Skåne som bostadsmarknad för studenter och unga

REGION SKÅNE

Skåne som bostadsmarknad för studenter och unga

Detta TemaPM är framtaget av Strukturbild för Skåne och presenterar kunskap och analyser om hur den skånska bostadsmarknaden ser ut för studenter och unga vuxna. Det ska också ge inspiration till hur det är möjligt att arbeta med bostadsfrågor med fokus på dessa båda grupper.

Skriften vänder sig i första hand till de som arbetar med samhällsplanering och bostadsfrågor i Skånes kommuner, men även till politiker och övriga tjänstemän som är intresserade av att titta närmare på bostadsmarknaden för studenter och unga.

Uppdragsgivare:
Therese Andersson, Strukturbild för Skåne,
Avdelning regional utveckling, Region Skåne

Underlag till rapporten: Tyréns AB,
Sofia Öreberg, Robin Svensén,
Katarina Majer, Johanna Hellsten.

Textbearbetning: Inger Sellers,
Moa Åhnberg, Jasmine Kitzing,
Region Skåne.

Foto: Strukturbild för Skåne
om inget annat anges

Layout: DorisFinal
på uppdrag av The Fan Club

Tryck: Tryckfolket

Upplaga: 2000 ex

Utgiven av: Region Skåne,
Avdelning regional utveckling 2015

www.skane.se/strukturbild

DET ÖPPNA SKÅNE 2030

skane2030.se

Innehållsförteckning

Arbetet med de fysiska strukturerna i Skåne 3

Bostadsmarknaden för unga vuxna och studenter
– varför är den viktig för den regionala utvecklingen? 5

Utmaningar inför framtiden 9

Vad är en bostadsmarknad? 13

Tillväxt och regional utveckling
– hur kan bostadsmarknaden påverka? 19

Skåne, den skånska befolkningen och
bostadsmarknaden som ska försörja den..... 23

Skånes unga vuxna och deras situation
på bostadsmarknaden 29

Skånes studenter och deras boendeförhållanden 35

Planeringsinspiration för en bostadsmarknad
med aktiva aktörer..... 43

Källor, figurer och kartor 56

Arbetet med de fysiska strukturerna i Skåne

Syftet med detta TemaPM är att ge en kunskapsbas om bostadsmarknaden för studenter och unga vuxna, visa hur en obalans på bostadsmarknaden för denna grupp påverkar rörligheten på arbetsmarknaden och därmed den regionala utvecklingen samt ge inspiration till möjligheterna att arbeta konkret med bostadsfrågor med fokus på unga vuxna och studenter.

SKÅNES REGIONALA UTVECKLINGSSTRATEGI – DET ÖPPNA SKÅNE 2030

Region Skåne har enligt lagen om regionalt utvecklingsansvar ett permanent uppdrag från staten att samordna de regionala utvecklingsfrågorna och leda arbetet med att ta fram den regionala utvecklinsstrategin. I juni 2014 antogs en ny regional utvecklingsstrategi, Det öppna Skåne 2030. Det är målbilden om ett Skåne som välkomnar pluralism, fler människor, nya idéer och som kännetecknas av hög tolerans och stor delaktighet i gemensamma samhällsfrågor. Det öppna Skåne är både ett öppet landskap och ett urbant samhälle. Det öppna Skåne bryter nationella gränser och är en naturlig del i Öresundsregionen.

I den regionala utvecklingsstrategin har fem ställningstaganden pekats ut som behöver vidareutvecklas för att Skåne ska förverkliga målbilden: Skåne ska erbjuda framtidstro och livskvalitet, bli en stark hållbar tillväxtmotor, dra nytta av sin flerkärniga ortsstruktur, utveckla morgondagens välfärdstjänster samt bli globalt attraktiv. För varje ställningstagande finns ett antal delstrategier samt några mål. Detta TemaPM förhåller sig till flera av dessa ställningstaganden och delstrategier. Ett av dessa ställningstaganden är att Skåne ska bli en stark hållbar tillväxtmotor och för att kunna uppnå detta är en av strategierna att det behöver byggas en stark utbildningsregion. Ett annat ställningstagande är att Skåne ska dra nytta av sin flerkärniga ortsstruktur och en strategi är då att möjligheten att kunna bo och verka i hela Skåne utvecklas. Målet är att Skånes kommuner ska ha en positiv befolkningstillväxt och att 6 000 bostäder ska byggas per år, med en allsidig sammansättning vad gäller upplåtelseformer, storlek och hustyper, för att matcha en årlig befolkningstillväxt på en procent.

STRUKTURBILD FÖR SKÅNE

Strukturbild för Skåne är ett initiativ för fysisk planering med den regionala skalan i fokus och är en del av det regionala utvecklingsarbetet i Skåne. Arbetet genomförs av Region Skåne och Skånes 33 kommuner tillsammans. Syftet är att koppla samman det regionala utvecklingsarbetet med kommunernas översiktsplanering. Strukturbild för Skåne är en arena för dialog kring utmaningen om ett utvecklat regionalt perspektiv på den fysiska planeringen. Genom en aktiv dialog har det inom Strukturbild för Skåne tagits fram ett gemensamt kunskapsunderlag kring regionens fysiska strukturer. År 2013 antogs strategier för Det flerkärniga Skåne som bygger på fem strategiområden som syftar till att uppnå ett hållbart Skåne med den fysiska planeringen som verktyg.

De fem strategierna är:

- Satsa på Skånes tillväxtmotorer och regionala kärnor och utveckla den flerkärniga ortstrukturen
- Stärka tillgängligheten och binda samman Skåne
- Växa effektivt med en balanserad och hållbar markanvändning
- Skapa socialt hållbara, attraktiva orter och miljöer som erbjuder hög livskvalitet
- Stärka Skånes relation inom Öresundsregionen, södra Sverige och södra Östersjön

Detta TemaPM förhåller sig särskilt till strategin Skapa socialt hållbara attraktiva orter och miljöer som erbjuder hög livskvalitet. Genom att skapa integrerade stadsmiljöer med blandade bostadsbestånd, attraktiva mötesplatser och ett rikt kulturutbud, samt tillgängliga natur- och rekreationsområden skapas förutsättningar för såväl attraktivitet och tillväxt som social hållbarhet.

SKÅNSKT BOSTADSNÄTVERK

Under 2014 initierade Region Skåne, Länsstyrelsen i Skåne och Kommunförbundet Skåne bildandet av ett Skånskt bostadsnätverk. Avsikten med nätverket är att det ska fungera som en arena för samverkan och kunskapsuppbyggnad och en samlande kraft för att öka bostadsbyggandet i Skåne. Ett Skånskt bostadsforum arrangerades den 28 november som ett startskott för nätverkets bildande samt för att få fram deltagarnas perspektiv på problemen för att komma fram till konkreta åtgärder. Problembilden är känd, Skånes befolkning ökar, men bostadsbyggandet ökar inte i samma takt och detta kan resultera i ett växande gap mellan invånarnas behov av bostäder och utbudet på bostadsmarknaden. Genom skapandet av Skånskt bostadsnätverk kan krafterna samordnas och fokus läggas på lösningar.

Bostadsmarknaden för unga vuxna och studenter

– varför är den viktig för den regionala utvecklingen?

Bostadsmarknaden för unga vuxna och studenter

– varför är den viktig för den regionala utvecklingen?

Skåne har de senaste tio åren haft en ökande befolkning och mellan år 2003 och 2013 har antalet skåningar ökat från cirka 1 153 000 till cirka 1 274 000 personer. Samtidigt är det känt att det inte byggs bostäder i samma takt som befolkningen ökar. Mellan 2000–2013 ökade den skånska befolkningen med 120 000 personer men det byggdes 45 000 nya bostäder. I flera av Skånes kommuner gör detta att det finns en brist på bostäder. Vilka blir ”bara” effekterna av att bostadsmarknaden inte utvecklas i samma takt som invånarna blir fler och vad spelar det för roll för utvecklingen på kommunal och regional nivå?

Flertalet studier pekar på att en brist på bostäder kan hämma en regions utveckling, bland annat OECD:s Territorial Reviews Skåne 2012. Inom projektet TITA, som hade som utgångspunkt att studera möjliga regionala effekter av en etablering av forskningsanläggningarna ESS/MAX IV, är en av slutsatserna att ”bostadsmarknaden behöver bli mer effektiv och flexibel för att Skåne ska vara konkurrenskraftigt.” Anledningen till detta är att om det är lätt att få en bostad kan rörligheten på arbetsmarknaden öka, eftersom det då blir möjligt att söka arbete inom ett större område eller omland. Om det däremot är ett problem att byta bostad blir även arbetsmarknaden mindre flexibel, vilket påverkar tillväxten negativt.

”Att säkerställa tillgången till bostäder och att skapa en icke-segregerad bostadsmarknad är en nödvändig förutsättning om Skåne vill attrahera och behålla internationell arbetskraft med bred kompetens.”

ur Skånes styrkor och utmaningar – Sammanfattning av OECD Territorial Reviews Region Skåne 2012

Forskningen visar också på att en minskad befolkning kan få en regional ekonomisk effekt. På senare tid har det exempelvis uppmärksammats att studenter tackar nej till studieplatser, och att arbetstagare tackar nej till arbetstillfällen för att de inte kan hitta en bostad. På längre sikt skulle följaktligen dåliga möjligheter till att få ett boende kunna leda till att färre människor väljer att flytta till Skåne. Det tycks finnas ett dubbelriktat samband mellan bostad och arbete. Utan fungerande bostadsmarknad har arbetsmarknaden svårt att dra till sig rätt arbetskraft och utan en attraktiv arbetsmarknad sjunker efterfrågan på bostäder.

”Vi behöver fler som läser på universitet. Idag vidareutbildar bara 40 procent av svenskarna sig. Den stora impacten på samhällets konkurrenskraft bygger på att många människor har möjlighet att ta till sig högre utbildning. Många duktiga studenter släpper sin plats om de inte får någonstans att bo.”

Lunds universitets rektor Per Eriksson 2013, ur Hyresgästföreningens Hem och Hyra

Samtidigt är den skånska bostadsmarknaden inte homogen, utan kan se mycket olika ut beroende på vilken målgrupp som står i fokus. Till exempel har en ung person som vill flytta hemifrån inte samma preferenser eller möjligheter som ett par som är på väg att bilda familj eller någon som är på väg att avsluta sin yrkeskarriär. Därför kan det, på ett generellt plan, vara svårt att uttala sig om vilken typ av brist den skånska bostadsmarknaden står inför, utan att först fördjupa kunskapen kring de olika målgrupper som finns.

Unga vuxna och studenter är en viktig målgrupp

I detta TemaPM ligger fokus på att analysera och resonera kring Skånes bostadsmarknad för studerande och unga vuxna. Många av Skånes invånare är unga, år 2013 var cirka 30 procent under 25 år. Dessutom finns det i Skåne inte mindre än fyra större högskolor och universitet: Malmö högskola, SLU Alnarp, Lunds universitet med Campus Helsingborg och Lunds tekniska högskola samt högskolan i Kristianstad. Enligt statistik från lärosätena är 90 000 studenter inskrivna vid universitet eller högskola i Skåne. Även om en del av dessa studerar på distans finns majoriteten på plats i Skåne.

Gruppen unga vuxna och studenter bidrar till att orter upplevs som attraktiva och livskraftiga, genom att de ofta är med och skapar ett aktivt stadsliv och ett varierat kulturutbud. Attraktivitet bidrar sedan i sin tur till att fler företag och människor vill etablera sig och bosätta sig på en plats, och detta gör att utbudet ökar både för arbetsgivare och för arbetstagare vilket leder till utveckling. Generellt sett har unga sämre möjligheter att efterfråga ägda bostäder, och för dem är det därför extra viktigt med en varierad bostadsmarknad. Detta sammantaget gör att det är en angelägen grupp att studera.

Det är främst i de större orterna, i Skånes tillväxtmotorer och regionala kärnor, som det både finns högst efterfrågan på bostäder från unga och studerande och tydligt uttalade problem med bostadsbrist. Skånes flerkärniga ortstruktur, med en hög pendling och interaktivitet, gör att det finns en möjlighet att möta utmaningen att få en fungerande bostadsmarknad för unga vuxna och studerande i flera orter än de regionala kärnorna och tillväxtmotorerna. Men det kräver att fler kommuner arbetar aktivt för att skapa ett bostadsbestånd som kan möta flera olika behov. År 2012 angav till exempel 28 av de 33 skånska kommunerna att det inte fanns ett tillräckligt stort utbud av hyresrätter. Ett balanserat bostadsutbud tillsammans med andra funktioner som exempelvis tillgång till arbete, offentlig service eller kulturutbud bidrar till såväl den lokala som den regionala utvecklingen.

FAKTA

VILKA ÄR DE UNGA VUXNA OCH STUDERANDE I SKÅNE?

- Unga vuxna definieras som personer i åldern 18 till 25 år. Studenter definieras som personer som deltar i högskolestudier och är inskrivna på högskola eller universitet. Unga vuxna kan samtidigt vara studenter, men också förvärvsarbetande eller arbetslösa. Många studenter kan räknas in i samma statistik som unga vuxna, eftersom de är mellan 18 och 25 år, men studenter inkluderar även dem över 25 år.
- 2013 var ca 120 500 personer i Skåne mellan 18 och 24 år gamla, enligt siffror från SCB
- I Skåne var den genomsnittliga bruttoförvärvsinkomsten för unga vuxna (20–25 år) 108 000 kronor per år 2012. Detta motsvarar 9 000 kronor per månad. Medianinkomsten var 74 000 kronor per år, vilket motsvarar drygt 6 000 kronor per månad. Av de unga vuxna hade 18 procent ingen inkomst alls. I dessa inkomster är dock inte studielån och studiebidrag samt andra bidrag inkluderade. Även medräknat dessa är betalningsförmågan för unga vuxna generellt mycket låg

Utmaningar inför framtiden

Utmaningar inför framtiden

Skåne står inför en rad utmaningar knutna till framtida befolkningsutveckling och bostadsbyggande. En särskilt utsatt grupp i detta sammanhang är de unga vuxna och studenterna. Bostadsmarknaden för denna grupp är en del av Skånes bostadsmarknad, men den har också speciella förutsättningar. Många har till exempel begränsade ekonomiska möjligheter att efterfråga de bostäder som kan erbjudas. Trots att nyproduktionen egentligen har en ganska liten effekt på det totala bostadsbeståndet, är det oftast där uppmärksamheten ligger och debatten fokuseras på. Byggandet av nya bostäder har däremot dynamiska effekter som är betydelsefulla genom att det ökar rörligheten på bostadsmarknaden och därmed också på arbetsmarknaden.

BOSTADSBRIST ÄR ETT PROBLEM FÖR SKÅNES UTVECKLING, MEN DRABBAR UNGA SÄRSKILT HÅRT

Bostadsbyggandet i Skåne matchar inte befolkningsökningen. Under en rad år har det byggts för få bostäder i Skåne i förhållande till den ökande befolkningen. Denna obalans på bostadsmarknaden kan hindra regionens totala tillväxt och utveckling. Utan fungerande bostadsmarknad har arbetsmarknaden svårt att dra till sig rätt arbetskraft och utan en attraktiv arbetsmarknad sjunker efterfrågan på bostäder.

Bristen på bostäder drabbar främst grupper med svag förankring på bostadsmarknaden och/eller svag ekonomi, såsom unga vuxna och studenter. Bristen på bostäder kan också påverka boendetätheten, alltså skapa en ökad trångboddhet. Om det inte finns ett tillräckligt utbud av bostäder som unga har ekonomiska möjligheter att efterfråga och som motsvarar deras preferenser finns det risk att de inte kommer att vilja stanna kvar i Skåne exempelvis efter avslutade studier. Frågan är om arbetsmarknaden i Skåne är tillräckligt stark och attraktiv för att locka studenter och unga vuxna, när det samtidigt inte finns ett tillräckligt utbud av bostäder för dem, utan de måste stå ut med trångboddhet och höga boendekostnader.

ÖKAD URBANISERING GER KONSEKVENSER

Urbaniseringstrenden är starkare hos gruppen unga vuxna än för befolkningen i Skåne generellt. Det gör att de flesta skånska kommuner på sikt troligtvis kommer att minska sin befolkningsandel av unga vuxna. Det är bara i de största kommunerna som andelen unga ökar. Både för de kommuner som har en minskande andel unga vuxna och för de kommuner där gruppen unga vuxna ökar kan det ge konsekvenser som kan vara svåra att hantera. Minskat antal unga kan i förlängningen ge lokal arbetskraftsbrist, bristande skatteunderlag och minskat underlag för service. Färre unga kan också leda till en negativ spiral av minskad attraktivitet. Ökat antal unga med låg betalningsförmåga kan ge ett ökat tryck på en redan ansträngd bostadsmarknad. Något som i förlängningen också blir en regional utmaning.

STUDENTER HAR SPECIELLA FÖRUTSÄTTNINGAR

Studenter har en speciell boendesituation. För en student är det inte ovanligt att behöva flytta till en ny ort med kort varsel för att kunna gå på önskad utbildning. Det betyder att behovet av bostäder på en bostadsmarknad med många studenter är större under vissa perioder, som till exempel vid terminsstart. Med en perfekt matchning av antalet bostäder tillgängliga vid terminsstart och antalet studenter skulle det sannolikt uppstå vakanser under andra delar av året. Detta gör studentbostadsmarknaden väldigt speciell.

Bostadsbrist på en studentort skapar osäkerhet, köer och trångboddhet. Risken är också att den leder till andra negativa konsekvenser som till exempel för höga andrahandshyror, lång pendlingstid och att studenter tvingas bo kvar hos föräldrarna eller väljer bort studier.

EN GRUPP I STÄNDIG FÖRÄNDRING

Unga vuxna är som grupp idag mycket stor, men med stor sannolikhet kommer den att minska i framtiden. Att bygga bostäder riktat till unga vuxna är därför inte alltid att tänka hållbart och långsiktigt. I synnerhet inte när ungas mest efterfrågade bostadstadsstorlek, enrumslägenheter, i ganska liten grad efterfrågas av andra grupper. Däremot kan det befintliga bostadsbeståndet utnyttjas effektivare om unga vuxna i högre utsträckning uppmuntras att välja okonventionella boendeformer och hushållsammansättningar. Det kan snarare ses som ett effektivt användande av det befintliga bostadsbeståndet för att hantera en demografisk och bostadsbehovsmässig puckel.

En utmaning är också att både unga och studenter inte alltid folkbokför sig där de faktiskt bor. Den offentliga statistiken kan ju endast redovisa folkbokförda personer och sannolikt bor det alltså exempelvis fler studenter i Skåne än de siffror som redovisas. Detta gör bostadsbehovet svårbedömt. Uppgifterna om var studenter bor och var de studerar visar vanligtvis inte de studenter som bor inackorderade, hyr i andra hand, tillfälligtvis bor med en kompis eller partner. De med osäkert boende fortsätter ofta att vara skrivna på föräldrarnas adress.

UNGA VUXNA OCH STUDENTER ÄR LIKA MEN ÄNDÅ INTE

Det är viktigt att vara medveten om skillnaderna i grupperna unga vuxna och studenter för att förstå hur en fungerande bostadsmarknad ska kunna skapas för dem. Gemensamt är att de generellt har sämre ekonomiska förutsättningar än andra grupper på bostadsmarknaden.

Det är också centralt att se studenter och unga som en heterogen grupp med många olika förutsättningar och önskemål. Bilden av hur denna grupp ser ut tenderar ofta att förenklas. Trots olikheterna inom gruppen är det dock viktigt att lyfta den eftersom befolkningssegmentet generellt befinner sig i en utsatt situation vad gäller boende och bostadssökande.

BOSTADEN ÄR EN RÄTTIGHET OCH SAMTIDIGT EN HANDELSVARA

Få varor innefattar så många möjligheter, begränsningar, innebörder och värden som en bostad. I Sverige finns en grundlagsstadgad rätt till bostad, men det förblir odefinierat om denna rätt ska täcka behov, krav eller preferenser. Det förefaller i alla fall finnas en angelägenhet om att lösa den upplevda bostadsbristen, och en uppfattning om att det är ett

mål i sig. Unga vuxna och studenter borde ha möjlighet att välja att bo i den stad de vill och betala ett rimligt pris för sin bostad, eftersom det utgör en beståndsdel av ett gott liv.

Samtidigt är det i allra högsta grad motiverat att diskutera bostadsbyggandet och närvaron av unga ur ett ekonomiskt perspektiv. Målet en god bostadsförsörjning uppnås snabbare om inblandade aktörer förstår varför vissa grupper inte kan signalera sina behov genom sin köpkraft. Utmaningen ligger i att ge tyngd till argumenten för bostaden som rättighet och samtidigt öka förståelsen för bostadsmarknadens aktörer och deras förutsättningar.

HYRESRÄTTERNA BEHÖVS PÅ EN FUNGERANDE BOSTADSMARKNAD

För att bostadsmarknaden ska fungera behövs en balanserad tillgång på hyresrätter. Det är oftast den upplåtelseform som är det dominerande bostadsalternativet för ekonomiskt svaga grupper. Men hyresrätten skapar också rörlighet. Den ökade effektiviteten som rörlighet på bostads- och arbetsmarknaden kan ge upphov till är mer värdefull än en regelrätt arbetskraftsinflyttning. Rörlighet ger möjlighet till effektiv matchning inom arbetsmarknaden och exempelvis behöver näringslivsstrukturella förändringar därmed inte få långsiktiga konsekvenser.

Skånes kommuner framhåller i flera undersökningar att det är just hyresrätter som det är brist på. Med en ökad brist på hyresrätter och ett bostadsunderskott i Skånes städer kan bostadsbristens ekonomiska konsekvenser via minskad rörlighet ha konsekvenser som vida överstiger effekten av minskad inflyttning. Det saknas i dagsläget tillräcklig forskning kring vad en brist på bostäder i realitet ger för ekonomiska följverkningar och det skulle behövas mer djupgående analyser och långsiktiga jämförelser av tillgänglig statistik kring hur det påverkar inflyttningen till en region. Resultaten från de utredningar som genomförts visar stora skillnader i hur stor effekten är.

RISK MED RIKTAT BOSTADSBYGGANDE

Generellt sett är det ganska självklart att studenter har särskilda behov på bostadsmarknaden. De är ofta ekonomiskt svaga, behöver bostäder med kort varsel, är debutanter på bostadsmarknaden, bor helst centralt eller med tillgång till god kollektivtrafik och har inte så höga krav på standard. Där studenterna är många behövs alltså ett riktat utbud till dem – studentbostäder. Men alla studenter faller inte in i ovanstående beskrivning och studietiden tar en gång slut. Då behövs en vanlig bostad på den ordinarie bostadsmarknaden om studenten ska välja att bo kvar.

PLANERING OCH BYGGANDE TAR TID

Den demografiska kompositionen befinner sig under ständig förändring, samtidigt som bostaden är en mycket statisk vara. Bostaden står där den står och tar tid att bygga. Det kan därför vara svårt att se till att utbud och efterfrågan matchas perfekt. Planering för bostadsbyggande bygger på mer långsiktiga avvägningar som är väldigt viktiga men som kan vara svåra att göra.

Processen av planering och byggande ser annorlunda ut beroende på vilken typ av investering en aktör gör. Det finns aktörer som både bygger och förvaltar bostäder och som då har ett långsiktigt perspektiv som genomsyrar processen. Det finns andra aktörer som bygger för att sälja. Unga som grupp efterfrågar ofta mindre bostäder i centrala lägen i staden, men det finns också andra grupper som konkurrerar om dessa lägen. Markens begränsning och användningen av den disponibla marken framstår som tydliga utmaningar i bostadsbyggandet inte bara när det gäller unga vuxna och studenter. Olika delar av Skåne har olika aktörer, typ av efterfrågan och tillgång till mark.

DIALOG MELLAN BOSTADSMARKNADENS AKTÖRER BEHÖVS

Bostadsmarknaden är komplex och det finns det flera hinder som motverkar en snabbare takt för bostadsbyggandet. Olika aktörer lyfter olika faktorer som avgörande, som exempelvis krångliga planbestämmelser, osäkerhet om infrastruktur eller ekonomiska förutsättningar. Ansvaret för frågorna ligger också det på flera nivåer och berör både privata och offentliga aktörer. Frågan om hur ett ökat bostadsbyggande ska komma till stånd är mångbottnad och det är många olika parter som behöver delta i diskussionen och utvecklingsarbetet. Alla behöver se hur den egna delen hör samman med och påverkar helheten.

Vad är en bostadsmarknad?

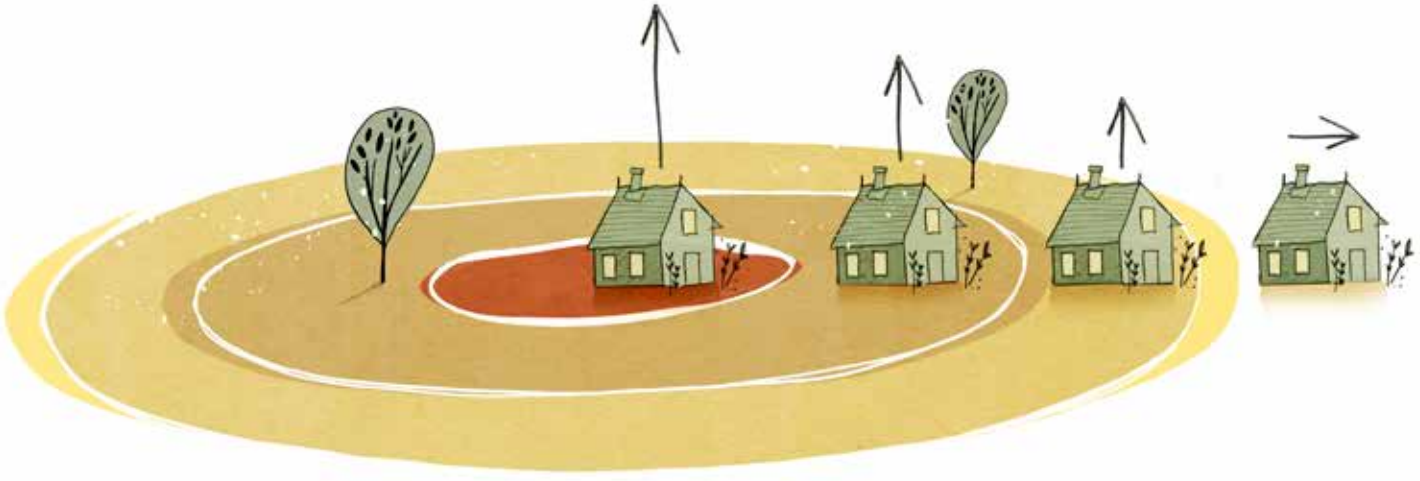
Vad är en bostadsmarknad?

Vad är egentligen en bostadsmarknad och när kan den anses vara i balans eller fungera? Eftersom det finns flera olika målgrupper med specifika behov och preferenser är det svårt att prata om en homogen bostadsmarknad som tillgodoser alla invånare och potentiella inflyttares önskemål. Istället måste den studeras och definieras utifrån olika synvinklar och utgångspunkter.

En bostad är inte vilken vara som helst

En bostadsmarknad kan beskrivas som en marknad på vilken bostäder byter ägare. Den skiljer sig dock från marknaden för andra varor, eftersom bostäder snarare kan beskrivas som en varukorg än en enskild vara. Människor väljer bostad utifrån en mängd parametrar som storlek, standard, funktion, pris och geografiskt läge.

Ett sätt att beskriva hur en bostadsmarknad ser ut och fungerar är att tänka att den utgår från någon typ av kvalitet som finns på en geografisk plats. Kvaliteten kan bestå av exempelvis utbudet av arbetsplatser, tillgänglighet, nöjen och kultur eller samhällsservice. Det kan också vara en plats med stark identitet, en vacker miljö eller ett område med hög social status. Kvaliteten skapar attraktivitet och människor vill bosätta sig i dess närhet. På så vis bildas olika bostadsmarknader beroende på vilka resurser, behov och preferenser som den som söker bostad har. Enligt denna logik blir de bostäder som ligger närmast den kvalitet som efterfrågas de dyraste, och priset faller sedan allt eftersom avståndet ökar. Översatt på hyresrätter betyder detta att bostadsköerna blir längre närmare den aktuella kvaliteten och kortare längre ifrån.

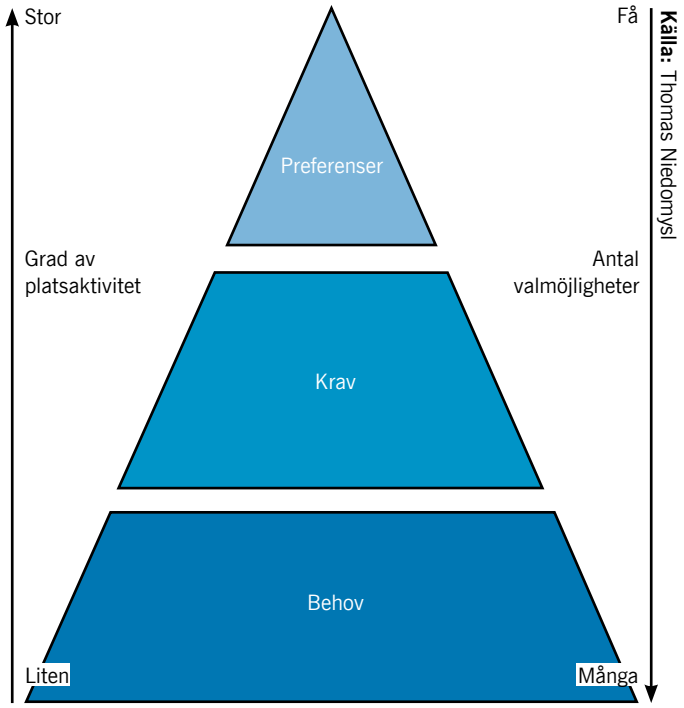


Figur 1: En bostadsmarknad skapas kring en samlad kvalitet, som människor vill bo nära.
Kvaliteterna skapar centrum i bostadsmarknaden där bostadspriserna är högst. (Efter Tyréns 2014)

Resonemanget visar på hur olika bostadsmarknader kan bildas för olika målgrupper. Det är dock en förenkling och i verkligheten kan det vara flera olika kvaliteter som tillsammans skapar en attraktivitet.

I Sverige finns en stark urbaniseringstrend som till stor del beror på det större utbudet av bostäder och arbetstillfällen som finns i större regioner och kommuner. Detta gör att det blir både möjligt, men i vissa fall även nödvändigt, att flytta dit. Fler människor flyttar till regioner där sysselsättningen ökar och färre flyttar till regioner där sysselsättningen minskar, och alltså är urbaniseringen en självförstärkande process.

Figur 2: Hierarkisk modell där behov är viktigare än krav som i sin tur är viktigare än preferenser.



Preferenser – Faktorer som kan betraktas som ”det där lilla extra”

Krav – Mer eller mindre icke förhandlingsbara faktorer som måste uppnås för att en viss plats ska väljas

Behov – Basbehov såsom att ha en säker bostad

Det är inte möjligt att alla ska få exakt den bostad de efterfrågar. Däremot är det viktigt att bostadsaktörer tar med människors önskemål när de mer grundläggande behoven ska fyllas. Ibland går det att få med en aspekt i boendet som värderas högt, utan att det för den skull begränsar möjligheten att fylla de mer generella behoven.

FAKTA

BOSTADSTYPER OCH UPPLÅTELSEFORMER

I Sverige bor vi vanligtvis i olika former av småhus eller i lägenheter i flerbostadshus. Dessa kan i sin tur finnas med olika upplåtelseformer: äganderätt, bostadsrätt eller hyresrätt. Den stora majoriteten av bostäder i Skåne kan sorteras in under dessa bostadstyper och upplåtelseformer. Ytterligare alternativ börjar komplettera bostadsmarknaden som svar på förändrad efterfrågan och de nya möjligheter som förändringar i lagstiftning ger.

Boendeform beskriver vilken typ av bostadhus det handlar om, vanligtvis med indelningen i småhus eller flerbostadshus. Till småhus hör fristående villor, radhus, kedjehus och parhus. Flerbostadshus är bostadshus med minst två våningar och minst tre bostadslägenheter, där lägenheter ligger ovanpå varandra.

Upplåtelseform beskriver det sätt som en boende har rättigheter till och betalar för sin bostad. I Sverige finns upplåtelseformerna hyresrätt, bostadsrätt och äganderätt, samt en mindre del kooperativ hyresrätt.

- Hyresrätt innebär att en hyresgäst hyr en lägenhet av en hyresvärd. Värden äger en eller flera fastigheter med lägenheter. En hyresgäst kan också hyra någon annans privata bostad. Det kan gälla ett rum, en lägenhet i flerbostadshus eller ett friliggande hus oavsett upplåtelseform. Hyresgästen har då inte samma besittningsskydd.
- Bostadsrätt innebär att den boende är medlem i en bostadsrättsförening. Bostadsrättsföreningen äger en fastighet med lägenheter som varje medlem har varsin lägenhet i. Bostadsrätten innefattar dels en nyttjanderätt till lägenheten, dels en andelsrätt i föreningen. En bostadsrätt kan normalt sett säljas på den öppna bostadsmarknaden, men köparen måste godkännas av föreningen.
- Kooperativ hyresrätt innebär att en förening äger, eller hyr, en fastighet och enskilda föreningsmedlemmar hyr sina lägenheter av föreningen. Vid inflyttning betalar hyresgästen en deposition till föreningen, vilken återfås när hyresgästen flyttar därifrån. Till skillnad mot bostadsrätter kan hyresgästerna inte sälja sin lägenhet, utan den lämnas tillbaka till föreningen vid flytt.
- Äganderätt, egnahem och ägarlägenheter, innebär att den boende själv äger sin bostad. Det är den vanligaste formen av boende i småhus. Egnahem, som småhus som ägs även kallas, köps och säljs på den öppna bostadsmarknaden. Sedan år 2009 är det även möjligt att bygga nya flerbostadshus med ägarlägenheter eller att bygga om byggnader som inte är bostadshus till ägarlägenheter. Denna boendeform innebär att man äger sin egen lägenhet, inte bara rätten att använda bostaden. Det innebär att man till exempel kan sälja, pantsätta eller utan tillstånd hyra ut sin bostad. En ägarlägenhet har alltid del i en samfällighet, som omfattar yttertak, fasader, trapphus, förråd och andra gemensamma anordningar. Ägarna till lägenheterna är medlemmar i en samfällighetsförening, som ska sköta de gemensamma delarna.

En fullt fungerande bostadsmarknad – är det möjligt?

På en fungerande marknad möter utbud efterfrågan genom att öka eller minska och anpassas till det som efterfrågas. Översatt på en bostadsmarknad skulle det betyda att fler bostäder byggs där människor vill bo. Detta är dock inte något som är möjligt i realiteten. Exempelvis är tillgången på mark en begränsande faktor, eftersom det finns en gräns för hur många bostäder som ryms på en given plats. De mest attraktiva bostadslägena är ofta i stort sett maximalt exploaterade, och i dessa är utbudet på bostäder därför konstant. Om inte utbudet kan anpassas kommer istället priset variera med efterfrågan, med ökade priser som följd.

Bostadsmarknaden kan ur en nationalekonomisk utgångspunkt aldrig fungera perfekt. För god markhushållning och effektiv användning av befintligt bostadsbestånd är det inte heller önskvärt att bostadsmarknadens utbud och efterfrågan helt är i balans, eftersom det exempelvis skulle betyda att intresset för mindre attraktiva lägen minskar, med risk för oanvända bostäder. Ett begränsat bostadsutbud, vilket kan upplevas som en bostadsbrist, kan faktiskt bidra till att det befintliga bostadsbeståndet används effektivt. I ett samhällsperspektiv är det avgörande med en helhetssyn över vad som byggs var, och för den kommunala nivån är det viktigt att strategiskt arbeta med kommunens bostadsbestånd.

Kan en bostadsmarknad vara i balans?

Ett sätt att beskriva en bostadsmarknad som inte fungerar är att säga att den är i obalans. Begreppet obalans på bostadsmarknaden kan handla om en mängd olika aspekter och det är viktigt att resonera kring vilken typ av balans som kan anses rimlig att eftersträva. I Skåne produceras inte nya bostäder i en takt som matchar befolkningsökningen, men det går inte att bygga bort en bostadsbrist om det inte finns tillräcklig kunskap om vilket problem det är som ska lösas.

Det finns flera olika utgångspunkter för diskussionen. Det kan handla om att ha en jämvikt mellan utbud och efterfrågan på en regional nivå, att det totalt sett finns ”rätt” antal bostäder i Skåne. Ett annat fokus är att studera vilken typ av bostäder som finns i beståndet och hur de matchar den efterfrågan och det behovs som finns. Vilken målgrupp är det som har möjlighet att hitta en bostad? Var finns de tillgängliga bostäderna? Står exempelvis lägenheter tomma på en plats samtidigt som trycket är väldigt högt på en annan plats inom samma regionala geografi?

Det är nödvändigt att se till alla dessa aspekter samtidigt, annars finns en risk att fokus läggs på att skapa en balans på bostadsmarknaden som egentligen inte är relevant för de som faktiskt söker en bostad.

FÖRDJUPNING

BALANS AV BILLIGA BOSTÄDER I SKÅNE?

På den regionala nivån finns sammantaget en relativt stor mängd billiga bostäder i Skåne. Enligt beräkningar gjorda av Tyréns finns det omkring 135 000 bostäder i Skåne som kostar upp till 4 000 kronor per månad.

Samtidigt finns det totalt cirka 283 000 personer, över 20 år, som tjänar mindre än 140 000 kronor per år och som därmed kan tänkas klara en maximal boendekostnad på 3 000–4 000 kronor per månad. Med en boendetäthet på 2,1 personer per bostad, motsvarande Sveriges och Skånes snitt, skulle dessa relativt billiga bostäder räcka till människorna i de ekonomiskt svaga grupperna.

Den mest uppenbara bristen i att försöka räkna på en eventuell balans i utbud och efterfrågan på billiga bostäder är att fler grupper än låginkomsttagare efterfrågar dessa. Konkurrensen om små och billiga lägenheter är stor och kommer från många olika håll. Vidare stämmer den geografiska fördelningen av billiga bostäder inte nödvändigtvis överens med var personer med låg inkomst befinner sig. Exempelvis verkar det finnas fler billiga bostäder i Malmö än vad det finns låginkomsttagare, medan Lund har en omvänd situation.

Nyproducerade bostäder har en liten målgrupp

Nya bostäder som byggs är generellt relativt dyra. Majoriteten av det som byggs idag kostar över 20 000 kronor per kvadratmeter, vilket motsvarar en miljon kronor för en tvåa på 50 kvadratmeter. En bostads försäljningspris är inte nödvändigtvis ett direkt resultat av produktionskostnaden. Eftersom en bostad i hög grad värderas utifrån dess lokalisering är det naturligt att försäljningspriset sätts utifrån bostadens uppskattade marknadsvärde. Både allmännyttiga och privata företag startar produktionen när de bedömer att det finns en marknad för den målgrupp de identifierat. Byggherrar har inte incitament att bygga mer än vad denna målgrupp efterfrågar, oavsett hur god planberedskap en kommun har. Byggföretagen har främst intresse av att den investering som görs ska löna sig. Det medför att de framför allt bygger i områden med stor efterfrågan och höga bostadspriser.

Trots god planberedskap byggs det inte tillräckligt med bostäder för att möta den efterfrågan och de behov som finns i Skåne. Den grupp som upplever en brist på bostäder sammanfaller inte

alltid med dem som har råd med de nyproducerade bostäderna, som oftast är större och dyrare. Däremot efterfrågar både unga och många äldre små lägenheter. Kommunala fastighetsbolag och privata fastighetsägare, som medvetet prioriterar små lägenheter, kan erbjuda boende till flera grupper i samhället.

Dialog mellan bostadsmarknadens aktörer behövs

Bostadsmarknaden är komplex och det finns det flera hinder som motverkar en snabbare takt för bostadsbyggandet. I den bostadsmarknadsanalys som länsstyrelsen tar fram lyfts flera orsaker. Från byggherrarna påpekas bland annat att planbestämmelserna utgör hinder i byggprocessen. Det gäller exempelvis frågor som gestaltningskrav, parkeringsnormer och krav på kommersiella lokaler i byggnaderna. Från kommunernas sida anges osäkerhet om vägdragningar och infrastruktur som möjliga hinder för ökat bostadsbyggande, vilket kan vara ett ansvar som kan ligga både på kommunen själv, på den regionala nivån eller den statliga nivån.

Också regelverken kring finansiering av boende och byggande är en utmaning. För att möjliggöra ett ökat bostadsbyggande behöver ekonomiska inlåsningseffekter minimeras. Ekonomiska förutsättningar och möjligheter är föremål för omfattande nationella politiska beslut och Riksbankens avvägningar om räntenivåer och lånevillkor. Här blir bankerna en viktig samtalspart.

Resonemangen ovan visar att frågan om hur ett ökat bostadsbyggande ska komma till stånd är mångbottnad och det är flera olika aktörer som behöver delta i diskussionen och utvecklingsarbetet. Alla behöver se hur den egna delen hör samman med och påverkar helheten.

Foto: UngBo Malmö

FAKTA

BOSTADSMARKNADENS AKTÖRER

Ansvaret för att bostadsmarknaden fungerar delas av en mängd aktörer. Samtidigt som dessa eftersträvar en fungerande bostadsmarknad i balans har de olika utgångspunkter och ansvar som motiverar handlande.

- Politiker lägger grunden för bostadsbyggande i Sverige. På nationell nivå stiftas lagar som fastställer villkor kring planering och byggande. På kommunal nivå fattas beslut om prioritering, planberedskap och kvalitetskrav. Politiker sätter därmed villkoren för den kommunala bostadsmarknaden.
- Byggherrar har ett tydligt ansvar. Många exploaterings- och byggföretag har som företagsidé att just bygga bostäder. Byggherre kan också vara kommuner, men endast genom kommunala bostadsbolag. Byggföretag kan bygga för förvaltning i egen regi eller för försäljning till slutkund. Inga byggföretag idag har marginaler för att först bygga och sedan vänta in marknadens intresse.
- Kommuner har enligt lag bostadsförsörjningsansvar. Kommuner ska ta fram riktlinjer för att underlätta bostadsförsörjning för alla kommuninvånares behov. I det kommunala uppdraget ingår däremot inte att bygga vanliga bostäder. Vad som prövas i dessa processer är reglerat i plan- och bygglagen.
- Länsstyrelser är statens ansvariga för att föra dialog med kommuner kring bostadsförsörjningen och ge kommunerna råd, information och underlag för deras planering. De ska också verka för att kommunerna antar riktlinjer för bostadsförsörjningen.
- Entreprenör kallas det företag som på uppdrag av en byggherre ansvarar för att genomföra byggen. Konsulter, arkitekter och ingenjörer av olika slag, kan anlitas av byggherrar eller entreprenörer. Entreprenören och konsulten väger samman de olika intressen som ställs från byggherren, kommuner och olika lagkrav.
- Fastighetsägare kan vara privatpersoner som själva, eller gemensamt i form av bostadsrättsförening, äger fastigheter med bostadsbyggnader på. Det kan också vara kommunala eller privata bostadsföretag som äger bostadshus och hyr ut bostäder.
- Förvaltare är antingen fastighetsägaren själv eller ett företag som på uppdrag av fastighetsägaren sköter om bostadshus. Hur väl en fastighet förvaltas påverkar långsiktigt hur attraktiva bostäderna i den är på marknaden.
- Bostadsköpare, bostadsägare och hyresgäster är alla aktörer på bostadsmarknaden. Bostad väljs oftast utifrån en avvägning av önskemål, det vill säga en kompromiss mellan marknadens utbud och personliga prioriteringar.

FÖRDJUPNING

FLYTTKEDJOR
– hur de kan bidra till ökad rörlighet på bostadsmarknaden och vad som är dess begränsning

En flyttkedja är den kedja som skapas när en bostad blir tillgänglig – på grund av nyproduktion, att människor flyttar ihop, flyttar utomlands eller liknande – som skapar en dominoeffekt där fler flyttar möjliggörs. I och med att människor ofta flyttar till större och dyrare boende när de gör ”boendekarriär” lämnar flyttkedjan naturligt mindre och billigare lägenheter längre ner i kedjan. Ibland visar det sig till och med att det skapas fler små lägenheter än vad det har byggts nya lägenheter, exempelvis om två personer flyttar ihop någonstans längs kedjan.

Dagens nyproduktion vänder sig framförallt till människor som redan är etablerade på bostadsmarknaden, samtidigt som bostadsbrist främst finns hos andra än målgruppen för nyproduktion. Byggandet, som ska råda bot på bostadsbristen, är alltså dimensionerat för andra gruppers behov än de som står utan bostad.

En av de viktigaste orsakerna till att det inte byggts tillräckligt i exempelvis Malmös bostadsmarknadsregion är att det är andra personer än byggherrarnas huvudsakliga målgrupp som idag drabbas av bostadsbristen. En ny dyr lägenhet kan lösgöra en liten billig bostad i slutet av flyttkedjan. Även om dessa lägenheter alltså för få för att möta efterfrågan. Marknaden kan därför inte på egen hand att bygga bort den bostadsbrist som finns.

Figur 3: Exempel på flyttkedja
Till en dyr nybyggd lägenhet flyttar äldre par som sålt stor villa. » Till stor villa flyttar par med tonårsbarn från radhus. » Till radhus flyttar ungt par med litet barn och bebis i magen från bostadsrättsfyra. » Till bostadsrättfyra flyttar ungt par från hyrestrea. » Till hyrestrea flyttar två unga samman från varsin hyrestvåa. Till hyrestvåan flyttar en ung vuxen direkt hemifrån och en student från studentrum. (Efter Tyréns 2014)

SLUTSATSER

- Bostaden är unik som vara eftersom den varierar i så många aspekter. Läge, socioekonomisk kontext, standard och storlek är några av alla de parametrar som vägs in i val av bostad. Det går inte heller att maximera alla parametrar på alla bostäder – eftersom till exempel markutrymmet är begränsat, och vissa bostäder måste ligga närmre infrastruktur än andra samt vissa längre från centrum än andra.
- Bostadsförsörjningen måste i första hand fylla behov, sedan uppfylla krav, och till sist infria önskemål. När bostadsmarknaden för unga vuxna och studenter diskuteras är det just behoven som kommer upp. Därför är det viktigt att undersöka vilka dessa är, och huruvida det är möjligt att kan uppfylla några önskemål samtidigt som behoven fylls.
- Konceptet med balans mellan utbud och efterfrågan är svårare att applicera på bostadsmarknaden, både på grund av att varan är komplex och att det finns aktörer som inte enbart agerar utifrån ekonomiska övervägningar.
- Varken nybyggnation eller flyttkedjor kan ensamt lösa bostadsbristen för den resurssvaga gruppen unga vuxna och studenter. Istället krävs ett helhetsgrepp som motverkar fastlåsningar, och möjliggör att bostadsmarknaden blir mer dynamisk och bättre anpassad till de behov som finns.

Tillväxt och regional utveckling

– hur kan bostadsmarknaden påverka?

Tillväxt och regional utveckling

– hur kan bostadsmarknaden påverka?

Bostadsmarknaden har betydelse för lokal och regional utveckling eftersom den påverkar förutsättningarna för näringslivet, både genom att skapa möjligheter till rörlighet på arbetsmarknaden och potential att attrahera nya invånare.

Produktionen av nya bostäder har en ganska liten effekt på det totala bostadsbeståndet, eftersom nybyggnationen utgör en så liten andel. En fungerande bostadmarknad kräver mer än bara bostadsbyggande, det behöver finnas ett varierat utbud och en bostadsmarknad i balans. Byggandet kan dock bidra till ett varierat utbud, och ge dynamiska effekter, genom att det till exempel ökar rörligheten.

Arbetskraftsinflyttning bidrar till ökad sysselsättning

Under perioden 1993–2011 var Skånes ekonomiska tillväxt 71 procent, och under samma period ökade befolkningen med 15 procent. Den ekonomiska tillväxten har framförallt skett genom effektivisering av näringslivet, snarare än att fler personer är satta i arbete. Men den del som faktiskt kommer av ett ökat antal sysselsatta, vilket under denna period var 17 procent, kan till stor del förklaras genom inflyttningen av nya invånare som kommit i arbete. Det är endast en liten del av sysselsättningsökningen som beror på att arbetslösa fått ett arbete.

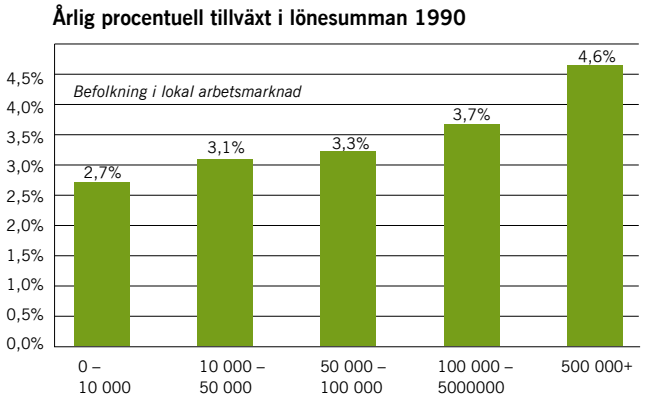
Det saknas dock i dagsläget tillräcklig forskning kring vad en brist på bostäder i realitet ger för ekonomiska följdverkningar, och det skulle behövas mer djupgående analyser och långsiktiga jämförelser av tillgänglig statistik kring hur det påverkar inflyttningen till en region. Resultaten från de utredningar som genomförts visar stora skillnader i hur stor effekten är.

FAKTA

URBANISERING OCH TILLVÄXT

I en tätbefolkad region är det lättare att hitta rätt person till rätt jobb. Genom att kunskap och teknologi sprids lättare får mer specialiserade företag bättre förutsättningar att hitta kompetent arbetskraft. Även tjänsteproduktion, med verksamheter som generellt har höga förädlingsvärden, brukar öka i tätbefolkade regioner.

Täta regioner med en stor befolkning växer mer än små och glesa regioner. Befolkningstillväxt, befolkningstäthet och urbanisering driver tillväxttakten både genom att bidra till ökad sysselsättning och till effektivisering. Urbanisering syftar i klassisk bemärkelse på inflyttning till städer, men urbanisering kan också syfta på inflyttning till storstadsregioner såsom Skåne.



Figur 4: Stora regioner har en högre ekonomisk tillväxt än små regioner
Tabellen visar årlig procentuell tillväxt i lönesumma i genomsnitt mellan 1990 och 2012 i lokala arbetsmarknader uppdelade efter arbetsmarknadens storlek. Arbetsmarknad enligt SCB:s definition 2011. Värdena avser den totala tillväxten inom respektive grupp. Lönesumma är den indikator som bäst används för att mäta tillväxt på kommunnivå (vilket aggregeras upp till lokal arbetsmarknad). (SCB)

Bostads- och arbetsmarknaden i växelverkan

Potentialen att nå ökad effektivitet genom bättre matchning av kompetens på arbetsmarknaden påverkas också av tillgängligheten på bostäder. Det finns ett tydligt samband mellan rörlighet på bostadsmarknaden och rörlighet på arbetsmarknaden, och vilket ger ökade möjligheter för såväl arbetstagare som arbetsgivare. Till exempel behöver inte näringslivsstrukturella förändringar få långsiktiga konsekvenser om samhället på ett effektivt sätt kan ställa om produktionen. Ur ett tillväxtperspektiv är denna flexibilitet en viktigare faktor än en regelrätt arbetskraftsinflyttning.

”En bättre fungerande bostadsmarknad bidrar till ökad rörlighet på arbetsmarknaden och till högre ekonomisk tillväxt.”

ur Finanspolitiska rådets rapport Svensk finanspolitik 2013

Det är också så att en välfungerande bostadsmarknad kan bidra till en ökad attraktivitet, vilket i sin tur lockar såväl boende som företag. Dock räcker det inte med att ”bara” satsa på bostäder för att stimulera en utveckling. Utan en attraktiv arbetsmarknad blir de bostäder som finns mindre attraktiva. Därför är det viktigt att inte endast fokusera på bostadsfrågan kopplat till tillväxt, utan att se ett större samhällsperspektiv där tillgång på bostäder och arbete, tillsammans med exempelvis kulturutbud och möjlighet till service och handel, skapar livsmiljöer där människor både vill och kan bo och verka.

BOSTADSMARKNADENS PÅVERKAN PÅ TILLVÄXTEN

Tillväxt uppstår enligt nationalekonomisk teori när produktionen inom ett avgränsat geografiskt område ökar mellan två tidsperioder. Det vanligaste måttet på tillväxt är bruttonationalprodukt, BNP, eller bruttoregionalprodukt, BRP. Ett sätt att se på tillväxt är att dela upp i tillväxt genom sysselsättningsökning och tillväxt genom effektivisering i näringslivet.

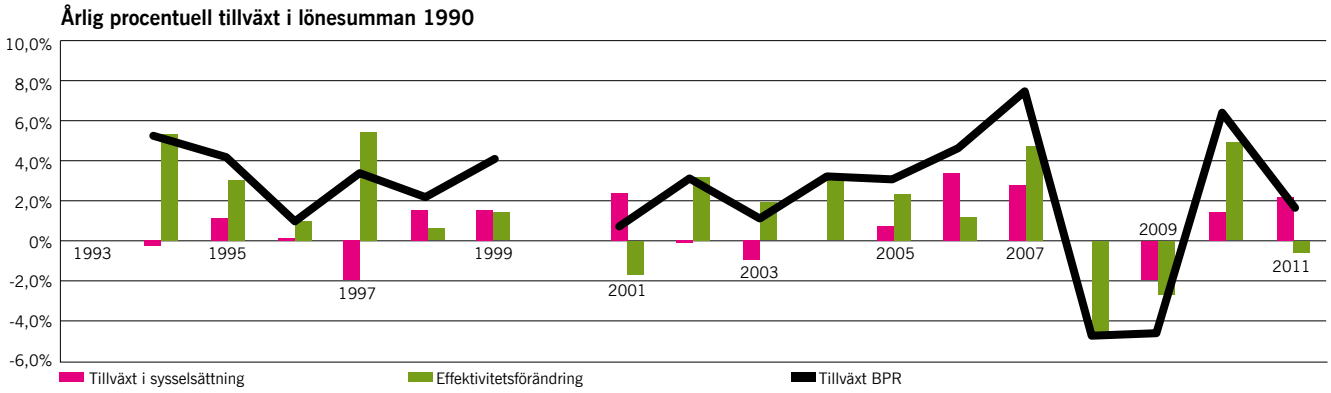
- Sysselsättningsökning – antalet sysselsatta har ökat
- Effektivisering – produktionen per sysselsatt har ökat

Tillväxt genom ökad sysselsättning kan antingen skapas genom att arbetslösa och andra utan arbete får jobb eller genom att befolkningen, och därmed arbetskraften, ökar. Tillgänglig arbetskraft är alltså en förutsättning för tillväxt genom sysselsättningsökning. Om det inte finns ny arbetskraft tillgänglig kan ekonomin endast växa genom effektivisering.

Tillväxt genom ökad effektivisering skapas genom att produktionen eller förädlingsvärdet per sysselsatt ökar. Det kan ske genom ökad skicklighet i arbetsutförandet som skapas genom utbildning, erfarenhet eller med bättre kompetensmatchning. Alternativt kan det ske genom nya maskiner eller hjälpmedel.

En växande befolkning är viktig för att möjliggöra såväl en w som en effektivisering i näringslivet. Bostadsbyggandet behöver hålla jämn takt med befolkningsutvecklingen för att befolkningen ska kunna växa och på sikt kunna skapa sysselsättningsdriven tillväxt. Utan bostäder flyttar fler bort från regionen och människor hindras från att flytta in.

Bostadsbyggandet är även viktigt för effektiviteten, eftersom effektivitet i näringslivet till stor del handlar om en god matchning på arbetsmarknaden. När rätt person får rätt arbete ökar produktiviteten. För att detta ska kunna ske krävs att människor lätt kan röra sig mellan olika regionala arbetsmarknader. En bostadsmarknad som inte fungerar och där det byggs för lite bostäder kan ur båda dessa aspekter direkt hämma den ekonomiska tillväxten och den regionala utvecklingen. Också i ett nationellt perspektiv kan detta bli en faktor som motverkar utveckling.



Figur 5: Skånes tillväxt har framför allt skett genom effektiviseringar
Diagrammet visar Skånes tillväxt 1994–2011. De gröna staplarna visar tillväxt genom effektivisering. De röda staplarna visar tillväxt genom ökad sysselsättning. Den svarta grafen visar den samlade tillväxten, där sysselsättningsökningar och effektivitetsökningar avlöst varandra med att bidra till tillväxten. (SCB)

Hur påverkar bostadssituationen för unga och studenter tillväxtmöjligheterna?

När tillväxtfrågor kopplas till bostadmarknaden ligger fokus främst på att beskriva hur dennas utformning och funktion påverkar rörligheten på arbetsmarknaden och hur detta i sin tur ger ökade alternativt minskade möjligheter för både arbetstagare och näringsliv. Unga och studerande är grupper som inte alltid tillhör kategorin sysselsatta, det vill säga de som är aktiva på arbetsmarknaden, och de bidrar därför inte i särskilt stor utsträckning direkt till den ekonomiska tillväxten.

Detta beror till exempel på att studerande ofta läser på heltid. Endast ett fåtal arbetar parallellt och då framförallt på deltid. Av de som tillhör ålderskategorin ”unga vuxna”, är många just studerande, antingen på gymnasie- eller högskolenivå. Många unga står dessutom utanför arbetsmarknaden. Det är alltså en relativt liten andel som arbetar och på så sätt bidrar till produktion av varor och tjänster. Samtidigt är det också så att de unga vuxna som arbetar generellt har lägre löner än äldre åldergrupper.

”Har man inte jobb kan man inte efterfråga en egen bostad. I juni 2014 var cirka 229 000 ungdomar mellan 15–24 år arbetslösa. Det innebär att ungdomsarbetslösheten uppgick till 28,3 procent.”

Ur UngBo.se 2014

UNGA VUXNA OCH STUDENTER SPELAR STOR ROLL FÖR FRAMTIDA TILLVÄXT

Trots att unga bidrar mindre till produktionen är det ur en ekonomisk synvinkel viktigt att fokusera på deras villkor på bostadsmarknaden. Unga vuxna och studenter bidrar till att orter upplevs som attraktiva och livskraftiga genom att de ofta är med och skapar ett aktivt stadsliv och ett varierat kulturutbud. Företag och verksamheter etablerar sig i hög grad där människor finns och vill bo. Därigenom kan unga och studenter indirekt bidra till en ekonomisk tillväxt.

Dessutom är denna grupp av stor betydelse för kommande tillväxt då de är framtida förvärvsarbetare. Detta gäller inte minst för studerande vid högskolor eller universitet. Högutbildade har lägre sannolikhet att vara arbetslösa och har generellt en högre inkomstnivå. Det är även så att antalet unga är avgörande för befolkningstillväxten på såväl lokal som regional nivå. I befolkningssammansättningar med en låg andel unga föds det få barn vilket påverkar möjligheterna till utveckling. Sammantaget spelar alltså denna grupp stor roll för en framtida ekonomisk tillväxt ur såväl ett kommunalt som ett regionalt perspektiv.

Det är viktigt att studenter och unga både vill och kan flytta till regionen, och att de även har viljan och möjligheten att stanna senare i livet. En region som är gästvänlig mot studenter och unga vuxna har ett försprång när dessa personer ska välja ort för sitt arbetsliv. Studenter gör en personlig investering i sitt framtida arbetsliv och därigenom även en investering i sitt framtida bidrag till samhällsekonomin.

Bostadssituationen är inte det enda som avgör om en plats är attraktiv, framför allt handlar det om möjlighet till arbete. Efter studierna söker sig studenter främst till orter och regioner med goda karriärmöjligheter och hög tillgänglighet.

SLUTSATSER

- En fungerande bostadsmarknad är gynnsam för utveckling och tillväxt i regionen genom att den möjliggör arbetskraftens rörlighet och bidrar till Skånes attraktionskraft
- Nyproduktion har en ganska liten effekt på det totala bostadsbeståndet. Däremot kan byggandet skapa dynamiska effekter.
- Det krävs arbeten för att bostadsbeståndet ska vara attraktivt, samtidigt som det krävs bostäder för att locka arbetskraft och arbetstillfällen till regionen.
- En förbättring av förhållandena på bostadsmarknaden kan leda till tillväxt genom en sysselsättningsökning – fler människor flyttar in och börjar arbeta i regionen – eller genom en effektivitetsökning – ”rätt” kompetens kan flytta in och matchas mot företagens efterfrågan.
- Unga vuxna och studenter bidrar till ett positivt utvecklingsklimat genom att de höjer en orts attraktivitet, ofta bidrar till kulturutbud och ger innovationskraft. Dessutom balanserar gruppen unga vuxna den generella tendensen av en åldrande befolkning, och bidrar också genom förvärvsarbete – eller kommer göra det i framtiden.
- För att regionen ska kunna dra nytta av den potential unga utgör krävs att unga stannar kvar. En fungerande bostadsmarknad är ett led i detta.

Skåne, den skånska befolkningen och bostadsmarknaden som ska försörja den

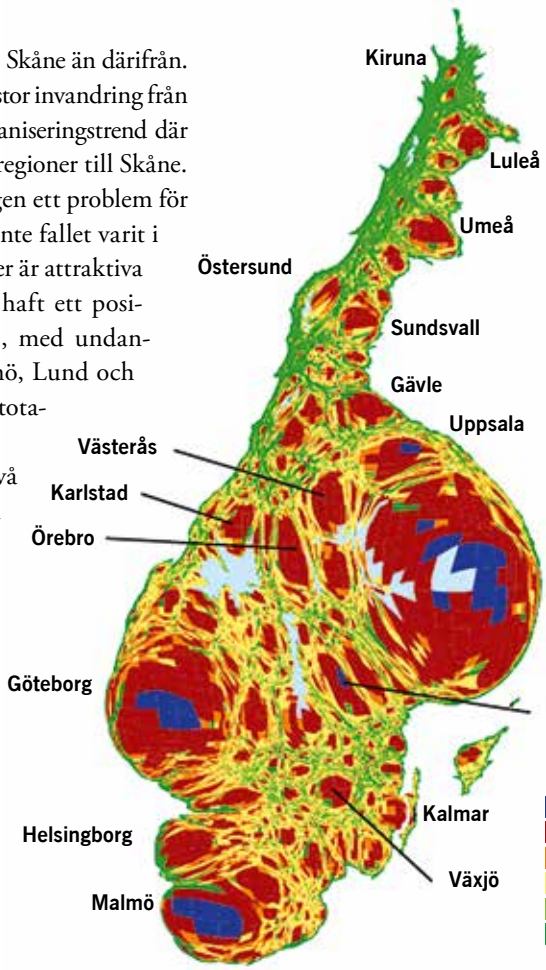
Skåne, den skånska befolkningen och bostadsmarknaden som ska försörja den

Skåne är i befolkningsperspektiv en tillväxtregion, vilket innebär att regionen som helhet får fler nya invånare än den förlorar. Detta är något som ses som positivt i utvecklingssammanhang, men som även ställer Skåne inför ett antal utmaningar. En av dessa är att få till stånd en bostadsförsörjning som matchar befolkningsutvecklingen. Detta har visat sig vara svårt. Att boendetätheten ökat kan tyda på att människor inte lyckas hävda sig på bostadsmarknaden och istället tvingats bo med vänner och släktingar trots att det inte är optimalt för deras situation. Tillgången på billiga hyresrätter är den enskilt viktigaste faktorn för en fungerande bostadsförsörjning även för resurssvaga grupper.

Under det senaste decenniet har fler flyttat till Skåne än därifrån. Det stora flyttnettot kan delvis förklaras av en stor invandring från andra länder, men det beror också på en urbaniseringstrend där människor flyttat från mindre tätbefolkade regioner till Skåne.

I andra regioner i Sverige är urbaniseringen ett problem för mindre orter, eftersom de avfolkas. Så har inte fallet varit i Skåne där även landsbygden och mindre orter är attraktiva att flytta till. Alla Skånes kommuner har haft ett positivt flyttnetto under perioden 2003–2013, med undantag för Östra Göinge. Kommunerna Malmö, Lund och Helsingborg har fått ungefär hälften av det totala flyttnettot till Skåne.

Urbaniseringstrenden i Skåne syns på två sätt. Dels är Skåne som helhet en del av en nationell urbanisering, där människor flyttar till storstadsregionen Skåne. Det är denna trend som ger ett positivt flyttnetto till alla Skånes kommuner. Dels sker en inomregional urbanisering i Skåne, där Malmö, Lund och Helsingborg har störst flyttnetton. De boende i Skånes olika delar är dock till stor del trogen dessa. Till exempel sker större delen av flyttströmmarna inom och mellan kommunerna i närområdet.

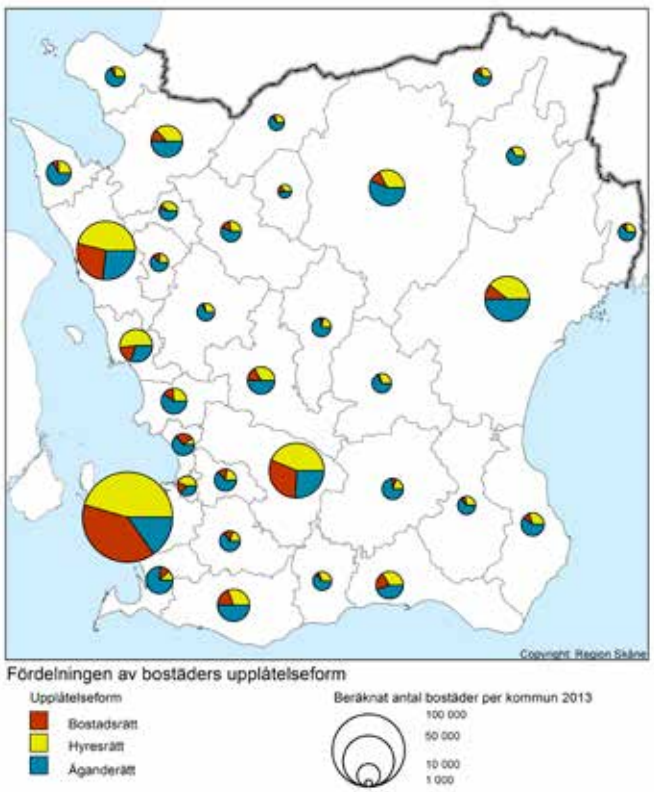


Figur 6: Sveriges karta, om befolkningen fick styra
Karta illustrerar urbanisering i Sverige och de regioner där befolkningen koncentreras. Landet har delats upp i rutor som sedan fått en storlek som motsvarar hur många som bor där. Rutorna har med andra ord skalats om "areaproportionerligt" i förhållande till befolkningstätheten. I kartogrammet framgår att befolkningen till stor del är koncentrerad till delar av södra Sverige och längs kusterna.
(S. Svanström 2012)

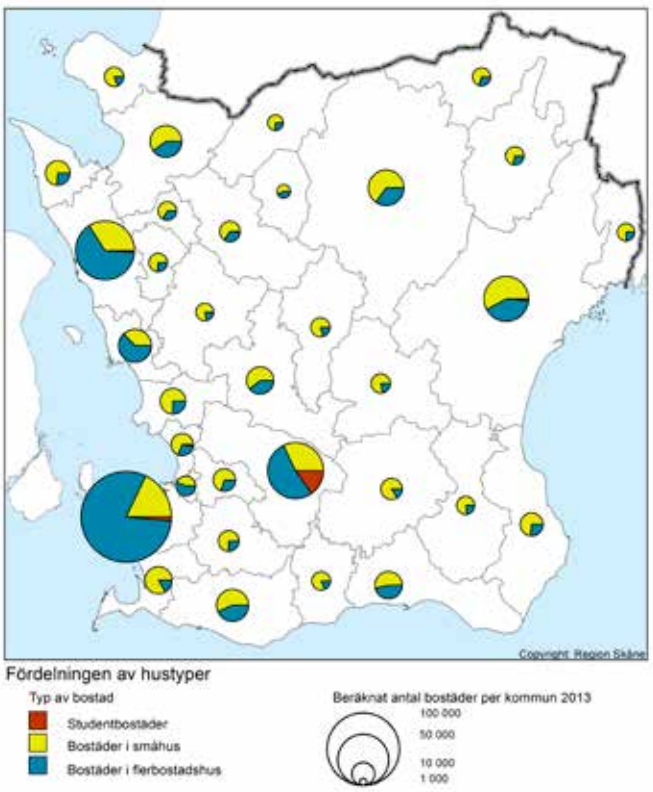
Bostadsbeståndet i Skåne och hur det utvecklats

Bostadsmarknaden i Skåne är mycket varierad. Det är en region med en relativt stor andel småhus i jämförelsen med de andra storstadsregionerna i Sverige. I Stockholm och Västra Götaland utgörs omkring 38 procent av det totala bostadsbeståndet av hyresrätter. I Skåne är motsvarande siffra 35 procent. Variationen mellan kommunerna är stor även vad gäller upplåtelseformer i flerbostadshus. I kommunerna med låg andel bostäder i flerbostadshus är vanligtvis en större andel av dessa hyresrätter, men undantag finns.

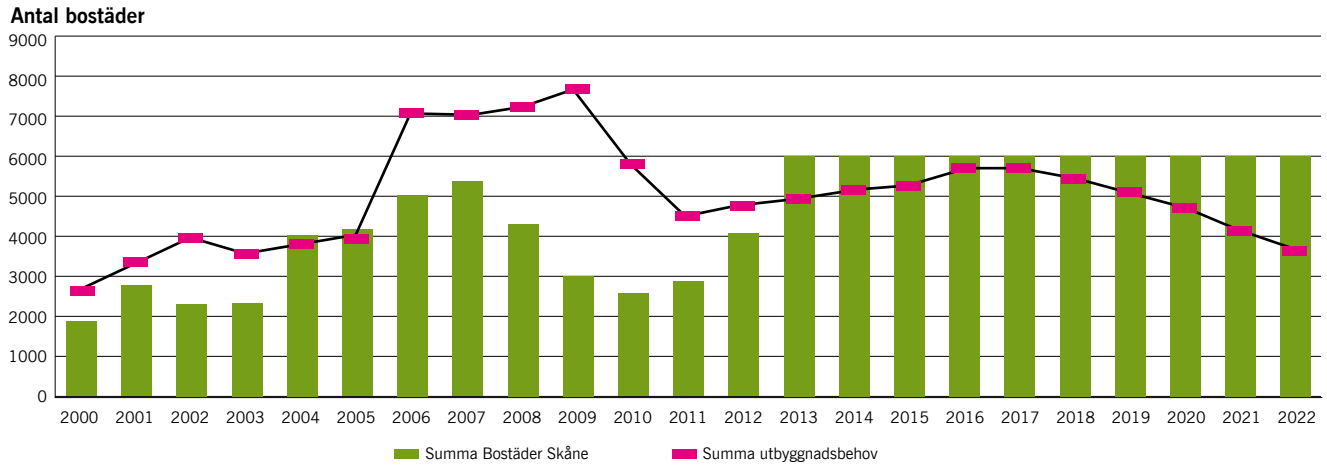
Sedan millennieskiftet har det byggts i genomsnitt omkring 3 500 bostäder per år i Skåne. År 2013 byggdes det mindre än året innan, men mer än det tioåriga snittet. Målsättningen enligt visionen i den regionala utvecklingsstrategin Det öppna Skåne 2030 är att bygga 6 000 bostäder per år. Redan vid en första anblick blir det uppenbart att den nuvarande takten inte matchar befolkningsutvecklingen. För närvarande är nybyggnationen av lägenheter på uppgång och kommunerna har generellt höga ambitioner för en fortsatt ökning. Trots goda avsikter har konjunkturläget stor påverkan på hur mycket som faktiskt byggs. De år då konjunkturen varit svagare har det byggts under 3 000 bostäder. Det innebär att en positiv notering på över 4 000 bostäder endast kan vara ett uttryck för goda ekonomiska förutsättningar, och inte för en generell trend av ökat byggande.



Karta 1: Upplåtelseformer i de skånska kommunerna
Kartan visar fördelningen av upplåtelseformer i de olika kommunerna i Skåne. I de mindre kommunerna dominerar äganderätten, medan storstadskommunerna har en något jämnare fördelning mellan upplåtelseformerna. (SCB)



Karta 2: Hustyper i de skånska kommunerna
Fördelningen av bostäder i småhus och flerbostadshus speglar fördelningen av upplåtelseformer, då äganderätt oftast kan kopplas till småhusbebyggelsen. Därmed finns det en större andel bostäder i småhus i de mindre kommunerna och en större andel bostäder i flerbostadshus i de mer folkrika kommunerna. (SCB)



Figur 7: Bostadsbyggandet i Skåne har inte hängt med befolkningsutvecklingen
Bilden visar det totala antalet bostäder som har byggts i Skåne respektive år mellan år 2000 och 2012. Från år 2013 och framåt visar bilden det samlade målet för bostadsbyggandet som kommunerna gett uttryck för. Framtidsstaplarna kommer att revideras allt eftersom man ser hur mycket som faktiskt byggs. Den röda linjen, utbyggnadsbehovet, visar antal bostäder som behövs med hänsyn till känd och prognostiserad befolkningsmängd. (Tyréns utifrån SCB)

Boendetäthet och trångboddhet

FAKTA

BOENDETÄTHET – HUR MÄRKS BOSTADSBRISTEN

Boendetäthet är ett mått på hur bostadsbeståndet utnyttjas. Det mäter antal boende per bostad, en enkel division där antal invånare slås ut på det totala antalet bostäder inom ett geografiskt område.

Skånska kommuner har en boendetäthet på mellan 1,9 och 2,6 personer per bostad, räknat på kommunnivå. Det finns ett litet samband mellan beräknad boendetäthet och kommunernas egna bedömningar om bostadsbrist, balans eller överskott.

Det finns ingen generell gräns eller nivå för när befolkningstätheten är kritiskt hög. Olika kommuner har olika befolkningssammansättning och olika andel av boendeformerna småhus och bostäder i flerfamiljshus vilket kan förklara en del av skillnaderna i boendetäthet. När en kommuns befolkningstäthet ökar för att befolkningen ökar mer än byggandet är förändringen i befolkningstäthet ett relevant mått på en begynnande bostadsbrist.

En ökning i boendetäthet på 0,07 procentenheter kan tyckas liten, men i realiteten innebär det att mellan år 2000 och 2012 har det byggts 20 000 bostäder för lite i Skåne. Det är värt att notera att byggandet i Skåne under 1990-talet, i förhållande till befolkningsökningen, var högre än det genomsnittliga 2,1 personer per bostad. Det gör att det faktiska bostadsunderskottet i Skånes som helhet räknat från år 1990 till år 2012 är 13 000 bostäder.

FAKTA

TRÅNGBODDHET

Trångboddhet är liksom boendetäthet ett mått på hur bostadsbeståndet nyttjas, men med fokus på hur bostadsutrymmet används och hur rummen delas mellan de boende. Vad som räknas som trångboddhet skiljer sig lite mellan olika definitioner.

Boverkets trångboddhetsnorm innebär att ”det ska finnas sovrum till alla familjemedlemmar utan att någon ska behöva bo i kök eller vardagsrum. För gifta och samboende behövs bara ett sovrum”. Därutöver ska det finnas kök och vardagsrum. Det innebär att hushåll där någon behöver sova i vardagsrum eller kök och/eller där barn eller vuxna som inte är ett par behöver dela sovrum räknas som trångbodda. Boverkets definition innebär bland annat att ingen, oavsett hushållsstorlek, ”normenligt” kan bo i en enrumslägenhet eftersom den personen då bor i samma rum som är vardagsrum.

Tyréns har i samband med arbetet med detta TemaPM gjort en egen definition av begreppet trångboddhet som är snävare än Boverkets. Denna tillåter både att parhushåll kan bo i en etta och att två barn kan dela rum utan att det räknas som trångbott.

Definitionerna utgår från normer om parrelationer och barn, inte kompisboende eller kollektivboende där två eller flera vuxna bor tillsammans utan att de lever i parrelationer. Unga vuxna och studenter lever ofta inte i traditionell familjestruktur. De bor tillsammans med kompisar eller i kortare parrelationer. Varken Boverkets eller Tyréns definition hanterar vuxna kollektivboende eller att ”dela lägenhet” på något tillfredställande sätt.

En fjärdedel av hushållen bor i relativt stora bostäder i Skåne, beräknat utifrån storlek på hushåll och storlek på bostäderna. Det innebär att en större andel bor större än normen i Skåne jämfört med till exempel Göteborgsregionen, men samtidigt bor en större andel riktigt trångt. Trots tillgången på obebodda bostäder lever närmare tre procent av de skånska hushållen under trångbodda förhållanden, även med en snäv definition av trångboddhet. Nästan 16 000 hushåll bor så trångt att ett barn delar rum med föräldrarna alternativt att någon i hushållet sover i vardagsrummet. Med Boverkets vidare definition är hela 15 procent, nästan 87 000 av Skånes hushåll trångbodda, de har färre rum än ett kök, ett vardagsrum och ett sovrum per boende eller par.

Det finns ett tydligt samband mellan trångboddhet och socioekonomiska förhållanden. Kompis- och kollektivboende, där vuxna som inte har en parrelation bor tillsammans, tenderar att vara trångbodda. Detsamma gäller familjer med tre eller fler barn, särskilt om de bor med en ensamstående förälder. De ser till att klara sina boendekostnader genom att bo trångt till exempel i kollektiv med andra vuxna eller i färre rum där barnen får dela rum eller någon får sova i vardagsrummet.

Inom Skåne finns stora skillnader mellan de olika kommunerna. I Vellinge, som har lägst trångboddhet, är knappt en procent trångbodda enligt Tyréns definition. I Malmö – där trångboddheten är som högst – är siffran fem procent. Även om man använder Boverkets definition på trångboddhet toppar Malmö listan på 23 procent. Andra kommuner med hög andel trångbodda är Burlöv och Landskrona med 18 procent samt Helsingborg och Lund på 17 respektive 16 procent. I Vellinge och Sjöbo bor mer en var sjunde hushåll större än Boverkets norm.

Det är framför allt i västra Skåne som det har byggts för lite i förhållande till folkmängden. Sedan år 2000 hade det behövt byggas 14 000 fler bostäder i och kring Malmö för att nå balans på bostadsmarknaden. Detta trots att Malmö med de omkringliggande kommunerna har de högsta priserna och därmed de mest gynnsamma marknadsförutsättningarna för kommersiell nybyggnation.

I mer än var tionde enrumslägenhet i Skåne bor det fler än två vuxna. I Skåne finns 43 000 bostäder med ett rum (med eller utan kök). Av dessa bebos 64 procent av ensamhushåll och åtta procent av parhushåll. Sju procent av ettorna bebos av två eller fler vuxna som varken är par eller förälder och barn, en samboendeform som rimligtvis är vanligare bland unga vuxna än hos andra. De sista 20 procenten av ettor är bostäder utan folkbokförda och som inte utan vidare kan tillskrivas till övriga.

Att samboendet med fler än två vuxna är något oönskat går inte att utläsa ur statistiken. Men det kan vara ett tecken på att unga vuxna behöver bo i kollektivliknande former som följd av att det är svårt att hitta bostad. Det i sin tur kan ha sin orsak i en avsaknad på mindre bostäder.

Bostadspriser speglar efterfrågan

Skillnaderna på bostadspriser i Skåne återspeglar att bostadsefterfrågan är större i städerna och i och kring tätorterna än på landsbygden. Andra och kanske ännu tydligare mönster är höga priser utmed Skånes kuster, främst utmed Öresund, med tydligt högre priser i västra Malmö och Lund, på Näset samt i Lomma, Helsingborg, Höganäs, Ängelholm och Båstad. På sydkusten ligger hela kustbandet i Ystad kommun högre i pris än omgivningen, medan det på östkusten är kustsamhällena i Simrishamns kommun som toppar prisnivåerna. Därtill finns ett stråk diagonalt genom Skåne utmed Södra stambanan, från Malmö via Lund och Eslöv upp mot Hässleholm, med högre bostadspriser i förhållande till omlandet. Det senare visar tydligt att närheten till god kollektivtrafik också spelar en roll för att områden ska uppfattas som attraktiva.

I vissa områden i Malmö är genomsnittspriset över 40 000 kronor per kvadratmeter, vilket motsvarar sex miljoner för en villa på 150 kvadratmeter. I nordöstra Skåne är de genomsnittliga priserna för småhus under 7 000 kronor per kvadratmeter, vilket motsvarar cirka en miljon kronor för en villa på 150 kvadratmeter.

Priserna på bostadsrätter och småhus samt kön till hyresrätter hänger ihop eftersom olika bostäder i viss utsträckning är substitut till varandra. Det innebär att exempelvis småhuspriser till stor del speglar bostadspriser i allmänhet liksom tillgång och efterfrågan på boende. Bostadspriser speglar betalningsviljan för ett geografiskt läge och önskan att bosätta sig där. När prisnivån på småhus ökar kan intresset på samma bostadsmarknad förskjutas till andra upplåtelseformer. Därmed kan priset på bostadsrätter påverkas, liksom kön till hyresrätter. Personer som aktivt söker hyrerätter påverkar tillgången på hyresrätter. I sin tur kan det få andra personer att välja att köpa sin bostad istället. På så vis har inträdet i hyreskön påverkat priserna på bostadsrätter och småhus.

Brist på bostäder – brist på hyresrätter

Andelen hyresrätter varierar mellan olika kommuner i Skåne. Störst andel hyresrätter är det generellt i de större städerna, de kommuner som även har stor andel flerbostadshus. Av dessa har Landskrona högst andel hyresrätter på drygt 50 procent, därefter kommer Malmö och Helsingborg på 44 procent vardera. Lägst andel hyresrätter finns i Lomma och Vellinge som båda har under 10 procent hyresrätter.

De flesta kommuner i Skåne uppger att det är bostadsbrist i kommunen. Men bostadsbristen är inte generell. Den varierar geografiskt och tar sig olika uttryck i olika kommuner och i olika delar av Skåne. Dessutom berör den endast vissa samhällsgrupper och inte befolkningen generellt. I Skåne framhåller många kommuner att det råder brist på hyresrätter. Detta kan ha flera orsaker. Dels kan efterfrågan på hyresrätter ha ökat då bostadsrätter och äganderätter blivit allt dyrare. Samtidigt har byggandet av hyresrätter minskat: under 90-talet var 60 procent av nybyggda bostäder hyresrätter, men sedan år 2000 är andelen under 40 procent.

Malmö, Lund och Helsingborg uppger att det är bostadsbrist i kommunerna både vad gäller hyresrätter och andra upplåtelseformer. I Skåne är en majoritet av lägenheterna i flerbostadshus hyresrätter. Ändå förefaller efterfrågan på hyresrätter vara större än utbudet. Skånes kommuner uppger att det framför allt är äldre och unga vuxna som har svårt att hitta en bostad. Detta kan hänga ihop med bristen på hyresrätter, eftersom hyresrätt som upplåtelseform ofta passar betalningsförmågan hos unga vuxna och pensionärer.

Hyresrätter främjar rörlighet på arbetsmarknaden, eftersom de i teorin är lättare att skaffa och göra sig av med. I diskussionen finns det de som hävdar att nuvarande hyressättningssystem har gjort att lönsamheten i byggandet av hyresrätter har urholkats under 2000-talet. Samtidigt har den låga hyran gjort att hyresgäster hellre behåller en dåligt dimensionerad hyresrätt än flyttar till ett mer anpassat hem. Hyresrätten har alltså i praktiken blivit både svår att få tag på och värd att behålla när man väl har den, tvärt emot den roll hyresrätten borde spela på bostadsmarknaden.

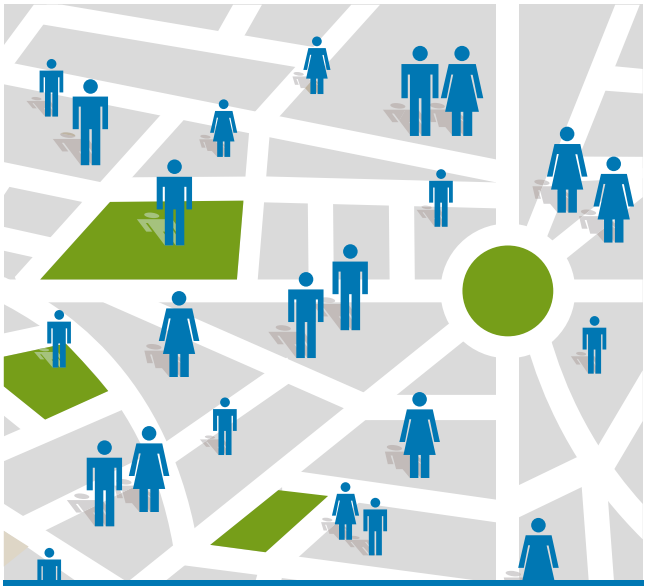
I studier om bostadsbristens effekt på in och utflyttningen konstateras att en minskad andel hyresrätter är värre för tillväxten än en ökande boendetäthet. Under perioden 1991–2011 minskade dock hyresrätterna i Stormalmö endast marginellt, varför effekten trots allt inte blev så stor.

Planberedskap finns

Nästan alla Skånes kommuner strävar efter att öka sin befolkning. Kommunerna har också ambitiösa målsättningar för ett ökat bostadsbyggande. I sin helhet är planberedskapen för nya bostäder i kommunerna också god. Flertalet av Skånes kommuner har aktuella översiktsplaner och vid en summering av planberedskapen i dessa finns en samlad beredskap för minst 160 000 bostäder, med horisontår mellan 2025 och 2035.

Målsättningarna för kommunens bostadsbyggande anges oftast som en vision baserad på prognostiserad eller önskad befolkningstillväxt och den brukar uttryckas i någon form av politiskt antaget dokument. Det kan vara ett generellt målprogram, ett specifikt bostadsförsörjningsprogram eller i översiktsplan. Vissa kommuner väljer också att sätta mål för produktion av detaljplaner för att det ska finnas en planberedskap som överskrider det önskade målet om bostadsbyggande, men som utgör en möjlighet för olika byggföretag att bygga utan att planproduktionen i sig utgör ett hinder. Planberedskap, i form av såväl formulerade visioner och planeringsstrategier som utpekad mark i översiktsplan och färdigställandet av detaljplaner är det viktigaste verktyget som kommuner har rådighet över för att möjliggöra kommunens målsättning.

För de kommuner som har stora bostadsunderskott är det dock svårt att bygga bort detta även med ambitiösa målsättningar. Om det i alla kommuner skulle byggas bostäder i linje med kommunernas målsättningar skulle bostadsunderskottet som skapats under 2000-talet successivt byggas bort.



SLUTSATSER

- Den pågående urbaniseringstrenden innebär att människor flyttar till Skåne som region, men även inom Skåne till de större städerna.
- I Skåne bor en hög andel av befolkningen i rymliga bostäder, men det finns även en hög andel trångbodda. Då bostadsbyggandet släpat efter befolkningsutvecklingen har trångboddheten ökat under senare år.
- Bostadspriserna är högst i sydvästra Skåne, och lägst i nordöstra, vilket speglar efterfrågan på bostäder.
- Kommunerna har generellt en målsättning om att öka bostadsbyggandet och sin befolkning, och signalerar detta genom god planberedskap, men ändå är det svårt att nå de uppsatta målen för byggandet.

Skånes unga vuxna och deras situation på bostadsmarknaden

Skånes unga vuxna och deras situation på bostadsmarknaden

Åldersgruppen 18–25 är generellt en grupp med sämre möjligheter att hävda sig på bostadsmarknaden än de som är äldre. Unga har sällan hunnit tjäna ihop pengar till en kontantinsats, samlat på sig köpoäng, ett brett kontaktnät eller den erfarenhet som krävs för att skaffa en bostad. Samtidigt befinner de sig i ett viktigt skede i livet där de ofta tar beslut som lägger grunden för deras framtid. Många vill flytta till en storstadsregion, men det finns faktorer som gör att det inte alltid är möjligt.

En översikt över Skånes unga vuxna

Hälften av Skånes befolkning av unga vuxna bor i de tre största städerna; Malmö, Lund och Helsingborg. Malmö är den kommun som har störst antal unga vuxna med cirka 36 000 personer. Därefter följer Lund med cirka 19 000 personer och Helsingborg med cirka 15 000 personer. Unga vuxna är generellt sett den enskilda samhällsgrupp som i högst utsträckning flyttar. I Skåne står unga vuxna för 30 procent av Skånes flyttnetto och flyttningarna är framför allt fokuserade till de större städerna.

På kommunnivå sticker Lund ut med en särskilt hög andel unga vuxna; 17 procent av kommunbefolkningen, vilket hänger samman med ett stort antal studerande vid Lunds universitet. Malmö, Helsingborg, Hässleholm och Landskrona har samma befolkningsandel av unga vuxna som genomsnittet i Skåne, det vill säga 11 procent. Övriga skånska kommuner har en lägre andel unga vuxna. Kommuner i närheten av större städer ligger särskilt lågt, som Vellinge, Kävlinge, Svedala, Lomma och Höganäs.

Sedan år 2000 har antalet unga vuxna i Skåne ökat med omkring 30 000 personer. I absoluta tal har ökningen varit störst i Malmö följt av Helsingborg och Lund. Procentuellt har dock befolkningsökningen av unga vuxna varit störst i relativt små kommuner, såsom Perstorp, Åstorp och Hörby. Ökningen av unga vuxna har till stor del skett genom utrikes inflyttning till Skåne.

Urbaniseringstrenden är starkare hos gruppen unga vuxna än för befolkningen i Skåne generellt. Det gör att de flesta skånska kommuner på sikt troligtvis kommer att minska sin befolkningsandel av unga vuxna. Både för de kommuner som har en minskande andel unga vuxna och för de kommuner där gruppen unga vuxna ökar kan det ge konsekvenser som kan vara svåra att hantera. Ett minskat antal unga kan i förlängningen ge lokal arbetskraftsbrist, bristande skatteunderlag, minskat elevantal i skolor och kan leda till negativ spiral av minskad attraktivitet. Ett ökat antal unga med låg betalningsförmåga kan ge ett ökat tryck på en redan ansträngd bostadsmarknad. Något som i förlängningen blir en regional utmaning.

Bostadsproblematiken för unga vuxna i Skåne

Många av Skånes kommuner uppger i Länsstyrelsens och Boverkets årliga bostadsmarknadsenkät att det är svårt för unga att hitta en bostad i kommunen. I merparten av Skånes kommuner finns ett underskott på den typ av bostäder som ungdomar efterfrågar. Sedan många år tillbaka är det också fler kommuner som uppger att de har bostadsbrist för ungdomar än vad det finns kommuner som uppger att de har generell bostadsbrist.

Eftersom gruppen unga vuxna var rekordstor 2013, nästan 139 000 personer, är det inte konstigt om bostadsbeståndet inte är anpassat efter dem. För tio år sedan var de som skulle bli unga

vuxna år 2013 i åldrarna 8–15 år och denna grupp omfattade då 121 000 personer. Det finns alltså 18 000 fler unga vuxna i Skåne nu än vad det gick att anta för tio år sedan.

Befolkningstillväxten i regionen kommer troligen att vara i samma storleksordning även under de nästkommande tio åren, då invandringen väntas vara fortsatt stor. Det är därför rimligt att räkna med att antalet unga vuxna i Skåne fortsätter att öka, i förhållande till antalet barn i de åldersgrupperna som finns idag. Trots det kommer det troligen ändå att finnas färre unga vuxna i Skåne 2024 än vad det fanns 2013. Detta beror på att det fanns färre barn år 2013 mellan 8–15 år jämfört med för tio år sedan. Gruppen består av 108 000 personer och räknat med samma tillväxt, 14 procent, så kommer antalet unga vuxna 2024 endast vara 123 000 personer.

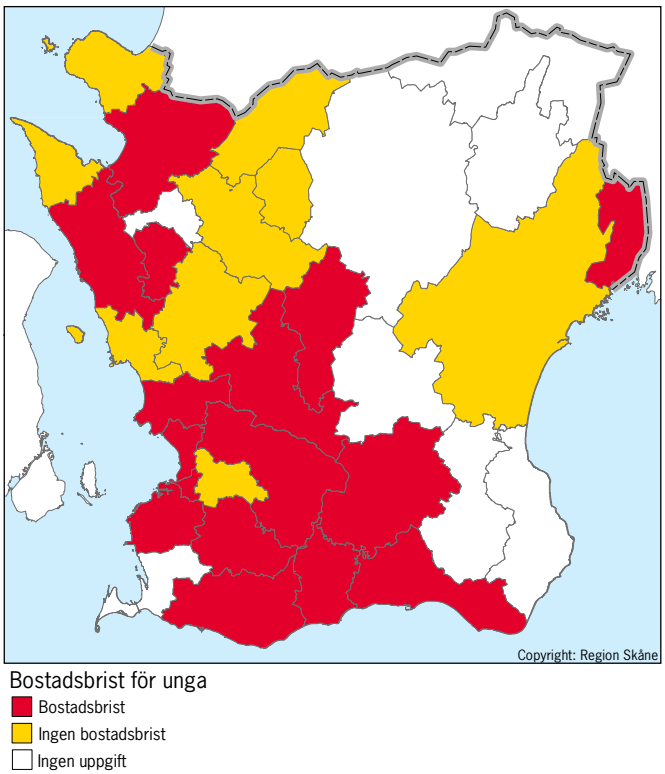
Att bygga bostäder riktat till en grupp som idag är mycket stor, men som med stor sannolikhet kommer att minska närmaste decennium är inte att tänka hållbart och långsiktigt. Istället behöver fokus ligga på att hitta möjligheter att bygga bostäder som passar både ungas efterfrågan och även andra målgrupper. Den mest efterfrågade bostadsstorleken bland unga är enrumslägenheter, vilket är något som i liten grad efterfrågas av någon annan demografisk grupp. Men det kan vara möjligt att andra smålägenheter också är ett alternativ och då blir den långsiktiga målgruppen större.

Att unga vuxna i hög utsträckning väljer okonventionella hushållsammansättningar kan delvis ses som ett effektivt användande av det befintliga bostadsbeståndet för att hantera en demografisk och bostadsbehovsmässig puckel, med större framgång hos vissa samboende grupper än hos andra.

Skillnader i Skåne för unga vuxna

Våren 2014 ansåg en majoritet av Skånes kommuner att de har bostadsbrist för unga vuxna, och detta gäller särskilt flera av de större kommunerna och regionala kärnorna, till exempel Malmö, Lund, Helsingborg, Trelleborg och Ystad.

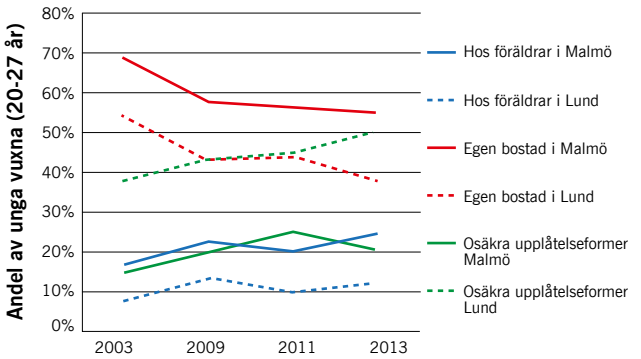
Däremot angav Kristianstad och Landskrona att de inte hade bostadsbrist. Bostadsbrist för unga vuxna fanns i kommuner i olika delar av Skåne och både i kommuner som gränsar till större kommuner och i kommuner som inte gör det. Många kommuner som inte uttrycker någon bostadsbrist för unga vuxna ligger i nordvästra Skåne.



Karta 3 Kommuner som uppger att det är brist på bostäder för unga vuxna 18–25 år
Av Skånes kommuner anger 16 att de har bostadsbrist för unga. Dessa är huvudsakligen lokaliserade i västra delen. Källa: Region Skåne

BOENDE FÖR UNGA I MALMÖ OCH LUND

Hyresgästföreningen undersöker löpande bostadssituationen för unga vuxna i Sverige. Gruppen definieras då till personer 20–27 år. Många unga bor i Malmö och Lund och i en speciell delrapport redovisas siffrorna för dessa två kommuner. Redan idag skulle det uppskattningsvis behövas 9 300 nya bostäder enbart i Malmö och Lund. De unga vuxnas boendeform skiljer sig mellan dessa två kommuner. I Malmö är det en högre andel som bor i en egen bostad medan merparten av de unga vuxna i Lund bor i osäkra boendeformer. Som osäker upplåtelseform räknas att bo hos en kompis eller anhörig och att bo i andra hand. Även studentbostad räknas som osäker upplåtelseform, eftersom studentbostäder endast upplåts under begränsad tid och med särskilda villkor.

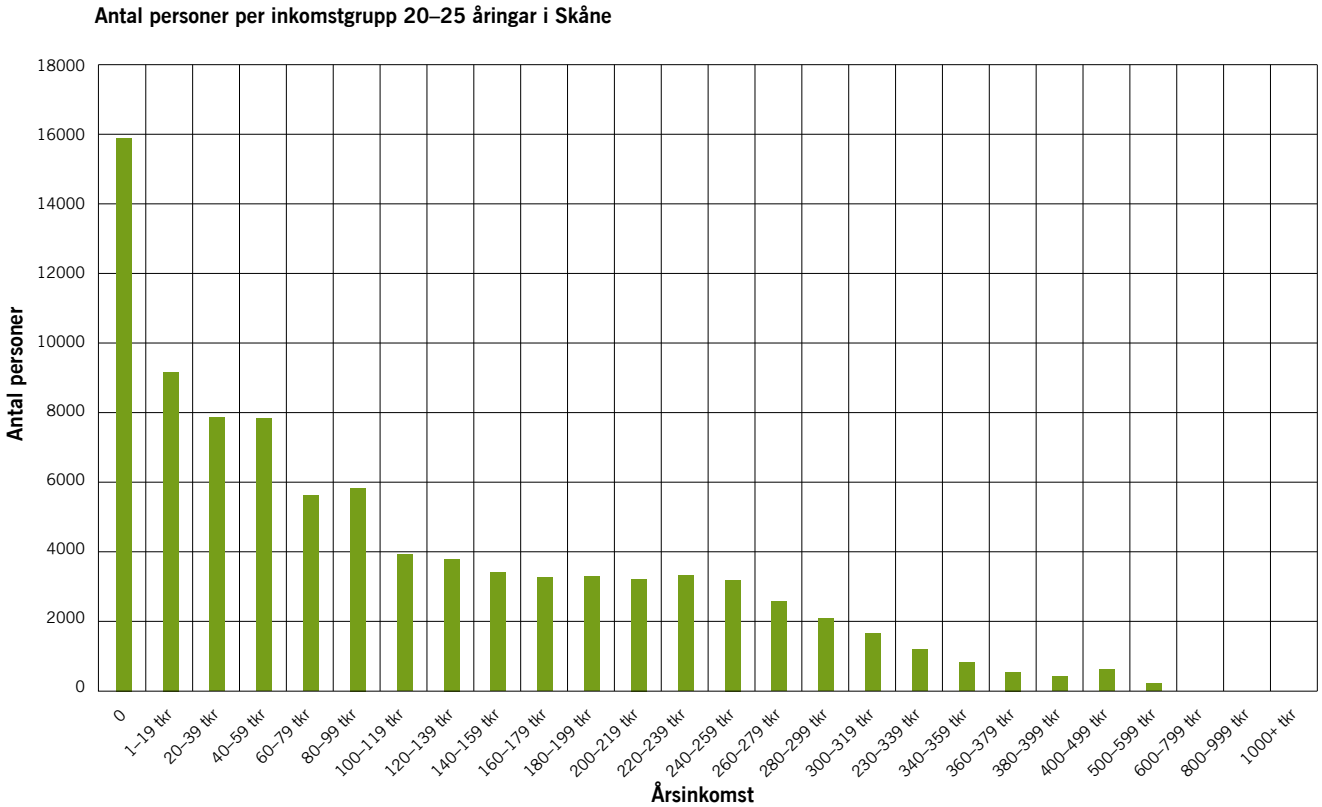


Figur 8: Malmös och Lunds unga vuxnas boendeförhållanden 2003–2013
Diagrammet visar hur unga vuxna i Malmö och Lund bor och hur detta har förändrats mellan år 2003 och år 2013. De flesta unga i Malmö bor i en egen bostad, men den andelen har stadigt minskat samtidigt som fler nu bor hemma hos sina föräldrar och i osäkra upplåtelseformer (boende i andra hand, hos kompis eller anhörig eller i studentbostad). De flesta unga i Lund bor i osäkra upplåtelseformer (boende i andra hand, hos kompis eller anhörig eller i studentbostad). För 10 år sedan bodde de flesta istället i egen bostad. (Hyresgästföreningen 2013)

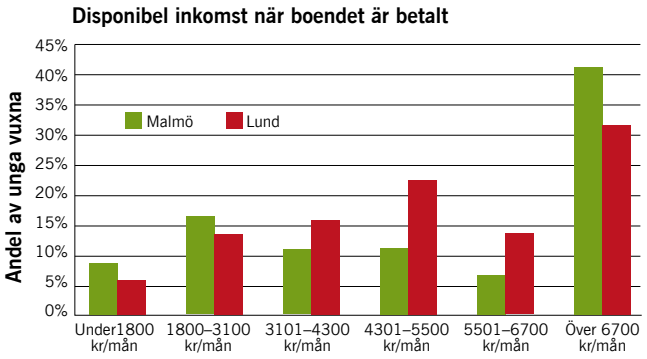
Det främsta skälet till att unga vuxna bor kvar hos föräldrarna är att det är praktiskt och billigt. Andra orsaker är att de inte har råd med ett eget boende eller att de inte kan få tag i en bostad där de vill bo. De senaste tio åren har andelen unga vuxna som bor hos sina föräldrar ökat, både i Malmö och i Lund. Det samma gäller boende hos kompisar. Andelen som har en egen bostad, hyresrätt eller bostadsrätt, har minskat. Detta tyder på att unga vuxna generellt sett är en särskilt utsatt grupp på bostadsmarknaden.

UNGA HAR INTE RÅD

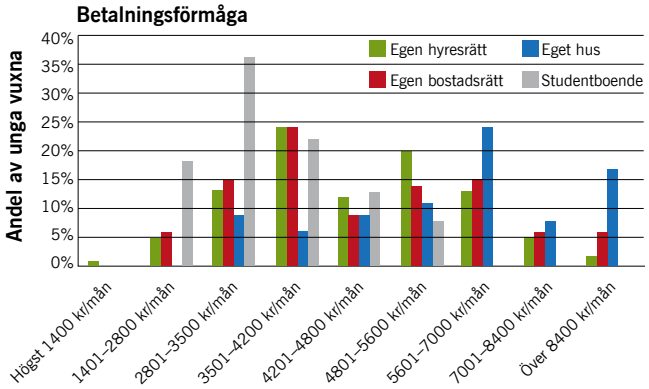
Enligt Hyresgästföreningens delrapport för Malmö och Lund har andelen unga vuxna som bor i egen bostad sjunkit från 64 procent 2003 till 49 procent år 2013. Under samma period har andelen som bor i hyresrätt minskat från 41 till 28 procent. Idag bor 20 procent av unga vuxna i bostadsrätt och en procent i eget hus. 24 procent uppger att de precis klarar sina boendekostnader, eller har svårt att göra det, och 21 procent får även hjälp från anhöriga att klara kostnaderna. 54 procent av de som flyttat hemifrån har inte mer än 5500 kr kvar att röra sig med efter att boendet är betalt, och det ligger under Konsumentverkets rekommendationer för vad en person i den åldern behöver. Många unga vuxna som bor hos sina föräldrar vill flytta hemifrån, men det är färre som anser sig ha råd.



Figur 9: Antal personer per inkomstgrupp.
Diagrammmet visar antalet personer totalt i Skåne, i åldern 18-25 år, fördelat på deras årsinkomst 2012. (SCB)



Figur 10: Disponibel inkomst för unga som flyttat hemifrån. Diagrammet visar hur mycket pengar unga vuxna i Malmö och Lund har kvar att röra sig med när boendet är betalt. De flesta har mer än 4 300 kr och mindre än 6 700 kr kvar. Diagramet avser inte unga vuxna som bor hemma hos sina föräldrar. (Hyresgästföreningen 2013)



Figur 11: Vad unga vuxna kan betala för boendet utifrån vilken boendeform de söker. Diagrammet visar vilken betalningsförmåga unga vuxna i Malmö och Lund har för sitt boende fördelat på de som vill bo i studentbostad, egen hyresrätt, egen bostadsrätt och eget hus. För en studentbostad har många en betalningsförmåga mellan 2 800 kr och 3 500 kr. För hyresrätt ligger betalningsförmågan generellt lite högre. Ytterligare något högre är betalningsförmågan generellt för bostadsrätt och högst för eget hus. (Hyresgästföreningen 2013)

UNGA VILL BO I HYRESRÄTT

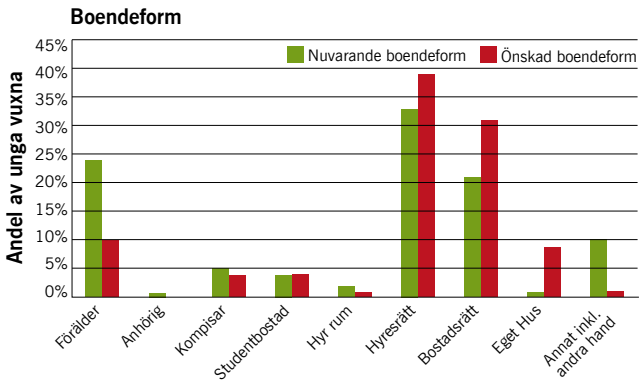
Det finns vissa skillnader mellan Malmö och Lund hur man bor. Det är betydligt fler som bor i egen bostad i Malmö än i Lund. Det finns också relativt stora skillnader i tillvägagångssättet att få tag på ett hyresrätt med förstahandskontrakt. Av de som bor i hyresrätt med förstahandskontrakt i Malmö har endast en lägre andel fått sin bostad genom en offentlig bostadsförmedling. De flesta får istället ett hyreskontrakt genom kontakter eller genom att stå i kö hos ett specifikt bostadsbolag. I Lund har majoriteten av de unga fått sin bostad genom att stå i kö hos ett specifikt bostadsbolag. En förhållandevis låg andel har fått sin bostad genom kontakter och ännu färre har fått sitt förstahandskontrakt genom en offentlig bostadsförmedling.

Hur bor unga vuxna 20-27år

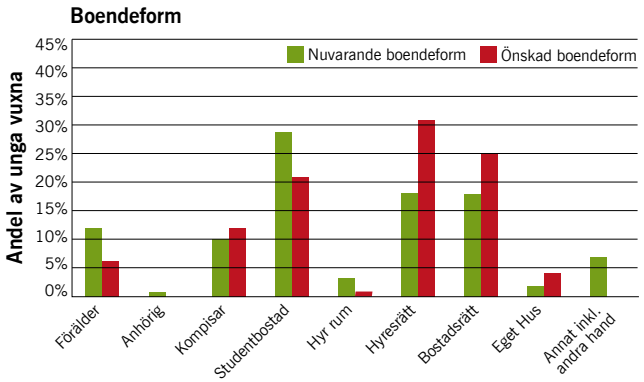
	Egen bostad	Hyresrätt	Bostadsrätt	Äganderätt
Malmö	55%	33%	21%	1%
Lund	38%	18%	18%	2%

Hur får man tag i en hyresrätt?

	Malmö	Lund
Offentlig bostadsförmedling	19%	15%
Kontakter	35%	19%
Kö hos specifikt bostadsföretag	29%	53%
Blocket, byte, flytta ihop	14%	11%



Figur 12: Hur Malmös unga vuxna bor i förhållande till hur de önskar att bo 2013
Diagrammet visar hur unga vuxna i Malmö fördelar sig mellan olika boendeformer, både hur de bor idag och hur de önskar att bo. Relativt många bor i hyresrätt och bostadsrätt, men ännu fler önskar bo så, samtidigt som färre önskar bo i andra hand eller hos sina föräldrar som de gör idag. (Hyresgästföreningen 2013)



Figur 13: Hur Lunds unga vuxna bor i förhållande till hur de önskar att bo 2013
Diagrammet visar hur unga vuxna i Lund fördelar sig mellan olika boendeformer, både hur de bor idag och hur de önskar att bo. Det är fler som bor i studentbostad och hos sina föräldrar än som önskar bo så. Fler studenter önskar att bo i hyresrätt eller bostadsrätt än som gör det idag. (Hyresgästföreningen 2013)

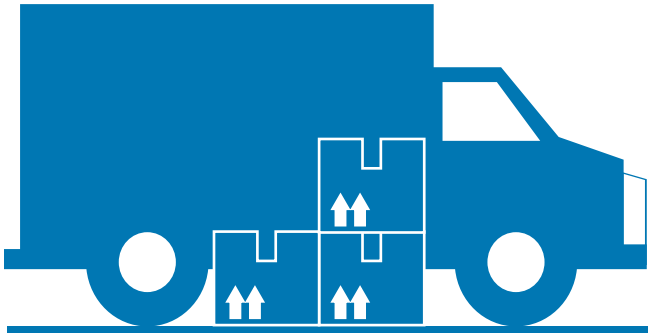
FÖRDJUPNING

BEGRÄNSAT TILLTRÄDE TILL HYRESRÄTTER

Hyresgästföreningens tidning Hem och hyra lät 2012 göra en undersökning om vilka villkor 339 hyresvärdars ställer på bostadssökande. De frågade samtliga kommunala bostadsbolag och de fem största privata hyresvärdarna i varje län vilka uthyrningsregler de tillämpar. Efter undersökningen har några av bolagen gjort justeringar av villkoren, men resultatet är fortfarande relevant. Urvalet och andelen svarande gjorde att svaren berör 900 000 av Sveriges 1,6 miljoner hyreslägenheter.

- 96 % tar kreditupplysning.
- 86 % godkänner inte personer med aktuella hyresskulder.
- 77 % har ett visst mått på hur stor inkomst den bostadssökande ska ha, ofta tre gånger hyran.
- 72 % kräver goda referenser, vanligast från tidigare hyresvärd.
- 30 % accepterar inte försörjningsstöd som inkomst.
- 27 % accepterar inte betalningsanmärkningar.
- 23 % godkänner inte tidigare skulder.
- 14 % kräver fast anställning.
- 5 % accepterar inte a-kassa som inkomst.

Det här är regler som berör stora grupper av svenskar, inte minst studenter och unga vuxna. Framför allt krav på inkomst och referenser från tidigare hyresvärd kan vara svårt för unga vuxna och studenter att leva upp till. Dagens arbetsmarknad bygger i ökande grad på olika former av tillfälliga anställningar, som projektanställningar och timvikariat. När var sjunde fastighetsägare ställer krav på fast anställning blir det i sig en begränsning för ungas möjlighet att etablera sig på bostadsmarknaden.



SLUTSATSER

- Unga vuxna är den grupp som är mest rörlig, och de flyttar helst till de större städerna. Endast Malmö, Lund, Helsingborg, Landskrona och Kristianstad har ett positivt flyttnetto av unga vuxna.
- Precis som för andra grupper i samhället skiljer sig unga vuxnas preferenser åt vad gäller boendeform, men det är oftast hyresrätter som efterfrågas. Detta kan bero på flera orsaker som exempelvis begränsad betalningsförmåga eller osäkra anställningsförhållanden.
- Fler kommuner uppger att de har bostadsbrist för unga vuxna än de som uppger att de har generell bostadsbrist, och problemet är i första hand koncentrerat till västra Skåne.
- De senaste tio åren har andelen unga vuxna som uppger att de bor hos föräldrar eller kompisar ökat både i Malmö och i Lund. Detta kan ses som en signal på att bostadsmarknaden inte är i balans.

Skånes studenter och deras boendeförhållanden

Skånes studenter och deras boendeförhållanden

Tiden som student är för många en fantastisk period i livet med stora möjligheter till att träffa nya människor och röra sig fritt i lärosätets närmiljö. De studenter som lyckas skaffa ett boende med bra läge kan ofta tillgodogöra sig mer av det studentlivet har att erbjuda än de som tvingas bo långt bort, något som de flesta lärosäten känner till och baserar sina beslut kring studentbostäder på. Samtidigt är studentpopulationen heterogen med lika många boendepreferenser som livsstilar. Med ett ökat fokus på kunskapssamhället blir det också allt viktigare se över bostadsproblematiken för studenter och försöka lösa den.

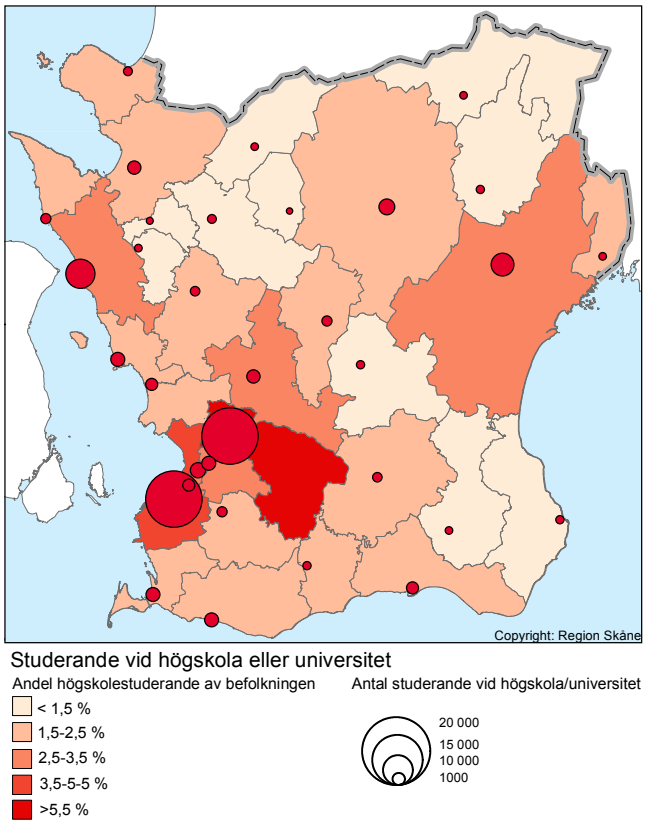
Studenter tillhör ofta gruppen unga vuxna, så mycket av det som beskrivs föregående kapitel berör även studenters situation. Det finns dock ytterligare omständigheter som utmärker just studenternas möjligheter på bostadsmarknaden, och därför uppmärksammas de mer specifikt i detta kapitel.

På Skånes universitet och högskolor är totalt cirka 90 000 studenter inskrivna, men det finns endast 55 000 folkbokförda studenter i Skåne. Sannolikt bor det alltså fler studerande i Skåne. Skillnaden mellan antal inskrivna och antal folkbokförda beror till stor del på att studenter har ett osäkert boende och ofta fortsätter att vara folkbokförda på föräldrarnas adress. Detta gör bostadsbehovet för studenter som grupp svårbedömt. Dessutom kan efterfrågan kraftigt variera mellan olika år, vilket gör det svårt att få till en balans mellan utbud och efterfrågan.

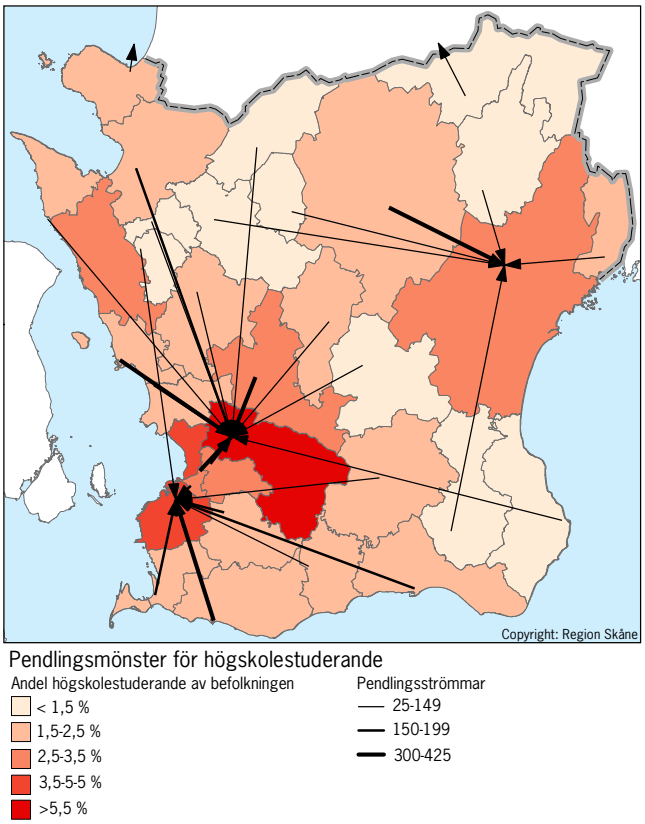
I Skåne finns universitet eller högskola i fem kommuner: Lund, med Lunds Universitet och Lunds Tekniska Högskola, Malmö, med Malmö högskola, Helsingborg, med Lunds Universitet Campus Helsingborg, Kristianstad har Högskolan i Kristianstad och i Lomma finns Sveriges lantbruksuniversitet Alnarp. Merparten av Skånes studenter bor i kommunerna med högskola och de allra flesta bor i Lunds kommun.

ANTAL FOLKBOKFÖRDA STUDENTER

Kommun	*Antal studenter*
Lund	22 000
Malmö	12 800
Kristianstad	3 100
Helsingborg	2 300
Lomma	650



Karta 4: Merparten av Skånes studenter bor i kommuner med högskola
Totalt var 35 000 studenter folkbokförda i Malmö och Lund 2011. (SCB)



Karta 5: Cirka 15 000 studenter i Skåne bor utanför högskoleorterna
Pilarna visar största strömmen från boendeort till studieort 2011. Pilarnas tjocklek visar skillnader i antalet. En bredare pil innebär ett större antal. Pilarna som sträcker sig utanför Skåne visar studier på distans. (SCB)

Det bor också studenter i Skånes övriga kommuner, framförallt i kranskommunerna till högskoleorterna. Bland de studenter som bor utanför högskoleorterna läser merparten i Lund, Malmö eller Kristianstad. Uppgifterna om var studenter bor och var de studerar visar vanligtvis inte de som bor inackorderade, hyr i andra hand, tillfälligtvis bor med en kompis eller partner, utan den adress de är folkbokförda på. Det gör att kartan som visar pendling inte säkert visar faktisk och daglig pendling.

Om vi antar att statistiken över bostadsort och studieort ändå speglar faktiska boendeförhållanden går det att utläsa att det i en tredjedel av Skånes kommuner bor studenter som läser i Lund. Till universitetet i Lund pendlar människor från ett dussin kommuner i västra Skåne. Högskolan i Kristianstad attraherar studenter som bor i i norra och östra Skåne. Till Malmö högskola pendlar studerande framför allt från sydvästra Skåne. Noterbart är att det finns ett flöde mellan Malmö och Lund, där studenter bor i Malmö men läser i Lund och vice versa.

FÖRDJUPNING

STORSTÄDERNA ATTRAHERAR NYUTEXAMINERADE UNGA VUXNA

Att attrahera studenter när de är färdiga med sina studier och ska börja arbeta är viktig ur ett regionalt tillväxtperspektiv. Efter studierna söker sig studenter till orter och regioner med goda karriärmöjligheter och hög tillgänglighet. De flesta nyexaminerade studenter från något av universiteten och högskolorna i Sydsverige vill helst bo i Malmö, följt av Göteborg, Lund, Stockholm och Köpenhamn.

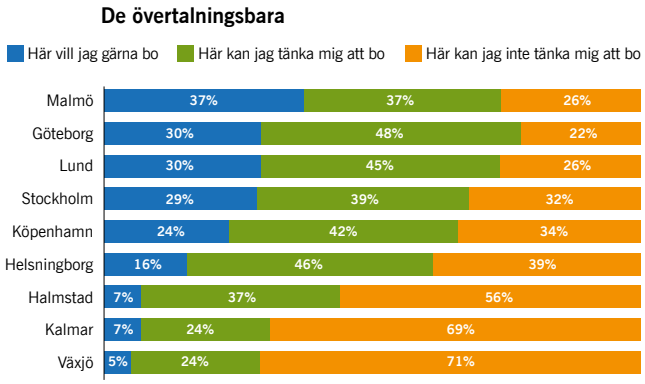
Även om många stannar kvar efter studierna flyttar studenter i Malmö från sin studieregion i större utsträckning än vad studenter i Stockholm gör. Den största skillnaden mellan de tre storstäderna är att Stockholmsstudenterna prioriterar den större arbetsmarknaden och inte tryggheten av att bo i en mindre ort. Stockholmstudenters vilja att anpassa sig till bostadssituationen är också större. Fler stockholmsstudenter säger sig kunna använda en större del av inkomsten och/eller bo i en betydligt mindre bostad för att kunna bo kvar i regionen.

FAKTORER SOM PÅVERKAR VALET AV BOENDEORT

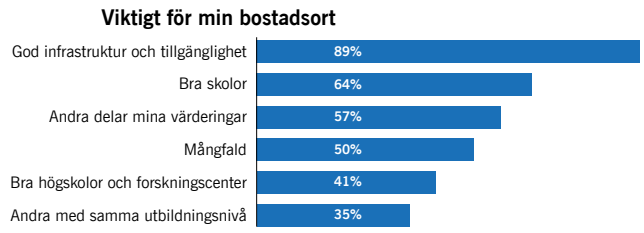
Studenternas val av framtida bostadsort baseras på en kombination av flera olika faktorer. Ett tydligt mönster framträder när studenter värderar vilka faktorer som främst påverkar valet av bostadsort/region. Karriären är den enskilt viktigaste drivkraften, det vill säja den arbetsmarknad som kan erbjuda bra möjlighet att utvecklas och avancera. Därefter rankades sociala band och regionens attraktivitet. Lägst prioriterades kostnader för boende och leverne.

Nio av tio studenter anser generellt att god tillgänglighet, såväl inom regionen som till omvärlden, är en attraktionsfaktor som väger tungt när de ska välja bostadsort. God infrastruktur och hög tillgänglighet är en parameter som kan kopplas ihop med att karriären värderas högt, eftersom det gör en större arbetsmarknad nåbar vilket ger fler jobbmöjligheter.

Ungefär hälften av studenterna anger också att mångfald är en viktig kvalitet vid val av bostadsort. Många anger dessutom att det är viktig att det finns andra likasinnade på orten, människor som har samma utbildningsnivå och delar ens värderingar.



Figur 14: Var vill studenter bo efter studierna?
Diagrammet visar hur stor andel av studenterna som svarat att de gärna vill bo (blåa fält), kan tänka sig att bo (gröna fält) samt inte kan tänka sig att bo (orange fält) i de olika städerna om fem år. (Sydsvenska Handelskammaren 2014)



Figur 15: Vad är viktigt för studenters val av framtida bostadsort?
Diagrammet visar hur stor andel av studenterna som tycker att respektive faktor är viktig eller mycket viktig i valet av bostadsort. (Sydsvenska Handelskammaren 2014)

Speciell bostadssituation för studenter

Studenterna är inte en homogen grupp. Unga studenter som önskar att leva ett traditionellt studentliv, med aktiviter och socialt liv knutna till studieorten, kanske prioriterar ett enkelt boende på studieorten. Med åren kan studenter prioritera om och söka boenden på en större geografisk marknad. Regionalt rekryterade studenter kan mycket väl redan vara etablerade på bostadsmarknaden och ha familj och vanor som gör att de efterfrågar ett helt annat boende än en traditionell student.

Studenter har en speciell boendesituation. Det inte ovanligt att behöva flytta till en ny ort med kort varsel för att kunna gå önskad utbildning. Antagningsbeskedet kommer några veckor före terminsstart, och studenten har därför ofta behov av att snabbt hitta en bostad på en ny bostadsmarknad där denne saknar såväl kontakter och lokalkännedom som kötid hos bostadsbolagen. På de orter där det råder stor brist på boende för studenter blir situationen särskilt svår vid terminsstart när nya studenterna anländer. En stor fördel med studentbostäder är att vissa har hyresfria månader över sommaren för att bättre matcha hur utbetalningarna av studiemedel fördelar sig över året, samt kösystemets utformning, där nya studenter kan få förtur genom bostäder som avsatts specifikt för dem. Ofta är de nya studenterna dock fler än de öronmärkta bostäderna.

Bostadssituationen för studerande skiljer sig åt mellan olika studentorter. Av landets 43 högskolekommuner bedömde 20 av dem år 2013 att det fanns en brist på lämpliga bostäder för studenter. Det finns även kommuner utan högskola som rapporterade bostadsbrist för studenter. Behovet av bostäder är större

Bild: Botkyrkabyggen

under vissa perioder och med en perfekt matchning vid termins start skulle det sannolikt uppstå vakanser under terminens andra hälft. Många studenter bor inledningsvis i osäkra boendeformer, till exempel hos en kompis eller som inneboende, tills de hittar ett eget boende. Bostadsbristen skapar osäkerhet, köer och trångboddhet. Risken är också att den leder till andra negativa konsekvenser som till exempel för höga andrahandshyror, lång pendlingstid och att studenter tvingas bo kvar hos föräldrarna eller väljer bort studier. En generell bostadsbrist innebär också att studenter, i den mån det tillåts av kontraktet, tenderar att behålla sin studentbostad under studieuppehåll och efter avslutad utbildning, vilket påverkar möjligheten för nya studenter att få tillgång till en bostad.

De skånska studenterna flyttar i högre utsträckning från Skåne när de är färdigutbildade, än vad som är fallet i till exempel Stockholm. Det är framförallt arbetsmarknaden som gör att Stockholm kan behålla sina tidigare studenter. Det finns också skillnader inom Skåne. Av de skånska studenterna bor 59 procent från Lunds universitet, 66 procent från högskolan i Kristianstad och hela 76 procent från Malmö högskola kvar efter att de avslutat sin utbildning. Detta kan dock förklaras genom att Malmö högskola i högre utsträckning än de övriga två, har studenter som redan innan de började läsa bodde i Malmö.

Att möjliggöra och uppmuntra studenter att stanna kvar efter sin utbildning är viktigt, inte minst ur ett tillväxtperspektiv. Mot denna bakgrund kan det vara relevant att i ökad utsträckning planera för fler vanliga små och billiga hyresrätter snarare än just studentbostäder.

HUR STUDENTER VILL BO

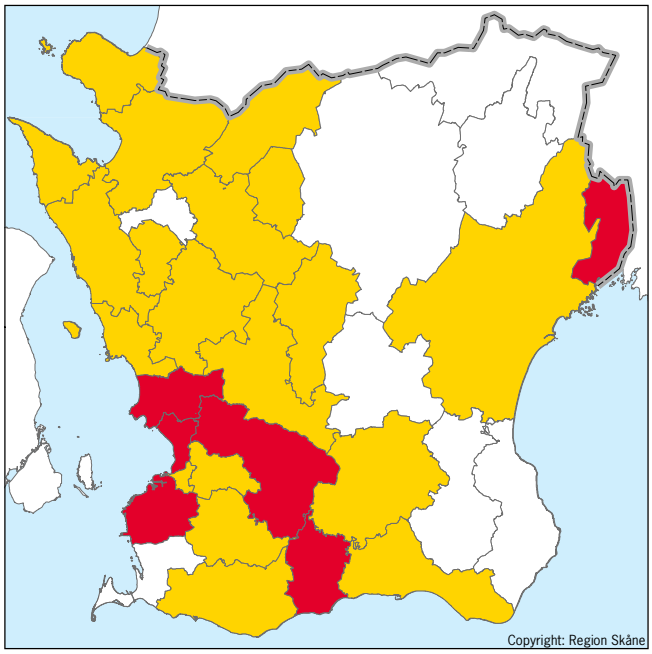
I en studie av Studentbostadsföretagen och Lunds universitet från 2013 med titeln Hur studenter vill bo kombineras resultat från kvalitativa intervjuer och kvantitativa enkäter för att belysa efterfrågesidan av bostadsproblematiken bland studenter. Undersökningen vände sig till studerande boende i studentettor i Lund, Göteborg, Falun, Stockholm och Umeå. Rapportens generella slutsats är att studenter inte kan betraktas som en homogen grupp, men att de ofta har setts som just det; och att utbudet därför ofta blir mer likriktat än optimalt. Vissa kan tänka sig att betala mer för att få en större bostad, men andra skulle kunna tänka sig en mindre boyta om det innebär lägre boendekostnad. Utöver detta resultat kan några huvuddrag urskiljas i vad studenter tycker är viktigt med en bostad:

- Både hyresnivån generellt och hyran i förhållande till vad man får för pengarna.
- Närhet till lärosätet påverkar värderingen av bostadens läge positivt, men även här är studenterna en heterogen grupp, där vissa föredrar närhet till natur eller ”vanliga bostäder” över närhet till typiska studentrelaterade platser.
- Ytorna för matlagning och samvaro är de ytor studenterna helst skulle vilja se öka i ett eget boende. 52 % vill ha större ytor för matlagning och måltid, och 47 % vill ha större ytor för samvaro. Studenterna umgås generellt i ganska låg utsträckning i hemmet, vilket delvis beror på platsbrist. De gemensamhetsytor som finns används relativt lite eftersom studenterna enligt studien inte vill umgås där.
- Badrummet kan göras mindre enligt 37 % av de svarande. Om det görs mindre kan till exempel köket bli större.
- Flexibilitet i möbler och planlösning upplevs som centralt då man rör sig på små ytor men har varierande behov beroende på situation.
- Även i betalningsförmåga skiljer sig studenterna åt som grupp, och 3 % av de svarande kan tänka sig betala mer än 6 000 kr för mer än 40 kvadratmeter. Med ökad betalningsvilja ökar kraven på bostaden.

I rapportens sammanfattande analys beskrivs läget på bostadsmarknaden för studenter: ”Att det behövs en större variation bland studentbostäderna är tydligt; mindre, större, billigare, dyrare, nära lärosäten eller nära naturen. Preferenserna är spridda och därför måste även produkturvalet vara detsamma.”

Rapporten Första bostaden skrevs av Boverket 2008 på uppdrag av regeringen, i syfte att få ett mer generellt grepp om bostadssituationen för unga i de svenska storstäderna. Under rubriken ”Hur ser ungdomars efterfrågan ut?” lyfts ungas preferenser fram:

- Unga vill gärna bo mindre, billigt och centralt. Ju äldre de är desto större vill de bo, och kan även tänka sig betala mer – vilket naturligtvis hänger ihop med individens livssituation.
- Önskemålen är inte alltid realistiska med tanke på begränsningar i mark och ekonomi.
- Ett eget kontrakt, ett riktigt kök och att området är tryggt är viktiga faktorer för ungas värdering av bostaden.



Bostadsbrist för studenter
Bostadsbrist
Ingen bostadsbrist
Ingen uppgift

Karta 6: Kommuner som uppger att det är brist på bostäder för högskolestudenter
Av Skånes 33 kommuner anger sex att de har bostadsbrist för studenter. (Region Skåne 2014)

Skillnader i Skåne för studenter

Enligt Region Skånes enkätundersökning svarade sex skånska kommuner att de upplevde en bostadsbrist för studenter under våren 2014. Det rör sig inte förvånande bland annat om studentkommunerna Malmö och Lund. De kommuner som saknar högre lärosäte i men som anger att det råder en bostadsbrist för studenter i kommunen är Kävlinge, Skurup och Bromölla. Helsingborg och Kristianstad anger att det råder balans, och Kristianstad kommun erbjuder, som enda kommun, till och med bostadsgaranti för nyinflyttade studenter. Svårigheten att få tag på en bostad skiljer sig alltså åt mellan de olika studentstäderna i Skåne.

BOSTÄDER FÖR STUDENTER I MALMÖ OCH LUND

Den stora volymen av studenter i Skåne finns i Lund och Malmö, vilket gör det särskilt värt att fördjupa kunskapen om bostadssituationen där.

I Lund finns relativt många studentbostäder jämfört med hur det ser ut i andra studentstäder, ungefär en bostad på var fjärde student. De flesta av studentbostäderna i Lund är korridorrum. Lunds största aktör är AF Bostäder, men även studentnationerna i Lund har bostäder. Totalt finns i Lund närmare 9 000 studentbostäder att tillgå för drygt 34 000 registrerade studenter. Bostadssituationen har förbättrats på senare tid tack vare nyproduktion av studentbostäder. Det är emellertid fortfa-

rande svårt att vid terminsstart få tag på en bostad som student i Lund. Kötiden för ett korridorrum är cirka 12 månader och för en studentlägenhet 20 månader. Varje år öronmärks omkring 500 studentbostäder till nya studenter, vilka får förtur i kösystemet. Det gör att var fjärde ny student erbjuds en bostad genom detta system. Resterande omkring 1 500 personer är dock hänvisade till kösystemet med en väntetid på 1–2 år.

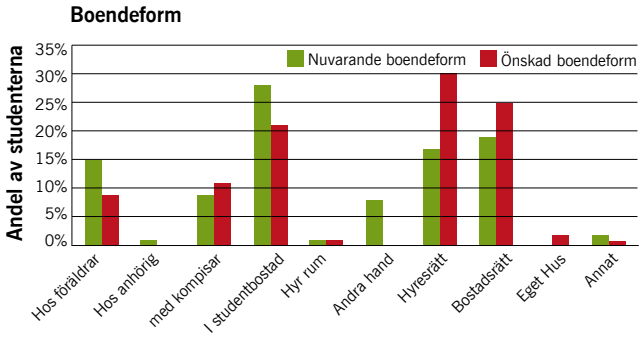
”Prioritet ges normalt till den som erbjuder hyresrätter till rimlig hyra i långsiktig förvaltning och/eller erbjuder goda lösningar för kommunala verksamheter. Smålägenheter till ungdomar och studenter är särskilt angeläget att prioritera.”

ur Lunds markpolicy

Lunds universitet har gjort bedömningen att bristen på bostäder riskerar att äventyra universitetets framtid, eftersom studenter tackar nej till utbildningsplatser på grund av bostadssituationen. Därför satsar bland annat stiftelsen AF Bostäder i dagsläget mycket på studentbostäder, och genomför också pilotprojekt om att minimera boendeytan för att på så sätt minska kostnaderna.

Malmö har relativt få studentbostäder i förhållande till antalet studerande, det går ungefär 11 studenter per bostad. I Malmö är nästa alla studentbostäder lägenheter, till skillnad från i Lund där korridorrum är vanliga. Malmö kommunala bostadsbolag, MKB, är den största aktören i Malmö, och det finns cirka 1 500 bostäder och drygt 17 000 registrerade studenter.

Även i Malmö är bostadssituationen för studenter svår- särskilt för de som efterfrågar en större lägenhet. Utbudet av större studentlägenheter är litet, samtidigt som konkurrensen är hård på den reguljära bostadsmarknaden. För de studenter som kan ta en mindre bostad brukar situationen dock lösa sig, enligt Malmö högskolas studentbostadsadministratörer.



Figur 16: Studenters boendesituation i förhållande till hur de önskar att bo.
Diagrammet visar hur studenterna i Malmö och Lund fördelar sig mellan olika boendeformer, både hur de bor idag och hur de önskar att bo. Många studenter i Malmö och Lund bor i studentbostäder, fler än vad som önskar bo så. Helst vill de bo i bostäder i det ordinarie bostadsbeståndet, i hyresrätt eller bostadsrätt. Endast drygt var femte student önskar att bo i studentbostad. (Hyresgästföreningen 2013)

SLUTSATSER

- Studenter utgör en egen och mycket speciell kategori på bostadsmarknaden då de ofta ”kastas in” i att efterfråga en bostad när de tackar ja till en utbildning. Krissituationer uppstår oftast vid terminsstart eftersom det då anländer en stor ström av människor till studentstäderna som saknar både den kötid, de kontakter och ofta den erfarenhet som krävs för att skaffa sig ett boende.
- En brist på vanliga hyresrätter kan göra att studenter stannar kvar i studentlivet längre än de annars hade gjort, enbart för att kunna behålla sitt boende.
- Den bristfälliga statistik som följer av att studenter ofta är folkbokförda på en annan adress än den de bor på gör det svårt att få en komplett bild av situationen och planera för den.
- De flesta studenter bor i en bostad i det ordinarie beståndet, och fler vill göra det. Även bland studenter är efterfrågan på hyresrätter hög.
- Precis som för unga vuxna är studenter inte en homogen grupp, och det går bara att generalisera till en viss gräns. De flesta är yngre, resurssvaga och vill bo nära lärosätet, men det finns de som har helt andra livssituationer och därmed andra behov.

Planeringsinspiration för en bostadsmarknad med aktiva aktörer

Planeringsinspiration för en bostadsmarknad med aktiva aktörer

TemaPM:et visar hur bostadsmarknaden ser ut för unga och studenter i Skåne, och det förklarar även varför det är en viktig fråga att lyfta, såväl i ett kommunalt som i ett regionalt perspektiv. Det visar också på vilka utmaningar som finns, som exempelvis nödvändigheten av ökad samverkan mellan olika nivåer och aktörer, behovet av ytterligare kunskap kring målgruppernas speciella situation samt hur ekonomiska förutsättningar och hinder i regelverk kan hämma bostadsbyggandet.

Tanken är att planeringsinspirationen med sina exempel ska fungera som ett stöd både i det fysiska planeringarbetet och i det strategiska arbetet med bostadsfrågor. Förhoppningsvis kan den även bidra till nya infallsvinklar och uppmuntra till innovativa arbetssätt för att möta de utmaningar som Skåne står inför kopplat till bostadsmarknaden för unga vuxna och studenter.

Samverkan och dialog på regional och kommunal nivå

Kommunerna i Skåne är olika, har olika behov och utmaningar och arbetar därmed också med bostadsförsörjning på flera olika sätt. För några är det mer motiverat att fokusera på unga vuxna och studenter, och för andra ses dessa målgruppers behov som mer integrerade med kommunens generella bostadsförsörjningsuppdrag. Genom att ta del av hur andra arbetar och resonerar kan varje kommun inspireras till nya sätt att arbeta för ökade satsningar på bostäder för unga vuxna och studenter.

REGION SKÅNE KAN SAMLA OCH FÖRMEDLA KUNSKAP

Få mindre kommuner har resurser att göra omfattande omvärldsanalyser. Samtidigt äger varje kommun uppgiften att ta fram strategier och fysiska planer. Skånes gemensamma förutsättningar och möjligheter kan också behövas lyftas nationellt för att få genomslag på beslut kring lagar, regler, lokaliseringar och investeringar. Region Skåne har genom arbetet med Strukturbild för Skåne under en ganska lång tid arbetat fram kunskapsunderlag och strategier med koppling till den fysiska planeringen i Skåne. I strategier för Det flerkärniga Skåne och i Skånes regionala utvecklingsstrategi Det öppna Skåne 2030 görs kopplingar mellan tillgänglighet med kollektivtrafik och bostadsbyggandet och hur lokala och regionala intressen vägs samman. Med gemensam kunskap och en gemensam regional helhetsbild ökar möjligheten till ställningstaganden som gagnar Skåne som helhet.

BOSTADSFRÅGOR I MELLANKOMMUNALA SAMARBETEN

Runtom i Skåne pågår mellankommunala samarbeten för en mängd olika frågor i olika konstellationer. Samarbeten underlättas av att de ingående parterna ser den nytta och det mervärde samarbete ger för deras respektive uppdrag. För invånare i Skåne är sällan kommungränserna relevanta. Kommunalskatten kan påverka val av bostadsort, men generellt är det tillgång på bostad, i en attraktiv boendemiljö och framför allt ett läge i förhållande till vardagens målpunkter som avgör var den bostadssökande slår sig ned. För kommuner finns mycket att vinna på att gränslöst identifiera och förstå vilka geografiska områden och orter som kan bli aktuella och är attraktiva som bostadsval. I första hand bör kommunsamarbeten sökas mellan de kommuner som utgör eller kan utgöra en gemensam bostadsmarknad.

Att kommuner även konkurrerar om de boende på grund av skatteintäkter är ett möjligt hinder till mellankommunalt samarbete i bostadsfrågor. Genom ett uttalat gemensamt mellan-

EXEMPEL

Samarbeten mellan kommuner

Skånes större kommuner, Malmö, Lund och Helsingborg, samarbetar på olika sätt när det gäller bostäder för unga vuxna och studenter. Till exempel sker samarbetet genom informella nätverk dessa kommuner emellan. Malmö och Lund tar till viss del även upp studentbostadsfrågan i sitt samarbete, MalmöLundregionen. Samarbetet i Skåne Nordväst berör generellt bostadsfrågan på mellankommunal nivå. Där har kommunerna enats om att verka för en gemensam bostadkö.

EXEMPEL

Boplats Syd

I västra Skåne finns Boplats Syd sedan några år tillbaka. Det är en kommunal bostadsförmedling som ägs av Malmö stad. Utbudet består både av kommunala och privatägda hyreslägenheter från fler än 40 fastighetsägare. Andelen förmedlade lägenheter från privata fastighetsägare utgjorde 24 procent under 2013. Övriga 76 procent kommer från det kommunala bostadsbolaget MKB. Fördelen med en kommunalt anordnad bostadsförmedling är att kösystemet är tydligt och att även de utan kontakter kan få tag i en bostad. Fastighetsägaren har fortfarande möjlighet att ställa krav på till exempel inkomst och familjestorlek. Enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska en kommun om det behövs för att främja bostadsförsörjningen anordna en bostadsförmedling. Om två eller flera kommuner behöver gemensam bostadsförmedling, ska dessa kommuner anordna sådan bostadsförmedling.

EXEMPEL

Samarbete mellan Helsingborg och Helsingör

Mellan Helsingborg och Helsingörs kommuner finns ett kunskaps- och erfarenhetsutbyte kring alla de verksamheter som kommuner ansvarar för. När kommunerna började föra samtal om bostadsfrågor framförde Helsingör att staden har ett överskott på smålägenheter. I takt med att Campus Helsingborg, som är en del av Lunds universitet, växer ökar behovet av studentbostäder i Helsingborg. Samarbetet identifierade både ett behov och en möjlighet, och fortsätter nu för att belysa intresset av att erbjuda studenter i Helsingborg boende i Helsingör.

kommunalt bostadsförsörjningsansvar skulle flera kommuner tillsammans kunna ta ansvar även för de ekonomisk svagare samhällsgrupperna. Varje kommun kan komma längre i det kommunala ansvaret för bostadsförsörjning, och ett samarbete kan också ge mervärde till den kommunala ekonomin och invånarna. Även resurser och kompetenser för att möjliggöra bostadsbyggande kan samordnas mellan kommuner.

UTNYTTJA SKÅNSKT BOSTADSNÄTVERK FÖR HELHETSSYN OCH PÅVERKAN I BOSTADSFRÅGAN!

En viktig regional insats för bostadsbyggande för studenter och unga vuxna är att bereda en arena för kunskapsutbyte och samverkan. Region Skåne har tillsammans med Länsstyrelsen i Skåne och Kommunförbundet Skåne initierat Skånskt bostadsnätverk, som är en angelägenhet för alla aktörer med intressen i och engagemang för den skånska bostadsmarknaden. Kommuner kan aktivt dela med sig och ta till sig av andras erfarenheter. Byggherrars roll blir att förmedla vilka incitament som gör att de kan bygga bostäder. Ett generöst förhållningssätt ökar möjligheten för alla parter att aktivt utveckla hur de arbetar med bostadsförsörjning. Bostadsbyggandet har ett direkt samband med regionalt infrastrukturbyggande eftersom tillgänglighet är en bärande drivkraft bakom betalningsvilja för boende, och därför kan man även genom nätverket diskutera byggande förhållande till infrastruktursatsningar. Nätverket behandlar bostadsfrågan generellt, men kan även fungera som forum för att lyfta den specifika problematiken kring unga vuxna och studenters bostadssituation. Tanken är att nätverket ägs av parterna, och blir således vad parterna gör det till.

Samverkan och dialog med unga och bostadsmarknadens aktörer

BJUD IN TILL DIALOG OCH TA DEL AV UNGAS KREATIVITET!

Ungas kreativitet och initiativförmåga att söka nya lösningar på gamla problem kan användas som en språngbräda för en lokal dialog om möjligheter. Genom att bjuda in lokala unga förmågor och entreprenörer och brett bjuda in föreningsliv och organisationer till idétävlingar, utställningar eller andra aktiviteter kan man generera konkreta lösningar. Som en bieffekt kan lokala fastighetsägare komma att inse att de kan ha bostäder som attraherar unga vuxna, om små modifikationer görs.

EXEMPEL

UngBo samlar in kreativitet till Malmö

För att väcka debatt om bostadsbristen bland unga initierade Malmö stad i samarbete med byggbranschen, kommunikationsprojektet UngBo. Med en idétävling, arkitekttävling och genomförandet av Sveriges första boutställning för unga samlade projektet bostadsmarknadens aktörer för att ta ett gemensamt ansvar för ett ökat byggande med unga som målgrupp.

Till arkitekttävlingen bjöds studerande från nio av Sveriges lärosäten med arkitekt- och planerarutbildningar in att tävla på fyra utvalda tomter i Malmö. Fokus var att finna lösningar som gynnar byggandet av bostäder för unga. Parallellt bjöds alla mellan 18 och 30 år i Malmö in till en idétävling som behandlade hur staden på bästa sätt kan utnyttjas för att bygga nya eller bygga om befintliga byggnader till bostäder för unga.

Resultatet av både arkitekttävling och idétävling redovisades på en boutställning hösten 2012. Under utställningen anordnades workshops och seminarier för att inspirera och bjuda in till samverkan. Boutställningen mynnade ut i ett UngBo-initiativ, som pekar på hur bostadsmarknadens olika aktörer kan ta enskilt och/eller gemensamt ansvar för att bidra till att det byggs fler bostäder för unga. Förhoppningen var också att initiativet skulle starta en genomförandeprocess och påverka den nationella bostadspolitiken.

Idétävlingen resulterade i inspirerande och tankeväckande förslag. Flera förslag byggde på ”compact living”-lösningar – att rymma fler funktioner på lite yta. Många av förslagen ifrågasatte gällande byggnormer, men många satte också fingret på möjligheter. Förslagen har samlats i en idébank med en efterlysning till intresserade byggherrar att ta del av idéer för möjligt genomförande.

Strax efter boutställningen utlyste UngBo en markanvisningstävling med fokus på bostäder till unga. Tävlingsbidragen skulle utgå från de förslag, koncept och idéer som inkommit i UngBo:s idétävling. ByggVesta korades som vinnare för ett förslag framtaget tillsammans med Utopia arkitekter. Under 2013 följde UngBo upp med en nationell konferens om ungas boende. Till konferensen samlades byggbranschens aktörer, politiker, tjänstemän och unga för att fortsätta söka lösningar för en bostadsmarknad utan brist.

”Kompislägenheten är en social och vänskapsfrämjande boendeform. – Balkongen är stor nog att rymma en försommarmiddag för alla som bor på våningsplanet samt ett par gäster.”

från ByggVestas hemsida

SAMVERKA MELLAN KOMMUNER OCH LÄROSÄTEN

Kommuner kan initiera löpande dialog mellan alla berörda aktörer som gör att kunskap om målgruppen studenters preferenser och betalningsmöjlighet kan spridas. Samverkan mellan lärosäten och kommun ger insikt om studenternas aktuella situation och underlättar för ömsesidig beredskap. Högskolan kan förmedla kunskap om antalet nya studenter som väntas anlända inför varje termin. Kommunen i sin tur kan förmedla plan- och bygglovstatus för studentbostadsprojekt. Samverkan som inkluderar kollektivtrafiken kan bidra till ökad rörlighet, exempelvis genom hyresvillkor som även omfattar resekort. Samarbetet möjliggör också medveten informationsspridning om var och att det finns tillgängliga boendealternativ.

Samverkansformen förutsätter också ett proaktivt strategiskt arbete, som att leta upp målgrupper, lyhört identifiera deras behov och förmedla utvecklingsbara idéer. I Lund, Malmö och Helsingborg finns nätverk mellan kommun och universitet som bygger på att en studentbostadssamordnare kallar samman och driver samarbetet. Regelbunden dialog och tydliga summeringar av den aktuella situationen ökar möjligheten till samförstånd.

Genomförandekraft

KOMMUNALA STRATEGIER FÖR ATT UPPNÅ POLITISKA MÅL

Det finns ett tydligt kommunalt ansvar för bostadsförsörjningen och kommunerna ska anta riktlinjer som visar vad kommunen vill med det befintliga bostadsbeståndet och planering av nya bostäder. Det handlar bland annat om att kommunen ska ta fram mål för bostadsbyggandet samt ska analysera och bedöma behovet av bostäder utifrån den befolkning som finns i kommunen.

De flesta kommuner i Skåne arbetar på något sätt med bostadssituationen för unga vuxna. Det görs både genom ställningstaganden och målsättningar, riktlinjer och strategier samt olika former av samverkan. Det mesta aktiva arbetet för bostäder för unga vuxna, bland Skånes kommuner, handlar om samverkan och projekt av olika slag. Till exempel samverkan och dialog med fastighetsägare, eller att generellt tänka på att kommunens bostadsbyggande ska gynna ungdomar och projekt för byggande av billiga hyresrätter och smålägenheter.

Det som kan saknas, trots det arbete som görs, är långsiktiga och tydliga strategier för bostäder för unga vuxna. Några kommuner har formulerat ägardirektiv till allmännyttan, andra har tagit fram markpolicys eller bostadsförsörjningsprogram där unga vuxna uppmärksammas specifikt. Oftast handlar det om ganska generella målformuleringar, till exempel målsättning för utbyggnadsbehovet och ambitionen att det i kommunen ska finnas blandade upplåtelseformer. Tydlig målinriktning i kombination med formuleringar om konkreta åtgärder är en kommunal framgångsfaktor. Det tydliggör samspelet mellan politiska mål och den kommunala organisationens uppdrag. Genom att lyfta fram möjliga åtgärder, beräkna budget för att genomföra dem och vid behov strategiskt välja och prioritera blir kommunens agerande mer transparent för alla parter.

FRÅN VISION TILL GENOMFÖRANDE

För att den kommunala planeringen ska gå från vision och planberedskap till faktiskt genomförande krävs att övriga aktörer på bostadsmarknaden tar vid efter planering. Översiktsplaner som redovisar långsiktiga ambitioner, både på visionär och konkret nivå, kan motivera privata investerare att satsa i en kommun. Proaktiva kommuner kan visa exempel på stadsförnyelse och tydligt redovisa planer och tidsplaner för genomförande. Tydlighet underlättar för övriga aktörer i bostadsbyggandet. Att satsa på en trivsam stadsmiljö, god tillgänglighet och tillgång till en bred arbetsmarknad är investeringar som kan ge ett ökat bostadsbyggande. Faktorer som ökar en plats attraktivitet höjer bostadspriserna och ger ekonomiska incitamenten att bygga.

När kommunerna samverkar med exploatörer genom hela planeringsprocessen ökar möjligheten att alla parters behov blir kända i ett tidigt skede. Samsyn om vision och förväntan skapar förutsättning till smidiga samarbeten. Som planerare är det lika viktigt att ta hänsyn till de tekniska eller ekonomiska faktorer som spelar roll i genomförandeskedet som till platsspecifika utmaningar och möjligheter.

EXEMPEL
Dialog underlättade byggandet av 124 studentbostäder

Lunds nation är en av de större studentnationerna, både när det kommer till bostäder och till antal medlemmar. År 2009 beslutade Riksdagen att avskaffa kårobligatoriet, något som ledde till fallande medlemsantal hos nationerna. Som ett sätt att locka fler medlemmar och underlätta studenternas kritiska boendesituation valde Lunds nation att bygga bostäder.

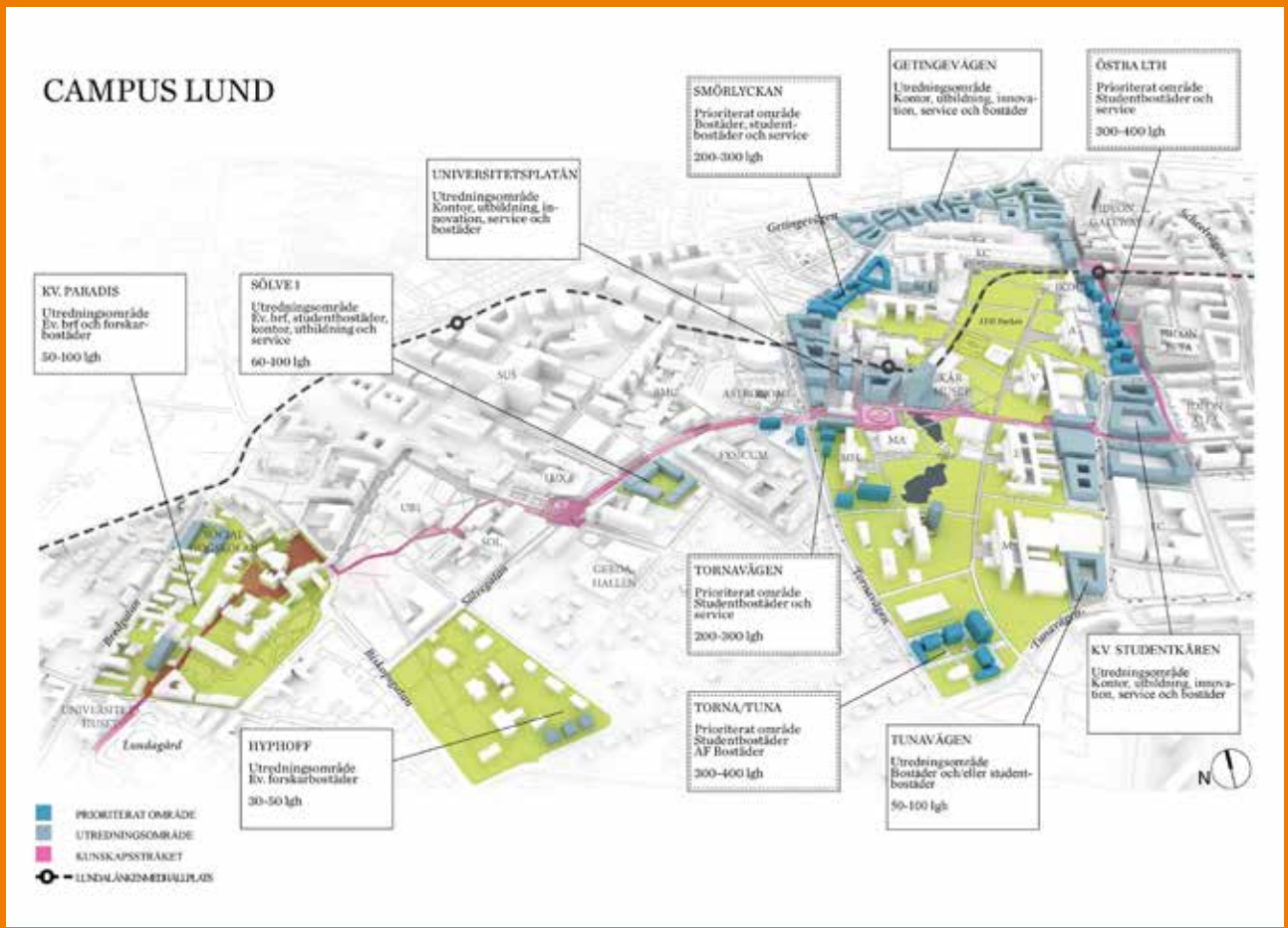
När Lunds nation undersökte möjligheterna att köpa det gamla landsarkivet var det i syfte att renovera lokalerna för att sedan kunna byta till sig annan närliggande mark som var bättre lämpad för studentbostäder. Så blev inte fallet, och man beslutade efter köpet år 2010 att använda arkivbyggnaden till bostäder.

Projektet visar hur det går att utnyttja en känslig byggnad och nå ett utsatt mål genom god planering och kommunikation med intressenter. Som byggherrar bjöd Lunds nation Arkivet AB in till seminarier där de klagande kunde lämna synpunkter på processen. Planen att bygga studentbostäder i arkivet var fast, men byggherrarna var angelägna om att genomförandet skulle ske på bästa sätt. För att underlätta arbetet har Lunds nation Arkivet AB även under processen fört samtal med kommunpolitiker och tjänstemän. Lunds nation Arkivet AB menar att det varit avgörande för genomförandet att ha skapat goda relationer och förståelse för varandras beslutsgrunder, vare sig det gällt politiker eller planderare. Hösten 2014 öppnades Arkivet för studenterna.

MARKINNEHAV SOM FÖRHANDLINGSFÖRDEL

Möjligheten för en kommun att aktivt föra dialog om bostadsbyggande och i viss grad ställa krav ökar om kommunen har eget markinnehav. Genom att strategiskt och aktivt arbeta med planering och dialog med olika aktörer, kan kommunen bidra till att andelen smålägenheter och andelen hyresrätter ökar vid nyexploatering. Det förutsätter att kommunen äger aktuell mark och har vilja, råd och möjlighet att ha höga ambitioner.

Vid markanvisning går det till exempel att införa differentierad prissättning av mark för att främja hyresrätter och att villkora byggstart med incitament om att byggnation måste starta inom utsatt tid. För att undvika obebyggda detaljplanelagda markområden kan kommunen också se till att avtala om tidsplan för byggandet när markanvisningen ges. Då finns en möjlighet att återkalla denna markanvisning till förmån för en exploatör med annan inriktning, annan affärsmodell eller annat avkastningskrav, om byggnation uteblir. Det förutsätter också att detaljplaner är flexibla och inte reglerar för skräddarsytt efter ett specifikt projekt.



EXEMPEL
Hoppingivande direktiv förändrar Akademiska hus roll som fastighetsaktör

Akademiska hus bygger, utvecklar och förvaltar läro- och forskningsmiljöer, men har traditionellt sett inte varit inblandade i bostadsmarknaden. Nya direktiv gör att Akademiska hus kommer kunna gå in och samarbeta med Lunds kommun och universitetet för att försöka råda bot på bostadsbristen. I och med att Akademiska hus nu ser bostadsfrågan som en del av sin verksamhet har de inventerat den mark som kan avyttras och användas till bostadsbyggande. Kartbilden visar de aktuella områdena för byggnation. Kommunens mål med en tätare stad uppfylls genom att Akademiska hus mark bebyggs, då campusområdet ligger centralt men innehåller ytor som för närvarande utnyttjas ineffektivt. Lunds universitets campusplan, framtagen av Akademiska hus och universitetet i dialog med kommunen och berörda aktörer, är ett gott exempel på ett helhetsgrepp där lärande- och utomhusmiljöer och utrymmen för boende och kulturliv planeras tillsammans. Campusplanen visar även hur vision omvandlas till verklighet genom konkreta mål och fysisk förankring i miljöerna som ska förändras.

UTRYMME TILL BOSTÄDER I DETALJPLAN

För att detaljplaner ska vara långsiktigt hållbara och flexibla är det angeläget att de inte är detaljreglerade för ett specifikt projekt. Om projektet inte blir av kan dessa i onödan hindra nya projekt. Vid detaljplaneläggning är det viktigt att eftersträva rätt bestämmelser på rätt plats. Rätt bestämmelser kan vara de som säkerställer den volym och placering som platsen tillåter och som är viktiga för att byggnadens funktion ska bli kvalitativ. Genom att tillämpa tredimensionell fastighetsbildning kan olika aktörer optimera användningen av flerbostadshus efter olika målgrupper och prisbilder. Till exempel kan små hyreslägenheter placeras i bottenvåningar och mer marknadsmässiga bostadsrätter i de övre våningarna. Även kombinationer av kommunala eller kommersiella funktioner med bostadsbebyggelse kan skapas.

EXEMPEL

Tredimensionell fastighetsbildning på Vegalyckan och Kämnärsrätten

Från och med hösten 2015 kommer AF Bostäders (AFB) projekt Vegalyckan kunna husera 172 studenter, medan kommunen får nya skolplatser i byggnadens bottenvåning. Projektet möjliggjordes genom att AFB och Lunds kommun avtalat om att samnyttja bådas markinnehav och genom tredimensionell fastighetsbildning – där skolan i bottenplan klassas som en fastighetstyp medan bostäderna ovanpå klassas som en annan. AFB menar att tredimensionell fastighetsbildning underlättar anpassningar till behoven som kan komma att uppstå i ett senare skede.

Stiftelsen har även börjat diskutera en liknande lösning på Kämnärsrätten, där det inte är lönt att rusta upp AFB:s gamla bestånd av studentbostäder, samtidigt som kommunen behöver en skola men har relativt lite mark att tillgå. Planen är att kommunen får överta delar av AFBs mark för att uppföra skolan, mot villkoret att AFB får bygga bostäder ovanpå. Fördelen med att bygga tillsammans är uppenbar: båda aktörer sparar in på byggkostnader vad gäller stomme, tak och en rad andra komponenter. Även det faktum att skolan kommer omges med liv och rörelse under dygnets alla timmar ses som positivt.

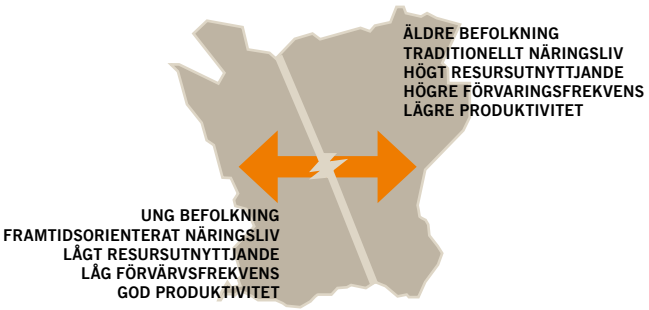
Det ska sägas att AF Bostäder har en unik position i byggbranschen som en av de största studentbostadsaktörerna, och har ett tydligt mandat att bygga billigt för studenternas specifika behov. AFB omsätter 50 procent av de boende årligen, vilket innebär 100 procents omsättning på två år, och förklaringen till att man klarar trycket ligger i organisationens storlek. Mindre aktörer kan av naturliga skäl inte hantera samma typ av bostadsförsörjning som den AFB bedriver, men kan låta sig inspireras av det nära samarbetet med kommunen.

Planering ger mer värden

INFRASTRUKTUR GER MÖJLIGHET ATT BO OCH STUDERA ELLER ARBETA PÅ OLIKA ORTER

God tillgänglighet mellan regionens orter ger unga vuxna bättre förutsättningar att nå aktuella arbetsplatser och studieorter. Skånes flerkärniga ortstruktur är en tillgång, men innebär också utmaningar och ställer krav på transportsystemet. Strukturen ger människor stora valmöjligheter när det gäller bostads-, studie- och arbetsort. För att få del av de större städernas utbud och utveckling behöver alla orter i Skåne kopplas till någon eller några regionala kärnor. Först då kan hela Skåne attrahera unga vuxna och nyexaminerade studenter.

En större arbetsmarknadsregion minskar generellt sårbarheten vid strukturändringar i näringslivet och goda pendlingsmöjligheter minskar behovet för invånare att flytta för att kunna välja en studieplats eller ta ett passande arbete i en annan ort. I strategier för Det flerkärniga Skåne lyfts vikten av att stärka tillgängligheten och binda samman Skåne. Kommunerna kan samplanera bostadsbyggande och infrastruktur för att utnyttja och få ut full effekt av Skånes kollektivtrafiksatsningar.



Skånes arbetsmarknader har skilda egenskaper och förutsättningar. Skåne som helhet fungerar inte som en gemensam arbetsmarknad. Bilden illustrerar gränsen mellan de båda huvudsakliga skånska arbetsmarknadernas skilda egenskaper. Bilden är baserad på en analys av WSP.

KOLLEKTIVTRAFIK OCH BRA CYKELVÄGAR KAN HÖJA EN ORTS ATTRAKTIVITET

Unga vuxna och studenter vill snabbt, tryggt och effektivt nå de målpunkter som de har i sin vardag. En ort där invånarna inte kan få arbete och inte kan nå studier eller arbete inom rimlig pendlingstid kommer få mycket svårt att locka till sig inflyttare och behålla sin befolkning. Kollektivtrafiknära bebyggelse och goda kommunikationer ger bra pendlingsmöjligeter, vilket bidrar till en utvidgad bostadsmarknad och förutsättningar för bättre matchning på bostadsarbetsmarknaden.

När en fastighetsägare erbjuder möjligheten att bygga om allt från gamla industrilokaler till jordbruksfastigheter till

smålägenheter, måste hänsyn därför tas till om läget kan nås på ett tryggt och funktionellt vis, via cykel eller via kollektivtrafik även långt in på kvällen.

Bostadsbolag som beaktar unga och studenters behov av tillgänglighet och använder det i sina erbjudanden om bostäder kan nå en geografiskt bredare krets. Det ökar även den relativa närheten till andra kvaliteter såsom utbud av handel, nöje, kultur och natur. För samtliga kommuner finns det anledning att hålla god planberedskap i de lägen som har, eller kommer att få, god kollektivtrafikförsörjning. Befintlig kollektivtrafik och känd framtida kollektivtrafiktillgänglighet ger både framförhållning och attraktionskraft.

EXEMPEL

Hur långt behöver du cykla i Kristianstad?

Kristianstadbyggen, ABK, har 8 000 bostäder i sitt bestånd varav ett antal bostäder är vikta åt seniorer, studenter eller ungdomar. För att underlätta för unga att få en bostad är en stor del av det kommunala bolagets enrumsbostäder vikta åt ungdomar under 30 år. Bolaget har också bostäder reserverade för studenter. Det är bara den som är antagen till en CSN-berättigad utbildning som kan skriva kontrakt för en studentbostad. På Kristianstadsbyggens hemsida informeras tydligt om var i staden deras bostäder finns och avstånd angivna i tid för att cykla eller gå mellan högskolan, centrum och de erbjudna bostäderna finns också.

”På flera högskoleorter är det nästan omöjligt att fixa någonstans att bo. Dock inte i Kristianstad. Hos oss kan du välja mellan korridorboende, studentrum eller lägenheter. Allt håller hög standard och eftersom ABK är allmännyttigt blir hyran vettig.”

ur AB Kristianstadbyggens hemsida 2014

BOSTÄDER BLANDAT MED HELT ANDRA FUNKTIONER

Vid stadsplanering finns det all anledning att pröva möjligheten till fler bostadslägen än vad som först kan tyckas självklart. Bottenvåningar i flerbostadshus är sällan lika attraktiva som övrig plan, den som investerar i en stor lägenhet är knappast beredd att göra avkall på de kvaliteter som utsikt och balkong ger. För unga som gärna bor centralt och främst värdesätter läget, kan dock en bostad i bottenvåningen vara en fullt godtagbar lösning. Planer som medger bostäder i bottenvåningar, i de lägen där det inte är prioriterat med lokaler, kan på så vis ge möjlighet till småbostäder.

På taket till olika former av befintliga och nya servicebyggnader, både kommunala och kommersiella, kan bostäder byggas som rätt utformade blir både funktionella och charmiga. Genom tredimensionell fastighetsbildning kan andra företag än de som äger den ursprungliga byggnaden skapa en affär av att äga och förvalta bostadsbyggnaderna på taket.

Foto: Pixprovider

EXEMPEL

Mitt i ett köpcentrum skapas bostäder i Malmö

Mobilia är ett befintligt köpcentrum relativt centralt i Malmö. Lokalerna i ett plan byggdes ursprungligen för textilindustrin och har successivt från 1960-talet och framåt omvandlats till ett köpcentrum med brett utbud. Fastighetsägaren Atrium Ljungberg har sedan år 2007 arbetat aktivt med att komplettera och utveckla köpcentrat till en mer blandad stadsdel, fortfarande med huvudsaklig fokus på handel men med större inslag av andra funktioner.

Som en del i att komplettera området har Atrium Ljungberg byggt två flerbostadshus, helt integrerade med handelsplatsen. Arbete pågår med ett tredje högt hus på en yta som idag är en parkering. På grund av det centrala lättillgängliga läget och medveten satsning på små lägenheter, som därmed får överkomlig hyra, har bostäderna snabbt nått flera målgrupper. Unga vuxna utgör en av dessa men även andra boende ser fördelar i boendet.

Spridning ger nya möjligheter

FLER ÄN HÖGSKOLEORTERNA KAN ERBJUDA STUDENTER BOENDE!

De flesta skånska kommuner behandlar inte specifikt bostäder för studenter på motsvarande sätt som boendefrågan för unga vuxna. Kommunerna Malmö, Lund och Helsingborg arbetar på olika sätt med bostadssituationen för studenter, genom ägardirektiv till allmännyttan och samverkan med fastighetsägare samt med regelbunden dialog med universiteten och högskolorna. Kommunerna Lomma och Kristianstad, som också har universitet och högskola, arbetar inte specifikt med studentbostäder. I praktiken har Kristianstads kommunala bostadsbolag däremot erbjudanden som underlättar för studenter att finna bostäder.

Burlöv, Kävlinge och Bromölla är de kommuner i Skåne, som inte har högskola eller universitet, men som ändå uttrycker att de på något sätt arbetar med studentbostäder. Burlöv har identifierat att kommunens strategiska läge mellan Malmö, Lund och Lomma gör att studenter vid såväl Malmö högskola som Lunds Universitet, Lunds tekniska högskola och SLU Alnarp mycket väl skulle kunna bosätta sig i kommunen. Även i Kävlinge och Bromölla har kommunerna inventerat och pekat ut möjlig mark för studentbostäder. Många kommuner i Skåne skulle kunna göra på liknande sätt, inte minst kommuner som ligger i liknande strategiska lägen som Burlövs kommun med god tillgänglighet till universitets- och högskoleorterna i regionen.

Kommuner som marknadsför sig mot studenter, utan att vara högskoleorter ser det som ett tillfälle att locka mot sig unga vuxna som på lång sikt kan bidra till kommunens tillväxt. Utbud på hyreslägenheter motiverar att aktivt nå ut till fler målgrupper och på så vis bidra till minskad bostadsbrist för studenter. Boende på annan ort än studieorten kan locka mer om studenter får tydlig information om vilket mervärde det ger. Förutom närhet till kollektivtrafik kan andra kvaliteter vara viktiga för studenter, som till exempel närhet till service, tillgång till bredband och gemensamma fördelar som gym eller bastu.

EXEMPEL

Landskrona ligger tidsmässigt nära tre lärosäten

Landskronahem riktar också in sig på studenter och har identifierat studenterna i Helsingborg, Lund och Malmö som en intressant målgrupp. På sin hemsida beskriver de hur de kan erbjuda studentbostäder till förmånliga hyror. De anger tydliga tidsangivelser om avstånd till Lund, Malmö och Helsingborg i såväl text som karta.

De förklarar tydligt vad som ingår i hyran, hur bredband i Landskrona fungerar genom stadsnät och de framhåller den närservice som finns. Studentlägenheterna är mellan 16 och 31 kvadratmeter och är omöblerade. Studentboendet har gemensamt vardagsrum och kök, men varje lägenhet har eget kylskåp. I källarplanet finns tvättstuga, cykelförråd och bastu.

”I många fall är våra studentlägenheter billigare än de i Lund, Helsingborg och Malmö – detta även om du räknar in kostnaden för tågkortet!”

ur Landskronahems hemsida

ANVÄND SOCIALA MEDIER FÖR ATT NÅ UT!

Tillgänglighet till bostäder kan också handla om att sprida information om att bostäderna alls finns. Eftersom många studenter flyttar in till Skåne från andra delar av landet har de vanligtvis inte så god lokalkännedom. Det kan därför finnas all anledning att hjälpa dem med information. Lediga bostäder kan behöva marknadsföras aktivt. Den som upplåter bostäder vinner ekonomiskt på att snabbt och flexibelt hitta bostadssökande som matchar den bostad som finns att tillgå. Sociala medier är kanaler där unga vuxna normalt söker sin information. Genom att använda de kontaktarenor som unga använder i sin vardag går det att snabbt nå en bred och aktiv krets. Kommunen kan dessutom arbeta proaktivt med bostadsfrågan genom att skapa kontaktytor mellan bostadssökande som utifrån delade preferenser kan vilja dela bostad.

EXEMPEL

KompisBo erbjuder bostäder via Facebook

I Botkyrka finns konceptet KompisBo, det är ett boende i delad lägenhet för ungdomar 18-30 år. Varje ”kompis” får teckna avtal på sitt rum + del i gemensamhetsytorna. Ett KompisBo-kontrakt är giltigt i max 4 år. Botkyrkabyggen annonserar ut bostäderna i KompisBo via Facebook. Det gör att registrerade sökande löpande, via en Facebook-grupp, kan hålla sig uppdaterade om vilka lägenheter som erbjuds. Den som tillsammans med en kompis, via en Facebook-kommentar, först anmäler sitt intresse får också möjlighet att få lägenheten. Information om boendeformen finns också att tillgå som en film på YouTube.

Ändra lagar och regler

FÖRENKLA FÖR FLER ATT DELA LÄGENHET!

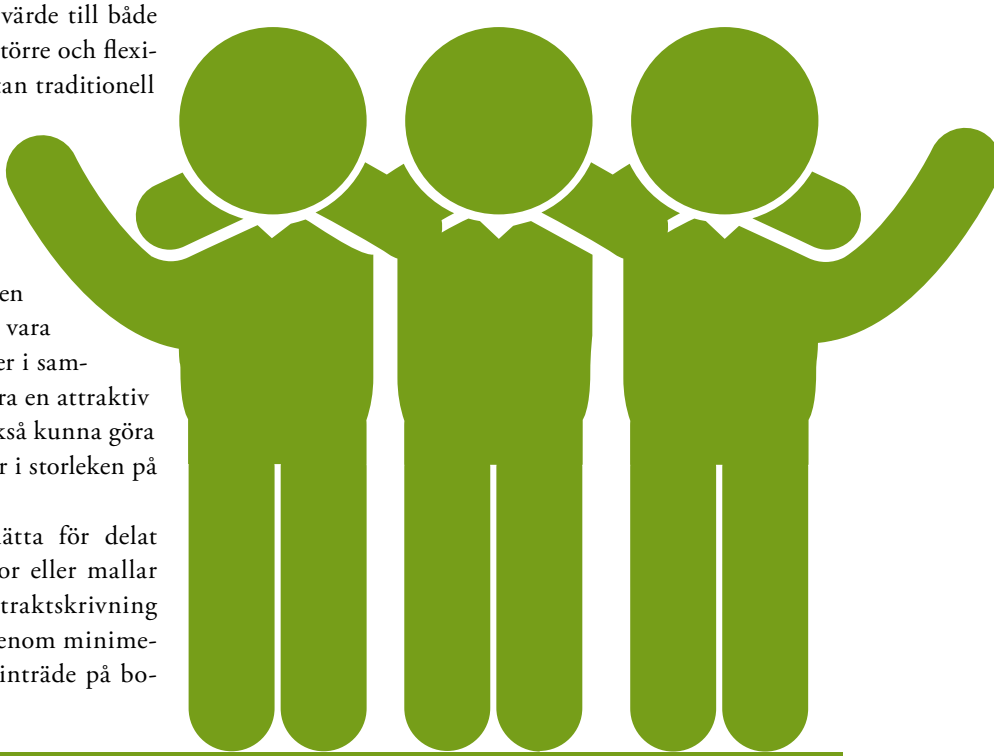
Unga vuxna och studenter, som prioriterar läge och varken har möjlighet eller önskan att betala höga månadskostnader, kan välja att dela bostad. Delat boende innebär direkta besparingar i boendekostnaden, inte bara tack vare en lägre hyra, utan genom att flera personer delar på andra fasta kostnader så som försäkring, TV, el, tidningsprenumerationer och bredband.

Att bygga lägenheter i en form så att de lämpar sig för större hushåll är en lösning som kan ge mervärde till både unga vuxna och andra grupper i samhället. Större och flexibla lägenheter, förberedda för flera boende utan traditionell familjestruktur, kan svara på behov från flera av samhällets målgrupper. Inte minst för familjekonstellationer med styvbarn och bonusbarn, vilket i sin tur ofta innebär en variation i antal barn varannan vecka. Eller som stjärnfamiljer, då vänner valt att leva i en nära relation utan att i traditionell mening vara ett par med eller utan barn. För dessa grupper i samhället kan rätt utformade stora lägenheter vara en attraktiv lösning. Stora och flexibla bostäder skulle också kunna göra bostadsutbudet mindre sårbart för variationer i storleken på årskullarna som utgör unga vuxna.

Kommuner kan möjliggöra och underlätta för delat boende genom att tillgängliggöra checklistor eller mallar för juridiskt säkrade och rättvisa avtal. Kontraktskrivning mellan parterna som delar bostad kan därigenom minimeras som hinder och orosmoment för ungas inträde på bostadsmarknaden.

”Nu vill vi göra livet lite enklare för dig som är 18–30 år och inte vill bo hemma eller i studentlägenhet men ändå bo billigt. Nu kan nämligen du och en kompis dela lägenhet, men ändå ha varsitt kontrakt. Att bo tillsammans är roligt, smart och framförallt – du får pengar över till annat.”

ur Höör Fastighets hemsida



ÄNDRINGAR AV BYGGREGLER OCH FÖRESKRIFTER

Efter uppdrag från regeringen lämnade Boverket 2013 förslag på ändringar i författningar och frånsteg från PBL för att underlätta byggandet av bostäder för unga och studenter. De ändringar som gjorts är:

- En definition av studentbostad införs i terminologin för att särskilt kunna hantera denna typ av bostad
- Kraven på funktionsseparation lättas avsevärt både för bostäder upp till 35 m² och för studentbostäder, så att exempelvis utrymmen för måltider och hemarbete helt eller delvis tillåts överlappa varandra. Detta möjliggör byggande på mindre ytor.
- Studentbostädernas matlagningsutrymmen behöver inte heller ha fönster mot det fria, och flera funktioner som till exempel hygienrum får flyttas till gemensamma utrymmen – men då inte delas med fler än tre boende.
- I bostäder större än 55 m² behöver inte längre ett av sovrummen ha plats för en dubbelsäng, i det fall bostaden är avsedd för studenter. Tidigare har kraven lett till en något märklig planlösning där en av studenterna haft ett mycket större sovrum än de andra.
- Enligt Lag om ändring i Plan- och bygglagen 2014:224 får avsteg från kraven på tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga göras om ändringen innebär att bostäder på högst 35 m² inreds på en vind.

Vidare föreslog Boverket i sitt underlag en lättnad av bullerkraven för utsidan av en byggnad som kan möjliggöra byggande av enkelsidiga lägenheter på platser där detta inte tidigare varit möjligt. Regeringen arbetar för närvarande med en förordning om bullerkrav som kan komma att ta detta i beaktning. (Förändringsförfattning BFS 2014:3 – BBR 21 och SFS 2014:224 Lag om ändring i plan- och bygglagen (2010:900))

FÖRDJUPNING

”Krav som har sin bakgrund i oacceptabel risk för miljön, människors hälsa eller säkerhet bör tillgodoses men annars har Boverket i uppdrag att ifrågasätta om alla student- och ungdomsbostäder behöver uppfylla samma krav som övriga bostäder.”

ur Förslag på regeländringar för fler bostäder åt unga och studenter (Boverket 2013)

BLOCKUTHYRNING GER CHANS TILL ANPASSADE VILLKOR!

Blockuthyrning ger möjlighet för exempelvis kommuner och studentorganisationer att hyra ett flerbostadshus och i sin tur hyra ut lägenheterna till unga vuxna och studenter. Kommuner och studentorganisationer kan på så vis hyra ut till villkor som mer är anpassade för de specifika målgrupperna än vad marknadens hyresreglering möjliggör. Flexibla och väl beprövade regelverk finns.

Blockuthyrning kan vara en möjlighet vid nyproduktion av hyresbostäder. Det tillämpas till exempel i Lund och Kristianstad. Med stöd av reglerna om blockuthyrning kan fastighetsbolag hyra ut nyproducerade lägenheter till företag och kommuner till en hyra som motsvarar studenters betalningsförmåga. Eftersom avtal om blockuthyrning prövas i hyresnämnden, som omfattar behovet av densamma, kan en seriositet garanteras.

”Sannolikt är andrahandshyresgäster som har sin kommun eller sin arbetsgivare som hyresvärd enligt ett blockhyresavtal betydligt bättre lottade än övriga som hyr i andra hand.”

ur Blockuthyrning – En möjlighet för hyresrätten (Fastighetsägarna 2001)

EXEMPEL

Nya regler och tydliga krav ger bostäder i Huddinge

I samband med en anbudstävling för utveckling av fyra kvarter med nya bostäder ställde Huddinge kommun som krav att minst 200 studentbostäder skulle ingå i en första utbyggnadsetapp. Wästbygg Projektutveckling Stockholm AB vann tävlingen för två av kvarteren. Under 2014 uppförs 344 student- och ungdomslägenheter på gångavstånd till Södertörns högskola.

Boverkets nya regler som medger att ytan i lägenheter upp till 35 kvadratmeter kan disponeras på ett mer effektivt sätt gjorde att antalet lägenheter kunde ökas från 309 till 344 i fastigheten.

EXEMPEL

Engagerad byggherre i Eslöv skapar lösningar

Atmosfärhus utvecklar och förvaltar bostäder med ytefffektiva planlösningar för studenter och ungdomar. Deras koncept bygger på att de tar ansvar för projektutvecklingen från idé- och konceptstadie ända till genomförande och uthyrning.

I projekteringsskedet anpassar de projektet till entreprenadens förutsättningar för en effektiv byggprocess fram till färdig byggnad. Som byggherre upphandlar de arkitektur, konstruktion och entreprenad långsiktigt med fokus på kvalitet och hållbarhet. Eftersom de även är förvaltare säkerställer de att projekten planeras och genomförs med långsiktig hållbar förvaltning i åtanke.

Källor

- Akademiska hus och Lunds universitet (2012) Lunds universitets campusplan
- OECD (2012) Territorial Reviews: Skåne, Sweden, OECD Publishing
- Studentbostadsföretagen och Lunds universitet (2013) Hur studenter vill bo
- Region Skåne, Strukturbild för Skåne (2013) Strategier för det flerkärniga Skåne
- Region Skåne, Strukturbild för Skåne (2011) Flerkärnighet i Skåne
- Region Skåne, Strukturbild för Skåne (2010) Image och attraktionskraft i Skåne
- Region Skåne, Strukturbild för Skåne inom projektet ESS och MAX IV i regionen TITA (2012) Effekter på bostadsbyggandet i Skåne till följd av ESS och MAX IV – Hinder och möjligheter för ett ökat bostadsbyggande
- Tyréns (2014) Underlag till TemaPM: Skånes bostadsmarknad för unga vuxna och studenter:
  - Boverket (2009) Student söker bostad
  - Boverket (2013) Bostadsmarknaden 2013-2014
  - Boverket (2013) Etableringshinder för individer och hushåll med svaga förutsättningar
  - Boverket (2012) Bostadsbristen ur ett marknadsperspektiv
  - Boverket (2013) Bostäder, rörlighet och ekonomisk tillväxt
  - Fastighetsägarna, Ljungkvist (2001) Blockuthyrning – En möjlighet för hyresrätten
  - Fastighetsvärlden (2014) Öresundsmarknaden (seminarium)
  - Fokus (Nr 46, 2008) Artikel: Lågkonjunktur ger fler forskare
  - Hyresgästföreningen, Hem och Hyra, (2012) Artikel: Hårda krav stoppar hundratusentals svenskar
  - Hyresgästföreningen, Hem och Hyra, (2013) Artikel: Bostadsbristen skadlig för Sveriges studenter
  - Hyresgästföreningen (2013) Studenters boende 2013 - Hur bor studenter? Hur vill de bo?
  - Hyresgästföreningen (2013) Unga vuxnas boende del 1: Hur bor unga vuxna? Malmö och Lund 2013
  - Hyresgästföreningen (2013) Unga vuxnas boende del 2: Hur bor unga vuxna? Hur vill de bo? Malmö och Lund 2013
  - Hyresgästföreningen (2012) Påverkar bostadsbristen studenters vilja och möjlighet att bo och arbeta i storstadsregionerna?
  - Kairos Future (2013) Så vill vi bo – om svenska folkets värderingar 2013
  - Länsstyrelsen (2010) Bostadsmarknadsanalys Skåne 2010
  - Länsstyrelsen (2013) Bostadsmarknaden i Skåne 2013
  - Länsstyrelsen i Skåne (2014) Varför byggs det inte på detaljplanelagd mark i Skåne?
  - Länsstyrelsen i Stockholms län (2011) Ung på bostadsmarknaden, exempel på kommunala insatser för unga i Stockholms län
  - OECD (2012) Territorial Reviews: Skåne, Sweden, OECD Publishing
  - Region Skåne, Strukturbild för Skåne (2013) Strategier för det flerkärniga Skåne
  - Region Skåne, Strukturbild för Skåne (2013) TemaBLAD: Markanvändning Skåne fortsätter att växa
  - SBAB, Ekononomiska Sekretariatet (2014) Bo & Pendla
  - Sveriges förenade studentkårer, SFS (2013) Bostadsrapport 2013
  - Statistiska Centralbyrån, Enheten för befolkningsstatistik (2014-05-14) Artikel: Befolkningspyramiden har blivit ett torn
  - Stiftelsen Stockholms studentbostäder (2013) Färre hinder – fler studentbostäder. Politiska förutsättningar för byggande av studentbostäder i Sverige, Danmark, Finland och Norge.
  - Svanström, S. (2012) Varannan Svensk bor nära havet, SCB:s tidsskrift Välfärd 2012:2, ISSN 1651-6710. http://www.scb.se/sv_/Hitta-statistik/Artiklar/Varannan-svensk-bor-nara-havet/
  - Sydsvenska Handelskammaren (2014) Där de härliga lagrarna gro – Här vill studenterna jobba och bo
  - Tillväxtverket (2013) Strategier för regional kompetensförsörjning
  - Tyréns (2012) BoTrender
  - Tyréns för Region Skåne (2014) Bostadsmarknaden i Skåne
  - Tyréns för Region Skåne (2014) Enkätundersökning
  - Ungdomsstyrelsen (2013)Unga med attityd
  - WSP Analys & Strategi på uppdrag av HSB och Västsvenska Handelskammaren (2013) Vad kostar det låga bostadsbyggandet? En konsekvensanalys för Stor-Göteborg

Statistik:
- Booli
- SCB
- Mäklarstatistik
- Region Skåne

Intervjuer:
Henrik Krantz, VD för AF Bostäder, februari 2015
Paul Pierce, VD Lunds nation Arkivet AB, februari 2015
Ida Moen Larsson, Qurator på Lunds nation,
februari 2015

Samt:
- Lag om kommunernas bostadsförsörjningsansvar
- Plan- och bygglagen
- Fastighetsbildningslagen
- Hyreslagen
- Bostadsrättslagen

Figurer:

Bostadsmarknad platskvalitet sid. 16
Behov, krav, preferenser sid. 17
Den optimala flyttkedjan sid. 20
Stora regioner - hög tillväxt sid. 22
Tillväxt, effektiviseringar sid. 23
Sveriges karta enl preferenser sid. 26
Färdigställda bostäder sid. 28
Unga vuxnas boendeförhållanden sid. 34
Personer per inkomstgrupp sid. 34
Disponibel inkomst sid. 35
Vad unga vuxna kan betala sid. 35
Bor - önskar bo - Malmö sid. 35
Bor - önskar bo - Lund sid. 35
De övertalningsbara sid. 40
Viktigt för min bostadsort sid. 40
Studenter bor - önskar bo sid. 43

Kartor:

Upplåtelseformer i de skånska kommunerna sid. 27
Hustyper i de skånska kommunerna sid. 27
Kommuner med bostadsbrist unga vuxna sid. 33
Studenter - kommuner med högskola sid. 37
Studenter bor utanför högskoleorterna sid. 37
Bostadsbrist för studenter sid. 42

REGION SKÅNE

www.skane.se/strukturbild