

9. Boende och bostadsbyggande

Boende

I Öresundsregionen finns det 1,8 miljoner bostäder fördelade på 1,2 miljoner i den danska delen och 0,6 miljoner i den svenska delen. Andelen lägenheter i flerfamiljshus, smålägenheter och hyresrätter är lite högre på den svenska sidan samtidigt som bostäderna på den danska sidan är de äldsta. Två tredjedelar av regionens bostäder är koncentrerade till det tätbefolkade Region Hoved-

staden och sydvästra Skåne. Bostadsstrukturen i Region Hovedstaden och i sydvästra Skåne liknar varandra, med en stor andel lägenheter i flerfamiljshus. Detta är särskilt tydligt i centrumkommunerna Köpenhamn och Malmö som helt domineras av flerfamiljsbostäder, där nästan hälften av bostäderna är på 1–2 rum och där merparten är hyresrätter. Bostäderna i regionens centrum är också gamla, särskilt i Köpenhamn och

Frederiksberg, där över en kvart miljon eller 81 procent av bostäderna är byggda före 1961, varav 37 procent är byggda före 1921. Merparten av dessa bostäder har naturligtvis moderniserats, men trots omfattande stadsanering och förbättringar finns det fortfarande många äldre bostäder i Köpenhamns kommun som är i dåligt skick. Mer än 30 000 eller 12 procent saknar något av modernerna utrustningar som badrum, toalett och centralvärme.

Övriga delar av Själland och Skåne utanför Köpenhamn och Malmö präglas däremot inte av flerfamiljshus utan av en stor andel småhus (enfamiljshus, radhus m.m.). Här finns det också företrädesvis stora bostäder med tre rum eller mer och egenägda bostäder är mer vanligt förekommande. Utanför de tätbefolkade områdena finns det relativt få lägenheter i flerfamiljshus, smålägenheter och hyresrätter, men de förekommer något oftare i Skåne än på Själland. De äldre bostäderna finns mest i regionens centrum och i delar av ytterområdena.

Bostadsbeståndets struktur 1 jan. 2009

	Bostäder totalt	Andel lägenheter i flerfamiljshus	Andel smålägenheter (1–2 rum)	Andel hyresrätter	Andel äldre bostäder (byggda före 1961)
	Antal	Procent			
Öresundsregionen	1 775 389	82	29	56	50
Öresund DK	1 200 106	81	26	53	54
Öresund SE	575 283	55	35	63	42
Region Hovedstaden	817 306	63	30	60	59
Köpenhamn med omnejd	604 786	76	34	69	67
varav Köpenhamn och Frederiksberg	339 906	93	43	80	81
Nordsjälland	190 836	29	17	36	30
Bornholm	21 684	11	16	29	65
Region Själland	382 800	25	19	38	43
Östsjälland	100 967	29	19	38	25
Väst- och Sydsjälland	281 833	24	19	38	49
Region Skåne	575 283	55	35	63	42
Sydvästra Skåne	293 337	62	38	70	41
varav Malmö	146 487	82	47	85	48
Nordvästra Skåne	148 761	38	28	47	47
Nordöstra Skåne	88 828	50	32	60	43
Sydöstra Skåne	44 357	31	28	45	51

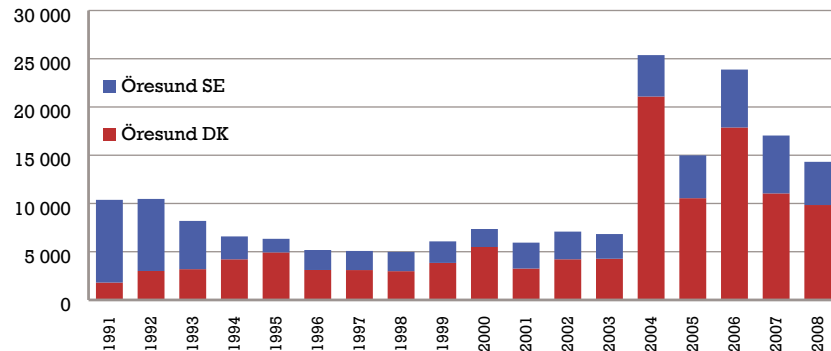
Källa: Örestat, SCB och Danmarks statistik

Bostadsstrukturen och bostadspriserna påverkar delvis familje- och hushållsstrukturen. Köpenhamn och Malmö, med en liten andel småhus i beståndet och många små lägenheter, har en något lägre andel barnfamiljer än kringliggande kommuner. Småhus finns oftast i regionens ytterområden, medan barnfamiljerna bor mer i Köpenhamns och Malmös omnejd. Olika studier visar dock att det blivit vanligare att de unga barnfamiljerna bor kvar i staden efter att de har fått sitt första barn och tills de får ett andra barn. Skälet till detta är i synnerhet den frysta bostadsmarknaden med mycket höga bostadspriser för förstagångsköpare.

Bostadsbyggandet

Under en lång period från mitten av 1990-talet och fram till 2003 byggdes det bara ca 5–8 000 bostäder per år (inkl. avvecklingar) i hela Öresundsregionen. I början på 1990-talet var tillgången på bostäder stor i Skåne, medan den var extremt liten på den danska sidan. Den danska situationen berodde bl.a. på att många mycket små bostäder slogs

Årlig nyproduktion av bostäder i Öresundsregionen 1991-2008



Källa: Danmarks statistik och SCB

samman i och runt Köpenhamn samt att ett mycket litet bostadsbyggande och en del avvecklingar av omoderna bostäder genomfördes – en utveckling som även präglade 1980-talet.

År 2004 skedde en nästan explosiv ökning i det slumrande bostadsbyggandet i och runt Köpenhamn, men även generellt i Region

Hovedstaden och Region Själland ökade bostadsbyggandet. Utvecklingen måste ses i samband med de förbättrade konjunkturerne i Danmark, något som sågs särskilt tydligt i Köpenhamn, bl.a. genom att hamnområdena byggdes ut och stadsdelen Örestad byggdes. Att nyproduktionerna eskaleras måste också ses i förhållande till periodens uppskrivade prisförväntningar, då priset på egenägda bo-

städer steg med ca 40 procent i Region Hovedstaden från 2004 till 2006.

I Danmark har konjunkturerna vänt sedan 2006, efterfrågan på egenägda bostäder har minskat drastiskt och många sådana bostäder är antingen uthyrda eller står tomma. Det gäller också en stor del av den omfattande nyproduktion som därför blev ytterst blygsam år 2009. Utvecklingen på bostadsmarknaden på den danska sidan av Sundet har sålunda präglats av en prisbubbla som nu har spruckit. På den svenska sidan har utvecklingen varit mycket mer stabil, men här är bostadsbyggandet fortfarande mycket blygsamt trots en relativt stor befolkningsökning. År 2009 uppskattas antalet nyproduktioner ha minskat till ca 6–7 000 på den danska sidan och kanske 2–3 000 på den svenska sidan, varav bara lite fler än 1 000 förväntas påbörjas i Stormalmö¹.

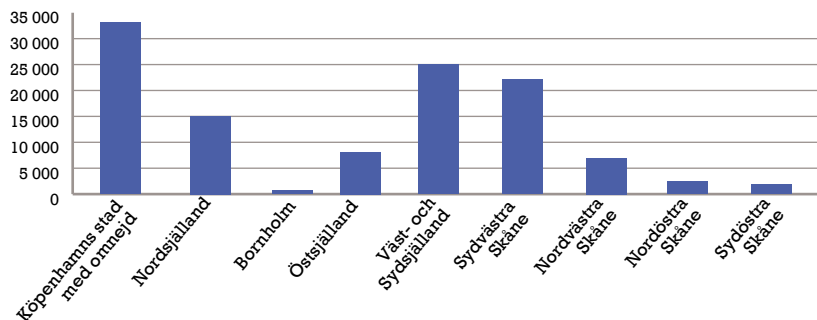
¹Boverkets indikatorer, oktober 2009.

Totalt sett har det sedan 2001 byggts 82 000 respektive 33 000 bostäder i regionen på den danska respektive svenska sidan av Sundet. Störst antal nyproduktioner har tillkommit i och omkring Köpenhamn, på västra och södra Själland samt i sydvästra Skåne.

I förhållande till befolkningstalet, så är det anmärkningsvärt att Skåne, som har haft en befolkningsökning på 85 000 personer under tidperiod mellan 2001 och 2008, endast

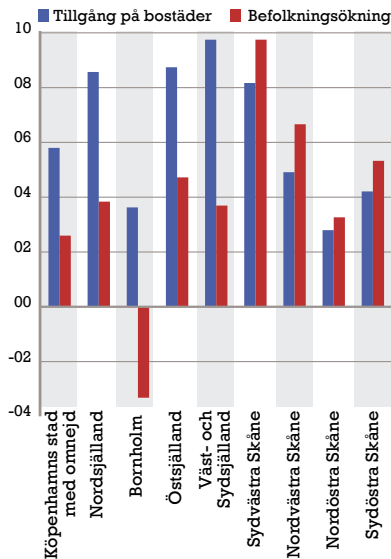
har byggt 33 000 bostäder, medan Själland, som har haft en mer blygsam befolkningsökning på 76 000 personer, har byggt 82 000 bostäder. Den relativt stora bostadsproduktionen på Själland måste därför också ses i samband med att antalet tomma bostäder under samma period har ökat med 31 000 till 69 000, vilket innebär att 6 procent av alla bostäder nu står tomma. Andelen tomma bostäder ser någorlunda likadan ut över hela Själland. Den stora tillgången på bostäder

Nyproduktion av bostäder 2001-2008



Källa: Danmarks statistik och SCB

Procentuell ökning av nyproducerade bostäder och befolkning mellan 2001 och 2009



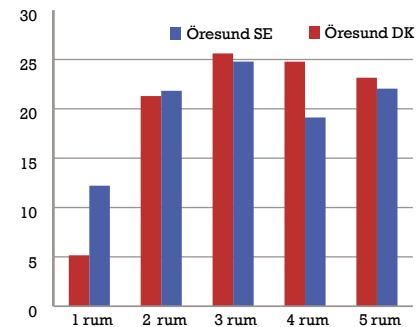
Källa: Danmarks Statistik och SCB

på Själland indikerar visserligen en större bostadskonsumtion per invånare, men har också lett till fler tomma bostäder när bostadspriserna har skjutit i höjden och därmed en avmattad efterfrågan. Omvänt har det växande befolkningstalet överallt i Skåne varit något högre än ökningen i bostadsbeståndet, vilket antyder att bostadskonsumtionen minskat och eventuellt inte motsvarar det växande behovet.

Det är den vuxna befolkningen och dess boendevanor som i hög grad påverkar den demografiska efterfrågan på bostäder. Därför har befolkningsutvecklingen för åldern 19–84 redovisats tillsammans med antalet bostäder sedan 1980. Utvecklingen visar att det på den danska sidan har blivit färre vuxna per bostad, särskilt utanför Köpenhamn, d.v.s. att boendetrymmet per person har blivit något större där. I östra Skåne är utvecklingen den samma som i Region Själland och Nordsjälland, men i Malmö och sydvästra Skåne har bostadskonsumtionen per vuxen under många år varit svagt sjunkande.

Bostadsstorleken i regionen är förhållandevis varierad. Den genomsnittliga storleken har varit oförändrad sedan 2000, men det har blivit förhållandevis fler stora och små bostäder. Bostäderna i den svenska delen av regionen består av något fler 1-rumslägenheter än i den danska delen. I genomsnitt är

Bostäder i Öresundsregionen Procentuell fördelning efter storlek 1 jan. 2009



Källa: Örestat.

Befolkningen 19–84 år i förhållande till bostadsbeståndet

Index (1980=100)	1980	1990	2000	2009	2009 Antal personer (19–84 år) per bostad
Öresundsregionen	100	97	96	94	1,6
Öresund DK	100	97	97	92	1,6
Öresund SE	100	97	96	98	1,6
Region Hovedstaden	100	97	97	93	1,5
Köpenhamn med omnejd	100	96	96	93	1,5
varav Köpenhamn och Frederiksberg	100	96	99	97	1,4
Nordsjälland	100	100	99	91	1,7
Bornholm	100	91	88	81	1,5
Region Själland	100	97	95	89	1,6
Östsjälland	100	100	99	92	1,7
Väst- och Sydsjälland	100	96	94	88	1,6
Sydvästra Skåne	100	98	100	102	1,6
varav Malmö kommun	100	98	100	104	1,5
Nordvästra Skåne	100	97	94	96	1,6
Nordöstra Skåne	100	95	90	91	1,6
Sydöstra Skåne	100	92	89	91	1,6

Källa: Örestat, Danmarks Statistik och SCB

en bostad i Öresundsregionen på 100 m² och har 3,5 rum.

Om man ser på antalet rum, så är bostäderna på den danska sidan av Sundet något större och mätt i m² är de något mindre än de på den svenska sidan. I förhållande till befolkningsstorleken finns det stort sett lika många tillgängliga bostäder på båda sidorna av Sundet.

Bostadsbehovet i framtiden

De faktorer som har störst påverkan på bostadsefterfrågan är befolkningsutvecklingen i form av förändringar i befolkningstalen samt ålders- och hushållsstrukturen. Boendepreferenser, inkomster och boendepriiser har självklart också stor betydelse.

I den danska delen av Öresundsregionen står det i nuläget 69 000 tomma bostäder. Samti-

digt uppskattar man att det finns ett potentiellt bostadsbehov på lite mer än 100 000 bostäder (se faktaruta). Om man ser på den förväntade utvecklingen i antalet familjer utifrån den senaste befolkningsprognosen, så kommer bostadsbehovet de kommande tio åren att öka med 32 000 lägenheter, fördelade på 17 000 i Region Hovedstaden och 15 000 i Region Själland. I Skåne ligger den förväntade ökningen på 45 000 fler hushåll, varav 30 000 i södra Skåne. På den danska sidan av Sundet är behovet av nya bostäder inte lika akut eftersom det redan finns ett stort bostadsutbud med många tomma bostäder. Problemet är bara att dessa bostäder, under den period då priserna sköt i höjden, blev för dyra, men att de antagligen kommer att cirkulera mer nu och till mer rimliga priser.

I Skåne kommer ökningen i antalet hushåll att koncentreras till sydvästra Skåne runt Malmö. Sett i ljuset av den nuvarande myck-

²Se både Assessment and Recommendations, OECD Copenhagen Review 2009 och Bostadsläget i Öresundsregionen, Slutrapport, Länsstyrelsen i Skåne 2009.

et pressade bostadssituationen kommer en helt stagnerande nyproduktion i Skåne på ca 3 000 bostäder år 2008 och 2009 inte att räcka för att möta efterfrågan de kommande åren enligt de demografiska prognoserna.

Många frågor kan ställas om bostadsmarknadens framtida utveckling. En stor utmaning är emellertid den rådande bristen på bostäder till rimliga priser, både vad gäller bostads- och hyresrätter. Offentligt anställda i storstäderna som t.ex. lärare och sjuksköterskor måste kunna bo stadsnära och till rimliga priser. Samtidigt kan stadsförtätning och nyproduktion i närheten av arbetsplatserna skapa mindre miljö- och CO²-belastning². Även bostädernas flexibilitet vad gäller ändamål och inredning gör utbudet mer flexibelt i förhållande till efterfrågan i olika befolkningsgrupper som t.ex. ungdomar eller pensionärer. Stads kvarterens sociala samlingskraft kan stärkas genom att boendeformer blandas och utgörs av både bostads- och hyresrätter. Slutligen kräver klimatåtgärder att framtida nyproduktioner ska vara ener-

gineutrala och att det existerande bostadsbeståndet efterisoleras och i större utsträckning försörjs från hållbara energikällor.

Utmaningarna vad gäller prisbildningen på bostäder beskrivs i nästa kapitel.

Bostadsberäkningar

Som bostäder inkluderas endast verkliga bostäder som används för helårsboende, dvs. exklusive studentkorridorer, dagis, fritidshus m.m. Bostadssiffrorna för den danska delen av regionen omfattar alla bostäder oavsett om de är bebodda eller inte, vilket även gäller de svenska bostadssiffrorna som baseras på en årlig uppdatering av en folk- och bostadsräkning från 1990, FoB90.

Olika ägandeformer i de två länderna försvårar en jämförelse av ägarstrukturen över Öresund. I Danmark ses andelsboliger under privata an-

delsboligforeninger som hyrda bostäder, medan ejerlejligheder ses som ägda bostäder (oavsett om de är uthyrda eller inte). I Sverige ses hyresrätter som hyrda bostäder, medan bostadsrätter betraktas som ägda bostäder.

Tillgången på bostäder inkluderar bostadsbyggnad redovisat som nettotillväxten i bostadsbeståndet och inte som inrapporterat genomfört bostadsbyggande. Skälet till detta är att ändringar i bostadsbeståndet fångar upp bostadsnedläggningar och sammanslagningar bättre samtidigt som redovisat bestånd inte innehåller några preliminära uppgifter.

Prognos över Öresundsregionens framtida bostadsbehov

Prognosen för den danska delen av Öresundsregionen baseras på f.d. danska Boligministeriets definition av det förväntade underskottet i bostadsbehovet, jfr publikationen "Det danske boligmarked – udvikling i boligforsyning og boligønsker", SBI/ AKF 2001. Det förväntade underskottet i bostadsbehovet anger hur många bostäder som saknas i förhållande till befolkningens familjebildning. Den aktuella prognosen baseras endast på relationen

mellan antal familjer och antal bostäder där antalet framtida familjer beräknas utifrån Danmarks statistiks befolkningsprognos för hur befolkningstalet kommer att utvecklas.

För Skånes del har det framtida bostadsbehovet uppskattats genom att den förväntade ökningen i antalet hushåll beräknats utifrån ett antagande om att det är proportionellt med ökningen i antalet personer i åldern 16–84 år.