder
3. Enklare byggregler för studentbostäder
4. Samordnade bullerregler
5. Kortare överklagandeprocesser
6. Gemensamma byggregler
7. Bättre villkor på bostadsmarknaden
8. Lättare att hyra ut

1. Förbättrad plan- och bygglag

En effektivare plan- och bygglovsprocess (SOU 2013:34)

Regeringen har tillsatt en utredare med uppdrag att undanröja de hinder för ett ökat bostadsbyggande som kan relateras till regelverket. Ett betänkande presenterades i maj 2013 och innehöll ett 25-tal förslag om bland annat följande frågor:

- Större tyngd i kommunernas översiktsplanering med ett nytt planinstrument, områdesplanen.
- Färre steg i plan- och bygglovsprocessen från idé till byggstart.
- Begränsande bestämmelser i gamla detaljplaner som hindrar

förtätning och bebyggelseutveckling upphävs.

- Listan över bygglovsbefriade åtgärder utökas och kommunens hantering av detaljplaner och bygglov förenklas.
- Bostadsförsörjningen förtydligas i lagstiftningen som ett allmänt intresse och regeringen föreslås kunna utfärda planföreläggande.

En enklare planprocess (Prop. 2013/14:126)

Regeringen överlämnade i mars 2014 en proposition till riksdagen med förslag på ändringar i plan- och bygglagen (PBL) som ska leda till att planprocessen blir enklare och mer effektiv.

I propositionen föreslår regeringen bland annat:

- En helt ny lag för kommunala markanvisningar.
- Att detaljplanekravet begränsas och att dagens enkla förfarande för att ta fram en detaljplan blir standard.
- Att kommunstyrelsen eller byggnadsnämnden ska kunna anta fler slags planer.
- Ett ännu enklare sätt att gå tillväga för att upphäva detaljplaner och förlänga genomförandetiden.
- Att planbestämmelser om utformning av byggnadsverk och tomter i huvudsak upphör att gälla efter genomförandetidens slut.
- Att bestämmelser införs om vad som får regleras i ett så kallat exploateringsavtal.
- Att vissa förfaranderegler införs som ska öka insynen i och öppenheten kring genomförandet av detaljplaner.
- Att de så kallade exploatörsbestämmelserna försvinner.

142. Denna åttapunktlista över insatsområden presenterade av bostadsminister Stefan Attefall vid ett seminarium den 27 mars 2014 på temat "Branschdialog om ytterligare reformer i svenska bostadspolitik"

- Att möjligheten utökas att ge bygglov för åtgärder som innebär avvikelser från detaljplan eller områdesbestämmelser.
- Att möjligheten införs att kunna vänta med att genomföra en åtgärd som följer ett så kallat planvillkor.
- Att rätten till bygglov för åtgärder på mark, som enligt detaljplanen utgör kvartersmark för allmänt ändamål, ska även gälla om den som ansöker inte är ett offentligt organ.
- Att kommunernas utrymme för att ställa egna tekniska egen-skapskrav regleras.
- Att lagändringarna träder i kraft den 1 januari 2015 med undantag för bestämmelserna om detaljplanekravet och tre följdändringar som träder i kraft den 1 juli 2015.

Kompetensutvecklar i plan- och bygglagen

Regeringen beslutade i mars 2013 att ge Boverket i uppdrag att genomföra kompetensinsatser så att plan- och bygglagen får genomslag och kommunerna tillämpar lagen mer enhetligt och effektivt. Kompetensinsatserna ska pågå under åren 2015 till 2016. Den nya satsningen är en fortsättning på regeringens Boverkets tidigare satsning ”Ny PBL på rätt sätt”. Uppdraget omfattar utveckling av hur man tillämpar PBL, PBL-utbildning för anställda i kommuner och på länsstyrelser samt vidareutveckling av nätverk av PBL-expert. Uppdraget ska genomföras i samverkan med länsstyrelserna, Lantmäteriet och Sveriges Kommuner och Landsting (SKL).

2. Fler bygglovsbefriade åtgärder

Regeringen lämnade i mars 2014 över en proposition till riksdagen som innehåller fyra bygglovsbefriade åtgärder. Förslaget innehåller bland annat möjligheten att uppföra ett komplementbostadshus på 25 kvadratmeter, ett så kallat ”Attefallshus”. Propositionen ska nu behandlas, och votering väntas ske i riksdagen den 4 juni 2014. Om

förslaget godkänns föreslås de nya reglerna träda i kraft den 2 juli 2014.

Nedan redovisas kortfattat de fyra förslagen till bygglovsbefriade åtgärder:

- Ett 25 kvadratmeter stort komplementbostadshus i omedelbar närhet till ett befintligt en- eller tvåbostadshus. Byggnaden får användas som till exempel permanentbostadshus, garage, förråd eller gäststuga.
- En tillbyggnad på 15 kvadratmeter till ett en- eller tvåbostadshus. Tillbyggnaden gäller inte för komplementbostadshus.
- Bygga till två takkupor på ett en- eller tvåbostadshus som inte redan har takkupor. Bygglov krävs dock fortfarande för takkupor som innebär ingrepp i husets bärande konstruktion. Tillbyggnaden av takkupor gäller inte för komplementbostadshus.
- Inreda ytterligare en bostad i ett enbostadshus. Detta gäller inte för komplementbostadshus.

Även om förslagen i propositionen är bygglovsbefriade kan kommunen kräva bygglov:

- Om kommunen i detaljplan kräver bygglov för ett område som utgör värdefull miljö.
- Om byggnaden är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt eller ingår i sådant område.
- Om komplementbostadshuset, tillbyggnaden och inredandet av ytterligare en bostad är inom eller i anslutning till en flygplats eller ett övning- och skjutfält som är av riksintresse för totalförsvaret enligt bestämmelser i miljöbalken.

3. Enklare byggregler för studentbostäder - Särskilt prioriterat område 2014

Förenklade byggregler skapar fler bostäder åt unga och studenter (prop. 2013/14:59)

Regeringen lämnade i december en proposition till riksdagen med förslag på ändringar i plan- och bygglagen, vilka ska göra det enklare att bygga lägenheter för ungdomar och studenter. Lagändringarna föreslås träda i kraft den 1 juli 2014. Förslagen innebär att:

- Det kan göras avsteg från kraven på tillgänglighet och användbarhet när man på vindar inreder bostäder på högst 35 kvadratmeter. Det innebär till exempel att hisskravet tas bort vid inredning av vindsvåningar till sådana bostäder.
- Den maximala tiden för tidsbegränsat bygglov förlängs från dagens tio år till femton år.
- Byggprocessen förenklas så att kravet på tekniskt samråd slopas när vissa byggnader flyttas.
- Det ska bli lättare att uppföra så kallade modulbostäder för att minska den akuta bostadsbristen.

Utöver förslagen i propositionen arbetar Boverket vidare med ett antal förändringar i sina regelverk. Förslagen innebär bland annat att lättnader införs i kraven på bostadsutformning så att olika funktioner, till exempel matlagning och förvaring, slås samman, och att ett nytt allmänt råd införs som möjliggör lokalisering av enkelsidiga lägenheter i bullerutsatta lägen.

Regeringen har vidtagit fler åtgärder för att underlätta för studenter att få en bostad:

- Under 2013 avsatte regeringen ekonomiskt stöd till kommunerna för att inventera mark som kan lämpa sig för byggande av studentbostäder.
- Mellan 2013 och 2015 stöder regeringen innovativt byggande av

ungdoms- och studentbostäder.

- Regeringen i flera etapper höjt schablonavdraget för att underlätta och stimulera andrahandsuthyrning och på så sätt bättre utnyttja de bostäder som redan finns. Bostadsrättshavare kan sedan 2013 även ta ut en hyra som täcker lägenhetens kapitalkostnader.
- Mellan 2010 och 2016 undantas nio högskolor från kraven i förordningen om statens lokalförsörjning och kan hyra lägenheter och hyra ut i andra hand även till studenter.
- Sedan 2007 kan kommunerna lämna hyresgarantier till personer som trots att de har betalningsförmåga har svårt att få en bostad med besittningsskydd.

4. Samordnade bullerregler

Enklare bygga bostäder i bullriga miljöer (Prop. 2013/14:128)

Regeringen vill underlätta planering av bostäder i miljöer utsatta för buller. I en proposition "Samordnad prövning av buller enligt miljöbalken och plan- och bygglagen" som har lämnats till riksdagen, föreslår regeringen därför att miljöbalkens (MB) och plan- och bygglagens (PBL) regler om prövning och tillsyn av buller samordnas. Propositionen utgör ett delbetänkande av bullersamordningsutredningen och syftet har varit att underlätta planering och byggande av bostäder i bullerutsatta miljöer.

Regeringens förslag medför nya krav i PBL. När man lokaliserar, utformar och placerar bostadshus krävs att man förebygger de olägenheter för människors hälsa som bullret i omgivningen förorsakar. Vid planläggning och bygglovsprövning ska bullervärden redovisas. Miljöbalken reglerar tillsynen av buller i en bostadsbyggnads omgivning. Enligt regeringens förslag får tillsynsmyndigheten - som huvudregel - inte förelägga eller förbjuda om omgivningsbullret inte överskrider de bullervärden som detaljplanens planbeskriv-

ning eller bygglovet anger. Regeringen föreslår att lagstiftningen träder i kraft den 2 januari 2015.

5. Kortare överklagandeprocesser

Utredning om att effektivisera prövning av kommunala beslut (Dir. 2013:53)

Regeringen beslutade i maj 2013 att utse en särskild utredare som ska se på hur man kan göra det mer effektivt att pröva kommunala beslut som överklagats med stöd av Plan- och bygglagen (PBL). Tanken är att utredaren, på ett rättssäkert sätt, ska skapa en ordning för prövningen som är mer effektiv. I uppdraget ingår att utredaren bland annat ska:

- Analysera om instanskedjan kan förkortas, dels om handläggningen kan koncentreras till ett begränsat antal länsstyrelser.
- Se över möjligheterna att klaga på de kommunala besluten.
- Studera vissa frågor som rör mark- och miljöprocessen.
- Föreslå lämpliga förändringar och lämna de författningsförslag som behövs.
- Analysera och föreslå de ytterligare förenklingar som bedöms lämpliga.

Uppdraget ska redovisas senast den 15 mars 2014.

6. Gemensamma byggregler

Tekniska egenskapskrav och kommunala markanvisningar (S2013/6411/PBB)

Regeringen presenterade i september 2013 en promemoria innehållande ett första förslag till ändring i plan- och bygglagen (PBL). Innebörden i promemorian är att en kommun inte får ställa egna krav på ett byggnadsverks tekniska egenskaper vid planläggning,

genomförande av detaljplaner och andra ärenden enligt PBL. Om en kommun ställer sådana egna krav är dessa krav utan verkan. Byggkravsutredningen föreslog i SOU 2012:86 att kommunala särkrav skulle förbjudas i vissa avtal. Promemorian innebär en justering av utredningens förslag på så vis att promemorian föreslår att regleringen mot s.k. särkrav ska gälla generellt när kommunen tillämpar PBL i egenskap av myndighet.

Promemorian innehåller även ett förslag till ny lag om kommunala markanvisningar, som en följd av ett förslag från Statskontoret (rapport 2012:25). Statskontoret föreslog ett förtydligande i bostadsförsörjningslagen med innebörden att en kommun ska ha en policy för markanvisningar, medan författningsförslaget i promemorian innebär att ett sådant krav införs i en separat lag.

Syftet med både den nya lagen och förtydligandet i PBL är att öka transparensen och konkurrensen i framför allt kommunala avtalsförhandlingar för att på så sätt effektivisera byggprocessen. Ändringarna föreslås träda i kraft den 1 januari 2015.

7. Bättre villkor på bostadsmarknaden

Regeringen vill med sin bostadspolitik sätta långsiktigt stabila villkor i främsta rummet. Denna vilar på tre ben: en smidigare bostadsmarknad, bättre fungerande andrahandsuthyrning och bättre förutsättningar för byggande. Regeringen har gjort flera insatser inom dessa tre områden, varav några beskrivs ovan och nedan. Här redovisas ytterligare ett par:

Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjning

Ändringar i bostadsförsörjningslagen (BFL), som innebär att innehållet i och processen för att ta fram kommunala riktlinjer för bostadsförsörjningen preciseras. Lagändringarna trädde i kraft den 1 januari 2014. (Prop.2012/13:178)

Lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag

Införandet av ett nytt hyressättningssystem tillsammans med nya förutsättningar för de kommunala bostadsbolagen, där bruksvärdet har fått en renässans och konkurrensen mellan privata och kommunala fastighetsägare nu sker på mer likvärdiga villkor. Lagändringarna trädde i kraft den 1 januari 2011 (Prop 2009/10:185)

Dir (2013:68) EU-rättsliga förutsättningar för kommunal bostadspolitik

Tillsättning av en utredning för att se över bostadssituationen på ”svaga bostadsmarknader”. I direktiven ingår bland annat att undersöka hur många bostadsföretag som verkar på så kallat svaga marknader och hur deras ekonomiska situation ser ut i dagsläget. Utredaren ska också se över vilken typ av stöd dessa bostadsbolag kan behöva för att i framtiden kunna verka på normala villkor, och hur ett sådant stöd i så fall skulle kunna utformas utan att strida mot EU:s regelverk. Utredaren ska också se över under vilka former som kommunala bostadsbolag på svaga marknader kan avvecklas, om förutsättningarna gör att en rekonstruktion inte är realistisk. En viktig uppgift är att generellt analysera de EU-rättsliga förutsättningarna för kommunerna att ta sitt ansvar för bostadsförsörjningen. Utredningen ska lämna sitt betänkande till regeringen senast den 29 maj 2015. (Dir.2013:68)

8. Lättare att hyra ut - Särskilt prioriterat område 2014

Förändringar i regler om andrahandsuthyrning av bostadsrätter (Prop. 2013/14:142)

Regeringen lämnade februari en proposition till riksdagen med förslag på att göra det enklare att hyra ut bostadsrätter i andra hand. Regeringen anser att befintliga bostäder bör kunna användas mer effektivt. Propositionen bygger på de förslag som togs fram under 2013 tillsammans med de tre stora bostadsrättsorganisationerna.

Förslaget innebär dels en mer generös syn på bostadsrättshavarens skäl för en upplåtelse av lägenheten i andra hand, dels att bostadsrättsföreningar ska kunna ta ut en särskild avgift vid sådan upplåtelse i andra hand. Lagförslagen föreslås träda i kraft den 1 juli 2014.

Andra regeringsinitiativ som Länsstyrelsen Skåne anser är viktiga att lyfta fram

Regional planering och bostadsbyggande (Dir. 2013:78)

Regeringen har tillsatt en parlamentarisk kommitté för att utreda och vid behov föreslå sådana förändringar i de regelverk som styr fysisk planering och framtagande av planeringsunderlag på regional nivå som behövs för att tillgodose bostadsförsörjningsbehovet och en långsiktigt hållbar utveckling i alla delar av landet.

Kommittén ska utvärdera systemet med regionplanering enligt 7 kap. plan- och bygglagen (PBL) och hur detta förhåller sig till dels systemen med regionala utvecklingsstrategier respektive länsplaner för transportinfrastruktur som regleras i lagen (2002:34) om samverkansorgan i länen och lagen (2010:630) om regionalt utvecklingsansvar i vissa län, dels regionala trafikförsörjningsprogram enligt lagen (2010:1065) om kollektivtrafik. Vidare ska kommittén utvärdera hur samordningen av hanteringen av bostadsförsörjningsfrågorna på regional och kommunal nivå fungerar i dag. Som en följd av utvärderingen ska kommittén analysera behovet av förändringar i berörda regelverk.

Kommittén ska även bland annat utreda vad som bör ingå i fysisk planering på regional nivå och i detta sammanhang särskilt analysera behovet av att på regional nivå avväga nationella och regionala mål, planer och program. Kommittén ska lämna de förslag till åtgärder, författningsförslag och andra förslag som behövs. Kommitténs uppdrag ska inte omfatta den i budgetpropositionen för 2013 aviserade utredningen att se över riksintresssystemet. Uppdraget ska redovisas senast den 27 mars 2015.

Bostadsmarknadsanalys för Skåne 2014

- Rösterna från andra sidan planket

Länsstyrelserna har ett årligt uppdrag att ta fram en skriftlig rapport där bostadsmarknaden i länet analyseras. Rapporten **Bostadsmarknadsanalys för Skåne 2014** utgör ett regionalt kunskapsunderlag om bostadssituationen i länet och hur bostadsmarknaden har utvecklats de senaste åren. Innehåll, fakta och analyser baseras huvudsakligen på resultatet från Boverkets bostadsmarknadsenkät (BME) 2013/2014 men även på statistik från Statistiska Centralbyrån (SCB). Rapporten vänder sig till alla som är intresserade av bostadsmarknadens utveckling i ett kommunalt, regionalt och Skånskt perspektiv. I rapporten redovisas bland annat vad som byggs i Skåne och vad som behöver byggas, samt vilka grupper som behöver uppmärksammas särskilt vad gäller tillgång till bostäder. Likaså redovisas och analyseras tydliga trender, tendenser och eventuella problem inom området. Årets rapport fokuserar extra på den debatt som har förts under det gångna året kring bostadskrisen i Sverige. Vi får även höra sex berörda aktörers röster, som var och en ger oss en bild från "sin sidan av planket".



Länsstyrelsen
Skåne

www.lansstyrelsen.se/skane