

Bostadsmarknadsanalys Skåne 2011



Titel:	Bostadsmarknadsanalys 2011
Utgiven av:	Länsstyrelsen i Skåne län
Copyright:	Länsstyrelsen i Skåne län
Författare:	Hanna Elgåker
ISBN	978-91-86533-52-6
Länsstyrelserapport:	2011:16
Tryck:	Länsstyrelsen i Skåne län
Foto:	Hanna Björklund
Beställningsadress:	Länsstyrelsen i Skåne län 205 15 MALMÖ Tfn: Tfn 040/044-25 20 00 skane@lansstyrelsen.se
Nyckelord:	Bostadsmarknad

Förord

Sättet vi bor på varierar genom livet och styrs av både våra egna önskemål och av andra faktorer som arbete, ekonomi och familjesituation. Bostadsfrågan är grundläggande, både för den enskilda individen och för samhällsutvecklingen i stort. Alla människor har behov av och rätt till ett eget boende och kommunerna har ett lagstadgat ansvar för bostadsförsörjningen för invånarna. Samtidigt är det många faktorer som styr bostadsmarknaden i form av politiska beslut och inriktningar, privata och offentliga aktörer och inte minst ekonomiska ställningstaganden. De faktorer som uppges vara mest hindrande för ett ökat bostadsbyggande i Skåne är framför allt kopplat till ekonomiska förutsättningar.

Skåne är en expansiv region och bostadsfrågan är en "het potatis" på många sätt. Den har betydelse för hur kommunerna utvecklas både socialt och ekonomiskt. Den är dessutom nödvändig att hantera utifrån mellankommunala och regionala frågeställningar som rör både hur det redan befintliga bostadsbeståndet används och förvaltas men även vad som byggs, var det byggs, hur mycket som byggs och hur vi transporterar oss. År 2011 infördes en ny plan- och bygglag som betonar vikten av att hantera just dessa perspektiv. Länsstyrelsen har i uppdrag att stödja kommunernas arbete med bostadsfrågorna och kommer under hösten 2011 att påbörja en dialog kring hur länsstyrelsen ska kunna stötta ett förändrat arbetssätt med bostadsfrågorna i kommunerna.

Årets bostadsmarknadsanalys är en koncentrerad rapport som tillsammans med rapporten från 2010 syftar till att utgöra ett underlag som kan användas både för den kommunala planeringsprocessen och för det kommande arbetet för hur bostadsförsörjningsfrågorna ska hanteras inom nya plan- och bygglagen.

Trevlig läsning!



Göran Enander
Länsöverdirektör

Innehållsförteckning

Förord	3
Sammanfattning	6
Om rapporten	7
1 Läget på bostadsmarknaden i Skåne 2011	9
Skånes befolkning	9
Bostadsmarknadsläget	9
Jämförelse med svaren 2010.....	11
Jämförelse med svaren år 2000.....	11
Trendbrott i bostadsbyggandet?	12
Vilken typ av bostäder behövs och vad byggs?.....	13
Hinder för ökat bostadsbyggande.....	16
Läget för allmännyttan	18
2 Bostäder och infrastruktur	19
Summering av slutsatser från 2010	19
3 Finns det bostäder för alla?	20
Hinder på bostadsmarknaden	20
Tillgång på bostäder för olika grupper	20
Ändrade ekonomiska förutsättningar.....	20
Bostäder för hemlösa.....	21
Asylsökande och nyanlända med uppehållstillstånd	23
Äldre	24
Unga vuxnas situation på bostadsmarknaden.....	24
Ungas trivsel och möjlighet att sova ostört i sitt boende ...	26
Strategi för ungas boende i Malmö.....	27

4 Det strategiska arbetet med bostadsfrågorna	28
Summering av slutsatser från 2010	28
Bostadsfrågorna i den nya plan-och bygglagen	29
Referenser	32

Sammanfattning

I Skåne har det under det senaste decenniet varit brist på bostäder, framför allt i de större orterna och i kringliggande kommuner, men på senare år i princip i hela länet. Det byggs för få bostäder samtidigt som befolkningen ökar. Framför allt grupper med ett (ofta) svagare ekonomiskt läge och/eller specifika behov, till exempel unga vuxna, studenter, invandrare och stora familjer har problem att etablera sig på bostadsmarknaden.

Läget på bostadsmarknaden verkar dock lätta en aning under 2011 även om det fortfarande uppges en brist på framför allt hyreslägenheter men även på bostäder generellt. De viktigaste trenderna och förändringarna från tidigare år är:

- En fortsatt befolkningsökning under 2010 och prognostiserad under 2011.
- En fortsatt brist på bostäder, framför allt i huvudorterna.
- En fortsatt stor efterfrågan och brist på hyresbostäder.
- Ekonomiska faktorer som höga produktionskostnader och svårighet att få långivare/hårda lånevillkor och svag inkomstutveckling för hushållen anges som viktiga och ökande faktorer som hindrar ett ökat bostadsbyggande.
- Planeringsrelaterade faktorer som brist på detaljplanelagd mark i attraktiva lägen, överklagande av detaljplaner och konflikter med allmänna intressen enligt Plan och Bygglagen minskar.
- En ökad faktisk och prognostiserad nybyggnation.
- Ett ökat fokus på ungas situation på bostadsmarknaden under 2011.

Om rapporten

Denna rapport är en sammanställning av 2011 års bostadsmarknadsenkät som årligen görs av länsstyrelsen på uppdrag av regeringen. I uppdraget ingår en sammanställning och analys av situationen på bostadsmarknaden i länet som sedan kopplas till en redovisning av hur kommunerna lever upp till kraven enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar¹. Vidare ingår i uppdraget att redogöra för hur Länsstyrelsen lever upp till kravet i 2§ i ovan nämnda lag om att lämna kommunerna i länet råd, information och underlag för deras planering av bostadsförsörjningen samt att analysera och redovisa hur samordningen av bostadsförsörjningsplaneringen hanteras både mellan kommuner och regionalt.

Materialet till rapporten baseras på de skånska kommunernas svar i bostadsmarknadsenkäten, i år har alla kommuner utom en svarat. Eftersom basen för materialet till stor del utgörs av kommunernas egna prognoser och bedömningar kan det finnas felkällor i materialet till exempel genom att olika personer gör bedömningen olika år och att frågorna tolkas olika mellan kommunerna. I ett längre perspektiv bidrar dock enkäten med ett underlag för att se trender, tendenser och förändringar på bostadsmarknaden över tid. Det är viktigt att notera att det är kommunernas egna uppskattningar som ligger till grund för resultaten i enkäten.

År 2010 tog Länsstyrelsen i Skåne ett kraftigt samlat grepp på uppdraget med bostadsmarknadsanalysen och gjorde en utförlig analys och beskrivning av olika perspektiv på bostadsmarknaden i Skåne utifrån övergripande parametrar som beskriver och styr utvecklingen såsom t.ex. efterfrågan och behov, infrastrukturens situationen och hinder på bostadsmarknaden för utsatta grupper². Många av analyserna och de identifierade frågeställningarna och utmaningarna i rapporten kvarstår även för år 2011. Årets rapport fungerar som ett komplement till 2010 års rapport och skall läsas tillsammans med denna. Rapporten för år 2011 följer uppbygget på 2010 års rapport och anger vilka förändringar som kan urskiljas, samt vissa uppföljningar om och nedslag på vad som hänt sedan år 2008 och år 2000, för att se om det finns tydliga trender. I 2010 års rapport finns det ett kapitel som berör problematik kring bostäder och infrastruktur. Detta kapitel anses giltigt även i årets rapport och små eller inga förändringar har skett där, varför detta kapitel endast summeras i årets rapport.

Det som framför allt är nytt i årets rapport är att denna också relateras till den nya Plan- och Bygglagen som trädde i kraft i maj 2011³. Genom denna ökar kravet på att föra in bostadsfrågorna i den översiktliga planeringen som ett mer strategiskt

¹ SFS 2000:1383.

² Bostadsmarknadsanalys Skåne (2010)

³ Regeringens proposition 2009/10:170

dokument för en långsiktigt hållbar planberedskap. Vissa fördjupningar görs också angående unga vuxnas situation på bostadsmarknaden med anledning av att det under 2011 har fokuserats på denna fråga genom publicerade rapporter och seminarier arrangerade av olika aktörer på bostadsmarknaden som önskar ta ett mer samlat grepp på frågan. Problemställningen kring ungas situation på bostadsmarknaden är uppmärksammas även på nationell nivå och regeringen har gett i uppdrag åt ungdomsstyrelsen att under 2011 göra en tematisk analys av ungdomars bostadssituation⁴. I Skåne har olika aktörer fokus på frågan bland annat genom hyresgästföreningens rapport om ungas boendesituation i Lund och Malmö Stad⁵ och genom att det anordnas seminarier under året som lyfter frågan av bland annat Riksbyggen och MKB, av kommunförbundet med fokus på studenternas bostadssituation i Skåne. Nätverket Skåne Bygger kommer även att anordna ett seminarium under hösten 2011 där kommunala planerare och politiker tillsammans med andra aktörer bjuds in till en fortsatt dialog om utvecklingen på bostadsmarknaden.

⁴ Regeringsbeslut 1:7 (2010).

⁵ Hyresgästföreningen (2011).

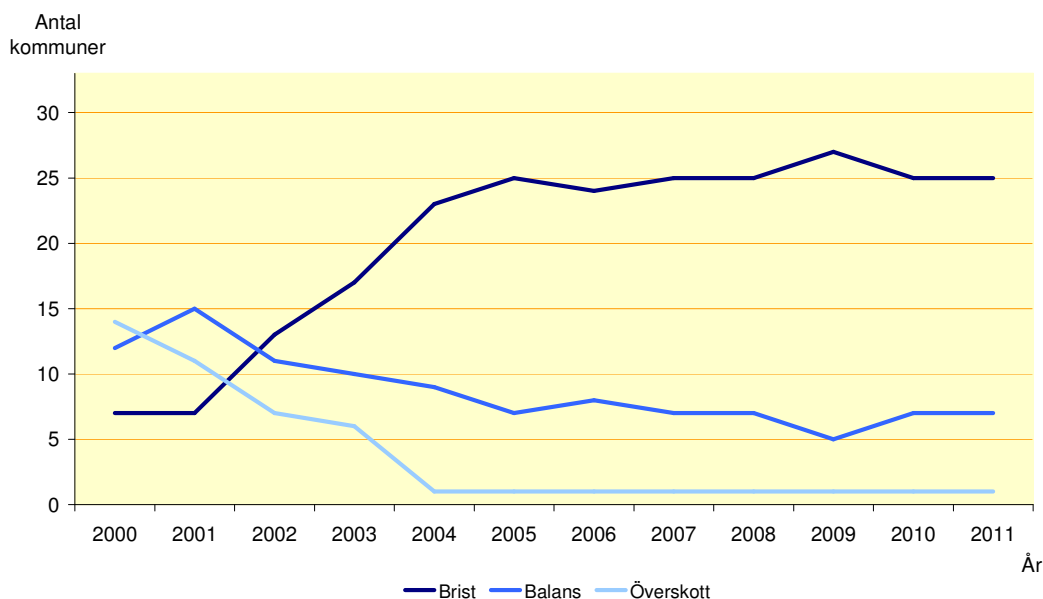
1 Läget på bostadsmarknaden i Skåne 2011

Skånes befolkning

Öresundsregionen är sedan flera år tillbaka expansiv med en kraftig befolkningsökning. Skånes befolkning ökade med en procent under 2010 till strax över 1 243 000 personer. Takten i befolkningsökningen var dock minskade jämfört med tidigare år under 2010. Flyttnettot till Stormalmö var 40 procent lägre under 2010 jämfört med föregående år, vilket förklaras av både en minskande nettoinvandring och en minskande nettoinflyttning från övriga Sverige. Däremot har födelseöverskottet ökat med drygt 15 procent under 2010⁶. Detta kan också medföra vissa lättnader på bostadsmarknaden eftersom befolkningsökningen under 2010 till stor del bestod av nyfödda som inte är i direkt behov av en egen bostad. På längre sikt skapar dock en ökande andel unga vuxna i befolkningen ett behov av mindre och billigare bostäder och en ökning av antalet barnfamiljer skapar också förändrade behov på bostadsmarknaden.

Bostadsmarknadsläget

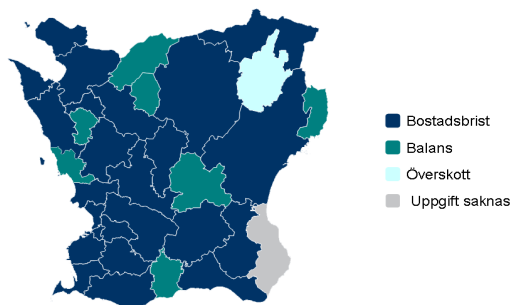
Det gångna decenniet har bostadsbristen i Skånes kommuner varit påtaglig och har legat på en konstant nivå de senaste sex åren (Figur 1). Majoriteten av kommunerna (20 stycken) anger att de troligen inte kommer att uppleva en förändring under 2011-2012 med avseende på utbud och efterfrågan på bostäder.



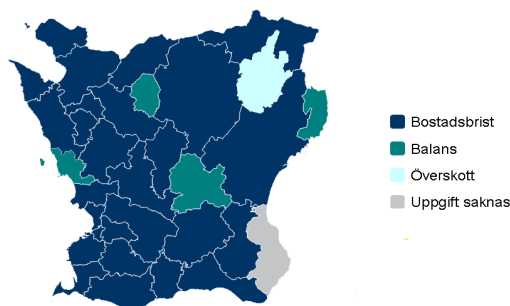
Figur 1 Bostadsmarknadsläget 2000-2011 enligt BME

⁶ Boverkets indikatorer (2011)

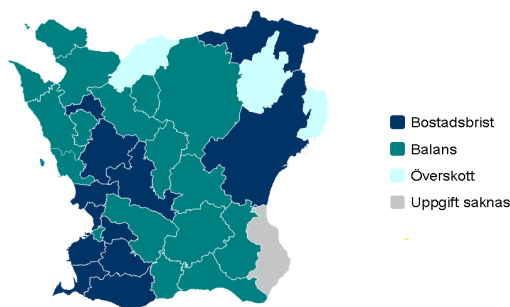
Bostadsmarknadsläget totalt sett i Skåne 2011



Bostadsmarknadsläget i huvudorter



Bostadsmarknadsläget i övriga kommundelar



Figur 2. Bostadsmarknadsläget i Skåne 2011

Sammantaget visar detta att totalt 21 kommuner har en brist på bostäder som antingen är konstant eller ökande under 2011-2012.

Totalt 32 av 33 kommuner svarade på enkäten, 11 av dessa anger att de har en brist på bostäder både i centralorten/innerstaden och i övriga kommundelar. En kommun uppger ett överskott på bostäder både i centralorten och i övriga kommundelar. 27 kommuner uppger att de har brist i innerstaden, fyra att de har balans på utbud och efterfrågan och en att det finns ett överskott. Tolv kommuner uppger att de har brist på bostäder utanför centralorten/innerstaden, tre uppger ett överskott och 15 att utbud och efterfrågan utanför centralorten/innerstaden är i balans (figur 2).

Fem kommuner uppger att de har en förväntad ökning av efterfrågan på bostäder i förhållande till utbudet, fyra av dessa kommuner uppger dessutom att de redan i nuläget har en bristsituation och en kommun uppger att utgångsläget på bostadsmarknaden idag är i balans. Sju kommuner uppger att de troligen kommer att uppleva en minskande efterfrågan på bostäder i förhållande till utbudet.

Av de kommuner som anger att situationen troligen kommer att vara oförändrad under 2011-2012 uppger sju stycken att det troligen kommer att råda en fortsatt brist på bostäder både i centralort/innerstaden och i övriga kommundelar, medan nio stycken anger att det är en fortsatt brist i centralorten/innerstaden.

Ovanstående brist manifesteras framför allt genom en brist på hyresbostäder i 25 av de tillfrågade kommunerna, följt av brist på bostadsrätter i elva kommuner och egnahem i sju kommuner.

Jämförelse med svaren 2010

Samma antal kommuner (sju stycken) uppger brist/balans/överskott år 2010 som år 2011. Den förändring som skett är att några kommuner som tidigare uppgett brist nu anger att de har en balans mellan tillgång och efterfrågan och att några kommuner istället förskjutits från balans till en bristsituation. Bostadsmarknadsläget i huvudorterna är till största delen oförändrat sedan år 2011.

Jämförelse med svaren år 2000

Vid en jämförelse mellan kommunernas svar på bostadsmarknadsenkäten för år 2000 kan förändringen på bostadsmarknaden urskiljas genom att nio kommuner rapporterade att de totalt sett hade en balans mellan tillgång och efterfrågan på bostäder och 14 av kommunerna rapporterade ett överskott av bostäder. Endast sex kommuner rapporterade ett underskott på bostäder år 2000. För år 2011 är förhållandet det motsatta; sju kommuner uppger att de har en balans men 25 anger ett underskott. Endast en kommun uppger ett överskott av bostäder totalt sett.

Boverket angav i sin rapport Bostadsmarknaden i Skåne- behov, strategier och utvecklingsmöjligheter⁷ ett behov av cirka 5000 nya lägenheter per år fram till och med 2010 och lika många efter år 2010, förutsatt att befolkningsökningen motsvarade ökningen år 2002. Befolkningen ökade med 8500 personer år 2002. Fram till och med 2010 har befolkningen i snitt ökat med 12 000 personer per år⁸. I snitt har det byggts strax under 3 500 lägenheter per år sedan år 2000 vilket motsvarar att det fattas 30 procent av det prognostiserade behovet om befolkningsökningen hade motsvarat 2002 års befolkningsökning. Till detta kommer ett bedömt behov av ytterligare cirka 500 bostäder årligen⁹ vid genomförande av forskningsanläggningarna MAX Lab. och ESS i Lund. Eftersom befolkningsökningen varit större än värdet som satts vid det uppskattade behovet av nya bostäder 2002 så kan det finnas anledning att tro att glappet mellan bostadsproduktionen och befolkningsökningen är större än 30 procent.

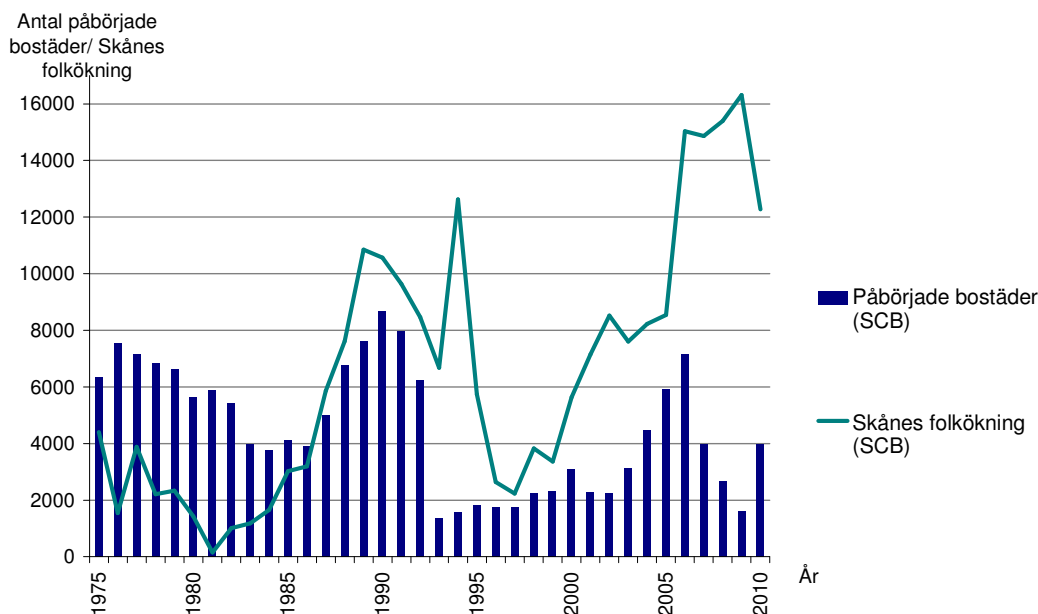
⁷ Boverket (2002)

⁸ Region Skåne (2011)

⁹ ESS i Lund- effekter på regional utveckling (2009)

Trendbrott i bostadsbyggandet?

Bostadsbyggandet i Skåne visar ett potentiellt trendbrott där det förväntade byggandet för 2010 enligt SCB (2010) är större än föregående år. Takten i folkökningen har minskat något under 2010, men det är för tidigt att säga om detta är en trend som håller i sig eller utgörs av tillfälliga fluktuationer (figur 3).

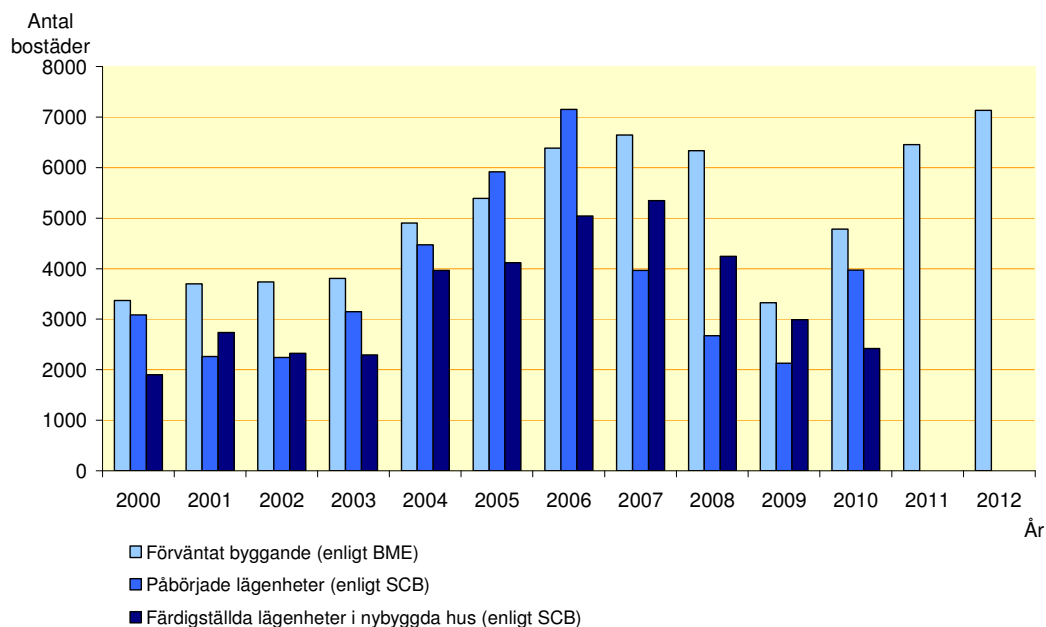


Figur 3 Antal påbörjade bostäder och befolkningsutveckling i Skåne 1975-2011

Antalet påbörjade lägenheter år 2009 var enligt SCB 2126 och antalet har stigit till 3969 år 2010, varav 3051 stycken är påbörjade i Stormalmö¹⁰. Antalet färdigställda lägenheter totalt i Skåne uppgår år 2010 till 2518 stycken¹¹ vilket troligen är en direkt följd av den låga påbörjande graden av byggnation år 2009, drygt 1600 stycken. Under 2010 påbörjades 3969 lägenheter och prognosen för färdigställandet av lägenheter under 2011 borde därför gå att skruva upp, dock från rekordlåga nivåer (figur 4).

¹⁰ Stormalmö innefattar Malmö, Burlöv, Eslöv, Höör, Kävlinge, Lomma, Lund, Skurup, Staffanstorp, Svedala, Trelleborg och Vellingekommun.

¹¹ SCB (2011a)



Figur 4 Förväntat och faktiskt byggande i Skåne

Statistiken för 2010 visar att andelen faktiskt färdigställda bostäder (2518) i förhållande till det uppskattade antalet (5550) skiljer sig med nära 50 procent, vilket är synonymt med tidigare år.

I länet finns en total förväntad nyproduktion av 13592 lägenheter fördelat på cirka 6500 lägenheter under år 2011 och strax över 7000 lägenheter under år 2012. Malmö och Helsingborgs stad ligger i topp med ett förväntat ungefärligt antal på 1900 respektive 1100 under år 2011 och 2100 respektive 1200 under år 2012. Lunds kommun ligger strax under med ett förväntat antal på totalt 1700 fördelat på 850 nya bostäder per år under 2011 och 2012.

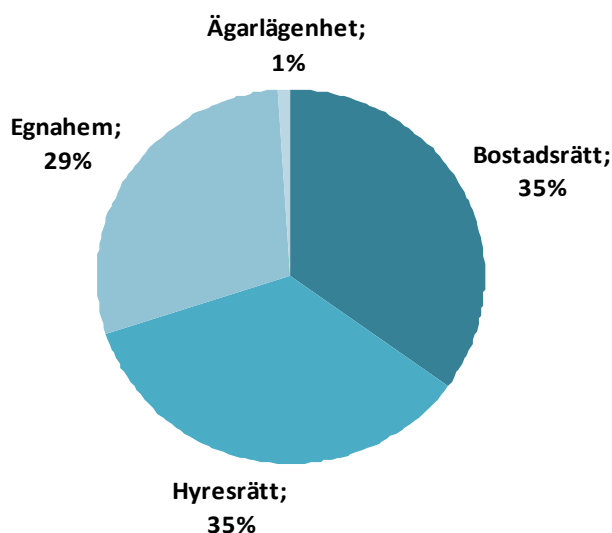
Vilken typ av bostäder behövs och vad byggs?

2011 uppger 25 kommuner att de har en brist på hyresrätter, elva stycken att de har en brist på bostadsrätter och sju stycken att de har en brist på egnahem (tabell 1). De grupper som framför allt berörs av bostadsbristen är ungdomar och stora barnfamiljer

Tabell 1 Antal kommuner som anger brist på bostäder uppdelat efter upplåtelseform och storlek i kommunerna år 2008, 2010 och 2011

Antal kommuner			
Brist på:	År 2008	År 2010	År 2011
Hyresbostäder tot	30	29	25
1-2 r o k	29	26	23
3 r o k	27	23	19
4 r o k eller större	21	20	17
Bostadsrätter tot	19	16	11
1-2 r o k	11	12	9
3 r o k	17	11	8
4 r o k eller större	15	12	9
Villor/radhus/kedjehus	21	13	7

Det totala antalet färdigställda bostäder är mindre än motsvarande siffra för 2010 och detta kan förklaras av att finanskrisen inte fått genomslag i färdigställandet förrän under 2009 och 2010 blir ett bottenår för färdigställda nya lägenheter¹².



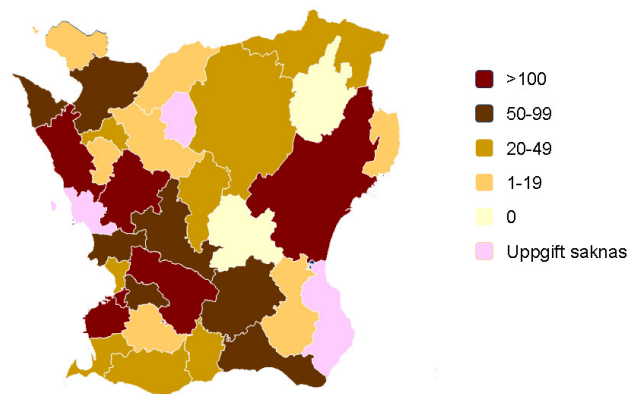
Figur 5 Planerat bostadsbyggande i Skåne 2011-2012 efter upplåtelseform

För år 2010 gjorde kommunerna bedömningen att bostadsbyggandet skulle utgöras av ungefär lika delar bostadsrätter (35 procent), egnahem (30 procent) och hyresrätter (31 procent) och en liten andel, (2 procent) vardera av ägarlägenheter och kooperativa hyresrätter. Förväntningarna inför år 2011-2012 ser i princip likadana ut förutom att inga kommuner planerar några kooperativa hyresrätter. Andelen nyproduce-

¹² Boverkets indikatorer (2011)

rade hyresrätter har ökat marginellt från 29 till 35 procent. I siffrorna ligger en förhållandevis stor osäkerhet varför det finns anledning att tro att förändringar av denna storlek ligger inom felmarginalen.

Andelen ägarlägenheter ligger kvar på en låg nivå. Denna upplåtelseform infördes 2009 och har totalt sett genererat 290 lägenheter varav 186 återfinns i Skåne¹³. Det är tre kommuner som anger att de planerar för lägenheter med denna upplåtelseform; Malmö ca 50 stycken år 2011 och lika många år 2012. Lund planerar för cirka 60 ägarlägenheter 2011 och Hässleholm för cirka 50 stycken 2012. I alla tre kommunerna är det privata initiativ som gått i framkanten för produktionen av



denna upplåtelseform men med en positiv respons från kommunen. Den upplåtelseform som det råder störst brist på är hyresbostäder (tabell 1). Endast två av kommunerna (Östra Göinge och Hörby) uppger att de inte har behov av nyproducerade hyresrätter för att tillgodose efterfrågan (figur 6).

Figur 6 Antalet hyresrätter som skulle behöva byggas det närmaste året för att tillgodose efterfrågan.

¹³ SCB (2011b)

Hinder för ökat bostadsbyggande

År 2011 uppger 15 kommuner att en högre utbyggnadstakt av bostäder än den förväntade är önskvärd. De faktorer som uppges vara de största hindren för ökat bostadsbyggande är höga produktionskostnader, svårighet att få långgivare/hårda villkor, brist på detaljplanelagd mark i attraktiva lägen och bristande planberedskap (tabell 2). Hinder i form av brist på detaljplanelagd mark i attraktiva lägen angavs av 24 kommuner 2008, 17 år 2010 och av åtta kommuner 2011.

Tabell 2 Huvudsakliga hinder för ökat bostadsbyggande

Huvudsakliga hinder för ökat bostadsbyggande	Antal kommuner per post och år		
	2008	2010	2011
Höga produktionskostnader	24	20	23
Brist på detaljplanelagd mark i attraktiva lägen	21	17	8
Svårighet att få långgivare/hårda lånevillkor	2	13	11
Överklagande av detaljplaner	12	11	7
Svag inkomstutveckling för hushållen	2	9	7
Annan orsak	8	7	6
Bristande planberedskap	6	6	8
Bullerproblem ¹⁴		5	3
Osäkerhet om framtidens subventionsvillkor	12	4	2
Konflikter med allmänna intressen enligt PBL	8	4	3
Brist på byggarbetskraft	7	2	3
Osäkerhet om vägdragningar ¹		1	2
Kommunen strävar för närvarande inte efter att öka befolkningen	0	1	1
Vikande befolkningsunderlag	0	0	0
Önskar högre utbyggnadstakt	26	24	15

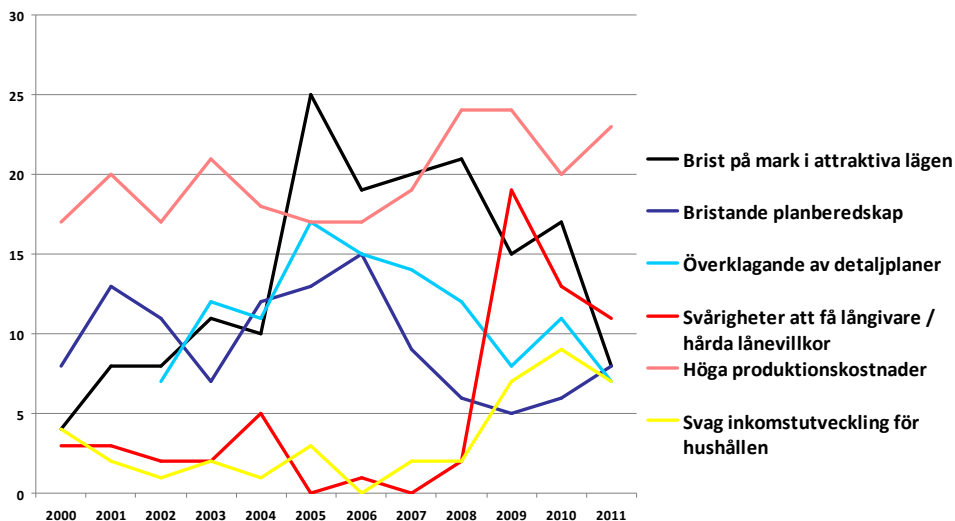
¹⁴ I 2008 års bostadsmarknadsenkät var faktorerna buller och osäkerhet om vägdragningar sammanslagda och går därför inte att använda i sammanställningen. 2008 hade totalt fyra kommuner angett dessa faktorer som problematiska för ett ökat bostadsbyggande.

Höga produktionskostnader är den faktor som ligger i toppen för vad kommunerna anser vara hindrande faktorer för bostadsutbyggnad. Utifrån tabell 2 kan dock tre större trender utläsas:

- 1) Ekonomiska faktorer, framför allt höga produktionskostnader är den viktigaste faktorn som förhindrar ett ökat bostadsbyggande.
- 2) Brist på detaljplanlagd mark i attraktiva lägen som en hindrande faktor vid bostadsutbyggnad har minskat från 21 kommuner till åtta mellan år 2008 och år 2011.
- 3) Antalet kommuner som önskar högre utbyggnadstakt har minskat från 26 till 15 mellan år 2008 och 2011.

Längre tillbaka i tiden går det att se att höga produktionskostnader varit och fortfarande är en av de viktigaste faktorerna som hindrar ett ökat bostadsbyggande (figur 7). Problemställningen med brist på mark i attraktiva lägen toppade listan år 2005 för att år 2011 sjunka markant. Denna problemställning är dock problematisk eftersom den innehåller oklarheter om vad som avses med attraktiva lägen och attraktiv mark och därför är svaren troligen en sammanblandning av en mängd olika faktorer. Exempel på dessa olika vinklar kan vara ointresse hos exploatörer att ta i anspråk redan planlagd mark eller att det är lägen i områden som kan erbjuda attraktiva bostadsmiljöer men som också är problematiska ur andra synvinklar som strandnära boende eller exploatering av naturskyddsområden.

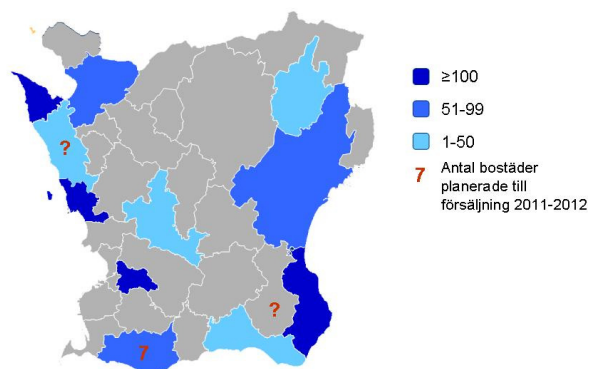
De två ekonomiska hindren som inbegriper svag inkomstutveckling för hushållen och svårigheter att få långivare/hårda lånevillkor kvarstår, även om det finns en tendens till att dessa båda parametrar mildrats en aning sedan finanskrisen 2009 (figur 7).



Figur 7 Hinder för ökat bostadsbyggande i Skånes kommuner 2000-2011

Läget för allmännyttan

För att underlätta en rörlighet på bostadsmarknaden krävs en vakansgrad på cirka 1 procent av bostadsbeståndet. År 2011 uppger 15 kommuner att de inte har några lediga lägenheter alls i allmännyttan, 12 kommuner har 5 lediga lägenheter eller mindre i allmännyttan medan Malmö har 60, Kristianstad har 30 och Hässleholm har 10. Dessa siffror ger upphov till frågan om hur brist definieras av kommunen; är det brist först när det inte finns vakanser över huvud taget eller uppstår bristen vid en procent-spärren. Den enda kommunen som uppger svårigheter med att hyra ut lägenheter i allmännyttan är Östra Göinge som har 87 lediga lägenheter, denna kommun är också den enda som överlag har uppgett ett bostadsöverskott. Ingen kommun uppger att de har kallställda lägenheter eller planer på att riva befintligt bestånd.



Figur 8 Planerade och genomförda försäljningar i det allmännyttiga bostadsbeståndet 2009-2011

(Bromölla, Helsingborg och Trelleborg) planerar en försäljning under 2011-2012, dock är det bara Trelleborg som anger antal, vilket gör att siffrorna är något osäkra och det totala antalet planerade lägenhetsförsäljningar är större än angivet (figur 8). Två av kommunerna som planerar försäljning av allmännytta under 2011-2012 (Helsingborg och Trelleborg) har sålt lägenheter även under 2010. Köparna under 2009 års försäljning var privata fastighetsägare för fortsatt uthyrning. Under 2010 har detta ändrats då den totalt största andelen, 192 stycken lägenheter (eller nästan 50 procent) gick till privata köpare för omvandling till fritidsbostad. 115

Under 2010 såldes totalt 405 lägenheter i allmännyttan, vilket är 45 fler än vad som förutspåddes under 2009, samma period köptes 47 lägenheter in. År 2010 stod Höganäs kommun för 40 procent av antalet sålda lägenheter i allmännyttan med 165 stycken. Övriga kommuner som sålde lägenheter i allmännyttan under 2010 var Staffanstorps, Östra Göinge, Helsingborg, Eslöv, Trelleborg, Kristianstad och Ängelholm. Tre kommuner

lägenheter köptes av privata fastighetsägare för fortsatt uthyrning, 91 omvandlades av de boende till bostadsrätter och 7 till egnahem.

2 Bostäder och infrastruktur

Summering av slutsatser från 2010

Kapitlet om bostäder och infrastruktur sammanfattas här från bostadsmarknadsanalysen 2010. Frågorna anses i högsta grad giltiga även för 2011 års rapport. För en utförlig beskrivning och analys se 2010 års rapport. Summering från denna rapport säger att:

- Pendlingen har ökat men pendlingen med kollektivtrafik har inte ökat i samma utsträckning.
- Det är viktigt att skapa balans mellan olika delar av regionen med avseende på tillgång på bostäder och detta är i hög grad kopplat till en väl fungerande infrastruktur.
- Nybyggnation av bostäder kopplat till infrastruktursatsningar på kollektivtrafik är speciellt viktigt i ”heta” lägen i regionen för att främja kollektivt resande framför bilberoende.
- Investeringar i utbyggnaden av kollektivtrafik i mer perifera delar av Skåne bidrar till ett flerkärnt Skåne och till större valmöjlighet för invånarna.

Den övergripande slutsatsen är att sambandet mellan infrastruktur och bostadsbyggande måste stärkas. Verksamhetsetableringar, infrastruktursatsningar och bostadsutbyggnad är nära knutet till varandra och bör ske under samordnade former.

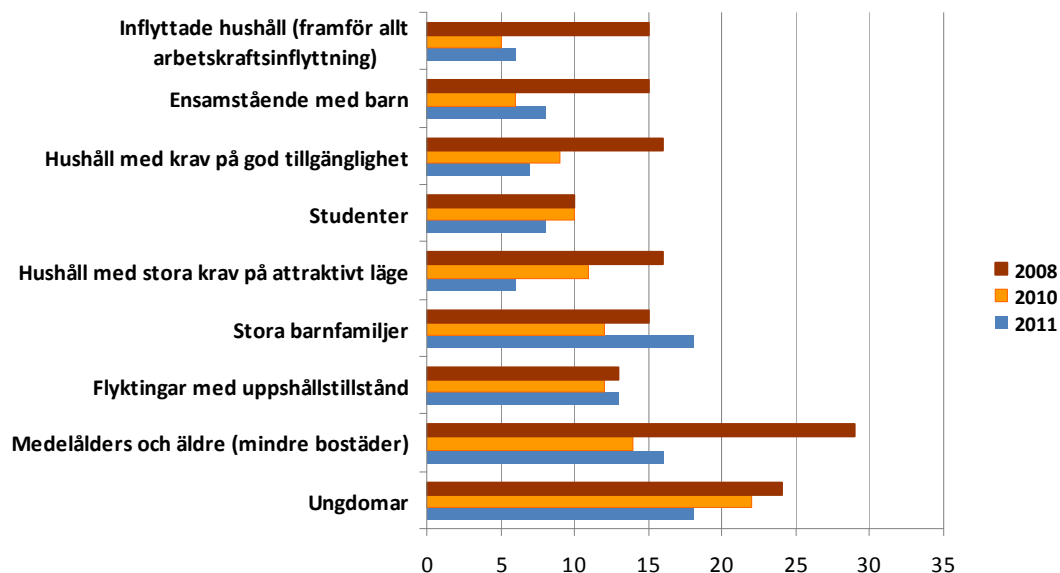
3 Finns det bostäder för alla?

Hinder på bostadsmarknaden

Tillgång på bostäder för olika grupper

Figur 9 visar antal kommuner som anger brist på bostäder för olika grupper, jämfört mellan år 2008, 2010 och 2011. Den förändring som skett är framför allt att fler kommuner uppger en brist på lägenheter för stora barnfamiljer samt att det är en minskning i behovet av bostäder för hushåll med krav på attraktivt läge. I övrigt är det endast mindre förändringar.

18 kommuner uppger att de har brist på bostäder för ungdomar och 12 av dessa uppger att de även har brist på studentbostäder. Det är i princip samma kommuner som har brist på båda typerna av boende. Bromölla är den enda kommunen som uppger att det endast råder brist på studentbostäder. Tillgången på ungdoms- och studentlägenheter är svagt positiv jämfört med år 2008 och 2011.



Figur 9 Antal kommuner som anger brist för olika grupper 2008, 2010 och 2011

Ändrade ekonomiska förutsättningar

Den svenska ekonomin har haft en positiv utveckling under 2010 och denna utveckling förutspås fortsätta under 2011. Antalet sysselsatta har ökat under 2010 och var under det fjärde kvartalet 4,5 miljoner vilket motsvarar en ökning med 2,4 procent från 2009. Arbetslösheten ligger dock kvar på relativt höga nivåer, 7,3 procent under 2010. Räntorna väntas fortsätta uppåt och reporäntan höjdes i mit-

ten av april till 1,74 procent. Ytterligare räntehöjningar är sannolika. Den senaste kraftiga konjunkturedgången har inte lett till att priserna på bostadsmarknaden har minskat vilket förklaras av att hushållens disponibla inkomster trots svikande konjunktur fortsatt uppåt och de disponibla inkomsterna steg lika mycket som bostadspriserna¹⁵. Detta gäller dock inte alla grupper i samhället, till exempel gruppen ensamstående med barn har inte samma generellt goda ekonomiska utveckling¹⁶.

Införandet av bolånetaket är en förändring vars konsekvenser det ännu är för tidigt att säga något säkert om. Det som slås fast i Boverkets indikatorer för 2011 är att förstagångsköparna i princip har försvunnit från marknaden, och att prisuppgången verkar ha dämpats i storstadsregionerna. Frågan som kan ställas är vart dessa köpare tagit vägen och vilka ytterligare konsekvenser detta får för andra grupper på bostadsmarknaden. Behovet av bostadsrätter för oetablerade på bostadsmarknaden kan därmed förväntas öka ytterligare.

Bostäder för hemlösa

Socialstyrelsen har en bred definition av hemlöshet som omfattar den situation en person kan befinna sig i under längre eller kortare tid. Definitionen omfattar både en akut brist på tak över huvudet och mer långvariga boendeformer med en kontraktsform som inte kan jämföras med ett eget boende. Som hemlös räknas den som är hänvisad till akutboende, härbärge, jourboende, uteliggare. Även personer som bor i en av kommunen ordnad boendelösning på grund av att personen inte får tillgång till den ordinarie bostadsmarknaden och där boendet är förenat med tillsyn och/eller särskilda villkor eller regler räknas som hemlösa. Vidare personer som planeras att bli utskrivna från kriminalvårdsanstalt, behandlingsenhet eller stödboende inom socialtjänst, landsting, privat vårdgivare, HVB-hem eller SIS-institution men inte har egen bostad ordnad inför utskrivningen (detta gäller även personer som skulle ha skrivits ut eller flyttat ut men som ej gjort det på grund av bostadslöshet). Som hemlös räknas också personer som bor tillfälligt hos någon eller som har ett tillfälligt inneboende eller andrahandskontrakt samt ett barn eller en ungdom (18 år eller yngre) som av något skäl lever under hemlösa förhållanden utanför familjen (detta gäller inte barn och ungdomar som är placerade utanför hemmet av socialtjänsten enligt SoL eller LVU)¹⁷.

I Bostadsmarknadsenkäten 2010 angav 24 kommuner ett samarbete med allmännyttiga fastighetsägare och 12 att de har ett samarbete med privata fastighetsägare i syfte att få fram bostäder till de hushåll som inte blir godkända som hyresgäster

¹⁵ Boverkets indikatorer (2011)

¹⁶ Ungdomsstyrelsen (2010)

¹⁷ Socialstyrelsen (2011)

på den ordinarie bostadsmarknaden. För 2011 anger 20 respektive 11 kommuner att de har motsvarande samarbeten. Även antalet kommuner som erbjuder stöd i form av uppsökande verksamhet har minskat från 19 till 15.

Malmö stad genomför årlig kartläggning av antalet hemlösa och år 2010 ses ett trendbrott där antalet hemlösa ökade från 860 till 900 efter att ha legat konstant sedan 2006¹⁸. Trots denna ökning konstateras det att antalet hemlösa inte ökat trots att befolkningen ökat med drygt 27 000 personer och att det byggts 5 630 nya bostäder under samma tid. Antalet hemlösa ökade i sex av Malmös stadsdelar, framför allt i Husie och Västra innerstaden. Denna ökning representeras i princip helt av kvinnor i åldersgruppen 25-39 år. Kategorin har ökat från 30 till 36 procent mellan år 2009 och 2010. Detta har även bidragit till att antalet barn i hemlösa hushåll har ökat från 147 till 196 under samma period.

41 procent av de hemlösa är det enbart på grund av att de inte får tillgång till en bostad i rimlig storlek till ett rimligt pris och det är här majoriteten av barnfamiljerna befinner sig.

Möjligen speglar ökningen av hemlösa en större trend där andelen med låg ekonomisk standard genomgående ökar. Den största ökningen står gruppen ensamstående 20-29-åringar med barn för, där har andelen med låg ekonomisk standard ökat från 19 procent 2001 till 76 procent 2009¹⁹.

¹⁸ Malmö stad (2011a)

¹⁹ Ungdomsstyrelsen (2010)

Asylsökande och nyanlända med uppehållstillstånd

Tillgången på bostäder till flyktingar är i princip oförändrad från 2008, det är brist på hyreslägenheter och lägenheter för stora familjer som framför allt fattas (tabell 3). Även kommunens möjlighet att tillgodose behovet av bostäder till flyktinghushåll är i princip oförändrad mellan år 2008 och 2011.

Tabell 3 Betydande problem när det gäller att tillgodose behovet av bostäder till flyktingar

	Antal kommuner per post och år		
	2008	2010	2011
Brist på hyreslägenheter	25	25	21
Brist på stora lägenheter	20	20	15
Brist på lägenheter med rimlig hyresnivå	11	13	9
Brist på små lägenheter	9	7	10
Hyresvärdarna ställer höga krav när det gäller inkomst eller anställning	12	10	11
Hyresvärdarna är obenägna att ta emot stora barnfamiljer	9	10	6
Inget av ovanstående är något problem	2	3	3

25 av länets kommuner tycker att det är svårt eller mycket svårt att tillgodose behovet av bostäder till flyktinghushåll. Situationen är i princip oförändrad sedan 2008 (tabell 4).

Tabell 4 Möjlighet att tillgodose behovet av bostäder till flyktinghushåll (antal kommuner)

	1 års sikt			3 års sikt		
	2008	2010	2011	2008	2010	2011
Lätt	2	2	1	2	2	1
Ganska lätt	1	4	4	2	4	3
Ganska svårt	13	15	12	14	15	14
Mycket svårt	15	11	13	13	11	11

Äldre

16 kommuner uppger att det är svårt för gruppen äldre och medelålders att hitta en lämplig bostad när de vill flytta till ett mindre boende. I länet beräknas en byggnation av totalt 613 seniorbostäder²⁰ där nyproduktion utgör 573 lägenheter och ombyggnad 40 lägenheter under de närmast två åren. Allmännyttan står för omkring hälften av dessa lägenheter. 14 kommuner anger att de kommer att bygga trygghetsboende²¹ under de närmaste två åren. Totalt beräknas det i länet en produktion av 524 trygghetsboenden, genom nyproduktion (380 stycken), ombyggnad (121 stycken) och omvandling (23 stycken). Byggherre för dessa lägenheter är framför allt allmännyttiga bostadsföretag men även privata fastighetsägare som bygger bostadsrätter.

26 kommuner bedömer att behovet för särskilt boende för äldre (enligt SoL) är tillgodosett redan idag eller att de närmaste två årens utbyggnad kommer att täcka behovet. Behovet av bostäder med särskild service för funktionshindrade (enligt SoL eller LSS) anses redan tillgodosett eller att det kommer att tillgodoses inom de närmaste två åren i 20 kommuner. 9 kommuner uppger att de kommer att ha en brist även efter planerad utbyggnad och på längre sikt.

Unga vuxnas situation på bostadsmarknaden

Den enskilda grupp som flest kommuner anger att de har en bostadsbrist för är unga vuxna. Ungdomsstyrelsen har fått i uppdrag av regeringen²² att under 2011 genomföra en tematisk analys av ungas bostadssituation. Syftet med analysen är att öka kunskaperna om ungdomars situation på bostadsmarknaden, om lokala insatser som görs för att underlätta situationen och vilka strategier ungdomarna själva använder för att hitta boende. Situationen på bostadsmarknaden för unga skall i denna analys sättas i relation till ungdomars levnadsvillkor i övrigt, framför allt om bostadssituationen påverkar arbetsmarknadsetablering och familjebildning. Skillnader beroende på ålder, bostadsort, ev. funktionsnedsättning samt mellan utrikes och inrikes födda skall belysas inom ramen för uppdraget och kommuner som visar goda exempel på aktivt arbete med frågan skall lyftas fram.

²⁰ Bostäder som riktar sig till medelålders och äldre, men som inte kommer att förutsätta ett boståndsbeslut enligt SoL. Pågående eller planerade projekt.

²¹ Bostäder där det finns personal dagligen som på olika sätt kan stödja de boende under vissa angivna tider. Bostäderna är hyresrätt, kooperativ hyresrätt eller bostadsrätt som innehas av ; 1) en person som fyllt 70 år, 2) makar, sambor eller syskon där minst en fyllt 70 år eller 3) efterlevande make, sambo eller syskon som vid dödsfallet sammanbodde med den avlidne i trygghetsbostaden, om dödsfallet inträffat efter att bidrag beviljats.

²² Regeringsbeslut 1:7 (2010)

Hyresgästföreningen har under 2011 gjort en särskild satsning på att undersöka boendesituationen för gruppen unga vuxna²³. Den undersökta gruppen består av människor i åldern 20-27 år boende i Malmö och Lund. I analysen framkommer bland annat att andelen unga vuxna som har egen bostad har minskat från 64 procent till 52 procent från 2003 till 2011. I Malmö bor $\frac{1}{3}$ -del av de unga vuxna som flyttat hemifrån i hyresrätt, i Lund är motsvarande andel $\frac{1}{4}$ -del. Andelen unga vuxna som bor i bostadsrätt och hus är densamma i båda städerna; 15 procent bor i bostadsrätt, 2 procent bor i hus. Andelen unga vuxna som totalt har egen hyresrätt i båda städerna har minskat från 41 procent 2003 till 29 procent 2011.

Samtidigt har andelen unga vuxna som flyttat hemifrån men bor utan besittningsskydd²⁴ ökat från 23 procent till 32 procent under samma tidsperiod²³. I kategorin boende utan besittningsskydd ingår i denna undersökning studentlägenheter vilket är en form av boende som kan betraktas som osäkert eftersom den boende endast har tillgång till boendeformen så länge som studier pågår. Samtidigt har denna boendeform fördelar genom hyresfria månader sommartid vilket är värdefullt för studenter med osäkra inkomster under denna period.

Andelen unga vuxna med förstahandskontrakt är lägst i Stormalmö (81 procent) följt av övriga storstadsområden. Siffran i snitt i landet låg år 2009 på 90 procent. Det finns dock en risk för att dessa siffror underskattas eftersom det är stor omsättning på andrahandskontrakt och de som bor i andra hand kan vara tveksamma till att ställa upp på undersökningar eftersom de inte litar på sekretessen i de fall där bostadsvärden inte tillåter andrahandsuthyrning. Troligen är det fler unga vuxna än vad siffrorna indikerar som har eller har haft kontakt med andrahandsmarknaden²⁵.

I Malmö bor 20 procent av ålderskategorin 20-27 åringar kvar hos föräldrarna, i Lund är motsvarande siffra 10 procent, vilket förklaras av en stor andel studenter i Lund som flyttat dit från andra delar av landet. Åldersgruppen 20-23-åringar skiljer sig markant från gruppen 24-27-åringar i den yngre gruppen bor nära 30 procent hemma medan motsvarande siffra i den äldre gruppen är ca 5 procent²³.

²³ Hyresgästföreningen (2011)

²⁴ Besittningsskydd definieras enligt följande; en rättighet för hyresgäst att som huvudregel få sitt hyresavtal förlängt när hyresvärden har sagt upp avtalet. En bostadshyresgäst har rätt tillförlängning av sitt hyresavtal såvida han eller hon inte mister hyresrätten. Detta kan ske genom utebliven hyra, genom grov misskötsel eller vanvård av bostaden eller om den hyrs ut i andra hand utan hyresvärdens tillstånd. Det är hyresvärden som ska bevisa att det finns skäl för att avtalet ska upphöra. Hyresnämnden (2011). Lagtexten som styr detta hittas i 12 kap. 45, 45 a och 46 §§ jordabalken.

²⁵ Boverket, 2011

Män bor kvar hos föräldrarna i större utsträckning än kvinnor, 2011 bor 20 procent av männen och 13 procent av kvinnorna i åldersgruppen hos sina föräldrar. Endast 8 procent av de som bor hos sina föräldrar anser att detta boende passar dem bäst, vilket motsvarar hälften av dem som faktiskt gör det. 85 procent av de tillfrågade som bor hemma vill flytta hemifrån och den största anledningen till att de inte flyttar är att de inte har ekonomisk möjlighet. Analysen visar samtidigt att många unga vuxna skulle ha råd att betala mer för sitt boende än vad de faktiskt gör²⁸.

Cirka 1/5 av dem som flyttat hemifrån får hjälp med sina boendekostnader av en förälder eller annan anhörig och över hälften av de unga vuxna som flyttat hemifrån har inte mer än 5400 kr kvar per månad att leva på efter att hyran är betald. Konsumentverkets riktlinjer anger en minimi nivå på 5600 kr kvar varje månad för att ha råd med mat, försäkring, telefon, transporter och andra basala kostnader.

Mest eftertraktat boende för gruppen är hyresrätt med två rum och kök. Hälften av de tillfrågade önskar dela bostad med en annan vuxen, endast 4 procent vill dela lägenhet med fler än en annan vuxen. Hyresgästföreningens uppskattning är att det saknas bostäder till 15 200 unga vuxna i Malmö och Lund och för att tillgodose deras behov skulle det behövas 5 900 hyresrätter, 3000 bostadsrätter och 1300 egna hus²⁸.

Hyresgästföreningens studie²⁶ om unga vuxnas bostadssituation i Malmö och Lund drar följande övergripande slutsatser:

- 5000 av de ca 10 000 unga vuxna som bor hemma hellre skulle bo på annat sätt
- 17 500 unga vuxna bor i hyresrätt, 25 900 skulle vilja göra det.
- 12 400 bor i egen bostadsrätt, 16 600 skulle vilja göra det.
- 1300 bor i eget hus, 3 900 skulle vilja göra det.

Ungas trivsel och möjlighet att sova ostört i sitt boende

Vid en summering av hur väl människor i alla ålderskategorier upplever att de trivs med sitt boende uppger en klar majoritet, 7 av 10, att de trivs mycket bra i sitt bostadsområde. Generellt uppger äldre höginkomsttagare och villaägare störst trivsel. Kategorin unga mellan 20-25 år skiljer sig markant från de övriga ålderskategorierna med avseende på trivsel; endast drygt hälften av dessa uppger att de trivs mycket bra i sitt bostadsområde. Trivseln skiljer sig även inom ålderskategorin mellan unga med svensk bakgrund och unga med utländsk bakgrund och de som trivs allra sämst är unga kvinnor med utländsk bakgrund.

²⁶ Hyresgästföreningen, 2011

Möjlighet att sova ostört är också en faktor som skiljer ut ålderskategorin 20-25-åringar. Den totala andelen av befolkningen mellan 16 och 84 år som uppger att de inte kan sova ostört är 13 procent. I ålderskategorin 20-25 år är motsvarande andel bland männen 10 procent men bland kvinnorna 25 procent. Även här uppger personer med utländsk bakgrund i större omfattning att de störs i sin nattsömn och framför allt upplever kvinnor med utländsk bakgrund detta som ett problem²⁷.

Strategi för ungas boende i Malmö

Fastighetskontoret i Malmö har nyligen utkommit med rapporten Strategi för ungas boende i Malmö²⁸. I denna ges förslag på vad kommunen kan göra genom markanvisningsavtal, sänkta tomträttsavgifter och stimulans för ökat byggande av bostäder för unga. Rapporten visar också på goda exempel och på vikten av att involvera Malmös unga i dialogprocesser.

²⁷ Boverket (2011)

²⁸ Malmö stad (2011b)

4 Det strategiska arbetet med bostadsfrågorna

Nedan följer en sammanfattning av de slutsatser som gjordes i år 2010 års rapport och som fortfarande är giltiga. Dock finns ett tillägg i detta kapitel som behandlar det strategiska arbetet inom ramen för den nya plan och bygglagen och länsstyrelsens initiativ genom rapporten Riktlinjer för bostadsförsörjning med koppling till rullande översiktsplanering.

Summering av slutsatser från 2010

- Att ha riktlinjer för bostadsförsörjning är viktigt men att arbeta med bostadsförsörjningen konkret är viktigare. Bostadsförsörjningsfrågan spelar på arenor som hanterar demokrati, tvärsektorielt arbete och strategiska utvecklingsfrågor.
- Bostadsförsörjning handlar om bostäder för hela befolkningen och att tillgodose de behov som finns för olika livssituationer och tider i livet.
- För få kommuner i Skåne uppfyller kraven i lagen om bostadsförsörjningsriktlinjer och använder dem i för liten utsträckning i strategisk planering.
- Det kommunala planmonopolet, markägande och en aktiv markpolitik utgör tillsammans kraftfulla verktyg för att påverka byggandet i kommunen.
- De riktlinjer som presenteras i ett särskilt dokument/program behandlar framför allt den fysiska utbyggnaden i kommunen och i mindre grad såväl existerande bostadsbestånd som de strategiska boendefrågorna.
- Avsaknad av aktuellt antagna översiktsplaner skapar ett glapp mellan pågående exploateringstryck, befolkningsökning och andra förändringar i omvärlden
- Brist på samverkan mellan olika förvaltningar leder till en stuprörsproblematik där förvaltningarna som jobbar med sociala frågor, barn och äldre saknas i bostadsförsörjningsarbetet.
- Bostadsmarknaden går utanför kommungränsen och det behövs ett större samarbete och samverkan mellan kommuner och regioner. Bostadsförsörjning bör ses i ett vidare perspektiv och kopplas till det regionala utvecklingsarbetet.

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 som svarar upp mot behoven 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.

Bostadsfrågorna i den nya plan-och bygglagen

Den nya plan-och bygglagen betonar hur grundläggande politiska mål om en hållbar utveckling som rör sociala, ekonomiska och miljömässiga perspektiv kräver en bred och tvärsektoriell samverkan inom och mellan olika nivåer. Vidare betonas vikten av att den kommunala översiktsplaneringen sätts in i ett större sammanhang som i ökad utsträckning hanterar relevanta nationella, regionala och mellankommunala frågor²⁹.

2011 gav Länsstyrelserna i Skåne, Stockholm och Västra Götalands län tillsammans med Boverket ut rapporten ”Riktlinjer för bostadsförsörjning med koppling till rullande översiktsplanering³⁰. Rapporten utgår från de gemensamma förutsättningar som råder i delar av storstadslänen och är en del av ett pågående förankringsarbete över länsgränser, över myndigheter samt inom och mellan kommuner. Bakgrunden är att kommunernas strategier för boendeplanering skiljer sig åt och många kommuner saknar riktlinjer för bostadsförsörjningen i särskilda program, trots att de har ett övergripande lagstadgat bostadsförsörjningsansvar. Lagstiftningen kring kommunernas bostadsförsörjningsansvar slår endast fast en process där riktlinjer för bostadsfrågor skall bli föremål för en politisk behandling och antas av fullmäktige en gång per mandatperiod. Avsaknaden av formkrav skapar en situation där kommunen kan organisera arbetet på det sätt som passar kommunen. Samtidigt skapar detta frågor kring till exempel riktlinjernas innehåll, vilka dokument de skall anges i, vilka förvaltningar och externa aktörer samt vilka intressenter som skall medverka i arbetet.

Kommunernas översiktsplaner har de senaste åren gått från att fokusera på mark och vattenanvändning mot att alltmer få formen av strategiska dokument för framtida utveckling med fokus på en hållbar utveckling. Översiktsplanen är kommunens viktigaste instrument för att åstadkomma en långsiktigt hållbar fysisk utveckling. I detta strategiska dokument har tillväxt och välfärd fått större utrymme och människans behov av bostäder och livsutrymme blir viktiga utvecklingsfrågor.

Översiktsplanen hanterar kommunens långsiktiga utveckling när det gäller markexploatering och i allt högre grad även tillväxt- och utvecklingsfrågor. Dagens utveckling på bostadsmarknaden för framför allt storstadskommunerna, med privata aktörer i samverkan med kommunala intressen kräver effektiva och ändamålsenliga arbetssätt med en strategisk rullande översiktlig planering. Sådan pla-

²⁹ Regeringens proposition 2009/10:170

³⁰ Länsstyrelserna, 2011

nering kan bli långsiktig och stabil och kan därför förbli aktuell mellan mandatperioderna.

Mycket av kommunernas långsiktiga utvecklings-, tillväxt-, och exploateringsstrategier hanteras i deras översiktsplaner och en stor del av markexploateringen sker genom detaljplaneläggning för bostäder. Detta sätter fokus på hur riktlinjerna för bostadsförsörjningen och översiktsplanen förhåller sig till varandra.

Under sommaren 2011 kommer ett projekt med titeln ”Översiktlig planering möter nya plan- och bygglagen” att genomföras på Länsstyrelsen i Skåne. Syftet med detta projekt i sin helhet är att sätta de nationella målen i fokus med de sociala, ekologiska och ekonomiska aspekterna på planeringen som bedrivs idag och framöver.

Den nya plan- och bygglagen³¹ ger i uppdrag åt Länsstyrelsen att ”minst en gång under mandatperioden redovisa sina synpunkter i fråga om sådana statliga och mellankommunala intressen som kan ha betydelse för översiktsplanens aktualitet. Synpunkterna skall redovisas i en sammanfattande redogörelse till kommunen. Av redogörelsen skall framgå hur synpunkterna förhåller sig till översiktsplanen”. Målet är att projektet Översiktlig planering möter nya plan- och bygglagen ska fungera som hjälp och underlag för Länsstyrelsens interna arbete med den sammanfattande redogörelsen av statens intressen i samband med kommunernas prövningar av översiktsplanens aktualitet.

En del av projektet Översiktlig planering möter nya plan- och bygglagen kommer att fokusera på miljö kvalitetsmålet God bebyggd miljö och på hur kommunerna hanterar bostadsförsörjningsansvaret. Resultaten kommer att bearbetas vidare under hösten 2011 i dialog med kommunerna. Konkret syftar denna del av arbetet till att formulera vilka frågeställningar som är viktigast att arbeta vidare med för att kommunerna faktiskt skall kunna uppfylla sitt bostadsförsörjningsansvar. Vidare ska arbetet med bostadsmarknadsanalysen i relation till den nya plan- och bygglagen förankras och kvalitetssäkras utifrån lokala och regionala förutsättningar samt verka för en ökad kommunal och regional samverkan i frågan över kommungränserna.

³¹ SFS 2010:900 28 §

Referenser

Bostadsmarknadsanalys Skåne 2010 (2010). Länsstyrelserapport 2010:21

Boverkets indikatorer (2011). Analys av utvecklingen på bygg och bostadsmarknaden med prognos. Boverkets indikatorer, Mars 2011

Boverket (2011). Ungdomars boende- lägesrapport 2011. Rapport 2011:5 regeringsuppdrag. Boverket april 2011

Boverket (2002). Bostadsmarknaden i Skåne- behov strategier och utvecklingsmöjligheter. Boverket rapport februari 2002.

ESS i Lund- effekter på regional utveckling (2009). Pricewaterhousecoopers.

Hyresgästföreningen (2011). Hur bor unga vuxna? Hur vill de bo? Unge vuxnas boende del 3. Malmö och Lund, 2011.

Hyresnämnden (2011). Besittningsskydd. Tillgängligt 2011-06-22 på http://www.hyresnamnden.se/Fragor-och-svar/Bostadshyra_ny/Besittningsskydd/

Länsstyrelserna (2011). Riktlinjer för bostadsförsörjning med koppling till rullande översiktsplanering. Rapport 2011:9 Länsstyrelsen i Stockholm.

Malmö stad (2011a). Lägesrapport 2011. Årlig uppföljning och analys av bostadsförsörjningen. Stadsbyggnadskontoret.

Malmö stad (2011b). Delrapport 3: Framtiden? Strategi för ungas boende i Malmö. Fastighetskontoret, exploateringsavdelningen.

Regeringens proposition 2009/10:170. En enklare plan- och bygglag.

Regeringsbeslut 1:7 (2010). Regleringsbrev för budgetåret 2011 avseende Ungdomsstyrelsen. Integrations och jämställdhetsdepartementet.

SCB (2011a). Lägenheter i färdigställda småhus efter ägarkategori, storstadsområden och län 2010. Lägenheter i färdigställda flerbostadshus efter ägarkategori, storstadsområden och län 2010. BO 20 SM1101.

SCB (2011b). Påbörjad nybyggnation av lägenheter 2010. Pressmeddelande från SCB 20110218. Tillgängligt 20110517.

SFS 2000:1383. Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar.

SFS 2010:900 28 §. Översyn av planens aktualitet.

Socialstyrelsen (2011). Definition av hemlöshet. Dnr 5.2-11165/2010

Hämtad från

http://www.socialstyrelsen.se/nyheter/2011april/Documents/Definition_hemloshet.pdf. Tillgänglig 2011-06-22

Ungdomsstyrelsen (2010). Ung idag 2010. En beskrivning av ungdomars villkor. Ungdomsstyrelsens skrifter 2010:9

Statistik

Region Skåne (2011). Hämtad från

<http://www.skane.se/Public/Statistik/Tabeller/bef-b-12-10.xls>.

Tillgänglig 2011-06-22.

SCB Statistiska centralbyrån www.scb.se

2011 års bostadsmarknadsanalys är en koncentrerad rapport om läget på den Skånska bostadsmarknaden. Underlaget till rapporten utgörs av den årliga bostadsmarknadsenkäten som kommunerna i hela Sverige besvarar och som sedan sammanställs av respektive Länsstyrelse.

Resultaten i rapporten indikerar en fortsatt bostadsbrist i hela Skåne, framför allt i huvudorterna. Den upplåtelseform som det råder störst brist på är hyresrätter. Dock verkar bygg-trenden i år något mer positiv och både det faktiska och förväntade byggandet är på väg upp, även om det är ifrån rekordlåga nivåer.

Om ökningen är ett trendbrott eller en tillfällig uppgång återstår att se liksom hur nya regelverk och lagstiftningar kommer att påverka bostadsmarknaden i form av den nya plan- och bygglagen och införandet av bolånetaket.



LÄNSSTYRELSEN
I SKÅNE LÄN

Östra Boulevarden 62 A, 291 86 Kristianstad
Kungsgatan 13, 205 15 Malmö
Tel 044/040-25 20 00, Fax 044/040-25 21 10
Epost skane@lansstyrelsen.se
www.lansstyrelsen.se/skane