

Öresundsbrons betydelse för småhusmarknaden i Malmöregionen

Jimmi Danielsson
Magnus Landgren

Institutionen för teknik och samhälle
Fastighetsvetenskap
Lunds Tekniska Högskola
Lunds Universitet

The Department of Technology and Society
Real Estate Science
Lunds Institute of Technology
Lunds University, Sweden

Avdelningen för Fastighetsvetenskap
Lunds Tekniska Högskola
Lunds Universitet
Box 118
221 00 LUND



LUNDS TEKNISKA
HÖGSKOLA
Lunds universitet

Department of Real Estate Science
Lund Institute of Technology
Lund University
P.O. Box 118
SE-221 00 LUND
SWEDEN

Öresundsbronns betydelse för småhusmarknaden i Malmöregionen

Real Estate Impact of the Öresund Bridge – the small house market

Examensarbete utfört av / Master of Science Thesis by:

Jimmi Danielsson, Civilingenjörsutbildning, Lantmäteri, Lunds Tekniska Högskola
Magnus Landgren, Civilingenjörsutbildning, Lantmäteri, Lunds Tekniska Högskola

Opponent / Opponent:

Sofia Iderheim, Civilingenjörsutbildning, Lantmäteri, Lunds Tekniska Högskola

Handledare / Supervisors:

Anders Olshov, Öresundsinstitutet
Per Wieslander, Svefa AB

Examinator / Examiner:

Klas Ernard Borges, Avdelningen för Fastighetsvetenskap, Lunds Tekniska Högskola

Abstract:

The main purpose with this master thesis is to examine whether it is possible to prove that the Öresund Bridge has affected the housing prices and the housing market in the Malmö region, since the bridge was built.

The establishment of the Öresund Bridge has made it easier to move to the other side of the strait. An evident trend is that Danes moves to the Swedish side with the main reason that they find less expensive living there.

The result of the regression analysis shows that 55 per cent of the increase of prices on small houses in Malmö between 1994 and 2003 can be explained by the four factors income, interest rate, construction of new houses and unemployment rate. It is a good rate of explanation, but it also shows that other factors play a role. When the factor "immigrated Danes" is added, the rate of explanation increases to almost 72 per cent.

From the result, one can conclude that an equalisation process between Malmö and Copenhagen has begun. It is primarily Greater Malmö that shows the biggest price increase in the housing market. The housing markets in Malmö and Copenhagen will be more and more integrated and the price levels will be brought closer to each other.

Sökord: Öresund, Öresundsbron, småhus, fastighetspriser, integration.

Keywords: Öresund, Öresund Bridge, small houses, real estate prices, integration.

Förord

Alla pratar om Öresundsregionen. Därför har detta examensarbete varit mycket inspirerande att arbeta med. Överallt vi har vänt oss, har vi mött ett oerhört gensvar, engagemang och intresse för ämnet. Nya frågor har hela tiden uppkommit och varje dag har vi stött på ny litteratur i böcker och tidningar. Det har gjort arbetet svårt att avgränsa, men lätt att genomföra.

Vi vill tacka våra två handledare Anders Olshov på Øresundsinstitutet och Per Wieslander på Svefa AB, för deras råd, synpunkter och information kring ämnet.

Vi vill också tacka Sofia Iderheim, som har ställt upp och opponerat på arbetet.

Lund december 2005

Jimmi Danielsson

Magnus Landgren

Sammanfattning

Öresundsbron invigdes den första juli år 2000. Den band samman två tidigare ganska skilda städer, Malmö och Köpenhamn som nu gavs nya förutsättningar för samverkan och integration. Bron minskade det praktiska avståndet och skapade nya förutsättningar för arbetsmarknaden och bostadsmarknaden.

Syftet med examensarbetet är att undersöka om det går att påvisa att Öresundsbron haft betydelse för bostadspriserna och bostadsmarknaden i Malmöregionen sedan bron tillkomst. Arbetet har genomförts med inriktning på tre delar; en litteraturstudie, en statistikstudie, samt intervjuer.

Räntan och inflationen har sjunkit till historiskt låga nivåer, vilket har gjort det billigare att finansiera ett fastighetsköp. Mellan åren 1996 och 2003 steg priserna på småhus i hela landet med i genomsnitt 75 procent.

Statistiksökningen visar att Malmös småhuspriser har stigit mycket. Göteborg har i princip samma prisutveckling, men Malmö har etablerat sig på en nivå något över Göteborg, vad gäller K/T-utveckling. Detta trots att Malmö har bland de lägsta medelinkomsterna i landet och Göteborg har bland de högsta.

Öresundsbrons tillkomst har öppnat en möjlighet att lättare bosätta sig på andra sidan sundet. Man kan se en tydlig trend av danskar som bosätter sig på den svenska sidan med främsta anledningen att få en billigare bostad. Möjligheten att lätt kunna pendla är också avgörande eftersom de flesta behåller sina jobb i Danmark. Det finns fler barriärer som måste brytas, men man ser ändå att det sker en viss utjämning mellan Malmö och Köpenhamn på bostadsmarknaden.

Resultatet av den genomförda regressionsanalysen visar att 55 procent av prisuppgången på småhus i Malmö mellan 1994 och 2003 kan förklaras av de fyra faktorerna inkomst, ränta, nybyggnation och arbetslöshet. Det är en bra förklaringsgrad, men visar också att andra faktorer spelar in. Läggs faktorn inflyttade danskar till, ökar förklaringsgraden till nästan 72 procent. Samtliga intervjuobjekt tror att Öresundsbron haft en inverkan på bostadsmarknaden på ett eller annat sätt.

Av resultatet kan man dra slutsatsen att en utjämningsprocess mellan Malmö och Köpenhamn har påbörjats, som en följd av Öresundsbrons tillkomst. Det är framförallt Stormalmö som uppvisar den största prisuppgången på småhusmarknaden. En slutsats är att det efter hand sker en utjämnings effekt där Malmös och Köpenhamns bostadsmarknader kommer integreras allt mer och prisnivåerna närma sig varandra.

Summary

More than five years have passed since the Öresund Bridge was built. The fixed link between Malmö and Copenhagen has since then created new opportunities for travel, trade, employment etcetera. This report examines whether the bridge has had an impact on the small house prices in the Malmö region.

In average the small house prices in Sweden have increased 75 percent, between 1996 and 2003. The greatest increase is found in the three largest cities, Stockholm, Gothenburg and Malmö. The low interest rate, which makes it easier to finance real estate, is probably one of the most important explanations.

But also other factors, that are hard to measure, should as well affect the price increase. The integration between the labour market and the housing market is one of the most important of these, when the labour supply directs where people lives. The Öresund Bridge has given new opportunities for mobility across the strait. Because of that, the size of the potential labour market for citizens of Malmö has increased, which makes Malmö a more attractive place to live in.

Good possibilities for commuting could make the integration process on the housing market more difficult. On the other hand it gives people good opportunities to live and work in different locations, so they don't need to break up from their old residences. Statistics show that more and more Danes move to Malmö and its surrounding municipalities. The main purpose for these Danes is that they can find cheaper living on the Swedish side of the strait. The commuting statistics show that half of the commuters using the bridge from the Swedish side were born in Denmark. Obviously most people keep their old employments when they move. Together with the fact that quite few Swedes move to Denmark, this means that the demand for housing should become evidently higher than before in Malmö.

Danish people find it cheaper to live in Sweden, and some of them are obviously willing to move to lower their housing costs. This indicates that an equalization process has begun. In the long run, the result should be that the housing prices in Malmö and Copenhagen levels out.

The attractiveness of a region depends on many factors. In the Malmö region, the attraction highly depends on access to higher education, culture, nearness to a big city and communications. The establishment of the bridge has increased the access to all these factors. If you move to Malmö nowadays, you will have access to Copenhagen, with its cultural supply, other universities and an international airport. This being so, the bridge

becomes a symbol that the possibility to utilize the above mentioned opportunities exists.

Young and mobile persons tend to be the most frequent users of these new opportunities. Persons with a more "bohemian" lifestyle tend to be attracted to regions where this kind of opportunities is available. Larger and larger groups with high human capital are attracted to the region. They carry new ideas that can contribute to for example technological development. When the economy grows because of this, more jobs are created, which demands more dwellings. This increases the demand and should lead to higher prices on the housing market in the long run.

In the comparison with three other comparable bridge regions, Lissabon, Istanbul and Bay Area; Bay Area in San Francisco is the most comparable of them to the Öresund Bridge. The three bridges connect areas within the same country, while the Öresund Bridge crosses a national border. Bay Bridge is the most comparable because of the historical cultural differences, but also because of the geography. San Francisco has ties to the Spanish culture in the south, while Oakland has more ties to the mainland. Bay Bridge was built in 1936 and created a connected area. The traffic situation in Bay Area then is comparable to the situation around Öresund today.

In the 70 years that have passed in Bay Area the old city centres in Oakland and San Francisco have lost in significance, while the suburban areas have grown most. In the Malmö region, where only five years have passed, it yet can be seen tendencies of the same development. The housing prices in the surrounding municipalities have had a greater increase than in Malmö.

The small house prices in Malmö and Gothenburg during the eleven year period between 1994 and 2005 have been examined. The quota between purchase-sum and rateable value as well as the quota between purchase-sum and house area didn't differ so much between the two cities. Even if it not is a clear difference, it could be pointed out that Malmö has passed Gothenburg in purchase-sum/rateable value.

The regression analysis can give an understanding about which different factors that affects the price development. The result shows that 55 per cent of the increase of prices on small houses in Malmö between 1994 and 2003 can be explained by the four factors income, interest rate, construction of new houses and unemployment rate. It is a good rate of explanation, but it also shows that other factors play a role. When the factor "immigrated Danes" is added, the rate of explanation increases to almost 72 per cent. All the interviewees believe that the Öresund Bridge has had an impact on the housing market in one way or another. The model is sta-

tistically insecure, and should be interpreted with caution. But still it indicates that the Danes affects the housing market in Malmö more and more.

From the result, one can conclude that an equalisation process between Malmö and Copenhagen has begun. It is primarily Greater Malmö that shows the biggest price increase in the housing market. The housing markets in Malmö and Copenhagen will be more and more integrated and the price levels will be brought closer to each other.

Innehållsförteckning

FÖRORD	V
SAMMANFATTNING	VII
SUMMARY	IX
INNEHÅLLSFÖRTECKNING	XIII
1 INLEDNING.....	1
1.1 BAKGRUND.....	1
1.2 SYFTE.....	1
1.3 METODIK.....	1
1.4 AVGRÄNSNINGAR.....	2
1.5 KÄLLKRITIK	2
2 EKONOMISKA FAKTORER.....	3
2.1 KONJUNKTUR	3
2.1.1 Allmänt.....	3
2.1.2 Inflation.....	3
2.1.3 Ränta.....	4
2.2 FASTIGHETSMARKNADENS UTVECKLING I HELA SVERIGE	6
2.2.1 Fastighetsprisindex.....	7
2.2.2 FSB:s boindex.....	8
2.2.3 Bostadsrättspriser.....	9
2.3 FASTIGHETSMARKNADENS UTVECKLING I KÖPENHAMN OCH ÖVRIGA DANMARK	9
3 BETYDELSEN AV REGIONAL INTEGRATION	11
3.1 ARBETSMARKNAD	11
3.1.1 Allmänt.....	11
3.1.2 Barriärer.....	12
3.2 INFRASTRUKTUR.....	13
3.2.1 Broeffekter	13
3.2.2 Utjämningsseffekt.....	14
3.2.3 Broavgifter	14
3.3 ANDRA BROREGIONER.....	15
3.3.1 Bro över floden Tago.....	15
3.3.2 Bro över Bosporen.....	15
3.3.3 San Francisco Bay Bridge.....	16
3.4 INFLYTTNING OCH ATTRAKTIVITET	17
3.4.1 Allmänt.....	17
3.4.2 En regions attraktivitet	18
3.5 UTBUD OCH EFTERFRÅGAN.....	19
3.6 EXTERNALITETER.....	20
4 UTVECKLING I MALMÖ	23
4.1 ÖRESUNDSBRON	23
4.1.1 Bakgrund.....	23
4.1.2 Brostatistik.....	23
4.3 MALMÖ HÖGSKOLA	24
4.3.1 Bakgrund.....	24
4.3.2 Utveckling.....	24
4.3.3 Dagssituation.....	25
4.4 STÖRRE BYGGPROJEKT	25
4.4.1 Exempel på utbyggnadsområden	25
4.4.2 Citytunneln.....	26

5 REGIONALA STRUKTURFÖRÄNDRINGAR.....	27
5.1 ARBETSMARKNAD.....	27
5.1.1 Inflyttning av företag och huvudkontor.....	27
5.2 INFLYTTNING.....	28
5.2.1 Inflyttning på grund av arbete.....	28
5.2.2 Inflyttning på grund av Malmö Högskola.....	28
5.2.3 Danskar flyttar över sundet.....	28
5.3 PENDLING.....	29
5.3.1 Pendling över bron.....	29
5.3.2 Pendling till Malmö.....	30
5.4 JÄMFÖRELSEREGION GÖTEBORG.....	30
5.4.1 Arbetsmarknad.....	30
5.4.2 Inflyttning.....	31
5.4.3 Pendling.....	31
6 INTERVJUER.....	33
6.1 INTERVJUFRÅGOR.....	33
6.2 ESKIL MÄRTENSSON, REGION SKÅNE.....	33
6.3 GÖRAN ROSBERG, MALMÖ KOMMUN.....	34
6.4 KARSTEN JOHANSEN, SVENSK FASTIGHETSFORMEDLING.....	35
6.5 LARS JANNESSON, OPEN HOUSE PRODUCTION.....	35
6.6 PER TRYDING, SYDSVENSKA HANDELSKAMMAREN.....	36
6.7 JOHAN HÖRLIN, SKANSKA NYA HEM.....	37
6.8 ANNA NILSSON, METTE LYKKEN BOSTAD.....	38
6.9 HÅKAN SKÖLD, HÅKAN SKÖLD FASTIGHETSBYRÅ AB.....	38
6.10 INTERVJUSAMMANFATTNING.....	39
7 PRISSTATISTIKSTUDIE.....	41
7.1 STATISTIKANALYS.....	41
7.1.1 Urval.....	41
7.1.2 Tillvägagångssätt.....	41
7.1.3 Statistisk säkerhet.....	42
7.1.4 Resultat statistik.....	43
7.2 REGRESSIONSANALYS.....	45
7.2.1 Urval.....	45
7.2.2 Tillvägagångssätt.....	46
7.2.3 Statistisk säkerhet.....	47
7.2.4 Resultat regression.....	47
8 RESULTAT OCH DISKUSSION.....	49
8.1 DEN ALLMÄNNA EKONOMIN.....	49
8.2 SOCIOEKONOMISKA FAKTORERS BETYDELSE.....	49
8.3 ANALYS AV STATISTIKSTUDIEN.....	51
8.4 UTJÄMNINGSEFFEKTER.....	52
8.5 REGRESSION.....	54
9 SLUTSATSER.....	55
10 KÄLLFÖRTECKNING.....	57
10.1 SKRIFTLIGA KÄLLOR.....	57
10.2 MUNTliga KÄLLOR.....	64

1 Inledning

1.1 Bakgrund

År 2000 invigdes Öresundsbron mellan Sverige och Danmark. Genom bron öppnades nya förenklade möjligheter för resor, handel, arbete och studier med mera. Bron skapade också nya möjligheter för val av bostadsort, då det praktiska avståndet minskade mellan två tidigare i princip åtskilda städer. Exempelvis kan en person boende i Malmö nu på ett enklare sätt ta sig till Köpenhamn och därmed öppnas en större potentiell arbetsmarknad. Med det följer också en större valfrihet på bostadsmarknaden, man är inte längre tvungen att flytta till Danmark för att jobba i Köpenhamn, utan kan på ett enklare sätt pendla.

Bostadsmarknaden påverkas av flera olika faktorer. En stor infrastrukturförändring är intressant ur den här synvinkeln då en sådan kan ligga till grund för en strukturförändring vad gäller möjlighet till arbete och val av bostadsort, som in sin tur påverkar priserna på bostäder.

1.2 Syfte

Syftet med arbetet är att undersöka om det går att påvisa att Öresundsbron haft betydelse för bostadspriserna och bostadsmarknaden i Malmöregionen sedan bronns tillkomst.

1.3 Metodik

Arbetsmetoden är i princip uppdelad i tre delar. Dessa är litteraturstudie, statistikstudie och intervjustudie. Litteraturstudien syftar i första hand till att beskriva teorier kring regionutveckling, vad som gör en region attraktiv och vilken påverkan förbättrad infrastruktur kan ha på samhället.

Statistikinsamlingen gjordes för att ta fram konkreta siffror på hur priserna på bostadsmarknaden har utvecklats i Malmöregionen sedan i mitten av 1990-talet. För att kunna sätta statistiken i relation till något har även motsvarande sökningar gjorts i Göteborg. Till dessa sökningar har obearbetad grunddata tagits fram för att kunna skapa en mer detaljerad bild av prisutvecklingen. Vad gäller prisutveckling på bostadsrätter och utvecklingen på den danska sidan har främst bearbetad statistik används. En enklare regressionsanalys har gjorts för få ekonometrins bild av vad som kan ha haft betydelse för prisutvecklingen i Malmöregionen.

Intervjustudien genomfördes med åtta personer från olika branscher, samtliga med yrken som anknyter till ämnet. Utvalda frågor syftade till att bilda oss en uppfattning om vilka de viktigaste prisutvecklingsfaktorerna är och har varit.

I arbetet används flera gånger definitionen "studieperioden", vilken är bestämd till 1994-07-01 till och med 2005-06-30, det vill säga 11 år.

1.4 Avgränsningar

Vår statistiska undersökning består av fastigheter taxerade som småhus, belägna i Malmö Kommun. Som jämförelse har vi gjort motsvarande sökning i Göteborgs kommun, men inte på fler ställen för att begränsa omfattningen. Den övriga statistiken som används i arbetet innehåller förutom småhuspriser också bostadsrättspriser. I de fall relevant statistik inte gått att få fram på kommunnivå används Statistiska Centralbyråns begrepp Stormalmö, som förutom Malmö kommun även omfattar ett antal kringliggande kommuner, nämligen Burlöv, Kävlinge, Lomma, Lund, Staffanstorp, Svedala, Trelleborg och Vellinge.

1.5 Källkritik

Det är viktigt att påpeka att viss litteratur som använts som källor i det här arbetet kommer från organisationer som gynnas av att regionen framställs positivt. Detta har tagits hänsyn till i så stor utsträckning som möjligt. Informationen från intervjuerna bör på samma sätt behandlas kritisk, då intervjuobjektens svar kan ha påverkats av ekonomiska intressen.

Eftersom det inte finns någon fullständig samlad statistik över försäljning av bostadsrätter, kan den verkliga prisutvecklingen skilja sig från den som statistiken visar. Uppskattningsvis finns de flesta köpen med i statistiken, men fortfarande är den inte komplett.

2 Ekonomiska faktorer

Fastighetsmarknaden och specifikt bostadsmarknadens prisbildning hänger nära samman med den allmänna ekonomiska utvecklingen. En starkt bidragande faktor till detta är förstås att det handlar om så stora ekonomiska summor som vanliga människor ska investera på lång sikt.

Lantmäteriets fastighetsbarometer definierar fem specifika faktorer, som allra mest påverkar prisbildningen i en kommun. Dessa är hushållens disponibla inkomst, arbetsmarknadsläget, flyttningsnettot, nyproduktion av småhus, samt utvecklingen av bolåneräntorna¹.

Prisbildningen styrs alltså mycket av konjunkturbundna faktorer, vilka kommer att belysas i senare delar av kapitlet. Det som dock faller utanför de rent statistiska sifferredovisningarna är varför arbetsmarknadsläget på en ort förändras, hur det påverkar flyttningsnettot och så vidare. Detta behandlas inte här, utan berörs i senare kapitel.

2.1 Konjunktur

2.1.1 Allmänt

Den här kapitel delen kommer att belysa vissa ekonomiska indikatorer och se hur de har utvecklats under den studerade perioden.

Arbetslösheten är en konjunkturberoende faktor. Från att ha haft en mycket låg arbetslöshet under 1980-talet, med en nivå stabilt under 4 procent, försvann många arbetstillfällen under den ekonomiska krisen i början av 1990-talet. Arbetslösheten nådde sina toppnivåer 1993-1995 då den låg på över tio procent. Efter det har arbetslösheten i procent av den totala arbetskraften fallit och varit nere kring fyra procent 2002 för att sedan vända uppåt. Årsmedeltalet för 2004 slutade på 5,4 procent.²

Bruttonationalprodukten är det samlade värdet på de varor och tjänster som produceras i ett land. Sverige har haft stigande BNP hela studieperioden, även om det knappt var någon ökning 1995 och kring årsskiftet 2000/2001³.

2.1.2 Inflation

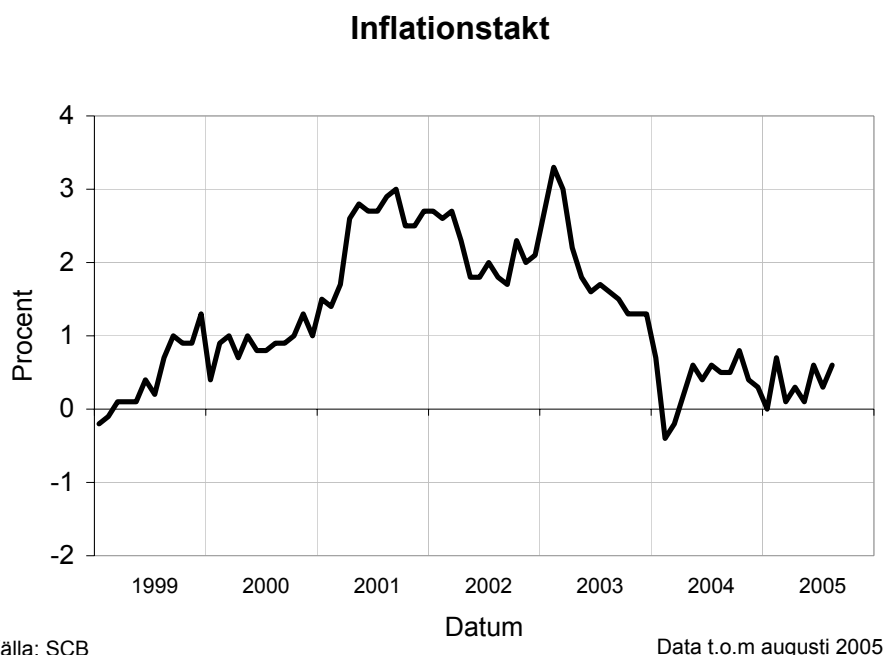
Inflationen i Sverige idag är mycket låg. Från att ha legat på mellan fem och tio procent under en lång tid, skedde en nedgång i början av 1990-talet. Inflationen har sedan dess legat och pendlat kring två procentenhe-

¹ Lantmäteriet A, 2004.

² AMS A, 2005.

³ SCB D, 2005.

ter⁴. Det senaste året har nivån varit extremt låg och KPI-inflationen låg i juli 2005 på endast 0,3 procent, alltså knappt någon ökning alls av prisnivån⁵.



Figur 2.1. Inflationstakten enligt KPI, procentuell förändring månadsvis jämfört med ett år tidigare⁶.

Vad är då den bakomliggande faktorn till att Sverige just nu har så låg inflation? Exempelvis har övriga OECD-länder en genomsnittlig inflation på cirka två procent. Konjunkturinstitutet tror i en skrivelse att den svaga arbetsmarknaden bidrar. Man pekar på att liten löneökning och låg inflation tyder på att arbetslösheten borde kunna vara betydligt lägre utan att inflationsmålet, som ligger på två procent, hotas⁷.

Framöver spås en stigande inflation. Konjunkturinstitutet räknar med att inflationen för 2005 slutar på 0,7 procent och att utvecklingen för 2006 och 2007 blir 1,5 respektive 2,3 procent⁸, som trots uppgången ändå är låga nivåer.

2.1.3 Ränta

Det allmänna ränteläget och specifikt räntan på bolån påverkar i högsta grad prisutvecklingen på fastigheter. Detta eftersom ett bostadsköp innebär en så stor ekonomisk affär för en privatperson, att en stor del av köpesumman måste lånas.

⁴ Regeringen A, 2004.

⁵ Konjunkturinstitutet B, 2005.

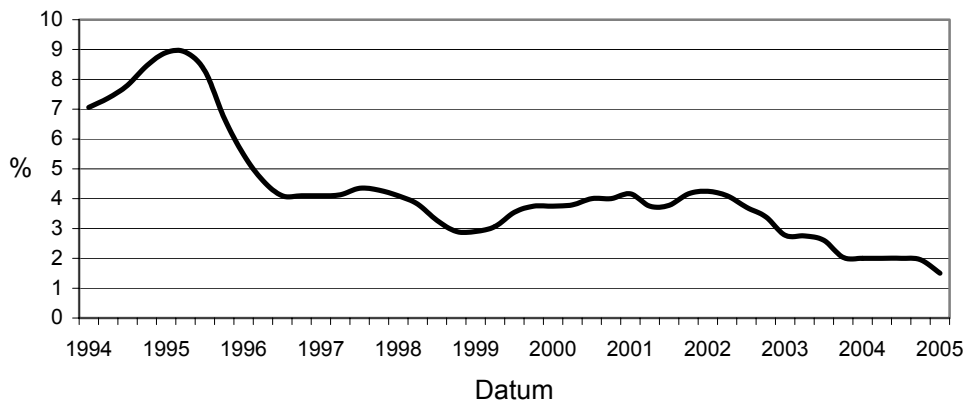
⁶ SCB F, 2005.

⁷ Konjunkturinstitutet C, 2005.

⁸ Konjunkturinstitutet A, 2005.

Räntorna överlag ligger idag på en historisk låg nivå. Riksbankens reporänta, som styr mycket av den övriga ränteutvecklingen, låg i juni 2005 på 1,50 procent, vilket kan jämföras med 3,00 procent i juni 2003, 6,10 procent i juni 1996 och toppnoteringen de senaste elva åren: 8,91 procent i juli 1995⁹

Reporäntans utveckling



Figur 2.2. Reporäntans utveckling 1994-2005¹⁰.

Eftersom reporäntan är basen till vad banker får i ränta vid in- och utlåning av pengar så påverkas bankernas övriga verksamhet mycket av reporäntans nivå. Riksbanken kan därför välja att sänka räntan för att stimulera ekonomin, eller att höja den för att strama åt ekonomin. Dagens låga räntenivå leder till exempel till att privatpersoner får dålig ränta av att ha pengarna på bankkonto, vilket kan leda till ökad konsumtion, som sätter fart på ekonomin.

För bostadsmarknadens del innebär den låga räntan att det blir lättare att finansiera ett köp av en bostad. Vid en låg räntenivå kommer kostnaden för lånet som finansierar köpet att bli lägre. Antingen kan man då få ett billigare boende, eller kan man bli beredd att betala mer för att få köpa den bostad man vill ha, vilket kan driva upp priserna.

Räntorna på bostadslån är följaktligen också på en låg nivå idag. Tittar man på vilka räntor som erbjuds i augusti 2005 hos de stora långivarna, så kan man bland villalånen hitta räntesatser en bra bit under 3 procentenheter på såväl rörliga som ettåriga och tvååriga lån. Allra lägst är här Föreningssparbanken Bolåndirekt tremånaders, som ligger så lågt som 2,42 procentenheter. En nästan identisk bild ges när man tittar på de aktuella räntorna för bostadsrätter¹¹.

⁹ Riksbanken A, 2005.

¹⁰ Riksbanken C, 2005.

¹¹ Sydsvenskan A, 2005, s. H52.

Utvecklingen av räntorna på bostadsmarknaden under den senaste tioårsperioden har varit fallande. Från en nivå 1996 på 5,3 procent, låg snittet på bostadsinstitutens rörliga utlåningsräntor i december 2004 nere på 3,0 procent. Studerar man siffrorna närmare, ser man att det inte har varit en kontinuerlig nedgång. Räntan har istället legat ganska stabilt kring 5 procent, förutom en nedgång 1999, ända fram till den började falla kring årsskiftet 2002/2003¹².

Idag ligger räntan på en historisk låg nivå och det kan därför vara intressant att titta på om dagens läge är tillfälligt eller beständigt. Som beskrevs tidigare används reporäntan för att antingen hetta upp eller kyla ned ekonomin. Boräntornas utveckling är alltså beroende på hur det går för ekonomin i övrigt. Konjunkturinstitutet räknar i en rapport från rapport 2005 med att räntan kommer att vända uppåt för att i slutet av år 2007 ha nått upp till 3,50 procent¹³. Detta skulle då bero på att Sveriges ekonomi förbättrats och inte längre behöver den extra skjuts som en låg ränta ger.

Jämfört med det nuvarande läget skulle räntan i så fall fördubblas fram till slutet av 2007, vilket skulle innebära en betydlig ökande kostnad för ränta för många bostadsägare med lån. Den här utvecklingen är inte på något sätt orealistisk, eftersom även en räntenivå på cirka tre procent är förhållandevis låg, historiskt sett.

2.2 Fastighetsmarknadens utveckling i hela Sverige

För att kunna jämföra Malmös utveckling med utvecklingen i andra delar av landet kommer vi i det här kapitlet att beskriva hur Sveriges fastighetsmarknad sett ut under studieperioden. Med tanke på arbetets syfte är kapitlet främst inriktat på bostadsmarknaden vad gäller småhus.

Bostadspriserna har under den senaste tioårsperioden haft en mycket positiv utveckling. Hela landet har upplevt stigande priser och på vissa ställen så höga uppgångar att man har börjat tala om att det kan vara en prisbubbla.

Föregående avsnitt visade på en kontinuerlig räntenedgång, samtidigt som inflationen inte har ökat, utan ligger på mycket låga nivåer. Det här är en av faktorerna som pekar på att det inte föreligger någon prisbubbla i landet. Två andra faktorer skulle kunna vara ett minskat antal nybyggen, som har lett till ett efterfrågeöverskott, samt ökade disponibla inkomster för hushållen¹⁴.

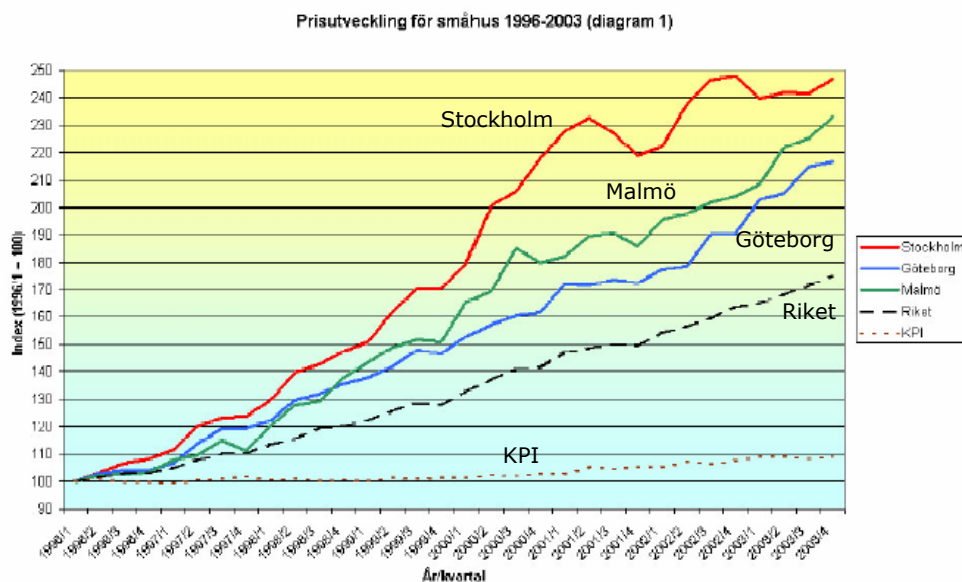
Mellan åren 1996 och 2003 steg priserna på småhus i hela landet med i genomsnitt 75 procent. Störst var ökningen i de tre storstadsområdena där

¹² SCB A, 2005.

¹³ Konjunkturinstitutet A, 2005.

¹⁴ Riksbanken B, 2004.

prislägena mer än fördubblades. Den största ökningen stod Stockholm för. Tittar man närmare på utvecklingen under perioden ser man att snittet för landet här följer en kontinuerligt ökande kurva, men bara ett par avtaganden i ökningstakten¹⁵. År 2004 fortsatte prisökningen och steg under de 12 månaderna med i genomsnitt 10 procent. Lantmäteriet spår dock att prisökningstakten avtar något under 2005¹⁶.



Figur 2.3. Prisutveckling för småhus 1996-2003¹⁷.

2.2.1 Fastighetsprisindex

Fastighetsprisindex är det mått som Statistiska Centralbyrån (SCB) använder för att visa prisutvecklingen på småhus i Sverige. Taxeringsvärdena på fastigheterna används som utgångspunkt för att sedan dela in dem i klasser och vikta köpen vid framtagandet av indexet. Problemet med indexet är att tillförlitligheten blir låg om inte tillräckligt många köp genomförs¹⁸.

Med indexet satt till 100 för hela Sverige år 1981 kan man enkelt bilda sig en uppfattning om hur småhuspriserna har utvecklats sedan indexets början 1975. Fram till och med andra kvartalet 2005 har prisnivån för hela Sverige utvecklats från 1975 års nivå på 59, till en nivå på 376. Det betyder att priserna på småhusfastigheter har ökat 6,37 gånger, jämfört med konsumentprisindex, som under samma tidsperiod har ökat med 4,62 gånger.

Fastighetsprisindexet steg oavbrutet fram till 1991, då det låg på 217. Den nivån uppnåddes efter ett fall inte igen förrän 1998. Från bottenivån efter nedgången till 175, år 1993, har fastighetsprisindex stigit med 115 procent.

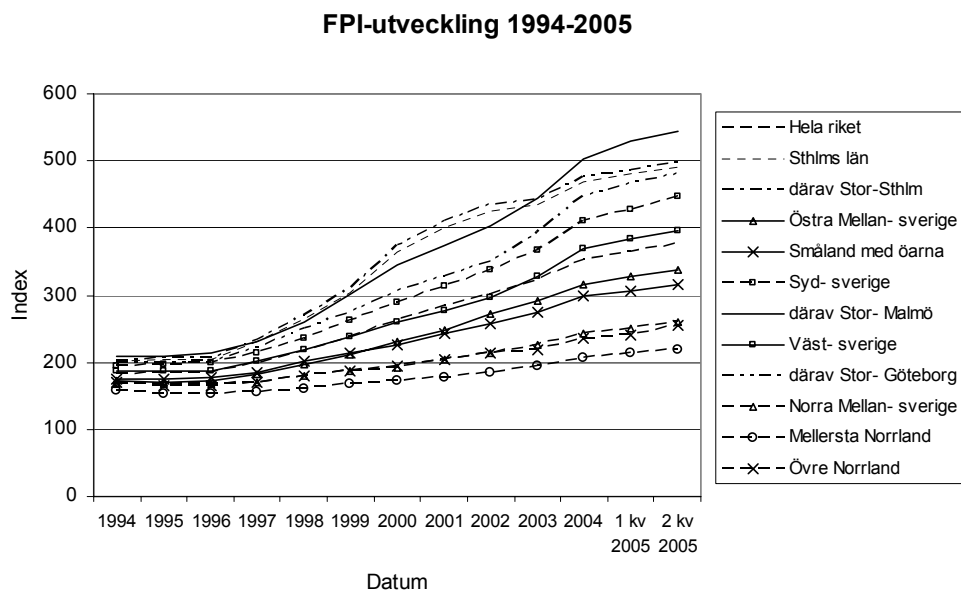
¹⁵ Lantmäteriet A, 2004.

¹⁶ Lantmäteriet B, 2005.

¹⁷ Lantmäteriet A, 2004.

¹⁸ SCB B, 2005.

För att återigen relatera detta till den allmänna prisutvecklingen, så har KPI under samma tid ökat med endast 15,3 procent¹⁹.



Figur 2.4. Fastighetsprisindex utveckling i Sverige 1994-2005²⁰.

Utvecklingen som visas i figur 2.4 syns tydligt att det är storstadsområdena som har utvecklats mest. Allra bäst har det gått för Stormalmö, som är det enda statistikområde som passerat indexnivån 500 och ligger på 544. Stormalmö låg dock efter Stockholmsområdena från millennieskiftet fram till 2003, men har efter det den bästa utvecklingen. Det är egentligen bara Storgöteborg som håller jämna steg i slutet och det syns också genom att de har närmast sig Stockholm.

Tittar man på den generella utvecklingen på alla olika delområden ser man ganska enkelt att de stora brytpunkterna återkommer i alla områden. Det är egentligen bara Stockholms utveckling i början av 2000-talet som tydligt bryter av från trenden.

2.2.2 FSB:s boindex

Förutom att analysera bostadsprisernas utveckling i kronor och ören är det också av värde att belysa utvecklingen i förhållande till hushållens ekonomi. Föreningssparbanken kombinerar SCB:s småhusstatistik med uppgifter om förvärvsinkomst och boräntor, för att skapa ett jämförbart index där normen (index=100) är att man lägger 15 % av bruttoinkomsterna på boendekostnader²¹. Indexet styrs av köpkraften. Ju större köpkraften är, ju högre blir indexet.

¹⁹ SCB C, 2005.

²⁰ SCB C, 2005.

²¹ Föreningssparbanken A, 2005.

Utvecklingen för hela landet sedan 1993 är att man har gått från att ligga under normgränsen, alltså ha lagt "för mycket" på boende, till en betydligt högre indexnivå, där boendekostnaderna utgör en mindre belastande del av hushållets ekonomi. Allra högst var den 2000, då indexet låg på över 160. Efter det gick det ner och ligger nu kring 150. Det finns en tydlig regional skillnad i boindexnivån. Exempelvis ligger de tre storstadsregionerna betydligt lägre än genomsnittet. Genomgående lägst har Stockholm legat, som endast vid ett mättillfälle varit över 100. Det senaste året har dock värdena ökat i dessa tre regioner. Malmö har legat och pendlat kring 90 i flera år, men har det senaste året rört sig upp mot en nivå på 100²².

2.2.3 Bostadsrättspriser

Även på bostadsrättsmarknaden har det varit en mycket positiv prisutveckling de senaste åren. Snittpriset per kvadratmeter sett över hela landet har sedan 1996 nästan tredubblats; från 5000 kronor till 14000 kronor²³.

Det har talats mycket om ombildning av hyresrätter till bostadsrätter. I Stockholm har det blivit mycket populärt. Hela 72 procent av de ombildningar som skedde i landet mellan 1990 och 2001 skedde i Stockholm. Detta gjorde att 13 procent av hyresbeståndet ombildades till bostadsrätt, att jämföra med de två övriga storstäderna, Göteborg och Malmö, där endast 2 procent ombildades²⁴. Prisläget i Stockholm har förändrats kraftigt. Snittpriset per kvadratmeter har där på en tioårsperiod stigit från drygt 10000 kronor till nästan 30000²⁵. I Malmö har snittpriset per kvadratmeter under samma tid stigit från cirka 3000 kr till drygt 11 000 kr, vilket alltså är en större procentuell utveckling än i Stockholm²⁶.

2.3 Fastighetsmarknadens utveckling i Köpenhamn och övriga Danmark

Den svenska och den danska bostadsmarknaden är inte riktigt jämförbara. Standarden på bostäder skiljer sig åt, särskilt i Köpenhamnsområdet, där det finns många gamla bostäder. Dessutom har Danmark en form av boende, ejerlejligheder, som är lägenheter med äganderätt. Detta finns inte i Sverige, utan närmast jämförbara boendeformen är bostadsrätt.

Danmarks bostadsmarknad har sett en ökning av priserna på alla typer av bostäder de senaste åren. Ejerlejligheter har haft en explosionsartad utveckling de senaste åren och snittpriset för ejerlejligheter ligger nu betydligt högre än snittpriset för småhus. Särskilt i Köpenhamn har priset på ejerlejligheter stigit kraftigt.

²² Föreningssparbanken B, 2005.

²³ Mäklarstatistik A, 2005.

²⁴ Boverket A, 2002.

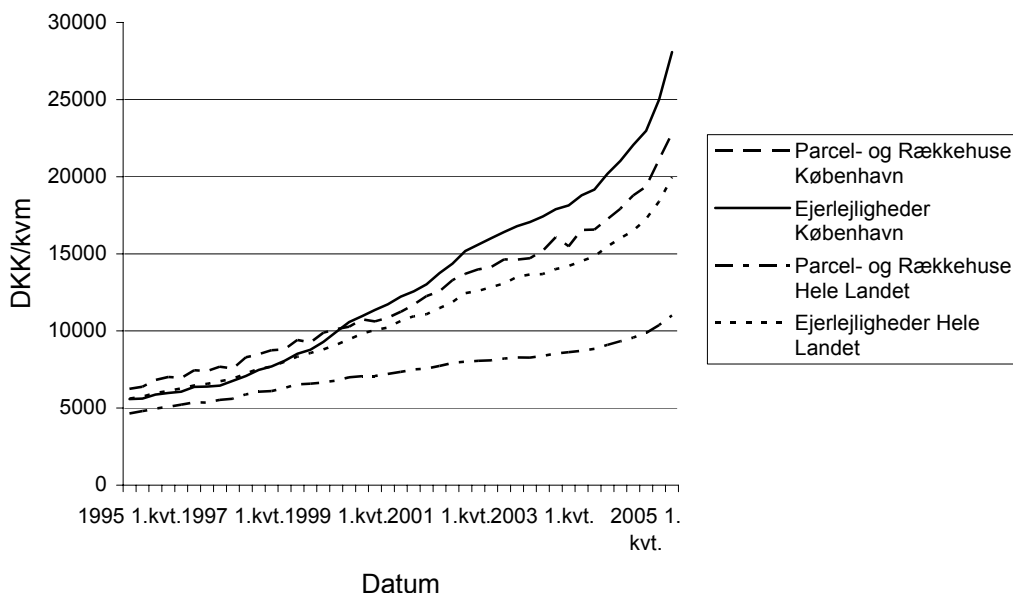
²⁵ Mäklarstatistik B, 2005.

²⁶ Mäklarstatistik D, 2005.

Den stora prisstegringen har fått den danska riksbanken att varna för att man kommer närmare ett prisfall. Tendenser finns att prisökningarna inte endast beror på vanliga marknadsmässiga faktorer, utan att även spekulation ligger bakom. Dock har vissa privatekonomiska förutsättningar ändrats som berett väg för ökad konsumtion. Även i Danmark är räntan låg och dessutom har det kommit en ny form av amorteringsfria lån²⁷.

När det gäller nyproduktionen av bostäder i Köpenhamn har den legat lägre än i övriga Danmark och faktiskt också lägre än i övriga huvudstäder i Norden. Antalet inflyttade till Köpenhamn har legat betydligt högre än det antal bostäder staden har kunnat producera. Köpenhamn har därför blivit mer tätbebyggd²⁸.

Prisutveckling köpesumma/boyta



Figur 2.5. Prisutveckling på bostäder i Danmark.²⁹

²⁷ Exportrådet, 2005.

²⁸ Øresundskomiteen A, 2004.

²⁹ Realkreditraadet, 2005.

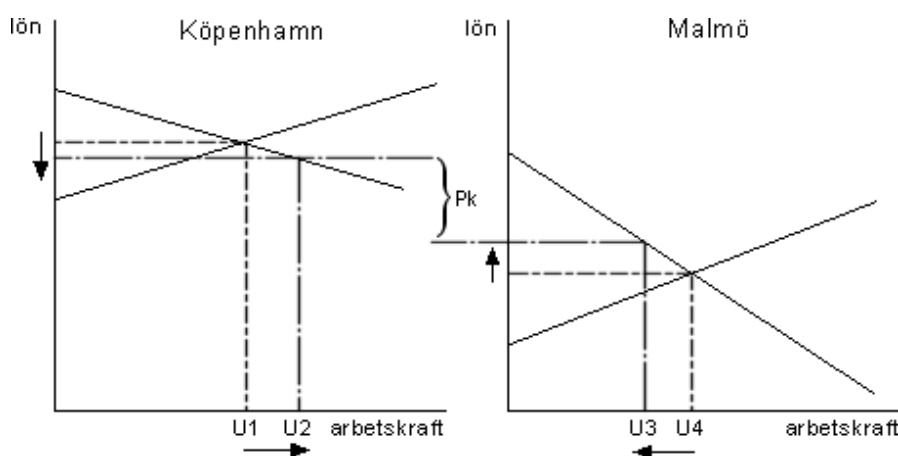
3 Betydelsen av regional integration

3.1 Arbetsmarknad

3.1.1 Allmänt

Två, tidigare åtskilda, arbetsmarknadsområden som börjar integreras mot att bli en större samlad region, medför effekter på den totala arbetsmarknaden i regionen. I Öresundsregionen är detta fallet och Öresundsförbindelsen har en viktig del i integrationen, då den ger större möjligheter till rörlighet över sundet.

Genom att arbetsmarknaderna på båda sidor av sundet integreras finns det möjlighet för befolkningen i Skåne att söka sig till en arbetsmarknad på andra sidan sundet, där lönerna är högre och utbudet på arbete större. Detta medför i sin tur, under förutsättning att lönerna på andra sidan sundet är högre än i Sverige, att det ökade utbudet på arbetskraft från Skåne dämpar lönerna på Själland, medan det höjer lönerna i Skåne³⁰.



Figur 3.1 Principiell skiss över arbetsmarknadens förändring vid integration³¹.

I figur 3.1 beskrivs hur lönen i Köpenhamn teoretiskt förväntas sjunka då utbudet, U1, förändras till U2, då fler svenskar söker jobb i Danmark. Trots integrationen kvarstår i modellen en löneskillnad, Pk. Denna summa utgör också en indikator på hur hög pendlingskostnaden kan vara. Så länge pendlingskostnaden är lägre än Pk är det ekonomiskt försvarbart att pendla från Sverige till Danmark.

Då en region förstoras, när ett större arbetsutbud blir tillgängligt, ökar också hela regionens attraktionskraft. Fler företag, huvudkontor och personer förväntas flytta till regionen vilket gör att även den skånska sidans arbets-

³⁰ Olofsdotter K, Olshov A, 2003, s. 25.

³¹ Fritt efter Olofsdotter K, Olshov A, 2003, s. 26.

marknad växer, även om många väljer att arbetspendla från Skåne till Danmark.³²

Arbetsmarknad och bostadsmarknad är starkt förknippade med varandra. Då arbetsmarknaden integreras i en region blir det, då det uppstår nya attraktiva platser för arbete, också aktuellt för många att byta bostadsort. Om bostadsmarknaden inte är integrerad i samma utsträckning som arbetsmarknaden kan det påverka rörligheten i regionen negativt³³. Tabell 3.1 visar en teori kring vilka konsekvenser olika scenarier kan få för bostads- och arbetsmarknaden i regionen. En stjärna betyder liten ökning medan fyra stjärnor betyder stor förändring.

Bostadsmarknad	Arbetsmarknad	
	Liten integration	Stor integration
Liten integration	Byte av arbete * Byte av bostadsort * Pendling *	Byte av arbete *** Byte av bostadsort ** Pendling ****
Stor integration	Byte av arbete ** Byte av bostadsort ** Pendling **	Byte av arbete **** Byte av bostadsort *** Pendling ***

Figur 3.2. Hypoteser kring förändringar i arbete, boende och pendling vid integration av bostads- och arbetsmarknad i Öresundsregionen³⁴.

Som beskrivs i figur 3:2 når pendling sitt högsta värde då arbetsmarknaden är väl integrerad, men bostadsmarknaden ännu bara är lite integrerad. Det visar att finns det tillräckligt bra pendling så behöver inte bostadsmarknaden vara så integrerad för att förbättra utbytet. Man ser också att integrationen av arbetsmarknaden är viktigare än bostadsmarknaden för att skapa ökat utbyte.

3.1.2 Barriärer

Det finns ett antal barriärer ur arbetsmarknadssynpunkt i Öresundsregionen. Grundläggande och generellt gäller att människor drar sig för att flytta från en invand miljö, där trygghet finns t ex i form av umgänge, släkt, arbetskamrater. Ju äldre människor blir, desto mindre tenderar de att flytta på sig. Det krävs stora resurser i form av pengar för att byta bostadsort, men även resurser i form av att anpassa sig till ett nytt system och bryta med invanda mönster.³⁵

En annan viktig barriär är kulturella skillnader. Sverige och Danmark är kulturellt ganska lika men det finns skillnader, och dessutom är det en na-

³² Olshov A, 2004, s. 75.

³³ Andersen H S, Borgegård L-E, 1999, s. 40.

³⁴ Andersen H S, Borgegård L-E 1999, s. 41.

³⁵ Andersen H S, Borgegård L-E 1999, s. 57.

tionsgräns som skall korsas. Här är det t ex attitydskillnader och ett annat språk som kan skapa barriärer som måste övervinnas då man söker sig till en ny arbetsplats på andra sidan sundet³⁶. Det finns studier som visar att historiskt har kontakterna mellan Malmö och Köpenhamn varit relativt dåliga, vilket gör att det inte finns någon sedan tidigare utbredd kontakt mellan de tidigare separata arbetsmarknaderna.³⁷

Broavgifter, stora pendlingsavstånd och krångliga regelverk skapar likaså barriärer i stor utsträckning. Mer om broavgifter tas upp i kapitel 3.2.3. Eftersom det i Öresundsregionen handlar om två olika länder som ingår i samma region är ofta också regelverken olika vad gäller skatter, arbetstider, pensionssystem, bostadsfinansiering med mera. Genom att man skapar gemensamma regler över gränserna och inom regionen kan man överbrygga många av dessa problem. När det gäller de rumsliga problem som uppstår kan arbetspendling vara ett sätt att göra barriärerna mindre. Pendling mellan Malmö och Köpenhamn har förenklats genom Öresundsbronns tillkomst, vilken minskar avståndet avsevärt och underlättar möjligheterna att söka jobb på andra sidan Öresund.³⁸

3.2 Infrastruktur

3.2.1 Broeffekter

Broar bryter barriärer. En bro i sig är inte nödvändigtvis det som gör att en region som Öresundsregionen blir integrerad. Det finns flera andra faktorer som också har stort inflytande på integrationen av både arbetsmarknad och bostadsmarknad. En bro kan dock bryta psykologiska barriärer som leder till en mer fördjupad integration. Man minskar det psykologiska avståndet med en bro och därmed ökar man viljan att upptäcka vad som finns på andra sidan, vilket i sig leder till en fördjupad integration. Öresundsbron skapar en process som bidrar till att öka medvetenheten om den potentiellt stora marknaden som finns på de olika sidorna av sundet.³⁹

Vatten utgör en barriär för transport. Genom att bygga broar kan denna typ av barriär minskas. Om förbindelse finns i form av färjetrafik mellan två platser minskas barriären, men det finns fortfarande en kraftig barriäreffekt. Denna barriäreffekt består framförallt av fyra delar; långsam transporthastighet, väntetider vid terminal, driftsäkerhet och färjeavgifter. Man kan uppfatta förhöjd restid som ett större geografiskt avstånd. Om restiden vid färjeförbindelse förlängs med en timme jämfört med en bro, och man tänker sig att man reser med 100 km/h motsvarar det 100 km i

³⁶ Andersen H S, Borgegård L-E 1999, s. 89.

³⁷ Andersen H S, Borgegård L-E, 1999, s. 32.

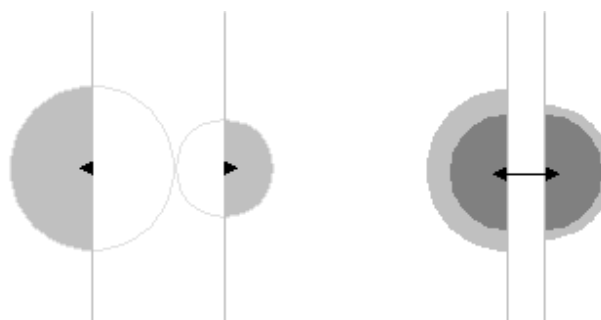
³⁸ Andersen H S, Borgegård L-E, 1999, s. 41.

³⁹ Jerneck M, 1999, s. 104.

ökat avstånd. Väntetid vid terminal kan i sig också på samma tankesätt motsvara ett geografiskt avstånd.⁴⁰

3.2.2 Utjämningsseffekt

Beroende på funktion kan man säga att det finns olika typer av broar. Exempelvis broar som ska användas enbart som genomfart för transport, broar som endast skall användas för transport mellan två platser och broar mellan tätt och glest befolkade områden. Öresundsförbindelsen är en bro speciell på det sättet att den länkar samman två befolkningscentrum som inte tidigare har någon utbredd integration och dessutom mellan två olika länder. En modell som kan beskriva hur Öresundsbron kan påverka regionens, sedan tidigare etablerade befolkningscentrum, är figur 3:3. Här beskrivs en modell där vattenbarriären är så kraftig att de två olika befolkningscentrumen inte tidigare är integrerade i någon större skala, alltså att de olika städernas radier inte når varandra. En sammanlänkande bro förändrar detta och effekten blir att de båda städernas centrum hamnar innanför varandras stadsradier. En sammanslagning av de tidigare åtskilda städerna sker. Effekten blir också enligt modellen att det befolkningscentrum som från början var mindre ökar i storlek, en slags utjämnning uppstår, där den mindre sidan, relativt sett, påverkas mest av bron.⁴¹



Figur 3:3. Illustration av utjämningsseffekt när två områden binds samman⁴².

3.2.3 Broavgifter

Höga broavgifter kan verka negativt på de dynamiska effekter som en bro för med sig. Genom Öresundsbronns tillkomst kommer Köpenhamn och Malmö ligga inom varandras radier så som beskrivs i kapitel 3.2.2, vilket innebär möjlighet till en potentiellt stor integration mellan städerna. Även om det finns en potentiell möjlighet till integration och sammansmältning mellan båda sidorna om sundet kan detta hämmas av höga broavgifter och göra att bron i huvudsak blir en transportkorridor.⁴³

Även om det finns vinster i att t ex flytta till den andra sidan sundet på grund av lägre levnadskostnad eller högre lön kan det ändå ge en total för-

⁴⁰ Palludan U, 1994, s. 32.

⁴¹ Palludan U, 1994, s. 36.

⁴² Fritt efter Palludan U, 1994, s. 37.

⁴³ Palludan U, 1994, s. 12.

lust om avgifterna för transporten över bron är högre än vinsten man gör genom att flytta⁴⁴.

3.3 Andra broregioner

Det är svårt att hitta objekt och områden som är jämförbara med Öresundsbron och Öresundregionen. Det beror på att det finns befolkningscentrum på båda sidor och som inte tidigare är integrerade, vilket är mycket ovanligt.⁴⁵ Två exempel på liknande broar är en vägbro i Lissabon, Portugal, som invigdes 1966 och en bro i Istanbul, Turkiet, som invigdes 1974. Ytterligare ett viktigt exempel är San Francisco Bay Bridge i USA, som funnits sedan 1930-talet.

3.3.1 Bro över floden Tago

Bron i Lissabon över floden Tago byggdes för långdistanstrafik men kom att knyta samman tätt befolkade områden på båda sidor. Före bron fanns förbindelse mellan de båda sidorna av floden med färjetrafik. Att ta sig över med färja, inklusive väntetid, tog cirka 40 minuter och denna tid minskades då bron kom till. Under de 28 första åren efter bronns öppnande tiodubblades trafiken över bron och har gjort att de båda befolkningscentrumen har växt allt mer samman. Den här bron kan sägas vara av en annan typ än Öresundsbron eftersom avståndet mellan de båda sidorna av floden tidigare var relativt kort och integrationen var möjlig sedan tidigare genom färjetrafiken.⁴⁶

3.3.2 Bro över Bosporen

Vid Bosporen i Turkiet invigdes 1974 en bro där parallellt med Öresundsbron kan dras. Bron byggdes som en del i transportvägen mellan Europa och Mellanöstern och förband Istanbul och staden Üsküdar med en fast förbindelse. Tillsammans med övriga närliggande städer representerade man en befolkning på omkring en miljon personer. Förbindelse fanns sedan tidigare med färjetrafik som tog ungefär en halvtimme för överfart inklusive väntetider. Avståndet var liksom i fallet med bron i Lissabon relativt kort och områdena var sedan tidigare integrerade i viss mån.

Bron planerades från början i huvudsak för att användas som en del i transportvägen mellan Asien och Europa, men effekten blev också att integrationen mellan de båda sidorna kraftigt ökade och bosättningarna kring bron på båda sidor ökade. Framförallt ökade bosättningarna kring staden Üsküdar och bron kom i hög grad att användas som en lokal överfart. Efter öppnandet av bron har man upplevt en kraftig ökning av bosättningar kring bron och städerna har växt samman till ett gemensamt stadsområde.

⁴⁴ Andersen H S, Borgegård L-E, 1999, s 62.

⁴⁵ Palludan U, 1994, s. 90.

⁴⁶ Palludan U, 1994, s. 34.

de.⁴⁷ Ytterligare en bro stod klar i området 1989 mellan städerna Kanlica och Rumeli hisar.⁴⁸

Eftersom avståndet över Bosporen är relativt kort och de båda sidorna om Bosporen sedan tidigare delvis var integrerade blir en jämförelse med Öresundsbron inte heller här helt fullständig. Dock ser man en utvecklingsprocess där bron leder till att tidigare åtskilda befolkningscentrum alltmer integreras och växer samman till en enhet.⁴⁹ Utvecklingen kring Bosporen kan också delvis förklaras med att Istanbul har varit en stad som följt andra större städers utveckling i utvecklingsländer.⁵⁰

Man bör notera att denna bro, liksom den tidigare beskrivna bron i Portugal, inte kom till i första hand för att vara en lokal förbindelse, utan som transportled för genomfart. Båda broarna blev dock använda som lokala förbindelser och bidrog till integrationen lokalt.⁵¹

3.3.3 San Francisco Bay Bridge

San Francisco Bay Bridge är intressant ur jämförelsesynpunkt då det finns flera paralleller att dra mellan den här bron och Öresundsbron. Likt de städer i de föregående delkapitlen var städerna San Francisco och Oakland redan före bronns tillkomst integrerade i högre utsträckning än vad situationen före Öresundsbronns tillkomst var kring Öresund. Dessutom ligger de båda tidigare åtskilda områden i samma land, vilket inte är fallet i Öresundsregionen.⁵² Rent geografiskt och kulturellt finns dock flera paralleller att dra, varför San Francisco Bay Bridge diskuteras mer ingående.

Genom tillkomsten av San Francisco Bay Bridge 1936 bildades ett sammanhängande område som kallas Bay Area eller Bay City. Bron hade både vägbanor för biltrafik och rälstrafik. Trots att bron kom till på 30-talet är jämförelsen rimlig eftersom trafiksituationen i USA kan liknas vid den som råder i Öresundsregionen vid Öresundsbronns tillkomst.⁵³ Kulturellt kan paralleller dras då liksom mellan Sverige och Danmark råder kulturella skillnader då det handlar om att korsa en nationell gräns. San Francisco har historiskt starka band till syd och den spanska kulturen, medan Oakland har mer kulturella band inåt fastlandet.⁵⁴

Rent geografiskt finns stora likheter mellan Bay Area och Öresundsregionen. San Francisco motsvarar Köpenhamn medan Oakland och Berkeley motsvaras av Malmö och Lund. Proportionerna i avstånd är dessutom likvärdiga mellan de olika städerna.

⁴⁷ Palludan U, 1994, s. 98.

⁴⁸ Nationalencyklopedin B, 2005.

⁴⁹ Palludan U, 1994, s. 98.

⁵⁰ Palludan U, 1994, s. 99.

⁵¹ Palludan U, 1994, s. 99.

⁵² Palludan U, 1994, s. 102.

⁵³ Palludan U, 1994, s. 105.

⁵⁴ Palludan U, 1994, s. 112.



Figur 3.4. San Francisco Bay Area tillsammans med centrala Öresundsregionen⁵⁵.

Det som i övrigt mest liknar Öresundsregionen är hur den regionala och kollektiva trafiken ser ut. Samma typ av tågförbindelse över bron finns i de båda regionerna.⁵⁶ Ännu mer likvärdigt blir situationerna då Citytunneln står klar i Malmö, men redan idag kan man enkelt ta sig från Malmö till Köpenhamn med tåget som korsar Öresund.

Utveckling som man har sett i Bay Area området är att stadskärnorna har fått mindre betydelse och istället sker mycket av utvecklingen i förstäderna och priserna på bostäder har stigit mycket där. Man har i Bay Area upplevt en befolkningstillväxt i stort i hela regionen men viktigt att notera är att samtidigt som befolkningen i regionen ökar har man i San Francisco County, som har varit det kraftigaste befolkningscentrumet från början, upplevt att befolkningen istället minskar. Utvecklingen i förstäderna, där företag etablerar sig och människor bosätter sig, har blivit kraftig och dessutom sker nyetableringarna på båda sidor av sundet, vilket har gjort att städerna alltmer har vuxit samman och bildat en region.⁵⁷

I likhet med Malmö har det skett en avindustrialisering av staden. En följd av detta är att det har uppstått en situation med arbetslöshet och sociala problem. Bron har i det läget varit till stor fördel för Oakland då San Franciscos arbetsmarknad kunnat stå öppen även för Oaklands befolkning.⁵⁸

3.4 Inflyttning och attraktivitet

3.4.1 Allmänt

Öresundsregionen hör till de största regionerna både i Norden och i hela Östersjöområdet med sina omkring 3,6 miljoner invånare.⁵⁹ Genom att Köpenhamn ingår i regionen och det finns ett så stort befolkningsunderlag, tilldrar sig regionen uppmärksamhet internationellt. Skåne och Malmö

⁵⁵ Mapblast, 2005.

⁵⁶ Palludan U, 1994, s. 118.

⁵⁷ Palludan U, 1994, s. 110.

⁵⁸ Palludan U, 1994, s. 113.

⁵⁹ Region Skåne, 2004.

kan dra nytta av den situationen och få uppmärksamhet som inte skulle ha varit möjligt annars.⁶⁰

En region eller ort kan vara attraktiv av flera skäl. Ofta är det arbetsmarknaden som gör en ort eller region attraktiv, så som har beskrivits i kapitel 3.1.1 ovan. En viktig faktor vid val av bostad och bostadsort är också bostadsmiljön. Bra bostadsmiljö definieras självklart olika av olika personer beroende på ålder, familjesituation mm. Generellt är det viktigt att bostaden finns i en vacker miljö, gärna nära vatten, natur och grönområden. Att bo funktionellt värderas högt. Bra servicemöjligheter och nära till handel är viktigt, liksom kultur, nöjesliv och idrottsmöjligheter.⁶¹ Även en väl fungerande kollektivtrafik bidrar till att öka attraktiviteten på en ort.

Att bostadsmarknaden är i balans är också en viktig faktor. Vid stor brist på bostäder drivs priserna kraftigt upp och många känner inte att de har råd att bo i området. Om det istället finns ett mycket stort utbud av bostäder sjunker priserna och det kan bli mycket svårt att sälja sin bostad. I det senare scenariot blir osäkerheten stor och människor drar sig för att investera.

Bra möjligheter till utbildning, framförallt högre utbildning på universitets- eller högskolenivå, ökar attraktionskraften. Möjlighet till olika kulturella aktiviteter av hög klass är också en viktig faktor. Tex att det finns utbud i form av bra teater, konserter, utställningar mm.⁶²

3.4.2 En regions attraktivitet

Regioner blir allt viktigare i den globala ekonomin. Varje region måste utnyttja sina fördelar för att kunna möta konkurrensen på världsmarknaden, enligt teorin om komparativa fördelar. Tätt befolkade regioner med stor ekonomisk tyngd blir allt viktigare och de lockar också till sig investeringar och innovationer. Människor söker sig i allt högre grad till större regioner där servicenivån är hög och utbudet på arbete är större.⁶³

Människors förväntningar av vad som kommer att hända och hur utvecklingen kommer att bli i framtiden kan också påverka attraktiviteten i en region. Teorin kring rationella förväntningar är viktig att ta upp i det här sammanhanget. Begreppet rationella förväntningar, som framförallt kommit fram genom ekonomen Robert Lucas, innebär kort att människor förväntar sig att ekonomin ska utvecklas så som den ekonomiska teorin förutsäger, utan att de nödvändigtvis känner till den ekonomiska teorin. Människors förväntningar har alltså enligt den här teorin inverkan på hur ekonomin utvecklas⁶⁴. Då det gäller utveckling av fastighetspriser kan rationel-

⁶⁰ Palludan U, Persson H, 2003, s. 233.

⁶¹ Boverket, 2002, s 37.

⁶² Boverket, 2002, s. 38.

⁶³ Malmö Stadsbyggnadskontor, 2000, s. 18.

⁶⁴ Nationalencyklopedin C, 2005.

la förväntningar spela roll eftersom människor har en bild av hur utvecklingen kommer att bli och handlar därmed utifrån de förväntningarna. Förväntar man sig att prisutvecklingen i en region kommer att bli stor är man sannolikt beredd att betala mer för en fastighet än man annars hade gjort, eftersom man bedömer att man inte kommer att förlora på det. Detta grundar man enligt teorin på all tillgänglig ekonomisk relevant information⁶⁵.

Områden där koncentrationen av personer med en mer "bohemisk" livsstil, t ex studenter och andra människor som inte är så bundna till regler och strikta rutiner, har visat sig ha ett starkt samband med stort humankapital och koncentration av högteknologisk verksamhet. Genom att ett område eller en region har en hög grad av bohemiska människor attraherar det i sig talangfulla människor och humankapital dit. Genom att en region utstrålar att det finns en hög koncentration av bohemer signalerar det till grupper med högt humankapital att regionen är öppen för dem. Den bohemiska miljön lockar olika sorters kreativa och talangfulla människor och blir en grund för innovativa idéer och teknologisk utveckling.⁶⁶

När man tittar på flyttningen i Sverige så ser man att det är till största delen ungdomar i åldern 18-26 år som flyttar. Vad som styr var man flyttar är framförallt vilken livsstil man har och hur man vill bo. Ungdomar som flyttar idag söker sig i hög grad till högskoleorter och i den svenska delen av Öresundregionen handlar det då i första hand om inflyttning till Malmö och Lund, men även Helsingborg och Kristianstad.⁶⁷ Utbildningsmöjligheter spelar alltså stor roll för var man bosätter sig.

3.5 Utbud och efterfrågan

Den enklaste allmänna prisbildningsmodellen handlar om en marknad där fri konkurrens råder mellan köpare och säljare. Efterfrågan av en vara vid olika priser visas av A-kurvan och utbudet av B-kurvan. Vid priset p efterfrågar man q objekt och till det priset är säljarna villiga att sälja q objekt. Här är marknaden i jämvikt.⁶⁸

I princip kan man säga att prisbildningen på fastighetsmarknaden följer denna grundläggande teori. Vid diskussion kring dessa teorier förutsätts normalt att marknaden är i jämvikt vilket sällan är fallet, särskilt på fastighetsmarknaden. Om efterfrågan på exempelvis småhus vid ett tillfälle är större än utbudet kommer kurvan i figur 3.5 över utbud och efterfrågan förskjutas uppåt och priserna stiger följaktligen.⁶⁹

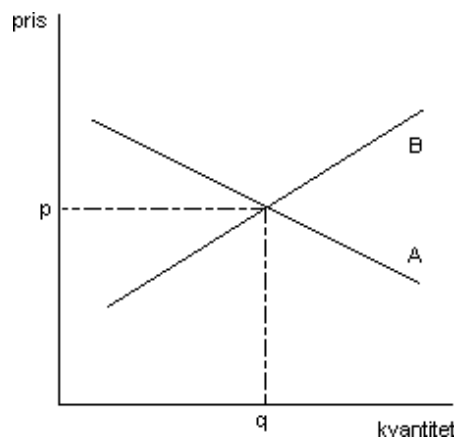
⁶⁵ Dornbusch, R, Fischer, S, 1988, s. 22.

⁶⁶ Florida, R, 2002, s. 55-71.

⁶⁷ Boverket, (2002, s. 30.

⁶⁸ Johansson J Lundström S, 1978, s. 4.

⁶⁹ Johansson J Lundström S, 1978, s. 6.



Figur 3.5. Principiell utbuds- och efterfrågemodell.

För att kunna förklara hela bilden av hur priserna påverkas måste man även förstå de faktorer som påverkar utbudet och efterfrågan på fastighetsmarknaden, alltså de bakomliggande faktorerna på den aktuella fastighetsmarknaden.⁷⁰ Dessa faktorer beskrivs delvis i kapitel 3.4.

De faktorer som generellt påverkar utbud och efterfrågan är samhällliga faktorer, såsom lagstiftning, bostadspolitik med mera. Fastighetsanknutna faktorer innehåller exempelvis bostadsyta och tomtstorlek. Omgivningsanknutna faktorer handlar om hur god tillgång som finns till kommunikationer, arbetsplatser och annan service. Socioekonomiska faktorer är mer personanknutna och tar upp kontakter med grannar, finansieringsmöjligheter, skatter, prisnivåer med mera. Individerna eller hushållet gör, utifrån dessa ovan nämnda faktorer, en avvägning mellan hur mycket man vill spendera på köp av bostad eller fastighet, mot hur mycket man vill lägga på övrig konsumtion.⁷¹ Genom dessa avvägningar gör köpare och säljare en bedömning av vilka avkastningsvärden de får och vilken boendeyta som finns. Här igenom uppstår ett lägsta pris som säljaren kan tänka sig och det högsta pris som köparen kan tänka sig.⁷²

3.6 Externaliteter

Externaliteter uppstår då kostnader för en part på grund av någon annans handling inte blir kompenserade eller omvänt då en vinst för en part uppstår på grund av någon annans handling utan att det heller kompenseras. Då en vinst uppstår kallas det för positiva externaliteter, medan då det uppstår kostnader kallas de för negativa externaliteter.⁷³

Fastighetsmarknaden kan påverkas av olika sorters externaliteter. Exempel på negativa externaliteter är t ex att en fabrik byggs i närheten av ett bostadsområde vilken på grund av dålig lukt påverkar priserna negativt, då

⁷⁰ Johansson J Lundström S, 1978, s. 7.

⁷¹ Johansson J Lundström S, 1978, s. 8-9.

⁷² Johansson J Lundström S, 1978, s. 15.

⁷³ Lawrence Wai Chung Lai, 1997.

efterfrågan sjunker i bostadsområdet. Exempel på en positiv externalitet är att ny infrastruktur t ex i form av en järnväg byggs i närheten av ett bostadsområde vilket leder till att fler människor lättare kan ta sig till och från bostadsområdet, och därmed ökar efterfrågan på bostäder, vilket också kan få priserna att stiga.

4 Utveckling i Malmö

4.1 Öresundsbron

4.1.1 Bakgrund

Efter att länge ha diskuterat en fast förbindelse mellan Sverige och Danmark blev detta verklighet när Öresundsbron invigdes den 1 juli år 2000. Det var dock inte helt självklart att förbindelsen skulle ske mellan Malmö och Köpenhamn. Det alternativet valdes ändå till slut av den anledning att man ville utnyttja transportleden till att också knyta samman de två största städerna i regionen⁷⁴.

Öresundsbron är egentligen inte bara en bro. Förbindelsen består förutom brodelen också av en tunnel, samt den konstgjorda ön Peberholm. Sammanlagt är förbindelsen 16 km lång⁷⁵.

Några centrala datum kring bronns tillkomst kan vara värda att nämna. Redan den 23 mars 1991, alltså mer än nio år innan invigningen fattade de svenska och danska regeringarna beslut om att bygga bron. Men först den 16 juni 1994 kommer den svenska regeringen med sitt slutgiltiga positiva besked om att bron kan börja byggas. Detta efter en utdragen beslutsprocess, bland annat med inhämtning av information från olika remissinstanser, som leder till att Sveriges miljöminister avgår. Efter klartecknet dröjer det fram till den 18 oktober 1995 innan bron verkligen börjar byggas⁷⁶.

4.1.2 Brostatistik

Den totala trafiken över hela Öresund låg på 1990-talet kring två miljoner fordon per år. Sedan Öresundsbronns tillkomst har denna siffra mer än tredubblats och låg år 2004 på nästan sju miljoner. Det intressanta med dessa siffror är att färjetrafiken mellan Helsingborg och Helsingör behållit det antalet fordon man hade innan bron. Över själva Öresundsbron var snittet det första öppna halvåret 7001 bilar per dag, en siffra som var lägre än förväntat. Första halvåret 2005 hade siffran ökat till 12155. Totalt reste 2004 28,5 miljoner personer över Öresund⁷⁷.

Järnvägstrafiken över Öresundsbron har däremot överträffat de förväntningar som fanns innan öppnandet. År 2001 gjordes drygt 4,2 miljoner resor över bron. 2004 års siffra var nästan 5,9 miljoner stycken, en ökning med 40 procent⁷⁸.

⁷⁴ Øresundsbrokonsortiet C, 2004.

⁷⁵ Øresundsbrokonsortiet C, 2004.

⁷⁶ Falkheimer, 2004, s. 111.

⁷⁷ Øresundsbrokonsortiet A, 2005.

⁷⁸ Skånetrafiken B, 2005.

Kostnaden för att ta sig över bron diskuteras livligt och många menar att det är en avgörande faktor som hindrar en större integration över sundet. Priset för en enkelresa med personbil i oktober 2005 är 285 kronor. Genom olika rabatterbjudande kan mer frekventa resenärer som gör 50 enkelresor per månad komma ner i drygt 63 kronor per överfart⁷⁹. En enkel tågbiljett mellan Malmö och Köpenhamn kostar 87 kronor. Även här finns ett rabattsystem som gör att priset per resa kan komma ner i drygt 26 kronor⁸⁰.

4.3 Malmö Högskola

4.3.1 Bakgrund

Regeringen fattade 1996 beslut om att förlägga en högskola till Malmö.⁸¹ Bakgrunden till beslutet var att det sedan slutet av 80-talet skett en kraftig utbyggnad av den högre utbildningen i landet. Trots utbyggnaden råder det obalans i utbildningsnivå regionalt. Utbildningsnivån i Malmö var och är lägre än i andra storstadsregioner. Utvecklingen i Malmö har inte varit lika stark som i t ex Stockholmsregionen som sedan mitten av 1900-talet har haft en stark utveckling. I Malmö, som traditionellt varit en utpräglad industristad, har jobben i näringslivets strukturomvandling alltmer försvunnit. Högskolan förväntades höja utbildningsnivån hos befolkningen i staden och genom detta också göra Malmöregionen mer attraktiv för mer kunskapsintensiva verksamheter.⁸² 2004 hade 23 % av Malmö kommuns invånare minst en 3-årig utbildning, vilket är över riksgenomsnittet på 19 %.⁸³

4.3.2 Utveckling

Malmö Högskola inrättades 1 juli, 1998. Vid starten hade man drygt 5000 studenter. De första utbildningarna var redan etablerade i Malmö och hade tidigare hört till Lunds Universitet. Utbildningsområdena var inledningsvis lärarhögskolan, vårdutbildningen och ingenjörsutbildningen. Några månader senare tillkom även tandläkarutbildningen.

Under de år som högskolan har funnits har flera nya fristående kurser och utbildningsprogram tillkommit. Malmö Högskola har satsat mycket på tvärvetenskap och låter utbildningar och forskning bedrivas i närhet till varandra. Malmö Högskola är idag dessutom en del av Öresundsuniversitetet. Öresundsuniversitetet är ett samarbete mellan 14 högskolor och universitet och knyter samman omkring 140 000 studenter. Ett stort antal utbytesstudenter studerar varje år på Malmö Högskola.⁸⁴

⁷⁹ Öresundsbrokonsortiet D, 2005.

⁸⁰ Skånetrafiken A, 2005.

⁸¹ Malmö Högskola B, 2005.

⁸² Malmö Högskola A, 2005.

⁸³ SCB G, 2005.

⁸⁴ Malmö Högskola B, 2005.

4.3.3 Dagsituation

Idag bedrivs utbildning och forskning inom sex olika flervetenskapliga verksamhetsområden. På högskolan studerar idag över 21 000 studenter, det finns drygt 200 forskarstuderande och 2100 anställda. Under år 2005 kan man erbjuda 49 utbildningsprogram och 365 fristående kurser. Högskolan är därmed det åttonde största lärosätet i Sverige. Andelen kvinnor är på 69 % och en stor andel av studenterna har invandrarbakgrund. 2001 hade 36 % invandrarbakgrund.⁸⁵

Högskolan fick under 2004 bromsa sin planerade expansionstakt då regeringen stoppade satsningarna på högskolan.⁸⁶ Regeringen beslutade dock under 2005 att antalet högskoleplatser i Sverige skulle ökas och Malmö Högskola tilldelades 340 nya högskoleplatser under hösten 2005.⁸⁷ Malmö Högskola satsar särskilda resurser på att ha stor bredd i sin rekrytering genom en särskild handlingsplan. Genom detta vill man nå ut till exempelvis personer från studieovana miljöer och därmed öka antalet som börjar studera på högskola i regionen och spegla samhället så mycket som möjligt.⁸⁸

4.4 Större byggprojekt

4.4.1 Exempel på utbyggnadsområden

Det byggprojekt som fått mest publicitet av alla, kanske i hela Sverige, är området Västra Hamnen. Detta tillsammans med områdena mellan yttre och inre ringvägen är Malmös två stora utbyggnadsområden.

I Västra Hamnen finns det bostadsområde som byggdes upp till bomässan Bo01, samt även Malmös nya landmärke, Turning Torso. Det har det mest centrala av de områden där Malmö nu bygger bostäder. En kontinuerlig uppbyggnad sker och helt färdigbyggt så kommer området att rymma bostäder för 10000 människor⁸⁹

Hyllievång är en helt ny stadsdel som planeras i anslutning till den nya Citytunnelstationen i området söder om centrum. Området ska innehålla 7000 bostäder, men också flera serviceinrättningar, vilket gör att området ger Malmö möjlighet att växa ytterligare⁹⁰.

Utanför yttre ringvägen är det framförallt i Bunkeflostrand som nybyggnation sker. Ortens läge vid yttre ringvägen precis innan Öresundsbron gör den attraktiv för pendlare och danskars inflyttning har väckt uppmärksam-

⁸⁵ Malmö Högskola B, 2005.

⁸⁶ Malmö Högskola C, 2005.

⁸⁷ Malmö Högskola D, 2005.

⁸⁸ Malmö Högskola C, 2005.

⁸⁹ Malmö Kommun D, 2005, s. 8.

⁹⁰ Malmö Kommun E, 2005.

het. Ett av de stora nybyggnadsområden är Annestad, där det planeras för 1200 bostäder⁹¹.

4.2.2 Citytunneln

Med Citytunneln knyts Malmö Centralstation på ett naturligare sätt ihop med Öresundsförbindelsen. Hela projektet ämnar att tätare föra samman den från Malmö norrgående trafiken med såväl Köpenhamn som Ystad och Trelleborg. För Malmö stads del innebär den dels att två nya stationer (Triangeln och Hyllie) öppnar och gör nya delar av staden tillgänglig för tågtrafik. Men det innebär också att Malmö Centralstation förvandlas från en säckstation, där tågen måste backa ut för att fortsätta exempelvis över Öresundsbron, till en genomfartsstation där man enkelt kan fortsätta rakt fram⁹².

Ur ett pendlingsperspektiv är Citytunnelns tillkomst mycket intressant. I och med Öresundsbron har pendlingen i området ökat och med Citytunneln tas ytterligare ett steg. Stationen vid Triangeln ger 35000 personer gångavstånd till tåg och kring stationen i Hyllievång kommer en helt ny stadsdel att byggas upp. Pendlingsvägarna förenklas, tågtrafiken över bron förutspås dubblas och på linjen från Trelleborg och Ystad räknar man med en ökning på 600 procent. De tidsvinster som görs är framförallt i lokaltrafiken samt till och från de ställen som får nya stationer. Mellan Malmö Centralstation och Köpenhamns Hovedbangård sparas två minuter⁹³.

⁹¹ Malmö Kommun F, 2005.

⁹² Citytunneln A, 2005.

⁹³ Citytunneln B, 2005.

5 Regionala strukturförändringar

5.1 Arbetsmarknad

Malmö har under många år genomgått en förvandling från utpräglad industristad till något som kan liknas vid en kunskapsstad. Gamla tunga industrier har försvunnit, men ersatts av kunskapsintensiv verksamhet.

Liksom i övriga landet har Malmös arbetslöshet sjunkit och stabiliserat på en lägre nivå än under 1990-talet. Dock ligger Malmö genomgående ett par procentenheter över riksgenomsnittet. År 2003 var arbetslösheten i Malmö 6,2 procent, medan siffran för hela landet var 3,9 procent⁹⁴.

Den sammanräknade förvärvsinkomsten i Malmö är i snitt 171 500 kronor per person och år, vilket gör att Malmö ligger i bottenkiktet av Sveriges kommuner⁹⁵. Här bör understrykas att inkomster från danskar som bor i Malmö men jobbar i Danmark inte syns i statistiken. Med tanke på högre lönenivå etcetera bör den verkliga medelinkomsten ligga lite högre, men samtidigt är gruppen danskar i Malmö inte så stor.

År 2002 hade danskar bosatta i Skåne med arbetsplats i Danmark en sammanlagd inkomst på 1,24 miljarder DKK, vilket motsvarar cirka 1,55 miljarder SEK. Utslaget på de dagspendlare under samma år, beräknade till 4500, motsvarar det en medelinkomst på cirka 350 000 SEK⁹⁶.

5.1.1 Inflyttning av företag och huvudkontor

Allt fler företag väljer att etablera sig i Malmö och Öresundsregionen. En tendens som börjat märkas är att företag etablerar sitt huvudkontor i regionen för att täcka in både den svenska och danska marknaden. Flera svenska företag har flyttat sitt huvudkontor till Malmö, till och med även om det redan tidigare var beläget i Skåne.

Exempel på detta är Findus, som 2004 flyttade från Bjuv, och sängtillverkaren Hilding Anders som flyttat från Helsingborg⁹⁷. Ett stort tillskott på arbetstillfällen får Malmö då IT-konsultföretaget Teleca framöver flyttar hela sin verksamhet med 400 jobb från Lund till Malmö och Västra Hamnen⁹⁸.

Större företagsetableringar i Öresundsregionen de senaste åren är exempelvis Daimler Chrysler, Toyota, Coca Cola, Dell Computers och Micro-

⁹⁴ Malmö Kommun C, 2005.

⁹⁵ SCB H, 2005.

⁹⁶ Olshov, 2005.

⁹⁷ Olshov, 2004, s. 76.

⁹⁸ Teleca, 2005.

soft⁹⁹. I regionen, som också kallas Medicon Valley, finns redan en hög koncentration av läkemedelsföretag, som fortsätter att växa. Exempel på företag är de multinationella Astra Zeneca och Pfizer. Bron har här bidragit till att förstora arbetsmarknaden¹⁰⁰.

5.2 Inflyttning

Malmö har just nu en mycket positiv befolkningsutveckling. Trots det har man alldeles nyligen passerat det gamla invånarrekordet från 1970. Efter det årtalet sjönk nämligen Malmös befolkning kraftigt, men har de senaste 20 åren vänt uppåt igen. 2002 var man tillbaka på samma nivå som 1970 och 2004 hade Malmö kommun nästan 270 000 invånare¹⁰¹.

Förutom den naturliga befolkningsförändringen påverkas Malmö också mycket av inflyttning. Varje år är det cirka 15000 personer som flyttar till Malmö. Utflyttningen ligger på ett par tusen personer lägre, vilket ger ett inflyttningsöverskott, som visserligen har minskat de senaste två åren¹⁰².

Skåne överhuvudtaget har ökat sin inflyttning och var faktiskt det första halvåret 2005 den del av Sverige som hade högst befolkningstillväxt beräknat på antalet inflyttningar¹⁰³.

5.2.1 Inflyttning på grund av arbete

Flera företag har under de senaste åren etablerat sig i Malmö som tidigare nämnts. Detta leder till ett ökat antal arbetstillfällen och kan också leda till inflyttning till staden. Malmös befolkning har ökat de senaste åren och ändå har arbetslösheten pressats nedåt. Därför bör ett betydande antal nya arbetstillfällen ha skapats. Man får dock ha i åtanke att Malmö Högskola troligen har lockat ett stort antal studerande som flyttat in i staden.

5.2.2 Inflyttning på grund av Malmö Högskola

Malmö Högskola har inte funnits längre än sedan 1998. Det betyder att Malmö under en kort tidsperiod har fått ett stort antal nya invånare som ska studera, som annars inte hade sökt sig till Malmö. Dessutom har många nya arbetsplatser skapats av högskolans tillkomst. Det kan ha varit kompetens som inte fanns i Malmö tidigare utan man har varit tvungen att hämta arbetskraft utifrån.

5.2.3 Danskar flyttar över sundet

Att som dansk flytta till Sverige har blivit betydligt vanligare sedan Öresundsbronns öppnande. 1998 flyttade knappt 2000 danskar till den svenska sidan. År 2004 hade den siffran stigit till 4674 personer, alltså mer än en

⁹⁹ Olshov, 2004, s. 76.

¹⁰⁰ Olshov, 2004, s. 46.

¹⁰¹ Malmö Kommun G, 2005.

¹⁰² Malmö Kommun H, 2005.

¹⁰³ SCB E, 2005.

fördubbling. Avgränsar man det svenska området till att bara innefatta Stormalmö så är ökningen ännu större. 1998 var antalet danskar som flyttade dit 407 stycken, medan det år 2004 var hela 2423 personer. Här har ökningen alltså nästan varit sex gånger. Åt andra hållet har ökningen varit mer blygsam; från 2400 år 1998 till drygt 3000 år 2004, men här är hela ökningen under det sista året¹⁰⁴.

Viljan att flytta över sundet ökar i Danmark. 13 procent av de tillfrågade danskarna svarade 2004 att det är sannolikt att man flyttar till Sverige de närmsta fem åren, en svag ökning från de två tidigare åren. På motsvarande fråga svarar bara 6,8 procent av svenskarna att det är sannolikt och det är faktiskt en minskning från 2002 års nivå på 9,8 procent¹⁰⁵.

De flesta av de danskar som flyttar över sundet väljer att bosätta sig i Malmö Kommun. 1999 var det 307 danskar som flyttade till Malmö. 2004 hade den siffran ökat till 1823 och även om många danskar flyttar tillbaka, så är flyttningsnettot mycket positivt. Danskarna ligger på tredje plats i statistiken över varifrån Malmös invandrare kommer ifrån. Nästan 6000 danskar bor i dag i Malmö, jämfört med knappt 3500 år 1999¹⁰⁶.

5.3 Pendling

5.3.1 Pendling över bron

Sedan Öresundsbron öppnade den första juli år 2000 har pendlingen mellan Malmö och Köpenhamn ökat betydligt. Redan innan bron fanns på plats, fanns det ett antal pendlare över Öresund, men bron har bidragit till att fler människor har sökt sig till andra sidan sundet för att hitta arbete.

Det totala dagliga resandet över Öresund mellan Malmö och Köpenhamn låg under 1990-talet ganska stabilt på cirka 15000 personer. Direkt när Öresundsbron öppnades nästan fördubblades denna siffra och har sedan dess fortsatt stiga. År 2004 användes Öresundsbron av i genomsnitt 46000 personer varje dag, vilket innebär en tredubbling av trafiken på fem år¹⁰⁷. År 2001 utgjorde pendlingstrafiken fem procent av den totala trafiken, men den har år 2004 ökat till 20 procent. Öresundsbrokonsortiets prognos spår att pendlingen kommer att utgöra 32 % av den totala trafiken år 2010. Då får man samtidigt räkna in att den totala trafiken antas öka¹⁰⁸.

Arbetspendlingen över Öresund har haft en mycket positiv utveckling sedan Öresundsbronns tillkomst. År 1997 var det 2130 personer som räknades som arbetspendlare från den svenska sidan till den danska sidan. År

¹⁰⁴ Øresundsbrokonsortiet B, 2005.

¹⁰⁵ ÖAR, 2004, s. 18.

¹⁰⁶ Malmö Kommun I, 2005.

¹⁰⁷ Øresundsbrokonsortiet A, 2005, s. 5.

¹⁰⁸ Øresundsbrokonsortiet A, 2005, s. 3.

2003 hade denna siffra stigit till 5683 personer, en ökning med 166 procent. Pendlingen åt andra hållet är betydligt lägre i absoluta tal, men har haft en ännu bättre procentuell utveckling. Mellan 1997 och 2003 ökade pendlingen mellan den danska och den svenska sidan med hela 223 procent, från 166 pendlande, upp till 536 stycken¹⁰⁹. Av de som pendlade från Sverige till Danmark år 2003 var 2769 stycken födda i Danmark, alltså nästan 50 procent¹¹⁰.

Pendlingen spås öka ytterligare. I en undersökning från 2004 svarade 20 procent av danskarna och nästan 30 procent av svenskarna att det var sannolikt att de skulle söka arbete på andra sidan sundet inom de närmsta fem åren. Viktigt att påpeka är att den här siffran har sjunkit sedan undersökningarna de två tidigare åren¹¹¹.

5.3.2 Pendling till Malmö

Malmö har ett stort antal pendlare som varje dag antingen pendlar ut eller in till staden. Siffror från 2003 visar att nästan 50000 personer varje dag pendlar in till Malmö och att cirka 22000 personer pendlar ut. Siffrorna åt båda hållen har ökat, men ungefär lika mycket, så pendlingsnettot ligger kvar kring 28000 personer¹¹².

Den största inpendlingen sker från Vellinge kommun tätt följd av Lund. När det gäller utpendling är det Lund som är överlägsen etta, nästan lika många pendlar ut som in. I utpendlingsstatistiken är det Burlövs kommun som intar andraplatsen¹¹³.

5.4 Jämförelseregion Göteborg

5.4.1 Arbetsmarknad

Göteborgs arbetsmarknad har förändrats under det senaste decenniet. Efter att nästan 30000 människor var arbetslösa 1993 har arbetslösheten kontinuerligt fallit fram till år 2002, för att sedan öka en aning. År 2004 var drygt 15000 personer i Göteborg arbetslösa¹¹⁴.

Den sammanräknade förvärvsinkomsten i Göteborg var år 2003 197800 kronor per person. Denna siffra placerar Göteborg bland de 50 kommuner med högst förvärvsinkomst i snitt¹¹⁵.

¹⁰⁹ Ørestat A, 2005.

¹¹⁰ Ørestat B, 2005.

¹¹¹ ÖAR, 2004.

¹¹² Malmö Kommun A, 2005.

¹¹³ Malmö Kommun B, 2005.

¹¹⁴ Göteborgs kommun C, 2005.

¹¹⁵ SCB H, 2005.

5.4.2 Inflyttning

Göteborgs inflyttningstal har legat ganska konstant mellan 25000 och 28000 personer från 1995 till 2004. Utflyttningen har legat på nivåerna kring 24000, men det finns en tendens att flyttningsnettot har minskat och staden inte växer lika mycket¹¹⁶.

5.4.3 Pendling

Göteborg har en pendlingsstruktur som liknar övriga storstäder. Man har ett kraftigt nettopendlingsöverskott; 2002 var det 93370 personer som arbetspendlade in till staden, men bara 38141 utpendlande. Det är viktigt att se på Göteborgs läge i förhållande till de kommuner dit den största pendlingen sker. En stor del av pendlingen sker nämligen till de allra närmast liggande kommunerna, som i princip kan räknas som förorter. Större delen av pendlingen åt båda hållen är alltså ganska kortväga pendling¹¹⁷.

¹¹⁶ Göteborgs kommun A, 2005, s. 2.

¹¹⁷ Göteborgs kommun B, 2005.

6 Intervjuer

6.1 Intervjufrågor

Följande frågor har legat till grund för intervjuerna.

1. Vilken/vilka är de viktigaste faktorerna för prisutvecklingen på bostäder i Öresundsregionen och Malmö i synnerhet?
2. Har Öresundsbronns tillkomst haft en påverkan på fastighetspriserna?
3. Upplever ni att det är en ny marknad nu, med ett annat utbud och annan kundkrets, då danskarna använder Malmö till billigare boende - en typ av ventileffekt?
4. Hur påverkar danskarnas inflyttning bostadspriserna i Malmö?
5. Vilken är den största barriären för att integrera regionen?
6. Hur ser det ut med viljan att bygga nytt? Har det blivit en populärare region? Om ja, vad kan detta grunda sig på?

6.2 Eskil Mårtensson, Region Skåne

Eskil Mårtensson arbetar med interregionalt utvecklingsarbete på Region Skåne.

Eskil Mårtensson listar tre stycken faktorer som han tror är viktiga. Dels efterfrågan, hur många som flyttar in och vill ha bostad spelar stor roll. Han nämner att hela Skåne har haft en stor inflyttning de senaste åren och att man har sett att en hel del danskar nu söker sig över och vill ha bostad.

Som andra faktor nämner han byggandet. Under 1990-talet byggdes inte mycket bostäder och det har lett till att det nu inte finns tillräckligt stort utbud, vilket driver upp priserna. Nu har trycket ökat, särskilt att bygga för folk som kan betala. Att bygga för normalpriser har inte ökat lika mycket. Den tredje effekten är attraktionskraften som regionen har fått. Den bör ha haft en påverkan på efterfrågan på bostadsmarknaden.

I hans arbete med de interregionala utvecklingsfrågorna pratar man om Malmös nyvunna attraktionskraft och en mycket tydlig broeffekt som har uppstått sedan Öresundsbronns tillkomst. Det var till och med så att effekten togs ut i förskott, innan efterfrågan fanns. Denna efterfrågan har nu

uppstått. Som exempel tar Eskil att för ett tiotal år sedan låg Lunds prisnivå oerhört mycket högre än Malmö, men så är det inte längre.

Angående ventileffekten menar Eskil att det mycket väl kan vara så. Det är ingen tillfällighet att många danskar flyttar. Man ser en tydlig ekonomisk vinst och får mer bostad för pengarna på den svenska sidan. I förlängningen kommer det att leda till högre bostadspriser i Malmö eftersom danskarna pressar upp efterfrågekurvan. Danskarna är beredda att betala mer eftersom de nu tycker det är billigt i jämförelse med Köpenhamn.

På barriärfrågan menar Eskil att det innan bara diskuterades infrastruktur. Löste den sig skulle integrationen lösas. Nu pratas det om helt andra saker, som skattesystem, arbetsmarknadslagar, regler om barnledighet, etcetera. De mentala barriärerna och språkbarriären är mer aktuella nu.

6.3 Göran Rosberg, Malmö Kommun

Göran Rosberg arbetar som informationschef på Malmö Kommun.

Göran Rosberg tycker det är självklart att det exceptionellt låga ränteläget har stor del i prisutvecklingen. Men han menar också att den räntenivån gäller för hela landet, så något särkilt har hänt i Malmö. Han väljer att kalla det den regionala kontexten. Med detta menar han att det inte bara utvecklas en gemensam arbetsmarknad i regionen utan också en gemensam bostadsmarknad.

Som exempel nämner han att allt fler danskar flyttar över Öresund, mycket beroende på att det är en annan prisbild i Malmö, med betydligt lägre priser. Han tror också att det faktum att Malmö har ett bättre bostadsbestånd påverkar danskarnas överflyttning.

Förkortningen av pendlingstiden i och med Öresundsbronns tillkomst har också påverkat. Vissa sociala grupper kan nu lika gärna bo i Malmö som i Köpenhamn, även om de jobbar kvar i den danska huvudstaden. Göran tror helt klart att bronns tillkomst har haft en effekt på fastighetspriserna. Danskarna hittar billigare boende i Malmö, inte bara rika personer, utan ur flera olika sociala skikt.

Trots problem med arbetslöshet och integration ser Göran en positiv utveckling för Malmö de senaste åren. Flera företag har etablerats i Malmö. Malmö Högskola har etablerats och vuxit, vilket gör att flera nya grupper söker sig till Malmö. De barriärer som finns är kostnaden att ta sig över bron och villkoren för arbetsgivare.

6.4 Karsten Johansen, Svensk Fastighetsförmedling

Karsten Johansen arbetar som fastighetsmäklare på Svensk Fastighetsförmedling i Malmö.

Den viktigaste faktorn för prisutvecklingen, som nämns av Karsten Johansen, är tillgången på bostäder. Eller snarare bristen på dem, rättar han sig själv. Det byggdes väldigt lite på 1990-talet och därför fattas det bostäder nu.

Han tror absolut att Öresundsbron har haft en effekt. Karsten menar att byggandet av bron satte igång den framtidsstro som nu finns i regionen. Den omsätts nu i att många flyttar till regionen och att det är väldigt många danskar som väljer att flytta till Malmöområdet. Danskarna har haft en pådrivande effekt på fastighetspriserna. Men trots att den procentuella ökningen är kraftfull så är de fortfarande för få för att påverka fastighetsmarknaden som helhet.

Karsten upplever att fastighetsmarknaderna på båda sidor av sundet är lika överhettade. I och med rörligheten tror han att priserna på sikt kommer att jämnas ut. I varje fall om de hinder som finns kvar försvinner. Det största hindret är språket, en barriär som Karsten tror är större än man kan tro. Regelverket kring barn, så som exempelvis skola, måste underlättas.

Byggandet har ökat och det som byggs motsvarar det antalet människor som flyttar in till Malmöområdet. Problemet, som Karsten ser det, är att man bygger fel typ av bostäder. Han nämner en siffra som säger att 60 procent av Malmös hushåll är ensamhushåll. Därför efterfrågas små hyreslägenheter, men det är det ingen som bygger.

6.5 Lars Jannesson, Open House Production

Lars Jannesson är CFO på Open House Production, som bland annat bygger bostadsområdet Annestad i Bunkeflostrand.

Lars menar att det är det låga ränteläget som förklarar prisutvecklingen de senaste åren. Han tror också att Öresundsbron har haft en inverkan på fastighetspriserna. De säljer en hel del till danskar och det blir en indirekt påverkan. Totalt sett ökar efterfrågan eftersom de kommit in som en helt ny kundgrupp. Han är dock inte säker på att prisnivån har påverkats på grund av den ökade efterfrågan.

Lars tror att det finns en tendens att de höga priserna i Köpenhamn gör att det spiller över lite på Malmös bostadsmarknad. Faktorn att danskarna

även får andra förmåner, till exempel vid bilköp, gör att det finns ett incitament att flytta över till den svenska sidan.

Den barriär som Lars nämner som störst är språket, men betonar att det beror på vilken nivå man är på.

Open House bygger området Annestad i Bunkeflostrand i nära anslutning till Öresundsbron. Det området hade troligen byggts även utan bronstillkomst, men visst ser Lars en bonuseffekt av bronstillkomst. Bonusen gäller bland annat det ökande antalet danskar som flyttar över. Främsta skälet till byggandet är den väldiga bostadsbrist som måste byggas bort.

6.6 Per Tryding, Sydsvenska Handelskammaren

Per Tryding arbetar som avdelningschef inom området Information och analys på Sydsvenska Handelskammaren.

Per Tryding anser att räntan är den faktor som påverkar prisutvecklingen mest. Men också graden och takten på integrationen av arbets- och bostadsmarknaden påverkar.

Han är helt säker på att Öresundsbron haft en effekt på fastighetspriserna, eftersom det har gjort det möjligt att arbetspendla till ett större område. Framförallt har det påverkat Malmösidan genom inflödet av danskar på bostadsmarknaden. Att det är en kategori med hög inkomst gör att efterfrågan blir hög. De nya danskarna läggs ovanpå den befintliga gruppen spekulanter. Att Malmö idag har högre priser än Göteborg beror säkert på danskarna, tror Per. Danskarna gör Malmös fastighetsmarknad speciell, det är svårt att läsa deras beteende. Det faktum att det flyttar in massiva mängder med utlänningar är ovanligt. 3000 om året från Danmark kan låta lite, men det är ändå 1 procent av Malmös befolkning, årligen.

Danskarna i Malmö utgör en väldigt speciell kategori, då de har intäkterna i en ekonomi och kostnaderna i en annan.

Riksbanken i Danmark har öppet talat om en bubbla i Köpenhamn. Att åtkomligheten till Malmö har ökat kan avlasta Köpenhamns marknad. Det är väldigt små marginaler på marknaden och en räntehöjning kan få stora effekter.

Danskarna flyttar till Sverige för att de får mer för pengarna. I Danmark hade samma bostad varit för dyr, eller så hade det inte funnits något i deras prisklass. I regel är det rätt köpstarka personer som flyttar. Vad man inte vet är hur långsiktiga de är i sitt boende. Kommer de snabbt att flytta tillbaka, eller stannar de en längre tid.

De barriärer som Per anser finns är reglerna på arbetsmarknaden och kostnaden för broöverfart. Reglerna för arbetsmarknaden måste göras förutsägbara och trygga så att man vet vilka risker man tar. Kostnaden för pendling över bron måste närma sig nivåer för vanlig pendling.

6.7 Johan Hörlin, Skanska Nya Hem

Johan Hörlin är kundansvarig på Skanska Nya Hem i Öresundsregionen.

Johan Hörlin listar fyra faktorer som påverkar mest. Först och främst är det det låga ränteläget, på andra plats har han den stora efterfrågan. Utbudet är ökande, men det var för litet innan. Som tredje faktor nämner Johan en allmänt ökande popularitet att bo i Malmö och sist att närheten till Köpenhamn spelar in.

Johan tror att Öresundsbronns tillkomst har spelat in. Det blir lättare att ta sig till ett jobb på andra sidan sundet. Malmö blir som en söderförort till Köpenhamn, där man kan bo lika gärna som i någon av Köpenhamns förorter. Ett exempel Johan har är att en grupp flygpersonal har valt att bosätta sig i Västra Hamnen, eftersom det tar mindre tid för dem att åka till Kastrup därifrån än från Köpenhamns periferiområden.

Det kan finnas en viss ventileffekt, eftersom danskarna ofta har större köpkraft och kan få ett billigare boende. Dock krävs det ofta någon koppling till Sverige för att flytta över, till exempel att man har svensk arbetsgivare eller lever ihop med någon svensk. Den största barriären är språket, samt att man inte har familjen och vännerna med sig, faktorer som är svårt att göra något åt.

Johan har en bild av att danskarna kan dra upp priserna. Dels är de lite köpstarkare, men också för att antalet spekulanter på samma objekt ökar.

Det är det låga ränteläget som gör att Skanska bygger nu, men man vill gärna bygga runt brofästet just för danskarnas skull. De blir en bonus.

Det har blivit mer inne att bo i Malmö. Företag dras hit, folk dras hit. Det nya Malmö hjälper till, bron hjälper också till.

6.8 Anna Nilsson, Mette Lykken Bostad

Anna Nilsson arbetar som fastighetsmäklare på det danskägda fastighetsförmedlingsföretaget Mette Lykken Bostad.

Anna tror att den låga räntan främst bidrar till prisutvecklingen. Att Malmö är en storstad, samt eventuellt också att det nu är fler danska köpare i Sverige.

Bron har absolut haft en effekt, den har underlättat pendlandet. Sedan den kom till har vi haft en större tillflyttning av danskar.

Med tanke på lägre priser blir den svenska marknaden attraktiv, det är lätt att ta sig över. Prisökningen i Köpenhamn kunde ha varit större och det har nog hjälpt lite att folk flyttat över.

Att marknaden fått fler spekulanter sedan danskarna började köpa kan ha ökat bostadspriserna. Det är ingen speciell inkomstkategori som flyttar över, utan generellt får alla mer för pengarna på den svenska sidan.

Mette Lykken Bostad är ett exempel på den förändrade marknaden eftersom det är en dansk fastighetsmäklarfirma som etablerat sig i Malmö våren 2005. De gjorde satsningen just för att man sett att många danskar flyttar till Malmö och att de skulle ha möjlighet att nå fler personer, bland annat genom att annonsera i Danmark om svenskt boende.

6.9 Håkan Sköld, Håkan Sköld Fastighetsbyrå AB

Håkan Sköld arbetar som fastighetsmäklare på Håkan Sköld Fastighetsbyrå AB.

Håkan Sköld anser att räntenivån ligger bakom prisutvecklingen. En räntehöjning skulle kunna matta av prisutvecklingen. Han menar att en ökning med en halv procent visserligen inte skulle slå undan benen för särskilt många ekonomiskt, men mentalt.

Öresundsbron har påverkat priserna positivt. Mindre bostadsrätter har ökat i pris sedan brons tillkomst. Dessutom har villor i kranskommunerna kring Malmö tydligast påverkats och ökat i pris, men inte inne i själva Malmö.

Danskar inflyttande har påverkat Malmö positivt, men det har påverkat ännu mer ute i kranskommunerna kring Malmö. Att skillnader i pris på bostäder driver danskar över sundet tror Håkan absolut stämmer. Särskilt mindre lägenheter som köps av danska ungdomar. Malmö har överhuvud-

taget blivit mer populärt. 75 procent av de affärer Håkan Sköld gör görs med icke malmöbor.

Håkan Sköld anser att skattesystemet och språket är de största barriärerna för att åstadkomma en integrerad region.

6.10 Intervjusammanfattning

Intervjuerna visar att räntan bör vara den viktigaste påverkande faktorn. Den nämns av nästan alla, medan övriga faktorer bara får enstaka röster. På frågan om Öresundsbronns påverkan tror alla att den har påverkat på ett eller annat sätt. Några nämner förkortad pendlingstid, men också att den har haft en visionär betydelse. Att danskarnas intåg på Malmös fastighetsmarknad har haft en effekt, tror flera av de intervjuade.

7 Prisstatisitkstudie

7.1 Statistikanalys

7.1.1 Urval

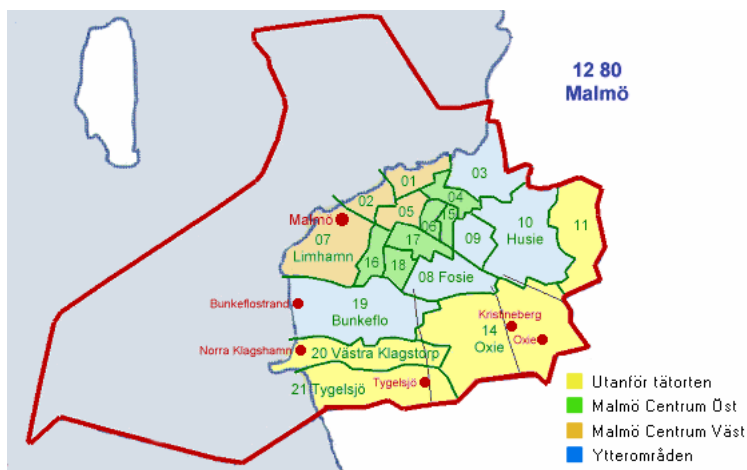
Småhusmarknaden i Sverige är lätt att få grepp över i och med att statistik om varje fastighetsöverlåtelse finns tillgänglig, eftersom köpesumma måste anges vid köp av fastighet. Det gör att i princip alla överlåtelser som görs finns med i grunddatan. I analysen undersöks K/T-värdet, vilket innebär kvoten mellan köpesumma och taxeringsvärde. Det ger en bild av hur mycket mer fastigheten såldes för än vad den var taxerad till. Även kvoten mellan köpesumma och boarea kontrolleras och den visar utvecklingen av hur mycket man betalar per kvadratmeter.

7.1.2 Tillvägagångssätt

För utsökningen av försålda fastigheter användes fastighetsprissystemet FPWin, som är ett av de program som används av Svefa AB i deras prisanalyser. Sökningen utfördes på Svefas kontor i Malmö. Programmet innehåller information om alla fastighetsköp som har gjorts sedan 1986. Databasen uppdateras dagligen vilket innebär att även de allra senaste köpen kommer med. Uppdateringen sker samtidigt som lagfarten registreras i inskrivningsregistret.

I den undersökning som gjordes bestämdes att endast fastighetsförsäljningar gjorda i Malmö Kommun skulle ingå. I första hand valdes Malmö förstås för att det är den kommun där Öresundsbron börjar. Dessutom är Malmö så pass stort att tillräckligt många köp görs där och därför begränsade vi sökningen till att bara omfatta Malmö.

För att få en bild av hur fastighetspriserna varierar inom kommunen gjordes även sökningar på fyra delområden. Dessa områden gjordes identiska med de delområden som Värderingsdata AB använder i sin bostadsrättsprisstatistik. Avsikten med detta var att kunna jämföra med prisutvecklingen på bostadsrätter även på områdesnivå. Genom att söka på församlingsnivå och slå ihop dessa till de fyra områdena centrum väst, centrum öst, ytterområden, samt utanför tätorten togs samma områden fram. För att ha en referens i prisutvecklingen gjordes också en sökning på hela Göteborgs kommun.



Figur 7.1. Värderingsdatas indelning av Malmö i delområden¹¹⁸.

Den tidsperiod som används är de elva åren mellan 1994-07-31 och 2005-06-30. Därmed kommer fem år med bron med samtidigt som de sex åren mellan regeringens slutliga godkännande och broinvigningen.

För att sortera ut köp som eventuellt bokförts fel, samt de flesta köp som av någon anledning inte gjorts till marknadsmässiga priser gjordes en begränsning i sökkriterierna. Endast köp där K/T-värdet (Köpesumman/taxeringsvärdet) låg mellan 0,5 och 5,0 togs med i sökningen. Fastigheternas areal begränsades till att vara max 5000 kvadratmeter och antalet ingående fastigheter i ett köp begränsades till en enda.

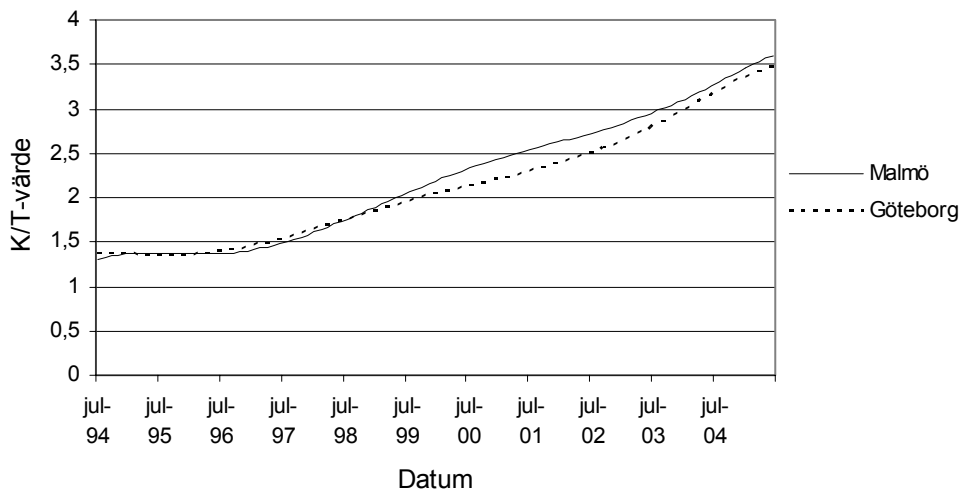
7.1.3 Statistisk säkerhet

Eftersom den grunddata som sökningen ligger till grund för i princip innehåller alla lagfarna köp av fastigheter, bedömer vi den statistiska säkerheten som hög. Den gallring som gjorts där misstänkt felaktiga köp tagits bort bör ha ökat denna säkerhet ytterligare. Drygt 9 000 överlåtelse av småhusfastigheter ingår i statistiken från Malmö och i Göteborg ingår drygt 18 000 av samma typ.

¹¹⁸ Mäklarstatistik C, 2005.

7.1.4 Resultat statistik

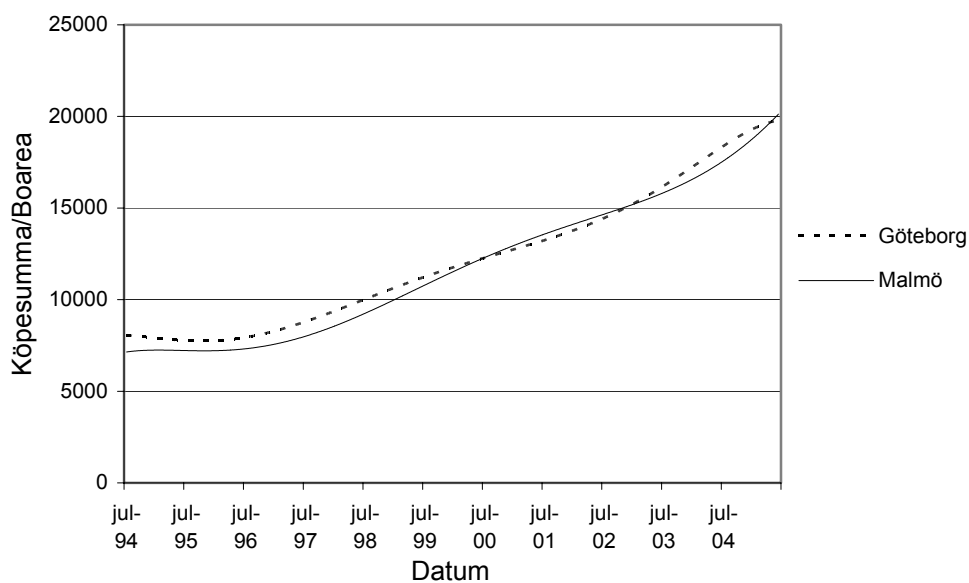
K/T-värdeutveckling



Figur 7.2. K/T-värdeutvecklingen i Malmö och Göteborg.

Som syns i diagrammet har Malmö och Göteborg haft en likartad utveckling för K/T-värdena, från en nivå på strax under 1,5 till en nivå på 3,5. Även om det är en liten skillnad ser man ändå att Malmö har etablerat sig på en nivå ovanför Göteborg.

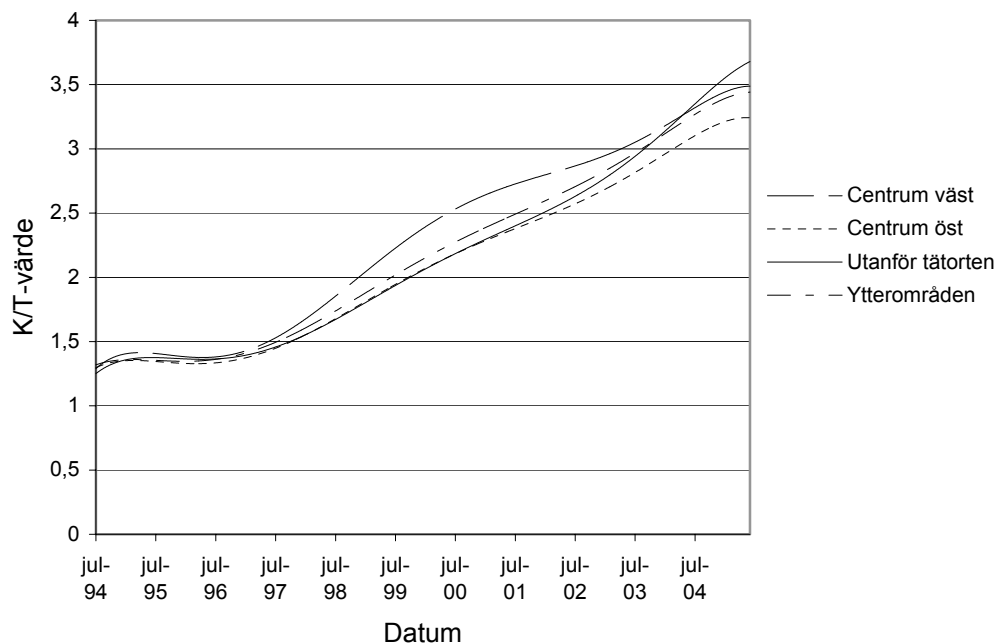
Utveckling köpesumma/boarea



Figur 7.3. Utvecklingen köpesumma/boarea i Malmö och Göteborg.

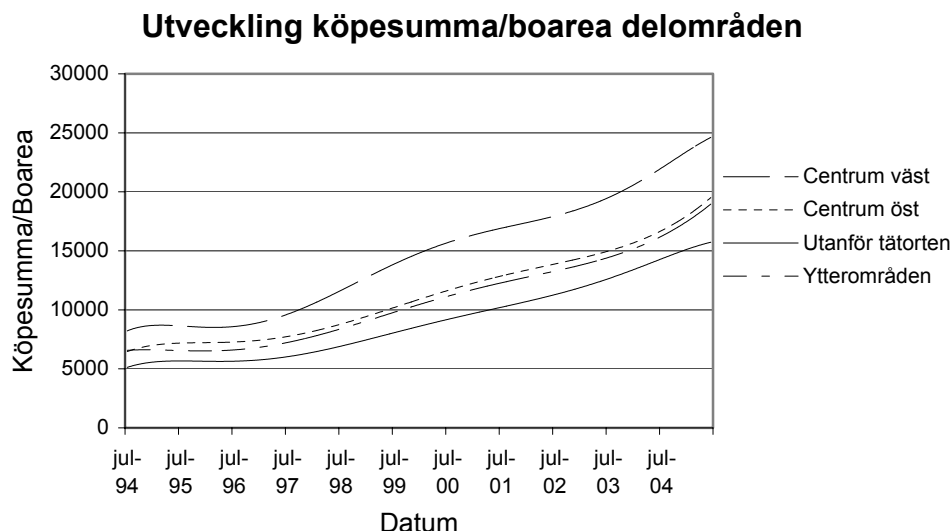
Även snittpriset per kvadratmeter har haft en likartad utveckling i de båda städerna. Från en nivå där Göteborg låg aningen över, så har Malmö lyfts upp på samma nivå kring millennieskiftet. Nu ligger båda städerna på snittpriser på nästan 20000 kronor per kvadratmeter.

K/T-värdeutveckling delområden



Figur 7.4. K/T-värdeutveckling delområden i Malmö.

Från att alla områden hade ungefär samma K/T-värde i början av studieperioden, har områdena efter hand differentierats. Centrum väst som länge hade högst K/T-värdessnitt har de senaste åren tappat tätpositionen till området utanför tätorten, som har haft klart bäst utveckling efter år 2000. Man bör uppmärksamma att fastigheterna utanför tätorten allmänt ligger lägre taxerade och att det därför är lättare att få en större ökning eftersom fastigheten i reda pengar fortfarande är billigare än de högre taxerade fastigheterna i innerstaden.



Figur 7.5. Utveckling köpesumma/boarea delområden i Malmö.

Snittpriset per kvadratmeter i de olika områdena var ganska olika redan i början av studieperioden, men har utvecklats till att ha ännu större skillnader mellan sig. Centrum väst har hela tiden haft högst snittpriser och har precis i slutet av studieperioden nått upp till 25000 kronor per kvadratmeter. Småhusfastigheterna utanför tätorten ligger nästan 10000 kronor lägre per kvadratmeter, och de två övriga områdena ungefär mitt emellan.

7.2 Regressionsanalys

I en mer matematisk statistisk ansats hade hela det här arbetet kunnat gå ut på att med kurvor och uträkningar visa vilka faktorer som påverkat utvecklingen på småhus i Malmö. En svårighet med detta är att få med mjuka faktorer, som är svåra att mäta, i en matematisk modell. I det här arbetet tas därför dessa faktorer upp i andra kapitel, medan det i det här kapitlet görs en regressionsanalys där tydligt mätbara faktorer tas upp.

7.2.1 Urval

Vilka faktorer som ska ingå i regressionsanalysen baseras på de svar som kommit på frågan om vilka faktorer som påverkar mest, i de intervjuer som gjorts i kapitel 6, samt en allmän genomgång av vilka som anses vara de mest påverkande faktorerna har gjorts. Exempelvis listar, som tidigare nämnts, Lantmäteriet de faktorer som enligt dem påverkar prisbildningen mest.

De faktorer som valdes var ränta, inkomst, arbetslöshet och nybyggnation. Dessutom för att få in en variabel specifik för påverkan på Malmös bostadsmarknad valde vi att ta med inflyttning av danskar. Reporäntan, Riksbankens styrränta valdes att representera ränteutvecklingen. Inkomsten består av SCB:s siffror över medelvärdet av den sammanlagda förvärvsinkomsten, nybyggnationen av Malmö kommuns statistik över påbörjade bostäder i småhus, och arbetslösheten kommer från AMS kommunstatistik

över antalet arbetslösa i Malmö kommun. Medelvärdet av köpesummorna kommer från vår sökning i Svefas databaser. Flyttnettot från Danmark kommer från Malmö kommuns statistik över förändringen av antalet danskfödda i boende i Malmö. I regressionen finns data mellan år 1994 och 2003 med, alltså 10 stycken observationer.

År	Köpesumma	Reporäntan ¹¹⁹	Inkomst ¹²⁰	Arbetslöshet ¹²¹	Nybyggnation ¹²²	Flyttnetto från Danmark ¹²³
1994	915,31	7,1734	128,6	11,7	31	144
1995	921,61	8,5197	131,1	11,7	88	43
1996	921,83	6,2648	134,5	11,2	94	-118
1997	1039,65	4,108	137,7	10,4	84	-175
1998	1179,13	4,1358	142,6	8,6	97	-119
1999	1308,22	3,0343	148,4	8,1	78	-68
2000	1517,89	3,7092	154,6	7,6	115	220
2001	1747,43	3,98	161,2	6,4	165	386
2002	1795,52	4,075	166,6	6	66	591
2003	2030,06	3,1476	171,5	6,2	123	665

Figur 7.6. Variabler som ingår i regressionsmodellen.

För att göra minsta-kvadratmetoden användbar så körs regressionen utifrån hur variablerna har förändrats från det ena året till nästa. Därför blir det bara 9 observationer i modellen.

7.2.2 Tillvägagångssätt

Regressionsanalys används för att statistiskt räkna fram vilket samband som finns mellan olika uppställda variabler. Jämför man *en* variabel med en förklarande variabel kallas det enkel regressionsanalys, enligt formeln $y = a + bx$. Om flera förklarande variabler ingår handlar det om multipel regressionsanalys och formeln beskrivs som $y = a + b_1x_1 + b_nx_n$, där n är antalet ingående variabler.

Den matematiska minsta kvadratmetoden kan användas för att anpassa en linje till ett statistiskt material. Genom vidare statistiska beräkningar kan en så kallad determinationskoefficient (R^2) räknas fram, och det är den som är särskilt intressant i jämförelsestudier. Determinationskoefficienten kallas populärt för förklaringsgraden, eftersom den förklarar hur mycket av den beroende variabelns variation som kan förklaras av det linjära sambandet¹²⁴.

Microsoft Excels dataanalysfunktion för regression användes för att genomföra regressionsanalysen.

¹¹⁹ Riksbanken D, 2005.

¹²⁰ SCB H, 2005.

¹²¹ Ams B, 2005.

¹²² Malmö Kommun J, 2005.

¹²³ Malmö Kommun K, 2005.

¹²⁴ Körner, Wahlgren, 2000.

7.2.3 Statistisk säkerhet

Grunddatan i regressionsanalysen har hög statistik trovärdighet. Materialet i alla fem kategorierna bygger på officiell statistisk och i alla fallen finns ett mycket stort underlag.

Själva regressionsanalysen har en del svagheter. Dels ingår bara tio års statistik vilket gör modellen osäker i sig. Ju fler år som samlats in ju bättre bild kan man skapa sig. Dels finns en risk när det gäller regressionsanalys och det är att de ingående variablerna redan från början liknar varandra. Exempelvis kommer en bils körda sträcka att korrelera väldigt mycket med vilken ålder bilen har, eftersom man för det mesta kört längre ju äldre bil man har. Då kan multikollinearitet uppstå och då får man större medelfel och därmed osäkrare skattningar¹²⁵.

Att blint lita på ett matematiskt framräknat procenttal som belägg för vad som påverkat en så komplex marknad som fastighetsmarknaden kan också vara farligt. Uträkningen och modellen säger ingenting om vad som ligger bakom att en viss faktor får stor eller liten inverkan. Detta återkommer vi till i den avslutande diskussionen.

7.2.4 Resultat regression

Genom regressionsanalyserna framkommer förklaringsgraden, som är den siffra som är mest intressant i den här studien. Den berättar nämligen hur stor del av prisökningen på småhus i Malmö som kan förklaras av faktorerna i modellen.

I den första analysen som gjordes ingick alla faktorer utom flyttnettot av danskar. Förklaringsgraden i denna blir efter justering 55 procent, vilket när det är förändringsdata får anses vara bra. Det skulle innebära att bara drygt hälften av prisuppgången kan förklaras av fyra fundamentalt prispåverkande faktorer.

I en statistisk modell där en hypotesprövning gjorts på 95-procentsnivån, måste p-värdet (nollhypotesens sannolikhetsvärde) ligga under 5 procent för att man ska kunna dra slutsatsen att den ingående variabeln är statistisk signifikant. Tittar man på p-värdet visar det sig att endast inkomsten faller innanför femprocentsgränsen och därmed är statistik signifikant på 95-procentsnivån. Endast nybyggnation av de övriga är i närheten att klara spärren.

Inkomsten i sig verkar påverka allra mest. Gör man en enkel regressionsanalys där köpesumman endast jämförs med inkomsterna, ger de ensamma en förklaringsgrad på 43 procent. Som tidigare nämnts, räknas inte malmöboende danskars inkomster i Danmark in i statistiken, vilket skulle kunna påverka resultatet.

¹²⁵ Körner, Wahlgren, 2000, s. 360.

Även om inte modellen är perfekt går den att använda, om man väljer att titta på förändringen istället för nivå, eftersom variablerna då blir stationära. Det som försämrar modellen är att så få observationer ingår och antagligen problem med autokorrelation, det vill säga att det finns ett inbördes samband mellan observationerna.

Efter detta stoppades flyttnettot av danskar till Malmö in i modellen. Resultatet blev då, allt annat lika, att förklaringsgraden steg till nästan 72 procent. Eftersom grunden är samma modell som ovan, har även denna brister i den statistiska signifikansen. Men det tyder ändå på att danskarna påverkar fastighetspriserna på ett positivt sätt.

I en liknande regressionsanalys där man undersökte förekomsten av en fastighetsbubbla på småhusmarknaden i Göteborgområdet, fick man fram en förklaringsgrad på 99,2 procent¹²⁶. Viktigt att påpeka är att de olika åren jämfördes på nivå och inte på förändring. Gör man om samma analys och byter till förändringsdata sjunker förklaringsgraden till drygt 78 procent. De fyra fundamentala faktorerna inkomst, ränta, nybyggnation och arbetslöshet förklarar alltså en större del av prisutvecklingen i Göteborg än i Malmö. Dessutom blir den statistiska signifikansen högre på siffrorna från Göteborg.

¹²⁶ Kruse, Melin, 2004.

8 Resultat och diskussion

8.1 Den allmänna ekonomin

Just nu råder ett historiskt lågt ränteläge i Sverige, vilket påverkar priserna på småhus positivt, eftersom man har ett större ekonomiskt spelrum när man har lägre kostnader för räntor. I den genomförda intervjustudien pekar flera ut just ränteläget som den viktigaste faktorn bakom prisuppgången på fastigheter. Viktigt att påpeka här är att räntan är samma över hela landet. Att den har stor betydelse, visar ju det faktum att hela landet har haft en relativt hög prisutveckling överlag. Trots den låga räntan är det ändå inte så att alla delar i Sverige ökar lika mycket. Det borde betyda att flera andra faktorer påverkar.

Storstadsregionernas fastighetspriser är de som har ökat mest. Enligt SCB:s fastighetsprisindex är Stormalmö den region som har haft den kraftigaste prisökningen.

Tittar man på teorier kring hur förbättrad infrastruktur påverkar ekonomin ser vi här en intressant parallell. Enligt teorin, som beskrivs i kapitel 3.2.2, bör den mindre delen av de två tidigare separata regionerna växa mest. I teorin sägs att det är ytterområdena i den mindre delen som gynnas mest eftersom det är där området växer mest. När vi tittar på specifikt Malmö kommun så ökar priserna ganska mycket, men skiljer inte ut sig från vår jämförelsekommun Göteborg. Däremot när vi tittar på Stormalmö och jämför med Storgöteborg, är skillnaden mer tydlig. Här har Stormalmö etablerat sig på en nivå tydlig över Storgöteborg, men också Storstockholm. Även i intervjun med mäklaren Håkan Sköld kommer det fram att, som han uppfattar det, den största prisökningen har skett i kranskommunerna kring Malmö. Statistiken visar också att det är framförallt i Stormalmö som de danskar som flyttar in hamnar.

Ett av jämförelseområdena vi tidigare tagit upp är Bay Area i San Francisco. Om man drar paralleller till utvecklingen där ser man att det är ytterområdena som har haft starkast utveckling, och stadskärnorna har minskat i betydelse. Det liknar de tendenser som finns i Malmöregionen idag, där inte bara staden Malmö växer, utan flera andra orter med pendlingsavstånd till både Malmö och Köpenhamn verkar dras med i uppgången.

8.2 Socioekonomiska faktorerers betydelse

Viktigt att tänka på är att Öresundsregionens framväxt påverkas av andra saker än att det bara har tillkommit en bro. Bron har dock ett viktigt symbolvärde och bryter flera barriärer. Malmö Högskola är en annan faktor att ta med när man ska förklara hur Malmö har utvecklats. Den har bara funnits sedan 1998, då den hade 5000 studenter. Sedan dess har högskolan

vuxit mycket kraftigt och har idag 21000 studenter. Detta påverkar förstås fastighetsmarknaden, då efterfrågan på bostäder bör bli större. Det är viktigt att påpeka att studenter inte har så stor förekomst på småhusmarknaden utan istället söker sig till små billiga hyresrätter. Men en högskola attraherar också ett stort antal anställda, som är högutbildade och har hög köpkraft. Dessa söker sig i högre grad än studenter till småhusmarknaden. Samtidigt skapar inflyttade studenter en flyttkedja där det sker en förskjutning som innebär att de som annars skulle ha bott i de lägenheter där studenter bor, trängs ut på exempelvis småhusmarknaden.

Hur attraktiv en region är beror på flera olika faktorer. Malmöregionens attraktionskraft beror i hög grad på den inbyggda attraktivitet som finns i tillgång till hög utbildning, kultur, närhet till storstad och kommunikationer. Brons tillkomst har ökat tillgången på alla de här faktorerna. Flyttar man till Malmö har man nu tillgång till storstaden Köpenhamn och dess kulturutbud, samt ytterligare högskolor och en internationell storflygplats. Bron blir på det sättet, för de människor som flyttar till Malmö, en viktig symbol för att möjligheten att utnyttja de ovan nämnda effekterna finns.

De personer som framförallt utnyttjar de här effekterna tenderar att främst vara unga, lättroliga människor. Enligt den beskrivna bohemeffekten tenderar människor med mer bohemisk livsstil att söka sig till regioner där den här friheten finns. Större och större grupper med stort humankapital lockas till regionen. De har ofta nyskapande idéer som kan bidra till exempelvis teknologisk utveckling. Då ekonomin växer på grund av detta skapas fler möjligheter till arbete, vilket också kräver fler bostäder för de som ska arbeta i regionen. Detta ökar efterfrågan och bör driva upp priserna på bostadsmarknaden på längre sikt.

I Malmös närhet finns totalt omkring 140 000 studenter på båda sidor sundet. Exempel på en stark bransch är läkemedelsbranschen som har givit upphov till benämningen Medicon Valley. Läkemedelsbranschen är alltså ett exempel på en bransch som lockar högutbildade till regionen. Att många av de som söker sig till regionen bosätter sig i Malmö, kan förklaras av att Malmö har det extra mervärde som andra ställen inte kan erbjuda. På detta sätt kan framförallt Malmö påverkas av bohemeffekten.

Johan Hörlin på Skanska Nya Hem upplever att det har blivit mer inne att bo i Malmö och Eskil Mårtensson på Region Skåne tror att Malmös nyvunna attraktionskraft påverkat bostadspriserna. Sådana här omätbara psykologiska effekter går inte att uttrycka som siffror i en tabell, men måste ändå tas med i en diskussion om vad som bidrar till prisutvecklingen på bostadspriser.

8.3 Analys av statistikstudien

Statistiksökningen visar att prisutvecklingen på småhus i Malmö har varit mycket positiv. Jämför man med utvecklingen i Göteborg ser man att den följer Malmös utveckling. Dock ser man på K/T-utvecklingen att Malmö sedan 1999 har etablerat sig på en nivå över Göteborg. När det gäller snittpriset på köpesumma/boarea ligger de två städerna i princip lika.

Intressant är att Malmös prisutveckling ligger på samma nivå som den i Göteborg trots att medelinkomsten i Malmö hör till de lägsta i landet, medan Göteborgs hör till de högsta. Medelinkomsten i Malmö utgör bara 86 % av medelinkomsten i Göteborg. Viktigt att komma ihåg är att de inkomster som danskar med boende i Skåne och arbete i Danmark har inte syns i dessa siffror. Om de fanns med skulle det öka Malmös medelinkomst något, men inte medföra någon avgörande förändring. Skillnaden mellan Malmö och Göteborg kan ha många orsaker, men uppenbarligen får Malmöborna lägga större del av sin inkomst på boende än Göteborgare. Vill Malmöbor lägga mer pengar på sin bostad, eller beror det på andra faktorer?

Som vi har visat flyttar ett relativt stort antal danskar över till Malmö varje år. Att det nu bor 6000 danskar i Malmö bör ha haft en inverkan på bostadsmarknaden eftersom de utgör en köpstark grupp, bland annat på grund av valutaskillnader och mer pressad bostadsmarknad i Köpenhamn. Bara det faktum att antalet spekulanter på varje försäljningsobjekt ökar genom att danskar har fått upp ögonen även för Malmö borde vara prispådrivande. Detta är något som också påpekas av Johan Hörlin på Skanska Nya Hem.

Malmö är en stad med 270 000 invånare och 6 000 danskar är därmed en marginell grupp i det stora hela. Men det faktum att i princip alla dessa blir köpstarka gör att de antagligen påverkar bostadsmarknaden mer än 6 000 inflyttade svenskar skulle ha gjort.

När man studerar Malmö finns det skillnader mellan olika områden i kommunen. Av delområdena i Malmö kommun är det området utanför tätorten som har haft den största ökningen av K/T-värdena, en utveckling som skett de senaste åren. Här finns Bunkeflostrand, ett av Malmös utbyggnadsområden, som ligger precis utanför tätorten och dessutom precis nedanför Öresundsbrons brofäste. Orten hade antagligen växt ändå, men som Lars Jannesson påpekar i intervjustudien, så har bron bidragit med en bonuseffekt, bland annat genom den nyss nämnda överflyttningen av danskar.

I jämförelsen mellan snittpriset per kvadratmeter i de olika delområdena finns en tydligare uppdelning. Alla fyra områdena har haft stigande priser, men centrum väst är den som ligger högst och också har ökat mest. Värt

att notera är att området utanför tätorten har det klart lägsta snittpriset, trots att man har det högsta K/T-värdessnittet.

Trots att Malmö och Göteborg har haft en likartad utveckling vad gäller priserna på småhus, så skiljer Malmö i ett avseende ut sig från Göteborg. Malmö har genom en fast förbindelse knutits samman med en av Nordens största städer, Köpenhamn. De potentiella externa effekter som på grund av bron kan uppstå i Malmö, går inte att hitta i Göteborg. Det bör dock påpekas att där kan det finnas andra effekter som påverkar, som vi inte har utrett i den här studien.

8.4 Utjämnings effekter

I Köpenhamn råder ett mycket högt prisläge på bostäder. Då Öresundsbron byggdes öppnades nya förenklade möjligheter för danskar att bosätta sig på ett ställe fortfarande ganska nära, men med ett betydligt lägre kostnadsläge.

Även tidigare fanns möjligheter till pendling över Öresund, med båt. Av någon anledning utnyttjades detta inte av så många personer, trots att Köpenhamn även då låg på samma geografiska avstånd från Malmö. Bron har gjort att tidsavståndet mellan de två städerna har minskat och detta bidrar till att även minska det psykologiska avståndet. Bron skapar en process där människor blir mer medvetna om de potentiella nya möjligheter som uppstår.

En viktig effekt som tydligt syns i statistiken är att betydligt fler människor pendlar över Öresund idag, än innan Öresundsbron kom till. Från Danmark till Sverige har pendlingen ökat med 223 procent och åt andra hållet med 166 procent, mellan år 1997 och 2003. Den största pendlingen i antal personer sker mellan Sverige och Danmark. Knappt 50 % av de som pendlar från Sverige till Danmark är danskar som flyttat till Sverige men behållit sina jobb i Danmark.

Den svenska bostadsmarknaden är alltså attraktiv även för danskar. Boende på Köpenhamns överhettade bostadsmarknad, med mycket höga priser, har fått ett nytt alternativ. På den svenska sidan av sundet är priserna på boende i förhållande till Köpenhamn lägre och dessutom är standarden generellt högre. Effekten på den svenska bostadsmarknaden då danskarna skapar en större efterfrågan borde i alla fall på längre sikt göra att de två bostadsmarknaderna utjämnas. Antingen utjämnas priserna genom att Köpenhamns priser sjunker och närmar sig Malmös stigande priser, eller mattas endast prisstegringen i Köpenhamn av, medan Malmö med högre ökningstakt på sikt kommer ikapp.

Som vi tidigare skrivit påverkas bostadsmarknaden mycket av arbetsmarknadssituationen. I kapitel 3.1.1 visades en teori om att utjämnning på arbetsmarknad på sikt skulle leda till att lönerna teoretiskt sjunker i Köpen-

hamn och ökar i Malmö för att hamna på nästan samma nivå. Då lönerna blir högre i Malmöregionen attraherar det nya grupper att flytta in. Till slut leder den ökade efterfrågan på bostäder till att bostadspriserna i Malmö inte längre är fördelaktiga jämfört med Köpenhamn. Då försvinner det ekonomiska incitamentet att bosätta sig på en sida och arbeta på den andra, vilket å andra sidan kan öka integrationen på bostadsmarknaden. Intressant att notera är att enligt tabellen i figur 3.2 kan mycket bra pendlingsmöjligheter motverka integration på bostadsmarknaden, eftersom man då inte behöver flytta dit man jobbar.

En långtgående integration och utjämning på bostadsmarknaden i Öresundsregionen är sannolikt bara möjlig på lång sikt. Olika barriärer som finns i området måste brytas ned. Här har Öresundsregionen en nackdel jämfört med de andra broregionerna vi tittat på i arbetet. Där har det handlat om områden inom samma land, medan det i Öresundsregionens fall också finns en landsgräns mellan områdena.

Tiden till dess utjämning uppnås beror på hur snabbt man kan bryta ner de barriärer som finns. Bron har brutit ned exempelvis tidsbarriären, men fortfarande återstår flera barriärer. Några viktiga barriärer är till exempel att det är svårt att flytta från en invand miljö, kulturella skillnader och språkliga skillnader. Eskil Mårtensson bekräftar bilden att det inte räcker att bara bryta tidsbarriären för att få till en integration. Han menar att det fortfarande återstår flera barriärer.

Medelåldern på de danskar som flyttar över sundet är endast 28,5 år. Detta beror sannolikt på att unga människor har lättare att bryta barriärer och är mer lätttröliga. Eftersom bron är avgiftsbelagd är avgiften i sig en barriär. Den vinst man gör av att pendla måste överstiga den pendlingskostnad man har. En lägre broavgift skulle kunna leda till att fler människor utnyttjar möjligheten att pendla eftersom vinstmarginalen blir större. Fler kan då se vinst i att exempelvis bosätta sig i Malmö men jobba i Köpenhamn.

Ett av tecknen på att bostadsmarknaderna kring Öresund börjar integreras är att fastighetsmäklare börjar använda sig av båda sidorna för att hitta köpare till objekten. Ett exempel är den danska mäklaren Mette Lykken som numera också har kontor i Malmö just på grund av möjligheten att nå en större marknad.

En intressant diskussion att väcka är om utjämningen även sker över ett större område, främst i övriga delar av Skåne. Förbättrade pendlingsmöjligheter in till Malmö gör att de som jobbar i Malmö kan bosätta sig längre ifrån och därmed minska trycket på Malmös bostadsmarknad, medan de mindre städerna i Skåne kan få en positiv utveckling på sina bostadsmarknader. Som visades i figur 3.2 leder mycket bra pendling till att valet av bostadsort inte är lika hårt knuten till arbetsorten.

8.5 Regression

Resultatet av regressionen visar att 55 procent av prisuppgången på småhus i Malmö de senaste tio åren kan förklaras av de fyra faktorerna inkomst, ränta, arbetslöshet och nybyggnation. Läger man till faktorn inflyttade danskar ökar förklaringsgraden till nästan 72 procent. Även om detta är en bra förklaringsgrad, betyder detta att en stor del av uppgången kan förklaras av andra faktorer. Flera av de tänkbara övriga faktorer har tagits upp i tidigare delar av det här resultatkapitlet.

En faktor som nämnts av samtliga intervjuade personer är Öresundsbrons tillkomst. Man uppfattar att bron har påverkat antingen direkt, eller indirekt. Per Tryding, Johan Hörlin och Anna Nilsson anser samtliga att bron har haft en betydelse framför allt på grund av de ökade möjligheterna till pendling, som öppnar ett större arbetsmarknadsområde. Karsten Johansen är mer inne på att bron har en mer visionär betydelse som har satt igång framtidstron i regionen.

En annan viktig faktor som tidigare nämnts är Malmö Högskola. Högskolan har haft en kraftig utveckling de senaste åren och bör vara något som förklarar en del av prisutvecklingen utöver de i regressionsanalysen ingående faktorerna.

När man ser siffrorna över Malmös prisutveckling tillsammans med en relativt låg förklaringsgrad är det svårt att undvika diskussionen om en eventuell överhettning på fastighetsmarknaden. När man tittar på dessa vedertagna faktorer och ändå bara får en förklaringsgrad på 55 procent, kan detta visa på tendenser till en fastighetsbubbla. Denna bild bekräftas av Mats Wilhelmsson, universitetslektor på KTH, som menar att förklaringsgraden är bra, men att siffran ändå kan tyda på spekulativa drag på marknaden¹²⁷. Fastighetsmäklaren Karsten Johansen upplever att det råder en överhettning på bostadsmarknaden både i Malmö och i Köpenhamn.

En fastighetsbubbla kan sägas uppkomma av irrationella förväntningar på hur läget ska utvecklas. Men en uppgång som inte till fullo kan förklaras av fundamentala ekonomiska faktorer bör kunna ha sin förklaring också i rationella förväntningar. Teorin om rationella förväntningar säger att om människor är beredda att lägga mer pengar på exempelvis en fastighet, än vad de hade gjort annars, så grundas det beslutet på all tillgänglig relevant information. Därmed har man en grund som inte bygger på spekulation. Vi har inte kunnat se några tydliga tecken på spekulation i Malmö.

¹²⁷ Wilhelmsson, 2005.

9 Slutsatser

Någonting har hänt i Malmö. Öresundsbron har bara funnits i drygt fem år, men ändå syns redan ett antal tydliga effekter av bron. Fler har börjat pendla över sundet och även flyttströmmarna har ökat. Bron har startat en utjämningsprocess mellan Malmö och Köpenhamn som märks på flera samhällsområden, som i sin tur påverkar bostadsmarknaden.

Av resultatet ser vi en genomgående trend, nämligen att det framförallt är småhuspriserna i Malmös ytterområden som har stigit under studieperioden. Denna bild ges i intervjustudien och statistikstudien och går att applicera på en av teorierna som talar om att ytterområden i det mindre området ska påverkas mest vid en sammanknytning.

I Bay Area som är det studerade jämförelseområde som mest liknar Öresundsregionen, har framför allt ytterområdena påverkats under de cirka 70 år som gått sedan den regionen bildades genom ett brobygge. De båda sidorna om vattnet har idag bildat en mer sammanhängande ekonomisk region, och det ser man tendenser till kring Öresund redan idag t ex i form av inflyttning av företags huvudkontor.

En slutsats är att det efter hand sker en utjämningseffekt där Malmös och Köpenhamns bostadsmarknader kommer integreras allt mer och prisnivåerna närma sig varandra. Enligt teorin kommer denna effekt framför allt synas i Malmös ytterområden. Malmös bostadsmarknad kommer framöver att influeras även av Köpenhamns utveckling och inte bara av utvecklingen i Sverige, som fallet har varit förut. Hittills har endast fem år förflutit, vilket gör det svårt att dra några långtgående slutsatser om utvecklingen så här långt.

Öresundsbronns effekt på småhusmarknadens prisutveckling kan svårigen mätas i ett visst antal procent. Däremot kan de effekter som förbättrad infrastruktur skapar göra att andra delar av samhället påverkas. Enligt regressionsanalysen kan 55 procent av prisökningen på småhusmarknaden förklaras av ränta, nybyggnation, arbetslöshet och inkomst. Läger man till faktorn inflyttade danskar till Malmö ökar förklaringsgraden till nästan 72 procent. Det finns alltså utrymme för andra faktorer som kan ha påverkat priserna. Eftersom Malmö har kunnat hänga med och i vissa fall leda prisutvecklingen i Sverige trots exempelvis låg medelinkomst tyder det på att specifika förhållanden i Malmö har stor inverkan på prisbildningen. Närheten till Köpenhamn verkar vara en av de specifika faktorer som påverkar specifikt Malmö.

Malmöregionens attraktivitet beror av tillgång till kommunikationer, samt närhet till storstad, kultur och hög utbildning. Brons existens ökar den här tillgången vilket skapar en attraktivitet för svenskar. För danskar är attrak-

tiviteten just nu att man får ett billigare bostadsalternativ på pendlingsavstånd. Då fler människor söker sig till Malmö uppstår en högre efterfrågan. På detta sätt uppstår en extern effekt på grund av bron, som gör att småhuspriserna i Malmöregionen ökar.

Den betydelse vi ser att Öresundsbron har haft för småhusmarknaden i Malmöregionen är att en integrationsprocess har påbörjats. Öresundsbron bidrar till att Malmö påverkas positivt på flera samhällsområden, och detta påverkar också småhusmarknaden.

10 Källförteckning

10.1 Skriftliga källor

AMS A (2005) *Kvarstående arbetslösa och i konjunkturberoende program. Årsmedeltal*. Tillgänglig på Internet:

<http://www.ams.se/admin/Documents/ams/arbdata/arb2005h.pdf>

[Hämtad 05.09.19]

AMS B (2005) Tillgänglig på Internet:

<http://www.ams.se/admin/Documents/ams/arbdata/arblos/kom9204h.xls>

[Hämtad 05.11.17]

Andersen H S, Borgegård L-E (1999) *SBI-Rapport 315: Boligmarkedet i Öresundsregionen*. Hørsholm: Statens Byggeforskningsinstitut.

Boverket A (2002) *Ombildning av hyresrätt till bostadsrätt 1990-2001*. Första upplagan. Karlskrona: Boverket kopiering. Tillgänglig på Internet:

<http://www.boverket.se/novo/filelib/nedladdn/ombildningavhyresrttertillbostadsrtrter.pdf>

[Hämtad 05.10.11]

Citytunneln A (2005) *Vad är Citytunnelprojektet?* Tillgänglig på Internet:

http://www.citytunneln.se/templates/CT_Page.aspx?id=2250

[Hämtad 05.10.04]

Citytunneln B (2005) *Citytunneln gör livet i regionen lättare, snabbare och bekvämare*. Tillgänglig på Internet:

http://www.citytunneln.se/templates/CT_Page.aspx?id=2349

[Hämtad 05.10.04]

Dornbusch, R, Fischer, S (1988) *Macroeconomics*. Fjärde upplagan. Singapore: Chong Moh Offset Printing Pte Ltd.

Exportrådet (2005) *Bostadsbubbla i Danmark?* Tillgänglig på Internet:

http://www.swedishtrade.se/i_utlandet/landrapporter/Danmark.htm

[Hämtad 05.10.27]

Falkheimer, J (2004) *Att gestalta en region*. Första upplagan. Riga: Preses Nams.

Florida, R (2002) Bohemia and economic geography. *Journal of economic geography* 2. pp. 55-71

Föreningssparbanken A (2005) *Boindex: Metod*. Tillgänglig på Internet: <http://www.fsb.se/sst/www/inf/out/fil/0,,231205,00.pdf> [Hämtad 05.09.23]

Föreningssparbanken B (2005) *Regionala boindex*. Tillgänglig på Internet: <http://www.fsb.se/sst/www/inf/out/fil/0,,229285,00.pdf> [Hämtad 05.29.23]

Göteborgs kommun A (2005) *Siffror och annat 2005:2*. Tillgänglig på Internet: [http://www.goteborg.se/prod/G-info/statistik.nsf/0/a383c295b702f717c125700b00407f87/\\$FILE/S&A05kv1.pdf](http://www.goteborg.se/prod/G-info/statistik.nsf/0/a383c295b702f717c125700b00407f87/$FILE/S&A05kv1.pdf) [Hämtad 05.09.30]

Göteborgs kommun B (2005) *In- och utpendling till/från Göteborg 2002*. Tillgänglig på Internet: <http://www.goteborg.se/prod/sk/statistik/statistikr5.nsf/f9212385962bc ed1c1256c61004d5b40/12f20c55e163ead2c1256d16004c967d!OpenDocument> [Hämtad 05.10.02]

Göteborgs kommun C (2005) *Diagram Öppet arbetslösa 1992-2004*. Tillgänglig på Internet: <http://www.goteborg.se/prod/sk/statistik/statistikr5.nsf/f9212385962bc ed1c1256c61004d5b40/e14087f5332a0481c1256d160048fdaa!OpenDocument> [Hämtad 05.10.02]

Jerneck M (1999) *Integration och utveckling i Öresundsregionen*. Lund

Johansson J Lundström S (1978) *Fastighetsmarknaden ur socio-ekonomisk synvinkel*. Stockholm

Konjunkturinstitutet A (2005) *Konjunkturläget augusti: Fortsatt uppgång efter svacka vid årsskiftet*. Tillgänglig på Internet: <http://www.konj.se/arkiv/pressarkiv/pressmeddelandearkiv/5.a93995105f2314fee80005.html> [Hämtad 05.09.18]

Konjunkturinstitutet B (2005) *Konjunkturläget augusti 2005*, sida 90. Tillgänglig på Internet: http://www.konj.se/download/18.a93995105f257d84680001841/KL_aug2005_hem.pdf [Hämtad 05.09.19]

Konjunkturinstitutet C (2005) *Låg inflation beror på svag arbetsmarknad*. Tillgänglig på Internet: <http://www.konj.se/download/18.95ef17103e1e034768000755/f%C3%B6rdjupningrepor%C3%A4nta.pdf> [Hämtad 05.09.19]

Kruse J, Melin C (2004) *Prisutvecklingen på småhusmarknaden i Göteborgsområdet*. Göteborg: Företagsekonomiska institutionen.

Körner, S, Wahlgren, L (2000) *Statistisk dataanalys*. Tredje upplagan. Lund: Studentlitteratur.

Lantmäteriet A (2004) *Sammanställning av prisutvecklingsstatistik från Fastighetsbarometern 1996-2003*. Tillgänglig på Internet:
http://fastighetsbarometern.lantmateriet.se/kommentarer_analyser/Prisutveckling_1996_2003.pdf [Hämtad 05.09.23]

Lantmäteriet B (2005) *Småbusanalys 2004/2005*. Tillgänglig på Internet:
http://fastighetsbarometern.lantmateriet.se/kommentarer_analyser/Smahusanalys_2004_2005.pdf [Hämtad 05.09.23]

Lawrence Wai Chung Lai (1997) *Progress in planning, Property rights justifications for planning and a theory of zoning*.

Malmö Högskola A (2005) *Utbildningsutskottets betänkande 1996/97:UBU1 Anslag till utbildning och forskning (utdrag)*. Tillgänglig på Internet:
http://www.mah.se/upload/Om_MAH/utskott.htm [Hämtad 05.11.07]

Malmö Högskola B (2005) *Detta är Malmö Högskola*. Tillgänglig på Internet:
http://www.mah.se/templates/Page____73.aspx [Hämtad 05.11.07]

Malmö Högskola C (2005) *Fler utbildningsplatser behövs, menar HSV*. Tillgänglig på Internet:
http://www.mah.se/templates/ExternalNews____18312.aspx [Hämtad 05.11.07]

Malmö Högskola D (2005) *340 nya utbildningsplatser till Malmö högskola*. Tillgänglig på Internet:
http://www.mah.se/templates/ExternalNews____22329.aspx [Hämtad 05.11.07]

Malmö Kommun A (2005) *Pendling till och från Malmö*. Tillgänglig på Internet:
<http://www.malmo.se/faktaommalmopolitik/statistik/03naringslivarbetsmarknad/pendlingtillochfranmalmo.4.33aee30d103b8f15916800028535.html> [Hämtad 05.09.25]

Malmö Kommun B (2005) *Pendling till och från Malmö 2003*. Tillgänglig på Internet:
<http://www.malmo.se/faktaommalmopolitik/statistik/03naringslivarbetsmarknad/malmosinochutpendlare.4.33aee30d103b8f15916800028520.html> [Hämtad 05.09.25]

Malmö Kommun C (2005) *Arbetsmarknad*. Tillgänglig på Internet:
<http://www.malmo.se/faktaommalmopolitik/statistik/03naringslivarbets>

marknad/arbetsloshet.4.33aee30d103b8f15916800028482.html [Hämtad 05.09.30].

Malmö Kommun D (2005) *Västra Hamnen Bo01-området*. Tillgänglig på Internet:
http://www.malmo.se/download/18.33aee30d103b8f1591680009362/malmostad_folder12juni.pdf [Hämtad 05.10.05]

Malmö Kommun E (2005) *Hyllievång en ny stadsdel*. Tillgänglig på Internet:
<http://www.malmo.se/bostadbygge/utvecklingsomraden/hyllievangennystadsdel.4.33aee30d103b8f15916800093212.html> [Hämtad 05.10.05]

Malmö Kommun F (2005) *Första hyresgästerna i Annestad*. Tillgänglig på Internet:
<http://www.malmo.se/bostadbygge/byggprojekt/aktuella/bostader/bunkeflostrandannestad.4.33aee30d103b8f15916800096174.html> [Hämtad 05.10.05]

Malmö Kommun G (2005) *Folkmängd i Malmö 1968-*. Tillgänglig på Internet:
<http://www.malmo.se/download/18.396c710527452094800082/Bef+1-%C3%A5rsklasser++050718.xls> [Hämtad 05.10.27]

Malmö Kommun H (2005) *Folkmängdens förändringar*. Tillgänglig på Internet:
<http://www.malmo.se/faktaommalmopolitik/statistik/01befolkning/folkmangdensforandringar.4.33aee30d103b8f15916800028354.html> [Hämtad 05.10.27]

Malmö Kommun I (2005) *Danskar i Malmö. Spegling Malmö* (nr 8 2005). Tillgänglig på Internet:
<http://www.malmo.se/download/18.d2883b106e53ae64c80002633/Nya+Spegling+Malm%C3%B6+nr8,+Danskar+i+Malm%C3%B6+2-spalter.pdf> [Hämtad 05.11.04]

Malmö Kommun J (2005) *Bostadsproduktion*. Tillgänglig på Internet:
<http://www.malmo.se/faktaommalmopolitik/statistik/04hushallbostader/bostadsproduktion.4.33aee30d103b8f15916800028575.html> [Hämtad 05.11.17]

Malmö Kommun K (2005) *Relationer Malmö-Danmark*.

Malmö Stadsbyggnadskontor (2000) *Regional strategi för Skåne Dialog-pm 2004:7*

Mapblast (2005) *MSN Maps & Directions*. Tillgänglig på Internet:
<http://www.mapblast.com> [Hämtad 05.11.05]

- Mäklarstatistik A (2005) *Hela landet*. Tillgänglig på Internet:
http://www.maklarstatistik.se/he/He_h.htm [Hämtad 05.09.24]
- Mäklarstatistik B (2005) *Stockholm*. Tillgänglig på Internet:
http://www.maklarstatistik.se/01/0180_h.htm [Hämtad 05.10.11].
- Mäklarstatistik C (2005) *Malmö Stadsdelskarta*. Tillgänglig på Internet:
<http://www.maklarstatistik.se/12/malmomap.htm> [Hämtad 05.11.05]
- Mäklarstatistik D (2005) *Malmö*. Tillgänglig på Internet:
http://www.maklarstatistik.se/12/1280_h.htm [Hämtad 05.11.09]
- Nationalencyklopedin A (2005) *Inflation*. Tillgänglig på Internet:
http://www.ne.se/jsp/search/article.jsp?i_art_id=211444&i_word=inflation [Hämtad 05.09.19]
- Nationalencyklopedin B (2005) *Bosporen*. Tillgänglig på Internet:
http://www.ne.se/jsp/search/article.jsp?i_art_id=134001 [Hämtad 05.09.23]
- Nationalencyklopedin C (2005) *Rationella förväntningar*. Tillgänglig på Internet:
http://www.ne.se/jsp/search/article.jsp?i_art_id=291043 [Hämtad 05.11.17]
- Olofsdotter K, Olshov A (2003) *Euron och Öresund*. Första upplagan .
Malmö.
- Olshov, A, et al (2004) *Erbvervslivets organisering omkring Öresund og i Norden*.
Första upplagan. Malmö.
- Palludan U (1994) *Öresundsboens muligheter*. Köpenhamn: Hafnia Tryk A/S
- Palludan U, Persson H (2003) *Öresundsregionen - bakgrund verklighet möjligheter*.
Malmö: Essa grafiska AB
- Realkredittrådet (2005) *Søgning ejendoms statistik*. Tillgänglig på Internet:
<http://rr.tni-web.com/publicweb.epd/> [Hämtad 05.11.05]
- Regeringen A (2004) *Svenska nyckeltal - Inflationen*. Tillgänglig på Internet:
<http://www.regeringen.se/sb/d/4491/a/31525;jsessionid=ac8Me-jYdWx9> [Hämtad 05.09.19]
- Region Skåne (2004) *Öresundsregionen*. Tillgänglig på Internet:
<http://www.skane.se/templates/Page.aspx?id=68893> [Hämtad 05.11.07]

Riksbanken A (2005) *Reporänta, in- och utlåningsränta*. Tillgänglig på Internet: <http://www.riksbanken.se/templates/Page.aspx?id=8912> [Hämtad 05.09.18]

Riksbanken B (2004) *Konjunkturutvecklingen och fastighetsmarknaden*. Tillgänglig på Internet: <http://www.riksbanken.se/templates/Page.aspx?id=12954> [Hämtad 05.09.23]

Riksbanken C (2005) *Detaljerad sökning bland räntor och valutor*. Tillgänglig på Internet: <http://www.riksbank.se/templates/stat.aspx?id=16745> [Hämtad 05.11.05]

Riksbanken D (2005) *Riksbankens styrräntor*. Tillgänglig på Internet: <http://www.riksbank.se/templates/stat.aspx?id=16736> [Hämtad 05.11.17]

SCB A (2005) *Bostadsinstitutens utlåningsräntor per den sista i respektive kvartal*. Tillgänglig på Internet: <http://www.scb.se/statistik/FM/FM5001/2005M02/Fm5001tab3.xls> [Hämtad 05.09.18]

SCB B (2005) *Hur mäter man prisutvecklingen på småhus?* Tillgänglig på Internet: http://www.scb.se/templates/Standard____39379.asp [Hämtad 05.09.20]

SCB C (2005) *Fastighetsprisindex (FASTPI)*. Tillgänglig på Internet: http://www.scb.se/templates/tableOrChart____39157.asp [Hämtad 03.09.23]

SCB D (2005) *Bruttonationalprodukten (BNP)*. Tillgänglig på Internet: http://www.scb.se/templates/tableOrChart____36581.asp [Hämtad 05.09.24]

SCB E (2005) *Folkmängd i riket*. Tillgänglig på Internet: http://www.scb.se/templates/tableOrChart____132260.asp [Hämtad 05.10.27]

SCB F (2005) *Inflationstakten enligt KPI*. Tillgänglig på Internet: <http://www.scb.se/Statistik/PR/PR0101/2005M08C/'Diagram 1!A1> [Hämtad 05.09.24]

SCB G (2005) *Befolkningens utbildning*. Tillgänglig på Internet: http://www.scb.se/templates/Product____9565.asp [Hämtad 05.11.07]

SCB H (2005) *Hubållens ekonomi Sammanräknad förvärvsinkomst*. Tillgänglig på Internet: <http://www.ssd.scb.se/databaser/makro/Visavar.asp?yp=tansss&xu=C9233001&huvudtabell=MedelInkBefSam2&deltabell=K1&deltabellnamn=Sa>

mmanr%20E4knad+f%20F6rv%20E4rvsinkomst+%20Medelv%20E4rde+f%20F6r%202C+boende+i+Sverige+31%20F12+resp%20E+%20E5r%20+efter+kommun%202C+k%20F6n%202C+familjest%20E4llning+och+%20E5lder%20E+%20C5r&omrad-

kod=HE&omradetext=Hush%20E5llens+ekonomi&preskat=O&innehall=MedelInkBef-

Sam2&starttid=1998&stopptid=2003&Prodid=HE0108&fromSok=&Fromwhere=S&lang=1&langdb=1 [Hämtad 05.11.17]

Skånetrafiken A (2005) *Nya priser över Öresund fr.o.m. 2005-01-16*. Tillgänglig på Internet:

http://www.skanetrafiken.se/www_content.asp?TOPPARENTID=77383&FIRSTPAREN-

TID=77487&SECONDPARENTID=77490&PAGEID=80058&TEXTUALID=WEBPAGE&DK=F [Hämtad 05.10.03]

Skånetrafiken B (2005) *Öresundsbron fyller fem år och 25 miljoner resor*. Tillgänglig på Internet:

http://www.skanetrafiken.skane.se/www_content.asp?OBJECTID=91247&PAREN-

TID=82789&ENVIRONMENT=FULL&TEXTUALID=PRESSROOM_GROUP [Hämtad 05.10.03]

Sydsvenskan A (2005) Bostadsräntor *Sydsvenska Dagbladet*. 18 september 2005, sida H52.

Teleca (2005) *Teleca gör större nyetablering i Malmö*. Tillgänglig på Internet:

<http://www.teleca.se/PSUser/servlet/com.ausys.ps.web.user.servlet.FunctionServ->

let?action=showViewPage&functionid=1043&frompageid=10221&frompageindex=8&pageid=10221&templatetypeid=3&articleid=11869 [Hämtad 05.09.30].

Wilhelmsson, M (2005) E-postkorrespondens 05.11.02.

ÖAR (2004) *Pendling över Öresund*. Tillgänglig på Internet:

http://www.oresundsinfo.org/upload/documents/PDF/pendling_2004.pdf [Hämtad 05.09.25]

Ørestat A (2005) *Ny statistik om arbetspendlingen över Öresund 1997-2003*. Tillgänglig på Internet:

<http://www.orestat.scb.se/website/notice.aspx?CatId=16&NotId=198&Level=0> [Hämtad 05.09.25]

Ørestat B (2005) *Öresundsdatabanken*. Tillgänglig på Internet:

<http://80.80.6.50/pxweb/Database/oresund/ORESUND.asp> [Hämtad 05.11.03]

Øresundsbrokonsortiet A (2005) *Trafik över Øresundsbron 2000-2005*. Första upplagen. Tillgänglig på Internet:

<http://osb.oeresundsbron.dk/library/index.php?obj=2602&menu=116>
[Hämtad 05.09.25]

Øresundsbrokonsortiet B (2005) *Flyttningar över Öresund*. Första upplagen. Tillgänglig på Internet:

<http://osb.oeresundsbron.dk/library/index.php?obj=2640&menu=116>
[Hämtad 05.09.27]

Øresundsbrokonsortiet C (2004) *Välkommen till Öresundsbron*. Första upplagan. Tillgänglig på Internet:

<http://osb.oeresundsbron.dk/library/index.php?obj=1708&menu=116>
[Hämtad 05.10.03]

Øresundsbrokonsortiet D (2005) *Personbil upp till 6 meter*. Tillgänglig på Internet:

<http://osb.oeresundsbron.dk/documents/document.php?obj=2413>
[Hämtad 05.10.03]

Øresundskomiteen A (2004) Bostadsmarknaden i Öresundsregionen *Fakta Öresund*. (nr 3, november) Tillgänglig på Internet:

http://www.oeresundskomiteen.dk/site_dir/oeresund/upload/fakta-oeresund_3_sv2.pdf [Hämtad 05.10.28]

10.2 Muntliga källor

Hörlin, J (2005) Skanska Nya Hem. Telefonintervju 05.09.28.

Jannesson, L (2005) Open House Production. Telefonintervju 05.09.28.

Johansen, K (2005) Svensk Fastighetsförmedling. Telefonintervju 05.09.28.

Mårtensson, E (2005) Region Skåne. Telefonintervju 05.09.28.

Nilsson, A (2005) Mette Lykken Bostad. Telefonintervju 05.09.28.

Olshov, A (2005) Øresundsintituttet. Intervju 05.11.16.

Rosberg, G (2005) Malmö Kommun. Telefonintervju 05.09.28.

Sköld, H (2005) Håkan Sköld Fastighetsbyrå AB. Telefonintervju 05.09.29.

Tryding, P (2005) Sydsvenska Handelskammaren. Telefonintervju 05.09.28.