

BOLIGMARKEDET I ØRESUNDSREGIONEN

HANS SKIFTER ANDERSEN

LARS-ERIK BORGEÅRD



SBI-RAPPORT 315 · STATENS BYGGEFORSKNINGSINSTITUT 1999

SBI-rapporter er beretninger om afsluttede forskningsprojekter.

SBI-publikationer udgives i følgende serier:

Anvisninger, Rapporter, Meddelelser, Byplanlægning og Beton.
Publikationerne fås gennem boghandelen eller ved at tegne et
SBI-abonnement. Instituttets årsberetning, publikationskatalog og
publiceringsdiskette er gratis og kan rekvisiteres fra SBI.

SBI-abonnement er en rabatordning med mange fordele for dem,
der vil sikre sig løbende orientering om væsentlige udgivelser
inden for bygeforskningsområdet. Ring til SBI og hør nærmere.

ISBN 87-563-1006-4.

ISSN 0573-9985.

Pris: Kr. inkl. 25 pct. moms.

Oplag:

Teksbehandling: Vini Krøyer

Tryk:

Statens Bygeforskningsinstitut:

Postboks 119, 2970 Hørsholm.

Eftertryk i uddrag tilladt, men kun med kildeangivelsen:

SBI-Rapport 315: Boligmarkedet i Øresundsregionen.

Indholdsfortegnelse

FORORD	6
1. HOVEDKONKLUSIONER OG SAMMENFATNING	7
HOVEDKONKLUSIONER	7
SAMMENFATNING.....	10
<i>Att skapa en region - några utgångspunkter för studien</i>	10
<i>Boligmarkedets samspl med arbejdsmarkedet</i>	11
<i>Boligmarkedet i Øresundsregionen.....</i>	12
<i>Barrierer for et integreret boligmarked</i>	13
<i>Den fremtidige udvikling på boligmarkedet i Øresundsregionen.....</i>	20
<i>Konsekvenser for Københavns og Malmø kommuner af ændringer i bosætningsmønsteret</i>	22
<i>Ændringer som kan fjerne barrierer for et sammenhængende boligmarked... ..</i>	23
<i>Ændringer som kan mindske uheldige økonomiske og sociale problemer for kommunerne</i>	25
2. ATT SKAPA EN REGION	26
SAMHÄLLSFÖRÄNDRINGAR PÅ GLOBAL NIVÅ	26
<i>Den internationella arbetsfördelningen</i>	26
<i>Internationell migration</i>	28
<i>Välfärdspolitikens inriktning förändras</i>	29
REGION-BEGREPET – NÅGRA KRITERIER	30
<i>Avståndets betydelse.....</i>	30
<i>Barriärbegreppet - utgångspunkt för studien.....</i>	31
<i>Den integrerade regionen</i>	33
<i>En sammanfattning av kriterierna.....</i>	35
<i>Kriterier för Øresundsregionen.....</i>	36
<i>Øresundsregionen sett i ett europeiskt perspektiv</i>	37
<i>Utgångspunkter för studien samt disposition</i>	38
<i>Studiens uppläggning</i>	38
3. BOLIGMARKEDETS SAMSPIL MED ARBEJDSMARKEDDET	40
SAMMENHÆNGEN MELLEM INTEGRATION AF BOLIGMARKEDET OG AF ARBEJDSMARKEDET.....	40
FORDELE AF OG BARRIERER FOR ET INTEGRERET ARBEJDSMARKED	45
<i>Forventninger til et integreret arbejdsmarked</i>	45
<i>Barrierer for integration af arbejdsmarkedet</i>	46
4. BOLIGMARKEDET I ØRESUNDSREGIONEN.....	49
BEFOLKNINGEN	51
<i>Befolkningsændringer 1996 - 1997 og prognose til 2010</i>	51
EJERFORMER I DE TO LANDE.....	52
BOLIGMARKEDET I ØRESUNDSREGIONEN	52
5. BARRIERER FOR ET MERE INTEGRERET BOLIGMARKED I REGIONEN.....	55
BOLIGMARKEDETS BETYDNING FOR INTEGRATIONEN AF ØRESUNDSREGIONEN ...	55

GRUNDLÆGGENDE BARRIERER FOR INTEGRATION AF BOLIGMARKEDET	56
KULTURELLE BARRIERER	57
BARRIERER OG DRIVKRÆFTER SOM FØLGE AF FORSKELLE I INDKOMSTER OG BESKATNING, SAMT PENDLINGSUDGIFTER	58
BARRIERER OG DRIVKRÆFTER SOM FØLGE AF FORSKELLE I EJENDOMSPRISER, FINANSIERING, SUBSIDIER OG PRISREGULERING	62
<i>Forskelle i boligfinansiering, boligsubsidiering og beskatning</i>	62
<i>Forskelle i ejendomspriser og huslejer</i>	70
<i>De samlede privatøkonomiske virkninger af boligskift over Sundet</i>	71
BARRIERER SOM EN FØLGE AF REGULERING AF BOLIGMARKEDET	79
<i>Huslejefastsættelsen</i>	79
<i>Regulering af adgangen til boligerne</i>	81
BARRIERER FOR EN INTEGRATION AF UDBUDSSIDEN	83
<i>Danske aktører</i>	84
<i>Svenska aktörer</i>	86
<i>Sammanfattning av barriärer på utbudssidan</i>	88
6. DEN FREMTIDIGE UDVIKLING PÅ BOLIGMARKEDET I ØRESUNDSREGIONEN	90
<i>Näringslivets utveckling</i>	90
HVILKE FAKTORER ER BESTEMMENDE FOR DEN FREMTIDIGE UDVIKLING FOR BOLIGMARKEDET?	91
HVORDAN PÅVIRKES FORSKELLIGE BEFOLKNINGSGRUPPERS FLYTTEMØNSTRE?..	93
<i>Befolkningsgrupper med høje og lave barrierer for flytning over Sundet</i>	93
<i>Hvilke ændringer kan tænkes i flyttebevægelserne i regionen?</i>	94
<i>Konsekvenser for boligmarkedet i de to dele af regionen:</i>	101
INTEGRATION I ØRESUNDSREGIONEN PÅ LÅNG SIKT - 10-20 ÅR.....	102
INTEGRATIONEN OCH DEN FLERKÄRNIGA REGIONEN	104
7. KONSEKVENSER FOR KOMMUNERNE AF ÆNDRINGER I BOSÆTNINGSMØNSTRET	106
ØKONOMISKE KONSEKVENSER FOR KOMMUNERNE AF FORSKELLIGE GRUPPERS VALG AF BOSÆTNING.....	106
KONSEKVENSERNE FOR KØBENHAVNS OG MÅLMØS KOMMUNER AF ET INTEGRERET BOLIG- OG ARBEJDSMARKED	111
KONSEKVENSER FOR SEGREGATION OG BOLIGSOCIALE PROBLEMER I REGIONEN	112
<i>Befolkningsfordeling, segregation og boligsociale problemer i Hovedstadsregionen i dag</i>	112
<i>Befolkningsfordeling, segregation og boligsociale problemer i Malmøområdet</i>	113
8. ÆNDRINGER SOM KAN FREMME ET INTEGRERET BOLIGMARKED OG MINDSKE UHELDIGE KONSEKVENSER.....	119
TILTAG SOM KAN MINDSKE BARRIERER	119
<i>Ændring af inkomstbeskatningen</i>	120
<i>Boligfinansiering</i>	120
<i>Ændringer i boligbeskatningen</i>	121
<i>Boligsubsidiering</i>	121
<i>Regulering af boligmarkedet</i>	121
<i>Integration af udbudssiden</i>	122
<i>Information og rådgivning samt fælles boliganvisning</i>	123
TILTAG SOM KAN MINDSKE UHELDIGE KONSEKVENSER FOR KOMMUNERNE.....	123

LITTERATURREFERENCER..... 125

BILAGSOVERSIGT 130

Forord

Denne rapport er udarbejdet på bestilling af By- og Boligministeriet i Danmark sammen med Københavns og Malmø kommuner.

Formålet er at skabe et vidensgrundlag for en indsats til fremme af en højere grad af integration af boligmarkedet i Øresundsregionen når Øresundsbroen står færdig i år 2000, samt at give kommunerne bedre mulighed for at forberede sig på at imødegå eventuelle problemer der kan opstå i forbindelse med integrationen.

Projektet er gennemført som et ligeligt samarbejde mellem Statens Byggeforskningsinstitut og Institutet för Bostadsforskning ved Uppsala Universitet. Det blev indledt i januar 1999 med gennemførelse af en række delstudier af boligpolitikken og forholdene på boligmarkedet på de to sider af Øresund. Disse delstudier er publiceret i et særskilt bilagsbind.

Projektet er blevet fulgt af en styregruppe bestående af:

- Kontorchef Heino Jespersen, By- og Boligministeriet
- Fuldmægtig Mette-Louise Andersen, By- og Boligministeriet
- Vicedirektør Jens Ole Nielsen, Københavns Kommune
- Vicekontorchef Erik Kjærgård Andersen, Københavns Kommune
- Aktuarie Henry Lindelöf, Malmø Stad
- Expert Leif Colleen, Næringsdepartementet
- Vicedirektør Hans Kristensen, Statens Byggeforskningsinstitut.

Følgende forskere mv. fra de to institutter har deltaget i projektet:

- Fra *Institutet för Bostadsforskning*: Docent. Lars-Erik Borgegård,
- Dr. Urban Fransson, Dr. Lena Magnusson, Forskare Tommy Berger, Dr. Per Åsberg, Docent Bo Malmberg og Assistent Carita Ytterberg
- Fra *Statens Byggeforskningsinstitut*: Seniorforskerne Hans Skifter Andersen, Dan Ove Pedersen og Lars Engberg, ph.d.-studerende Thorkild Ærø, Cand.scient. pol. Kasia Vad og Bachelor, stud.merc. Anders Hvidt.
- Lektor Jens Lunde, Handelshøjskolen i København
- Forskare Gunnar Malmberg, Johan Håkonsson og Dieter Müller, Kulturgeografisk Institut ved Umeå Universitet
- Bengt Nilsson, tidigare utredningschef Statistikkontoret Malmø Stad.

Maj 1999

*Statens Byggeforskningsinstitut,
Afdelingen for Byer og Boliger*

Afdelingsleder
Hans Kristensen

*Institutet för Bostadsforskning
Uppsala Universitet*

Prefekt
Bengt Turner

1. Hovedkonklusioner og sammenfatning

Hovedkonklusioner

Erfaringerne fra andre byer i grænseområder viser at der ikke nødvendigvis bliver nogen særlig integration mellem disse selv om der er gode trafikforbindelser. Der er derfor heller ikke nogen garanti for en integration i Øresundsregionen når broen kommer, selv om de sproglige og kulturelle forskelle er små. Det vil kræve en særlig indsats hvis begge sider af Øresund blot tilnærmedesvis skal bringes til at fungere som en samlet region.

Det er de økonomiske og erhvervsmæssige fordele ved en fælles, større, region som er det vigtigste argument for at fremme integrationen over Øresund. Især er et fælles arbejdsmarked med større rekrutteringsgrundlag for virksomhederne væsentligt. Boligmarkedets rolle er især at gøre det muligt for arbejdstagerne at bosætte sig nær fremtidige jobmuligheder på den anden side af Sundet. For byggehvervet er det desuden væsentligt at kunne udvide sit regionale hjemmemarked til et større område omkring Øresund.

For indbyggerne i regionen vil en integration af boligmarkedet betyde et større og mere varieret udbud af boliger. Dette vil også kunne få betydning for mulighederne for at kunne tiltrække mere kvalificeret arbejdskraft til regionen og flere nye virksomheder.

Rapporten peger på en lang række af forhold, der virker som en barriere når man vil flytte over Sundet, eller giver en skæv incitamentsstruktur for bosætning i regionen. Det er tilfældet når der er økonomiske fordele ved at bosætte sig eller arbejde på en af siderne fremfor den anden. Denne skæve incitamentsstruktur kan skabe en uheldig udvikling.

De skæve incitamenter for flytning

Hovedproblemet for en integration af boligmarkedet i Øresundsregionen er at der er en skæv incitamentsstruktur for flytning over Sundet.

Det skyldes først og fremmest at ejendomspriserne er langt lavere på den svenske side, men også at boligbeskatningen er lidt mindre. Det har også betydning at der er forskelle på kvaliteten af boligudbydet på de to sider. I Sverige findes en relativt ensartet kvalitet blandt udlejningsboligerne, mens der især i Københavns kommune findes mange boliger i ældre ejendomme som er meget små eller af dårlig kvalitet.

Rapportens analyser af de økonomiske forhold for forskellige husstandstyper ved bosætning i hhv. København og Malmø viser at der, især for højuddannede, er store økonomiske incitamenter til at bo-

sætte sig i Malmø og omegn fremfor i Hovedstadsområdet. Man kan opnå næsten en halvering af boligudgiften i en ejerbolig ved at flytte fra Danmark til en tilsvarende bolig i Sverige. Desuden er købekraften af den samme disponible indkomst højere i Sverige.

Indkomstskattereglerne i Sverige giver modsat et incitament for svenskere til at flytte til Danmark, men denne skattelettelte kan, for de fleste, langt fra opveje de højere udgifter forbundet med at bo i ejerbolig i Danmark.

For lejere er der ikke helt så store forskelle mellem at bo på de to sider, men også her er det økonomisk bedst at bo i Sverige.

Kun for pensionister i lejeboliger er der et økonomisk incitament til at bosætte sig i Danmark. Det skyldes at en flytning over Sundet vil give en lavere beskatning af deres pensionsindkomster i Sverige.

På lang sigt må det forventes at markedsmekanismen delvist vil få den skæve incitamentsstruktur til at forsvinde. Dette vil især ske når ejendomspriserne i Sverige er steget tilstrækkeligt. Også forskellene i købekraft mellem landene må antages at udlignes.

Forskellene i boligkvalitet vil imidlertid ikke forsvinde uden væsentlige ændringer i den danske boligregulering og byfornyelsesindsats.

Konsekvenser for kommunerne

Skatteaftalen mellem Danmark og Sverige medfører at man betaler skat i det land hvor man arbejder. Hele denne skat tilfalder statskassen.

For kommunerne på begge sider kan det blive et meget stort problem at de ikke får nogen indkomstskat fra de af deres beboere der arbejder på den anden side af Sundet. Hvis pendlingen antager et større omfang vil nogle kommuner komme til at mangle skatteindtægter til de serviceydelser de må leve. Der må her stærkt overvejes en eller anden form for kompensation til kommunerne.

Konsekvenserne af den skæve incitamentsstruktur vil blive mest følelige for Malmøområdet som i løbet af en årrække vil komme til at opleve stærkt stigende ejendomspriser og et stort behov for øget boligbyggeri. Dette vil på sigt kræve en stor indsats af kommunerne. Man skal imidlertid ikke forvente at der vil ske en voldsom øget flyttebevægelse over Sundet i de første år efter broens åbning, idet der er meget store trægheder i befolkningens flyttemønster.

For Københavns kommune vil en integration i Øresundsregionen medføre en forstærkning af de problemer kommunen har i forvejen som følge af bosætningsmønsteret i Hovedstadsregionen. Integrationsen vil således kunne øge fraflytningen af familier med middelindkomster, som nu hurtigere får råd til en billigere ejerbolig på den svenske side. Samtidig kan København risikere at få flere familier på overførselsindkomster der er tiltrukket af den dårligste del af boligerne.

Det er imidlertid et spørgsmål om effekten bliver særlig stor. Dels vil fraflytningen til Sverige i en lang årrække være begrænset og dels

har især socialt svage personer ofte ikke ressourcer til at bryde op fra deres lokalmiljø, endsige flytte til et andet land.

København har også muligheden for at tiltrække bedrestillede svenske som gerne vil bo i storbyen, men det forudsætter at udbudet af boliger med god standard kan øges. Her er det rapportens vurdering at indsatsen med den traditionelle byfornyelse ikke er tilstrækkelig. Der må gøres noget for at få flere private investeringer ind i en forbedring af Hovedstadens boligmasse.

For almennyttige boligområder i Københavns sydlige forstæder kan integrationen medføre en forstærkning af problemerne med en socialt ensidig beboersammensætning. Det sker hvis der er mange familier med middelindkomst, som ikke tidligere havde råd til at købe ejerbolig, men nu får muligheden i Sverige. Herved bliver områderne i endnu højere grad domineret af socialt udsatte grupper.

Barrierer på boligmarkedet

En integration af boligmarkedet i Øresundsregionen kræver nedbrydelse af en række barrierer som i dag vanskeliggør flytning over sundet.

Udover de generelle barrierer som skyldes befolkningens stedbundethed og vanskeligheder med at bo i et andet land, er der mere konkrete barrierer for flytning over Sundet som en følge af forskellene på boligmarkedet i de to lande - det gælder især for boligfinansiering, boligbeskatning og subsidiering, samt reguleringen af boligmarkedet.

Reguleringen af boligmarkedet gør det vanskeligere for boligsøgende at finde bolig over Sundet. Det gælder især reguleringen på den danske side, som gør det svært for udefrakommende at få adgang til især private udlejningsboliger og en del af andelsboligerne. Dette er en følge af at der ikke er en sammenhæng mellem pris og kvalitet i disse boligformer, hvorfor der er overefterspørgsel i dele af markedet. Ønsket om et integreret boligmarked i Øresundsregionen aktualiserer således behovet for ændringer i reguleringen af andelsboliger og private udlejningsboliger i Danmark.

Ventelistesystemet til almennyttige boliger er desuden et problem på begge sider, hvor det må overvejes at gøre den nuværende danske forsøgsordning, med mere fri udlejning, permanent.

Til- og fraflytningsregler for alle udlejningsboliger i Danmark med et relativt stort depositum og istandsættelse på lejernes regning ved fraflytning kan virke afskrækkende på svenske lejere.

Problemerne med forskellige regler og praksis i forbindelse med boligfinansiering bør især overvinDES ved at finansieringsinstitutterne får bedre mulighed for at operere på begge sider af Sundet og udbyde lån på de vilkår som boligkøberne er tilvænnede. Der må dog gøres en indsats for at sikre boligkøberne samme kreditværdighed og lånemuligheder uafhængigt af hvilket land de kommer fra.

Der er relativt få barrierer som følge af boligbeskatningen. Den væsentligste er den svenske kapitalgevinstskat af boliger, som vil forfalde hvis man flytter til - eller tilbage til - Danmark. Det bør undersøges om der kan gælde samme regler som ved flytning i Sverige, hvor skatten ikke forfalder ved køb af ny ejerbolig.

Boligsubsidieringen gives efter meget forskellige regler i de to lande, hvilket gør det svært for udbydere af boligydeler at operere på den anden side af Sundet.

Vigtigt at motivere aktørerne på boligmarkedet

En vigtig forudsætning for et integreret boligmarked er at aktørerne på boligmarkedet - boligselskaber og andre udlejere, ejendomsmæglere, investorer og byggefirmaer - begynder at operere på begge sider af Sundet. Det er først når boligsøgende får samtidigt tilbuddt, og kan sammenligne, boligmuligheder i hele regionen, at markedet vil blive virkelig integreret.

Undersøgelsen viser at den største barriere her er aktørernes manglende tro på at regionen bliver en realitet og manglende interesse for at agere i hele regionen, bortset fra danske byggevirksomheder som frygter en tilbagegang i nybyggeriet på den danske side. Det er især på denne baggrund at det i rapporten foreslås at oprette et særligt organ der kan udarbejde information og afholde kurser og konferencer med henblik på at skærpe aktørernes interesse og forbedre deres muligheder.

Sammenfatning

Att skapa en region - några utgångspunkter för studien

Drömmen om en förbindelse över Öresund har en lång historia. Bakom tanken att bygga ihop de båda sidorna av Öresund ligger en förhoppning om att integrera området och på olika sätt uppnå stor-driftsfördelar. Men en förbindelse är i sig inte tillräckligt för att ge dessa förväntade positiva effekter - med en kulturell och ekonomisk integration av regionen. Det finns krafter, såväl utanför regionen som inom denna, som påverkar utfallet av en förbindelse.

Den grundläggande *frågeställningen* i föreliggande studie är enkel - hur påverkas bostadsmarknaden av en broförbindelse? *Syftet* med studien är att diskutera den framtida bostadsmarknaden till följd av broförbindelsen över Öresund samt de förändringar av barriärer av olika slag som kommer att ske och vilka konsekvenser en broförbindelse och förändrade barriärer kommer att ha på bostadsmarknaden på kort och lång sikt.

Det finns anledning att framhålla vissa kriterier, som gör att Öresundsregionen är högt rankad bland storstadsregioner i Europa; befolkningsmässigt är regionen en av de största, likaså vad gäller flygtrafik. Vidare har regionen en mycket stort antal universitetsstudierande, vilket gör den till en av de största i Europa, något som också gäller inom forskning och utveckling kring bio-medicin.

Det är flera *samhällsförändringar* som påverkar utvecklingen av bostadsmarknaden i Öresundsregionen; den internationella arbetsfördelningen, vilken påverkar näringslivets utveckling i regionen; den ökade internationella migrationen och det tillskottet av personer med andra erfarenheter detta innebär såväl på arbetsmarknad som bostadsmarknad och de konsekvenser dessa migrationsströmmar får på segregationsmönstren; ett ökat tryck på välfärdsstaten att svara mot de behov inbyggarna har allt under det att statens resurser blir mer knappa. Dessa förändringar får konsekvenser för skapandet av en integrerad region.

Öresundsregionen kan i framtiden komma att utvecklas till *en polycentrisk - eller flerkärnig - region*. Det finns ett antal samverkande identiteter som då behöver uppnås; *en kulturell identitet*, där utbyte finns inom media; radio, tv, tidningar och utställningar och konserter samt skolklasser som har utbyte med varandra; *en geo-strategisk identitet*, i vilken politiska församlingar och planerande myndigheter samverkar för att främja en integration och dessutom en *funktionell identitet*, i vilket utbytet i regionen fördjupas inom områdena transport- och kommunikation, näringsliv och bostadsmarknad. Detta betyder t ex att pendlingsresor ökar i antal, liksom flyttningar mellan de båda sidorna av Sundet. Enligt en sådan skiss till modell kan förväntningar och barriärer läggas in och kompletteras med ett förväntat utbyte eller integration inom regionen. Modellen kan ses som ett kraftfält i vilket graden av förväntningar, såväl politiska som mer företagsekonomiska driver utvecklingen mot ökad integration, där kulturella, politiska och funktionella förhållanden samvarierar.

Även om olika identiteter samverkar, ligger tyngdpunkten i detta arbete på en beskrivning och analys av bostadsmarknaden, de förutsättningar som råder på båda sidor om Sundet, de förväntningar som finns för en ökad integrering av bostadsmarknaden i framtiden och de barriärer som råder på bostadsmarknaden.

Boligmarkedets samspil med arbejdsmarkedet

En af de væsentligste begrundelser for at søge at skabe et integreret boligmarked i Øresundsregionen er at dette har en væsentlig betydning for mulighederne for at få et integreret arbejdsmarked i regionen. Tidlige undersøgelser har vist at der er store forventninger blandt virksomhederne i regionen til mulighederne for at rekruttere medarbejdere fra den anden side af Sundet og at dette er en af de væsentligste fordele ved en mere integreret Øresundsregion. Et dårligt fungerende boligmarked i regionen vil vanskeliggøre arbejdskraftens mobilitet og dermed mindske virksomhedernes muligheder for at udnytte et større rekrutteringsgrundlag for nye medarbejdere.

Samtidig har udviklingen på arbejdsmarkedet imidlertid også en stor betydning for i hvor stor udstrækning der vil blive flytning og bopætning over Øresund i de kommende år. Et meget integreret arbejdsmarked vil betyde at flere får jobs på den anden side af Sundet og dermed vil være motiveret til at flytte for at undgå dyr og tidsrøvende pendling.

Nyere undersøgelser af sammenhængen mellem arbejdsskift og boligskift viser imidlertid at befolkningen i stigende grad foretrækker at pendle ved arbejdsskift fremfor at skifte bolig. Pendlingsafstanden skal være over 50 km før man for alvor overvejer boligskift og for børnefamilier er pendling over mere end 100 km ikke unormalt efter et arbejdsskift. Afhængig af omkostningerne ved pendling - broafgiftens størrelse og skatteregler for transportfradrag - vil man derfor, alt andet lige, kunne forvente en del pendling fremfor skift af bopæl.

Boligmarkedet i Øresundsregionen

I denne analyse er Øresundsregionen defineret som Hovedstadsområdet i Danmark med 1,7 mio. indbyggere og Malmøområdet, bestående af Malmø kommune og otte andre kommuner i det sydvestlige Skåne med i alt $\frac{1}{2}$ mio. indbyggere. Efter de foreliggende befolningsprognoser er forudset en større befolkningsvækst i Malmøområdet (14 pct. 1997-2010) end i Hovedstadsregionen (5 pct.). Men efter broen kan dette ændres.

Der er lidt over en mio. boliger i regionen hvoraf de 250.000 er på den svenske side. På begge sider udgør ejerboliger i enfamiliehuse lidt under en tredjedel af boligerne. I Sverige er den næststørste ejerform "bostadsrätt", der mest ligner de danske andelsboliger, men også kan sammenlignes med ejerlejligheder. På den danske side udgør bestanden af ejerlejligheder og andelsboliger tilsammen hver fjerde bolig - lidt mindre end andelen af bostadsrätt i Sverige. Hovedstadsregionen har i stedet en større bestand af almennyttige boliger end i Malmøområdet, mens andelen af private udlejningsboliger er størst i Sverige.

En væsentlig del af boligerne i Hovedstadsregionen - specielt i Københavns og Frederiksberg kommuner - har ikke en moderne standard og mangler både centralvarme. Der er desuden mange små lejligheder i København. På den svenske side er næsten alle boliger af moderne standard og andelen af små boliger er mindre. Dette betyder at en større del af boligudbudtet på den danske side er under gennemsnitsstandarden i regionen.

På begge sider af Sundet er der imidlertid store forskelle mellem boligudbudtet i forskellige dele af regionen.

På den danske side er det især Hovedstadsregionens center - Københavns og Frederiksberg kommune - som afviger med en helt anden boligsammensætning og boligkvalitet end resten af regionen. København har mange små og dårlige lejligheder og mange private udlejningsboliger, andelsboliger og ejerlejligheder i ældre etageejendomme. I de nordlige forstadskommuner findes de dyreste og mest attraktive boliger i regionen - oftest ejerboliger i enfamiliehuse, mens den sydlige del af forstadskommunerne har mange almennyttige boliger. Her findes også en del mindre dyre ejerboliger. Endelig findes der i den ydre del af regionen også en del ejerboliger med mere moderate priser.

Malmø kommune omfatter både Malmøregionens center med ældre etageboligområder og noget der svarer til de københavnske forstadskommuner. Boligmarkedet i Malmø kommune afviger derfor ikke i samme omfang som Københavns fra resten af området på den

svenske side, men bostadsrätt og private udlejningsboliger udgør hovedparten af boligbestanden (hver en tredjedel). På den svenske side findes de dyreste og mest attraktive ejerboliger langs kysten nord og syd for Malmø centrum, mens de mindre attraktive områder - med mange store almennyttige boligbebyggelser findes øst for centrum. Lund udgør et selvstændigt bysamfund i regionen med sin egen boligstruktur - præget af et relativt stort antal studerende.

Barrierer for et integreret boligmarked

Formålet med et integreret boligmarked i Øresundsregionen er at gøre det lettere at skifte bopæl over Sundet når det er nødvendigt på grund af arbejdsskift eller for at udnytte bedre boligtilbud på den anden side. Ved et integreret boligmarked kan man forstå et marked hvor de boligsøgandes valg af bolig kun er påvirket af forholdet mellem boligens økonomiske og fysiske egenskaber og dens beliggenhed i forhold til arbejdspladser, service og natur, samt hvor udbydere af boligydelsler kan konkurrere frit.

Når man taler om et integreret boligmarked i Øresundsregionen må man gøre sig klart at boligmarkedet på begge sider er opdelt i delmarkeder som ikke altid er lige integrerede med hinanden. Det gælder især på den danske side af Sundet. Mulighederne for at skabe et integreret marked i Øresundsregionen afhænger derfor ikke kun af integration over Sundet men også af graden af integration på hver side af det. Så længe der er økonomiske eller administrative forhold som medfører at der ikke er samme adgang for alle til forskellige boligdelmarkeder vil der fortsat være problemer med et frit boligvalg. Der er i rapporten identificeret en række forhold som har betydning for i hvor høj grad - og på hvilken måde - der kan ske en integration af boligmarkedet i Øresundsregionen. Der er forhold som generelt hindrer boligsøgende og boligudbydere i at bevæge sig over Sundet, men der er også forhold som giver en skæv incitamentsstruktur, dvs. fremmer en bevægelse i den ene retning over Sundet, men hæmmer den modsatte bevægelse. De forhold som er beskrevet vedrører:

- Generelle mobilitethæmmende forhold og kulturelle barrierer
- Indkomst- og beskatningsforskelle mellem Danmark og Sverige, specielt beskatningen af pendlere
- Broafgiftens størrelse
- Forskelle i boligfinansiering, - beskatning og subsidier
- Forskelle i ejendomspriser og huslejer
- Reguleringen af boligmarkedet
- Barrierer for at boligudbyderne kan og vil agere på begge sider af Sundet.

Der er desuden gennemført en række økonomiske analyser, som belyser forskellige husstandstypes økonomiske incitamenter for at skifte bolig eller arbejde over Sundet.

Generelle barrierer

Vi ved fra mange studier af mobilitet på boligmarkedet at de fleste mennesker - især børnefamilier og ældre - er meget bundet til deres bolig og lokalområde, hvilket medfører at man ofte kun flytter når der er væsentlige bevæggrunde. De har sjældent noget med bolig-

markedet at gøre, men skyldes ændringer i familieforhold, indkomst og beskæftigelse. De fleste flytninger sker desuden lokalt, dvs. indenfor den samme kommune. Disse mobilitetshæmmende forhold vil virke stærkt hæmmende for flytninger over Øresund uanset hvor stærke incitamenter der i øvrigt kan være for flytning.

Dertil kommer de kulturelle og især sproglige barrierer. Studier af andre grænseregioner viser således at disse barrierer er meget stærke, selv i områder hvor de sproglige forskelle mellem landene er små.

Forskelle i boligfinansiering

Mulighederne og vilkårene for at kunne finansiere boligkøb har en stor betydning for husstande som overvejer køb af ejerbolig på den anden side af Sundet.

Vilkårene for lån med sikkerhed i fast ejendom er forskellig i de to lande, hvilket kan give anledning til usikkerhed eller behov for særlig rådgivning.

I begge lande er der en personlig kreditvurdering af låntagere som vil have boliglån. Der er en risiko for at dette kan være en barriere, hvis personer fra et andet land vil få sværere ved at få lån.

I Danmark gives lån i fast ejendom oftest med fast rente, mens der i Sverige er variabel rente eller rentetilpasningslån over 3-5 år. Forskellen i låneform kan være en barriere i den udstrækning danskerne ikke er vant til variabel rente og svenskerne til fast. Danskere som følger sædvanlig adfærd med at sætte sig dyrt i en ejerbolig, i forventning om senere aflastning, kan komme i klemme i det svenske system. Omvendt kan svenskerne være for forsigtige ved køb af danske boliger med dansk finansiering.

Det vil derfor være væsentligt om der bliver mulighed for at krydsfinansiere - det vil sige at danskere kan finansiere køb i Sverige med danske lån og omvendt. Her virker det som om der er de største barrierer for svensk finansiering i Danmark, hvor systemet med kreditgarantier kan være vanskeligt at anvende, og det i givet fald vil blive til en højere rente end i Sverige.

Forskellen i låneformen i de to lande kan give anledning til at prisudviklingen på de to sider af Sundet ikke følges ad. I en situation med lav rente vil efterspørgslen i Danmark blive større end i Sverige på grund af fastrentesystemet, og dermed vil priserne stige relativt mere. Ved høj rente vil efterspørgslen og priserne falde mest i Danmark, som herved vil få større konjunkturudsving på boligmarkedet end Sverige.

Forskelle i boligbeskatning

Med de ændringer som er gennemført i Danmark med den såkaldte "Pinsepakke" vil der ske en tilnærmelse mellem boligbeskatningen i Danmark og Sverige. Når disse ændringer er gennemført vil der være næsten samme skattefradrag for renteudgifter i de to lande, mens ejendomsbeskatningen i Danmark vil være lidt højere end i Sverige. Denne forskel vil alt andet lige blive kapitaliseret i højere ejendomspriser i Sverige hvis boligmarkedet integreres i regionen.

Også for pendlere over Sundet er reglerne nogenlunde ens idet man både i Danmark og Sverige kan fratække renter for gæld i en bolig i udlandet.

Den væsentligste forskel mellem landene er at man i Sverige har en kapitalgevinstskat på boliger, som forfalder ved salg af boligen, men ikke hvis man køber en ny bolig i Sverige. Dette betyder at skatten kun får betydning for fastboende personer i Sverige ved død eller ved flytning til en udlejningsbolig. For personer som flytter til Danmark vil skatten imidlertid forfalde. Dette kan betyde en barriere for svenske som vil flytte til Danmark og også i en vis udstrækning for danske som overvejer at flytte midlertidigt til Sverige.

Forskelle i direkte boligsubsidiering

Der er helt forskellige måder at subsidiere boligbyggeri i de to lande og omfanget er forskelligt. I Danmark gives kun tilskud til nye almennyttige boliger og andelsboliger. I Sverige gives også rentetilskud til nye private udlejningsboliger. Der er ikke i rapporten forsøgt at vurdere subsidieniveauet i ordningerne, men forskellene mellem systemerne kan betyde forskelle i huslejeneveauet og virker også som en barriere for investorer og byggefirmaer der skal sætte sig ind i to regelsæt.

Begge lande har også individuelle boligtilskud med særlige ordninger for pensionister. Reglerne for tilskud afhænger af indkomst, husstandsstorrelse, boligstørrelse og huslejeudgifter og er i begge lande svære at gennemskue. Boligsøgende skal have særlig bistand for at vurdere hvor meget støtte de kan få.

Beregningerne for fire eksemplfamilier synes at vise, at de danske regler generelt giver højere tilskud end de svenske og omfatter flere husstande med middelindkomst.

Forskelle i ejendomspriser og huslejer

Det forhold som giver de største barrierer på kort sigt og de mest skæve incitamenter for flytning over Sundet er forskellen i ejendomspriserne mellem Malmøområdet og Hovedstadsregionen.

Rapporten viser således betydelige forskelle i salgspriserne for enfamiliehuse mellem tilsvarende områder på de to sider af Sundet. De største forskelle findes mellem de mest attraktive kommuner i Københavns nordlige forstæder og de mest attraktive dele af Malmøområdet (mere end 50 pct. højere prisniveau). Men også for de mindre attraktive områder og for de ydre dele af Hovedstadsregionen og Malmøområdet er der betydelige forskelle.

Ejerlejligheder i København er desuden næsten dobbelt så dyre som bosatdsrättslejligheder i Malmø.

Der er til gengæld ikke stor forskel på den gennemsnitlige husleje for boliger af god kvalitet på de to sider af Sundet. Men på den danske side er der en meget større huslejespredning, som dels skyldes en systematisk forskel mellem nyere og ældre boliger - uanset kvalitet - og dels at en væsentlig del af de Københavnske boliger har en dårlig kvalitet. Nye danske boliger ligger således på et noget højere prisni-

veau end de gør i Malmø - især hvis det er private udlejningsboliger uden offentlig støtte.

Forskelle i indkomster og beskatning og pendlingsudgifternes betydning

De økonomiske analyser af indkomstforskelle i rapporten er summariske, men de peger i retning af at der er forskelle mellem indkomster og beskatning på de to sider af Sundet.

Sammenligner man arbejdsgivernes bruttolønudgifter (inklusiv arbejdsgiverafgifter i Sverige) tyder analysen på at lønudgifterne for højtuddannede er noget højere i Sverige og også at indkomsten efter skat er lidt højere. For lavtuddannede er lønudgiften imidlertid lavere i Sverige og indkomsten efter skat en del lavere end i Danmark. Det skyldes at det faktiske skattetryk (inklusiv arbejdsgiverafgift) for lavtlønnede er højere i Sverige.

Der er således, alt andet lige, et stort incitament for lavtlønnede svenskere til at få beskæftigelse i Danmark. For danske ufaglærte arbejdsløse er det forbundet med et tab at arbejde i Sverige.

En nyere undersøgelse har vist at købekraften af en given disponibel indkomst (omregnet med gældende valutakurs) er 8 pct. højere i Sverige end i Danmark. Tager man således de reelle forbrugsmuligheder med i betragtning er der også et vist økonomisk incitament for højtlønnede til at arbejde og bo i Sverige. For de lavtlønnede ændrer det ikke på at der er større forbrugsmuligheder ved at arbejde i Danmark. Det må dog forventes at disse forskelle forsvinder på længere sigt hvis regionen integreres.

Der er imidlertid i begge lande særlige skatteregler for personer bosat i udlandet som påvirker incitamenterne til enten at flytte eller pendle. I Sverige er der en lempeligere beskatning for pendlere som medfører at det for de højtuddannede og højtlønnede er økonomisk fordelagtigt at bo i Danmark og arbejde i Sverige uanset om man er dansker eller svensker. For lavtlønnede svenskere som arbejder i Sverige, er der desuden en lidt højere disponibel indkomst ved at bo i Danmark og pendle.

Incitamentet til at pendle over Sundet afhænger imidlertid af brotaksterne som ikke er endeligt fastsatte og af mulighederne for skattefradrag. Det kan forudsese at broafgiften vil virke som en stærk barriere for pendling med bil, hvis der skal fastholdes samme prisniveau som for færgetrafikken, medmindre der gives særlige skattefradrag. Selv hvis der gives fuldt fradrag i indkomsten for broafgiften vil det ikke kunne betale sig for højtlønnede at pendle fra Danmark til Sverige og slet ikke fra Sverige til Danmark. Kun hvis der anvendes togtransport over Sundet er pendling en ligeværdig økonomisk mulighed for højtlønnede - især fra Danmark til Sverige.

For lavtlønnede er pendling fra Sverige til Danmark næsten lige så fordelagtigt som at bo og arbejde i Danmark.

Sammenfattende kan man sige at indkomst, skat og pendlingsudgifter alene giver lavtlønnede svenskere incitamenter til at tage arbejde i Danmark og blive boende i Sverige da gevinsten ved at flytte ikke er

stor. For danske ufaglærte er disse forhold en stor barriere for at søge arbejde i Sverige og i en vis udstrækning også for at flytte.

For højtuddannede danskere er der omvendt et vist incitament til at arbejde i Sverige, der er størst hvis man flytter samtidigt. Dette gælder især hvis biltransport er den eneste mulighed. Der er en barriere for svenskere som kan søge arbejde i Danmark især hvis man vil blive boende i Sverige. Der er imidlertid et lille incitament til at flytte til Danmark og fortsat arbejde i Sverige, forudsat at man pendler med tog. For biltransport er pendlingsudgifterne for høje til at flytningen kan betale sig.

I disse konklusioner er imidlertid ikke taget hensyn til forskelle i boligudgifter i de to lande, som helt vil ændre billedet som det fremgår af det efterfølgende.

De samlede privatøkonomiske virkninger af bolig- og arbejdsskift over Sundet

For at belyse de samlede virkninger af forskelle i indkomster, beskatning, boligudgifter og pendlingsomkostninger på de to sider af Sundet er i rapporten gennemført en række regnecomplejer for udvalgte husstandstyper med helt tilsvarende boliger i København og Malmø. Herved er belyst de økonomiske incitamenter som disse husstande kan have for at skifte arbejde over Sundet, flytte eller begge dele.

Analyserne viser, at der er store forskelle på boligudgifterne i ejerboliger på de to sider af Sundet og at dette har en meget stor betydning for det økonomiske udfald af flytning over Sundet. I den dyrere ende af boligmarkedet kan en flytning fra Danmark til Sverige betyde en halvering af boligudgiften efter skat. Også ved flytning fra en ejerlejlighed i København til en bostadsrätt i Malmø opnås en betydelig besparelse. Derimod er der ikke altid en mindre husleje, og i nogle tilfælde er nettoudgiften efter boligstøtte faktisk mindst i Danmark.

I tabellen nedenfor har vi sammenfattet analyserne af de økonomiske incitamenter for flytning/arbejdsskift over Sundet. Vi viser den procentvise forøgelse i forbrugsmulighederne som opnås ved at flytte, skifte arbejde eller begge dele for 8 udvalgte husstandstyper. Husstandenes udgangspunkt - hvor de bor og eventuelt arbejder - er angivet øverst i tabellen.

Oversigten viser at de største incitamenter, hos de beskæftigede, til flytning over Sundet findes hos danske par, som bor i eget enfamiliehus. For de højtuddannede kan dette ske samtidig med arbejdsskift, mens incitamentet til samtidig flytning og arbejdsskift ikke er helt så stort for de lavtuddannede. Også enlige højtuddannede i ejerboliger kan få fordele af flytning - især samtidig med arbejdsskift.

For svenske lønmodtagere er der ikke nogen fordele ved flytning - det gælder især de der bor i ejerbolig. Lavtuddannede i udlejningsboliger kan dog forbedre deres økonomi en hel del ved samtidig flytning og arbejdsskift.

Relativ ændring i disponibel indkomst efter boligudgift ved arbejdsskift og flytning over Sundet*) for udvalgte husstande.

Udgangssituasjon		Bor og arbejder i Danmark			Bor og arbejder i Sverige		
Husstandstype	Boligtype	Skifter arbejde	Flytter	Begge dele	Skifter arbejde	Flytter	Begge dele
Enlig ingeniør	Ejerlejl./bost.r. i centrum	8%	14%	20%	-5%	-12%	-19%
Par ingeniører	Ejerbolig, "rige" forst.	9%	25%	21%	3%	-13%	-22%
Enlig ufaglært	Ny almennytigtig	-24%	12%	-17%	42%	-9%	24%
Par. ufagl. + kont.	Ejerbolig, "fattige" forst.	-22%	24%	10%	17%	-38%	-11%
Enlig pensionist	Priv. Udlejning		-18%			39%	
Par. Pensionister	Ejerlejligh./bost.r. i forst.			17%			-1%
Enlig studerende	Priv. Udlejning			0%			-37%
Enlig socialhjælp	Ny almennytigtig		10%				-15%

*) Ændring i forbrugsmuligheder efter boligudgift som procentdel af disponibel indkomst efter skat.

Anm.: Det forudsættes at al pendling sker med tog.

I en del tilfælde kan det betale sig for de beskæftigede at søge arbejde på den anden side af sundet uden at flytte bopæl. Det gælder især for lavtuddannede svenskere som herved nyder godt af både højere indkomst og lavere beskatning. Der vil også være en lille fordel for danske højtuddannede. Derimod vil det give et stort tab for lavtuddannede dansk arbejdskraft at tage job i Sverige og blive boende i Danmark.

Blandt husstande udenfor arbejdsmarkedet har især svenske pensionister i udlejningsboliger et incitament til at flytte til Danmark. Omvendt er det danske pensionister i ejerbolig som kan få relativt store fordele af at flytte til en bostadsrätt i Malmö.

Svenske studerende taber en tredjedel af indkomsten ved at flytte til Danmark og pendle over Sundet. Det skyldes primært pendlingsudgiften. Flytning til Sverige påvirker ikke i samme grad økonomien for en dansk studerende.

Virkninger af regulering af boligmarkedet

De forskellige ejerformer er underlagt meget forskellig regulering i de to lande. Det er et forhold som skaber betydelige barrierer for et integreret boligmarked - ikke kun mellem København og Malmö, men også mellem forskellige dele af boligmarkedet på den danske side.

Huslejefastsættelsen i Danmark giver anledning til huslejforskelle, som ikke er en følge af forskelle i kvalitet og beliggenhed. I de almennytige boliger skyldes dette at der ikke er en tilstrækkelig økonomisk udligning mellem ældre og nyere boligafdelinger. I de private udlejningsboliger er det det omkostningsbestemte huslejeprincip der skaber problemer. Følgerne af huslejefastsættelsen er at markedet er uigennemsigtigt og at der er overefterspørgsel og mangel på boliger i dele af markedet. Dette gør det svært for boligsøgende fra den anden side af Sundet at finde bolig - især familier med lav indkomst som ikke kan eftersørge ejerboliger. Også for de danske andelsboliger er der en regulering som skaber de samme problemer.

Reguleringen i Sverige har i højere grad formået at skabe sammenhæng mellem husleje og boligkvalitet, hvorfor det svenske marked er lettere tilgængeligt for danskere. De svenske bostadsrätter har en markedsbestemt pris.

På baggrund af reguleringens virkninger er boliganvisningsreglerne af særlig stor betydning i Danmark. Her betyder ventelistesystemet i den almennyttige sektor at det er svært for udefrakommende at få en bolig med kort varsel.

Der er desuden en forskel på reglerne i forbindelse med til- og fraflytning fra udlejningsboliger som kan virke som en barriere i Danmark. Der er i Danmark en praksis med depositum ved indflytningen og krav om istandsættelse af lejligheden på lejernes regning ved fraflytning som ikke findes i Sverige. Dette kan gøre det sværere at flytte og kan virke som en barriere for svenskere der vil til Danmark.

Barrierer for en integration af udbudssiden på boligmarkedet

En vigtig forudsætning for et integreret boligmarked er at også aktørerne på udbudssiden kan sælge deres ydelser på begge sider af Sundet. Det gælder aktører som boligselskaber og andre udlejere, ejendomsmæglere, investorer og byggefirmaer. Desuden er det vigtigt at kommunerne forbereder sig til de ændringer der kan ske med en integration i regionen.

Det er vores indtryk fra interviews med disse aktører, at den største barriere er en manglende interesse for at udnytte de nye muligheder som kan blive en følge af integrationen. I nogle tilfælde skyldes dette en manglende tro på at der sker en sådan integration - i andre at man ser forskellene i regelsæt mv. på de to sider af Sundet som en uoverkommelig barriere.

For de danske almennyttige boligselskaber er ventelistesystemet en væsentlig barriere for muligheden af at få boligsøgende fra Sverige. Dette er en væsentlig grund til at man ikke viser særlig interesse for samarbejde med svenske boligselskaber. Der er i øjeblikket et forsøg i gang med en liberalisering af reglerne.

Interessen for samarbejde er større hos nogle af de svenske selskaber der også overvejer at etablere en "salgsorganisation" i Danmark. Hos andre selskaber er regelsystemet en uoverskuelig hindring.

Danske og svenske mæglere viser ikke nogen særlig interesse for at kunne sælge boliger på den anden side af Sundet. Det skyldes dels manglende tro på at det kan lade sig gøre, dels at det vil koste ressourcer at sætte sig ind i reglerne. Der nævnes blandt andet at det juridiske grundlag for salgsaftalerne er helt forskellige i de to lande.

De danske investorer og byggefirmaer frygter et fald i byggeaktiviteten på den danske side og er derfor interesseret i mulighederne i Sverige, men ser forskellene i finansierings- og subsidierungssystemer som en stor barriere. Overvejelserne går her på at etablere samarbejde med svenske firmaer.

Blandt danske kommuner er der meget forskellige holdninger til hvad Øresundsbroen kommer til at betyde og hvad kommunerne skal gøre. Paradoksalt nok er det kommunerne nærmest på broen som er mindst interesserede, mens kommuner i den vestlige del af regionen gerne vil gøre noget for at tiltrække svenske tilflyttere. I den sydlige del af regionen er der kun interesse i den udstrækning broen betyder flere arbejdspladser og der er behov for boliger til de nye beskæftigede.

Den fremtidige udvikling på boligmarkedet i Øresundsregionen

Udviklingen på boligmarkedet i Øresundsregionen vil være meget afhængig af i hvor høj grad der i øvrigt sker en integration i regionen - især om der opstår et integreret arbejdsmarked som vil give incitamenter til boligskift over Sundet for at undgå pendling. Udviklingen vil også blive påvirket af i hvor høj grad det lykkes at nedbryde de beskrevne barrierer for et integreret marked og om der kan gøres noget ved de skæve incitamentsstrukturer for flytning over Sundet.

Der er i rapporten gjort beregninger over det maksimale antal flytninger som kan forventes i en fuldt integreret region - dvs. at alle barrierer og skæve incitamenter er fjernet. Det beregnes at årligt ca. 8.000 svenskere i givet fald ville flytte over Sundet til Hovedstadsregionen. Af disse ville næsten 5.000 komme fra Malmøområdet, mens små 4.000 ville komme fra det øvrige Sverige. Tilflytningen ville svare til ca. 10 pct. af de ikke-lokale flytninger i Hovedstadsregionen. Tilflytningen til regionen fra udlandet i øvrigt vil dog fortsat være større end tilflytningen fra Sverige. For Malmøområdet ville effekten blive en del større. Ca. 8.000 danskere ville flytte over Sundet til Malmøområdet hvert år, hvilket i så fald vil svare til 60 pct. af tilflytningen til området. Også for Malmø kommune vil en meget stor del af tilflytterne komme fra Danmark.

Uanset, hvor meget der gøres for at fjerne barrierer, må det imidlertid forventes at bevægelserne over Sundet i mange år fremover vil være relativt begrænsede og meget mindre end disse tal. Det viser erfaringerne fra andre grænseområder og kan begrundes med den stedbundethed som præger befolkningens bosætning. Langt de fleste flytninger sker således over meget korte afstande. Det gælder især for familiier med børn og ældre at de sjældent ønsker at forlade deres lokalområde. Kun de unge er meget geografisk mobile. Det er således meget forskelligt hvor store personlige barrierer forskellige husstande har for at søge bolig på den anden side af Sundet.

I rapporten er foretaget en strukturering af husstandene efter hvor høje/lave barrierer de vil have for at flytte over Sundet, og der er foretaget en analyse af disse gruppens flyttemønster i dag.

Mest frit i deres valg står tilflyttende udlændinge, som ikke har noget kulturelt tilhørsforhold til nogen af landene og heller ikke noget tilhørsforhold til et lokalområde i regionen. Bortset fra flygtninge og indvandrere, der er familiesammenførte, vil denne gruppe kunne forventes at vælge bolig der hvor de får mest for pengene. Det drejer

sig i dag om små 5.000 tilflyttere pr. år til regionen. De flytter i dag især til centrene og til ejerboliger i de mest attraktive dele af regionen.

Den næstmest "sundmobile" gruppe er tilvandrede til regionen fra andre dele af Danmark og Sverige, der ikke har noget lokalt tilhørs-forhold i regionen. Det drejer sig i dag om ca. 20.000 personer pr. år. En meget stor del af disse er studerende som flytter til København og Lund. Vi forventer at storbyen København vil tiltrække denne gruppe.

Det er kun 40 pct. der er i beskæftigelse og disse flytter mest til centeret eller de mere attraktive forstæder. Endelig er der 20 pct. af de tilvandrede som er personer udenfor arbejdsmarkedet, hvoraf en fjerdedel er pensionister. I Sverige bosætter over halvdelen af disse sig i Malmø, mens det kun er hver fjerde på den danske side der flytter til København. De øvrige udenfor arbejdsmarkedet flytter i højere grad til Københavns og Malmø kommuner. På den danske side flytter mange til boliger med dårlig standard.

Den mest sandsynlige udvikling er at en del af de tilvandrede til regionen vil ændre bosætning. En del af de tilvandrede udlændinge, som kommer for at arbejde i regionen, og ikke er flygtninge eller indvandrere fra 3. verdenslande, og som ellers ville bosætte sig i ejerboliger i Københavns forstæder, kan tænkes i stedet at bosætte sig på Malmøsiden. Effekten vil imidlertid være begrænset sålænge broafgiften er høj. De fleste i denne gruppe vil foretrække at pendle i bil og dette vil blive dyrt.

Omvendt kan en del af de udlændinge, som nu bosætter sig i Malmø centrum tænkes at ville foretrække København city på grund af det større kultur- og serviceudbud.

Der vil derimod sandsynligvis ikke ske de store ændringer med hensyn til bosætningen af indvandrere og flygtninge fra 3. verdenslande.

Blandt de tilvandrede danskere til Hovedstadsregionen fra øvrige Danmark. Vil en del overveje bosætning i Sverige. Det vil især dreje sig om familier med personer i beskæftigelse med middelindkomst, som vil efterspørge enfamiliehuse i Sverige med en lavere boligudgift eller en bedre beliggenhed end de kan få på den danske side. Det kan også tænkes at danske familier, der er bosat i lejeboliger i Hovedstadsregionen, og som ikke har råd til en ejerbolig på den danske side, vil flytte til Sverige.

For tilvandrede studerende er det meget vigtigt at bo i storbyen København, så der skal være virkelig gode boligtilbud i Malmø eller mangel på boliger i København før danske studerende kan forventes at ville flytte til Malmø. Omvendt kan det imidlertid godt tænkes at svenske studerende, som læser i Malmø eller København, vil foretrække at bosætte sig i København.

Tilvandrede danske pensionister har et vist økonomisk incitament til at flytte til Malmø, men kun hvis de vil bo i ejerbolig. De fleste ældre har imidlertid et stort behov for at bo nær familie og venner, og det vil nok kun være nogle af de "unge ældre" som vil have overskud til at starte en ny tilværelse op på den anden side af Sundet. Det vil således kun være ressourcestærke ældre som kan tænkes at bosætte

sig i Sverige. Svenske pensionister har ikke noget særligt incitament for at bosætte sig i Danmark.

Arbejdsløse og andre udenfor arbejdsmarkedet er ofte personer med få sociale ressourcer, som ikke vil kunne overskue en flytning til et andet land. For svenske arbejdsløse kan de bedre jobmuligheder i Danmark give anledning til jobsøgning i Danmark, men ikke nødvendigvis til flytning med mindre de gerne vil bo i storbyen. Dette kunne også være et motiv for svenske socialhjælpsmodtagere, men det vil næppe få mange til at overvinde flyttebarrieren. For danske arbejdsløse mv. vil der næppe ske det store antal flytninger over Sundet.

Afhængig af hvor stærkt de beskrevne flyttetendenser vil slå igennem vil de først og fremmest få en kraftig effekt for boligmarkedet på Malmøsiden.

Der vil kunne komme et stærkt efterspørgselspres på de svenske ejerboliger, som vil føre til stigende grund- og ejendomspriser. Afhængig af beliggenhedsfaktoren vil prisniveauet i Malmø på længere sigt kunne forventes at stige til samme niveau som i Københavnsområdet hvilket vil få drastiske konsekvenser. Det vil især være de mest attraktivt beliggende boliger langs med kysten som vil blive dyrere, mens de store boligområder i Malmøs østlige del ikke vil have samme interesse.

Omvendt vil efterspørgslen efter ejerboliger falde i Hovedstadsregionen, men effekten vil kun blive lille da ændringerne kun vil være relativt små set i forhold til de samlede bevægelser i regionen.

Det er sværere at forudsige hvilke konsekvenser et integreret boligmarked kan få for udlejningsboligerne, idet der er modsatrettede tendenser. Malmøs boligmarked er mere let tilgængeligt, hvilket kan få boligsøgende med akut boligbehov til at søge bolig her. Men kan man få en bolig med samme - eller lavere - husleje i København, vil mange af de yngre og enlige sikkert foretrække storbyen. Alt i alt vil et mere integreret boligmarked kunne medføre et endnu større pres på den del af det københavnske boligmarked, hvor der i forvejen er overefterspørgsel, og ulige vægter på markedet vil forøges.

For de almene boliger i Københavns sydlige forstæder kan udviklingen betyde en øget fraflytning af familier med middelindkomster som vil købe ejerbolig i Sverige.

Konsekvenser for Københavns og Malmø kommuner af ændringer i bosætningsmønsteret

Integrationen i Øresundsregionen kan på sigt få forskellige konsekvenser for kommunerne på de to sider af Sundet.

Det umiddelbart største problem for kommunerne må være, at de nuværende skatteregler på begge sider betyder manglende kommunale indkomstskatter for pendlere. Hovedreglen er at indkomstskat først betales i det land hvor man arbejder og ikke hvor man bor. Dette betyder at kommunerne kan komme til at mangle skatteindtægter samtidigt med at de er forpligtet til at levere serviceydelse til pendlerne.

I Danmark skal kommunerne bidrage med halvdelen af boligstøtten til tilflytterne, mens de i Sverige ikke bidrager til dette. Omvendt får de svenske kommuner en større udgift ved tilflytning af socialhjælpsmodtagere idet de betaler hele bidraget, mens de danske kommuner kun betaler halvdelen.

Konsekvenserne af integrationen vil blive langt større for Malmø end for København. Hvis man fx antager at der vil ske det samme antal flytninger hver vej over Sundet, så vil effekten blive større i Malmø fordi de her vil udgøre en lagt større andel af tilflytterne og af kommunens indbyggerantal. Dertil kommer at der kan forventes flere flytninger fra Danmark til Sverige end omvendt så længe der er betydelige forskelle i boligudgifterne i ejerboliger.

For de svenske kommuner vil et stigende efterspørgselspres efter boliger i løbet af en årrække kunne skabe betydelige problemer på boligmarkedet med stærkt stigende priser og boligmangel.

For Københavns kommune vil integrationen kunne virke forstærkende på de problemer som kommunen har i forvejen i forhold til bosætningsmønsteret i Hovedstadsregionen, hvor for mange familier med gode indkomster fraflytter kommunen, mens unge og personer på overførselsindkomst flytter til. Spørgsmålet er imidlertid om integrationens effekt er særlig stor.

På begge sider af Sundet vil dette kunne forstærke de allerede eksisterende problemer med segregation og heraf følgende boligsociale problemer.

I Hovedstadsregionen er risikoen at en del af de mere velfungerende familier i almennyttige boligbebyggelser, som ikke tidligere havde råd til en ejerbolig, nu vil flytte til Sverige for at realisere ønsket om dette. Herved vil beboersammensætningen i almennyttige boligområder blive endnu mere socialt ensidig.

I Malmø vil stærkt stigende ejerboligpriser kunne medføre en ny social opsplitning på boligmarkedet hvor færre har råd til at købe ejerbolig.

Ændringer som kan fjerne barrierer for et sammenhængende boligmarked

Der er i rapporten peget på betydelige barrierer som kun kan fjernes ved en tilpasning af generelle regler og systemer i de to lande. Det vil næppe være muligt at gennemføre fundamentale ændringer i landene blot af hensyn til integrationen i Øresundsregionen, men nogle forhold bør dog overvejes.

Det vil være en væsentlig forudsætning for pendling i bil over broen, at broafgiften enten gøres mindre eller bliver fradragsberettiget.

Kapitalgevinstbeskatningen i Sverige kan komme til at virke som en konkret barriere for flytning over Sundet. Det bør overvejes om man kan indføre en regel som udskyder beskatningen ved flytning og køb af ejerbolig i Danmark.

Der er et behov for en nærmere undersøgelse af boligsubsidiene i de to lande for at vurdere om forskelle vil komme til at virke forvridende på et integreret marked i regionen.

På den danske side bør det indgå i de kommende overvejelser vedrørende ændringer i lejelovgivningen, at den nuværende huslejestruktur skaber problemer for integrationen. For de almennyttige boliger er det vigtigt at der sker en liberalisering af ventelistereglerne. Der bør også ses på om de danske regler for ind- og fraflytning bør ændres.

Af allerstørst betydning for en integration af boligmarkedet i regionen er at udbyderne af boligydels - boligselskaber, private udlejere, ejendomsmæglere, investorer, byggefirmaer og pengeinstitutter - begynder at operere og samarbejde på begge sider af Sundet. Det vil først for alvor blive synligt for befolkningen at der er alternative boligmuligheder på den anden side når boligselskaber og andre udlejere annoncerer efter lejere eller har salgsbutikker i den anden del af regionen, når mæglere direkte formidler salg og når investorer og byggefirmaer udnytter mulighederne på tværs af Sundet.

Der bør derfor gøres en stor indsats for at motivere udbyderne til at operere på begge sider og uddanne dem til at gøre dette. Det må desuden undersøges nærmere om der er andre barrierer end manglende viden om forholdene på den anden side.

For at igangsætte og støtte denne indsats kunne man oprette en særlig institution, som kunne kaldes for "Ørebo-centrum". Formålet med denne institution kunne være at:

- Udarbejde let tilgængelig information på dansk og svensk om boligmarkedsforhold og regler i det andet land til brug for boligudbydere
- Uddyde uddannelse og kurser for boligudbydere
- Organisere konferencer mellem offentlige myndigheder, boligudbydere og andre om problemerne på boligmarkedet i regionen
- Oprette en informationscentral hvor boligudbydere kan henvende sig
- Tilbyde særlig rådgivning mod betaling
- Deltage i arbejdet med fjernelse af barrierer og rette henvendelse til offentlige myndigheder om dette
- Udarbejde pjecer for boligsøgende som er interesseret i at skifte bolig og en informationsside på Internettet
- Rådgive boligsøgende mht. hvor de skaffer yderligere hjælp og information.

Ørebo-centrum kunne finansieres med midler fra EU og fra stat og kommuner i regionen, samt ved egenindtjening fra rådgivningsvirksomhed og kurser. Det bør oprettes i samarbejde med kommunerne og med boligudbydernes organisationer, som måske også kan tænkes at bidrage til finansieringen. Uddannelsesvirksomheden kan ske i samarbejde med Øresundsuniversitetet.

Mest effektivt på udlejningssiden ville det være at etablere et samarbejde mellem danske og svenske boligselskaber om boliganvisning, således at man fx i et dansk boliganvisningskontor også kunne få information om mulighederne i Sverige og måske direkte få anvist bolig der.

Derudover er der for boligsøgende på det øvrige boligmarked brug for både generel information i form af pjecer mv. og for direkte rådgivningsmuligheder. På boligsiden kunne det ovenfor foreslæde Ørebo-centrum påtage sig denne opgave, men der er også brug for at offentlige myndigheder etablerer et rådgivningskontor hvor man kan henvende sig om andre forhold som har betydning for flytningen.

Endelig kan man arbejde for at der etableres en database på Internettet hvor alle boligudbydere i regionen giver oplysninger om deres boligtilbud.

Ændringer som kan mindske uheldige økonomiske og sociale problemer for kommunerne

Det største problem for kommunerne må være, at de vil miste indtægter hvis der kommer en mere omfattende pendling over Sundet. Der er derfor behov for en økonomisk udligning som overfører en del af midlerne fra indkomstbeskatningen af pendlerne fra staten på den modsatte side af Sundet til bopælskommunen. I første omgang kunne denne overførsel svare til den mistede kommuneskat, men på længere sigt bør det overvejes om man bør have en særlig mellemkommunal udligningsordning i hele Øresundsregionen, som middel til at udligne de sociale skævheder der måtte opstå.

For Malmø og omkringliggende kommuner er der brug for en særlig indsats på boligområdet for at forebygge uheldige konsekvenser som vil kunne opstå på boligmarkedet som en følge af et kraftigt efter-spørgselspres fra tilflyttere fra Danmark og øvrige Sverige. Det er vigtigt at kommunerne søger at imødekomme efterspørgselspresset ved at sørge for et stort udbud af byggegrunde til ejerboliger og opførsel af nye bostadsrättsboliger. Ellers er der risiko for meget hurtige prisstigninger på ejerboliger der kan medføre et pres på udlejningssektoren fra svenske familier som ellers ville have købt ejerbolig, men nu ikke har råd.

På baggrund af disse problemer er det ikke nødvendigvis i Malmøs interesse at der sker en for hurtig integration af boligmarkedet i Øresundsregionen eller at der sker en alt for aktiv markedsføring i Danmark af svenske boliger.

For Københavns kommune er der ikke noget nyt i de problemer, som skal løses, idet en integration i Øresundsregionen blot vil virke en smule forstærkende på de allerede eksisterende problemer der er en følge af bosætningsmønsteret i Hovedstadsregionen. Midlerne til at mindske problemerne vil derfor også stort set være de samme.

Der kan her især peges på behovet for at få flere private investeringer ind i den københavnske boligsektor - især i den ældre boligmasse, hvor der også er behov for andre former for indsatser end den traditionelle offentlige byfornyelse. Der er brug for en strategi hvor de offentlige midler i højere grad anvendes til at fremme en privat indsats.

2. Att skapa en region

Drömmen om en förbindelse över Öresund har en lång historia. Bakom tanken att bygga ihop de båda sidorna av Öresund ligger en förhopning om att integrera området och på olika sätt uppnå stor-driftsfördelar. Men en förbindelse är i sig inte tillräckligt för att ge dessa förväntade positiva effekter - med en kulturell och ekonomisk integration av regionen. Det finns krafter, såväl utanför regionen som inom denna, som påverkar utfallet av en förbindelse.

Den grundläggande *frågeställningen* i föreliggande studie är enkel - hur påverkas bostadsmarknaden av en broförbindelse? *Syftet* med studien är att diskutera den framtida bostadsmarknaden till följd av broförbindelsen över Öresund samt de förändringar av barriärer av olika slag som kommer att ske och vilka konsekvenser en broförbindelse och förändrade barriärer kommer att ha på bostadsmarknaden på kort och lång sikt.

Det dokument, vilket Öresundsregionens utveckling vilar på är en överenskommelse mellan statsministrarna i Danmark och Sverige. Det finns fyra mål, varav det första är att de båda länderna skall föra en aktiv näringspolitik, där man satsar på regionens starka sidor och på en internationisering av ekonomin. Det andra målet är att göra området till ett centrum för fred och säkerhet i Östersjöregionen. Det tredje målet handlar om att Öresundsregionen skall bli världsledande region i miljöhänseende. Det fjärde målet är att utveckla ett regionala gränsöverskridande samarbetet för att bli en föregångsregion i EU-arbetet (Wichmann Mattiessen 1998, s. 7). Detta är de stora övergripande målen och därvid finns ett stort antal planeringsfrågor av intresse att följa upp. I denna studie är målet att analysera bostadsmarknaden och de mål vilka ligger nära är näringspolitiken och näringsslivets utveckling men också miljön, i detta fall koncentrerat på boendemiljön, inte bara vad gäller bostäder utan en livsmiljö för människor.

Samhällsförändringar på global nivå

Det är flera samhällsförändringar som påverkar utvecklingen av bostadsmarknaden i Öresundsregionen. Nedan skall några sådana faktorer tas upp till diskussion. Flera av dessa förändringar ligger på den globala nivån, något som har blivit allt viktigare att förstå, eftersom lokala förändringar ofta har orsaker som ligger på en övergripande nivå. De områden som kortfattat diskuteras rör den internationella arbetsfördelningen, den internationella migrationen och förändringar av välfärdspolitiken samt förklaringar till den ökande polariseringen mellan olika hushållsgrupper.

Den internationella arbetsfördelningen

Globalt påverkar migrationsströmmar, den internationella arbetsfördelningen liksom ekonomiska konjunkturer de nordiska länderna.

Redan här finns krafter som verkar för eller mot integration ner på den lokala nivån.

Under de senaste åren har omstruktureringen av världsekonomin diskuterats av ett flertal forskare utifrån teman som 'global shift', och 'divided cities' och 'dual cities'. Sassen (1994) har gjort det mest systematiska arbetet på tesen om 'global cities', men hon är på intet sätt den enda forskare inne på ämnet ekonomisk omstrukturering. Utgångspunkterna i hennes teoretiska resonemang är att den ekonomiska omstruktureringen som sker i dominanta storstäder såsom New York och Los Angeles orsakar social polarisering). En del av bilden är yrkesstrukturens utveckling mot två sektorer med starkt olika möjligheter. Det sker en minskning av arbeten inom tillvernings-industrin och en ökning av arbeten inom service-industrin. Den traditionella arbetarklassen står allt oftare utan jobb medan det finns en efterfrågan på högutbildade samt outbildad och anpassningsbar arbetskraft. Den sista gruppen är enligt teorin en reserv av arbetskraft invandrad från tredje världen. Tesen om ett polariserat samhälle innehåller även idén att utvecklingen i de större 'globala' städerna kommer att följas av andra städer (Sassen 1994). Denna polariseringstes har emellertid inte fått stå oemotsagd. Baum (1997) förhåller sig kritiskt avvaktande till hypotesen med material från Sydney och Melbourne. Med empiriskt material från Danmark visar Hjarnø (1997) att det välfärdssystem som är uppbyggt i Danmark - och för övrigt i de nordiska länderna - står emot en sådan uppdelning som Sassen söker visa. Det sociala skyddsnätet med välfärdens regelsystem fungerar i huvudsak som en barriär mot marginalisering och utanförskap. Inkomstfördelningen i de nordiska länderna är, trots påfrestningar på arbetsmarknaden, mycket jämn efter internationella mått (SCB 1997).

Stora strukturella förändringar på global nivå har skett under det senaste årtiondet, vilket direkt och indirekt har påverkat de flesta männskor (Johnston, Taylor, Watts eds 1995). Förändringar på arbetsmarknaden ger förutsättningar för hushållens beteende. En av processerna är t ex övergången från olika näringar till andra med de friktioner det innebär mellan industrisamhället och det tjänstebaserade samhället. Ett resultat i denna nu allt snabbare process är det som i anglosaxiskt språkbruk brukar benämñas marginalisering av arbetskraften. Denna utveckling har varit likartad i de nordiska storstäderna, även om effekterna inte varit så dramatiska i de nordiska länderna. Marginalisering är främst kopplad till arbetsmarknaden men indikatorer som rör boendet återfinns ofta. Dessa indikatorer är t ex trångboddhet eller dålig bostadsmiljö (Socialstyrelsen 1997).

Ny informationsteknologi, ökat kunskapsbehov och informationshanteringens växande betydelse har lett till en uppdelning av arbetskraften, särskilt i stora städer. Castells (1989, 1996) diskuterar samhällsförändringar som leder till framväxten av 'informationsstaden' som dessutom ofta är delad (Dual City). I informationsstaden skapas ständigt nya arbetstillfällen med anspråk på högt kvalificerad arbetskraft. Också antalet arbetstillfällen inom lågt betalda serviceyrken ökar t ex hotell och restauranger. Samtidigt minskar antalet anställda inom den traditionella industrin. Denna 'dualism' leder till en upp-

delning mellan högt och lågt betalda, mellan mänskor med hög utbildning och sådana som saknar formell skolning. En del av detta mönster finns beskrivet i den svenska Storstadsutredningen (SOU 1998:) och för de nordiska länderna i den Nordiska segregationsrapporten (TemaNord 1997:544).

Internationell migration

Stora förändringar har skett i den internationella migrationens riktning och innehåll i världen. Dessa förändringar påverkar också utfallet, dvs bosättningsmönstret på lokal nivå. De senaste årtiondenas internationella migration har karakteriseras av arbetskraftsmigrationen ända in på 1970-talet, vilken följdes av familje- eller anhöriginvandringen och därefter av en mycket mer heterogen invandring med flyktingar som en grupp (White 1993).

Vad gäller den senaste och kommande utvecklingen menar Castles och Miller (1998) att det finns skäl att kalla denna utveckling för "The Age of Migration", eftersom en rad processer kommit att förändra den internationella migrationen på ett betydelsefullt sätt. Ett antal karakteristika kan urskiljas:

- Migrationen har globalisrats, vilket innebär att allt fler länder dragits in i ett globalt system för migration och dessutom har migrationen blivit mer differentierad. En form är arbetsmigrationen, vilken berör såväl hög- som lågutbildad arbetskraft
- Migrationens ökningstakt har förändrats, vilket innebär att migrationsrörelserna i alla regioner också ökat till sin volym. Tidigare var migrationen mycket konjunkturberoende, men under det senaste dryga decenniet har migrationen snarast påverkats av händelser i enskilda länder
- Vidare har den internationella migrationen verkat i koncentrande riktning, oftast så att det sker en "uppflyttning" av migranterna vad gäller ortsstorlek. Arbetstillfällen förväntas finnas i stora städer - i alla fall har detta varit förhållandet till helt nyligen, och "föreställningen" att det finns jobb i större städer finns troligen i många migranters föreställningsvärd. Dessutom ger det förhållandet att släktingar och vänner redan bor i större städer en ökad benägenhet att flytta till dessa sociala miljöer
- Den internationella migrationen har "feminisrats". Det beror bl. a på att förvärvsfrekvensen har ökat bland kvinnor, varför många kvinnor idag kan flytta oberoende av män. En annan orsak är krig, vilka har lämnat många kvinnor som änkor. Dessutom har familjer splittrats även av andra skäl, vilket i sin tur innebär att de traditionella familjesammansättningen hos migranterna har förändrats
- Under senare år kan också ett nytt fenomen märkas, nämligen att den politiska beredvilligheten att hjälpa till att "lösa" internationella kriser med att ta emot flyktingar har minskat avsevärt. Inställningen till flyktingar har hårdnat från mottagarländernas sida och det finns ett allt större intresse av att söka över-nationella lösningar.

Flera västländers invandrings- och flyktingpolitik kan till viss del förklaras mot denna bakgrund. Alla länder blir allt mer inflätade i den globala ekonomiska, sociala och kulturella utvecklingen, men ändå varierar sättet att hantera invandrings- och flyktingströmmar. I kombination med förändringar på arbetsmarknaden och den ökade internationella migrationen, har stora förändringar inträffat i levnadsvillkoren för de senast anlända invandrarna, inte minst de som är flyktingar. Levnadsvillkoren har försämrats kraftigt, i första hand arbetslivsdeltagande, vilket i sin tur påverkar villkoren för boende, socialbidrag osv. Utvecklingen är i princip densamma i Sverige (SOU 1998) och Danmark (TemaNord 1997:544; Hummelgaard m.fl. 1995).

Välfärdspolitikens inriktning förändras

De nordiska länderna har en lång tradition av välfärds- och socialpolitik. I Esping-Andersens (1990) klassificering av olika välfärdsregimer är de nordiska länderna grupperade tillsammans och knutna till en långsiktig statlig välfärdspolitik. Under de senaste åren har välfärdspolitiken varit ett centralt tema i den interna debatten i våra länder. Det har talats bl a om den offentliga sektorns finansi-ering och om behovet av en generell eller mer selektiv välfärds-politik. Mellan de nordiska länderna finns stora likheter och paralleller i utvecklingen (Stephens 1996).

Välfärdspolitiken i de nordiska länderna har varit inriktad på integration. Man har strävat efter att minska eller t o m avskaffa klass- och könsskillnader när det gäller t ex inkomst, sysselsättning, utbildning och boende. På flera områden har decentralisering av verksamhet och ökad valfrihet resulterat i att skillnader i social bakgrund slår igenom i olika befolkningsgruppars rumsliga beteende. Detta kan leda till en ökad segregation, t ex i valet av skolor (SOU 1993:91). Trots nedskärningar i den statliga välfärdspolitiken i Danmark och Sverige, visar det sig vid internationella jämförelser (SCB 1997) att de nordiska länderna kraftigt skiljer sig från andra länder i Europa. Det välfärdspolitiska bygget har visserligen fått en del sprickor i muren, men inte allvarliga, så att fundamentet är hotat.

Såväl den internationella arbetsfördelningen, med omstrukturering av näringslivet, den internationella migrationen, inte minst flykting-migrationen samt välfärdspolitikens inriktning ligger som en bakgrundsmatta till de effekter som kan förväntas till följd av broförbindelsen. Nedan förändras perspektivet och diskuteras i stället begreppet region och olika kriterier som håller samman en region.

Globala förändringar - och en broförbindelse - vilka effekter kan tänkas uppstå?

Allt hänger samman - brukar man säga, och det är sant, men också lite poänglost. Frågan är dock om det finns något samband mellan den globala omstruktureringen av näringslivet, den internationella migrationen samt välfärdspolitiken i de nordiska länderna - och en ny broförbindelse mellan Köpenhamn och Malmö? Visserligen är syftet med denna studie mer begränsat, med fokus på bostadsmark-

naden, men likväld är de antydda områdena en bakgrundsmålning som inte går att komma från.

Den internationella arbetsdelningen går i riktning mot en specialisering av verksamheter till vissa områden, där arbetsintensiv verksamhet minskar och där den förekommer sker en koncentration till de områden där arbetskraften är billig. Det sker också en tävlan mellan länder och städer för att dra till sig nya arbetstillfällen. Därvid söker städerna tävla om ”attraktiva miljöer”. Det finns internationella listor på indikatorer som tar upp miljön, varav boendemiljö är en sådan faktor. Ett av grunddragen i de nordiska länderna är att att skapa ett jämligt samhälle. Det betyder också att invandrings- och invandrarpolitiken följer en sådan grundtes. Ideologin är lika behandling av alla innebyggare i landet oavsett härkomst, eller annan bakgrund. Utfallet av denna politik följer dock inte alltid målen med politiken. Förändringar av näringslivet, liksom institutionella förhållanden påverkar utfallet i form av koncentration och spridning av vissa grupper, t ex de senast anlända invandrarna och flyktingarna. Därvid kan t ex ändrade fysiska förhållanden, som en broförbindelse, vara av intresse att diskutera i termer av tänkbara effekter för t ex för olika invandrargrupper. Även om mycket i den nordamerikanska invandringspolitiken kan kritiseras, finns drag som är intressanta att ta upp till diskussion, t ex den potential som invandrares erfarenheter kan innehålla i näringslivet. En broförbindelse ökar drastiskt möjligheterna för många grupper att nå en större arbetsmarknad. Även utformningen av den generella välfärdspolitiken i Danmark och Sverige är av betydelse för den framtida interaktionen i regionen. Det faktum att de tidigare relativt generösa bostadssubventionerna i Sverige mer eller mindre avskaffats påverkar efterfrågan på bostäder.

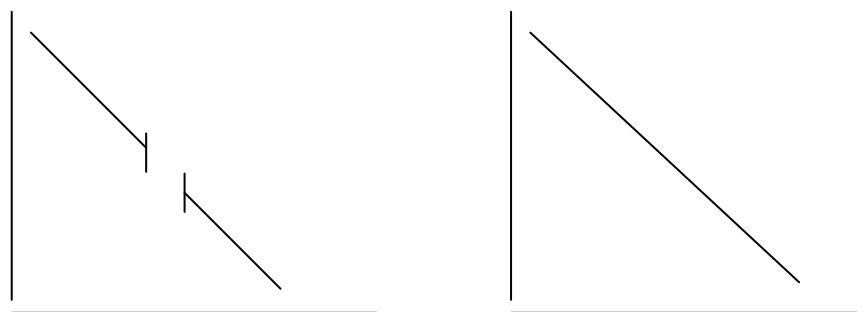
Region-begreppet – några kriterier

Avståndets betydelse

Enligt traditionell teori kring regionbegreppet brukar man skilja mellan homogena regioner respektive funktionella, eller som de också kallas nodala regioner. Vad gäller de homogena regionerna finns idag endast få (oftast jordbruksområden), eftersom de är homogena inom regionen och skiljer sig från det omkringliggande området i en rad avseenden. Under 1960-talet diskuterades mer den funktionella eller nodala regionen och denna region karakteriseras av att ha en kärna och ett omland. Den svenska kommunreformen som tillkom i slutet av 1960-talet och genomfördes i början av 1970-talet är ett exempel på de teorier om interaktion som ligger bakom regionavgränsningen och som kom att utformas i praktisk planering. Några av de kriterier som kom att avgränsa dessa funktionella regioner till administrativa enheter, var tidningsspridning, pendling och handelsresor. Men tiderna förändras, kommunikationerna förbättras och människors möjligheter att sammanpressa rummet har på olika sätt förändrat basen för den nodala regionen. Idag är det snarast ett knippe av interaktionsmönster som är överlagrade varandra i en region, som är kännetecknat för regionen i fråga. Detta virr-varr av interaktionslinjer, vilket t

ex framkommer i Pendlingskartan i Atlas över Sverige, band Arbete och fritid (1993) är typiskt för den nya rörelsemönster.

Trots kraftiga förändringar i rörelsemönstret finns det ändå vissa lagar som är stabila i tid och rum. En sådan är avtagandefunktionen, i vilket sägs att det finns ett klart samband mellan interaktionen (mätt t ex i antalet resor) och avståndet. En annan teori säger också att det finns ett samband mellan utbytet mellan två orter, så tillvida att detta utbyte är proportionellt mot befolkningens storlek. Denna teori är inte utan invändningar - det finns barriärer av olika slag som gör att det förväntade linjära sambandet mellan interaktion och orternas storlek och avstånd inte är så enkelt. Dessa barriärer kan ses som "brott" i avtagandefunktionens kurva. Mycket av diskussionen kring Öresundsförbindelsen handlar just om barriärerna, vilken styrka dessa har och hur de kan brytas ner.



Avstånd med och utan barriär samt en principskiss över integration.

Bakom detta resonemang ligger ett antagande om att om barriärer av olika slag bryts ner, så ökar interaktionen och integrationen mellan de båda regiondelarna. Denna studies huvudfråga gäller hur bostadsmarknaden i Öresundsregionen påverkas av att en broförbindelse kommer till stånd. Antagandet är därvid att denna förbindelse kommer att bryta ner en rad barriärer på kort och på lång sikt och att interaktionen över Sundet ökar och att därvid bostadsmarknaderna integreras. Ett undersökningsproblem är sålunda att diskutera hur den framtida bostadsmarknaden kommer att se ut och fungera efter det broförbindelsen kommit till. Vilka barriärer är betydelsefulla och vilka kommer spelar mindre roll för bostadsmarknadens funktions-sätt. Den andra metodologiska frågan är att söka isolera det som händer när broförbindelsen blir klar, från de effekter på bostadsmarknaden som skulle ha hänt utan en broförbindelse. Detta leder över till en diskussion av själva begreppet barriär, vilket inte är entydigt.

Barriärbegreppet - utgångspunkt för studien

Begreppet "barriär" används flitigt i diskussionerna kring Öresundsförbindelsen. Det finns en rad hinder, barriärer, vilka försvårar och minskar interaktionen mellan regioner. En nationsgräns är därvid ett extra hinder. Om detta förhållande råder stor enighet, eftersom det är lätt att visa empiriskt. Däremot är påståendet att om dessa barriärer bryts ner, så ökar interaktionen, inte lika enkelt att visa. Det är dock

högst sannolikt, nära nog ett axiom att bro- och tunnelförbindelsen, kommer att öka interaktionen mellan länderna, på kort sikt och på lång sikt. Vad gäller de barriärer som därvid bryts ner är emellertid mer oklart. Det fysiska avståndet minskar i och för sig inte; Köpenhamns centrum och Malmö centrum ligger där de ligger. Däremot minskar såväl transporttid som ansträngning, varför avståndet mätt i tid och kostnad minskar. Från all teori som rör avståndskänslighet vet vi att interaktionen ökar.

Barriärer är inte bara en fråga om fysiskt avstånd. Det finns olika typer av barriärer och dessa måste också ses i ett längre skeende, där barriärer förändras över tiden. Generellt sett är antagandet att barriärer bryts ner över tiden. Hypotetiskt kan emellertid också antas att det finns de som faktiskt kan öka över tiden. Det kan t ex gälla hinder i näringsfrihet, skattelagstiftning, dvs regelsystemet förändras när någon aktör känner sig hotad (jfr. Jardbring (1997) som gjort en genomgång av barriärer på arbetsmarknaden). Empiriska studier visar att kontakten mellan Malmö och Köpenhamn är svag vad gäller flera variabler, t ex telefonkontakter, resemönster, service och godstrafik (Batten & Törnqvist 1990).

Barriärernas styrka och innehåll varierar med det *geografiska området*. Vilken roll spelar t ex transportavståndet för en Malmö- eller Köpenhamnsbo, i förhållande till personer som bor i östra Skåne resp på Jylland? Broförbindelsen har kanske mer en potentiell effekt för dessa från broförbindelsen mer perifera områden än en praktisk vardaglig. Det betyder att effekten av bron förändrar det geografiska området, så att större områden kommer in i broförbindelsens interaktionsfält. Med bättre tillfartsvägar, och bättre tågförbindelser, kommer denna zon att successivt flyttas från centrum mot periferi. Ett par kartor kan illustrera denna utvidgning av transportområdet (se kap. 4).

Barriärer av olika slag träffar olika grupper av hushåll, vilka också kan hantera barriärerna olika. Ett exempel är näringsutövarna som taxichaufförer, vilka idag inte kan utöva sitt yrke på båda sidor om Sundet. Nationsgränsen sätter en *absolut barriär* för denna yrkesutövning, trots att lagstiftningen enligt EU-regler generellt är sådan att det råder en fri rörlighet av arbete och kapital mellan anslutna länder. Det finns sålunda en konflikt mellan de generella reglerna och undantagen från dessa. Ett annat exempel på synen på näringsutövningen är de externa köpcentra i de båda länderna, där Danmark har intagit en betydligt mer restriktiv hållning än den mera liberala inställningen som Sverige har. Här finns en mer *relativ barriär*, i vilken danska myndigheter på olika sätt söker hindra etableringen av externa köpcentra i Sverige.

Bostadsmarknaden är ett annat exempel på en sektor där en kombination av absoluta och relativta barriärer finns, vilka också träffar olika grupper av människor olika. Priset på boende, antingen i form av hyra eller i form av kapitalkostnad för ett köp av bostad är naturligtvis en form av barriär och därmed varierar efterfrågan på boende efter betalningsvilja och betalningsförmåga. Resonemanget kring de ekonomiska variablerna är inte så enkelt. Man skulle kunna anta att -

om det endast var priset som är avgörande - så skulle betydligt fler danskar köpa relativt sett billiga bostadsrätter i Malmö, eller villor utanför staden. En parallell till detta ensidiga ekonomiska resone-mang kan hämtas från tiden då Sovjetunionen föll samman. I Sverige beräknades att omkring 5 miljoner personer skulle kunna tänkas vara ekonomiska flyttare till Norden. En våg av invandring från det forna Sovjetunionen ansågs kunna föreligga, om man nämligen enbart räknade på avstånd och olika ekonomiska villkor mellan regionerna. Verkligheten kom emellertid att se helt annorlunda ut. Bakom detta ligger trögheter, en önskan att stanna kvar där man bor, en svårighet att realisera flyttplaner. Detta kan sägas vara en kombination av en rad barriärer, eller hinder, såväl på det institutionella planet som det personliga.

Barriärerna är sålunda selektiva, vilket också visas av att de är personliga. För dem som har resurser, kan barriärer överbryggas. För dem som saknar resurser är det betydligt svårare att överbrygga dessa barriärer, hur gärna man än önskar.

Den integrerade regionen

Under de senaste åren har frågan om regioner kommit upp på den politiska dagordningen. "Regionernas Europa", "regional identitet" ger flera utgångspunkter för diskussionen om regioner, regionernas framtid och frågan om man kan skapa regioner. Olika regioner söker gemensamma nämnare för att på olika sätt profilera sig och marknadsföra sig mot omvärlden. En fråga är därvid vilket sammanhållande "kitt" som finns för att hävda en gemensam region. Diskussionen om regionbegreppet har under de senaste åren kompletterats med ytterligare ett begrepp, nämligen den *polycentriska region* (van Zelm 1999). En förklaring till diskussionen av denna nya regionklassificering är att en region idag alltmer består av orter i samverkan och utbyte; nätverket ger ett tillskott i den regionala utvecklingen.

Det finns anledning att något närmare penetrera detta begrepp. Det kommer att göras dels utifrån en konferens i Amsterdam i februari 1999 med temat: "Spatial developments and policies in polycentric urban configurations", dels utifrån annan litteratur. Det kan vara av intresse att prova de kriterier och de tankar som finns för olika regioner i Europa på Öresundsregionen. Det bör klart sägas att nedan nämnda förhållanden gäller regioner inom en viss nation och inte mellan-nationella regioner. Likväl kan kriterierna fungera som prövostenor för att se vilka svårigheter som finns att skapa en region samt diskutera vilka kriterier som är de viktigaste för att skapa en mellannationell region.

Klaus Kunzmann, vid Department of spatial planning in Europe i Dortmund, menar att det finns olika intressen för att använda benämningen "metropolis", eller polycentrisk region. Dels finns ett intresse från *planerarnas* sida att få ett område att planera. Vidare har *politikerna* ett intresse att gå samman och skapa en region, sannolikt för att öka den egna prestigen. Det finns också ett annat stort ekonomiskt intresse, nämligen att ge ett stort befolkningsunderlag för en *flygplats*. Slutligen finns *medborgarnas* intresse, "var människor vill

bo", dvs de levnadsvillkor som finns i ett visst område och förutsättningarna för att leva, arbeta och bo i detta område.

Med utgångspunkt från ett område, vilket ofta brukar anses som en sammanhållen region, nämligen Rhein-Ruhr för Kunzmann en diskussion kring begreppen "metropolis" och polycentrisk region. Rhein-Ruhr är som bekant en av de stora befolkningskoncentrationerna inte bara i Tyskland utan också i Europa. Det bor 10-12 miljoner människor i området. Utifrån sett, och i läroböcker brukar området betraktas som ett "metropolis"-område. Kunzmann argumenterar att detta är en osann bild, eftersom regionen faktiskt inte hänger samman. Det beror på följande:

- det finns ingen *planeringsmyndighet* som tar något helhetsansvar i området, eller ens samordnar olika aktiviteter
- den *politiska samordningen* saknas. Varje stad med sin egen borgmästare är sig själv nog och det faktum att Duisburg försökte introducera namnet Duisburg am Rhein har väckt starka känslor från andra städer, vilka menade att Duisburg därvid försökte fjärma sig från Rhur-regionen. Det finns heller inget politiskt intresse från de som bor utanför de stora städerna att skapa en gemensam region, eftersom man då förmodar att de stora städerna kommer att dominera beslutsfattandet och ta till sig resurser. Inte heller finns ett politiskt intresse från delstaten eller den federala regeringen att skapa en region med vissa politiska befogenheter och ett planeringsansvar. Det skulle betyda att de övergripande nivåerna skulle bli hotade i sin maktutövning
- det finns ingen övergripande *medial bevakning* av området; varje stad har sin tidning och det är enbart förutom de internationella och nationella nyheterna så är det bara lokala nyheter som förmedlas. Regionen som sådan täcks inte av nyhetsmedia, vare sig i tidningar, eller radio, eller television
- det finns inget "*civilt samhälle*" som omfattar hela regionen, eller delar av densamma. Demonstrationer av olika slag, t ex miljöfrågor, behandlas lokalt
- det finns inte heller några stora *huvudkontor* från företag, vilka omfattar hela Rhein-Ruhr-området
- slutligen är de *kulturella och historiska skillnaderna* stora mellan de olika delarna av regionen, Duisburg, Essen, Dortmund, Düsseldorf, Köln och Bonn. Detta kan exemplificeras med att det finns flera operahus i regionen, men inget som är världsledande, vilket faktiskt skulle kunna vara fallet om regionen satsade på en anläggning. Detsamma gäller sportevenemang och andra aktiviteter.

Det finns spänningar i regionen, vilket kan illustreras av att begreppet "Rhur" har en något dålig klang; därför försöker man nu introducera "Rhein-Ruhr" för att komma bort från de negativa associationerna.

Ett annat exempel på försöken att skapa en region är den "Flamländska diamanten", med städerna Bryssel, Antwerpen och Gent i Belgien. Professor Alberchts vid Department of Architecture, Urban

Design and Planning vid Universitetet i Leuven, framhåller att intresset från de berörda städerna är litet. Det är i grunden samma förhållande som i Rhein-Rhur-området, man är sig själv nock. I båda dessa fall, saknas en yttre fiende, vilken skulle kunna få de olika lokala intressenterna att gå samman. Det förefaller som om diskussionerna kring internationell konkurrens och tävlan mellan städerna inte är en tillräcklig utmaning för dessa.

Professor Salet vid AME vid Universitet i Amsterdam diskuterar specialiseringen av en del kommunikationsfunktioner i Holland. Den allt större betydelsen den internationella flygplatsen Schipol har samt de goda transportlänkar som finns till hela landet från denna flygnod. Ett problem är emellertid att många funktioner önskar lokalisera sig i direkt anslutning till flygplatsen. Detta innebär att priset på mark stiger kraftigt, något som i sin tur betyder en svår avvägning för flygplatsen. Det är idag mer lönsamt att sälja och upplåta mark för andra funktioner än att hantera passagerare.

Professor Turok från Department of Urban Studies, vid University of Glasgow, prövar ett antal kriterier för en polycentrisk region:

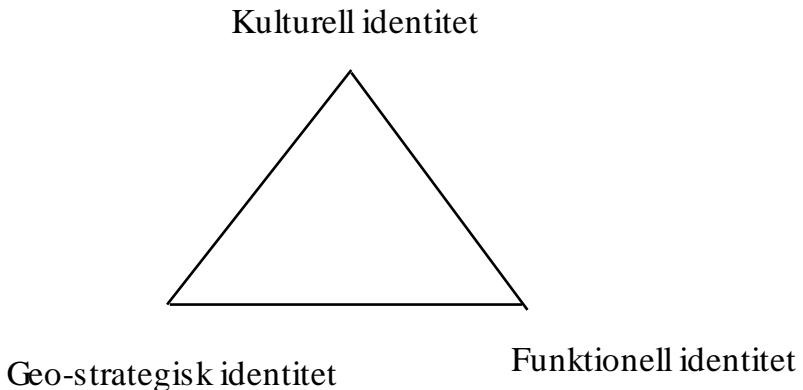
- näheten till olika verksamheter är betydelsefull. Vad man menar med närhet kan variera, beroende på regionens storlek, befolkningstäthet osv, men ett närmevärde ligger mellan 50-100 km
- det måste också finnas interaktion mellan olika centra. Det betyder att såväl privata som allmänna transporter måste fungera, dvs att det finns ett utbyggt nät av infrastruktur
- det måste också finnas ett institutionellt samarbete, någon form av planerande organ, samordnande organ med vissa befogenheter, inte bara av formell natur
- det måste vidare finnas agglomerativa fördelar med t ex en specialisering av vissa funktioner i regionen liksom en gemensam infrastruktur
- det bör också finnas fiskala arrangemang som möjliggör en omfördelning av resurser till de som är i mest behov av sådana
- det bör vidare finnas gemensam media och kultur
- slutligen bör det finnas externa kontakter.

En fråga är därvid, vilka kriterier Öresundsregionen uppfyller och vilka som är de svaga länkarna i regionen och hur de i så fall kan utvecklas för att uppnå en mer integrerad region.

En sammanfattning av kriterierna

Flera av de kriterier som har nämnts ovan kan sammanfattas i några huvudpunkter. En sådan sammanfattning har gjorts av van Houtouw & Lagendijk (1999). De definierar den polycentriska regionen relativt löst och säger att den består av urbana områden vilka är tätt sammanfogade, men historiskt och politiskt distinkt skilda städer, utan en klar hierarki i rankingen mellan dem och de är åtskilda av ett öppet landskap. En figur visar de olika dimensionerna i den polycentriska regionen. Deras argument för den polycentriska regionen är att den i

första hand fyller strategiska intressen, dvs politiska och planeringsmässiga. De andra dimensionerna är de kulturella och funktionella.



Tre dimensioner i en polycentrisk region.

Källa: Houtoum och Lagendijk 1999.

Den kulturella identiteten handlar i grunden om "vi och dom", dvs hur regionen är sammanhållen kulturellt (jfr en diskussion kring regional identitet i Ek 1994). Den geo-strategiska identiteten handlar om den politiska viljan och planeringsförutsättningarna som gäller i regionen och att få regionen att fungera som en enhet. Den funktionella identiteten slutligen handlar om interaktion, i form av kommunikationer, kontakter och affärsförbindelser. Givetvis finns inga vattentäta skott mellan dessa identiteter, men tillsammans ger de en karakteristik av hur den polycentriska regionen kan fungera.

Kriterier för Öresundsregionen

Det kan vara av intresse att fundera över hur Malmö-regionen resp Köpenhamnsregionen fungerar med avseende på dessa kriterier, samt hur en polycentrisk region skulle fungera. En återkoppling till denna figur kommer att göras efter det den empiriska genomgången är gjord.

	Malmö-reg.	Köpenhamns-reg.	Polycentrisk reg. Malmö+Köpenhamn
1 olika regionen	Ja	Ja	Ja
on mellan regionen	Ja	Ja	Nej, svag interaktion i dag
nellt samar-	Ja, SSK osv	Nej	Relativt svagt

Agglomerativa förde- lar, funktionell uppdelning, infra- struktur (järnväg, flygplats, sjukhus, universitet/högskola)	Till viss grad	Ja	Början i form av ban- ker, fastighetsförmed- ling, vissa företag infrastruktur: flyg- plats, tågförb.
Fiskala arrangemang, fordelning av skatter osv	Ja	Ja	Svårigheter
Identitet, kulturell identitet, media	Ja	Ja	Antydan till detta
Externa kontakter	Ja	Ja	Viss marknadsföring

Det visar sig att flera av de använda kriterierna fungerar inom respektive landsdel. Däremot finns flera frågor som aktualiseras av diskussionen ovan, inte minst den kring Rhein-Ruhr. Även om ett antal operahus inte där det första man kommer att tänka på vad gäller Öresundsregionen, så finns frågan där ang sjukvård och specialistavdelningar på de stora sjukhusen. Ett annat exempel är flygplatsen, vilken genom förbindelsen kommer att ge Kastrup stora fördelar. Vad som kommer att hända med Sturup är därvid en öppen fråga, där man kan tänka sig en specialisering på viss typ av flygtjänster eller vissa geografiska områden. Det finns i dag ett stort medialt intresse för Öresundsregionen. Såväl dagtidningarna, Berlinske Tiderne och Sydsvenska dagbladet har varje månad en specialsektion kring Öresundsregionen. Dessutom ökar bevakningen från tv-mediet på båda sidor om Sundet och en hel mängd tidskrifter av olika slag bevakar det som sker i regionen. Studier som genomförs av olika förhållanden i regionen får stor uppmärksamhet, inte bara i Öresundsregionen, utan också i nationell och internationell press. Vad gäller planeringsfrågor får Öresundskommittén en allt viktigare funktion inte bara som samordningsorgan utan också ett informations- och utredningscentrum i regionen.

Öresundsregionen sett i ett europeiskt perspektiv

I den konkurrens som i dag råder mellan storstadsregioner i världen brukar man rangordna regioner och städer (Knox 1995). Det beror naturligtvis till viss del på vem som har gjort klassificeringen, i vilket syfte och efter vilka kriterier om vissa städer hamnar på denna lista. Det finns anledning att framhålla vissa kriterier, som gör att Öresundsregionen är högt rankad bland storstadsregioner i Europa; befolkningsmässigt är regionen en av de största, likaså vad gäller flygtrafik. Vidare har regionen en mycket stort antal universitetsstuderande, vilket gör den till en av de största i Europa, något som också gäller inom forskning och utveckling kring bio-medicin (Wickmann Matthiessen, red 1998).

Sammanfattningsvis ger detta inledande kapitel utgångspunkterna för studien:

- en rad omvärldsförändringar påverkar den framtida arbetsmarknaden i regionen, vilket får återverkningar på bostadsmarknaden

- en rad lokala och regionala beslut får också konsekvenser för den framtida bostadsmarknaden
- barriärer är av olika slag, sådana som har en tidsmässig dimension, sådana som har en geografisk dimension och sådana som är beroende av människors resurser och preferenser.

Det finns ett samspel mellan den internationella utvecklingen, de nationella systemen vad gäller harmoniseringen av hinder mellan länderna samt de ansträngningar de regionala och nationella planeringsmyndigheterna vidtar. Dessa förändringar samspelet med marknadskrafterna, vilka är svåra att styra.

Utgångspunkter för studien samt disposition

I projektet om det framtida Öresundssamarbetet är begreppen "förväntningar och barriärer" centrala. Det är inte bara politikerna som har förväntningar på broförbindelsen och den kommande integrationen - detta finns dokumenterat i målformuleringarna kring den framtida regionutvecklingen - utan också andra aktörer har förväntningar. Det gäller kommuner, företag, konsertföreningar, skolklasser, dvs en hel räcka av aktörer i olika positioner och på olika delar av skalan från kommersiella till de som arbetar med offentlig verksamhet över till ideella aktörer. Också allmänheten på båda sidor om Sundet har förväntningar på broförbindelsen. För att förväntningarna skall kunna bära frukt behöver de ställas mot förutsättningarna i form av marknader, oftast mätt i utbud och efterfrågan. Som ett filter där mellan ligger barriärer av olika slag. Det är barriärer vilka bygger på strukturella förhållanden mellan länderna, institutionella barriärer, lokala barriärer och barriärer vilka är av mer individuellt slag.

Från den modell vi inledningsvis använde, kan förväntningar och barriärer läggas in och kompletteras med ett förväntat utbyte eller integration inom regionen. Modellen kan ses som ett kraftfält i vilket graden av förväntningar, såväl politiska som mer företagsekonomiska driver utvecklingen mot ökad integration, där kulturella, politiska och funktionella förhållanden samvarierar.

Tyngdpunkten i arbetet ligger på en beskrivning av bostadsmarknaden, de förutsättningar som råder på båda sidor om Sundet, de förväntningar som finns för en ökad integrering av bostadsmarknaden i framtiden och de barriärer som råder på bostadsmarknaden.

Studiens uppläggning

Studien tar sin utgångspunkt i de barriärer som råder i regionen i form av bostadsmarknadens samspel med arbetsmarknaden. I kap. 1 görs en sammanfattning av studien och i kap 2 tecknas en bakgrund till den regionala utvecklingen utifrån några globala trender. I kapitel 3 diskuteras sambandet mellan bostads- och arbetsmarknad. Detta tema går sedan som en röd tråd genom hela studien. I kap. 4 redovisas bostadsmarknaden i regionen. Här diskuteras befolkningsutveckling och förutsättningar på bostadsmarknaden. Kap. 5 behandlar uttörligt barriärer på bostadsmarknaden och detta görs bl a i form av ett antal räkneexempel för olika grupper av befolkningen som flyttar

eller pendlar över Sundet. I kap. 6 diskuteras den framtida bostadsmarknaden i regionen, varvid såväl förväntningar, förutsättningar och barriärer behandlas. I kap. 7 anläggs ett annat perspektiv, nämligen det kommunala, varvid konsekvenser för den lokala och regionala nivån diskuteras.

Studien bygger på ett stort antal delstudier, vilka redovisas i bilagor.

3. Boligmarkedets samspil med arbejdsmarkedet

En af de vigtigste begrundelser for de store investeringer som gøres i Øresundsforbindelsen er at den, udover at skabe bedre trafikforbindelser mellem Sverige og Danmark, kan få en stor betydning for en integration af det sydlige Skåne og Hovedstadsregionen i Danmark, således at man får én sammenhængende region i området.

Der er i de senere år udkommet en strøm af rapporter (se litteraturlisten) som peger på de fordele som en sammenhængende Øresundsregion vil give. Hovedsynspunktet er, at en samlet og integreret region vil få en større økonomisk konkurrenceevne overfor andre storbyområder i Europa og også vil øge indbyggernes valgmuligheder. Blandt de oftest fremhævede fordele er:

- Erhvervslivet vil få et større regionalt hjemmemarked
- Der vil blive større muligheder for fusionering af og samarbejde mellem virksomheder på regionalt niveau
- Regionen vil kunne tiltrække flere investeringer
- Virksomhedernes muligheder for at dække behov for ny viden og udvikling forøges ved et samarbejde om forskning og udvikling over Sundet. Der vil desuden i højere grad kunne trækkes på andre former for offentlige og private ressourcer i regionen
- Der kan skabes et større integreret arbejdsmarked som giver virksomhederne et bedre rekrutteringsgrundlag (se uddybning nedenfor)
- Den enkelte borgers større valgmuligheder mht. til job, bolig og servicetilbud.

For at opnå disse effekter skal der på en lang række områder skabes en bedre integration mellem de to sider af sundet, hvor et af områderne er boligmarkedet. Der er udover transportbarrieren peget på en række barrierer som må nedbrydes for at kunne skabe en integreret region.

Sammenhængen mellem integration af boligmarkedet og af arbejdsmarkedet

Sammenhængen mellem integrationen af boligmarkedet og af arbejdsmarkedet er her af særlig stor interesse. Et dårligt fungerende boligmarked vil kunne skabe problemer for arbejdskraftens bevægelighed i regionen - især hvis brotaksterne kommer til at udgøre en fortsat barriere for pendling over Sundet.

De hypoteser man kan opstille om sammenhængen mellem udviklingen på arbejds- og boligmarkedet er vist i figuren. Der opstilles her nogle hypoteser om hvilke konsekvenser det vil have for hhv. flytning af arbejdsplads over Sundet, flytning af bolig og for pendlingens

omfang om bolig- og arbejdsmarkedet integreres eller ikke. Én stjerne betyder at der kun sker en lille forøgelse af antallet af skift/pendlinger og fire stjerner at der sker en stor.

Hypoteser om ændringer i bolig-, arbejdsskift og pendling ved en integration af bolig- og arbejdsmarkedet i Øresundsregionen.

Boligmarkedet	Arbejdsmarkedet	
	Lidt integreret	Meget integreret
Lidt integreret	Arbejdsskift *	Arbejdsskift ***
	Boligskift *	Boligskift **
	Pendling *	Pendling ****
Meget integreret	Arbejdsskift **	Arbejdsskift ****
	Boligskift **	Boligskift ***
	Pendling **	Pendling ***

Det må antages at en manglende integration af både boligmarkedet og arbejdsmarkedet vil betyde at der kun vil være relativt få der vil få arbejde på den anden side af Sundet og endnu færre vil skifte bolig. Pendlingen vil kun blive en smule større end i dag.

Hvis arbejdsmarkedet integreres, men boligmarkedet ikke gør det, vil en del få job på den anden side, men de vil sjældent skifte bopæl og pendlingsomfanget vil øges kraftigt. Kun hvis både arbejds- og boligmarkedet integreres vil både arbejds- og boligskift kunne øges væsentligt. Der vil også kunne ske en øget pendling op til et niveau svarende til den der normalt findes i en sammenhængende storbyregion, afhængigt af hvor høje brotaksterne bliver.

Hvis arbejdsmarkedet ikke integreres, men boligmarkedet gør, kan det tænkes at nogle personer vil udnytte bedre boligmuligheder på den anden side, men ikke alle vil samtidigt skifte jobplacering. Der vil alt i alt kunne ske en mindre forøgning af både bolig og jobskefte, og en vis øget pendling, men effekten vil langt fra blive så stor som hvis arbejdsmarkedet også er integreret.

Som det ses har boligmarkedet en betydning for integration af arbejdsmarkedet, men det omvendte er også tilfældet. Det afgørende er her i hvor høj grad skift af arbejdspladsens geografiske placering medfører skift af bopæl.

Pendling och flyttning är två sätt att överbrygga den rumsliga obalans som uppstår vid byte av arbetsplats. Pendlingresorna har blivit allt vanligare under de senaste decennierna, bland annat genom en förbättrad infrastruktur.

Förändringar i relationen mellan bostad och arbete, kan sammanfattas i några olika typer som gäller utifrån Malmös respektive Köpenhamns horisont.

ARBETE

	Oförändrad Lokalisering	Förändrad lokalisering
BOSTAD	Oförändrad Lokalisering	1. Varken byte av bostad eller arbetsplats
	Förändrad Lokalisering	2. Byte arbetsplats 3. Byte av bostad 4. Byte av b & a

1. *Varken byte av bostad eller arbetsplats*

Det kan förefalla egendomligt att ta med denna aspekt av icke-byte. Skälet är emellertid enkelt. Detta är utan tvekan den största gruppen hushåll. Generellt sett byter 14 procent bostad under ett år i Sverige och det betyder att 86 procent inte byter bostad. Det är också så att de som icke byter bostad och arbetsplats har vissa karakteristika. Vad gäller beräkningen av grupper, så är i första hand pensionärerna, såväl ålderspensionärer som förtidspensionärer, sådana grupper som har en mycket låg mobilitet. Men det finns också en potentiell grupp som kan byta arbetsplats eller flytta, nämligen de som har stora familjer, bor i villa och som är relativt svårörliga och bundna till orten, nämligen om förutsättningarna på bostads- och arbetsmarknad skulle förändras så mycket att den höga transaktionskostnaden bryts.

2. *Byte av arbetsplats*

Dessa hushåll bor kvar i samma bostad, men byter till en ny arbetsplats på annan ort. Resan mellan bostad och arbete kan komma att bli längre. En första fråga att ställa är vilka förutsättningarna är för att byte av arbetsplatser över Sundet kommer att äga rum? En förkortad restid över Öresund kommer att öka den potentiella arbetsmarknaden avsevärt, vilket främst kan komma att gynna personer med mer kvalificerade jobb att göra karriär.

Resultatet av att enbart byta arbetsplats ökar pendlingen över Sundet. Vissa studier pekar på att hushåll som vid arbetsplatsbyte erhöll en längre pendlingsresa är mer villiga att byta bostad, än övriga hushåll. Genom att hushållen flyttade blev pendlingstiden kortare än den annars skulle blivit. Det talar för en senare anpassningsflyttning till arbetsplatsorten. Men det kan även ske en flyttning till arbetsorten som ett led i hushållens boendekarriär. Litteraturen på området är inte entydig. Andra hävdar att avståndet mellan bostad och arbete inte är en kritisk dimension för att byta bostad. Bland de hushåll som, av andra skäl än arbetsbyte, beslutat att flytta har avståndet mellan bostad och arbete betydelse för bostadens lokalisering, i den mening att hushållen flyttar närmare arbetsplatsen. Ett arbetsplatsbyte i sig innebär dock inte att hushållet flyttar, utan fortsätter att pendla.

Hushållens val att flytta eller att pendla beror dessutom på vilket segment på den lokala bostadsmarknaden som berörs. Då transaktionskostnaden för att byta bostad är större för de hushåll som äger sin bostad än de som hyr den, kan vi förvänta att hushåll med stor inkomstökning och som äger sin bostad, har en större villighet att

flytta, än de med en liten inkomstökning. Vid boende i hyresrätt säger den boende upp hyreskontraktet och den är då tillgänglig för hyresvärdens att hyra ut.

Kvinnornas ökade inträde på arbetsmarknaden har inneburit en ökning av hushåll där båda parterna förvärvsarbetar. Sannolikheten för att ett sådant hushåll skall flytta, antas minska av detta skäl.

3. Byte av bostad

Flyttning sker här till en annan bostad på annan ort, men den förvärvsarbetande behåller jobbet på den tidigare orten. De undersökningar som för svenska förhållanden tar upp frågan om orsakerna bakom hushållens beslut att flytta över kommun- och länsgräns pekar på att det främst på arbetsmarknadsskäl och i mindre utsträckning om sådant som familjekäl eller bostadsskäl. Att det trots allt förekommer en sådan flyttning har med stor sannolikhet att göra med hushållens bostadskarriär. Flyttningen resulterar ofta i ökat avstånd mellan bostad och arbete, dvs den dagliga pendlingssträckan ökar.

Även i detta fall kan en senare anpassningsflyttning ske. I detta fallet sker det genom att pendlaren byter arbetsplats.

4. Byte av arbetsplats och bostad

I detta fall flyttar hushållet till en annan bostad på den nya arbetsplatsorten i samband med byte av arbetsplats. Individens föresats om en rumslig förändring av sin arbetsplats kan inte ses isolerat från beslutet om förändring av bostadens lokalisering. Beslut om val i det ena fallet, ger begränsningar, om inte annat i ett rums- tidsperspektiv, för lokalisering av det andra, t ex på grund av allt för långa resor mellan bostad och arbetsplats. Det är således rimligt att det i hushållets kalkyl ingår en samtidig värdering av för- respektive nackdelar med nuvarande respektive tilltänkt plats för arbete såväl som bostad.

Om hushållet väljer att bo kvar, och följaktligen pendla, är detta förknippat med höga pendlingskostnader. Om hushållet ändå väljer att flytta är pendlingskostnaden lägre, medan kostnaden för att flytta är stor. Denna kostnad, såväl monetär som icke-monetär, sprids emellertid ut över tiden av hushållen. Är dessutom bostadskostnadsnivåerna på orterna olika kommer valet mellan pendling och flyttning, inte bara handla om monetära och icke-monetära transaktionskostnader, utan även om skillnader i boendekostnader. Pendlingen är förknippat med reskostnader, både monetärt och tidsmässigt. Den tid som pendlingsresan tar, kapar emellertid det tidsutrymme som annars skulle kunnat användas för hushållsreproduktion, vila, fritidsintressen, familj och barn etc.

I valet mellan att flytta respektive pendla har tidigare studier visat att avståndet mellan nuvarande bostad och den tilltänkta arbetsplatsen är en viktig faktor. Drygt hälften av flyttningarna över svenska kommungränser äger rum inom 60 km radie, d.v.s inom ett tidsavstånd på mellan 30-45 minuter. Det är också hushållstypen, huruvida

hushållet betår av ett par eller endast en person. Bostadens upplåtelseform är en annan viktig faktor, liksom individens fas i livscykeln och om det är en man eller kvinna (Fransson 1991).

Forskningslitteraturen om mobilitet viser imidlertid at flytning af arbejdssted - selv over større afstande - ikke altid medfører flytning af bolig, og at der er store forskelle på hvordan forskellige befolkningsgrupper reagerer.

En nyere hollandsk undersøgelse (Wiendels og van Kempen 1997) belyser flyttreaktionerne for hollandske lønmodtagere som skiftede arbejdsplads over en afstand på 100 km. Undersøgelsen viste at 62 pct. af personerne flyttede i løbet af en 5-årig periode efter arbejdsskiftet, men kun en tredjedel af disse til en anden kommune. Kun 42 pct. af de flyttende flyttede til arbejdsstedets kommune, svarende til at ca. hver fjerde arbejdsskift førte til bosætning i samme kommune som arbejdspladsen. Der var dog en sammenhæng mellem pendlingsafstanden fra den gamle bopæl og flyttehyppigheden.

Bopælsskift over 1992-97 år efter arbejdsskift på ca. 100 km i Holland.

Pendlings-afstand	Andel som flytter til samme distrikt som arbejdsplads (pct.)	Andel som flytter tættere på i øvrigt	Andel som forbliver i samme afstand
< 45 km	19	5	76
45 - 90 km	22	12	66
91 - 135 km	40	22	38
> 135 km	50	35	15

Kilde: Wiendels og van Kempen 1997.

Hvor pendlingsafstanden var 90-135 km flyttede 60 pct. nærmere til arbejdspladsen og var pendlingsafstanden over 135 km flyttede 85 pct. nærmere. Derimod var der relativt få som flyttede når pendlingsafstanden var mindre end 45 km.

Den hollandske undersøgelse viser desuden noget om hvilke personer der er mere og mindre mobile. Det er især de unge som vælger at flytte til arbejdspladsdistriket (36 pct. for de 18-28 årlige), mens relativt få af de ældre gør det (17 pct. over 39 år). Og det er især de enlige der flytter (mens par med børn gør det mest sjældent (21 pct.).

Som årsag til at man ikke flyttede med arbejdspladsen nævnte tre ud af fire deres tilknytning til bolig, lokalområde eller venner og familie som væsentligste eller næstvæsentligste grund. Desuden var lokaliseringen af partners arbejdsplads en af de væsentligste årsager for 30 pct.

I den udstrækning denne undersøgelse kan overføres til Danmark tyder den på at arbejdsskift fra København til Malmø eller omvendt på kortere sigt kun i begrænset omfang vil få konsekvenser for boligmarkedet.

Fordele af og barrierer for et integreret arbejdsmarked

Forventninger til et integreret arbejdsmarked

I en undersøgelse blandt virksomheder i regionen (Mandag Morgen 1998, Oxford Research 1998) har disse peget på at de især ser et potentiale i et forbedret rekrutteringsgrundlag, dvs. et mere integreret arbejdsmarked, men at det også er her de ser de største barrierer. De fordele som et fælles arbejdsmarked giver virksomhederne er (Oxford Research 1998):

- Et større arbejdsmarked kan afhjælpe flaskehalse
- Der vil blive et større udbud af både kvalificeret og billigere arbejdskraft
- Regionen vil med et større jobmarked kunne tiltrække flere udenlandske specialister og nøglemedarbejdere og i højere grad undgå at danske og svenske eksperter forsvinder. Især Skåne kan mindskе risici for "Brain drain" til Stockholm eller Göteborg
- En del virksomheder, som har filialer eller samarbejdspartnere på begge sider af Sundet kan samle disse, hvis de kan forvente at medarbejderne vil være villige til at flytte med eller at pendle over Sundet. Eller der kan etableres et tættere samarbejde.

Antallet af svenskere, der bor på den danske side af Øresundsregionen er i dag kun ca. 4.500, og antallet af danskerne i Malmøregionen var ca. 4.400 i 1995 (SSK-Information 1995:3).

Ifølge en undersøgelse fra 1995 (Bacher m.fl. 1995) er pendlingen over Øresund i dag kun relativt begrænset (ca. 2.000) og det er fortrinsvis personer bosiddende i Sverige der pendler til Danmark (ca. 75 pct.). Uddannelsesniveauet hos pendlerne er højere end befolkningen som helhed og ca. halvdelen er ansat i den offentlige sektor - heraf en stor del indenfor sundhedsvesenet.

Ca. halvdelen af pendlerne i undersøgelsen flyttede over Sundet, men beholdt deres arbejde i samme land. De primære grunde til deres flytning var hensyn til deres partner og dennes beskæftigelse. Den anden halvdel fik arbejde på den anden side, men blev boende. For de af dem der boede i Sverige spillede privatøkonomi en stor rolle (lavere skat i Sverige og høj løn i Danmark). Blandt de danskboende var der mange som fik uddannelse i Sverige og en del som tidligere havde været arbejdsløse (ca. halvdelen).

Som hovedårsag til at pendlerne ikke er flyttet med jobbet nævnes oftest skatteforhold (to ud af tre) - det gælder især for danskere bosat i Sverige og arbejdende i Danmark. (Da undersøgelsen blev gennemført var der særlige skattefordele ved at bo i Sverige og arbejde i Danmark. Disse fordele er nu væsentligt reduceret). Næstvigtigst var tilknytningen til det sociale netværk i det område, hvor man boede.

Forfatterne til pendlingsrapporten (Bacher m.fl. 1995) har også forsøgt at beregne potentialet for den fremtidige pendling over Øresund - den såkaldte naturlige pendling. Denne beregnes udfra en antagelse om at hvis der ikke er nogen barrierer vil pendlingen over Øresund følge samme mønster som den pendling der i øvrigt sker indenfor Hovedstadsområdet i Danmark. I beregningerne antages det således

at både arbejdsmarkedet og boligmarkedet i regionen er integreret. På dette grundlag estimere den naturlige pendling til i alt 8.900 personer, heraf 6.050 med bopæl i Sverige og 2.850 boende i Danmark.

Det er 17 pct. af virksomhederne der i dag, ifølge undersøgelsen (Oxford Research 1998, Mandag Morgen 1998), har medarbejdere som bor på den anden side af Sundet. Blandt 42 pct. af virksomhederne er der imidlertid forventninger om at man i år 2005 vil have medarbejdere hentet fra det andet land. Hvis en række barrierer for et sammenhængende arbejdsmarked fjernes forventer hele 73 pct. dette. Det er først og fremmest højt uddannet arbejdskraft eller medarbejdere med en faglig uddannelse man forventer at rekruttere fra den anden side, mens kun få viser interesse for ufaglærte. Der er ikke større forskelle mellem forventningerne på de to sider af Sundet.

Et tegn på den betydning som virksomhederne tillægger den fri vægelighed af arbejdskraft er at barrierer for rekruttering af medarbejdere over Sundet er den hyppigst nævnte af en lang række forhold. Over halvdelen af virksomhederne peger på disse barrierer som en væsentlig hindring for udnyttelsen af en ny samlet Øresundsregion. Blandt de i undersøgelsen mulige forslag til initiativer til fremme af regionen er det næst oftest foreslæde initiativ (efter lavere brotakter) således at harmonisere arbejdsmarkedet.

Barrierer for integration af arbejdsmarkedet

Den omtalte undersøgelse er også gået dybere ned i hvilke barrierer virksomhederne anser for størst når det gælder arbejdskraftens mobilitet. Boligmarkedet indgår her kun i meget begrænset omfang i de spørgsmål der er stillet. Det eneste boligmarksforhold der er medtaget er forskellene i boligpriser mellem de to dele af regionen. Her mener især enkelte svenske virksomheder (17 pct. - tabel 2.7 i Mandag Morgen 1998) at dette er en barriere. Dette er lidt paradoksalt eftersom Sverige har de laveste priser og derfor burde have gode muligheder for at tiltrække danskere.

De barrierer, som virksomhederne oftest nævner i undersøgelsen er - i prioriteret rækkefølge:

- Lønforskelle
- Forskelle i personbeskatning
- Forskelle i arbejdsmarksregler og sociale ydelser
- Transporttid- og omkostninger
- Sproglige og kulturelle forskelle.

Indkomstbeskatning i Danmark og Sverige

Der er væsentlige forskelle mellem indkomstbeskatningen i Danmark og Sverige, som dels kan give anledning til forskelle i den udbetalte løn efter skat og dels gør det svært for den enkelte at gennemskue konsekvensen af en flytning. Ifølge rapporten "Øresundsregionene" udarbejdet af den danske og svenske regering er den samlede skatbelastning imidlertid stort set den samme i de to lande og skattesy-

stemet derfor i princippet neutralt for flytning af både bopæl og arbejdsplads samtidigt.

Det forhold som især gør lønninger i Danmark og Sverige svært sammenlignelige er, at i arbejdsgiverne i Sverige på forhånd indbetales 33 pct. af lønudgiften til det offentlige. Disse penge indgår således ikke i den løn der står på den svenske lønseddel, hvorimod det danske "arbejdsmarkedsbidrag" fremgår af lønsedlen.

Hovedprincipperne i de to skattesystemer er:

Skatteregler i Danmark og Sverige 1999.

	Danmark	Sverige
Bruttoskat	Arbejdsgiverbidrag på 8% + ATP indbetaling mv. på 1%	Arbejdsgiverafgift på 33pct. af den udbetalet løn svarende til 24,8% af arbejdsgiverens bruttolønudgift + sygesikringsafgift 5 % + pensionsafgift 1% af indkomst < 277.000 SEK
Statsskat	7,5% for indkomst <151.000 DKK 13,5% for 151-258.000 28,5% for > 258.000 bundfradrag 32.400 Skatteloft 58pct.	25% af indkomst > 213.000 SEK allmän pensionsavgift = 6,95% av taxerad förvärvsinkomst Bundfradrag 8.700 - 18.000 afhængig af indkomst
Kommune og amtsskat	Udenfor Københavns komm.: Amtsskat 11,6%, Kommuneskat: 17 - 22%, gns. = 20,1% Københavns Kommune: samlet skat på 31,7% Bundfradrag på 32.300	Udenfor Malmø komm. 26-34%, gns. = 30% Malmø: 31 %

Tabellen peger i retning af at der er samme beskatning af højtlønnet arbejdskraft i de to lande, men at beskatningen af lavtlønnede - på grund af det store arbejdsgiverbidrag - er størst i Sverige.

Hvis man ikke bor og arbejder i samme land er der imidlertid nogle komplicerede skatteregler.

Ved en aftale mellem landene er det fastsat at lønindkomst beskattes i arbejdslandet, hvilket bygger på internationale principper.

Arbejdstagere i Sverige med bopæl i Danmark beskattes i Sverige efter særlige regler, som indebærer en bruttobeskattning på 25 pct. af indkomsten uden nogen fradrag der vedrører erhvervelsen af indkomst. Det vil sige at der ikke gives fradrag for pendlingsudgifter over Sundet.

Man beskattes principielt også i Danmark, men den del af indkomsten, som beskattes i Sverige, bliver ikke beskattet i Danmark. Den får dog betydning for progressionen i beskatningen af de øvrige indkomster som man måtte have i Danmark.

Beregnet skat i procent af indkomst 1999.

Bruttoindkomst*)	Skat i % af indkomst	
DKK	København	Malmö
150	40%	44 %
200	40%	45 %
250	43%	46 %
300	47%	48 %
350	50%	50 %
400	52%	52%

*) Inklusiv arbejdsgiverbidrag (24,8% i Sverige og 8pct. i Danmark)

Anm.: der kan være forskellige regler for skattefradrag som påvirker resultatet.

Arbejdstagere i Danmark med bopæl i Sverige bliver i Danmark som udgangspunkt beskattet efter reglerne om "begrænset skattepligt", hvor de indkomster man har i Danmark beskattes med normal statskat og en gennemsnitlig amts- og kommuneskat på 31 pct. Men dette indebærer at man ikke kan få andre fradrag end de der vedrører indtjeningen. Det vil sige at man godt kan få fradrag for transportudgifter, arbejdsløshedskontingent mv., men ikke rentefradrag for ejerbolig mv.

Man kan dog også vælge at blive beskattet efter "grænsegænger-reglerne", som indebærer fuld beskatning og fuldt fradrag. Her er der også fradrag for pendlingsudgifter.

Derudover har Danmark særlige regler for forskere og højtlønnede eksperter i tidsbegrænsede stillinger, som på visse vilkår beskattes med 25 pct. af indkomsten uden fradragsmuligheder.

4. Boligmarkedet i Øresundsregionen

Ved Øresundsregionen forstår vi i denne rapport Hovedstadsregionen i Danmark - bestående af Københavns og Frederiksberg kommuner, samt Københavns, Frederiksborg og Roskilde amter - og Malmø regionen bestående af Malmø Kommune og Kävlinge, Lomma, Lund, Burlöv, Staffanstorp, Svedala, Vellinge och Trelleborg kommuner.

Boligmarkedet og befolkningen i Øresundsregionen er beskrevet nærmere i bilagene 3 og 4. I analyserne og rapporten har vi delt regionen to sider op i "center", "forstæder" og "ydre region" idet boligefterspørgsel og boligudbud er meget forskellige i disse dele af regionen. Vi har defineret delområderne på følgende måde:

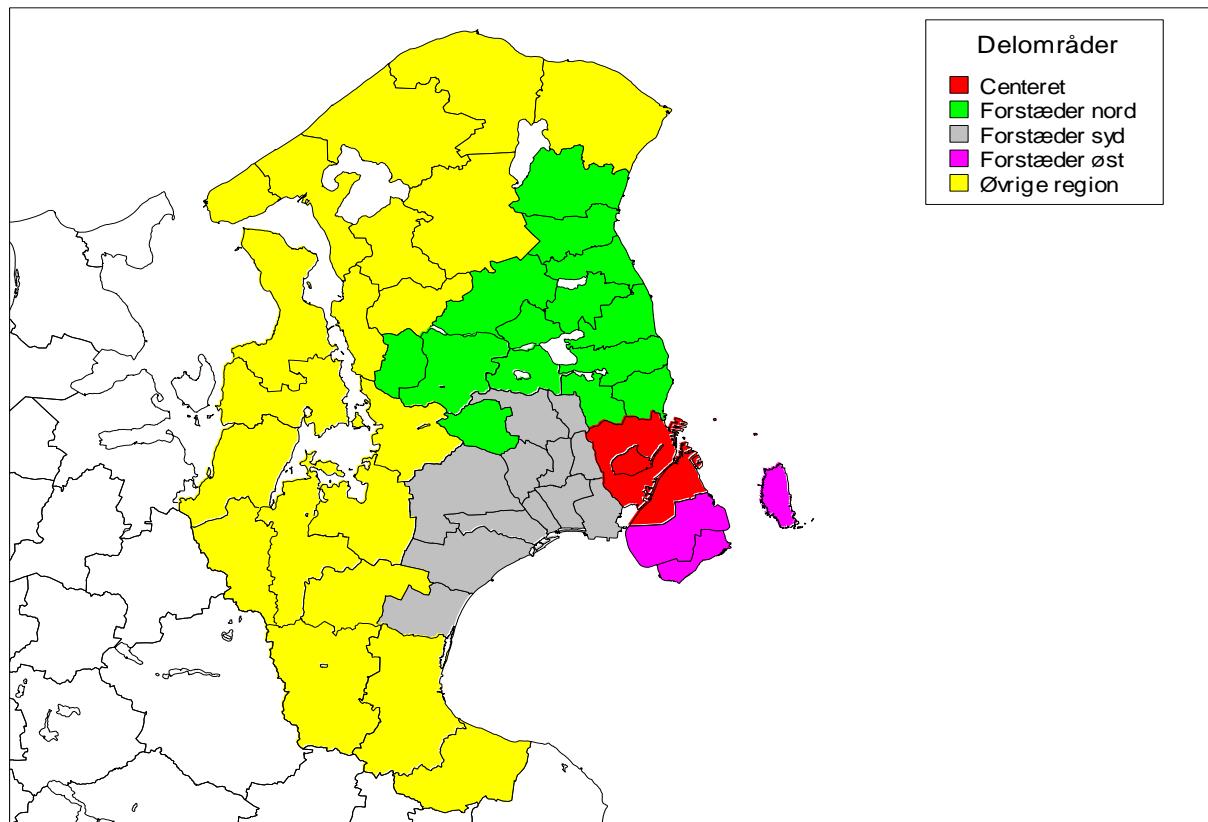
	Hovedstadsregionen	Malmøregionen
Centeret	Københ. og Fredr. Kommuner	Malmø
Forstæderne	Københ. amt plus Birkerød, Hørsholm, Karlebo, Fredensb.-Huml. Farum, Allerød, Stenløse, Ølstykke, Greve og Solrød kommuner	Burlöv, Staffanstorp, Svedala og Vellinge
Ydre region	Øvrige kommuner	Øvrige kommuner

Blandt områderne i forstæderne er der imidlertid store forskelle på både boligsammensætning og befolkningssammensætningen. Der er desuden nogle dele af regionen som får en meget central placering tæt på Øresundsbroen. Vi har derfor delt forstæderne op i følgende grupper:

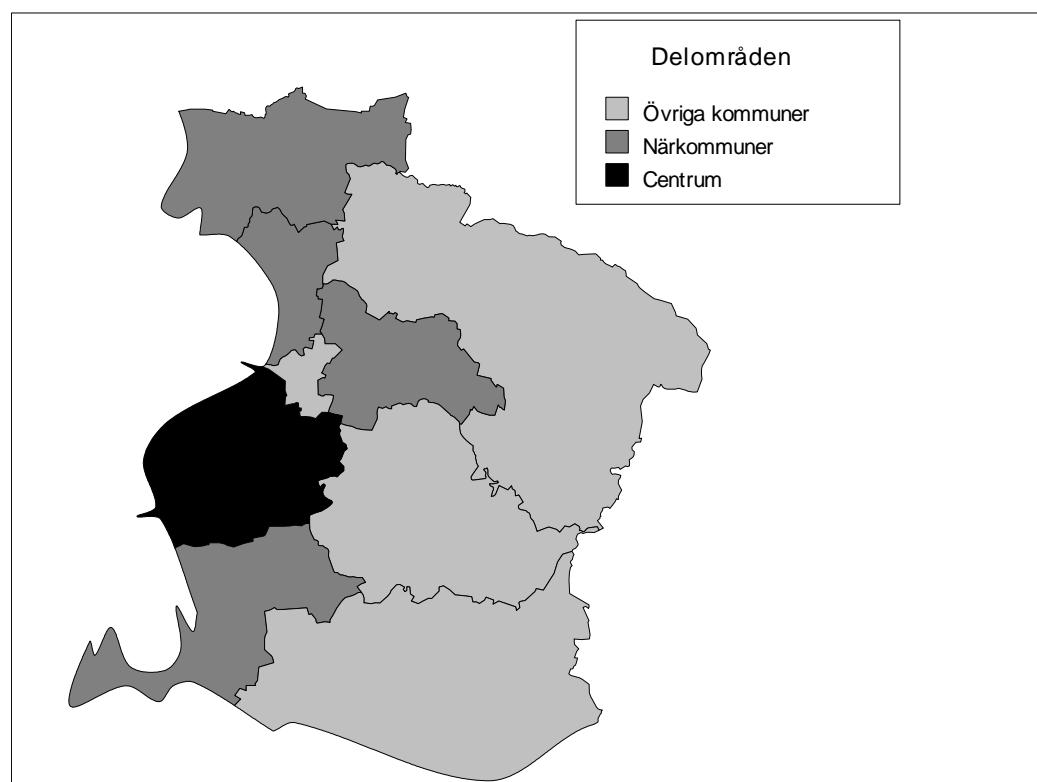
1. "*Rige forstæder*", hvor indkomsterne er højest i regionen og ejerboligerne dominerer
I Hovedstadsregionen er disse forstæder beliggende nord og nordvest for centeret (se bilag 4). I Malmø er det Staffanstorp og Vellinge kommuner
2. "*Fattige forstæder*", med et lavere indkomstniveau, mange indvandrere og mange almennyttige boliger. I Hovedstadsregionen er disse forstæder beliggende syd og sydvest for centeret. I Malmø kommune ligger de mod øst plus Burlöv og Svedala kommune.
3. "*Bronære forstæder*", som har en beliggenhed tæt på broen. Dette er i Danmark Tårnby og Dragør kommuner på Amager. I Malmø er det de sydlige dele af kommunen.

I kortene nedenfor side er vist opdeling af regionen.

Opdelingen af Hovedstadsområdet i delområder



Opdeling af Malmøområdet



Befolknigen

I den her definerede Øresundsregion bor der i alt små 2,4 mio. indbyggere.

Antallet af indbyggere i Øresundsregionen 1997.

	Hovedstadsregionen	Malmøregionen	Hele regionen
- antal indbyggere -			
Centeret	568.900	251.400	820.300
Forstæderne	821.512	81.364	902.876
Ydre region	362.720	177.336	540.056
I alt	1.753.200	510.100	2.263.232
- andel af samtlige indbyggere, pct. -			
Centeret	25	11	36
Forstæderne	36	4	40
Ydre region	16	8	24
I alt	77	23	100

**) Kommuner uden for Malmø.*

I alt bor ca. en fjerdedel af hele regionen på den svenske side.

Små 600.000 - en fjerdedel - bor i Københavns og Frederiksberg kommuner. I forstæderne til København bor mere end en tredjedel af regionens beboere. Den øvrige del af Hovedstadsregionen udgør 11 pct.

I Malmø kommune bor der 11 pct. af regionens befolkning. Endelig er der også 11 pct. i de øvrige svenske kommuner i regionen.

Hver tredje indbygger bor i et af de to centre og 40 pct. i forstæderne.

Befolkningsændringer 1996 - 1997 og prognose til 2010

Befolkningsudviklingen har stor indflydelse på boligbyggeriets udvikling, ligesom boligtilbudene har stor indflydelse på befolkningsudviklingen. I nedenstående tabel er vist tal for befolkningsændringer som følge af fødte og døde og som følge af tilvandring og fravandring i de nævnte områder. Det ses af tabellen at nettovandringen til både Sverige og til Danmark er den vigtigste årsag til befolkningsstil vækst. Fødselsoverskuddet bidrager kun med en mindre andel. For København og Malmø er der tale om et fødselsunderskud, således at hele befolkningsstil væksten i disse kommuner er afhængig af tilflytning og dermed at et tilstrækkeligt antal boliger. I København regnes med et næsten uændret befolkningsantal frem til år 2010, men i Malmø regnes med en meget betydelig befolkningsstil vækst på i gennemsnit 5.500 personer om året, som skal tilrejse fra andre dele af Sverige, fra Danmark eller fra andre lande.

I den danske prognose er ikke taget højde for eventuelle effekter af Øresundsbroen. Den nya prognosén för Malmö och Malmö-regionen har justerats uppåt och visar på en stark befolkningsstilleväxt i Malmö-regionen, på ca. 5.500 personer årligen till 2010.

Befolkningsændringer 1996 til 1997 samt prognose til 2010.

	Fødte - døde	Netto- vandring	Befolknings- ændring 96-97	Befolknings- ændring, 1997-2010
Indeks				
Danmark	6590	17133	23723	104,2
Hovedstadsregion	2453	10804	13257	105,2
Københ. komm.	-78	6832	6754	99,7
Sverige	1122	5690	6812	102,1
Malmø region	484	2913	3397	114,2
Malmö komm.	-276	2607	2331	117,3

Kilde. Statistikk uten grenser 1998.

Ejerformer i de to lande

Strukturen på det svenske boligmarked er lidt mere enkel end det danske, idet der findes færre ejerformer.

Ejerformer på boligmarkedet i Sverige og Danmark (pct.).

Ejerformer i Sverige	Andel af boliger 1990	Ejerformer i Danmark	Andel af boliger 1997
Ejerboliger i enfamiliehuse	40	Ejerboliger i enfamiliehuse	47
		Ejerlejligheder i flerfamiliehuse	5
Bostadsrätt	15	Andelsboliger	5
Almennyttige boliger	25	Almennyttige boliger	19
Private udlejningsboliger	20	Private udlejningsboliger	21
		Offentligt ejede boliger	2
I alt	100		100

Både Sverige og Danmark har ejerboliger i enfamiliehuse, mens kun Danmark har det i flerfamiliehuse - ejerlejligheder. Sverige har i stedet et stort antal boliger med "Bostadsrätt", som nærmest ligner de danske andelsboliger, men også har visse af ejerlejlighedernes egen-skaber.

Begge lande har en stor sektor med almennyttige boliger. Hoved-forskellen er at de svenske selskaber ejes af kommunerne, mens de danske boligselskaber er selvejende - dog under opsyn af kommunerne.

Begge lande har også en rimelig stor udlejningssektor ejet af private, men underlagt en offentlig regulering.

Endelig ejer de danske kommuner, som et levn fra mellemkrigsti-den, stadig en del boliger, men denne sektor er blevet væsentligt re-duceret i de senere år som følge af at Københavns kommune har solgt sin boligbestand.

Boligmarkedet i Øresundsregionen

Der er i alt lidt over 1 mio. boliger i regionen, hvoraf de 78 pct. er pla-ceret på Københavnssiden og ca. hver tredje bolig i Københavns og Frederiksberg kommuner. Malmø kommune har ca. 12 pct.

Antallet af boliger i Øresundsregionen 1997.

Boliger	Hovedstads-regionen	Malmø-regionen*)	Hele regionen
Centeret	328.500	135.100	463.600
Forstæderne /Närkomm.	245.500	25.900	271.400
Ydre region	266.000	88.000	354.000
I alt	840.000	249.000	1.089.000
Beboere/bolig			
Hele regionen	2,1	2,0	2,1
Centeret	1,7	1,9	1,8

*) Skøn baseret på 1990 tal plus nybyggeri

Der er lidt flere beboere pr. bolig på den danske side end på den svenske. I de to centre er husstandsstørrelsen væsentlig mindre end i forstæderne og her er husstandsstørrelsen mindst i København.

Boligsammensætningen er meget forskellig i de forskellige dele af regionen.

Boliger opdelt på ejerformer.

	Hoved-stads-regionen	Heraf i Kbh. og Frbg. Komm.	Stor Malmø	Malmø kommune	Hele re-gionen
- Antal boliger -					
Ejerbolig enfamiliehuse	258.000	19.710	71.340	19.320	329.340
Ejerlejligheder	112.000	59.130			112.000
Andelsboliger/bostadsr.	101.000	82.125	65.520	44.490	166.520
Almennyttige	203.000	59.130	36.120	18.650	239.120
Private udl. mm.	166.000	105.120	61.310	47.310	227.310
I alt	840.000	325.215	234.290	129.770	1.074.290
- andel af boliger i regionen, pct. -					
Ejerbolig enfamiliehuse	78	6	22	6	100
Ejerlejligheder	100	53	0	0	100
Andelsboliger/bostadsr.	61	49	39	27	100
Almennyttige	85	25	15	8	100
Private udl. mm.	73	46	27	21	100
I alt	78	30	22	12	100
- andelen af boliger i område -					
Ejerbolig enfamiliehuse	31	6	30	15	31
Ejerlejligheder	13	18	0	0	10
Andelsboliger/bostadsr.	12	25	28	34	16
Almennyttige	24	18	15	14	22
Private udl. mm.	20	32	26	36	21
I alt	100	100	100	100	100

Der er i alt ca. 330.000 ejerboliger i enfamiliehuse, hvoraf de 78 pct. er på Københavnsiden. De udgør næsten en tredjedel af boligerne.

Ejerlejlighederne, der kun findes i Danmark, udgør 10 pct. af boligerne og halvdelen af disse ligger i København og Frederiksberg kommuner.

Andelsboliger/bostadsrätt er 16 pct. af boligerne i regionen. 60 pct. af disse er andelsboliger og ca. halvdelen er placeret i Køben-

havns og Frederiksberg kommuner. Bostadsrätt således ca. 40 pct., hvoraf de 27 hører hjemme i Malmø kommune.

Næsten hver fjerde bolig er almennyttig og mere end 80 pct. af disse ligger på den danske side og hver fjerde i Københavns og Frederiksberg kommuner. Malmø kommune har 8 pct. af de almennyttige boliger.

Endelig er der de private udlejningsboliger der udgør ca. hver fjerde bolig. Tre ud af fire af disse ligger i Hovedstadsregionen og næsten halvdelen i Københavns og Frederiksberg kommuner, mens Malmø kommune har 21 pct.

Hovedforskellen mellem boligsammensætningen i Hovedstadsregionen og Malmøområdet er at der er en noget større andel af almennyttige boliger på den danske side. I Sverige er der omvendt væsentligt flere andelsboliger (bostadsrätt) - også selv om man lægger andelsboliger og ejerlejligheder sammen i Danmark. Der er desuden lidt flere private udlejningsboliger i Malmøområdet. Andelen af ejerboliger i enfamiliehuse er derimod stort set den samme på begge sider.

Det fremgår af bilag 3 og 4 at der desuden er væsentlige forskelle på boligkvaliteten i Danmark og Sverige.

Fysiske forhold i forskellige boligtyper i Hovedstadsregionen 1997 (pct.).

	Andel med lav standard	Andel opført før 1940	Andel i enfamilieh.	Andel boliger < 60 m ² *)	Boligstørrelse m ² i gns. *)
Ejerboliger i enfamiliehuse	6	27	96	1	131
Ejerlejligheder	7	45	5	28	80
Andelsboliger	31	80	8	30	75
Almennyttige udlejningsb.	3	8	19	19	77
Private udlejning mv.	25	64	13	31	81
I alt	12	38	38	18	95

*) Bruttoetageareal

I hele Hovedstadsregionen har 12 pct. af boligerne ikke moderne standard, dvs. mangler enten wc, bad eller centralvarme. I Københavns og Frederiksberg kommuner er det 24 pct. af boligmassen. Det er først og fremmest i de private udlejningsboliger der ikke er moderne standard, mens tallene for andelsboliger er overvurderet på grund af mangelfuld registrering af forbedringer.

På Malmøsiden er der stor set ikke nogen boliger som mangler toilet og bad. Der mangler desuden data om boligernes alder og størrelse efter 1990.

Andre data om boligmarkedet vil kunne findes i bilagene og i de efterfølgende afsnit. Det gælder således data om boligpriser og huslejer, om befolkningens sammensætning og flytninger i de forskellige dele af regionen.

5. Barrierer for et mere integreret boligmarked i regionen

I dette afsnit ser vi på hvilke barrierer der kan være for en integration af boligmarkedet. Vi ser først på de mere grundlæggende og generelle barrierer som mobilitetshæmmende forhold og forskelle i kultur, indkomster og beskatning på de to sider af Sundet.

Efterfølgende gennemgår vi forskellene i boligpolitik mellem Danmark og Sverige baseret på bilag 1 og 2. Det drejer sig om forskelle i boligfinansiering, boligbeskatning, boligsubsidiering og regulering af boligmarkedet. I en række tabeller belyses de økonomiske forskelle mellem at bo og arbejde i hhv. København og Malmø og i hvor stor udstrækning disse kan henføres til forskelle i hhv. indkomst, beskatning, boligpolitik og ejendomsprisniveau.

Endelig ser vi på barrierer for en integration af udbudssiden på boligmarkedet baseret på interviews med aktører på boligmarkedet i Malmø og København.

Boligmarkedets betydning for integrationen af Øresundsregionen

Formålene med at skabe et mere integreret boligmarked i Øresundsregionen er:

1. At støtte en integration af arbejdsmarkedet og dermed rekrutteringsmulighederne i regionen
2. At give borgerne bedre muligheder med hensyn til valg af bolig, ved at tilvejebringe et større boligudbud og et bedre fungerende boligmarked. Herved gøres regionen også mere attraktiv for tilflyttere
3. At støtte en erhvervsudvikling i byggesektoren ved at give den et større regionalt hjemmemarked for boligbyggeri.

Et mere integreret boligmarked kan give borgerne flere valgmuligheder og gøre regionen mere attraktiv for tilflyttere, hvilket har betydning for regionens evne til at konkurrere med andre byområder om attraktiv arbejdskraft. Men den væsentligste bevæggrund for en bedre integration af boligmarkedene er at dette skal støtte en integration af arbejdsmarkedet i de to lande, som er af væsentlig betydning for regionens økonomiske konkurrenceevne. Dertil kommer den fordel der kan opnås i byggesektoren ved et større samlet bolig- og byggemarked i regionen.

Når man ser på de forhold der har betydning for hvordan boligmarkedet i regionen vil udvikle sig kan man pege på at der findes *drivkræfter* for en gensidig integration i regionen på samme måder som der findes i ethvert storbyområde. Disse drivkræfter vil især være til stede hvis det lykkes at integrere regionens erhvervs- og arbejdsmarked.

Der kan imidlertid også peges på forhold som skaber, hvad man kan kalde, "ensidig integration". En sådan vil finde sted, hvis der er forhold som gør det væsentligt mere attraktivt at bosætte sig på den ene side af Sundet fremfor den anden. Hvis forhold som indkomster, beskatning, sociale ydelser, ejendomspriser og huslejer, samt boligtildelning hver for sig eller tilsammen skaber økonomiske forhold som gør det meget mere attraktivt at bosætte sig i Sverige fremfor i Danmark vil vi få en ensidig integration, hvor danskere bosætter sig i Sverige, men svenskerne ikke vil flytte til Danmark. Hvis ikke disse forskelle udlignes (fx ved ejendomsprisstigninger) vil man få en permanent drivkraft for flytning til Sverige, men en barriere for flytning til Danmark. Dette kan medføre en uheldig udvikling for begge sider.

Der findes derudover forskellige barrierer for et mere integreret boligmarked. Nogle af disse barrierer hidrører fra grundlæggende adfærdsmønstre hos befolkningen og kan ikke fjernes - i hvert fald ikke på kortere sigt. Andre kan kun fjernes ved dybtgående ændringer i de to landes boligpolitik og boligmarked. Nogle barrierer ligger udenfor boligsektoren - fx i skatteforhold og på arbejdsmarkedet. Endelig er der nogle mere konkrete barrierer i selve boligsektoren som kan ændres.

Grundlæggende barrierer for integration af boligmarkedet

Ved et integreret boligmarked vil man principielt kunne forstå et marked hvor alle udbydere af boligydeler kan konkurrere på lige fod og hvor de boligsøgendes valg af bolig kun er påvirket af forholdet mellem boligens økonomiske og fysiske egenskaber og dens beliggenhed i forhold til arbejdspladser, service og natur.

Boligmarkedets og boligefterspørgslens karakter gør imidlertid at en sådan definition af begrebet "integreret boligmarked" kun har teoretisk betydning.

For det første kan der sættes spørgsmålstege ved om man overhovedet kan tale om at et boligmarked er integreret. Det danske boligmarked er fx delt op i en række forskellige ejerformer, som er underlagt forskellige økonomiske vilkår og former for offentlig regulering. Der er i en vis udstrækning en form for substitution mellem ejerformerne, men for mange boligsøgende er der ikke noget frit boligvalg, fordi de møder stærke økonomiske eller administrative barrierer i dele af boligmarkedet. Og for udbydere af boligydeler er der forskellige restriktioner i forskellige dele af markedet. Man har både i Danmark og Sverige, hvad man kan kalde en "segmentering" af boligmarkedet i forskellige ejerformer og boligtyper. Man kunne så vælge ved et integreret boligmarked at forstå, at sammenlignelige segmenter af markedet er integrerede. Men segmenteringen er ikke ens i de to lande, dels fordi der er visse forskelle på danske og svenske ejerformer og dels fordi ejerformernes udbredelse er forskellig.

For det andet påvirkes boligefterspørgslen af andre forhold som hæmmer en integration af boligmarkedet - både nationalt og især på tværs af Sundet. Vi ved nemlig fra utallige studier af boligefterspørgsel og mobilitet (se fx Skifter Andersen og Bonke 1980), at de fleste mennesker er meget bundne til både deres bolig og til det geografiske

område hvor boligen er beliggende, og at de ofte ikke udnytter de boligtilbud som kan findes i andre dele af regionen.

Hushållens bindningar till den invanda miljön diskuteras ofta i termer av förankring, vilken återspeglar hushållens sociala relationer med sin omgivning, t ex umgänge med grannar, släcktingar, barnens skolkamrater, arbetskamrater etc. En flyttning från den invanda miljön är förknippad med uppoftningar och påfrestningar. Det är rimligt att tänka sig att den personliga uppoftningen för att byta miljö blir större ju äldre man blir. En sådan uppfattning överensstämmer med kunskapen om att villigheten att flytta successivt sjunker efter 25 år åldern. Det som talar emot att hushållen flyttar när någon i hushållet byter arbetsplats är att det krävs en ökad resursåtgång, såväl monetär som icke-monetär, för att söka ny bostad, flyttning av personliga tillhörigheter, försakelse av kunskap om och emotionella bindningar till den invanda miljön. Vid en flyttning till en annan ort gäller att även återskapa en social miljö för familjen. Barnen möter en ny daghem- eller skolmiljö, där de skall etablera nytt kamratskap. Bristen på ett lokalt socialt nätverk kompenseras kanske under den första tiden på den nya orten genom tillfälligt tillresta släcktingar och vänner. Hushållen måste göra en uppoftning i att inhämta information och omvandla den till kunskap om den nya miljön, såväl vid arbetsplatsen, skolan som i bostadsområdet och den omgivande bygden i övrigt. Ju fler personer i hushållet, desto större blir hushållets sammanlagda uppoftningar, dvs. att stora hushåll är mindre benägna att flytta än mindre hushåll.

Konsekvensen af disse bindinger er at de fleste husstande sjældent flytter fordi der skal store ændringer til i den enkelte families boligbehov før en flytning finder sted. Resultatet af dette er blandt andet at arbejdsskift over større geografiske afstande ofte fører til pendling over lang afstand i stedet for til skift af bopæl. En anden konsekvens er at når en flytning udløses sker den oftest indenfor det samme lokale område. Blandt flytningerne i Hovedstadsregionen i 1996-97 skete således de 45 pct. indenfor samme kommune og 55 pct. indenfor samme del af regionen. Når man ser på personer over 40 år er procenten endda noget højere.

Denne "stedbundethed" har endnu større betydning i forhold til det mulige valg at bosætte sig på den anden side af Sundet i et andet land med en anden kultur og andre normer og regler.

Alene som en følge af disse forhold - segmenteringen på boligmarkedet, forskellene mellem det danske og det svenska boligmarkedet og husstandenes lave mobilitet og stedbundethed - vil det være svært at skabe et integreret boligmarked i Øresundsregionen - især på kort sigt.

Kulturelle barrierer

Det finns åtskilliga studier kring kulturella barriärer mellan länder och regioner. Peter Gould har visat hur uppfattningen om Québec respektive Ontario skiljer sig åt på olika sidor om gränsen. Till del är detta en språkfråga, men språket blottlägger också andra kulturella skillnader mellan provinserna. Många forskare har studerat gränsen

mellan USA och Canada och de barriäreffekter, inte minst inom transportområdet, denna gräns utgör. För nordiska förhållanden har Thomas Lundén i sin doktorsavhandling visat hur interaktionen i ett gränsområde mellan Sverige och Norge utvecklats över tiden och hur de nationella systemen påverkat det dagliga livet i den studerade gränsbygden. Den tidigare "osynliga" nationsgränsen har blivit alltmer påtaglig och kontakterna har alltmer kommit att gå i riktning mot ländernas regionala centra och huvudstäder. Liknande utvecklingstendenser kan påvisas för Tornedalen, där de nationella systemen blivit tydligare sedan andra världskriget - och interaktionen över gränsen minskat. Vad så gäller Öresundsregionen har Gunnar Törnvist med medarbetare vid Kulturgeografiska institutionen i Lund, i flera studier visat hur kunskapsnivån om respektive land avtar vid Öresund. Frågan är därvid hur diskussionen om "internationalisering", minskade barriärer och ökat samförstånd mellan länderna verkligen har någon reell innebörd för människor?

I studier kring s k mentala kartor, dvs. den inre bild människor har av ett visst område, finns en hypotes att den bild människor har av området ifråga också ger förutsättningar för flyttning till området (Cadwallader 1993). Det är sålunda inte bara de fysiska och ekonomiska och sociala förutsättningarna vilka finns i området, utan också föreställningarna förknippade med området, vilka är flyttningsgenerande.

Barrierer og drivkræfter som følge af forskelle i indkomster og beskatning, samt pendlingsudgifter

Nogle af de forhold som virker for eller imod en integration af boligmarkederne på de to sider af Sundet ligger udenfor boligmarkedet. Vi har i foregående afsnit peget på betydningen af arbejdsmarkedets integration og de barrierer der her skal overvindes. Her ser vi nærmere på i hvilken udstrækning transportudgifter og forskelle i indkomst, regler for indkomstbeskatning og fradrag for transportudgifter virker som barrierer for en fri bosætning i regionen.

I kapitel 3 er beskrevet de generelle forskelle i de to landes indkomstbeskatning og i behandlingen af grænsependlere. I det følgende belyses de økonomiske vilkår for at bo og arbejde på de to sider af Sundet ved at tage udgangspunkt i to lønmodtagertyper - en ingeniør og en ufaglært mandlig arbejder. Der er følgende valgsituationer hvor konsekvenserne af en flytning blyses:

1. Bor i Danmark og arbejder i Danmark
2. Bor i Danmark og får arbejde i Sverige
3. Bor i Sverige og arbejder i Sverige
4. Bor i Sverige og får arbejde i Danmark.

	Bo i D, arbejde i D	Bo i D, arbejde i S	Bo i S, arbejde i D	Bo i S, arbejde i S
Ufaglært				
Bruttoindkomst *)	225.000	209.824	225.000	209.824
Arbejdsg. Bidr. +Skat	89.516	91.556	89.516	114.529
Indkomst efter skat	135.485	118.268	135.485	95.295
Pendlingsudgifter efter skat	0	15.000	3.633	0
Disponibel indk.	135.485	103.268	131.851	95.295
Forbrugsmulighed**)	135.485	112.248	131.851	103.581
Ingeniør				
Bruttoindkomst *)	379.760	411.929	379.760	411.929
Arbejdsg. Bidr. +Skat	179.699	179.737	179.699	204.419
Indkomst efter skat	200.061	232.193	200.061	207.510
Alternativ 1: bilpendling				
Pendlingsudgifter	0	37.760	25.313	0
Disponibel indk.	200.061	194.433	174.747	207.510
Forbrugsmulighed**)	200.061	211.340	174.747	225.554
Alternativ 2: togpendling				
Pendlingsudgifter	0	15.000	3.633	0
Disponibel indk.	200.061	217.193	196.427	207.510
Forbrugsmulighed**)	200.061	236.079	196.427	225.554

*) Inkl. arbejdsgiverbidrag

**) Omregnet til dansk niveau ved hjælp af købekraftsindeks 1:0,92 (Arbejderbevægelsens Erhvervsråd 1998).

Anm.: pendlingsudgifterne er beregnet ud fra at den ufaglærte pendler tager med tog fra Københavns Hovedbanegård til Malmö, mens ingenieren rejser i bil fra centrum til centrum. Det forudsættes at togkort koster 1.200 DKK pr. måned og bilkort 4.500 DKK. Dertil kommer benzinudgifter for 2*45 km pr. dag. Det antages at broafgiften kan trækkes fra i skat i begge lande.

I beregningerne tages udgangspunkt i de typiske samlede lønudgifter hos arbejdsgiveren for de to lønmodtagertyper i de to lande - dvs. inklusiv arbejdsgiverafgift og generelt pensionsbidrag i Sverige og arbejdsmarkedsbidrag og ATP i Danmark.

Indkomsten efter skat beregnes. Derfra trækkes pendlingsudgifterne efter skattefradrag (se kapitel 3) for de personer som ikke bor og arbejder i samme land.

Den ufaglærte lønmodtager antages at tage med toget mellem Malmö og København (samlet udgift 15.000 DKK/år). For ingenieren er regnet med to alternativer med hhv. tog og bil. For bilalternativet er regnet med en samlet broafgift på 54.000 DKK/år, samt benzinudgifter på 12.000 DKK/år.

Det antages at broafgiften kan trækkes fra i den skattepligtige indkomst i både Sverige og Danmark. Når man arbejder og betaler skat i Danmark kan der desuden opnås fradrag afhængig af pendlingsafstanden efter forskellige regler (se kapitel 3). Dette kan man derimod ikke når man arbejder i Sverige.

Den disponible indkomst beregnes som indkomst efter skat minus pendlingsudgifter efter skat. Denne disponible indkomst omregnes til forbrugsmuligheder ved hjælp af et købekraftindeks (baseret på Arbejderbevægelsens erhvervsråd 1998) som viser at købekraften af den samme valutaenhed er ca. 8 pct. lavere i Danmark end i Sverige.

Ved sammenligningen er taget udgangspunkt i den samlede bruttoløn inklusive de svenske arbejdsgiverafgifter til det offentlige, der kan sammenlignes med det danske arbejdsmarkedsbidrag. Det ses at bruttolønnen både før og efter skat for den lavtuddannede ufaglærte arbejder er højest når man bor og arbejder i Danmark fremfor i Sverige. Tager man hensyn til købekraftsfor-skellene i de to lande er forskellene lidt mindre, men det giver stadig væsentligt større forbrugsmuligheder på kort sigt at bo og arbejde i Danmark frem-for Sverige.

For den højtuddannede ingenør er bruttoindkomsten (arbejdsgiverens køn-omkostning) højst i Sverige, men indkomsten efter skat er næsten den samme. Tager man hensyn til købekraften af indkomsten er forbrugsmulighe-derne dog ca. 12 pct. større ved at bo og arbejde i Sverige.

Hvis man vælger at bosætte sig på den andens side af Sundet påvirkes den danske beskatning af indkomsten ikke, mens den svenske reduceres. Desuden påvirkes både skat og forbrugsmuligheder af pendlingsudgifterne, der især er høje hvis transporten er i egen bil. I regneeksemplerne er det antaget at normale fradragsregler for pendling gælder i de to lande og at det derud-over er muligt at fradrage broafgiften. Dette vil give et betydeligt fradrag især i Danmark. Pendlingsudgiften efter skat ved arbejde i Danmark bliver således ca. 25.000 for bilpendlingen og 3.600 for togpendling. Ved arbejde i Sverige bliver det hhv. 38.000 og 15.000.

Det ses af tabellen at den ufaglærte arbejder vil opnå de største forbrugs-muligheder ved at bo og arbejde i Danmark, og den dårligste ved at bo og arbejde i Sverige.

Den højtuddannede vil derimod få mest ud af at bo og arbejde i Sverige og mindst ved at bo i Sverige og arbejde i Danmark uanset om han pendler i bil eller med tog. I sidste tilfælde er der dog næsten ikke forskel på om man bor i Danmark eller Sverige.

Nedenfor vises de økonomiske konsekvenser ved at ændre bolig og arbejds-situation. Vi ser på ændringerne for en dansker som kan vælge enten at få arbejde i Sverige, flytte til Sverige eller gøre begge dele, og en svensker som kan gøre det samme fra Sverige til Danmark.

Ændringer i indkomster og forbrugsmuligheder ved forskellige ændringer i bolig og arbejdssituation over Øresund 1999 (1000 DKK).

	Bor og arbejder i Danmark			Bor og arbejder i Sverige		
	Skifter arbejde	Flytter	Begge dele	Skifter arbejde	Flytter	Begge dele
Ufaglært Lønmodtager						
Bruttoindkomst *)	-15	0	-15	15	0	15
Arbejdsg. Bidr. + Skat	2	0	25	-25	-23	-25
Indkomst efter skat	-17	0	-40	40	23	40
Pendlingsudg.	15	4	0	4	15	0
Disponibel indk.	-32	-4	-40	37	8	40
Forbrugsmulighed**))	-23	-4	-32	28	9	32
Ingeniør						
Bruttoindkomst *)	32	0	32	-32	0	-32
Arbejdsg. Bidr. + Skat	0	0	25	-25	-25	-25
Indkomst efter skat	32	0	7	-7	25	-7
Alternativ 1: bilpendling						
Pendlingsudgifter	38	25	0	25	38	0
Disponibel indk.	-6	-25	7	-33	-13	-7
Forbrugsmulighed**))	11	-25	25	-51	-14	-25
Alternativ 2: togpenning						
Pendlingsudgifter	15	4	0	4	15	0
Disponibel indk.	17	-4	7	-11	10	-7
Forbrugsmulighed**))	36	-4	25	-29	11	-25

Som forventet udfra den første tabel, ses det at den danske ufaglærte vil miste 40.000 DKK i disponibel indkomst ved at skifte både arbejde og bopæl, svarende til forbrugsmuligheder for 32.000 DKK. Dette skyldes ikke kun at indkomsten i Sverige er lavere men at beskatningen - inklusiv arbejdsgiverafgift - også er højere.

Han vil kun miste forbrugsmuligheder for 4.000 kr. ved at flytte bopæl, hvilket udelukkende skyldes pendlingsudgifterne. Endelig vil han miste 23.000 ved at skifte arbejde alene som følge af høje pendlingsudgifter og mindre indkomst. Derimod vil skatten ikke stige i dette tilfælde.

Omvendt vil den svenske arbejder kunne øge forbrugsmulighederne med 32.000 kr. ved skift af både arbejde og bopæl, og 28.000 ved at skifte job alene. Han vil desuden kunne vinde 13.000 kr. ved blot at flytte fordi skattebesparelsen er mindre end pendlingsudgiften.

Der er således ingen drivkræfter for lavtuddannede danskere til at søge job og bolig i Sverige. Der er gode incitamenter for svenskere til at søge job i Danmark, og i en vis udstrækning også at flytte bopæl. Dette afhænger imidlertid af, som det fremgår senere, af boligudgiftsniveauet i de to lande.

For den højtuddannede dansker vil der derimod være et økonomisk incitament til at flytte både bopæl og arbejde til Sverige - primært som en følge at den højere købekraft af indkomsten. Der kan imidlertid også være en gevinst ved at skift job alene - især hvis man kan nøjes med at tage toget frem og tilbage til arbejde. Dette skyldes igen at Sverige har en lavere beskatning for pendlerne.

De høje pendlingsudgifter betyder - trods de store fradrag de giver - at flytning uden arbejdsskift giver et tab.

For de højtuddannede svensker er der kun et incitament til bolig-skift alene på grund af skattereglerne - og kun hvis man er togpend-ler. Arbejdsskift giver et stort tab uanset om man flytter boligen med eller ej, men især arbejdskift kombineret med bilpendling er dyrt.

På længere sigt er det sandsynligt at de viste økonomiske forskelle vil blive udlignet. For det første vil både Danmark og Sverige efter al sandsynlighed blive medlem af ØMU'en på et eller andet tidspunkt. Dette vil medføre at købekraftsforskellene mellem Danmark og Sve-rige må forsvinde. For det andet vil lønforskelle mellem de to dele af regionen blive mindsket hvis der opstår et integreret arbejdsmarked. Tilbage vil kun være de forskelle der skyldes forskelle i beskatningen, hvor analysen i kapitel 3 peger i retning af ens skattetryk for de højt lønnede, men en større beskatning af lavtlønnet arbejdskraft i Sveri-ge.

Barrierer og drivkræfter som følge af forskelle i ejendomspriser, finansiering, subsidier og prisregulering

Husstandenes valg mellem boliger af samme kvalitet på de to sider af Sundet er påvirket af de økonomiske vilkår for at bo i disse boliger. Disse vilkår er på den ene side betinget af priserne på fast ejendom i de to dele af regionen, på den anden side af de virkninger de to lan-des systemer for finansiering, subsidiering og regulering af forskelli-ge dele af boligmarkedet har for boligudgifter på kort og lang sigt.

Forskelle i boligfinansiering, boligsubsidiering og beskat-nинг

Boligfinansiering

Boligfinansierungssystemerne i Danmark og Sverige ligner, set i in-ternational sammenhæng, hinanden, men der er også forskelle som kan betyde barrierer for et samlet boligmarked. I nedenstående ske-ma er hovedtrækkene ved boligfinansieringen i de to lande skitseret.

Boligfinansiering i Danmark og Sverige.

	Danmark	Sverige
Långiver	Realkreditinstitutter	Bostadsinstitut
Lånegrænser	Max 80 pct. af vær-di	Ingen fast, men ofte afhængig af statslig kreditgaranti
Kreditvurdering	Personlig	Personlig
Låneform	Fast forrentede lån	Lån med variabel rente

Begge lande har særlige finansieringsinstitutter for fast ejendom som er enten selvstændige eller ejes af banker og forsikringsselskaber og i begge lande finansieres disse institutters udlån ved salg af obligatio-ner. (I DK: Realkreditinstitutter i S: Bostadsinstitut). I Sverige benyt-tes desuden såkaldte "reverslån" og "certifikatprogram" til finansie-ringen. For institutterne i både Danmark og Sverige er det principielt

muligt at give lån og sælge obligationer i udlandet, dvs. også på den anden side af Sundet.

Der er sket den samme udvikling i de to lande, hvor der i en periode har været tab og problemer med sikkerhed for lån for institutterne. I begge lande har dette ført til at pant i fast ejendom ikke mere er tilstrækkeligt for långivning, men må suppleres med en kreditvurdering af låntageren. Det kan her være et problem, hvis de vurderingskriterier der anvendes er forskellige for det enkelte lands egne statsborgere og for tilflyttere fra den anden side af Sundet. Der kan være behov for at sikre sig ensartede kreditvurderingskriterier.

I Danmark er der faste regler for hvor stor en del af finansieringen der kan ske med lån fra realkreditinstitutterne (80 pct. af den vurderede værdi både ved nybyggeri og ved salg). I Sverige er det op til det enkelte institut hvor meget det vil udlåne. Ofte er institutternes vilighed til lån sammenkoblet med mulighederne for at få statslig kreditgaranti til de øverste lån.

Der kan kun gives kreditgaranti til lån der opfylder reglerne for rentestøtte (se nedenfor under afsnit om boligsubsider). De nuværende regler er:

- Der kan højest gives støtte til det såkaldte "bidragsunderlag" som ikke kan overstige 965.000 kr.
- Bidragsunderlaget beregnes som 13.000 SEK pr. m² for de første 60 m² (nettoareal) og 35 SEK pr. m² for de efterfølgende
- Fra år 2000 beregnes bidragsunderlaget ved at gange boligarealet med beløbet 11.000 kr. pr. m² op til 35 m², og med et mindre beløb ved større areal (beløbet nedsættes med 35 kr./m²* (antal m² - 35)).

Ved ombygninger kan man i Danmark give lån til udgifterne sålænge den samlede belåning ligger indenfor 80 pct. af ejendomsværdien (normalt ca. 90 pct. af markedspris).

I Sverige gives normalt lån op til et bidragsunderlaget på 90 pct. af omkostningerne for den del af omkostningerne som overstiger 100.000 SEK. Der findes en øvre grænse som normalt ikke må være højere en 80 pct. af underlaget for et tilsvarende nyt hus.

I begge lande finansieres den sidste del af finansieringen med banklån. Også her kan det være et problem, hvis der anlægges andre kreditvurderinger og gives andre lånebetingelser til udlændinge.

Lånebetingelserne for realkreditlån er desuden forskellige i de to lande. I Danmark finansieres ejerboliger normalt med fast forrentede nominallån, normalt med en løbetid på 30 år. Der er i de seneste år markedsført lån med variabel rente, men disse dækker kun en mindre del af låntagningen. I Sverige ydes til alle boliger lån med variabel rente. Denne justeres normalt hver femte år, men der findes også lån hvor renten ændres efter 3 måneder eller efter 1-3 år. Tidligere var løbetiden på lånene op til 40 år, men den er faldet i de seneste år. De svenske institutter har desuden i nogle tilfælde en højere rente for de

yderste lån, eller for lån i bestemte geografiske områder med større risiko for tab.

For støttet boligbyggeri har der indtil nu været særlige finansieringsvilkår i Danmark, hvor nye andelsboliger og almennyttigt byggeri blev finansieret med indekslån. Fra 1999 er lånene ændret til nominallån med løbende rentetilpasning, men reglerne er ikke fastlagt endnu i detailler. De gamle regler vil gælde i en overgangsperiode for de byggerier der har fået statstilsagn om støtte.

Sammenligningen peger på at de svenske låneregler er noget mere uigen nemskuelige og bureaukratiske end de danske. Her kan være en barriere for danskernes byggeri eller køb af fast ejendom, finansieret i Sverige. Forskellene i låneform kan også være en barriere i den udstrækning danskerne ikke er vant til variabel rente og svenskerne til fast. Danskere som følger sædvanlig adfærd med at sætte sig dyrt i en ejerbolig, i forventning om senere aflastning, kan komme i klemme i det svenske system. Omvendt kan svenskerne være for forsigtige ved køb af danske boliger med dansk finansiering.

Det vil derfor være væsentligt om der bliver mulighed for at krydsfinansiere - det vil sige at danskere kan finansiere køb i Sverige med danske lån og omvendt. Her virker det som om der er de største barrierer for svensk finansiering i Danmark, hvor systemet med kreditgarantier kan være svært at anvende, og det i givet fald vil blive til en højere rente end i Sverige.

Forskellen i låneformen i de to lande kan give anledning til at prisudviklingen på de to sider af Sundet ikke følges ad. I en situation med lav rente vil efterspørgslen i Danmark blive større end i Sverige på grund af fastrentesystemet, og dermed vil priserne stige relativt mere. Ved høj rente vil efterspørgslen og priserne falde mest i Danmark, som herved vil få større konjunkturudsving på boligmarkedet end Sverige.

Ved nybyggeri af eget hus kan muligheden for statslig lånegaranti i Sverige først undersøges når huset er opført, hvilket giver en risiko. I Danmark er der modsvarende en risiko for at renteniveauet ændrer sig i perioden fra før huskøbet til lånene hjemtages - en ændring der har større konsekvenser i et system med fast forrentede lån.

Boligbeskatning

I nedenstående skema er vist hovedtrækkene i boligbeskatningen i Danmark og Sverige.

Hovedtræk af boligbeskatning i Danmark og Sverige

	Danmark	Sverige
Skatteværdi af fradrag for renteudgifter	41% i 1999 32,4% i 2001	30% op til renteudgifter på 100.000 SEK derover kun 21%
Lejeværdibeskattning	2% op til 2.2 mio. DKK, derover 6%. Afskaffes i 2000	Ingen
Ejendoms-skatter *)	Grundskyld: 1,3-3,6% af grundværdi. Fra 2000 ny ejendomsskat på 1%	1,5% for ejerboliger/bostadsrätt 1,3% for udlejningsboliger Ingen skat for nybyggeri år 1-5, lavere år 6-10
Kapitalge-vinst-beskattning	Kun private udlejnings-ejendomme	15% af værdiforøgelse
Transaktions-beskattning	Stempelafgift 0,6% af købesum Lån ved nybyg./køb: 2%	Stempelafgift 1,5% for privatpersoner, 3% for andre

*) Fra år 2000 vil den samlede ejendomsbeskatning i DK være ca. 1,9 pct. mod 1,2 pct. i Sverige.

I både Danmark og Sverige kan renter på gæld i boligen i et eller andet omfang fradrages ved indkomstbeskatningen.

I Danmark skelnes i beskatningen mellem kapitalindkomst og personlig indkomst, som beskattes forskelligt.

Udgifter til renter på prioritetsgæld kan fradrages i kapitalindkomsten. I løbet af de sidste 10 år er der sket en væsentlig nedsættelse af skatteprocenten for negativ kapitalindkomst - og dermed for det fradrag i indkomsten man får af renteudgifter. I 1998 var procenten 46 pct. som i løbet af 3 år vil blive reduceret til i gennemsnit 32,4 pct. i år 2001.

Fradrag for renteudgifter reduceres ved en lejeværdibeskattning og øges ved det såkaldte "standardfradrag" (for vedligeholdelse). Lejeværdibeskattningen afhænger af ejendommens værdi. For boliger op til 2.150.000 kr. ejendomsværdi beregnes lejeværdien som 2 pct. af værdien. For pensionister er det kun 1 pct. For alle boliger med større værdi beregnes lejeværdien for den del af ejendomsværdien, som ligger over grænsen, med 6 pct.

I forbindelse med et politisk forlig i foråret 1998 - den såkaldte "pinsepakke" - er besluttet at lejeværdibeskattningen i løbet af 3 år skal erstattes af en kommunal ejendomsskat på 1 pct. af ejendomsværdien for alle boliger der handles fremover.

Standardfradraget er på 3.000 kr. som kan fradrages i kapitalindkomsten. Dette fradrag gælder ikke for ejerlejligheder. I løbet af de næste tre år vil fradraget blive afskaffet.

I Sverige beskattes kapitalindkomst generelt med 30 pct. Skatteværdien af rentefradraget er således allerede nu lavere end i Danmark. Der er dog en begrænsning i rentefradraget idet kun nettokapitaludgifter på op til 100.000 SEK kan fradrages med 30 pct. Den del af et

eventuelt underskud som er over 100.000 giver kun en skattenedsættelse på 21 pct. I Sverige er der til gengæld ikke nogen lejeværdibeskattning. Alt i alt må de svenske regler dog give den største skatteletelse. Nedenfor vil vi se nærmere på nettoboligudgifterne i de to lande.

Sverige har en ejendomsskat på boliger, mens Danmark kun har grundskatter.

Der findes i Danmark både en amtslig og en kommunal grundskyld, som fastsættes af den enkelte kommune. I 1999 er den højeste kommunale grundskyld på 24 promille af grundværdien, den laveste var 6 promille. I gennemsnit var den kommunale grundskyld 13,25 i Københavns Amt, 13,95 i Frederiksborg Amt og 9,98 i Roskilde Amt. Københavns og Frederiksberg kommuner er også amter. De har en samlet grundskyldspromille på hhv. 36 og 27. Grundskylden til amterne i øvrigt er 10 promille. Ejendomsskatter kan ikke fradrages i den skattepligtige indkomst.

I Sverige er der ikke ejendomsskat for nybyggede boliger i de første fem år, og de betaler kun halv skat i de næste fem. Beskatningen er 1,5 pct. for ejerboliger (inkl. bostadsrätt) og 1,3 pct. for udlejningsboliger. Ejendomsverdiens (taxeringsvärdet) udgør normalt kun 75 pct. af markedsprisen.

Antager man at grundværdien udgør 30 pct. af ejendommens pris vil beskatningen i Danmark udgøre ca. 0,9 pct. af markedsprisen pr. år, mens den svenske beskatning ligger på ca. 1,2 pct. for ejerboliger. Når den nye kommunale ejendomsskat på 1 pct. er slået igennem vil ejendomsbeskatningen være noget højere i Danmark end i Sverige (1,9 mod 1,2).

Der er en beskatning af kapitalgevinster for ejerboliger og andelsboliger i Sverige (reavinstskatten), mens dette ikke findes i Danmark.

Den svenske beskatning er på 30 pct., som tages af halvdelen af kapitalgevinsten både for ejerboliger og bostadsrätt, dvs. en beskatning på 15 pct. i alt. Gevinsten beregnes som salgspris minus summen af købspris, forbedringer og salgsudgifter. Betalingen af skatten forfalder ikke hvis man køber en ny ejerbolig i Sverige, men kun hvis man flytter til en lejebolig, dør eller forlader Sverige. Skatten kan således betyde en ekstra omkostning hvis man vil flytte til Danmark og også et muligt tab som danskere, der midlertidigt flytter til Sverige, må regne med.

For private udlejningsejendomme har der i Danmark været en ejendomsavancebeskatning siden juli 1993. Principielt beskattes avancen ved et ejendomssalg som skattepligtig indkomst for den pågældende ejer. Avancen beregnes som salgsprisen, efter fradrag af salgsomkostninger minus anskaffelsessummen tillagt 10.000 kr. pr. år siden anskaffelsen (eller siden 1993).

Beskattningen afhænger af hvor lang tid man har haft ejendommen. Har man haft den mindre end 3 år er der fuld beskatning, denne nedtrappes gradvist til 70 pct. hvis man har ejet den mellem 4 og 9 år.

Både i Danmark og Sverige er der transaktionsomkostninger forbundet med køb og salg af ejerboliger. I Danmark er der en stempelafgift

på 0,6 pct. af købesummen og desuden en afgift af tinglysning af nye lån, ved nybygeri og ejerskifte på 2 pct. af lånets pålydende. I Sverige er stempelafgiften 1,5 pct. for bostadsrätter og privatpersoner - 3 pct. for andre. Tinglysning af nye lån er på 2 pct. af pålydende.

Antager man at der ved et huskøb tinglyses lån på 80 pct. af købsprisen vil den samlede afgift i Danmark blive på 2,2 pct. og i Sverige på 3,1 pct.

De ovennævnte fradragsregler gælder for personer der bor og arbejder - eller har indkomst - i hver af de to lande. For grænsegængere, og andre med indkomst i et andet land, er reglerne mere komplikerede. Dette gælder især for de der bor i ejerbolig.

Som nævnt i et tidligere afsnit betales indkomstskatten i praksis i det land hvor man arbejder og det afgørende er her hvordan ejendomsbeskatningen virker i forhold hertil og om man kan fradrage udgifter til boligen.

I den situation, hvor man bor i Sverige og arbejder i Danmark kan man - hvis man vælger fuld beskatning - fradrage renteudgifter i den danske indkomstbeskatning efter de gældende regler i Danmark.. Normal ejendomsskat og "reavinstskatt" skal imidlertid betales i Sverige.

Bor man i Danmark og arbejder i Sverige er beskatningen modsat. Renter for ejerboligen i Danmark kan fradrages efter reglerne i den svenske indkomstbeskatning, men grundskatterne skal betales i Danmark.

Sammenfattende viser denne sammenligning af boligbeskatningen, at den på mange måder er ens i de to lande. Den væsentligste forskel er kapitalgevinstbeskatningen i Sverige, som kan få betydning for danskere som kun vil bo midlertidigt i Sverige, samt for svenskere som vil flytte til Danmark.

Der er ikke væsentlige forskelle på hvor meget boligbeskatningen belaster - ejendomsbeskatningen bliver lidt højere i Danmark med de nye regler og skattefradraget lidt større.

Endelig beholdes retten til fradrag for renteudgifter ved flytning og pendling over Sundet.

Boligsubsidiering

Både i Danmark og Sverige er der en direkte subsidiering af nybyggede boliger i dele af boligmarkedet. I Danmark subsidieres almene boliger (inklusiv ungdoms- ældre- og handicapboliger) og nye andelsboliger, i Sverige subsidieres almennytige boliger, private udlejningsboliger og bostadsrätt. Tidligere var der også direkte tilskud til ejerboliger.

I Sverige gives subsidierne kun som tilskud til nedbringelse af renteudgifter. Der kan højest gives støtte til lån op til det såkaldte "bidragsunderlag", hvis størrelse er beskrevet ovenfor under reglerne for finansiering.

I Danmark er der kommet helt nye støtteregler pr. 1.1.99. Subsidierne består dels af et kapitalindskud til almene boliger fra kommunerne på

14 pct. - den såkaldte grundkapital. Derudover er der statslig støtte til nedbringelse af renteudgifter på lån både for almene boliger og for andelsboliger. Statens støtte består af forskellen mellem renten på lånene og en fastsat ydelse for beboerbetaling, som opkræves via huslejen. Beboerbetalingen øges med årene efter et indeks, hvilket betyder en aftrapning af rentestøtten.

For almene boliger er beboerbetalingen fastsat til 3,6 pct. af anskaffelsudgiften det første år. For almene ældreboliger og andre lette kollektivboliger udgør beboerbetalingen 4 pct. af anskaffelsessummen. For private andelsboliger med støtte bliver beboerbetalingen 4,48 pct. af anskaffelsessummen, men betalingen stopper når låneydelserne er fuldt ud betalt efter maksimalt 30 år for denne boligtype.

For at styrke den almene sektors selvfinansiering er det vedtaget, at den del af beboerbetalingen som medgår til kapitaludgifter fortsat skal betales ud over 35 år, altså efter udløb af de bagvedliggende lån, men dog uden den indtil da indbyggede stigningstakt. Disse ekstra midler fra beboerbetalingen deles i tre dele. Den ene tredjedel går til en ny nybyggerifond som oprettes under Landsbyggefonden. Den anden tredjedel går til landsdispositionsfonden i Landsbyggefonden, som især anvendes til at støtte bygningsrenovering og vanskeligt stillede afdelinger. Den sidste tredjedel går til de lokale afdelingers dispositionsfonde.

Individuel boligstøtte

Både Danmark og Sverige har individuelle boligtilskud som afhænger af indkomst, boligbehov, boligstørrelse og boligudgifter. I Danmark gives tilskuddet kun til lejere, bortset fra at pensionister i ejerboliger kan få en vis støtte. I Sverige gives støtten til alle ejerformer.

I Danmark omfatter de individuelle boligtilskud i hovedsagen to former som er hhv. boligydelsen til pensionister og boligsikringen til alle andre lejere. Begge disse tilskudsformer erændret væsentligt i efteråret 1998 med virkning fra 1999 med henblik på at reducere væksten i de stadigt stigende statslige og kommunale udgifter hertil.

Tilskudsordningerne bygger på at lejerne kan få tilskud til en andel af huslejen. Beregningen af tilskuddet afhænger af boligens størrelse og husleje, af husstandens indkomst, samt af antallet af personer og antallet af børn. Der er forskellige regler for pensionister (boligydelse) og for andre (boligsikring).

Den husleje som indgår i beregningen er de rene drifts- og kapitaludgifter, dvs. eksklusiv varmeudgifter mv. Der kan max fås støtte til 65 m^2 bolig (bruttoetage) til enlige med tillæg af 20 m^2 for hver ekstra person. Er boligen større beregnes huslejen pr. m^2 og ganges op med det max tilladte antal m^2 .

Ved beregning af boligydelse for pensionister beregnes et såkaldt "Grænsebeløb" for støtten som (i 1999) 10,1 pct. af indkomsten for de første 115.000 kr. og 36,6 pct. for den resterende indkomst. Grænsebeløbet kan min være 4.080. Parametrene ændres gradvist til i 2003 at være 10,1 pct. op til 100.000 kr. og 28,2 pct. derover, med minimum 1.020. Boligydelsen beregnes dernæst i 1999 som 87 pct. af (husleje + 1000 - grænsebeløb). Dog skal beboernes egenbetaling (husleje minus

boligstøtte) være enten 10.000 kr. eller 11 pct. af indkomsten. Reglerne ændres gradvist til 78 pct. af (husleje + 2.500 - grænsebeløb) i 2003.

For boligsikringen til ikke-pensionister beregnes tilsvarende et grænsebeløb som 9 pct. af indkomsten op til indkomstgrænsen 108.000 plus 25 pct. af indkomsten over, minimum 6.480 kr. Indkomstgrænsen øges med 25.000 for hvert barn mere end et. Parametrene ændres gradvist til 2 pct. op til 100.000 plus 28,6 pct. over, minimum 1.620 i år 2003. Boligsikringen beregnes så som 60 pct. af huslejen minus 18 pct. af (indkomst - grænsebeløb) med mindste egenbetaling 16.000 kr.

Også i Sverige er særlige regler for hhv. børnefamilier, pensionister og unge.

Barnfamiljer kan få ett behovsprövat bostadsbidrag. Storleken på bostadsbidragen beror på familjens inkomst, boendekostnad och antal hemmavarande barn. Barn räknas med i bidragshushållet till och med den månad då det fyller 18 år eller då studiehjälpen eller det förlängda barnbidraget upphör. Från och med 1997 infördes även en begränsning av den bidragsgrundande bostadsytan.

Den bidragsgrundande inkomsten är hushållens inkomster av tjänst, näringsverksamhet och kapital. Även förmögenhet kan ingå i den bidragsgrundande inkomsten. Det bidragsbelopp som räknas fram med hänsyn till antal barn och boendekostnad reduceras med 20 procent av den del av hushållens inkomst som överstiger en viss gräns (1999 är den 117.000 kronor).

Aktuellt regelverk för bostadsbidrag til barnfamiljer.

Familjer med Lägsta bi- drags- grundande bo- stadskostnad	Bidrag med 75% upp till bostads- kostnaden	Bidrag med 50% upp till bostads- kostnaden	Bidrag per barn	Bidrags- grundande bostadsyta
1 barn	2000 kronor	3000 kronor	5300 kronor	600 kronor
2 barn	2000	3300	5900	900
3 eller fler barn	2000	3600	6600	1200

Bostadsbidragen beräknas således som andelar av bostadskostnaderna i två olika intervall. I systemet finns också en begränsning i hur stor bostadsyta som är bidragsgrundande. Om bostaden är större än den i tabellen redovisade bostadsytan, reduceras bostadskostnaden proportionellt. För hushåll med 4 barn är den bidragsgrundande ytan 140 kvadratmeter och för hushåll med 5 barn eller fler är ytbegränsningen 160 kvadratmeter.

Bostadstillägg för pensionärer (BTP) är ett statligt system och ersatte 1995 de kommunala bostadstilläggen. Inte bara pensionärer, utan även yngre sjuk- och förtidspensionerade är berättigade till bostadsbidrag enligt detta regelverk.

Bostadstillägget utgår med samma belopp i hela landet. Sålunda ersätts boendekostnaderna mellan 100 och 4.000 kronor med 85 procent.

Bidraget är inkomstprövat och trappas av om årsinkomsten inklusive förmögenhet överstiger ett specificerat tak. Pensionärer med låga inkomster kan dessutom få ett särskilt bostadstillägg.

Den som bor i särskild boendeform kan också få BTP även om boendet inte är fullvärdigt. Hyrestaket är 2.000 kronor för den som bor i tvåbäddsrum och det dubbla för samboende makar. Boende i rum med fler än två bäddar får inte BTP.

Ungdomar mellan 18 och 29 år utan kan få ett ungdomsbostadsbidrag med 75 procent av bostadskostnaden i intervallet 1.800 till 2.600 kronor och med 50 procent av bostadskostnaden i intervallet 2.600 och 3.600 kronor. Bidraget är inkomstprövat och minskas med en tredjedel av den inkomst som överstiger 41.000 kronor per år för ensamstående och 58.000 kronor per år för makar/sammanboende.

Forskelle i ejendomspriser og huslejer

Udover forskelle i finansiering, beskatning og subsidiering har forskelle i prisniveaueret for både nybyggede og eksisterende boligejendomme - i hvert fald på kort sigt - en væsentlig betydning for forskelle mellem bosætning i København og Malmø.

Det er imidlertid ikke nemt at få sammenlignelig statistik for pris- og huslejeniveaueret på de to sider - specielt er statistikken mangelfuld på Malmøsiden. I det følgende er statistik fra Hovedstadsregionen sammenlignet med skønnede tal fra Malmøområdet.

Typiske priser på ejerboliger og huslejer i udlejningsboliger i Hovedstadsregionen og i Malmøregionen (DKK/brutto m² 1998).

Delområde	Pris pr. m ² ejerboliger i enfamiliehuse		Pris/m ² på ejerlejligheder		Pris/m ² på bostadsrätt		Husleje pr. m ² for udlejningsboliger	
	Hovedst.reg.	Malmøreg.	Hovedst.reg.	Malmøreg.	Hovedst.	Malmøreg.	reg.	
Center	9.400	6.600	9.200	4.703	482	471		
Rige forstæder	11.100	6.100	10.200		489			
Fattige forstæder	9.600	5.100	7.900		476			
Ydre region	8.500	4.400	8.600		482			

Kilder: bilag 2 , 3 og 8.

Priserne i Malmøområdet ser ud til generelt at være noget lavere end i Hovedstadsregionen - specielt i de nærmeste omegnskommuner til Malmø, hvor priserne ligger på 55 pct. af priserne i de tilsvarende områder på den danske side. I yderkommunerne er priserne 48 pct. lavere, mens prisniveaueret i Malmø kommune ligger 30 pct. under Københavns og Frederiksberg kommuner.

Priserne på ejerlejligheder i Hovedstadsområdet er lavest i de "fattige forstæder", hvor priserne er under 8.000 DKK/m² og højest i de "rige forstæder" med ca. 10.000 DKK/m². Til sammenligning ligger prisen på bostadsrätt i Malmø kommune på ca. 4.700 DKK/brutto m².

Det gennemsnitlige huslejeniveau i Hovedstadsregionen er på ca. 480 DKK/m²/år. I Malmø ligger huslejen på ca. 471 DKK/m².

Som vist i bilag 4 er der imidlertid temmelig stor variation i huslejen i Danmark, hvor de nyere boliger har et langt højere lejeniveau. En sammenligning af huslejerne gennemført i forprojektet (Institut for fremtidsforskning 1998) tyder også på at det gennemsnitlige huslejeniveau kun er en smule lavere i Malmø end i Hovedstadsregionen, men at boliger opført før 1960 er dyrere i Malmø, mens de nyeste boliger er noget dyrere i København.

De samlede privatøkonomiske virkninger af boligskift over Sundet

De samlede privatøkonomiske virkninger af boligskift over Sundet er ikke ens for forskellige husstande. Vi må derfor lave en række regneksempler hvor vi ser på hvilke ændringer der sker i forskellige husstandes økonomi hvis de vælger at gøre dette.

For at kunne gennemføre sammenligningerne må vi vælge nogle husstande hvis indkomster kan identificeres på begge sider af Sundet. Her er problemet at indkomstbegreberne er helt forskellige. For at løse dette problem er personerne valgt udfra deres faglige profil.

Desuden vælges nogle boliger, der parvist er af ens størrelse, standard og beliggenhed på hver sin side af Sundet. Nedenfor er vist de valgte eksempelhusstande og boliger, og deres indkomster og boligpriser.

Husstande og boliger valgt i regneeksempler til belysning af privatøkonomi ved pendlig/flytning.

Husstandstype	Primærindkomst I Danmark 1999 *)	Boligtype i Danmark	Boligstør- relse i m ²	Pris/husleje/år 1999
- DKK -				- DKK -
Enlig studerende	80.000	Priv. Udlejning	40	21.101
Enlig på socialhjælp	85.656	Ny almennyttig	50	33.350
Enlig alderspensionist	100.000	Priv. Udlejning	60	28.833
Enlig ufaglært arbejder	225.000	Ny almennyttig	70	46.690
Enlig ingeniør	376.000	Ejerlejlighed i Kbh.	80	800.000
Par. Pensionister	200.000	Ejerlejlighed i forstad	70	665.000
Par, ufaglært + kontorass.	450.000	Ejerbolig, forstad syd	120	1.150.000
Par, begge ingeniører	752.000	Ejerbolig, forst. Nord	150	1.680.000
Husstandstype	Primærindkomst I Sverige 1999 *)	Boligtype i Sverige	Boligstør- relse i m ²	Pris/husleje/år 1999
- SEK -				- SEK -
Enlig studerende	96.000	Priv. Udlejning	34	26.867
Enlig på socialhjælp	96.000	Ny almennyttig	43	30.321
Enlig alderspensionist	120.000	Priv. Udlejning	51	40.300
Enlig ufaglært arbejder	252.800	Ny almennyttig	60	56.028
Enlig ingeniør	496.300	Bostadsrätt i centrum	68	640.600
Par, pensionister	240.000	Bostadsrätt i forstad	60	370.400
Par, ufaglært + kontorass.	505.600	Ejerbolig, forstad øst	102	742.968
Par, begge ingeniører	992.600	Ejerbolig, forst. Nord	128	1.114.750

*) Inklusiv arbejdsmarkedsbidrag/arbejdsgiverafgift.

Anm.: Danske boligarealer er brutomål, svenske er netto (ca. 85 pct. af brutto). Boligerne er således parvis lige store. De svenske forudsætninger fremgår af bilag 8.

Huslejerne i de danske private udlejningsboliger er beregnet som gennemsnitslejen pr. m² i Hovedstadsregionen * antal m² Huslejen i nye almennyttige boliger er fra BL's huslejestatistik. Endelig er ejerboligpriserne kontantpriser fra Realkreditrådets kommuneopdelte prisstatistik, hvor der for enfamiliehusene er beregnet en gns pris pr. m² for hhv. den nordlige (rige) del af forstæderne og den (fattige) sydlige (se bilag 4).

For de beskæftigede kan der være følgende situationer:

1. Bo og arbejde i Danmark
2. Bo i Danmark og arbejde i Sverige med beskatning her
3. Bo Sverige og arbejde i Danmark med beskatning her
4. Bo og arbejde i Sverige.

Pensionisterne får altid deres pension fra deres eget land og beskattes også her af denne. For pensionisterne kan der være følgende situationer:

1. Danske pensionister der bor i Danmark
2. Danske pensionister, der bor i Sverige
3. Svenske pensionister der bor i Danmark
4. Svenske pensionister der bor i Sverige.

Socialhjælpsmodtagere får offentlig støtte i det land hvor de bor og betaler også skat af denne her. Der er følgende muligheder:

1. Socialhjælpsmodtagere der bor i Danmark

2. Socialhjælpsmodtagere der bor i Sverige.

Endelig er der studerende, der får studiestøtte i deres eget land og beskattes her af denne uanset hvor de bor og studerer. Der er her følgende muligheder:

1. Danske studerende som bor i Danmark
2. Danske studerende som bor i Sverige
3. Svenske studerende som bor i Danmark
4. Svenske studerende som bor i Sverige.

Der er yderligere den variationsmulighed at de studerende kan bo og studere i samme land eller pendle. Dette har dog kun betydning for pendlingsudgifter (efter skat).

Det er disse alternative situationer der skal undersøges. Vi ser først På de husstande som bor i ejerboliger. I beregningerne indgår Følgende beløb:

- *Bruttoindkomst*: husstandens samlede lønindkomster - i Sverige inklusiv arbejdsgiverafgift
- *Nettoindkomst efter skat (før bolig- og transportfradrag)*: indkomsten efter betalte arbejdsgiverafgifter og skat beregnet uden eventuelle fradrag for renteudgifter og pendling. Der er ikke regnet med andre fradrag
- *Bruttoboligudgift*: kapitaludgifter og ejendomsskatter eller husleje. Det antages at 80 pct. af boligens pris i Danmark er belånt med lån på 6 pct.s rente og 25 års løbetid. Banklån på 15 pct. Med rente 8,25 og løbetid 15 år. Ejendomsværdien i Danmark er 90 pct. af prisen. Ny ejendomsskat på 1% er indført. Svenske forudsætninger fremgår af bilag 8
- *Skattereduktion for renteudgifter*: I Danmark beregnet efter reglerne i 2001, dvs. 32% uden lejeværdi og standardfradrag
- *Pendlingsudgift efter skat*: Det antages at et månedskort til tog mellem København og Malmø koster 1.200 DKK og at månedskort til bil er på DKK, hvortil kommer benzinudgifter for kørsel de 45 km frem og tilbage. Det antages at der både i Danmark og Sverige er normale transportfradrag plus fradrag i indkomstskatten for broafgiften. Parrene pendler begge to og deler bil i det ene tilfælde (ingeniørerne). Den ufaglærte arbejder og hans kone tager med tog
- *Disponibel indkomst efter bolig mv.*: Beløb til rådighed til øvrigt forbrug efter betalt skat, boligudgifter og pendlingsudgifter
- *Forbrugsmuligheder*: Den disponible indkomst omregnet til danske forbrugsmuligheder på grundlag af en ny undersøgelse (Arbejderbevægelsens erhversråd 1998). Ifølge denne er købekraften i Danmark af et givent beløb i gennemsnit 92 pct. af det tilsvarende beløb i Sverige.

I bilag 9 er vist beregningerne for de forskellige husstandstyper for de fire valgmuligheder: bo og arbejde i Danmark, bo i Danmark og ar-

bejde i Sverige, bo og arbejde i Sverige, og bo i Sverige og arbejde i Danmark.

I de følgende tabeller er disse beregninger brugt til at se på hvad de økonomiske konsekvenser vil være for danskere at få arbejde i Sverige, flytte til Sverige eller gøre begge dele. Tilsvarende ses på de samme ændringer for svenskere.

*Privatøkonomiske virkninger af flytning/arbejdsskift over Sundet for enlig ingenør
1999(1000 DKK).*

Enlig ingenør i ejerlejlighed/bostadsrätt	Bor og arbejder i Danmark			Bor og arbejder i Sverige		
	Skifter arbejde	Flytter	Begge dele	Skifter arbejde	Flytter	Begge dele
Bruttoindkomst	32	0	32	-32	0	-32
Nettoindkomst efter skat	32	0	7	-7	25	-7
Bruttoboligudgift	0	-23	-23	0	23	23
Skattereduktion for renteudgifter	-1	-4	-4	1	3	4
Pendlingsudgift efter skat med bil*)	38	25	0	25	38	0
Disponibel indkomst efter bolig mv.	-7	-5	27	-32	-33	-27
Forbrugsmuligheder	-7	5	40	-35	-47	-40
Pendlingsudgift efter skat med tog	15	4	0	4	15	0
Disponibel indkomst efter bolig mv.	16	16	27	-10	-10	-27
Forbrugsmuligheder	16	29	40	-11	-24	-40

*) Ved kørsel i bil med fradrag for broafgift.

For en *enlig dansk ingenør* er der en klar økonomisk fordel ved at flytte til Sverige og søge arbejde der. Det skyldes primært at boligudgifterne er lavere når man flytter fra en ejerlejlighed i København til en tilsvarende bostadsrätt i Malmö, som vil betyde en nettobesparelse på 23.000 DKK/år. Men også at nettoindkomsten er lidt højere i Sverige. Endelig er købekraften af indkomsten større i Sverige, hvilket bidrager med noget der svarer til 14.000 DKK oven i. Hvis ingenieren desuden påtænker at købe bil i Sverige kan der yderligere hentes en fordel der.

Der vil også være en økonomisk fordel for ham ved at flytte bopæl til Sverige og fortsat arbejde i København, men fordelen afhænger meget af pendlingsudgifterne og af om han vælger at pendle i bil eller med tog og af om man - som forudsat i beregningerne - kan trække broafgiften fra i skat. Hvis man ikke kan trække broafgiften fra vil den økonomiske fordel forsvinde. Hvis fradraget er der fås også en mindre disponibel indkomst, men på kun af købekraftsfordelen giver det alligevel et lille overskud. Tager man med tog bliver der et mere markant overskud, som skyldes de lavere pendlingsudgifter og transportfradragene i Danmark.

Hvis den danske ingenør får arbejde i Sverige, men bliver boende, vil han nyde fordele af den lavere skat i Sverige for udenlandske arbejdstagere. Dette vil give et overskud på 32.000 DKK. Ved bilpendling vil overskuddet imidlertid blive spist af pendlingsudgifterne og hvis der ikke er fradrag for broafgiften vil der være et stort underskud. Kun pendling med tog vil give et overskud - på 16.000 DKK.

For den *enlige svenske ingenør* vil der kun være tab ved at skifte arbejde eller bolig over Sundet. Det største tab fås ved at flytte til København uden at skifte arbejde - det mindste ved at blive boende og skifte arbejde, hvor kun pendlingsudgifterne er årsag til tab.

Privatøkonomiske virkninger af flytning/arbejdsskift over Sundet for Ingenør par i enfamiliehus i 1999(1000 DKK).

	Bor og arbejder i Danmark		Bor og arbejder i Sverige			
	Skifter arbejde	Flytter	Begge dele	Skifter arbejde	Flytter	Begge dele
Bruttoindkomst	72	0	72	-72	0	-72
Nettoindkomst efter skat	54	0	-17	17	71	17
Bruttoboligudgift	0	-91	-91	0	91	91
Skattereduktion for renteudgifter	-2	-12	-13	1	11	13
Pendlingsudgift efter skat med bil	38	14	0	14	38	0
Disponibel indkomst efter bolig mv.	-6	65	60	5	-66	-60
Forbrugsmuligheder	-6	93	88	5	-95	-88
Pendlingsudgift efter skat med tog	15	7	0	7	15	0
Disponibel indkomst efter bolig mv.	37	72	60	12	-23	-60
Forbrugsmuligheder	37	101	88	13	-51	-88

*) Ved kørsel i bil hvor begge personer følges.

For et dansk *par bestående af to ingenører*, som bor i eget enfamiliehus, vil der på grund af personbeskatningen være et indkomsttab på 17.000 DKK ved at skifte arbejdsplads. Dette opvejes rigeligt hvis bopælen også flyttes på grund af lavere ejerboligpriser og boligudgifter, som giver en besparelse på netto 78.000 DKK. Dertil kommer forbedrede forbrugsmuligheder svarende til 28.000 DKK – i alt en gevinst på næsten 90.000 DKK.

Den største fordel fås imidlertid ved at fortsætte med at arbejde i Danmark og flytte til Sverige - forudsat at broafgiften kan trækkes fra. Bilpendling er relativt billigere her fordi det antages at de to personer følges ad og deler udgiften (dog kun med ét fradrag for broafgift). Fordelen er lidt større ved togpendling.

Endelig er der også en - noget mindre, men stadig stor - gevinst for det danske par ved at blive boende i Danmark og arbejde i Sverige, hvis de pendler med tog. Det skyldes igen primært den lavere indkomstbeskatning for pendlere i Sverige. Ved pendling med bil (og fradrag for broafgift) er økonomien neutral.

Et tilsvarende *svensk ingenørpar* vil have en lille fordel ved at skifte arbejdsplads til Danmark - især ved togpendling. Der vil være et stort tab ved alene at skifte bolig. Også kombineret bolig- og arbejdsskift vil betyde en følelig nedgang i deres forbrugsmuligheder.

En *enlig ufaglært dansk arbejder* vil, som tidligere vist, gå ned i løn ved at søge arbejde i Sverige og vil derfor få væsentlige mindre forbrugsmuligheder ved både at blive flytte og skifte arbejdsplads, selv om hans boligudgifter vil falde lidt.

Hvis han kun skifter arbejde til Sverige vil indkomstabet blive mindre på grund af andre skatteregler. Men pendlingsudgiften og indkomsttabet vil alligevel gøre det til en underskudsforretning.

Det vil derimod være en fordel for ham at beholde sit arbejde i Danmark og pendle fra Malmø til København på grund af lavere boligudgifter ved at bosætte sig i Sverige og større købekraft af sin indkomst. Herved vil han kunne tjene i alt 16.000 DKK fordelt på 8.000 i bedre købekraft og 12.000 i lavere boligudgift minus 4.000 i pendlingsudgift.

Enlig ufaglært i lejebolig (1000 DKK 1999)

	Bor og arbejder i Danmark			Bor og arbejder i Sverige		
	Skifter arbejde	Flytter	Begge dele	Skifter arbejde	Flytter	Begge dele
Bruttoindkomst	-15	0	-15	15	0	15
Disponibel indkomst	-17	0	-40	40	23	40
Husleje	0	-12	-12	0	12	12
Boligstøtte	0	0	0	0	0	0
Pendlingsudgift efter skat*)	15	4	0	4	15	0
Disponibel indkomst efter bolig mv.	-32	8	-29	37	-4	29
Forbrugsmuligheder	-32	16	-23	40	-9	23

*) Ved transport med tog.

For den svenske *ufaglærte arbejder* vil der tilsvarende være en stor fordel ved at blive boende og søge arbejde i København, og en vis forbedring ved både at flytte og skifte arbejde. Der vil derimod være et tab ved at flytte til København og arbejde i Sverige.

Ufaglært + kontorassistent i enfamiliehus (1000 DKK 1999).

	Bor og arbejder i Danmark			Bor og arbejder i Sverige		
	Skifter arbejde	Flytter	Begge dele	Skifter arbejde	Flytter	Begge dele
Bruttoindkomst	-30	0	-30	30	0	30
Nettoindkomst efter skat*)	-35	0	-43	43	7	43
Bruttboligudgift	0	-62	-62	0	62	62
Skattereduktion for renteudgifter	-1	-8	-9	1	8	9
Pendlingsudgift efter skat	30	7	0	7	30	0
Disponibel indkomst efter bolig mv.	-61	46	10	36	-71	-10
Forbrugsmuligheder	-61	65	26	39	-87	-26

*) Ved transport med tog.

For et dansk par, bestående af en *ufaglærte arbejder* og en *kontorassistent* der bor i eget enfamiliehus i de "billige" forstæder af København, vil der på grund af væsentligt lavere boligudgifter (netto 54.000 DKK) og pengenes større købekraft være en stor fordel ved at flytte til Sverige. Det gælder især hvis de begge beholder deres job i København. Hvis de både flytter og skifter job fås også en fordel, som dog kun er halvt så stor som hvis de bliver boende.

Det vil give et rimeligt stort tab for dem at tage arbejde i Sverige og blive boende i Danmark, både på grund af pendlingsudgifter og indkomsttab.

Det *tilsvarende svenske par* vinder også ved at søge arbejde i København og blive boende - på grund af højere indkomst. De taber mest

ved at flytte uden arbejdsskift. De vil desuden også forringe økonomien ved at skifte både bolig og job.

Enlig pensionist i udlejningsbolig som flytter over Sundet (1000 DKK 1999).

	Dansker	Svensker
Indkomst efter skat	0	15
Husleje	5	-5
Boligstøtte	-13	13
Indkomst efter bolig og skat	-18	32
Forbrugsmuligheder	-14	28

En *enlig dansk pensionist*, som bor til leje, beholder sin pension ved at flytte til Sverige og bliver uændret beskattet af denne i Danmark. Han kan opnå en lavere husleje, men samtidig er de svenske boligstøtteregler mindre fordelagtige, således at der alt i alt bliver et tab på 18.000 DKK. Tabet reduceres lidt ved den større købekraft i Sverige.

For en svensk pensionist er der derimod en ikke ubetydelig gevinst ved at flytte over Sundet. Det skyldes dels en lempeligere beskatning i Sverige, dels boligstøttereglerne.

Pensionistpar i ejerlejlighed/bostadsrät som flytter over Sundet (1000 DKK 1999).

Nationalitet	Danskere	Svenskere
Indkomst efter skat	0	42
Bruttoboligudgift	-21	21
Skattereduktion for renteudgifter	-5	4
Disponibel indkomst efter bolig mv.	16	6
Forbrugsmuligheder	25	-1

Det vil kunne betale sig for et *dansk pensionistpar* i ejerlejlighed at flytte over til en bostadsrätt i Malmøområdet på grund af de lavere boligudgifter og den større købekraft af pensionen. Derimod vil de svenske pensionister lide tab ved en flytning.

Enlig studerende i udlejningsbolig som flytter over Sundet men beholder uddannelsesstedet (1000 DKK 1999).

	Dansk	Svensk
Indkomst efter skat	0	-1
Husleje	-3	3
Boligstøtte	-2	2
Indkomst efter bolig og skat	1	-2
Pendlingsudgift efter skat*)	4	15
Disponibel indkomst efter bolig mv.	-3	-17
Forbrugsmuligheder	0	-19

*) Ved transport med tog.

Der vil ikke være nogen fordel for *danske studerende* ved at flytte over Sundet, med mindre de også skifter studiested. Dette skyldes pendlingsudgifterne som opvejer. Huslejen i den valgte boligtype er en smule mindre i Sverige, men samtidig kan den studerende få boligstøtte i Danmark, således at boligudgifterne næsten er neutrale. Det

er desuden muligt for de studerende at reducere boligudgiften i Danmark ved at flytte til en bolig med dårlig standard.

For svenske studerende vil der blive et relativt stort tab ved at bo i Danmark - primært fordi der ikke er fradrag for pendlingsudgifterne.

Enlig på socialhjælp i udlejningsbolig som flytter over Sundet.

Bopæl	Danmark	Sverige
Bruttoindkomst	-6	6
Disponibel indkomst	-21	21
Husleje	0	0
Boligstøtte*)	23	-23
Indkomst efter bolig og skat	2	-2
Forbrugsmuligheder	6	-6

*) Det forudsættes at den svenske socialhjælpsmodtager får huslejen betalt ved ekstra socialbidrag.

Hvis en *dansker, som lever af socialhjælp*, flytter til Sverige vil det betyde at han også skal modtage socialhjælp i Sverige og beskattes her. I Danmark får han boligstøtte efter normale regler, mens man i Sverige giver ekstra socialbidrag til betaling af huslejen. Der er ikke den store økonomiske forskel ved at flytte til Malmö.

Tilsvarende vil en *svensk modtager af socialbidrag* heller ikke have nogen økonomisk fordel ved at flytte til København.

Sammenfatning af analyserne

I tabellerne nedenfor har vi sammenfattet analyserne af de økonomiske incitamenter for flytning/arbejdsskift over Sundet. Vi viser først den beregnede disponible indkomst for husstandstyperne i de fire arbejde situationer.

Beregnehed forbrugsmuligheder efter skat og boligudgifter i 1999 (1000 DKK).

Arbejds-/indtægtssted	Danmark		Sverige	
	Bopæl	Danmark	Danmark	Sverige
Enlig ingenør		127	144	156
Par, begge ingeniører		264	301	364
Enlig ufaglært arbejder		89	57	105
Par, ufaglært + kontorass.		172	111	237
Enlig alderspensionist		64	78	51
Par. Pensionister		89	91	114
Enlig studerende		38	12	38
Enlig på socialhjælp		38		44

Dernæst vises den procentvise forøgelse i den disponibele indkomst som opnås ved at flytte eller skifte arbejde.

Relativ ændring i disponibel indkomst ved arbejdsskift og flytning over Sundet) for udvalgte husstande.*

Husstandstype	Boligtype	Bor og arbejder i Danmark			Bor og arbejder i Sverige		
		Skifter arbejde	Flytter dele	Begge dele	Skifter arbejde	Flytter dele	Begge dele
Enlig ingenør	Ejerlejl./bost.r. i centrum	8%	14%	20%	-5%	-12%	-19%
Par ingenører	Ejerbolig, "rige" forst	9%	25%	21%	3%	-13%	-22%
Enlig ufaglært	Ny almennyttig	-24%	12%	-17%	42%	-9%	24%
Par, ufagl. + kont.	Ejerbolig, "fattige" forst.	-22%	24%	10%	17%	-38%	-11%
Enlig pensionist	Priv. Udlejning		-18%			39%	
Par. Pensionister	Ejerlejigh./bost.r. i forst.		17%			-1%	
Enlig studerende	Priv. Udlejning		0%			-37%	
Enlig socialhjælp	Ny almennyttig		10%			-15%	

*) *Ændring i forbrugsmuligheder som procentdel af disponibel indkomst efter skat, men før bolig- og transportfradrag.*
Anm.: Det forudsættes at al pendling sker med tog.

Oversigter viser at de største incitamenter hos de beskæftigede til flytning over Sundet findes hos danske par, som bor i eget enfamiliehus. For de højuddannede kan dette ske samtidig med arbejdsskift, mens incitamentet til dette ikke det er helt så stort for de lavtuddannede. Også enlige højuddannede i ejerboliger kan få fordele af flytning - især samtidigt med arbejdsskift.

For svenske lønmodtagere er der ikke nogen fordele ved flytning – det gælder især de der bor i ejerbolig. Lavtuddannede i udlejningsboliger kan dog forbedre deres økonomi en hel del ved samtidig flytning og arbejdsskift.

I en del tilfælde kan det betale sig for de beskæftigede at søge arbejde på den anden side af Sundet uden at flytte bopæl. Det gælder især for lavtuddannede svenskere som herved nyder godt af både højere indkomst og lavere beskatning. Der vil også være en lille fordel for danske højuddannede. Derimod vil det give et stort tab for lavtuddannede dansk arbejdskraft at tage job i Sverige og blive boende i Danmark.

Blandt husstande udenfor arbejdsmarkedet har især svenske pensionister i udlejningsboliger et stort incitament til at flytte til Danmark. Omvendt er det danske pensionister i ejerbolig som kan få relativt store fordele af at flytte til en bostadsrätt i Malmø.

Svenske studerende taber en tredjedel af indkomsten ved at flytte til Danmark, mens flytning til Sverige for en dansk studerende ikke påvirker økonomien.

Barrierer som en følge af regulering af boligmarkedet

I både Danmark og Sverige er der en regulering af især den almennyttige sektor, men også af private udlejningsboliger og andelsboliger/bostadsrätt. Denne regulering har betydning for pris- og huslejefastsættelsen og for adgangen til boligerne.

Huslejefastsættelsen

Reglerne for fastlæggelse af boligudgifter i de *danske almennyttige* boliger er i principippet at de er omkostningsbestemte og bestemt udfra udgifterne i hver

enkelt almene boligafdeling. Dette indebærer at de historisk bestemte omkostninger til kapitaludgifter er afgørende for huslejens størrelse selv om de ældre boliger er pålagt indbetalinger til en fælles fond. Da ældre afdelinger normalt har en væsentligt lavere beløning betyder det at huslejerne er lavere i de ældre boliger. Som det fremgår af bilag 4 er der således relativt store forskelle mellem huslejerne i nye og gamle boliger, uanset standard. I boliger opført 1940-60 er huslejen således ca. 30 pct. mindre end i de nyeste boliger.

Hovedparten af de *danske private udlejningsboliger* (ca. 84 pct.) ligger i kommuner hvor der er huslejeregulering – i Hovedstadsregionen er det næsten alle boligerne. Hovedprincipippet i reguleringen er den såkaldte ”omkostningsbestemte husleje”. Huslejen fastsættes udfra et budget for de forventede udgifter på ejendommen til administration og drift, herunder skatter og afgifter. Dertil lægges et bidrag til henlæggelser til vedligeholdelse efter givne regler, som varierer lidt mellem ejendommene. Der kan desuden tillægges et såkaldt kapitalafkast til ejeren. Dette udgør 7 pct. af ejendomsvurderingen fra 1973, svarende til mindre end 2 pct. af ejendommenes aktuelle ejendomsværdi. Endelig kan huslejen sættes op hvis der gennemføres forbedringer med et beløb svarende til normale kapitaludgifter på lån til finansiering af forbedringen.

Lejefastsættelsen i hovedparten af de private udlejningsboliger er således ikke markedsbestemt. I Lejelovskommisionens betænkning fra 1997 er beregnet at huslejen ville stige med ca. 40 pct. hvis reguleringen blev afviklet, svarende til at det gennemsnitlige lejeniveau ligger på ca. 70 pct. af markedslejen. Det er især boliger opført før 1960 som har en relativ lav husleje (under 70 pct.), mens boliger fra 60’erne ligger på 80 pct. af markedslejen og de nyere boliger ikke ligger under denne. Næsten 70 pct. af boligerne er opført før 1960.

Der er desuden ikke nogen entydig sammenhæng mellem pris og kvalitet i boligerne. Boligens beliggenhed afspejles ikke i huslejen. De laveste huslejer i forhold til kvaliteten findes i boliger fra 1930-60, som fra starten har haft moderne standard og hvor der ikke er foretaget større forbedringer. Der kan derimod være relativt høje huslejer i tidlige dårlige boliger, som er forbedret til moderne standard.

Danske andelsboliger erhverves ved at man køber et andelsbevis svarende til en bestemt bolig. Prisen på andelene er underlagt regulering og fastsættes som boligens andel af ejendommens ”friværdi”, dvs. forskellen mellem aktiver og passiver i ejendommen. Blandt aktiverne er ejendomsværdien den væsentligste post. Denne kan fastsættes udfra den skattemæssige ejendomsværdi eller udfra opførelsesomkostninger. Hvis den enkelte bolig er forbedret kan udgifter hertil lægges til andelsværdien. Værdien af forbedringerne nedskrives med 10 pct. om året.

Prisen på andelsboliger er, som det fremgår, ikke markedsbestemt, og i en årrække har priserne for de ældre andelsboliger været under et markedsniveau og efterspørgslen har været højere end udbudet.

Andelsværdien afhænger imidlertid af ejendomsværdien, der igen er fastsat af skattemyndighederne udfra markedspriser for private udlejningsejendomme. I de senere år har der været relativt store prisstigninger på disse ejendomme, som tidligere har ligget på et meget lavt niveau. Dette har indirekte medført en stigning i andelsværdierne, der i nogle ejendomme er kommet op på et markedsniveau, således at der ikke er økonomiske fordele fremfor fx ejerlejligheder. Dette har betydet at en del andelsboliger nu udbydes mere frit på markedet.

De nybyggede andelsboliger er generelt noget dyrere at bo i og i perioder har de haft svært ved at konkurrere med ejerboligerne. Reglerne for støtte til disse boliger betyder at det er relativt små boliger som mest efterspørges af unge familier eller ældre.

Huslejen i *svenske almennyttige boliger* er ikke - på samme måde som i Danmark - omkostningsbestemt for den enkelte bebyggelse. Det enkelte boligselskab skal balancere indtægter og udgifter, men kan udligne huslejebetalingen fra de forskellige boligområder. Normalt forsøger man at fastsætte huslejen således at den svarer til brugsværdien af boligen. Dette skulle sikre at der ikke er huslejeforskelle mellem boliger af forskellig alder.

Huslejen for *svenske private udlejningsboliger* er også reguleret. Hyressättningen sker i enlighet med bruksvärdesystemet efter förhandlingar med hyresgästföreningen. Bruksvärdesystemet infördes successivt under perioden 1969-78, och kom att ersätta 1942 års hyresreglering. Vad som eftersträvades vid införandet var att få en marknadsliknande hyressättning, men vissa restriktioner förelåg. De medel som har använts för att klara de bostadspolitiska målsättningarna, har varit a) att låta hyran bestämmas av bostadens bruksvärde, b) att låta de allmännyttiga bostadsföretagen bli prisledande, och c) att låta hyrorna bli fastställda i förhandlingar mellan fastighetsägarna och hyresgästerna.

Inom ramen för bruksvärdesystemet finns möjligheter att variera hyrorna mellan bostäder genom deras olika sammansättning av egenskaper. Standardskillnader mellan olika bostäder får klart avspeglas sig i olika hyror. Däremot får inte en bostads kostnader eller ålder i sig beaktas. Dvs om bostadens ålder och kostnader har resulterat i kvalitetsskillnader så ska dessa avspeglas i en standardbedömning av bostaden. Bostäder av samma standard men producerade vid olika tidpunkter ska däremot inte ha olika hyror. Vem som bor i bostaden eller om denne har någon speciell smak får inte heller beaktas i hyressättningen.

For de *svenske bostadsrädder* findes ikke nogen regulering af prisen, der er markedsbestemt.

Regulering af adgangen til boligerne

For de *danske almennyttige* boliger er der ved lovgivning fastsat regler for at hver enkelt almen boligafdelinger skal føre ventelister for boligansøgere. Der findes to ventelister. Til den almindelige venteliste skal en ansøger mod et mindre gebyr en gang om året gentage sin ansøgning til en bolig. Den anden er en såkaldt oprykningsventeliste for beboere, som allerede har en lejlighed i boligafdelingen, men som ønsker en anden bolig i afdelingen. En sådan ansøger har i almindelighed fortrinsret i forhold til ansøgere, som ikke bor i boligafdelingen.

Boligafdelingerne og deres boligorganisationer kan selv afgrænse antallet af afdelinger og organisationer som er fælles om ventelister. I nogle byområder er der aftaler om fælles ventelister og fælles udlejningsservice til de fleste almene boliger. I København har nogle store boligorganisationer lavet et fælles udlejningsbureau på Hovedbanegården i København, hvor alle og enhver kan lade sig skrive på venteliste til en bolig hvor som helst eller til en bolig i en bestemt boligafdeling.

De almene boliger kan i mange kommuner imidlertid ikke udlejes til hvem som helst. Mange kommuner har vedtaget regler for godkendelse af lejemål.

Kommunerne kan vedtage regler for prioriteringen af udlejningen af ledige almene boliger til kommunens borgere efter sociale kriterier. Ligeledes kan en kommunen bl.a. håndhæve regler om at en ansøgers indkomst mindst skal udgøre det dobbelte af huslejen. På denne måde kan kommunerne undgå tilflytning af boligsøgende, som ikke selv kan tjene penge nok, fx indvandrere og flygtninge, folk udenfor arbejdsmarkedet, folk i en vanskelig social situation mv. Omvendt har kommunerne mulighed for at anvise boliger til deres egne borgere i almene boligafdelinger, som ikke selv er i stand til at finde en passende bolig.

De kommunale boliganvisningsregler er baseret på at kommunerne kan opnå ret til udenom ventelisterne at anvise til en aftalt andel af ledige boliger - typisk ¼-del - mod at hæfte for boligudgiften og fraflytningsudgifter for de anviste lejere. Hermed opnår kommunen mulighed for at afhjælpe bolignød som følge af sociale begivenheder eller som følge af fordeling af flygtninge mellem kommunerne. Ikke alle kommuner har vedtaget sådanne anvisningsaftaler, men de fleste i Hovedstadsregionen har gjort det, bl.a. på grund af boligefterspørgslen fra flygtninge og indvandrere fra andre kommuner.

Til nogle almene ældreboliger og ungdomsboliger er aftaler om communal visitation baseret på social trang. I disse tilfælde er det i realiteten kommunerne som bestemmer hvem der kan leje de ledige boliger.

I de *danske private udlejningsboliger* er det ejerne som bestemmer hvem der flytter ind. Dog har de fleste lejere bytteret, som betyder at udlejerne i nogle tilfælde ikke kan modsætte sig indflytning. Der er en mulighed for at kommunerne kan købe sig ret til at anvise private udlejningsboliger, men ordningen er sjældent brugt.

I *danske andelsboliger* er der forskellige regler afhængig af hvilke vedtægter der gælder for andelsforeningerne. I de nyere boliger og også i nogle af de ældre kan andelshaveren selv bestemme hvem han/hun vil sælge til. I de fleste ældre foreninger er det imidlertid foreningen som står for salget - ofte på grundlag af ventelister.

I *svenske almennyttige boliger* kan boligselskaberne selv bestemme indflytningen efter regler fastsat af den enkelte kommune. Hvis der findes kommunal boliganvisning kan et boligselskab være tvunget til at overlade anvisningen af alle boliger til denne. I en del kommuner findes turordninger.

I *svenske private udlejningsboliger* er det udlejerne som bestemmer indflytningen, men ejeren kan overlade det til en communal boliganvisning.

I bostadsrätt kan den enkelte beboer selv frit sælge sin bolig, men den nye beboer skal formelt godkendes af foreningen. I praksis er foreningens muligheder for at modsætte sig en ny beboer meget begrænset.

Regler ved ind- og fraflytning

I Danmark er det normalt, både i almennyttige boliger og private udlejningsboliger, at en lejlighed ved fraflytning skal istandsættes for lejerens regning. I private udlejningsboliger er der dog ofte en såkaldt konto for indvendig vedligeholdelse med midler afsat fra lejeindbetalinger, som først skal tømmes.

Det sker imidlertid ofte at danske lejere præsenteres for en stor regning ved fraflytning, hvilket er en hyppig årsag til retstvister. En af årsagerne er, at en lejer kan komme til at betale for skader som er gjort af tidligere lejere, hvis han ikke ved indflytningen er opmærksom på dem.

I Sverige er systemet anderledes idet der normalt ikke skal betales for istandsættelse ved fraflytning.

Der er også forskellige regler ved indflytning idet man i Danmark normalt betaler et depositum svarende til mindst 3 måneders husleje. Det gør man ikke i Sverige hvor der til gengæld er en længere opsigelsesvarsel for lejerne.

Disse forskelle mellem de to lande kan medvirke til en øget barriere for at svenske vil bosætte sig i Danmark.

Barrierer som følge af forskelle i reguleringen i Danmark og Sverige

Som det fremgår af gennemgangen er der i dele af det danske boligmarked ikke direkte adgang til boligerne for alle boligsøgende. Det kan være fordi boligerne har særlige adgangskriterier som en betingelse for offentlig støtte eller fordi dele af markedet, på grund af prisregulering, er i uligevægt, således at der er overefterspørgsel og mangel på boliger. Dette fremgår også af de interviews som er gennemført med aktører på boligmarkedet (bilag 11 og 12).

Derfor spiller de ejerformer som ikke er regulerede en betydelig rolle, som det fremgår af flytteanalyserne i bilag 6 og 7. Det gælder især ejerlejlighederne der er den mest tilgængelige boligform i etageejendomme, samt i en vis udstrækning andelsboliger som har nået markedsprisniveau. Det fremgår også af bilag 7 at næsten halvdelen af tilflyttende svenske til Hovedstadsregionen flytter til disse to boligformer. Hver sjette flytter desuden til en privat udlejningsbolig med dårlig standard - en del af boligmarkedet som i de senere år er blevet mindre eftertragtet i København.

Disse problemer findes i langt mindre udstrækning på det svenske marked hvor huslejstrukturen er mindre skæv og hvor de økonomiske forskelle mellem de forskellige ejerformer er mindre. Forskellene betyder at muligheden for flytning til Sverige er langt større end flytning til Danmark for de befolkningsgrupper som ikke har råd til at købe ejerboliger. I det omfang flytningerne fremtvinges af udviklingen på arbejdsmarkedet vil det kunne betyde et øget pres på ejerlejlighedsmarkedet i København.

Barrierer for en integration af udbudssiden

Det vil medvirke til en integration af boligmarkedet i regionen hvis udbydere og formidlere af boligydeler på de to sider af Sundet også kan operere på den anden side. Hvis ejendomsmæglere, boligselskaber, private udlejningsselskaber og byggefirmaer kan præsentere deres kunder for alternative boligmuligheder på begge sider vil dette skabe et mere gennemsueligt marked og en mere direkte markedsføring overfor boligsøgende. Vi vil i dette afsnit se nærmere på hvilke barrierer aktørerne på boligmarkedet ser for at udvide deres aktionsradius til den anden del af regionen. En nærmere analyse af specielt barrierer for byggevirksomhederne er analyseret i en anden rapport (SBI og ManCon 1998) og vil ikke blive analyseret nærmere her.

En række institutionelle aktører på det danske og svenske boligmarked er blevet spurgt om deres forventninger til boligmarkedet i Øresundsregionen når Øresundsbroen kommer (se bilag 11 og 12).

Danske aktører

De almene boligorganisationer mener at der er flere generelle barrierer for et integreret boligmarked. I Danmark er der mangel på information om mulighederne på det svenske boligmarked, og interessen blandt boligfolk for følgerne af Øresundsbroen vurderes som ringe.

Med hensyn til specifikke barrierer i den almene boligsektor fremhæves specielt venteliste-systemet. Ventelisterne er typisk meget lange, og boligselskaberne har ingen boliger at tilbyde eventuelle svenske ansøgere. Hvis et dansk og et svensk boligselskab gengivet skal kunne tilbyde boliger vurderes det som en forudsætning, at ventetiden på at få en bolig i et dansk selskab bringes ned til $\frac{1}{2}$ -1 år. Der er eksempler på at danske og svenske boligorganisationer samarbejder, fx. har 3B, KAB, FSB og AKB etableret en boligbutik med anvisning til 75.000 almene boliger i Københavnsområdet, og butikken har fået en henvendelse fra et svensk boligforetagende fra Malmø om udvikling af et regionalt samarbejde.

Ejendomsmæglerne fremhæver, at forestillingerne om et integreret boligmarked i Øresundsregionen er stærkt overdrevne. Med Øresundsbroen vil der være flere der flytter over sundet, men dette antal vil være relativt begrænset.

Det lukkede boligmarked i Hovedstadsområdet opfattes som en væsentlig barriere i forhold til en integration af boligmarkederne. Både i forhold til leje- og andelsboligmarkedet er det svært for en svensker at få adgang til en bolig, medmindre vedkommende søger en nybygget dyr bolig eller køber en ejerbolig.

Der er en vis bekymring at spore blandt *investorer og byggevirksomheder* med hensyn til konsekvenserne af en Øresundsbro for det danske boligmarked. Hvis boligerne på den svenske side er meget billigere, vil det indebære en større risiko at bygge nye boliger i Danmark. Ønsker man yderligere gang i boligbyggeriet på den danske side, opfattes det derfor som vigtigt at man får klarhed over boligudgifter og boligudbud på begge sider af Sundet. En forudsætning for et integreret boligmarked er, at der bliver bygget nye boliger på den danske side, i modsat fald vil integrationen blive envejs mod Sverige.

Generelt forventer investorer og byggevirksomheder dog ikke de store barrierer i forhold til at skabe et integreret boligmarked. En egentlig harmonisering af regler for investorer og byggevirksomhedsaktiviteter i Øresundsregionen er en stor og vanskelig opgave, og det er vigtigere at udvikle et samarbejde og en arbejdsdeling på tværs af Øresund. I det omfang eksempelvis uvidenhed om det svenske system udgør en barriere, er løsningen at vælge svenske samarbejdspartnere. Et integreret boligmarked handler om at der skabes relationer mellem enkeltpersoner, virksomheder og forskellige sociale, kulturelle og politiske institutioner i Øresundsregionen.

En række *communer* er blevet spurgt om de mener at den kommende Øresundsbro vil påvirke boligsituationen i kommunen. *Tårnby og Dragør* kommuner har ingen særlige forventninger i forhold til Øresundsbroen eller udviklingen i regionen efter at broen kommer. Dragør kommune har følt broen som en ulempe idet færgeledningen indstilles, og kommunen satser på udvikling af erhvervsgrunde som kompensation herfor. Man forventer ikke umiddelbart

svenske tilflyttere, eller at borgere fra Dragør vil bosætte sig i Sverige. Tårnby kommune forventer ikke at Øresundsbroen medfører ændringer på boligmarkedet, og man prioriterer erhvervsbyggeri i kommunen. Frederiksberg kommune forventer ingen ændringer på boligmarkedet, kommunen er fuldt udbygget og interessen samler sig umiddelbart omkring området ved Solbjerg station, hvor man har overvejelser om at etablere boliger til uddannelsessøgende.

Hvidovre og Solrød kommuner orienterer sig kun i begrænset omfang mod følgerne af Øresundsbroen, og specielt Solrød kommune understreger ulempen forbundet med den øgede trafikmængde. Hvidovre kommune prioriterer erhvervsudvikling, og kommunen ønsker at tiltrække videnstunge industrier som IT-virksomheder, fødevare- og medicinalindustri. Spørgsmålet om udbygning af boligmarkedet er kun relevant i det omfang det handler om at skaffe boliger til ansatte inden for sådanne industrigrrene. Solrød kommune er ikke orienteret mod Øresundsregionen som sådan, i forbindelse med erhvervsudvikling samarbejder man med Greve, Køge og Vallø kommuner.

På lang sigt vil der opstå en øget integration på boligmarkedet hvis en række forskellige regelsæt og barrierer fjernes, på kort sigt opfatter man i *Høje Tåstrup* kommune at det er en god idé at etablere fælles boliganvisning på tværs af Sundet.

I *Roskilde* har man oplevet hvordan Odense er kommet tættere på efter Storebæltsbroen, og eftersom der forventes en fordobling af trafikken i relation til udviklingen af Øresundsregionen, vurderes det som nærliggende at etablere arbejdspladser i Roskildeområdet. Kommunen opfatter sig som et knudepunkt mellem virksomheder på Sjælland og den videre forbindelse østpå. Derfor vil det være en væsentlig barriere hvis transportudgiften for at rejse mellem de to lande bliver for høj. Eksempelvis skal det være muligt for en studerende at rejse fra Roskilde til Lund på et grå klippekort. Bliver dette muligt, vil de to uddannelsesbyer blive knyttet meget tættere sammen.

Det er *Helsingør* kommunes erfaring, at mangel på information om boligsituationen på den svenske side er en væsentlig grund til, at der ikke er flere danskere der er flyttet til Helsingborg. Hvis der var kendskab til fordelene er vurderingen, at flere danskere ville flytte til Sverige.

Opsamlende kommentarer

Svenskerne opfattes som bedre forberedt på at udnytte mulighederne forbundet med Øresundsbroen. Den svenske region er politisk mere end den danske, boligmarkedet er mere liberalt og derfor mere konkurrencedygtigt, og endelig er der udbredt mangel på kendskab til svenske forhold blandt danske aktører.

Forestillinger om og forventninger til barrierer og muligheder for et integrerer boligmarked er i vid udstrækning afhængige af, hvilke aktører der er tale om og hvordan de opfatter deres egne muligheder og begrænsninger som aktører på boligmarkedet. Generelt forventes der en integration på boligmarkedet men på lang sigt. Danskerne forventes at flytte til Sverige primært på grund af billige og attraktive boliger, mens svenskerne forventes at flytte til Danmark i det omfang de får beskæftigelse.

Svenska aktörer

Bostadsföretagen. Malmö Kommunala Bostadsbolag, MKB, försökte i mitten på 1990-talet att få danskar att flytta till Malmö. Man satte upp ett kontor inne i Köpenhamn dit danskar kunde vända sig för att söka bostad i Malmö. Det var främst de dåvarande skattereglerna som gjorde det lönsamt att flytta över. Ansträngningarna gav dock inte något bra resultat. Ett motsvarande försök från Landskronas sida var inte heller så lyckat. Det är inte många danskar som stannat kvar.

Hyresrätterna håller samma priser i Köpenhamn som i Malmö, vilket knappast stämmer överens med den allmänna meningen hos oss. Det råder dock en större efterfrågan i Köpenhamn. Bostadsbristen på den danska sidan medverkar till att fler danskar söker bostad i Västskåne när bron står klar. Priset på pendlingen med tåg eller med bil kommer dock att få stor betydelse.

Ett samarbete mellan MKB och motsvarande organisation i Köpenhamn har diskuterats. Det finns en viss skillnad mellan sätten att agera. De danska bostadsområdena har en självständigare ställning än i Sverige. Bostadsområdena har egna styrelser och utnyttjar den centrala organisationen främst som serviceorgan.

MKB följer noga utvecklingen på den danska sidan och tar del av de utredningar som berör samarbetet länderna emellan. Inför en väntad inflyttning till Malmö från Danmark måste MKB ta reda på vad de danska flyttarna önskar och vilka behov de har vad gäller bostäder. Man överväger att stationera svenska säljare i Danmark. Alla måste bli bättre på danska språket och kunna mer om de danska umgängesformerna.

Ett av bostadsföretagen har tagit ett strategibeslut att inte jobba med bostäder på den danska sidan därför att kunskapen om bostadslagstiftningen inte är tillräcklig. De danska systemen skiljer sig avsevärt från de svenska och det är mycket svårt att ha kunskaper om både de svenska och de danska spelreglerna. Man vill avvaka en uppluckring och en harmonisering av lagstiftningen och skatterna i de båda länderna.

Ett exempel på skillnaderna är att i Danmark deponerar man hyra för tre månader framåt medan det i Sverige finns regler om avtal med tre månaders uppsägning. I Danmark finns inte möjlighet att via personuppgifter gå in i olika register för att kontrollera betalningsanmärkningar etc. Sådana skillnader och möjligheterna att synkronisera systemen diskuteras för närvarande mellan den båda fastighetsägarföreningarna. Det är nog en lång process. Skall man få bostadsmarknaden i regionen att fungera måste man veta spelreglerna. Det är viktigt att svenskarna intresserar sig för den danska marknaden och vice versa.

Fastighetsmäklarna menar att kommer det många danskar som är intresserade av att bosätta sig här får man nog formalisera informationen från svensk sida. Det behövs information på danska som visar hur fastighetsaffärer går till, vilka lagar och bestämmelser om fastighetsköp som gäller i Sverige, hur det fungerar med mäklararvoden etc.

En barriär är kontraktsskrivning kan vara en stötesten i förståelsen mellan personer från de båda länderna. På den legala bostadssidan ligger kontraktsskrivning på 3 år i Sverige, vilket inte alls är lika vanligt i Danmark. Danmark ansluter sig till en mycket detaljerad internationell avtalstext, där det inte är ovanligt med kontrakt på 10-20 sidor. Dessutom är det möjligt att omförhandla långa avtal (t ex på 20 år) i Danmark. Även regeln att kunna göra återköp (tillbakaköpsrätt) kan vara en stötesten för svenska fastighetsköpare. Dessa skillnader betyder att det är lätt att känna sig lurad, eller förd bakom ljuset i fastighetsaffärer, beroende på okunskap om olika kulturer och olika praxis.

Investerarna framhåller att en av de stora barriären är språket. En annan viktig barriär är regelverket, dvs. vikten av att känna till reglerna på båda sidor av sundet. Det gäller inkomstskatt och många andra regler. Det Handelsbanken nu arbetar med är att bygga upp en verksamhet och öppna kontor på den danska sidan. Det är "kyrkutuppsprincipen", dvs. en decentraliserad kontorsverksamhet, där banken har kunskap om kunder och den lokala marknaden. Det finns olika metoder att växa - antingen generiskt eller genom uppköp av någon redan etablerad bank. Ofta är det en kombination av båda.

Valutan är i dag en barriär. Det är viktigt att få en gemensam valuta för att kunna fixera löner, priser och regelverk mot denna. Euron är därför välkommen.

Danskarna har alltid varit steget före med planeringen av bron. De köpte upp fastigheter innan Sverige tagit beslutet. Örestaden började planeras på ett tidigt stadium. Sverige kommer efter hela tiden. Danskarna är Nordens affärs-män medan svenskar, norrmän och finländare är förhandlare. Danskarna har varit med i nuvarande EU sedan 1972, vilket har präglat affärslivet i Danmark. Det finns en annan struktur i Danmark, t.ex. skillnaderna som finns i bygg-branschen. Hantverkarna i Sverige finns ju knappast kvar. Men i Danmark finns en annan tradition som inte brutits ner. Många hantverksyrken som murmästare och glasmästare finns fortfarande kvar.

Under början av 90-talet marknadsförde en av investerarna/bankerna bostadsrätter i Malmö åt danskar. Men i Danmark vet man knappast vad bostadsrätt innebär, varför försöket misslyckades. Danmark har ungefär samma kultur på bostadssidan som övriga Europa. Det är i stället Sverige som är avvikande. Sverige har haft en egen bostadspolitik, men har nu börjat närlägga sig övriga Europa. Sådana skillnader måste nu överbryggas.

Kommuner anser att de institutionella hindren spelar roll för bostadsmarknaden, t ex de olika regler som finns för sjukförsäkringen, sjukvården och skolan. Dessutom spelar skillnaderna i skattesystemet stor roll för utbytet mellan länderna. En harmonisering så långt möjligt av skatterna är viktigast för att reducera barriärerna.

Inom bostadssidan är bruksvärdesystemet i Sverige en faktor som håller ner bostadskostnaderna och därigenom kan bidra till en ökad flyttning från Köpenhamnsområdet till Skåne. I det längre perspektivet kan en utjämning ske vilket kan leda till högre hyror i Skåne. Att sälja en villa till danskar är inga problem. Men kommer det många danskar som är intresserade av att bosätta sig här får man nog formalisera informationen från svensk sida. Information

behöver tas fram på danska som visar hur fastighetsaffärer går till, vilka lagar och bestämmelser om fastighetsköp som gäller i Sverige, hur det fungerar med mäklararvoden etc.

Sammanfattning av barriärer på utbudssidan

I grunden är det åtskilliga vardagliga skillnader mellan de båda länderna, vilka gör att barriärerna växer och att flyttningsbeslut dröjer eller helt uteblir. Det är därför inte rimligt att söka diskutera den framtida bostadsmarknaden, utan att ta hänsyn till "den verkliga" beslutssituationen människor har.

Barriärerna för en integrerad bostadsmarknad är av flera slag. Nedan görs en sammanfattning av vad danska och svenska aktörer säger om bostadsmarknaden på båda sidor om Sundet.

Det finns sålunda en rad barriärer för en ökad integration på bostadsmarknaden. En grupp av barriärer rör det vardagliga livet, med socialförsäkringar osv. Dessa skillnader mellan länderna påverkar flyttnings- och pendlingsbeslut. I första hand är de naturligtvis avgörande för flyttningsbeslut. Sedan finns en annan rad av barriärer och de rör regelsystemet på bostadsmarknaden, alltifrån köp av bostäder till att hyra en bostad och stå i kö för att komma över en bostad. Som en särskild dimension kan nämnas broavgiften, vilken är den initiala förutsättningen för hur utbytet kommer att utvecklas. De kulturella barriärerna är också en grupp som ligger på det mer personliga planet. Självklart finns ett samspel mellan dessa barriärer, varför det inte är särskilt givande att säga vilken barriär som är viktigast - det beror på individernas egna resurser; broavgiften kan vara helt avgörande för ett hushåll, medan svårigheten att låna pengar i det andra landet kan vara den helt avgörande barriären för ett annat hushåll.

Olika förslag att komma tillräffa med de olika barriärerna framfördes också:

- Ett forum i Malmö och/eller Köpenhamn, för utbyte av erfarenheter för företagare och andra personer som bosätter sig, eller tänker bosätta sig, eller personer som gör affärer med den andra sidan av Sundet. Det finns olika former för ett sådant Forum - ett rullande seminarium, ett teach-in med föreläsare under en veckohelg. Det viktiga är att det finns ett forum, vilket har en långsiktig strävan att minska barriärerna mellan länderna. Ett sådant forum kan göras i Malmö stads och/eller Köpenhamns regi, med inbjudna personer från fastighetsbolag, investmentbolag, högskola, universitet osv samt företag vilka etablerat sig i Danmark och Sverige
- Hjälp vid företagsetablering i Danmark. Här behövs bl.a. juridisk hjälp samt information om det andra landets regler
- Ett ökat utbyte mellan mäklare, bostadsföretag vad gäller t ex väntelistor på båda sidor om Sundet.

Barriärer	Danska aktörer	Svenska aktörer	A
Generella barriärer - kulturella skillnader - broavgift	Relativt stora skillnader i språk, kultur, attityd <u>Mycket</u> betydelsefull för utfallet av integrationen	Relativt stora skillnader i språk, kultur, attityd <u>Mycket</u> betydelsefull för utfallet av integrationen	Sa ak hå
Regler - Låneregler (svårt/omöjligt låna i det andra landet) - Skatteregler (skatta i det land där man bor) - Kontraktsregler (olika regler mellan länderna) - Regler att bo i Danmark för att få köpa bostad, eller hyra bostad	Få danskar söker sig över till Sverige, p g a svårigheter med låneregler, skatteregler och kontraktsregler Bristande kunskap om regler, behov av information	Danskar söker sig till Sverige för att köpa fritidshus, men får ej lån i Sverige Gränsgångarna. Svenska kommuner förlorar ekonomiskt på danskar som flyttar till kommunen Bristande kunskap om regler, behov av kunskap Svårt, omöjligt att köpa el hyra bostad i Danmark för icke-fastboende	B bä ställ på da
Utbudet av bostäder Gemensam investering	Kphs bostadsmarknad "relativt låst" Svårigheter p g a alla regler	Relativt svagt utbud i Malmöregionen; ingen stor efterfrågan från dansk sida Svårigheter att komma in på den svenska bostadsmarknaden Svårigheter pga. alla regler	B bä ställ på da
Informationsbarriärer (stor okunskap utbud och regler på den andra sidan Sundet)	Många danskar skulle flytta över Sundet om informationen var bättre	Dålig kunskap om andra sidan av Sundet	B by te ma

6. Den fremtidige udvikling på boligmarkedet i Øresundsregionen

I dette afsnit vil vi forsøge at pejle os ind på hvilken udvikling der kan tænkes for boligmarkedet i Øresundsregionen og hvilke forhold der har betydning for denne udvikling.

Hur bostadsmarknaden kommer att se ut i framtiden bestäms av en hel rad faktorer. Vi har i tidigare kapitel behandlat befolkningsutvecklingen och olika barriärer för flyttning och pendling.

I detta kapitel skall inledningsvis sägas något om näringslivsutvecklingen i regionen och därefter behandlas bostadsmarknaden. Den bakomliggande diskussionen finns i kap. 3 rörande byte av bostad respektive arbetsplats. Vi för en diskussion kring olika gruppars tänkbara flyttningsmönster över Sundet, utifrån empiriska beräkningar. Utifrån intervjuer med olika aktörer diskuterar vi den framtida bostadsmarknaden i regionen. Kapitlet avslutas med en diskussion kring de i kap. 2 ställda kriterierna för integration i en flerkärnig region.

Näringslivets utveckling

Det är tveklöst så att näringsslivet finner en marknad för att lokalisera sig i Øresundsregionen. Detta hänger naturligtvis samman med flera lokaliseringsfaktorer; en stor befolkningskoncentration, goda transporter inte minst i form av en stor internationell flygplats, goda landsvägs- och järnvägstransporter till och från kontinenten, goda lokala transporter för pendlare; dessutom finns ett stort utbud av högutbildad arbetskraft, liksom goda utbildningsmöjligheter och flera expanderande sektorer inom näringssliv och forskning. Vidare finns en stor och differentierad bostadsmarknad och stora markområden. Det finns ett fritidsutbud som är omfattande och en natur med stora plusvärden. Utifrån dessa lokaliseringsfaktorer och en internationell jämförelse med Bay-området i USA kan diskuteras hur en tänkt framtida expansion av näringsslivet kan komma att gestalta sig i regionen.

En mærlig utvecklingslinje är att företag etablerar sig på båda sidor om Sundet. Det sker till viss del redan i dag, t ex i form av mäklare, fastighetsföretag och banker, vilket vi vid intervjuer med dessa aktörer har fått bekräftat att så sker. Vidare kommer internationella storföretag att etablera huvudkontor och filialkontor i regionen, eftersom man ser fördelarna med denna lokalisering.

En annan utvecklingslinje, vilken följer diskussionen om den polycentriska staden (kap. 2) är att en specialisering av verksamheten kan ske på båda sidor av Sundet. Med exempel från San

Fransisco-området (Bay area) kan några paralleller dras. Köpenhamn skulle med denna liknelse motsvara San Fransisco, medan Malmö med dess gamla industribas mer skulle likna Oakland. Lund och Roskilde skulle kunna jämföras med Berkley, medan Landskrona skulle motsvara den gamla varvsstaden Richmond (bilaga x). Denna specialiseringsteori, vilken bygger på trin på

komparativa fördelar, har en lång historisk tradition över hela västvärlden. Vad så gäller själva lokaliseringen så har den till stor del styrts av utbyggningen av kollektivtrafiken. Detta kan för Öresundsregionen knytas till utbyggnaden av lokaltåg på båda sidor om Sundet, där vi vid intervjuer med mäklare och investerare har sett att dessa är klart intresserade av utbyggnaden av lokaltågen och turtätheten för att kunna bedöma den framtida bostadsmarknaden. Lokaliseringen av näringslivet är också mycket beroende av tillgången på mark, dels för den ekonomiska verksamheten, dels för bostäder och rekreation för arbetskraften. Det finns idag ett par faktorer som är särskilt viktiga, närlheten till transporter och närlhet till universitets- och högskolemiljöer. I Köpenhamn expanderar universitetet åt söder, och här finns också Bella center med mäss- och utställningslokaler och här finns närlheten till Kastrup med stora områden för expansion av såväl industrimark som mark för bostadsändamål. På motsvarande sätt finns på Malmö-sidan den expanderande högskolan på Västra Hamnområdet, utställningshall och ett stort område för exploatering av bostadsbebyggelse, allt i nära anslutning till stadskärnan. På den svenska sidan finns dessutom expansionsområden för industri och partihandel i anslutning till den nya påfartsleden öster och söder om Malmö stad. Många av de aktörer vi talat med menar att högskolans utbyggnad i Malmö är minst lika viktig som broförbindelsen.

Vad så gäller förändringar inom näringslivet, så följer Sverige och Danmark utvecklingen i Nordamerika med en övergång från industriverksamhet till servicesektor och en kunskapsintensiv sektor. Malmö har nyligen gjort en prognos för näringslivets utveckling, vilken speglar denna utveckling. Antalet förvärvsarbetande kommer att (från 1999) öka med 17 procent fram till år 2010 enligt prognosen. Finans- och konsultverksamhet, liksom personliga och kulturella tjänster och restaurangverksamhet kommer att ha en dubbelt så snabb tillväxt som näringslivet totalt.

Dessa förändringar, tillsammans med en kraftig inflyttning till regionen kommer att påverka bostadsmarknaden högst betydligt. I första hand är det inte "stocken" som kommer att påverkas, utan "flödet", dvs. ny tillskottet av bostäder, genom att vissa grupper av hushåll, med andra preferenser kommer att efterfråga nya bostäder. Omsättningen av hushåll, med stor inflyttning och för all del också stor utflyttning, men summerat som ett nettotillskott kommer att förändra balansen mellan nyproduktion och den befintliga bostadstocken. Det är kring detta tema diskussionen nedan kommer att handla.

Hvilke faktorer er bestemmende for den fremtidige udvikling for boligmarkedet?

Som nævnt i det foregående kapitel er udviklingen for boligmarkedet i Øresundsregionen bestemt af hvor stærke drivkraæfter der er på begge sider af Sundet for bosætning på den anden side og for hvor store barrierer der er for dette. Der blev imidlertid også peget på en række forhold der virker som drivkraft den ene vej og barriere den anden.

Vi kan opsummere de tidligere konklusioner om hvilke forhold der henholdsvis fremmer og hæmmer husstandenes mobilitet over sundet på følgende måde:

Forhold som fremmer gensidig flytning over Sundet:

- Generel integration
- Integration af arbejdsmarked og høje pendlingsudgifter

Forhold som fremmer flytning fra Danmark til Sverige:

- Lavere ejendomspriser og boligudgifter ved køb af ejerbolig i Sverige
- Lavere leveomkostninger
- Mangel på ledige boliger i dele af det københavnske boligmarked

Forhold som fremmer flytning fra Sverige til Danmark:

- Højere lønninger for lavtuddannede
- Lavere beskatning af pendlere med indkomst i Sverige
- Bedre boligstøtte for lejere
- Københavns attraktion som storby
- Billige (og dårlige) boliger i København?

Generelle barrierer for flytning over Sundet:

- Forskelle i boligfinansiering
- Regulering af boligmarkedet i Danmark
- Manglende integration på udbudssiden
- Forskelle i sociale systemer
- Kulturelle barrierer
- Mobilitetshæmmende forhold.

Følgende andre forhold har betydning for udviklingen, vilken bygger på diskussioner med olika aktörer på bostadsmarknaden, kommuner, mäklare, investorer:

- *Generellt* kommer integrationen i större utsträckning att påverka Malmöregionen än Köpenhamnsregionen. Detta beror helt enkelt på storleken på de båda orterna. En absolut förändring påverkar relativt sett den mindre orten betydligt mer än den större. Befolkningsmässigt är relationen ungefär 3,5:1. Från intervjuerna med olika aktörer framgår också att det finns en större förväntan och optimism från svensk sida än från dansk. Beredskapen förefaller vara större från svensk sida - kanske för att en broförbindelse har diskuterats så länge, varför själva den fysiska förbindelsen så att säga är mentalt förberedd.
- En annan form av interaktion är "*dagturism*", vilken är en form av "nyfikenhetsutbyte". Även om detta utbyte inte direkt vare sig har med arbetsmarknad eller bostadsmarknad att göra, betyder det ändå att de mentala barriärerna mellan länderna kommer att minska. Detta är början till en "kognitiv bild" av den andra sidan som kommer att byggas upp. På sikt betyder detta att kunskap om det andra landet breddas och fördjupas och fördomar (kan man anta) minskar, vilket ökar interaktionen i regionen.
- Inom denna sfär av integrationen ligger också det *kulturella utbytet*. Detta kommer att öka även på kort sikt och traditionellt brukar kulturellt utbyte vara ett första steg till samarbete och integration mellan länder och regioner. På sikt är det den unga generationen som kommer att ha störst nytta med en integrerad region.
- Integrationen på *arbetsmarknaden* får effekter de båda sidorna av Sundet. Malmö vinner sannolikt mer än Köpenhamn på pendlingen till en större

- arbetsmarknad. Det man kan förvänta sig är att de grupper som inte är så beroende av språkskillnaderna och de grupper som arbetar inom branscher med stora lönedifferenser mellan de båda länderna, i första hand är de som kommer att påverkas av den nya förbindelsen. Det kommer att vara grupper som läkare och sjuksköterskor och universitetslärare, dvs sådana grupper som redan idag pendlar över Sundet. Sannolikt kommer också fler studenter att pendla över Sundet i båda riktningarna, när kurser och studier blir alltmer integrerade. Genom att många företag har kontor och verksamheter på båda sidor om Sundet, kommer arbetspendlingen att öka mellan dessa arbetsplatser. Detta kommer att underlättas av att tågförbindelserna byggs ut, såväl regionalt som vad gäller resefrekvens.
- Integration i form av *flyttnings* mellan de båda regiondelarna kommer sannolikt att vara liten under de kommande åren. Skälen för detta är enkla: för många innebär pendlingen ett alternativ till flyttnings. Det finns så många trögheter med en flyttnings, att många föredrar pendling, vilket innebär att hushållet, (i de fall det består av flera personer) kan bo kvar och hålla kvar sin sociala miljö. De mest flyttningsbenägna grupperna karakteriseras av att de är unga personer, eller personer med hög utbildning och goda inkomster och det är också ensamstående.

Hvordan påvirkes forskellige befolkningsgruppers flyttemønster?

For at kunne foretage kvalificerede vurderingerne af hvorledes boligmarkedet i Øresundsregionen vil kunne udvikle sig er det nødvendigt at tage udgangspunkt i hvilke forhold der er afgørende for om den enkelte husstand skifter bolig og vælger at flytte til den anden side af Øresund.

Befolkningsgrupper med høje og lave barrierer for flytning over Sundet

Hvis vi ser bort fra forskelle i boligmarkedsvilkår, skatteforhold og sociale ydelser mellem de to dele af regionen, så er der følgende forhold som har betydning for om den enkelte husstand vælger at bosætte sig på den anden side af Sundet:

1. Kulturelle barrierer som følge af forskelligt sprog og kultur, herunder problemer for børn og unge med sproglig udvikling (skoler og børnehaver mv.)
2. Tilknytningsforhold til bydel/område og nærhed til familie/venner på den side af Sundet hvor de bor
3. Børn i skoler og institutioner
4. Pendlingsudgifter.

Disse barrierer har meget forskellig betydning for forskellige husstande - især afhængig af om de i forvejen bor i regionen eller kommer udefra. De er også forskellige for husstandene afhængig af alder og familiesituation, beskæftigelse og indvandrere.

Vi opdeler derfor de potentielt flyttende husstande i følgende hovedgrupper med forskellige barrierer:

- Tilflytning til regionen af udlændinge - enten indvandrere/flygtninge eller i forbindelse med job i regionen

- Tilvandring af svenskere/danskere fra andre dele af Sverige og Danmark - i forbindelse med job, ved start af studie eller uden arbejdsmæssig grundelse (personer uden beskæftigelse)
- Jobskifte over Sundet enten ved fimaflytning eller ved nyt job
- Flytning over Sundet uden jobskifte af personer i beskæftigelse
- Flytning over Sundet af personer som ikke er i beskæftigelse.

I nedenstående tabel er opstillet nogle hypoteser om hvilken betydning disse barrierer har for forskellige grupper som bor eller søger bolig i regionen:

Barriere mod fri bosætning i Øresundsregionen for forskellige grupper.

	Kultur	Tilknytning	Børn i skoler	Pendlingsudgifter
Tilflyttede udlændinge	0	0	0	0
Udlændinge, som bor i reg.	0	(x)	(x)	+/-
Tilvandrede	x	0	0	0
Jobflytning	x	x	x	-
Flytning af pens. og arb.løse	x	x	(x)	0
Flytn. af besk. Uden jobskift	x	x	x	x

Som det ses af tabellen er der ikke nogen barrierer for tilflyttende udlændinge - der kan dog tænkes at indvandrere har venner og familie på en bestemt side af Sundet. Nogle af udlændingene er flygtninge, som søger asyl i et af landene og derfor ikke vil kunne bosætte sig i det andet land.

For udlændinge der i forvejen bor i regionen er der ikke kulturelle barrierer, men de kan have fået et vist tilknytningsforhold til det sted hvor de bor og de kan have børn i lokale skoler.

For de tilvandrede danskere/svenskere er der kun den kulturelle barriere, mens de normalt ikke vil have tilknytningsforhold til bestemte dele af regionen.

For de hidtidige beboere i regionen er der derimod stærke barrierer - også i de tilfælde hvor arbejdspladsen skifter side. Her kan der til gengæld være en gevinst ved at mindske pendlingsudgifterne. Flytning uden jobskift giver de største barrierer for de beskæftigede (og studerende) idet det må forventes at den øger pendlingen. Men der er også store barrierer for personer uden beskæftigelse. Dette gælder især for personer på arbejdsmarkedsydeler som dagpenge og efterløn, idet disse ydelser, som beskrevet, ikke kan medtages ved flytning til Sverige.

Indenfor hver af de definerede grupper kan der være stor forskel på hvor kraftigt virkende barriererne er.

Generelt må kulturbARRIEREN være størst for de ældre og for børnefamilier, der også føler den største tilknytning til deres hidtidige boligområde og dets skole og institutioner. Disse barrierer kan være væsentligt mindre for både unge og midaldrende uden børn.

Hvilke ændringer kan tænkes i flyttebevægelserne i regionen?

For at belyse de fremtidige mulige ændringer i bosætningsmønsteret i Øresundsregionen forsøger vi først at se på hvordan udviklingen i flyttebevægelserne i regionen ville være hvis den var en fuldt integreret region. Derefter ser

vi på en mere sandsynlig udvikling hvor det tager mange år at få et integreret arbejds- og boligmarked.

Flytninger i et fuldt integreret bolig- og arbejdsmarked

En fuldt integreret region er ikke sandsynligt da de kulturelle og sproglige barrierer i sig selv ikke vil kunne fjernes indenfor en overskuelig tidspériode. Der er således tale om en absolut overgrænse for hvor store bevægelser der kan blive over Sundet og hvor meget de to befolkninger kan blive blandet.

Overvejelser om den fremtidige udvikling for boligmarkedet i en fuldt integreret Øresundsregion må tage udgangspunkt i de nuværende flyttebevægelser i regionen og hvilke fremtidige ændringer der kan tænkes i disse. Analysen er baseret på de gennemførte flytteanalyser i bilag 4.

I den fuldt integrerede region vil vi forvente at bosætningen og flytemønstrene på tværs af Øresund følger de samme mønstre og med samme omfang som indenfor de to dele af regionen. Vi vil derfor tage udgangspunkt i, at flytemønsteret til og fra de forskellige dele af regionen vil være det samme, men at tilflytningen til sammenlignelige delområder af regionen blandes.

Der er dog én barriere som det aldrig vil være muligt at fjerne - nemlig befolkningens stedbundethed. Vi vil derfor antage at lokalt bundne flytninger fortsat vil være lokale og ikke vil blive påvirket af integrationen i regionen. Lokale flytninger vil vi definere som flytninger indenfor kommunegrænsen.

Tilflytningen til delområder er derefter defineret som flytninger til områderne, der ikke er lokale.

I tabellen nedenfor er beregnet skøn for omfanget af disse flytninger til forskellige dele af regionen.

Skøn over antallet af årlige ikke-lokale flytninger til delområder af regionen (1.000 personer).

Flytning til	Flytning fra				
	Samme område	Andet område i regionen	Øvrige land	Udlandet	I alt
Dansk side	19,5	39,0	15,2	10,1	83,8
Center	6,0	14,5	9,0	5,0	34,5
Forstæder	10,0	18,5	4,0	4,0	36,5
Ydre region	3,5	6,0	2,2	1,2	12,8
Svensk side	0,6	4,4	5,7	2,9	13,7
Center	0,0	1,8	2,5	2,0	6,3
Forstæder	0,03	1,4	0,4	0,2	2,0
Ydre region	0,6	1,2	2,8	0,7	5,3
I alt	20,1	43,4	20,9	13,0	97,4
Center	6,0	16,3	11,5	7,0	40,8
Forstæder	10,0	19,9	4,4	4,1	38,5
Ydre region	4,1	7,2	5,0	1,9	18,1

Kilde: baseret på flytteanalyserne i bilag 6 og 7.

De samlede antal ikke-lokale flytninger i Øresundsregionen er beregnet til små 100.000 personer pr. år. Heraf bosætter de 84.000 sig på den danske side og 14.000 på den svenske. 63.000 flytninger sker i dag indenfor de to dele af Øresundsregionen og 21.000 kommer fra enten det øvrige Danmark eller det øvrige Sverige. Endelig kommer 13.000 fra udlandet.

I den fuldt integrerede region forestiller vi os at omfanget af til- og fraflytningen for delområderne er uforandret, men at en del af tilflytningen vil komme fra den anden side af Sundet. Andelen af tilflytningen til et delområde, som kommer fra den anden side, antages at svare til andelen af den samlede tilflytning til "delområdetypen" på begge sider. Tilflytningen fra Sverige til Centeret på den danske side beregnes således som: tilflytningen til det danske center i alt * (tilflytningen fra Sverige til det svenske center / summen af tilflytningen til det danske og svenske center).

Beregningerne forudsætter således at der ikke er særlige forhold som gør den ene del af regionen mere attraktiv en den anden, men at tilflytterne fordeles ensartet.

På grundlag heraf kan vi beregne et skøn for de årlige flytninger over Sundet (plus tilflytning fra udlandet).

Skøn for det årlige antal flytninger (1000 personer) over Sundet i en fuldt integreret Øresundsregion.

Flytning over Sundet	Til dansk side		Til svensk side	
	Antal flytninger	Pct. af tilflytninger	Antal flytninger	Pct. af tilflytninger
Til hele regionen				
Indenfor Øresundsregionen	4,7	6	4,5	33
Fra øvrige Danmark/Sverige	3,6	4	3,6	26
I alt over Sundet	8,2	10	8,1	59
Fra udlandet	10,1	12	2,9	21
Til Centeret				
Indenfor Øresundsregionen	1,7	2	1,6	26
Fra øvrige Danmark/Sverige	2,0	2	2,0	32
I alt over Sundet	3,7	4	3,6	58
Fra udlandet	5,0	6	2,0	31

Med de opstillede forudsætninger kan det beregnes at årligt ca. 8.000 svenskere vil flytte over Sundet til Hovedstadsregionen, hvis regionen bliver fuldt integreret. Af disse vil næsten 5.000 komme fra Malmøområdet, mens små 4.000 vil komme fra det øvrige Sverige. Tilflytningen vil svare til ca. 10 pct. af de ikke-lokale flytninger i Hovedstadsregionen. Tilflytningen til regionen fra udlandet i øvrigt vil dog fortsat være større end tilflytningen fra Sverige.

Ca. halvdelen af flytningerne over Sundet går til Københavns og Frederiksberg kommuner hvor de vil udgøre ca. 4 pct. af tilflytterne.

For Malmøområdet vil effekten blive en del større. Ca. 8.000 danskere vil flytte over sundet til Malmøområdet hvert år, hvilket i så fald vil svare til 60 pct. af tilflytningen til området. Også for Malmø kommune vil en meget stor del af tilflytterne komme fra Danmark.

Mulige ændringer i flyttebevægelserne på kort og lang sigt

På kort sigt vil der være en række barrierer og drivkræfter som påvirker flytningen over Øresund. På længere sigt vil man kunne forvente at nogle af barriererne vil være mindre og at nogle af drivkræfterne - fx prisforskellene mellem ejerboliger - vil være elimineret ved markedsmekanismene.

De forhold som især kan have betydning på kort sigt er de økonomiske fordele for danskere ved at bosætte sig i Sverige som er påvist i kapitlet om barrierer. Det er især de lavere ejendomspriser i Sverige og de lavere leveomkostninger i Sverige der kan få tilvandrede danskere og udlændinge til at bosætte sig der.

Som vist i analyserne er det især de højere lønnede der kan få en gevinst ved at flytte til Sverige, men også andre grupper, som lavt-uddannede og pensionister i ejerboliger kan få store fordele ved dette. En særlig motiveret gruppe kan være familier med børn som dårligt har råd til at købe den eftertragtede ejerbolig i Hovedstadsregionen og som kan få dette opfyldt i Sverige.

Uligevægen på det danske boligmarked - skabt af reguleringerne - kan også betyde at det lettere tilgængelige boligmarked i Sverige bliver attraktivt. Det gælder især grupper som ikke har råd til en ejerbolig.

Drivkræfterne for svenskere til at flytte til Danmark er mindre stærke. For lavtlønnede svenske er det attraktivt at få arbejde i Danmark på grund af bedre aflønning (se kapitel 5). Dette vil imidlertid ikke nødvendigvis medføre boligskift - i hvert fald ikke for de der ønsker at eje deres bolig. Derimod kan der for svenske lejere være en fordel ved at flytte til København, hvis det er muligt at få en bolig med en rimelig husleje, hvilket ikke altid kan lade sig gøre. For særlige grupper - pensionister og andre med middelindkomst - kan de bedre danske boligstøtteregler give et incitament.

Det største incitament på kort sigt hidrører imidlertid nok fra Københavns attraktionskraft som storby. København tilbyder et aktivitetsniveau som måske virker tiltrækkende på især de unge og enlige/barnløse.

På længere sigt kan et integreret arbejdsmarked medføre at langt flere af regionens beboere vil få arbejde på den anden side af Sundet end tilfældet er i dag. For de af regionens beboere som flytter arbejdsplads vil der imidlertid være stærke motiver til at pendle fremfor at flytte, som vist i kapitel 3.

Det må forventes at de økonomiske forskelle, som eksisterer i dag, mellem at bo og arbejde på de to sider af Sundet vil forsvinde. For Malmøs vedkommende må således forventes at prisstigninger vil bringe boligudgifterne i ejerboliger op på niveau med de danske priser. Der må også forventes en udligning af forskellene i forbrugerpriserne i øvrigt - især hvis begge lande bliver medlemmer af den europæiske økonomiske monetære union.

Vi vil i det følgende, på grundlag af bilag 6 og 7, se på hvilke flytninger der sker i dag for nogle af de grupper som er potentielle "Sundflyttere" og diskutere i hvor høj grad disse grupper på kort og lang sigt vil kunne tænkes at flytte over Sundet. Vi følger den gruppering af de flyttende, som er beskrevet ovenfor - dvs. tilvandrede fra udlandet, tilvandrede fra andre dele af Sverige og Danmark og interne flytninger i de to delregioner.

Udvalgte grupper af tilvandrede til Øresundsregionen fra Udlændet og fra øvrige Danmark/Sverige.

	Til Hoved-stadsregionen	Til Malmø
Tilvandrede udlændinge	10.000	2.900
Fra "rige lande"	3.500	500
Fra øvrige verden	6.500	2400
Tilvandrede i øvrigt	15.200	5.700
Studerende i pct. af voksne	43%	40%
I beskæftigelse	43%	38%
Øvrige	14%	22%

Kilder: Bilag 6 og 7.

Tilvandrede fra udlandet

Den mest "sundmobile gruppe" er, som tidligere nævnt tilflytterne fra udlandet. En stor del af disse er imidlertid flygtninge og indvandrere fra 3. verdenslande, som i meget høj grad er bundet til indvandringslandet. Der er således højst 4.000 tilflyttede til Hovedstadsregionen og 5.800 til Malmøområdet der kommer til regionen på grund af job ol. og som kan vælge helt frit.

På den svenske siden bosætter ca. 40 pct. af disse tilvandrede sig i Malmø kommuner og andre 40 pct. i Lund. Blandt de tilflyttede danskere er det mere end 80 pct. som bosætter sig i Malmø, hvilket tyder på at mange af dem pendler til København.

I Danmark flytter ca. halvdelen til centeret og andre 32 pct. til de nordlige forstæder, mens kun få bosætter sig mod syd. Over halvdelen køber ejerbolig, men der er også en del som lejer en privat udlejningsbolig (28 pct., heraf 5 pct. med dårlig standard).

Blandt de tilvandrede svenskere er det dog næsten 70 pct. som bor i Centeret og de bor sjældnere i ejerbolig (38 pct.), men oftere i andelsbolig (22 pct.).

Tilvandrede fra den øvrige del af Sverige og Danmark

Den næstmest "sundmobile gruppe" er de tilvandrede fra andre dele af Danmark og Sverige, som er skønnet til hhv. ca. 15.000 og 6.000 pr. år. En meget stor del af denne gruppe er unge og studerende. Således er ca. 40 pct. af de tilvandrede til begge sider af Sundet studerende. I hovedstadsregionen flytter $\frac{3}{4}$ af disse til Centeret, mens der på den svenske side er størst tilflytning til Lund (64 Pct.) og mindre end hver tredje flytter til Malmø.

Vi ved ikke hvor de studerende flytter hen i Malmø, men i Hovedstadsregionen bosætter næsten hver tredje sig i en ejerlejlighed og 20 pct. i andelsboliger. Desuden får ca. 30 pct. en privat udlejningsbolig, hvoraf en tredjedel er af dårlig standard. Den almennyttige sektor er næsten uden betydning her.

Kun ca. 40 pct. af de voksne tilvandrede er i beskæftigelse. Lidt under halvdelen af disse flytter i dag til Malmø kommune og 28 pct. til Lund. På den danske side bosætter over halvdelen sig i Centeret og 15 pct. i de nordlige forstæder. De fuldt beskæftigede flytter især til

ejerboliger (23 pct. i enfamiliehuse og 26 pct. i ejerlejligheder). Men der er også en del i private udlejningsboliger (32 pct.).

Endelig er der de tilvandrede grupper af voksne som ikke er i beskæftigelse, men pensionister, socialhjælpsmodtagere, arbejdsløse mv. Kun ca. en fjerdedel af disse er alderspensionister. På den svenske side bosætter 60 pct. af pensionisterne sig i Malmø kommune, mens det kun er 27 pct., af de danske pensionister der flytter til Københavns og Frederiksberg kommuner. I Danmark flytter den største del af de tilvandrede pensionister til de nordlige forstæder.

De øvrige tilvandrede udenfor arbejdsmarkedet flytter i langt højere grad til centrene. Det gælder således for 65 pct. på Malmøsiden og for 55 på den danske side. En stor del af disse flytter på den danske side i private udlejningsboliger (28 pct.), hvoraf næsten 40 pct. har dårlig standard. Desuden flytter mange i ejerlejligheder (24 pct.) og almennyttige boliger (21 pct.).

Forventninger til ændringer i bosætningsmønsteret i Øresundsregionen

En fråga är om och i så fall hur broförbindelsen kommer att påverka den rumsliga fördelningen av hushåll efter socio-ekonomisk och etnisk tillhörighet. Det förefaller troligt att broförbindelsen kommer att verka i riktning mot en ökad polarisering i samhället. Detta påstående kräver en närmare förklaring. Alla politiska beslut får förr eller senare rumsliga konsekvenser. Öresundsförbindelsen är därvid inget undantag; den kommer att få en mängd nedslag i regionen. Dessa nedslag kommer att inträffa vid olika tidpunkter och de kommer dessutom att träffa olika delar av regionen på olika sätt. Det finns därför anledning att något diskutera effekternas selektiva utfall. Detta görs dels utifrån förändringar i näringssstrukturen, dels det förmödade rumsliga utfallet av broförbindelsen.

Ett slående drag efter diskussion med ett antal mäklare, kommunpersoner och investerare är den tydliga fokuseringen på s k "attraktiva områden". Detta gäller delar av Malmö - Västra Hamnområdet, Potatisåkern, Ön, Brostaden och Bunkeflostrand. Detta är också de områden som planeras att byggas under de kommande åren (Bostadsförsörjningsprogram för Malmö 1998). Till dessa områden knyter de intervjuade stora förhoppningar. Detta är områden som ligger nära vattnet och som har ett attraktivt läge. Det är också områden som har bra skolor och det är viktigt att få tillgång till goda skolor. Området ifråga sträcker sig från Västra Hamnområdet ner till Bunkeflostrand, dvs den kustnära, västra delen av Malmö. Vidare går området ner till Höllviken och Skanör-Falsterbo i Vellinge kommun. De centrala och västliga delarnas attraktivitet är helt klar likaså de östra delarnas brist på sådan.

Däremot är intresset ringa för de områden som ligger i öster och betecknas som miljonprogramsområden. Det är som om dessa områden "inte räknades". Flera av de intervjuade tar upp frågan om den höga arbetslösheten och den låga förvärvsfrekvensen i dessa områden som ett stort problem. Det finns ett stort medvetande kring dessa områden och det finns även ett engagemang som riktar sig mot den ökade seg-

regeringen, men i ekonomiska termer ser man ingen potential i dessa områden. De har inget med vare sig bro eller högskola att skaffa. Effekterna av bron för dessa områden förefaller i det närmaste obefintlig.

Som beskrevet i det foregående er der store trægheder på boligmarkedet som vil betyde at der - især på kort sigt - vil være få ændringer i bosætningsmønsteret i Øresundsregionen.

Det mest sandsynlige er, at det er de tilvandrede til regionen der vil ændre bosætning. En del af de tilvandrede udlændinge, som kommer for at arbejde i regionen, og ikke er flygtninge eller indvandrere fra 3. verdenslande, og som ellers ville bosættes sig i ejerboliger i Københavns forstæder, kan tænkes i stedet at bosætte sig på Malmøsiden. Effekten vil imidlertid være begrænset sålænge broafgiften er høj. De fleste i denne gruppe vil foretrakke at pendle i bil og dette vil blive dyrt.

Omvendt kan en del af de udlændinge, som nu bosætter sig i Malmø centrum tænkes at ville foretrakke København city på grund af det større kultur- og serviceudbud.

Der vil derimod sandsynligvis ikke ske de store ændringer med hensyn til bosætningen af indvandrere og flygtninge fra 3. verdenslande.

Blandt de tilvandrede danskere til Hovedstadsregionen fra øvrige Danmark, vil en del overveje bosætning i Sverige. Det vil især dreje sig om familier med personer i beskæftigelse med middelindkomst som vil efterspørge enfamiliehuse i Sverige med en lavere boligudgift eller en bedre beliggenhed end de kan fås på den danske side. Det kan også tænkes at danske familier, der er bosat i lejeboliger i Hovedstadsregionen, og som ikke har råd til en ejerbolig på den danske side, vil flytte til Sverige.

For tilvandrede studerende er det meget vigtigt at bo i storbyen København, så der skal være virkelig gode boligtilbud før danske studerende kan forventes at ville flytte til Malmø. Omvendt kan det imidlertid godt tænkes at svenske studerende, som læser i Malmø eller København, vil foretrakke at bosætte sig i København. I en surveyundersøgelse blandt unge fra 1994 (Wickmann Mathiesen og Anderson 1995) var det således 40 pct. i Skåne, der ville overveje at bosætte sig i København, mens det kun var 10 pct. af danske unge som ville overveje Malmø.

Tilvandrede danske pensionister har et vist økonomisk incitament til at flytte til Malmø, men kun hvis de vil bo i ejerbolig. De fleste ældre har imidlertid et stort behov for at bo nær familie og venner, og det vil nok kun være nogle af de "unge ældre" som vil have overskud til at starte en ny tilværelse op på den anden side af Sundet. Det vil således kun være ressourcestærke ældre som kan tænkes at bosætte sig i Sverige. Svenske pensionister har kun et vist incitament til at bosætte sig i Danmark hvis de vil bo til leje.

Arbejdsløse og andre udenfor arbejdmarkedet er ofte personer med få sociale ressourcer, som ikke vil kunne overskue en flytning til et andet land. For svenske arbejdsløse kan de bedre jobmuligheder i Danmark give anledning til jobsøgning i Danmark, men ikke nød-

vendigvis til flytning med mindre de gerne vil bo i storbyen. Højere socialbidrag kunne også være et motiv for svenske socialhjælpsmodtagere, men det vil næppe få mange til at overvinde flyttebarrieren. For danske arbejdsløse mv. vil der næppe ske det store antal flytninger over Sundet.

Konsekvenser for boligmarkedet i de to dele af regionen:

Visserligen kommer själva broförbindelsen att påverka interaktionen mellan Sverige och Danmark från juli år 2000, men viktigt är också att diskutera vilka effekter som kan tänkas uppstå på bostadsmarknaden efter det *city-tunneln* blir klar. På den svenska sidan är det tre stationer som kommer att fungera som noder i ett upptagningsområde för transporter, Malmö Central, Triangeln söder därom och Hyllie station. Det är framför allt Triangeln och Hyllie som förväntas ge de största effekterna på bostadsmarknaden.

Triangeln-området har kommit att avlasta den gamla staden inom vallgraven. Triangeln har blivit ett andra rangens centrum i Malmö, efter det gamla centrum. Skillnaden är emellertid att Triangeln-området är mer geografiskt koncentrerat och det finns en tendens att affärskedjor söker sig till detta läge, att de mindre butikerna slås ut, samt att priserna på bostäder och affärs- och kontorslokaler ökar. I relativt nära anslutning till Triangeln-stationen ligger ett gammalt nedslitet arbetarområde, Möllevången. Detta område har idag (1. jan. 1998) en befolkning på 9.400 invånare. Något bostadsbyggande är inte planerat i området. Merparten av bebyggelsen är gammal, vilket också betyder att det finns många smålägenheter i detta privata hyresbestånd. Förvärvsfrekvensen är relativt låg, och adelen personer med utländsk bakgrund är högre än i Malmö. Medelinkomsten är och andelen socialbidragstagare är betydligt högre än i Malmö. Omflyttingen i området är mycket hög, ca 26 procent per år. Denna siffran indikerar tillsammans med annan statistik (Malmö stad, Områdesfakta, 1998) och sociala indikatorer (Stigendahl 1997) att hela området kan komma att genomgå en stark gentrifiering, dvs social uppgradering. Området ligger nära Triangeln-stationen, varför det är rimligt att tänka sig ett stort omvandlingstryck på Möllevången och kringliggande områden.

En slutsats är att broförbindelse och trafiklösningar till följd av denna kommer att få effekter på den socio-ekonomiska och etniska sammansättningen i Malmö. Om inget görs - så kommer den sneda balansen (vad gäller resurser) mellan väst och sydöst i Malmö stad snarast att förstärkas. Under förutsättning att detta resonemang i stort sett är korrekt, skulle det innebära att bron kommer att ha en segregerande effekt på bostadsmarknaden. Förbindelsen ger ökade förutsättningar för vissa grupper i samhället, medan andra inte berörs ekonomiskt (annat än som turister) och bron förstärker sålunda det rådande segregationsmönstret.

Afhængig af hvor stærke de beskrevne flyttetendenser vil slå igenem vil de først og fremmest få en kraftig effekt for boligmarkedet på Malmøsiden.

Der vil kunne komme et stærkt efterspørgselspres på de svenske ejerboliger, som vil føre til stigende grund- og ejendomspriser. Afhængig af beliggenhedsfaktoren vil prisniveauet i Malmö på længere sigt kunne forventes at stige til samme niveau som i Københavnsområdet hvilket vil få drastiske konsekvenser. Det vil især være de mest attraktivt beliggende boliger langs med kysten som vil blive dyrere.

Omvendt vil efterspørgslen efter ejerboliger falde i Hovedstadsregionen, men effekten vil kun blive lille da ændringerne kun vil være relativt små set i forhold til de samlede bevægelser i regionen.

Det er sværere at forudsige hvilke konsekvenser et integreret boligmarked kan få for udlejningsboligerne, idet der er modsatrettede tendenser. Malmøs boligmarked er mere let tilgængeligt, hvilket kan få boligsøgende med akut boligbehov til at søge bolig her. Men kan man få en bolig med samme - eller lavere - husleje i København, vil mange af de yngre og enlige sikkert foretrække storbyen. Alt i alt vil et mere integreret boligmarked kunne medføre et endnu større pres på den del af det københavnske boligmarked hvor der i forvejen er overefterspørgsel og uligevægten på markedet vil forøges.

For de almene boliger i Københavns sydlige forstæder kan en udviklingen betyde en øget fraflytning af familier med middelindkomster som vil købe ejerbolig i Sverige.

Integration i Öresundsregionen på lång sikt - 10-20 år

En av de viktigaste förutsättningen för interaktion på mellanlång sikt är hur politikerna hanterar frågan om regionen. Finns en reell vilja att dra fördel av de förutsättningar som finns vad gäller läge, regionens storlek, regionens näringsliv osv? Hur hanterar såväl Sverige som Danmark frågan om beslutsstrukturen i Stockholm. De nationella resp det regionala regelsystemet kommer att sättas på stora prov. Finns en vilja att förstå dessa problem och kan man lösa dessa regelfrågor, vilka är av betydelse för Öresundsregionen? Ett scenario är att det kommer att finnas ett motstånd från danska regioner utanför Köpenhamnsområdet, i vilket man ser tillväxten av huvudstadsregionen som ett hot mot periferin. Från svensk sida kan man se en förmodad tillväxt av Malmö-regionen som något nytt och hotande och en kraft som - genom samarbete och samväxt med Köpenhamn - är något nytt utmanande till den svenska centralstaten med säte och stämma i Stockholm. Ett annat scenario är att se den nya regionen som framtidens region, där integrationen mellan arbetsmarknader och bostadsmarknader ger komparativa fördelar i en allt mer internationellt hårdnande konkurrens mellan regioner. I grunden är det två olika synsätt som kolliderar; ett bevakande revirankande, hierarkiskt synsätt kontra ett mer flexibelt, tillåtande och uppmuntrande synsätt, där delar av den centrala makten släpps.

Om några år kan förväntas att en del av regelsystemet är harmoniserat. Uppenbara tokigheter har försvunnit och aftal har træffats mellan länderna. Däremot kvarstår säkert den grundläggande värderingsstruktur på vilken lagar och förordningar är baserade. Dessa förändringar låter sig inte påverkas snabbt, det kan ta lång tid och det kan också ske inom EU:s ramverk.

Mycket av det som kommer att ske i Öresundsregionen har sin förklaring i förändringar utanför regionen. Värderingar av arbetsmiljö och boendemiljö, liksom fritid kan endast marginellt påverkas inom regionen. Man kan förmoda att fritiden kommer att spela en allt större roll för mäniskor, att en ökad flexibilitet vad gäller var och när man arbetar kommer att spela in i mäniskors val av bostad och arbetsplats. Detta betyder att det dagliga aktivitetsfältet och hur tid och rum kan organiseras i ett mellan könen jämlikt perspektiv kommer att i allt större grad bestämma valet av bostad och arbetsplats. En viktig del av hur integrationen kommer att lyckas på lång sikt är hur transportfrågorna kommer att lösas där samspelet mellan tåg, tunnelbana, färja och flyg är artärerna i regionens blodsystem.

- Det som nu sker inom *inskolning av den unga generationen* till en gemensam region, är av stor betydelse för hur framtiden kommer att se ut. Vilka möjligheter ges på arbetsmarknaden regionalt, i förhållande till de alternativ som bjuds i Stockholm, resp i Danmark och Europa. Den unga generationen har fler valmöjligheter än tidigare generationer att bosätta sig på annan plats än där man är uppvuxen. Detta ger också en möjlighet för regionen att profileras. Empiriska studier visar att många svenska ungdomar är positiva till att bostätt sig i grannländerna, f a de nordiska länderna. De är högt rankade som alternativ till det egna landet. Man kan därför förvänta sig att nya möjligheter att söka sig in på arbetsmarknaden i regionen kommer att attrahera många unga personer. Därmed ökar också möjligheterna till interaktion, vilket på sikt ökar benägenheten att gifta sig med en person från det andra landet. Från den demografiska statistiken vet vi att ”blandäktenskap” är vanligt (bilaga x). På sikt innebär detta en ökad benägenhet att bosätta sig i det andra landet.
- Behovet av en *god miljö* kommer att öka allt mer. Vi ser redan tecken på detta inom arbetslivet, där inte minst ungdomar efterfrågar en ”kreativ och flexibel miljö”, och vi ser detta på *bostads marknaden* där såväl den goda bostaden som omgivningen är betydelsefulla för valet av bostad. I intervjustudierna framkommer ständigt den starka betydelse boendemiljön har, inte enbart bostadens standard, utan dess läge och vilka grannarna är. Det är sannolikt att denna individualism kommer att hålla i sig under de kommande åren.
- Inledningsvis framhölls den stora och ökande andelen av invandrare och flyktingar i regionen. En av de stora frågorna gäller integrationen av invandrare. En rad studier har visat hur klyftan mellan de som är födda i Sverige resp Danmark och de senare årens invandrare och flyktingar har ökat. De diskussioner vi haft med olika aktörer ger ingen direkt vägledning om hur problemen med låg förvärvsfrekvens och sämre levnadsvillkor och ett högre socialbidragsberoende skall lösas. Från politiskt håll är man medveten om problemen, men i stort sett finns inga klara lösningar idag. Erfarenheter från andra länder, visar emellertid att det finns öppningar in på arbetsmarknaden (USA och Kanada), och i dessa länder finns också en större spänvidd i lönesättningen. Detta är

en omdebatterad metod och i Sverige har kritiken mot en stor lönespridning varit manifest från Landsorganisationens sida. Här kan endast spekuleras i vad som kan tänkas ske om den nuvarande lönepolitiken kommer att successivt luckras upp och spridningen av löner långsiktigt kommer att öka. Det som emellertid från nordamerikanska erfarenheter förefaller framgångsrikt är att nyttja den dubbla erfarenhet många invandrare har av det egna landets kultur och regelsystem och använda dessa kunskaper i handelsutbyte mellan det nya och gamla hemlandet. Multikulturalism är också affärer (Fleras & Elliott).

Det förefaller emellertid som om en del stora svenska företag har börjat få upp ögonen för den resurs som invandrare kan vara i företagen. Det är inte alls osannolikt att denna tendens kommer att öka under de kommande åren. Förutom att det är ekonomiskt lönsamt med medarbetare från andra kulturer (jfr diskussion i Broomé m fl 1996) finns också ett uttalat hot om lagstiftning för kvotering av invandrare i företag om ingen nämnvärd ökning av rekryteringen av invandrare sker.

Effekterna på bostadsmarknaden skulle i så fall, med en ökad andel invandrare som kommer in på arbetsmarknaden att efterfrågan på bostäder andra än de som många invandrarhushåll har idag, kommer att öka. Från Malmö finns exempel på att bostadsrätter utgör en form av boendekarriär för invandrarhushåll som har den möjligheten att efterfråga andra bostäder än de traditionella hyresrätterna (statistik Delområdesnivå, Malmö 1998).

Integrationen och den flerkärniga regionen

Från inledningen i kap 2 om den polycentriska regionen kan några punkter tas upp till diskussion.

Närheten till olika centra i regionen kommer att öka till följd av broförbindelsen. Det är f a tidsavståndet och ett psykologiskt avstånd som kommer att minska, i första hand för de delar av regionen som ligger inom några mil från bron. Det blir möjligt att ta sig över Sundet vid alla tider på dygnet och oavsett väder- och klimatförhållanden. Därmed kommer regionen att bli "tätare", vilket i sig kommer att ses som en integrationsskapande faktor på sikt. Detta leder också till att interaktionen mellan olika centra i regionen kommer att öka. Det man kan spekulera i är om arbetsmarknaden och bostadsmarknaden kommer att specialiseras i rumsliga termer. Detta är snarast sannolikt. En finansiell del, en nöjesdel, en del för kommersiell verksamhet och kanske ett antal high-tech-områden, vilka byggs ut ytterligare i olika delar av regionen. Sannolikt kommer också bostadsmarknaden att specialiseras ytterligare. Nyttillskottet av bostäder kommer i första hand att attrahera köpstarka hushåll, såväl från Sverige som Danmark och som vi visat kommer de inflyttade till regionen att ha ett större utbud att välja på, och då kommer nationsgränsen inte att spela en avgörande roll.

Det institutionella samarbetet, såsom det drivs i Öresundskommittén kommer sannolikt att utökas. Det kommer att finnas ett ökat behov av att lösa problem som kommer att uppstå i regionen. En svår fråga att knäcka är emellertid de fiskala arrangemangen med skatter, vilket är en fråga för landets centrala ministerier och departement. Det finns redan i målen med Öresundsregionen ett uttalat mål att göra regionen till en föregångsregion inom EU-samarbetet. Därmed kommer prestige att läggas i vågskålen för att förverkliga detta mål. De externa kontakterna kommer att öka och marknadsföringen av regionen, med slagkraftig reklam osv, kommer att stärka regionens "image" i framtiden. Det många städerna i dag söker konkurrera med är kriterier inom "miljöområdet", hållbar utveckling, "livable city", osv, allt för att locka till sig arbetskraft, som är intresserad av en rik miljö med hög livskvalitet.

Slutligen kommer den kulturella identiteten att öka i och med att utbytet mellan länderna ökar och att bevakningen från media byggs ut, samt att den unga generationen ser möjligheterna i regionen för arbete, boende och fritid.

7. Konsekvenser for kommunerne af ændringer i bosæningsmønsteret

I dette kapitel ser vi på hvilke konsekvenser ændringer i bosæningsmønstret i forbindelse med en integration i Øresundsregionen kan have for kommunerne.

Vi ser først på hvilke økonomiske konsekvenser det har for kommunerne når forskellige husstande skifter arbejde eller bopæl over Sundet.

Dernæst forsøger vi på baggrund af disse og kapitlet om den fremtidige udvikling at indkredse hvilke økonomiske og andre konsekvenser udviklingen kan få for kommunerne.

Til sidst ser vi på i hvilken udstrækning der kan ske ændringer i problemerne med social segregation og rumlig koncentration af socialt svage i bestemte byområder.

Økonomiske konsekvenser for kommunerne af forskellige gruppers valg af bosætning

Vi har tidligere set på de privatøkonomiske konsekvenser at forskellige husstandsgrupper vælger at bo og arbejde i hhv. København og Malmø. I det efterfølgende ser vi på de samfundsøkonomiske konsekvenser af disse boligskift i form af ændringerne i indtægter og udgifter for stat og kommuner i de to dele af Øresundsregionen. De ændringer vi vil se på i første omgang er:

- Arbejdsgiverbidrag
- Statsskatteindtægter
- Kommunale og amtskommunale indkomstskatter
- Ejendomsskatter
- Boligtilskud
- Sociale udgifter.

De husstandstyper vi ser på er de samme som brugt ovenfor i kap. 5:

- Enlig studerende
- Enlig på socialhjælp
- Enlig alderspensionist
- Enlig lønmodtager grundniveau
- Enlig lønmodtager højeste niveau
- Par. Pensionister
- Par, lønmodtagere grundniveau, med to børn
- Par, lønmodtagere højeste niveau, med to børn.

Med de samme boligvalg som tidligere.

For de beskæftigede er de ændringer i husstandenes situation vi ser på:

Dansk husstand der bor og arbejder i Danmark:

- Skifter arbejde til Sverige, men bliver boende
- Flytter til Sverige, men beholder arbejde i Danmark
- Flytter både bolig og arbejdsplads.

Svensk husstand, der bor og arbejder i Sverige:

- Skifter Arbejde til Danmark, men bliver boende
- Flytter til Danmark, men skifter arbejde
- Flytter både bolig og arbejdsplads.

For hver af de 8 husstandstyper beregnes de økonomiske konsekvenser for både de danske og de svenske myndigheder. Vi ser først på konsekvenserne af at en højtuddannet ingeniør flytter fra en ejerelighed i Københavns kommune til en bostadsrätt lejlighed i Malmö eller omvendt.

Økonomiske konsekvenser for det offentlige myndigheder af flytninger og arbejdsskift over Sundet for enlig ingeniør – ændringer i offentlige indtægter og udgifter (1000 DKK 1999).

	Bor og arbejder i Danmark			Bor og arbejder i Sverige		
	Skifter arbejde	Flytter	Begge dele	Skifter arbejde	Flytter	Begge dele
Ændringer i Danmark						
Arbejdsmarkedsbidrag	-30	0	-30	30	0	30
Statsskat	-50	76	-50	126	0	50
<i>I alt statslige indt./udgifter</i>	<i>-80</i>	<i>76</i>	<i>-80</i>	<i>156</i>	<i>0</i>	<i>80</i>
Kommunal indkomstskat	-83	-83	-83	0	0	83
Ændringer i Sverige						
Arbejdsgiverbidrag	100	0	100	-100	0	-100
Statsskat	64	0	17	-17	47	-17
<i>I alt statslige indt./udgifter</i>	<i>164</i>	<i>0</i>	<i>117</i>	<i>-117</i>	<i>47</i>	<i>-117</i>
Kommunal indkomstskat	0	0	76	-76	-76	-76

Både når en dansker flytter eller skifter arbejde til Sverige vil kommunen få et tab fordi kommuneskatten vil bortfalde. I det tilfælde hvor ingeniøren fortsat arbejder og betaler skat i Danmark, men flytter til Sverige, vil det der svarer til kommuneskatten nemlig tilfalde staten i stedet. Staten vil således få en merindtægt i dette tilfælde.

Tilsvarende vil den svenske stat få en stor merindtægt hvis den danske ingeniør tager arbejde i Malmö, men bliver boende i København. Hvis han både flytter og skifter arbejde vil også Malmö kommune få en skatteindtægt, mens kommunen ikke får nogen gevinst ud af at ingeniøren flytter uden at skifte arbejde.

Tilsvarende vil Københavns kommune kun få indtægter hvis en svensk ingeniør både skifter arbejde og flytter til København, men ikke hvis han blot flytter. Dette eksempel og de følgende viser at kommunerne får et stort tab hvis pendling bliver almindeligt over Øresund, idet de kan få udgifter af de pendlere de har boende uden at få indtægter. Malmö kommune vil således også være taberen uan-

set om den svenske ingenør flytter, skifter arbejde eller begge dele. Den svenske stat opnår et provenu ved flytning alene, men dette er relativt mindre end det den danske stat opnår i den symmetriske situation.

I det følgende ser vi sammenfattende på de ændringer i den offentlige økonomi som skabes ved flytning og arbejdsskift af de fire husstandstyper som er i beskæftigelse. Vi ser på hvad det betyder når en dansker skifter arbejde til Sverige eller kun flytter, og når en svensker gør det samme med modsat fortegn.

Økonomiske konsekvenser for offentlige myndigheder af flytninger og arbejdsskift over Sundet for forskellige husstande i arbejde - ændringer i offentlige indtægter (1000 DKK 1999).

		Enlig ingeniør	Par, begge ingeniører	Enlig ufaglært arbejder	Par, ufaglært + kontorass.
Dansker					
Skifter arbejde	København	-84	-157	-55	-87
	Danske stat	-80	-153	-34	-68
	Malmö	0	0	0	0
	Svenske stat	165	330	92	162
Flytter kun	København	-84	-157	-55	-87
	Danske stat	76	146	44	66
	Malmö	0	0	0	0
	Svenske stat	0	0	0	0
Svensker					
Skifter arbejde	København	0	0	0	0
	Danske stat	156	299	78	134
	Malmö	-76	-154	-43	-73
	Svenske stat	-117	-278	-72	-117
Flytter kun	København	0	0	0	0
	Danske stat	0	0	0	0
	Malmö	-76	-154	-43	-73
	Svenske stat	48	52	20	45

Tendenserne for de øvrige tre husstandstyper er de samme som for den enlige højtuddannede blot på forskelligt niveau. Især for det højtuddannede par er der tale om store beløb som kommunerne kan tage og staten tage eller vinde.

For de fire husstandstyper udenfor arbejdsmarkedet er der kun den mulighed at de flytter og skifter bopæl over Sundet. For nogle af dem er der flere offentlige udgifter involveret. Det gælder således boligstøtte og for socialhjælpsmodtagerne udgifterne til socialhjælp.

Ændringer i offentlige indtægter ved boligskift over Sundet for enlig pensionist i lejebolig.

	Ændringer i Danmark	Ændringer i Sverige		
	Dansker flyt- ter	Svensker flytter	Dansker flytter	Svensker flytter
Statsskat	21	0	0	13
Statsudgift boligstøtte	-15	15	7	-7
<i>I alt statslige indtægter</i>	36	-15	-7	21
Kommunal indkomstskat	-21	0	0	-28
Komm. Udg. Boligstøtte	-5	5	0	0
<i>I alt komm. indtægter</i>	-17	-5	0	-28

Når en enlig dansk pensionist flytter til Sverige vil det i første omgang medføre at Københavns kommune mister et mindre beløb i skatteindtægter. Samtidig sparer kommunen imidlertid også deres del af boligydelsen. Hvis man derudover inddrager de gratis serviceydelser som kommunen giver de ældre i form af hjemmehjælp, mad mv. så vil det nok ikke betyde noget særligt tab at pensionisten flytter.

For den danske stat er der umiddelbart en gevinst ved flytningen i form af en øget skatbetaling og en mindre boligydelse.

Hvis en svensk pensionist flytter til Danmark vil det koste både stat og kommune penge til boligydelse. Dertil kommer andre udgifter som følger med de serviceydelser pensionisten er berettiget til.

På den svenske side af Sundet vil kommunen lide et lidt større skattetab hvis en svensk pensionist flytter og der er ikke nogen besparelser for boligstøtte da denne betales af staten. Men også her kan andre besparelser opveje dette tab.

Den svenske stat får dog en mindre gevinst end i Danmark på grund af den lavere skat for personer bosiddende i Danmark.

Når en dansk pensionist flytter til Sverige er der her en mindre udgift til boligstøtte og den betales af staten. Kommunen kan dog få andre udgifter som ikke er medregnet her.

Ændringer i offentlige indtægter ved boligskift over Sundet for pensionistpar i ejerlejlighed/bostadsrätt.

	Ændringer i Danmark	Ændringer i Sverige		
	Dansker flytter	Svensker flytter	Dansker flytter	Svensker flytter
Statsskat	43	0	0	7
Kommunal indkomstskat	-30	0	0	-50

I eksemplet med et pensionistpar, som bor i ejerlejlighed i Danmark og bostadsrätt i Sverige, er der ingen boligstøtteudgifter og kun skatteændringerne er med i beregningerne. Her mister den danske kommune 30.000 kr., mens staten vinder et støre beløb fordi parrets renteudgifter - og dermed fradrag - er blevet noget mindre i den svenske bolig. Samlet set er de danske skatteindtægter derfor steget ved flytningen.

Dette er ikke tilfældet for det svenske pensionistpar, hvor en lille forøgelse af de statslige skatteindtægter langt fra opvejer kommunens tab. Svenske kommuner har således det største tab hvis man bytter parrene ud med hinanden.

I tilfældet, hvor en socialhjælpsmodtager flytter, betyder det også at finansieringen af hans hjælp flytter med. Der vil derfor være helt symmetriske virkninger på de to sider af Sundet.

Ændringer i offentlige indtægter ved boligskift over Sundet for enlig socialhjælpsmodtager i lejebolig.

	Ændringer i Danmark		Ændringer i Sverige	
	Dansker flytter	Svensker flytter	Dansker flytter	Svensker flytter
Statsskat	-8	8	-0,2	0,2
Statsudgift boligstøtte	-1	1	0	0
Statsudgift sociale udgifter	-43	43	0	0
<i>I alt statslige indtægter</i>	36	-36	-0,2	0,2
Kommunal indkomstskat	-17	17	-13	13
Kommunale sociale udgifter	-43	43	-105	105
Komm. Udg. Boligstøtte	-1	1	0	0
<i>I alt komm. Indtægter</i>	27	-27	91	-91

I Danmark er finansieringen af bistandshjælpen delt mellem stat og kommuner. De danske kommuner vil derfor netto spare små 30.000 kr. hvis en dansk socialhjælpsmodtager flytter til Sverige og skulle af med det samme beløb hvis en svensker flytter til København i det givne eksempel. Staten vil spare lidt mere fordi en mindre del af skatteindtægterne forsvinder.

I Sverige er socialhjælpen helt finansieret af kommunerne og de får derfor en større virkning af flytningerne – især fordi hele boligudgiften dækkes af socialbidraget. Den svenske stat er stort set uberørt af flytningerne.

Endelig er der studerende, som flytter.

Ændringer i offentlige indtægter ved boligskift over Sundet for enlig studerende i lejebolig.

	Ændringer i Sverige		Ændringer i Danmark	
	Dansker flytter	Svensker flytter	Dansker flytter	Svensker flytter
Statsskat	0	4	0	18
Statsudgift boligstøtte	0	-1	1	0
<i>I alt statslige indtægter</i>	0	5	1	18
Kommunal indkomstskat	0	-15	0	-16
Komm. Udg. Boligstøtte	0	-1	1	0
<i>I alt komm. Indtægter</i>	0	-14	1	-16

Det vil som det fremgår af tabellen ikke få den store betydning for kommunerne at studerende flytter. Som for de øvrige eksempler er

det først og fremmest den bortfaldene kommuneskat, som tæller. I Danmark er der en lille besparelse på udgifterne til boligsikring hvis en dansk student flytter og en tilsvarende merudgift hvis en svensk student bosætter sig i Danmark.

Konsekvenserne for Københavns og Malmøs kommuner af et integreret bolig- og arbejdsmarked

Som det er fremgået af det foregående kapitel er det svært at forudsige hvor store ændringer der vil finde sted i bosætningsmønsteret i Øresundsregionen og dermed også hvilke konsekvenser det vil få for kommunerne på de to sider af Sundet.

På baggrund af konklusionerne om tendenser i flyttemønsteret og disses konsekvenser for boligmarkedet kan vi dog pege på nogle muligheder.

Der er ingen tvivl om at en integration af de to dele i Øresundsregionen vil få langt de største virkninger for kommunerne på den svenske side som følge af den relativt større tilflytning. Også selv om det er det samme antal personer som bevæger sig over Sundet i hver retning vil effekten blive relativt størst på Malmøsiden fordi befolkningsgrundlaget er mindre. Dertil kommer at alt peger i retning af en større bevægelse fra København til Malmø end omvendt.

For kommunerne på begge sider er det et stort problem at stigende pendling vil medføre et tab af skatteindtægter og dette tab vil blive væsentligt mere føleligt hos de svenske kommuner. Det vil måske især blive stort i de kommuner som har de mest attraktive ejerboliger, der vil tiltrække højtlønnede danskere som fortsat arbejder i Danmark. Men der kan også være danskere som bosætter sig i bostadsrätter i Malmø kommune og ikke betaler skat her. Hvis tilflytterne har børn vil de skabe øgede behov for kommunale udgifter til institutioner og skoler.

På den danske side vil tabet være relativt lille fordi pendlerne kun vil udgøre en lille del af befolkningen.

For de svenske kommuner vil der også blive stigende boligmangel og efterspørgsel efter bostadsrätt og udlejningsboliger efterhånden som prisstigningerne i ejerboligsektoren slår igennem og et stigende antal svenskere ikke vil have råd til at købe ejerbolig. Dette vil betyde et behov for en større boligpolitisk indsats i kommunerne med at igangsætte mere udlejningsbyggeri.

Der er desuden i analyserne vist, at der kan være en økonomisk gevinst for danske pensionister ved at bosætte sig i Sverige, hvorved de skaber behov for kommunale serviceydeler. Problemets vil imidlertid sikkert blive begrænset da det kun vil være de mest ressourcestærke - økonomisk og fysisk - ældre der vil kunne tage springet over Sundet.

For de danske kommuner vil der - alt andet lige - blive et lille fald i boligefterspørgslen, især efter ejerboliger. Dette kan indebære et fald i skattegrundlaget, men effekten er begrænset.

For Københavns kommune vil integrationen i Øresundsregionen blot kunne virke forstærkende på de problemer som kommunen allerede har i forvejen i forhold til bosætningsmønsteret i Hovedstadsregionen. Det er problemerne med for mange unge som tiltrækkes af storbyens liv og mange personer på overførselsesindkomster, der ofte er særligt udgiftskrævende, som tiltrækkes af kommunens mange små og dårlige boliger med lav husleje. Samtidigt er der for få husstande med gode indkomster til at finansiere kommunens udgifter fordi de flytter ud til det bedre boligudbud i forstæderne så snart de får råd til ejerbolig.

Mulighederne for billigere ejerboliger i Sverige kan betyde at en endnu større del af familier med børn og med middelindkomst vil flytte fra København, og gøre det på et tidligere tidspunkt fordi de hurtigere får råd til eget hus med de lavere priser på den svenske side.

Konsekvenser for segregation og boligsociale problemer i regionen

Befolkningsfordeling, segregation og boligsociale problemer i Hovedstadsregionen i dag

Det følgende er et sammendrag af analysen i bilag 5.

Der er relativt markante forskelle i beboersammensætningen i Centeret, som tæller Københavns og Frederiksberg kommuner, og de omkringliggende områder, som primært tæller forstæder og de mere marginale dele af regionen. Udover forskelle fra Centeret til omegnen er der især forskel på beboersammensætningen i de nordlige og de sydlige forstæder.

I Centeret bor der relativt mange unge og ældre, mens børnefamilien er i undertal. Opgørelsen i socialgrupper viser, at der er relativt mange modtagere af overførselsindkomst i form af kontanthjælp eller førtidspension, ligesom der er relativt mange arbejdsløse og studerende. I Centeret findes der ligeledes en relativ stor andel af deltidsbeskæftigede, men få i fuld beskæftigelse. Indkomsterne er relativt lave. Der bor også relativt mange uden dansk statsborgerskab, idet de udgør op i mod halvdelen af de beboerne uden dansk statsborgerskab, som bor i regionen. Det er også i Centeret at hovedparten af personer med svensk statsborgerskab bor. De er typisk bosat i ejerlejligheder og andelsboliger, hvilket svarer til de øvrige statsborgere fra Vesteuropa, men en forholdsvis stor andel af svenskere bor i private udlejningsboliger med installationsmangler.

Forstædernes beboersammensætning er på mange punkter forskellig fra Centerets.

I forstæderne bor en relativ høj andel af børn og unge, typisk i almen boliger eller i ejerboliger i enfamiliehuse, og deres forældre på 45-65 år. Her bor til gengæld ganske få unge (16-24 år) - få studerende og få ældre over 65 år. Denne aldersfordeling er omtrent den samme for de sydlige og nordlige forstæder. Det er navnlig på disse punkter at forstæderne adskiller sig fra Centeret. Med hensyn til de øvrige variabler er der således markant forskel på de nordlige og de sydlige forstæder. Beboere uden for arbejdsmarkedet - som modtager førtidspension, kontanthjælp eller er arbejdsløse - er overrepræsenteret i

de sydlige forstæder og underrepræsenteret i de nordlige. De fuldt beskæftigede er især bosat i de nordlige forstæder. Indkomstfordelingen er tilsvarende delt i en nord og en sydlig del: personerne med høj indkomst bor i de nordlige forstæder, mens beboerne i de sydlige forstæder har en lavere indkomst. Det er samtidig tydeligt at de med høj indkomst ofte bor i ejerbolig, mens personer med lav indkomst bor i private udlejningsboliger med installationsmangler. Endelig er der en nord-syd forskel, når man ser på beboernes statsborgerskab, hvor personer fra Sverige og de rige industrielande ofte bor i de nordlige forstæder, mens personer fra Østeuropa og gruppen af Øvrige lande typisk bor i de sydlige forstæder.

Opgørelsen over omfanget af de der truet af en maginalisering fra arbejdsmarkedet, viser at denne gruppe er særligt koncentreret i Københavns kommune (Centeret), og i de sydlige forstæder i tre kommuner (Ishøj, Brøndby, Albertslund), samt i fire kommuner i den nord vestlige del af den ydre region. Gruppen er tilsvarende underrepræsenteret i de nordlige forstæder - i særlig grad i Søllerød og Hørsholm kommuner.

Indvandrernes bosætningsmønster svarer på visse punkter til de der er truet af arbejdsmarkedsmarginalisering. Også her er andelen høj i Centeret, i de sydlige forstæder, og i enkelte kommuner relativt langt mod nord og vest. I hovedparten af kommuner i den ydre region er andelen af indvandrere ganske lille. Indvanderne bor således ganske skævt fordelt i regionen og segregations indekset for denne gruppe er da også væsentligt højere end for de arbejdsmarkedsmarginaliserede. 23% af indvanderne i regionen skulle således flytte, hvis andelen skulle svare til delområdernes befolkningsandel.

Befolkningsfordeling, segregation og boligsociale problemer i Malmøområdet

Segregation - tänkbara konsekvenser av en broförbindelse

Det brukar ofta sägas att Malmö är en mycket segregerad stad. Hur man än mäter segregationen är det ingen tvekan om att skillnaderna mellan bostadsområden är mycket stora. Detta kan sägas med visst fog och det beror på att staden i sig är relativt kompakt med stora hyreshusområden relativt nära centrum medan en omfattande villa-bebyggelse finns utanför stadsgränsen. I praktiken finns en stor arbetsmarknad, men ett antal bostadsmarknader med mycket olika karaktär. Den "balanserande" sektorn med bostadsrätter, har i historiskt varit mycket stark i Malmö, och har tidigare till skillnad från många andra svenska städer, snarast varit ett lika alternativ till den allmänna sektorns hyresrätter.

Åtskilliga studier av segregationen i Malmö stad har gjorts under åren, alltför Harald Swedner (1975), Göran Lindberg, Anna-Lisa Lindén (1989) till Benny Carlsson i den invandrarpolitiska utredningen (SOU 1996:155) och Bevelander, Ohlssons studie. Arbeten har också gjorts kring förändringar av hushållsstrukturen i den allmännyttiga sektorn, vilket visar att det finns en stabilitet över tiden vad gäller såväl etnisk som socio-ekonomisk segregation och segmenation, dvs koncentration efter upplåtelseform (Murdie & Borgegård 1994). Till detta kan också föras Mikael Stigendals (1997) nyligen

gjorda studier kring olika bostadsområdene resurser i Malmö. I Malmö finns många områden som är relativt slitna och dessa ligger, i jämförelse med motsvarande områden i Stockholm och Göteborg, relativt centralt. Ett släende drag är just stabiliteten vad gäller socio-ekonomiska och etniska karakteristika i många bostadsområden. Ett annat karakteristikum är att dessa båda typer av segregation har ett rumsligt stabilt mönster, där en ”fattig” sektor breder ut sig från södra delen av centrum mot Rosengård och Lindängen och en rik sektor, eller snarast korridor finns längs kusten från området söder om Västra hamnområdet ner mot Ribbersborg, Bellvue, Limhamn och Bunkeflostrand och Vellinge och ända ner mot Skanör-Falsterbo. Detta är den klassiska Chicagoskolans modell i vilken uppkomna skillnader i markpris och markanvändning tenderar att fortplanta sig sektoriellt.

Resultat och slutsatser från de empiriska studierna

Generellt finns stora demografiska, socio-ekonomiska och etniska skillnader i regionen. Dessa skillnader är i första hand att hänsödra till Malmö stad kontra kommuner i regionen och i andra hand till en uppdelning i stadsdelar och framför allt mindre statistiska områden i Malmö stad (SSK 1989). Det är denna uppdelning mellan Malmö och övriga regionen kontra uppdelningen i Malmös olika bebyggelsesektorar (stadsdelar) som följs nedan.

De kommuner som benämns närkommuner är Staffanstorp, Lomma, Vellinge och Kävlinge och övriga kommuner är Svedala, Burlöv, Trelleborg och Lund. För att kunna göra en uppdelning av Malmö efter olika karakteristika har en egen klassificering av stadsdelar gjorts på basis av demografiska, socioekonomiska och etniska kriterier (Områdesfakta för Malmö 1998). Klusteranalys har använts. Tre klasser kan urskiljas: *högstatusområden*, vilka är Limhamn-Bunkeflo, Västra Innerstaden; Husie och Oxie; en *mellangrupp* bestående av Hyllie, Kirseberg, Centrum, Fosie och Södra Innerstaden; *lägstatusområdet* blev enligt denna analys Rosengård. Det är denna klassificering som används nedan. (En klassificering av områden utan att använda de numeriska värdena utan enbart rangordningen, ger dock en något annorlunda klassificering. Då kan Centrum, Fosie och Södra Innerstaden föras till lågstatusområdesgruppen och Västra Innerstaden kan föras till högstatusområdet). Det som emellertid är påtagligt är att den fattiga sektorn börjar i centrum och fortsätter ut mot Södra Innerstaden, Rosengård och Fosie.

En uppdelning av invandrargrupper i några klasser (danskar, invandrare från industriland, Östeuropa och övriga länder) visar segregationsmönstret i Malmö och Malmö-regionen enligt följande (resultaten nedan bygger på bilaga 3 och 6). En uppdelning har gjorts efter över- respektive underrepresentation i förhållande till medelvärdet för hela regionen. Värden anges i plus (+,++) och minus (-,--) samt värden som ligger relativt nära medelvärdet (0).

Karakteristika	Malmö stad				När-kom-muner	Övriga kommuner
	totalt	låg	Mellan	hög		
Demografiska						
18-24 år	-	-	+	-	-	+
Ensamstående	+	-	++	--	--	0
Socio-ekonom.						
Högskola	-	--	-	-	-	+
Förvärvsink.	-	--	-	+	+	0
Sysselsatta	-	--	-	+	+	0
Etniska						
Utländska medb.	+	++	+	-	-	-
Invandringstid 1986-95	+	++	+	--	--	-

Genomgående finns en samvariation mellan socio-ekonomiska och etniska karakteristika. Låga inkomster samvarierar med hög andel invandrare, inte minst för tidpunkten 1986-95

- Även om antalet invandrare är stort i Malmöregionen gäller koncentrationen av invandrargrupper i första hand Malmö. I övriga regionen finns bara små "fickor" av invandrare, t ex i Lund, Burlöv och Trelleborg
- I Malmö är det i första hand stadsdelarna Rosengård och Hyllie (med delområdena Kroksbäck och Holma) som har de största koncentrationerna av invandrare
- Invandrare från gruppen övriga länder (i första hand flyktingmottagningen under 1980- och 90-talen) är de som bor mest koncentrerat, i första hand i stadsdelarna Rosengård och Hyllie
- Danskarna bor relativt koncentrerat i Hyllie.

En klassisk fråga gäller i vad mån det är inkomsten eller den etniska bakgrunden som är avgörande för var man bor:

- Svenskarna är överrepresenterade i Västra Innerstaden, Limnamn-Bunkeflo, Husie och Oxie, medan de är mycket starkt underrepresenterade i Rosengård, men även underrepresenterade i Fosie
- Danskarna är överrepresenterade i Centrum och i Limhamn-Bunkekflo och underrepresenterade i Rosengård och Kirseberg
- Gruppen invandrare från Övriga länder är starkt överrepresenterad i Rosengård och överrepresenterad i Södra Innerstaden och Fosie och mycket starkt underrepresenterad i Limhamn-Bunkeflo, Oxie och Västra Innerstaden men även i Husie och Hyllie
- Det finns också ett samband mellan förvärvsfrekvens och område varifrån invandrarna kommer, så tillvida att invandrare från de nordiska länderna och industriländerna har höga förvärvsfrekvenser, medan invandrare från Östeuropa och övriga länder har låga förvärvsfrekvenser. Detta speglar också tidpunkten för in-

vandringen till Sverige. Generellt sett gäller att ju tidigare invandringsförflyttningstillfälle, desto högre är förvärvsfrekvensen.

Sammanfattningsvis kan sägas att det finns en etnisk segregation i Malmö stad samt att denna till stor del sammanfaller med en socio-ekonomisk segregation. Det är också tydligt att där de mer välbärgade svenskarna bor, bor knappast invandrargrupper från övriga länder och där dessa grupper bor, bor knappast några svenskar. Den etniska segregationen är mest tydlig för de senast invandrade grupperna, dvs efter mitten av 1980-talet.

Broförbindelsens effekter

Det är flera förändringar man kan förvänta sig som följd av broförbindelsen. I starka omvandlingsprocesser kan man förvänta sig att bostadsområden kommer att omvandlas kraftigt, något som t ex skett i Stockholms innerstad under 1980-talet (Borgegård & Murdie 1995) med en kraftig gentrifiering (dvs "social upgradering") i Gamla stan och på Södermalm. Ett sådant mönster skulle kunna förväntas sig också i Malmö, till följd av ett ökat tryck på stadens centrala delar - och även i områden som ligger nära järnvägsstationerna vid citytunneln och kontinentalbanans station.

En sådan process sker ofta smygande, med en början att några väl-bärgade hushåll penetrerar områden och så småningom följer ett stort antal personer efter. Dessa områden förändras såväl rumsligt som socialt. I sin tur innebär detta att de tidigare invånarna flyttar därifrån. Enligt den klassiska Chicagoskolan sker en penetration, en succession och ett övertagande av nya hushållsgrupper. Det kan gälla en transformation av bostadsområden efter demografiska, socio-ekonomiska eller etniska karakteristika.

Det är ett par olika antaganden man kan pröva att diskutera:

- Det första är att invandrarrhushåll i allt högre grad kommer in på arbetsmarknaden och därmed får ökade inkomster. Detta i sin tur kan innebära att en del av dessa hushåll söker sig ut från områden med hög koncentration av invandrare. Det som skulle tala för en sådan inställning är att många invandrare redan idag försöker komma till skolor, där barnen får en daglig miljö där det nya värdlandets språk talas. Dessutom finns en strävan från många invandrare, inte minst chilener och iranier att söka sig till bostadsområden där den inhemska befolkningen bor. Vi vet också från andra studier (Biterman 1995 och Kemeny 1985) att bostadrätten är en "mellanform" som tilltalar många invandrarrhushåll. Det innebär en form av boendekarriär. Å andra sidan kan samhället fortsätta att vara hindrande mot invandrares inträde på arbetsmarknaden och då kommer sannolikt mycket litet att ske i form av förändrat boendemönster. De områden som redan idag har en stark invandrarkoncentration, kommer sannolikt att fortsättningsvis vara starkt skilda från övriga bostadsområden.
- En fråga som med foga kan ställas är om behovet av närhet till vänner och släktingar gör att man kan förvänta sig en flyttning

över Sundet. Troligtvis kommer detta inte att vara ett starkt motiv att flytta. Trögheterna att flytta är redan stora och det finns ingen direkt önskan från i första hand de kommunala, allmännyttiga bostadsbolagen att ytterligare öka koncentrationen av olika etniska grupper. Inte heller finns, kan man på goda grunder anta, ett sådant intresse från de privata hyresvärdarna. Det som skulle kunna tala för en starkare koncentration av olika invandrargrupper är utbudet av service av olika slag. Vare sig Sverige eller Danmark har dock en tradition i sina respektive invandrarpolitiska program att uppmuntra ett mångkulturellt samhälle genom att underlätta etniska institutioner, utom möjliga föreningar, men inte samhällsservice, som t ex ålderdomshem och serviceboende eller seniorboende efter etnisk tillhörighet.

- Ett skäl till att ekonomisk verksamhet i form av företag grundade av etniska minoriteter tillkommer, är att möjligheterna är små att komma in på ”den ordinarie” arbetsmarknaden. Därför är egenföretagande ett sätt att skaffa sig ett arbete. Man kan anta att det kommer att ske en viss breddning av marknaden, när broförbindelsen kommer igång. Fler företag med etnisk bakgrund skulle sålunda komma tillstånd, och en ökning av upptagningsområdet ske. Om en sådan hypotetisk utveckling skulle innebära en ökad flyttning av invandrarhus håll är dock osäkert. Incitamenten för en ökad flyttningströrelse är sannolikt inte stora och någon stor flyttningström är svår att tänka sig genererad av etnisk företagsattring.
- Däremot kan mycket väl tänkas att en breddning av arbetsmarknaden, i vilken kunskaper som många invandrare har, skulle kunna generera en ökad pendling. Här kan också antas att de kalkyler som gjorts ovan (kap. 5), och som visar att låginkomsttagare är de som tjänar mest på en pendling från Sverige till Danmark, skulle generera ett ökat utbyte av invandrargrupper som söker sig in på arbetsmarknaden. I sin tur skulle detta kunna innebära en möjlighet att uppgradera sitt boende.
- Kommer den bostadssegregationen som redan idag är påtaglig i framför allt Malmö kommun att ytterligare förstärkas? Det är viktigt att understryka att segregationen inte bara är etnisk med stadsdelen Rosengård som exempel utan även socioekonomisk. Vilka fördelar kan det finnas för invandrare som idag bor i Köpenhamnsregionen att flytta till Sverige? Och, om de väljer att flytta, är det till en bostad i de redan segrerade områdena i Malmö? *Från olika integrationsstudier vet vi att olika invandrargrupper söker följa det mönster i bostadskonsumtionen som det nya landets befolkning har. Detta skulle i så fall kunna ge en möjlighet för olika invandrargrupper i Danmark att flytta till Sverige och göra boendekarriär där.* Det är många frågor behöver få ett svar innan det är möjligt att göra en prognos över vilka konsekvenser en fast förbindelse kan få för flyttningen mellan Danmark och Sverige, och i nästa steg på bosättningsmönstret i Malmöregionen. En fråga är de faktiska, regelstyrda, möjligheterna att flytta. En annan fråga är om det redan idag finns ett flöde av människor som flyttar från Danmark till Sverige. Och i så fall, var väljer de att bosätta sig. Är det de invandratäta bostadsområdena som är attraktiva? Ytterli-

gare en fråga är om Sverige med en dubbelt så hög andel utrikes födda har utvecklats till ett mer mångkulturellt land jämfört med Danmark.

8. Ændringer som kan fremme et integreret boligmarked og mindske uheldige konsekvenser

Som det er fremgået af kapitel 5 kan der peges på en lang række forhold der virker som barrierer for en integration af boligmarkedet i Øresundsregionen eller skaber incitamenter til en skæv udvikling af boligmarkedet i regionen. Vi vil i dette kapitel se på hvilke tiltag der kan bruges for at fjerne sådanne barrierer og for at få en mere ligelig integration af de to dele af regionen.

Et af hovedproblemerne ved integrationen er de konsekvenser det har for Malmøområdet at ændre status fra at være en større provinsby til at blive en del af en storbyregion. Der er et stort svælg mellem forholdene på boligmarkedet i Malmø, som de er i dag, og den situation som vil kunne forventes hvis Malmø integreres med København. På kort sigt er der således risiko for en stigende boligefterspørgsel efter især ejerboliger på den svenske side med heraf følgende prisstigninger og mangel på boliger. Det må være en hovedopgave at sikre at overgangen til et integreret boligmarked kommer til at foregå på en måde som ikke skaber store problemer for boligmarkedet i Malmøregionen. Foruden at fjerne barrierer er der derfor brug for tiltag som dæmper boligefterspørgslen i Malmø fra danskere som ikke flytter på grund af arbejdsskift, men blot for at få lavere boligudgifter.

På den danske side vil der kunne komme fald i boligefterspørgslen, men problemerne vil være langt mindre.

Tiltag som kan mindske barrierer

Generelt må tiltag der fremmer muligheden for at flytte ved arbejdsskift gives højest prioritet af hensyn til den vigtige integration af arbejdsmarkedet. Det må være mindre vigtigt for enhver pris at fremme flytning og bosætning over Sundet, som blot følger af ønsker om at opnå lavere boligudgifter - især hvis man ved at fjerne barrierer fremmer en skæv udvikling af boligmarkedet.

Nogle af de beskrevne barrierer skyldes fundamentale forskelle i de to landes indkomstforhold, skattesystemer og boligpolitik som det næppe - i hvert fald ikke på kortere sigt - vil blive muligt at ændre. Vil dog alligevel tage forslag til sådanne ændringer med her. For andre forhold gælder, at der vil være markedskræfter som på sigt vil virke for at nedbryde barriererne, spørgsmålet er mere med hvilken hastighed. Her vil en indsats måske kunne fremme en hurtigere ud-

vikling. Det gælder især tiltag som fremmer, at aktørerne på udbuds-siden i højere grad ser hele regionen som et samlet hjemmemarked.

I det følgende ser vi på mulige tiltag indenfor følgende områder:

- Indkomstbeskatning
- Boligbeskatning
- Boligfinansiering
- Boligsubsidiering
- Regulering af boligmarkedet
- Information og rådgivning
- Integration af udbudssiden.

Ændring af indkomstbeskatningen

Der er store forskelle mellem skattesystemerne i de to lande og vi skal ikke her forsøge at fores্ত en harmonisering. Der skal blot især peges på den asymmetri der findes i beskatningen af pendlere.

For pendlere som bor i Danmark og arbejder i Sverige er der en noget lavere beskatning på grund af de svenske skatteregler for arbejdstagere der ikke bor i Sverige. På kort sigt er der ikke noget behov for at fjerne denne asymmetri. Tværtimod kan den være med til at modvirke de skævvrindninger der er i incitamenterne for at bo i de to lande, som skyldes de lave ejendomspriser og boligudgifter i Sverige.

Modsat virker det imidlertid at der ikke er nogen transportfradrag for pendlere fra Danmark til Sverige, hvilket også hæmmer svenske virksomheders muligheder for at rekruttere medarbejder i Danmark. Af samme grund bør man også i begge lande overveje at gøre broaf-giften fradagsberettiget.

Boligfinansiering

Boligfinansierungssystemerne i de to lande afgiver, som beskrevet i kapitel 5, især forskelle i regler for hvor meget kredit der må gives og i låneformen - fast eller variabel rente. Der kan desuden være problemer med at få en ensartet kreditvurdering af låntagerne.

Det må antages at være meget svært at harmonisere reglerne for realkreditlån i de to lande, idet det svenske system er bygget omkring statslige lånegarantier, mens det danske blot fastsætter faste lånegrænser. Forskelle i låneform afhænger desuden meget af hvad låntagerne efterspørger, hvor der i Danmark kan vælges mellem både fast og variabel rente, mens der i Sverige normalt kun findes forskellige former for variabel rente.

Løsningen må være at danske og svenske låneinstitutter gives bedre muligheder og opfordres til at operere på begge sider af Sundet - dvs. at danske realkreditinstitutter bør kunne give lån til huskøb i Sverige på danske lånevilkår, og svenske bostadsinstitut det samme i Danmark. Umiddelbart ser det ud til at de danske regler er nemmest at anvende på den anden side af Sundet, mens de svenske kræver en tilpasning, således at lånets størrelse ikke fastsættes på grundlag af statslige kreditvurderinger.

Problemer med eventuel lavere kreditvurdering af låntagere fra den anden side af Sundet hos banker og kreditinstitutter vil også i vid udstrækning blive mindre hvis pengeinstitutterne opererer på begge sider af Sundet og kan betjene deres landsmænd. På sigt vil konkurrencen mellem danske og svenske institutter betyde at dette problem må forsvinde.

Ændringer i boligbeskatningen

Boligbeskatningen i Danmark og Sverige vil i løbet af nogle år komme til at ligne hinanden. Der vil dog være en lidt højere ejendomsbeskatning i Danmark (ca. ½ %). Dette vil alt andet lige betyde relativt højere priser på den svenske side. Set i lyset af, at et hovedproblem for integrationen i Øresundsregionen er stærkt stigende priser i Malmøområdet er dette ikke så heldigt. Det ville være bedre med en ensartet beskatning i regionen - eller på kort sigt endog en lavere beskatning på den danske side.

Kapitalgevinstbeskatningen af ejerboliger i Sverige er imidlertid en konkret barriere for svenskere der vil flytte til Danmark og kan også være det for danskere som vil bo midlertidigt i Sverige. Der bør undersøges om det er muligt at udskyde betalingen af denne skat ved køb af ejerbolig i Danmark, på samme måde som man kan gøre det ved køb i Sverige.

Boligsubsidiering

Den væsentligste forskel mellem de to lande med hensyn til subsidiær til nybyggeri er at der i Sverige gives tilskud til nyt privat udlejningsbyggeri. Generelt er subsidiesystemerne svære at gennemskue og i Sverige er der sket store ændringer i de seneste år. Der mangler i denne rapport en analyse af subsidiernes betydning for boligudgifterne på den svenske side, mens der er gennemført en for Danmark i bilag 9.

Der er behov for en nærmere undersøgelse af forskellene i subsidiærne, og om de kommer til at betyde en forvridning af et integreret boligmarked i Øresundsregionen.

Regulering af boligmarkedet

Der er, som vist i rapporten, en lang række forhold vedrørende reguleringen af boligmarkedet - især i Danmark - som virker som barrierer for et integreret marked. Det gælder huslejefastsættelsen, boliganvisningsregler og regler i forbindelse med til- og fraflytning.

Problemerne i den danske regulering af huslejerne både i privat og almennyttigt byggeri er velkendte og flere forsøg på at ændre reguleringen - bl.a. Lejelovskommisionens forslag - er ikke blevet til noget. Det er især i den private udlejningssektor at forholdene er svære at ændre. Ønskerne om at integrere boligmarkedet i Øresundsregionen er her kun et af mange gode argumenter for at ændre lejestrukturen således at der bliver en større sammenhæng mellem boligkvalitet/beliggenhed og husleje. For den almennyttige sektor er i 1998 vedtaget nye regler som vil medføre en større udligning mellem æl-

dre og nyere boligers husleje ved en større indbetaling til Landsbyggefonden.

En væsentlig barriere for svenske boligsøgende i Danmark er ventelisterne i den almennyttige sektor. Der er igangværende forsøg med at bløde reglerne op som måske vil gøre det nemmere for svenske at få en bolig. Der bør ses på om det er tilstrækkeligt med disse ændringer.

Endelig bør man se nærmere på i hvor høj grad de forskellige regler for ind- og udflytning giver barrierer og om der er mulighed for at ændre på disse. Det gælder især den danske praksis med indskud og istandsættelse ved fraflytning.

Integration af udbudssiden

Af allerstørst betydning for en integration af boligmarkedet i regionen er at udbyderne af boligydeler - boligselskaber, private udlejere, ejendomsmæglere, investorer, byggefirmaer og pengeinstitutter - begynder at operere og samarbejde på begge sider af Sundet. Det vil først for alvor blive synligt for befolkningen at der er alternative boligmuligheder på den anden side når boligselskaber og andre udlejere annoncerer efter lejere eller har salgsbutikker i den anden del af regionen, når mæglere direkte formidler salg og når investorer og byggefirmaer udnytter mulighederne på tværs af Sundet.

Der bør derfor gøres en stor indsats for at motivere udbyderne til at operere på begge sider og uddanne dem til at gøre dette. Det må desuden undersøges nærmere om der er andre barrierer end manglende viden om forholdene på den anden side.

For at igangsætte og støtte denne indsats kunne man oprette en særlig institution, som kunne kaldes for "Ørebo-centrum". Formålet med denne institution kunne være at:

- Udarbejde let tilgængelig information på dansk og svensk om boligmarkedsforhold og regler i det andet land til brug for boligudbydere
- Uddybe uddannelse og kurser for boligudbydere
- Organisere konferencer mellem offentlige myndigheder, boligudbydere og andre om problemerne på boligmarkedet i regionen
- Oprette en informationscentral hvor boligudbydere kan henvende sig
- Tilbyde særlig rådgivning mod betaling
- Deltage i arbejdet med fjernelse af barrierer og rette henvendelse til offentlige myndigheder om dette
- Udarbejde pjecer for boligsøgende som er interesseret i at skifte bolig og en informationsside på Internettet
- Rådgive boligsøgende mht. hvor de skaffer yderligere hjælp og information.

Ørebo-centrum kunne finansieres med midler fra EU og fra stat og kommuner i regionen, samt ved egenindtjening fra rådgivningsvirksomhed og kurser. Det bør oprettes i samarbejde med kommunerne

og med boligudbydernes organisationer, som måske også kan tænkes at bidrage til finansieringen. Uddannelsesvirksomheden kan ske i samarbejde med Øresundsuniversitetet.

Information og rådgivning samt fælles boliganvisning

Uanset i hvor høj grad det lykkes at fjerne barrierer og harmonisere regler på de to sider af Sundet er der et stort behov for information til de danskere og svenskere som vil flytte over Sundet. Det gælder ikke kun oplysninger om boligudbudet men også om de økonomiske vil-kår i de forskellige boligtyper, hvordan man kommer i kontakt med udbydere og de regler som gælder for boligkøbere og lejere.

Mest effektivt på udlejningssiden ville det være at etablere et samarbejde mellem danske og svenske boligselskaber om boliganvisning, således at man fx i et dansk boliganvisningskontor også kunne få information om mulighederne i Sverige og måske direkte få anvist bolig der.

Derudover er der for det øvrige boligmarked brug for både generel information i form af pjecer mv. og for direkte rådgivningsmuligheder. På boligsiden kunne det ovenfor foreslæde Ørebo-centrum påtage sig denne opgave, men der er også brug for at offentlige myndigheder etablerer et rådgivningskontor hvor man kan henvende sig om andre forhold som har betydning for flytningen.

Endelig kan man arbejde for at der etableres en database på Internettet hvor alle boligudbydere i regionen giver oplysninger om deres boligtilbud.

Tiltag som kan mindske uheldige konsekvenser for kommunerne

Det største problem for kommunerne må være, at de vil miste indtægter hvis der kommer en mere omfattende pendling over Sundet. Hvis det ikke allerede findes er der derfor behov for en økonomisk udligning som overfører en del af midlerne fra indkomstbeskatningen fra pendlerne til bopælskommunen fra staten på den modsatte side af Sundet. I første omgang kunne denne overførsel svare til den mistede kommuneskat, men på længere sigt bør det overvejes om man bør have en særlig mellemkommunal udligningsordning i hele Øresundsregionen, som middel til at udligne de sociale skævheder der måtte opstå.

For Malmø og omkringliggende kommuner er der brug for en særlig indsats på boligområdet for at forebygge de uheldige konsekvenser som vil kunne opstå på boligmarkedet som en følge af et kraftigt efterspørgselspres fra tilflytttere fra Danmark og øvrige Sverige. Det vil ikke blive nogen let opgave. Det er vigtigt at kommunerne søger at imødekomme efterspørgselspresset ved at sørge for et stort udbud af byggegrunde til ejerboliger og opførsel af nye bostadsrættboliger. Ellers er der risiko for meget hurtige prisstigninger på ejerboliger der kan medføre et pres på udlejningssektoren fra svenske familier som ellers ville have købt ejerbolig, men nu ikke har råd. Dette kan i givet fald føre til en negativ holdning til integrationen over Øresund.

På baggrund af disse problemer er det ikke nødvendigvis i Malmøs interesse at der sker en for hurtig integration af boligmarkedet i Øresundsregionen eller at der sker en alt for aktiv markedsføring i Danmark af svenske boliger.

For Københavns kommune er der ikke noget nyt i de problemer, som skal løses, idet en integration i Øresundsregionen blot vil virke en smule forstærkende på de allerede eksisterende problemer der er en følge af bosætningsmønsteret i Hovedstadsregionen. Midlerne til at mindske problemerne vil derfor også stort set være de samme.

Der kan her især peges på behovet for at få flere private investeringer ind i den københavnske boligsektor - især i den ældre boligmasse, hvor der er behov for andre former for indsatser end den traditionelle offentlige byfornyelse. Der er brug for en strategi hvor de offentlige midler i højere grad anvendes til at fremme en privat indsats.

Litteraturreferencer

- Anvendte kilder og andet litteratur vedrørende Øresundsregionen**
- AF-regionerna på Sjælland og i Skåne (1996) *Arbejdsmarkedet i Øresundsregionen*. København: Lundgren & Andersen.
- Ahlstrand, I. (1995) *Från särintresse till allmänintresse: om beslutsunderlagets centrala betydelse med exempel från Öresundsbron och Dennispaketet*. Stockholm: SNS.
- Allen, J., D. Massey and A. Cochrane (1998) *Rethinking the Region*. London: Routledge.
- Andersson, O. (1997) *Projekt Höga kusten från start till mån: en reportagebok*. Bjästa: Cewe-förl.
- Andersson, Å. E. (red.) *Bostadsmarknaden på 2000-talet*. Stockholm: SNS Förlag.
- A/S Øresundsforbindelsen (1993) *Overvågnings- og kontrolprogram for Øresund landanlæg*. 2. Udgave. Copenhagen: A/S Øresundsforbindelsen.
- Asensio Cerver, F. (199?) *New Bridges*. Barcelona: Arco.
- Bacher, D.-L., R. Kjøller, og K. Mohr (1995) *Pendling over Øresund*. København: AKF-forlaget.
- Berg, P. O., P. Boye & C. Tangkjær (1995) *Øresundsregionen som strategisk industriel platform*. RIS 95:03. København: SAMS.
- Bevelander, P., B. Carlson och M. Rojas (1997) *I krusbärslandets störstäder. Om invandrare i Stockholm, Göteborg och Malmö*. Stockholm: SNS Förlag.
- Bjerregaard Bach, H. (1987) *Lønmodtageres geografiske mobilitet*. Socialforskningsinstituttet's publikation 162. København.
- Broomé, P., A.-K. Bäcklund, C. Lundh och R. Ohlsson (1996) *Varför sitter "brassen" på bänken? Eller Varför har invandrarna så svårt att få jobb?* Stockholm: SNS Förlag.
- Castells, M. (1989b) *The Informational City: Information Technology, Economic Restructuring, and the Urban-Regional Process*. Oxford: Blackwell.
- Castells, M. (1996) *The Rise of the Network Society*. Oxford: Blackwell.
- Cavallin, B. (red.) (1992) *Öresundsbron: en onaturlig hägring*. Lund: Skånes naturvårdsförb.
- Cervero, R. and K.-L. Wu (1997) "Polycentrism, commuting, and residential location in the San Francisco Bay area", *Environment and Planning* 29: 865-886.
- Danielsson, R. (1996) *Svinessund: bron, gränsfolket och historien: brua, grensefolket og historien: ett svenskt-norskt samarbeitsprojekt*. Uddevalla: Gränskommittén Ødstfold-Bohuslän.
- Ds 1989:54 *Remissypunkter på betänkandet fasta Øresundsförbindelser (SOU 1989:4)*. Den danska och den svenska Øresundsdelegationen - februari 1989. En sammanställning utarbetad inom kommunikationsdepartementet. Stockholm: Allmänna Förlaget.
- Ds 1988:39 (1988) *Remissypunkter på betänkandena fasta Øresundsförbindelser (SOU 1987:41)* och *Miljökonsekvenser av fasta Øresundsför-*

- bindelser* (1987:42). En sammanställning utarbetad inom kommunikationsdepartementet. Stockholm: Allmänna Förlaget.
- Ds K 1985:7 *Öresundsförbindelser*. Rapport av 1984 års danska och svenska Öresundsdelegationer. Stockholm: Regeringskansliets Offsetcentral.
- Egerö, T. (1997) *Prövning av byggande under mark: särskilt väg- och järnvägstunnlar*. Karlskrona: Boverket.
- Ek, S. B. "Regional identitet - ett besvärligt kapitel", ss 93-106 i Blomberg, B & S.-O. Lindquist (red.) *Den regionala särarten*. Lund: Studentlitteratur.
- Ek, R., P.-O. Hallin, B. Lenntorp, O. Wärneryd (1994) *Framtida utvecklingsrikningar i Skåne. Bebyggelse och rörlighet*. Lund: Institutionen för kulturgeografi och ekonomisk geografi, Lunds universitet.
- Ekspertudvalget nedsat af Regeringens Hovedstadsudvalg (1998) *Markedskræfter og politisk styring. Den regionaløkonomiske udvikling i Hovedstadsområdet og det øvrige land*. Förlagsort: Förlag/Utgivare.
- Falkemark, G. (1993) *Öresundsbron - Hur de avgörande beslutet togs*. Stockholm: Naturskyddsföreningen.
- Fransson, U. (1991) *Flytta eller pendla. Aspekter på hushållens rörlighet*. SB:39. Gävle: Statens institut för byggnadsforskning.
- Gore, C. (1984) *Regions in Question. Space, Development Theory and Regional Policy*. London and New York: Methuen.
- Gould, P. (1975) *People in Information Space: The Mental Maps and Information Surfaces of Sweden*. Lund: Liber.
- Hall, R. & P. White (ed.) (1995) *Europé's Population. Towards the next century*. London: UCL Press Limited.
- Hedin, G. (1997) *Broar i Sverige och världen*. Stockholm: Svensk byggjänst.
- Hjarnø, J. (1997) *Copenhagen: On the Housing Battlefield. An Analysis of the Causes of Spatial Segregation in a Multi-ethnic Metropolis and its Effects on Quality of Teaching and the Racist Discourse*. Papers, migration No. 23. Esbjerg: South Jutland University Press.
- Holmgren, B., P. O. Berg and A. Jardbring (1997) *Labour Market Öresund*. København: SAMS.
- Hovedstadsregionens Statistikkontor (1998) *Befolkningsprognose 1998 - 2013 for kommuner og amter i hovedstadsregionen*. Förlagsort:
- Härntoft, L. (1994) *Öresundsbron: i vems intresse?* Uppsala: Uppsala universitet.
- "Infrastruktur og logistik i Øresundsregionen" (1999). Udkast marts 1999.
- Indenrigsministeriet (1997) *Erhvervsredegørelse for Hovedstadsregionen*, København.
- Instituuttet for Fremtidsforskning (1998) *Boligmarkedet i Øresundsregionen - et forprojekt*. København:?
- Jardbring, A. (1997) *Barriärer, arbetsmarknad och gränspendlare i Øresundsregionen*. (1997) SAMS Research Reports 97:16. Lund: Institutionen för Kulturgeografi och Ekonomisk geografi, Lunds Universitet.
- Johnston, R. J., Taylor, P. J. & M. J. Watts (1995) *Geographies of Global Change. Remapping the World in the Late Twentieth Century*. Oxford: Blackwell Publishers Ltd.

- Lundahl, I. (red.) (1993) *Stad till 2000. Nordiska forskare om social utveckling och social planering i det nordiska stadssamhället*. Nordiska institutet för samhällsplanering. Rapport 1993:1. Stockholm: Nordplan.
- Lundén, T. (1973) *Individens rumsliga beteende i ett gränsområde*. Meddelande B 26. Stockholm: Kulturgeografiska institutionen, Stockholms universitet.
- Lundgren, N.-G. *Nordrefo. De nordiska regionerna och 1990-talskrisen, Perspektiv på kort och lång sikt*, 1996:3. Stockholm: Nordiska institutet för regionalpolitisk forskning.
- Lyck, L. and P. O. Berg (eds.) *The Øresund Region Building*. Copenhagen: New Social Science Monographs.
- Malmö. *En stad i förändring* (1997). Malmö: Malmö stadskontor, Informationsenheten.
- Mandag Morgen Strategisk Forum (1995) *Hvad skal hovedstadsregionen leve af?* København: Mandag Morgen.
- Mandag Morgen Strategisk Forum (1998) *Vækstens muligheder i Øresundsregionen. Barrierer og muligheder i en grænseoverskridende region*. København: Mandag Morgen.
- Malmö Stadsbyggnadskontor (1997) *Köpenhamns roll i Øresundsregionen?* ÖP 2000. Dialog-PM 4. Malmö: Stadsbyggnadskontor.
- Malmö Stadsbyggnadskontor (1998) *Bostadsförsörjningsprogram för Malmö. Förfag till Utbyggnadsplan 1999-2003*. Pr 3056 november 1998. Malmö: Stadsbyggnadskontor.
- Marchetti, C. (1988) *Building Bridges and Tunnels: The Effects on the Evolution of Traffic*. SR-88-01. Laxenburg/Austria: IIASA International Institute for Applied Systems Analysis.
- Melander, B. (red.) (1974) *Øresundsbron: den hotfulla bron*. Boken har sammanställts av Aktion Skåne-Miljö. Stockholm: LT.
- Miljöministeriet, Landsplanafdelingen i samarbejde med Länsstyrelsen i Malmöhus län (1993) *Øresundsregionen - En Europæisk Storby*. Søborg: Saloprint AS.
- Moding, P. (1995) "Øresundsbron, några samhälleliga bedömningar", s. 29-41 i Åse, L.-E. (red.), *Kommunikationernas Europa*. Ymer 1995. Årgång 115. Stockholm: Svenska Sällskapet för Antropologi och Geografi.
- Moding, P. und J. Aring "Schweden im 21. Jahrhundert - Föderale Strukturen statt Einheitsstaat?", *Europa Regional* 1998 02: 11-17.
- Murray, P., M. A. Stevens & D. Cadman (1996) *Living Bridges: The Inhabited Bridge, Past, Present and Future*. Munich: New York: Prestel.
- Nilsson, B. (1998) "Befolkningsanalyser för Malmö stad. Fruktsamheten i Malmö i ett vidare perspektiv. Flyttningsutbytet i ungdomsaldrarna". Working Paper.
- Nordisk Ministerråd (1997) *Boligpolitik mod segregation*. Tema Nord 1997:544. Byg Og Bolig. Köpenhamn: Nordisk Ministerråd.
- NordREFO (1994) *Välfärdsstatens framtid och regionerna. Fem nordiska inlägg om statsliga transfereringar och regional utvecklingspolitik* 1994:5. Stockholm: Nordiska institutet för regionalpolitisk forskning.
- Områdesfakta för Malmö 1998. Delområden (1998). Malmö: Malmö Stadskontor, Planeringsavdelningen.

- Områdesfakta för Malmö 1998. Stadsdelar (1998). Malmö: Malmö
Stadskontor, Planeringsavdelningen.
- Oxford Research A/S (1998) *Virksonhederne og Øresundsregionen - En analyse af muligheder og barrierer for erhvervsmæssig integration*. København: Ekspresen Tryk- og Kopicenter.
- Regeringens proposition 1990/91:158 med anledning av ett avtal mellan Sverige och Danmark om en fast förbindelse över Öresund. Stockholm: Kommunikationsdepartementet.
- Regeringens proposition 1996/97:161 *Öresundsförbindelsen och Citytunneln*. Stockholm: Kommunikationsdepartementet.
- Rom for alle! En rapport om segregasjon og boligsosiale tiltak i de nordiske land. Oslo: NBO (Nordiska Kooperativa och Allmännyttiga Bostadsföretags Organisation).
- Saar, U. (1995) *EU & tunneln under engelska kanalen*. Göteborg: Chalmers tekniska högskola.
- Sassen, S. (1994) *Cities in a World Economy*. London, New Delhi: Pine Forge Press.
- Skifter Andersen, H. og J. Bonke (1980) Boligsektorens fordelingsmæssige virkninger I: Boligmarkedet, Lavindkomstkommissionen og Statens Byggeforskningsinstitut, København.
- Skärback, E. (ed.) (1998) *Hur en region nybildas*. Öresundssymposium 98, Alnarp 13 maj 1998. Papers. Alnarp: Öresundsuniversitet, Universitetshuset, Lunds universitet.
- Socialstyrelsen (1997) *Social Rapport 1997*. SoS-rapport 1997:14. Stockholm: Norstedts Tryckeri AB.
- SOU (1967) *Fasta förbindelser över Öresund: översyn av Öresundsdelegationernas betänkande*, 1962:53 och 54. Stockholm: Esselte.
- SOU 1987:41 (1987) *Fasta Öresundsförbindelser*. Den danska och den svenska Öresundsdelegationen. Stockholm: Allmänna Förlaget.
- SOU 1987:42 (1987) *Miljökonsekvenser av fasta Öresundsförbindelser*. Den svenska Öresundsdelegationen. Stockholm: Allmänna Förlaget.
- SOU 1989:48 (1989) *Fasta Öresundsförbindelser*. Den danska och den svenska Öresundsdelegationen. Stockholm: Allmänna Förlaget.
- SSK-Information (1995) *Öresundsregionen som myt, verklighet och möjlighet*, 1995:30. Sydvästra Skånes Kommunförbund.
- Statens Byggeforskningsinstitut og ManCon (1998) *Byggesektoren i Øresundsregionen - et forprojekt om barrierer og udfordringer i forbindelse med integration*. 15-911. Hørsholm:SBI.
- Statistiska centralbyrån (1997) *Välfärd och ojämlikhet i 20-års perspektiv 1975-1995*. Rapport 91. Stockholm: SCB.
- Stigendal, M. (1997) *Sociala värden i olika sociala världar, delrapport 1. Södra Innerstaden*. Malmö: Levnadsundersökningen.
- Stockholm Miljövårdsberedningen (1993) *Medling om miljöeffekterna av en fast förbindelse över Öresund*. Stockholm: Miljövårdsberedningen.
- Stockholm Regeringskansliet (1984) *Öresundsförbindelser: översyn 1983*. Stockholm: Liber/ Allmänna förl.
- Swedner, H. (1973) *Invandrare i Malmö*. Forskningsrapport från invandrarrutredningen. Ds In 1973:11. Stockholm: Invandrarrutredningen.
- Tapper, H. (1985) *Hur bedöma transporters regionala effekter?* ERU-rapport 45. Stockholm: Regeringskansliets Offsetcentral.

- "*The Birth of a Region*". Ett strategiskt dokument om Öresundsregionen (1997). Kompendium. Köpenhamn: Öresundskomiteen.
- Tordenström, H. (1991) *Trafik- och näringslivseffekter av broar och andra trafiklänkar: internationella erfarenheter av genomförda projekt*. Malmö: Stadskontoret, Planerings- och statistikavdelningen.
- Törnvist, G. (1993) *Sverige i nätverkens Europa. Gränsöverskridandets former och villkor*. Malmö: Liber-Hemods.
- White, P. (1993a) "Ethnic minority communities in Europe", pp. 206-225 in Noin, D. & R. Woods (eds), *The Changing Population of Europe*. Oxford: Basil Blackwell.
- Wichmann Matthiessen, C. (red.) (1998) *Öresundsområdet. Verdensklasse: Eksempler & Perspektiver*. København, Malmö: Geografisk Institut vid Københavns Universitet, IK Foundation & Company samt FöreningsSparbanken Projekt Brobyggarna.
- Wichmann Matthiessen, C. og Å. E. Andersson (1993) *Øresundsregionen. Kreativitet - Integration - Vækst*. København: Munksgård.
- Wiendels B. og R. van Kempen (1997) *Moving for a new job? Job movements and residential mobility in the Netherlands*, paper to ENHR conference, Piran
- Vägverket (1990) *Rörliga broar* 1990:209. Borlänge: Vägverket.
- Åse, L.-E. (1995) *Kommunikationernas Europa*. Ymer 1995. Årgång 115. Stockholm: Svenska Sällskapet för Antropologi och Geografi.
- '*Øresund - en region bliver til*'. Regeringssamarbejde for øget integration. Rapport udarbejdet af den danske og den svenske regering. 6. Udkast. 15 marts 1999.
- Øresund. Motorway and Railway to Øresund. Architecture and Landscape* (1993). Copenhagen: A/S Øresundsförbindelsen.
- Øresundspendlaren: en liten bok om konsten att arbeta och bo i en region och två länder* (1990). Göteborg: Addit.
- Øresundsregionen - en Europæisk storby* (1993). København: Miljøministeriet, Landsplanafdelingen.
- Øresundssymposium 98 (1998) *Hur en region nybildas*. Lund: Öresundsuniversitetets kansli, Universitetshuset, Lunds universitet.
- Øresundsuniversitetet: *Hur en region nybildas. Øresundssymposium 1998 Alnarp*. Förlagsort: Förlag/Utgivare?
- 1975 års svenska öresundsdelegation (1978) *Øresundsförbindelser: betänkande av 1975 års danska och svenska öresundsdelegation*. Stockholm: Liber Förlag/Allmänna förlag.
- 1975 års svenska öresundsdelegation (1978) *Øresundsförbindelser. Delrapporter (Tekniska utredningar, Persontrafik över Øresund, Godstrafik över Øresund, Planerings- och miljöfrågor)* Rapport från de danska och svenska öresundsdelegationerna. Stockholm: Liber Förlag/Allmänna förlag, Danmark.
- 1984 års svenska Öresundsdelegation (1985) *Øresundsförbindelser: rapport av 1984 års danska och svenska öresundsdelegationer*. Stockholm: Liber.

Bilagsoversigt

Følgende bilag indgår i det særskilte bilagsbind, som kan rekvisiteres fra Statens Byggeforskningsinstitut eller fra Institutet för bostadsforskning:

1. *Bostadspolitik och bostadsmarknad i Sverige*
Tommy Berger, Institutet för Bostadsforskning
2. *Boligpolitik i Danmark*
Hans Skifter Andersen, Dan Ove Pedersen og Thorkild Ærø, Statens Byggeforskningsinstitut
3. *Befolknings och bostäder i Stor-Malmö*
Lena Magnusson, Institutet för Bostadsforskning
4. *Boligmarkedet i Hovedstadsregionen*
Hans Skifter Andersen, Dan Ove Pedersen og Thorkild Ærø, Statens Byggeforskningsinstitut
5. *Befolkningsammensætningen og dens fordeling i Hovedstadsregionen*
Thorkild Ærø, Statens Byggeforskningsinstitut
6. *Flyttninger inom och till Malmöregionen*
Urban Fransson, Institutet för Bostadsforskning
7. *Flyttninger i Hovedstadsregionen*
Hans Skifter Andersen, Statens Byggeforskningsinstitut
8. *Boende, beskattnings och bostadskostnader i Malmöregionen*
Per Åsberg, Institutet för Bostadsforskning
9. *Privatøkonomiske konsekvenser af bosætning forskellige steder i Hovedstadsregionen og boligpolitikkens og skattereglers betydning for dette*
Jens Lunde, Handelshøjskolen i København og Anders Hvidt
10. *Privatøkonomiske konsekvenser af flytning/arbejdsskift over Øresund og konsekvenser heraf for Københavns og Malmø kommuner*
Hans Skifter Andersen, Statens Byggeforskningsinstitut
11. *Värderingar och förväntningar hos aktörer inom byggnads- och Bostadsområdet*
Lars-Erik Borgegård, Institutet för Bostadsforskning og Bengt Nilsson, Malmø Stad
12. *Vurderinger og forventninger hos aktører i Danmark*
Lars Engberg, Statens Byggeforskningsinstitut og Kasia Vad
13. *Pendling över Sundet - konsekvenser af Öresundsbroen*
Gunnar Malmberg og Johan Håkonsson, Umeå Universitet
14. *Boende och näringslivsutveckling i Öresundsregionen*
Bo Malmberg, Institutet för Bostadsforskning
15. *Öresundsbron och det danska fritidshusägandet i Sverige*
Dieter K. Müller, Umeå Universitet