

Bostadsmarknadsanalys 2006

för Skåne län

Samhällsbyggnadsavdelningen
Plan- och bostadssektionen
Birgitta Wadkvist
Tel: 040 25 26 89
bostadssakkunnig



LÄNSSTYRELSEN
I SKÅNE LÄN

Titel:	Bostadsmarknadsanalys 2006 för Skåne län
Utgiven av:	Länsstyrelsen i Skåne Län
Författare:	Birgitta Wadkvist
Beställningsadress:	Länsstyrelsen i Skåne Län Samhällsbyggnadsavdelningen 205 15 MALMÖ Tfn: 040-25 20 00 lansstyrelsen@m.lst.se
Copyright:	Länsstyrelsen i Skåne län
ISBN:	91-85363-94-4

Bostadsmarknadsanalys 2006 för Skåne län

Förord

Årets bostadsmarknadsanalys grundar sig till största delen på bostadsmarknadsenkäten 2006. Enkäten speglar det aktuella läget per den första januari 2006 och de olika kommunernas bedömningar för åren 2006 och 2007. Ur enkätmaterialiet har valts ut relevanta frågeställningar som redovisats och analyserats inom de tre huvudgrupperna bostadsmarknad, bostadsbyggande och bostadsförsörjning. I detta sammanhang är det värt att påminna om att syftet med bostadsmarknadsenkäten är att ge en allsidig belysning av det aktuella läget på bostadsmarknaden, att den genom sin kontinuitet följer utvecklingen över tiden samt att den uppmärksammar utvecklingstendenser de närmaste två åren.

Länsstyrelserna sköter den administrativa hanteringen av enkäten och vidarebefordrar svaren till Boverket. I maj – juni utkommer Boverkets sammanfattande rapport för hela landet. Enligt regeringens regleringsbrev skall länsstyrelserna analysera och göra en egen bedömning av situationen på bostadsmarknaden i länet. Länsstyrelsen skall även analysera och redovisa hur planeringen av bostadsförsörjningen samordnas med övrig kommunal, mellankommunal och regional planering. Länsstyrelsen har också att redovisa dels i vilken omfattning och i vilket sammanhang som kommunerna antagit riktlinjer för bostadsförsörjning och dels på vilket sätt och i vilken omfattning som länsstyrelsen lämnat råd, information och underlag.

Analysen har också en given plats vid dialog i frågor om bostadsbyggande och bostadsförsörjning inte enbart med kommunerna utan även med andra aktörer på bostadsmarknaden.

Frågeställningarna i bostadsmarknadsenkäten är framtagna i samverkan mellan Länsstyrelserna, Boverket och Sveriges Kommuner och Landsting. Få förändringar av frågorna har skett de senaste åren. I 2006 års enkät har dock frågor med koppling till miljömålet God bebyggd miljö brutits ut och vidareutvecklats i en särskild miljömålsenkät. Denna enkät har tagits fram av Boverket och Länsstyrelsernas regionala uppföljningssystem, RUS. Syftet har varit att förbättra uppföljningen av miljömålet God Bebyggd miljö och därmed bidra med underlag till den fördjupade utvärdering av miljömålsarbetet som regeringen har begärt till 2008.

Det är också av vikt att vid läsning av årets bostadsmarknadsanalys ha i minnet att svaren bygger på de olika kommunernas egna bedömningar. För de flesta av kommunerna har flera tjänstemän från olika delar av den kommunala förvaltningen deltagit med svar. Avsikten är att en person i varje kommun tar det övergripande ansvaret för enkäten.

<i>Förord</i>	3
Bostadsmarknadsanalys 2006 för Skåne län	5
<i>Sammanfattning</i>	5
<i>Bostadsmarknaden</i>	6
Bedömning	6
Efterfrågeutveckling.....	7
Speciella grupper.....	8
<i>Bostadsbyggande</i>	9
Färdigställd och förväntad nyproduktion	9
Hinder för bostadsbyggande	9
Projektlistor: nybyggnad	10
Projektlistor: ombyggnad	10
Statligt bostadsstöd	10
<i>Bostadsförsörjning</i>	11
Riktlinjer	11
Samordning	11
Råd, information och underlag	12

Bostadsmarknadsanalys 2006 för Skåne län

Sammanfattning

Bostadsbristen kvarstår och situationen är i stort oförändrad i förhållande till förra året. Majoriteten av Skånes kommuner anser sig ha brist på bostäder även om det är en kommun mindre än förra året som anser så. Till skillnad från förra året har en ökning skett med två kommuner som anger att det är bostadsbrist i centralorten. Östra Göinge fortsätter för tredje året i rad att vara den enda kommun som har överskott och då i hela kommunen.

Om vi ser på Skåne i sin helhet visar årets enkät att de sydöstra kommunerna nu går i riktning mot att uppvisa bostadsbrist. Balans helt eller delvis kvarstår i den nordöstra delen av Skåne.

20 av kommunerna anser att bristen kommer att vara oförändrad de närmaste två åren och 7 kommuner anser att bristen kommer att öka och 6 kommuner att den kommer att minska. Uppfattningen att bristen minskar finns i den sydvästliga delen av Skåne.

Bristen på hyresbostäder är påtaglig och anges i 31 av Skånes 33 kommuner och avser generellt hyresbostäder för alla typer av hyresgäster men även för speciella grupper som ungdomar, studenter och äldre. Det finns endast 298 lägenheter inom allmännyttan som är lediga för omedelbar uthyrning och de lediga lägenheterna finns i kommuner som har balans helt eller delvis alternativt överskott.

Brist på egna hem uppfattas som nästan lika stor som bristen på hyresrätter dvs i 26 av de 33 skånska kommunerna. 18 kommuner, dock inte Malmö, Helsingborg och Kristianstad, uppger brist på bostadsrätter .

Trots nybyggnation av hyresbostäder har på olika platser antalet hyresrätter ändå minskat totalt beroende på stor omvandling av äldre hyresrätter till bostadsrätter.

Kommunernas bedömning av hur många bostäder som påbörjas i nyproduktion 2006 uppgår till knappt 6400 och för 2007 knappt 6900. Det faktiska utfallet brukar vara mellan 20 till 30 % lägre.

13 av Skånes kommuner har riktlinjer för bostadsförsörjningen som antagits av kommunfullmäktige under innevarande mandatperiod. Planering för bostadsförsörjning sker oftast i grupper sammansatta av kommunledning, stadsbyggnadskontor och fastighetskontor.

Samordning mellan kommunerna sker idag på olika sätt inom Samverkan Skåne SydVäst, Skåne Nordost respektive Nordvästra Skånes Samarbetskommitté.

Bostadsmarknaden

Bedömning

Huvudfrågan i bostadsmarknadsenkäten och frågan som röner mest uppmärksamhet är uppgiften om det finns brist, balans eller överskott på bostäder i kommunen.

Kommun	Situationen i januari 2006		
	Totalt	Centralort/innerstad	Övriga kommundelar
Bjuv	brist	brist	brist
Bromölla	balans	brist	balans
Burlöv	brist	brist	brist
Båstad	brist	brist	balans
Eslöv	brist	brist	brist
Helsingborg	brist	brist	balans
Hässleholm	balans	brist	balans
Höganäs	brist	brist	brist
Hörby	balans	brist	balans
Höör	brist	brist	balans
Klippan	balans	balans	balans
Kristianstad	balans	brist	balans
Kävlinge	brist	brist	brist
Landskrona	brist	brist	brist
Lomma	brist	brist	brist
Lund	brist	brist	brist
Malmö	brist	brist	brist
Osby	balans	brist	balans
Perstorp	balans	brist	balans
Simrishamn	brist	brist	brist
Sjöbo	brist	brist	brist
Skurup	brist	brist	brist
Staffanstorps	brist	brist	brist
Svalöv	brist	brist	brist
Svedala	brist	brist	brist
Tomelilla	brist	brist	brist
Trelleborg	brist	brist	brist
Vellinge	brist	brist	brist
Ystad	brist	brist	brist
Åstorp	balans	balans	balans
Ängelholm	brist	brist	brist
Örkelljunga	brist	brist	brist
Östra Göinge	överskott	överskott	överskott

Svaren visar den övergripande bedömningen från de olika kommunerna. Med begreppet "Brist på bostäder" avses att det hela tiden råder en efterfrågan som överstiger utbudet. "Överskott på bostäder" innebär att det ständigt finns fler lediga bostäder eller bostäder till salu än vad som efterfrågas. Frågorna avser bostadssituationen totalt sett i kommunen samt en uppdelning på centralort/innerstaden respektive övriga kommundelar.

Sammantaget är situationen i stort oförändrad i förhållande till förra året. Majoriteten av Skånes kommuner anser sig ha brist på bostäder även om det är en kommun mindre än förra året som anser så. Östra Göinge fortsätter för tredje året i rad att vara den enda kommun som har överskott på bostäder och då i hela kommunen.

En skillnad från förra året är en ökning med två kommuner (Perstorp och Tomelilla), som anger brist på bostäder i centralorten.

Utveckling över åren kan följas i nedanstående tabell:

BME	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Balans i alla delar	12	10	8	8	5	3	2
Balans men brist centralt	0	5	4	2	5	4	6
Brist	7	7	13	17	22	25	24
Överskott	14	11	8	6	1	1	1

Efterfrågan på lägenheter är fortsatt högt i flertalet av kommunerna. Trenden är tydlig mot allt färre kommuner med balans på bostadsmarknaden och en ökad bostadsbrist. Även om årets siffror visar en viss minskad brist totalt sett så ökar bostadsbristen på centralorten.

Efterfrågeutveckling

Kommunernas bedömningar av påtagliga förändringar av bostadsmarknaden 2006-2007 visar för de 24 kommuner som idag anger att de har bostadsbrist följande:

- Bristen hos 7 kommuner kommer att öka.
- Bristen hos 6 kommuner kommer att minska.
- Läget hos övriga kommuner kommer att vara oförändrat.

Samtliga av de sydligaste kustkommunerna med undantag av Vellinge samt 2 av inlandskommunerna i sydvästra Skåne anser att bostadsbristen ökar.

I Lund, Lomma, Helsingborg och i kommuner i deras närhet kommer bostadsbristen dock att minska.

För Skåne i sin helhet visar årets enkät att de sydöstra kommunerna nu tenderar att uppvisa bostadsbrist. Balans helt eller delvis kvarstår i den nordöstra delen.

En följdfråga till kommunerna med bostadsbrist, totalt eller i delar av kommunen, är vilken typ av bostäder som det är brist på. Svartsfördelningen mellan de olika upplåtelseformerna är följande:

Upplåtelseform	Hyresrätt	Bostadsrätt	Egnahem
Antal kommuner	31	18	26

Bland hyresrätt och bostadsrätt efterfrågas i huvudsak lägenheter på 3 rok och för egnahem gäller husstorlekar på mellan 120 -150 kvm.

Efterfrågan på mer än 100 hyresbostäder det närmaste åren finns i storstadskommunerna Malmö, Lund, Helsingborg, Kristianstad och de sydligast kustkommunerna samt Staffanstorp och Ängelholm.

Speciella grupper

Yngre och äldre personer är grupper som uppmärksammas speciellt i bostadsmarknadsenkäten. Brist på bostäder för ungdomar/studenter finns i 25 kommuner och för medelålders/äldre i 26 kommuner.

För närvarande arbetar 19 av Skånes 33 kommuner särskilt mycket med bostadsförsörjning för äldre/funktionshindrade och 9 kommuner med bostadsförsörjning för ungdomar/studenter i huvudsak genom särskild utredning och projektverksamhet.

Särskilda insatser för att underlätta för ungdomar att skaffa egen bostad finns i 11 kommuner och den vanligaste insatsen är att nyproducera små bostäder med rimliga hyror Malmö, Lund, Kristianstad och Hörby. Nämnas kan också Svedalas initiativ att varannan ledig ”etta” ska vid behov gå till ungdomar.

För äldre kan konstateras att i 22 av kommunerna planeras sk seniorbostäder att byggas inom de två närmaste åren med drygt 600 lägenheter företrädesvis inom allmännyttan.

Behovet av särskilt boende för äldre (enligt SoL) uppskattas vara uppfyllt i 22 av kommunerna, inkl de fyra största och ingen utbyggnad behövs de närmaste åren. Uppgiften gäller de närmaste två åren.

Behovet av bostäder för funktionshindrade (enligt SoL eller LSS) visar en något annan bild. 24 av kommunerna anser att behovet är täckt eller kommer att bli täckt de närmaste två åren medan i 8 kommuner anges en brist på bostäder trots planerad utbyggnad. Det sistnämnda gäller i huvudsak Malmö och Lund.

Bostadsbyggande

Färdigställd och förväntad nyproduktion

Skåne svarade 2004 för 13 % av landets totala bostadsbyggande. Tillsammans med Stockholms och Västra Götalands län svarar de tre största länen i landet för 65 % av all nyproduktion.

Antal färdigställda lägenheter i nybyggda hus i Skåne enligt statistik från SCB uppgår 2005 till 4120. Kommunen uppskattade i förra årets enkät antalet påbörjade i nyproduktion till 5392.

En intressant fråga i bostadsmarknadsenkäten är kommunernas uppskattning av den förväntade nyproduktionen de två kommande åren. Med nyproduktion avses alla typer av bostäder inklusive ägarbyggda småhus. I årets enkät förväntar sig kommunerna att 6391 bostäder skall påbörjas 2006 och 6873 bostäder 2007. I bostadsmarknadsenkäten 2005 var motsvarande siffra för 2006 – 6232 bostäder. Noterbart är att 20 av kommunerna anser att med hänsyn till efterfrågan borde det byggas fler bostäder än de angivna siffrorna.

Vad gäller den förväntade nyproduktion ligger knappt hälften av byggandet i de tre största kommunerna Malmö, Lund och Helsingborg för 2006, men procentsatsen minskar till 40 % för 2007.

Om nedgången är tillfällig eller ej får nästa år bostadsmarknadsenkät utvisa men frågan blir viktig att följa ur ett helhetsperspektiv för hela Skåne.

Hinder för bostadsbyggandet

Bland de i enkäten angivna orsakerna till hinder för bostadsbyggande är det fyra faktorer som sedan några år tillbaka anses vara viktigast för 15 till 20 av kommunerna. De fyra faktorerna är brist på detaljplanelagd mark i attraktiva lägen, bristande planberedskap, överklagande av detaljplaner och höga produktionskostnader. Den inbördes ordningen vad avser betydelsen för bostadsbyggandet har varierat över åren. Någon diskussion förs ej om vad som är att betrakta som attraktivt läge.

Länsstyrelsen prioriterar i sin verksamhetsplan för 2005 och 2006 ärenden med direkt påverkan på länets framtida utveckling, såsom infrastruktursutbyggnad och bostadsbyggande. Det senare innebär bl.a. att handläggningstiderna beträffande överklagande av detaljplaner har minskat.

Kommunikationsplaneringen påverkar bostadssituationen i Skåne. Under 2005 har inte något större vägprojekt färdigställts och planerade utbyggnader i Skåne har senarelagts till följd av omfördelning av väganlagen till Västsverige (Trollhättan). Större projekt som är under planering för utbyggnad är sträckan Trelleborg – Vellinge på väg E 6 samt trafikplats Råby vid Lund på väg E 22.

Projektlistor: nybyggnad

För en mer detaljerad information från kommunerna om den förväntade nyproduktionen för de kommande två åren innehåller bostadsmarknadsenkäten även projektlistor. I dessa listor görs en tydlig markering att angivna projekt skall vara påbörjade i betydelsen att tidpunkten skall anges då det egentliga byggnadsarbetet påbörjats. Projekten anges som säkra eller osäkra. Med säkra projekt avses bostäder som med mycket stor sannolikhet kommer att påbörjas det angivna året. Med osäkra projekt avses bostäder som troligtvis kommer att påbörjas det angivna året med hänsyn till planläge, projektering mm. Projektlistorna innehåller även en uppdelning mellan flerbostadshus och småhus. I stort sett ligger den samlade produktionen i Skåne på 7000 bostäder för respektive år varav cirka 4000 finns i flerbostadshus. Fördelningen mellan olika upplåtelseformer är förhållandevis jämn men med viss förskjutning mot en större andel äganderätt under 2007.

Säkerheten i bedömningen hänger ihop med om detaljplanen är klar.

Projektlistor: ombyggnad

Motsvarande listor för ombyggnad visar en koncentration i Malmö, Lund och Kristianstad. Nettotillskottet under perioden 2006-2007 är strax under 500 bostäder för hela Skåne.

Statligt bostadsstöd

Länsstyrelsen har en viktig roll genom sitt uppdrag att administrera de statliga bostadsstöden och får därigenom en överblick över det planerade bostadsbyggandet. Stöden har förflyttat sin tyngdpunkt från generella stöd till alltmer riktade stöd för en viss typ av byggnation. Investeringsbidraget för hyresbostäder och investeringsstimulansen för mindre hyres- och studentbostäder har använts väl av byggare i bostadsbristens Skåne men hyresnivåerna tenderar att vara stigande och kan i princip betraktas som för höga för att enpersonshushåll skall kunna bo i de nyproducerade lägenheterna. Stöden kommer att tidsmässigt förlängas vilket aktualiserar en större bevakning från länsstyrelsens sida av hyresnivåer och inte minst att i dialog med kommunerna i samband med planarbete och exploateringsavtal bevaka produktionskostnader och hyresnivåer.

Trots ökad nyproduktion av hyresrätter minskar antalet hyresrätter på vissa orter till följd av att redan befintliga hyresrätter i det gamla beståndet omvandlas till bostadsrätter. Tendensen är oroväckande och bör bevakas. Av intresse borde även vara att vid nyproduktion genom flyttkedjeanalyser följa vem det är som flyttar in i nyproducerade lägenheter och i vilken grad detta leder till en ökad omflyttning inom eller mellan olika upplåtelseformer och mellan olika kommuner.

Bostadsförsörjning

Riktlinjer

Svaren i årets enkät visar att 13 av Skånes kommuner har riktlinjer för bostadsförsörjningen som antagits av kommunfullmäktige innevarande mandatperiod. Antalet är oförändrat i förhållande till föregående års enkät. Flertalet av kommunerna menar att arbetet med riktlinjer ingår i den kommunomfattande översiktplanen alternativt i fördjupad översiktplan. Av de fyra kommuner som angett att man 2005 inte påbörjat arbetet har i år detta arbete påbörjats i en av kommunerna.

Samordning

En av frågorna i bostadsmarknadsenkäten behandlar samarbete inom den kommunala förvaltningen om planering för bostadsförsörjning. Svaren visar att samarbete sker på olika sätt både formellt och informellt genom arbetsgrupper med tjänstemän, förvaltningschefer och förtroendevalda. Fyra kommuner uppger att samarbete saknas vilket i tre fall sammanfaller med de kommuner som ej påbörjat arbete med bostadsförsörjning.

Det finns samarbete på mellankommunal nivå inom ramen för SSSV vilket står för Samverkan Skåne SydVäst. Det är ett informellt samverkansorgan mellan elva kommuner i sydvästra Skåne. Tillsammans utgör befolkningen i SSSV-kommunerna knappt 50% av Skånes befolkning på cirka 20 % av Skånes yta. Ingående kommuner är Malmö, Lund, Lomma, Burlöv, Kävlinge, Eslöv, Höör, Staffanstorps, Svedala, Vellinge och Trelleborg. Samverkan innebär bland annat informellt informationsutbyte, ett gemensamt planeringsunderlag i form av en sammanställning av kommunernas bostadsplanering som gjordes 2004 samt att det finns en arbetsgrupp för bostadsprognoser. Utvecklingspotential finns för olika typer av bostadsförsörjningsfrågor.

Inom Skåne Nordost finns även ett informellt samarbete som just innevarande år kommer att fokusera på bostäder bla genom att gemensamt arrangera BoDagar 2006. Skåne Nordväst är de 7 kommunerna Bromölla, Hässleholm, Hörby, Kristianstad, Osby, Perstorp och Östra Göinge. Tillsammans utgör befolkningen i Skåne Nordost drygt 16 % av Skånes befolkning. Ytmässigt är denna del 40% av Skåne och Skåne Nordost marknadsför sig gärna naturinriktad och visar upp attraktivt boende i anslutning till natur. Ett exempel är en konferens i Hässleholm under temat Bo i naturen som kommer att hållas i september 2006. Konferensen syftar till att utveckla naturnära boende och bostadsbyggande i stad och på landsbygd.

NOSAM Nordvästra Skånes Samarbetskommitté är det tredje exemplet på mellankommunal samordning och avser kommunerna Bjuv, Båstad, Helsingborg, Höganäs, Klippan, Landskrona, Svalöv, Åstorp, Ängelholm och Örkelljunga. I

bostadsfrågor har ett samarbete skett genom arbete med sammanställningar som Arkitekturprogram, Skånska småhus samt Goda boendemiljöer.

Motsvarande mellankommunala samarbete i Sydöstra Skåne med dess 5 kommuner finns idag inte.

Det är angeläget att det i kommunernas arbete med planering av bostadsförsörjning sker ett samråd mellan kommunerna då bostadsmarknaden i sig inte har några gränser som sammanfaller med kommungränserna.

Råd, information och underlag

Under 2005 har Länsstyrelsen i Skåne län genom bl.a. kommunbesök och handläggning av kommunala planer på olika sätt deltagit vid kommunernas planering av bostadsförsörjning.

För närvarande pågår tre projekt i Länsstyrelsens regi som har betydelse för bostadsförsörjningen i Skåne. Nedan följer en kort beskrivning av de tre projekten:

Utveckling av länets översiktsplaner

Projektet syftar till att utveckla dialogen mellan stat och kommuner kring översiktsplanen och dess roll som ett samlat politiskt ställningstagande för den framtida utvecklingen av kommunen.

Goda bebyggda miljöer i Skåne

Med detta projekt vill länsstyrelsen inleda ett offentligt samtal om kvaliteter i byggandet i Skåne. Projektet skall beskriva, visualisera och inspirera till goda bebyggda miljöer. Arbetet skall ske i dialogform bland annat genom workshops och seminarier.

Att handla rätt

Syftet med projektet är att analysera och beskriva konsekvenserna av en utbyggd handel i Skåne och att skapa samsyn mellan politiker, näringsliv och myndigheter kring lokalisering av större handelsanläggningar.

