



# Mark- och boendeprogram

2020-2023

med riktlinjer för markanvisning och exploateringsavtal

**PROGRAM**

PLAN

POLICY

RIKTLINJER

## Helsingborgs stads styrdokument

### **Aktiverande**

syftar till förändring och utveckling

PROGRAM – anger långsiktiga ambitioner och viljeinriktningar

PLAN – anger konkreta åtgärder, tidsramar och ansvar

### **Normerande**

reglerar befintlig verksamhet och vårt förhållningssätt till en given situation

POLICY – anger principer och vägledning

RIKTLINJER – anger absoluta gränser och ska-krav

**Beslutat av:** Kommunfullmäktige

**Datum:** 10 juni 2020, § 67

**Revideras av:** Kommunfullmäktige

**Dokumentets giltighet:** 2020-2023

**Dokumentet gäller för:** Alla nämnder, styrelser och förvaltningar

**Dokumentansvarig:** Avdelningen för strategisk samhällsutveckling vid stadsledningsförvaltningen



## Innehållsförteckning

1	Om programmet .....	4
2	Våra övergripande ambitioner .....	5
3	Koppling till andra styrdokument och processer .....	5
3.1	Regionala mål och strategier .....	7
3.2	Nationella mål och lagar .....	8
4	Befolkningsutveckling och bostadsbehov i Helsingborg .....	9
5	Staden vi vill bygga.....	21
5.1	Attraktiva, hållbara och levande boendemiljöer .....	21
5.2	Ett hem för alla .....	22
5.3	En plats för företagsamma människor och företag.....	24
6	Våra prioriteringar.....	25
6.1	Regionala noder.....	26
6.2	Större utbyggnadsområden och förtätning .....	28
6.3	Stationsorter .....	31
6.4	Mark för näringslivet .....	32
6.5	Mark för offentlig service.....	33
7	Så arbetar vi tillsammans .....	33
8	Riktlinjer för markanvisning .....	34
8.1	Så här arbetar vi med markanvisning för bostäder.....	35
9	Riktlinjer för exploateringsavtal .....	40
10	Ansvar och uppföljning .....	41

Bilaga 1 Kartläggning av trångboddheten i Helsingborg stad

Bilaga 2 Flyttkedjor Helsingborgshem delstudie 1

Bilaga 3 Flyttkedjor Helsingborgshem delstudie 2

Bilaga 4 Områdesbeskrivning av Helsingborg stad



## 1 Om programmet

Helsingborgs stad har en tydlig långsiktig vision om att år 2035 vara en skapande, pulserande, global, gemensam och balanserad stad för både människor och företag. Mark- och boendeprogrammet tydliggör steg staden behöver ta inom mark- och bostadsförsörjning för att vi ska närma oss stadens vision Helsingborg 2035.

Kommunfullmäktige beslutade i november 2018 om fyra inriktningar för mandatperioden:

- Helsingborg ska vara en av Europas mest innovativa städer
- Helsingborg ska upplevas som en trygg plats
- Nya helsingborgare ska snabbt bli en del av samhället
- Arbetet med livskvalitet ska genomsyra alla delar av verksamheten

Inriktningarna kopplar till frågor om bostadsförsörjning och stadsutveckling. Mark- och boendeprogrammet bidrar till att Helsingborg utvecklas i enlighet med inriktningarna och att staden uppnår ambitionerna i översiktsplanen och stadsplanen.

Vidare har kommunfullmäktige beslutat om mål och inriktning för stadens nämnder och bolag inom områden som mark för näringslivet och trygga bostadsområden och stadsdelar. Prioriteringar och ambitioner i mark- och boendeprogrammet stödjer och stärker arbetet mot nämndernas och bolagens inriktningar och mål. Stadens mark- och boendeprogram innehåller inga ytterligare mål, utan beskriver istället en mer långsiktig ambition och inriktning med ord.

Se webbplatsen [styrning.helsingborg.se](http://styrning.helsingborg.se) för mer information om stadens inriktningar och aktuella politiska mål.

I mark- och boendeprogrammet finns en analys av befolkningsutvecklingen och bostadsbehovet i Helsingborg. I programmets bilagor kan man hitta mer underlag och fakta. De tio områdesbeskrivningarna utgör ett särskilt viktigt underlag, när det gäller att förstå bostadsmarknaden i Helsingborg.

Mark- och boendeprogrammet berättar på vilket sätt vi ska prioritera stadens utbyggnad och hur vi vill arbeta med bostadsförsörjningen. Programmet beskriver också hur vi ska arbeta med att anvisa mark. Genom att ha tydliga prioriteringar och viljeinriktningar skapar vi en transparent, hållbar och inkluderande utbyggnad av Helsingborg.

Programmet riktar sig till Helsingborgs stads organisation, byggherrar, fastighetsutvecklare och stadens invånare. När det i programmet står vi, våra eller staden avses de som ingår i Helsingborgs stads organisation. Programmet syftar också till att vara stadsövergripande och vill involvera och inspirera kring Helsingborgs utveckling. När det i programmet står Helsingborg avses därför de som bor, lever och verkar i hela kommunen och dess geografiska område.



## 2 Våra övergripande ambitioner

Vi vill utveckla spännande och attraktiva boende- och näringslivsmiljöer med god arkitektur. Här ska det finnas ett hem för alla och kreativa mötesplatser för företagsamma människor. Vi stärker fastighetsutvecklarnas möjligheter att vara en del av stadens utveckling genom tydliga prioriteringsgrunder och öppenhet i planeringsprocessen. Våra prioriteringar ska också vara tydligt kopplade till vad som är ekonomiskt motiverat.

Mark- och boendeprogrammet gör tydligt vilka steg som ska tas för att uppnå visionen om Helsingborg 2035, de fyra inriktningarna och ambitionerna i översiktsplanen och stadsplanen. Programmet anger även riktlinjer för markanvisningar och exploateringsavtal. Kortfattat kan programmet delas in i tre delar som beskriver **staden vi vill bygga, våra prioriteringar** av utbyggnad i olika områden samt **så arbetar vi tillsammans** för att uppnå det.

Hur programmets innehåll ska förverkligas och följas upp beskrivs i kapitlet Ansvar och uppföljning. Bostadsbyggande och utveckling av mark för näringsliv påverkar budget och investeringsplaner för flera kommunala bolag och förvaltningar eftersom det påverkar utbyggnaden av infrastruktur, skolor samt annan samhällsservice.

## 3 Koppling till andra styrdokument och processer

Utöver stadens vision Helsingborg 2035 finns andra styrdokument och underlag som relaterar till mark- och boendeprogrammet på olika sätt.

Enligt plan och bygglagen ska varje kommun ha en gällande kommuntäckande översiktsplan och den ska aktualiseras varje mandatperiod även om den har en lång tidshorisont på tjugo år. Mark- och boendeprogrammet har en fyraårig tidshorisont och pekar bland annat ut vilka områden som är prioriterade för byggnation den närmsta tiden.

**Stadsplan 2017** är en del av översiktsplanen och gäller Helsingborgs centralort. Till översiktsplanen hör även fördjupad översiktsplan för Gantofta och ändring av översiktsplan för Allerum-Hjälmslöv.

Stadsplanen antogs av kommunfullmäktige den 21 november 2017. Planens funktion är att visa hur staden vill använda mark och vatten i Helsingborgs centralort. De utpekade områdena i översiktsplanen ligger till grund för kommande detaljplanering av marken.

Stadsplanen ger svar på vad och var vi kan förtäta, samtidigt som vi gör vår stad mer attraktiv och hållbar. Stadsplanen beskriver utvecklingen av Helsingborg fram till år 2035 och visar hur vi bäst kan använda ytan för att skapa livskvalitet för 175 000 helsingborgare. Den behandlar frågor som att det ska finnas bostäder till alla, att barnen har skolor och förskolor nära hemmet, att det finns gröna miljöer att röra sig i,



att vi kan ta hand om regnvatten, att det finns utrymme för arbetsplatser och att vi kan ta oss fram smidigt med kollektivtrafik, gång, cykel eller bil.

År 2017 fick kommunstyrelsen i uppdrag av kommunfullmäktige att ta fram **utvecklingsplaner för stationsorterna**. Planernas funktion är att samla in och visa på de möjligheter som finns till utveckling i orterna. Planerna ska skapa förutsättningar för stationsorterna att växa och utvecklas på ett hållbart och attraktivt sätt. Outnyttjade möjligheter för framtida bostadsbyggande och näringsliv ska inventeras, pendlingsmöjligheter ska ses över liksom cykelinfrastruktur. Orternas utvecklingspotential ska beskrivas liksom förslag på hur de kan förverkligas. Områdenas invånare och näringsliv ska involveras och arbetssätt och former för idéutveckling och samverkan mellan berörda förvaltningar och externa lokala aktörer ska prövas inom ramen för projektet. Uppdraget ska slutredovisas till kommunfullmäktige i september 2022.

Kommunfullmäktige beslutade 12 juni 2018 att ta fram en **ny kommunövergripande översiktsplan - ÖP 2021**. Bakgrunden är att vi ska få en heltäckande bild av mark- och vattenanvändningen i kommunen. Stark tillväxt inom näringslivet, fortsatt stort behov av bostäder samt ökat transportbehov kräver en effektiv och aktuell planering, aktivt arbete med tillgänglighetsfrågor och genomförande av samhällsviktig infrastruktur. Flera strategiska dokument arbetas in i översiktsplanen, som till exempel livskvalitetsprogrammet, klimat- och energiplanen, trafikprogrammet och utredningar om översvämningar och skyfall.

**Livskvalitetsprogrammet** antogs av kommunfullmäktige 2016 och det fokuserar på folkhälso- och miljöfrågor. Programmet gäller från 2016 till 2024. Syftet med programmet är att skapa förutsättningar för att invånarna i Helsingborg ska kunna uppleva god livskvalitet.

**Näringslivsprogrammet** gäller 2020-2023 och ska bidra till en långsiktig hållbar utveckling av näringslivet i Helsingborg. Programmet förtydligar riktning och prioriteringar i det stadsgemensamma näringslivs- och tillväxtfrämjande arbetet. Programmet ska bidra till att skapa de bästa förutsättningarna för att etablera och driva företag i Helsingborg.

**Klimat- och energiplanen** är stadens verktyg för att ta sig an klimatfrågan. Klimat- och energiplanen pekar bland annat ut att energianvändningen ska vara 50 procent mer effektiv år 2030 jämfört med 2005. Alla aktörer måste involveras för att få ner koldioxidutsläppen. Förnybar elproduktion och ökad samverkan är viktigt för att nå ett robust och hållbart energisystem.

**Grönstrukturprogrammet** är ett vägledande underlag i planeringen för stadens gröna områden. Det ska bidra med att höja kvaliteten på nuvarande grönområden, anlägga nya parker och natur i bristområden, skydda befintliga värdefulla grönområden och överbrygga barriärer.



**Kulturprogrammet** antogs av kommunfullmäktige 2016 och gäller till och med 2020, arbetet med kommande program utförs under 2020. I Kulturprogrammet redogörs för kulturens starka egenvärde såväl som kultur som ett betydelsefullt verktyg för demokrati, för social, ekonomisk och miljömässig hållbarhet. Kultur är viktigt för Helsingborgs identitet och för att göra Helsingborg angeläget både för de egna invånarna och för omvärlden.

### 3.1 Regionala mål och strategier

Det finns ett flertal mellankommunala och regionala mål och samarbeten som är relevanta för bostadsförsörjning och stadsutveckling i Helsingborg.

I programmet prioriterar vi därför de stadsutvecklingsprojekt som stödjer de strategier som fastställts i *Strukturbild för Skåne* samt i *Regional utvecklingsstrategi – Det öppna Skåne 2030*. Genom att koncentrera utbyggnaden till de regionala noderna stärker vi utvecklingen av en integrerad, sammanhängande och tillgänglig bostads- och arbetsmarknad.

#### **Regional utvecklingsstrategi**

Det öppna Skåne 2030 heter den regionala utvecklingsstrategi som Region Skånes regionfullmäktige antog i juni 2015. Den ska utgöra en gemensam målbild för Skåne med sikte på år 2030. Målsättningen med utvecklingsstrategin är ett öppet Skåne som välkomnar pluralism, fler människor, nya idéer och som kännetecknas av hög tolerans och stor delaktighet i gemensamma samhällsfrågor. I Skåne ska alla erbjudas goda livschanser. Såväl ett öppet landskap som urbanisering ska främjas.

Skåne utgör en naturlig del i Öresundsregionen. Helsingborg är utpekad som tillväxtmotor i den regionala utvecklingsstrategin och har därmed en central roll i att driva utvecklingen och generera synergieffekter för hela Skåne. I avsnittet *Staden vi vill bygga* beskriver vi hur vi med helhetssyn och framförhållning kan skapa förutsättningar för attraktiva stadsdelar som utvecklas utifrån sina unika förutsättningar. En revidering av utvecklingsstrategin beräknas klar hösten 2020.

#### **Region Skånes strategi för gestaltad miljö**

2018 antog regionala utvecklingsnämnden och kulturnämnden en strategi för gestaltad livsmiljö, som fokuserar på hur arkitektur, form och design på olika sätt formar samhället och invånarens vardag. En hållbar stads- och samhällsplanering handlar inte bara om fysiska strukturer, utan påverkar även sociala aspekter såsom livsstil, hälsa, rörelsemönster, ekonomiska förutsättningar samt möjligheter att vara delaktig i att påverka sin livsmiljö.

#### **Strukturbild för Skåne**

Inom arbetet med Strukturbild för Skåne har ett antal strategier för det flerkärniga Skåne tagits fram för att koppla samman det regionala utvecklingsarbetet med den kommunala översiktsplaneringen. I strukturbilden lyfts fem strategier fram för Skånes utveckling:



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

Region Skåne ska enligt ny lag ta fram en **regionplan för Skåne**. Lagändringen innebär att regionen formellt får ansvar för att samordna den regionala fysiska planeringen tillsammans med länets kommuner. Regionplanen ska antas av regionfullmäktige 2022.

#### **Strukturplan för Familjen Helsingborg och gemensam planstrategi**

Tillsammans med de övriga tio kommunerna i Familjen Helsingborg har vi tagit fram en strukturplan för vår gemensamma utveckling. Där lyfts bland annat vikten av att nyttja vår befintliga infrastruktur på bästa sätt. Till exempel betonas betydelsen av att utveckla stationsorter och stationslägen som är regionalt viktiga. Det är en prioritering som stärks genom Mark- och boendeprogrammets tydliga fokus på utvecklingen runt Helsingborgs regionala noder och stationsorter. 2018 aktualiserades strukturplanen och en ny strategi för infrastruktur och kollektivtrafik tas fram 2020.

#### **Gemensam planstrategi för Helsingborg och Helsingör**

Helsingborgs stad har tillsammans med Helsingörs kommun tagit fram en gemensam planstrategi som identifierar flera gemensamma utvecklingsområden samt unika kvaliteter som stärker våra två städer.

#### **Skånebild**

De skånska regionala kärnorna har tillsammans med Region Skåne enats om ett antal utgångspunkter för framtida infrastrukturens utveckling som är viktiga för hela Skåne.

### **3.2 Nationella mål och lagar**

**Det nationella målet för bostadspolitiken** är en långsiktigt väl fungerande bostadsmarknad där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven. Ramarna för bostadsmarknaden och bostadspolitiken sätts av regering och riksdag genom beslut om lagar och andra regelverk.

Vi har identifierat några nationella mål som särskilt betydelsefulla för våra prioriteringar i Mark- och boendeprogrammet:

- Fortsätta utvecklingsarbetet med stadsdelar med brett utanförskap i samverkan med boende, fastighetsägare och berörda kommuner.
- Underlätta för studenters och ungas boende.





- En väl fungerande konkurrens i bygg- och fastighetssektor.
- God arkitektur och hållbar utveckling

Enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (2000:1383) ska varje kommun ha **riktlinjer för bostadsförsörjningen**. Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen ska innehålla mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet, planerade insatser för att nå uppsatta mål, samt en beskrivning av hur kommunen har tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen.

Varje kommun ska även anta **riktlinjer för markanvisningar** enligt lag (2014:899). Riktlinjerna ska innehålla kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelser eller upplåtelser av markområden för bebyggande, handläggningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar samt principer för markprissättning.

Enligt plan- och bygglagen 6 kap. 39 § ska de kommuner som avser att ingå **exploateringsavtal** upprätta riktlinjer som anger förutsättningarna för hur dessa avtal skrivs. Riktlinjerna ska ange vilka mål som finns samt hur kostnader, intäkter och andra åtaganden ska fördelas mellan parterna som ingår avtalet.

**Nationellt mål för arkitektur, formgivning och design** antogs 2017 och innebär ett helhetsgrepp om arbetet med den gestaltade livsmiljön och utgör samtidigt en samlad nationell arkitekturpolicy. Arkitektur, form och design ska bidra till ett hållbart, jämlikt och mindre segregerat samhälle med omsorgsfullt gestaltade livsmiljöer, där alla ges goda förutsättningar att påverka utvecklingen av den gemensamma miljön.

**Klimatlagen** antogs 2018 och innebär att Sverige ska ha netto-nollutsläpp av växthusgaser 2045. En central utgångspunkt för klimatlagen är att statsbudgeten ska ge förutsättningar för att nå de klimatpolitiska målen. Idag står bygg- och anläggningssektorn för en femtedel av Sveriges klimatpåverkan och måste därför förändras mycket för att bli en del av lösningen. Ekonomiska styrmedel kan förväntas verka i denna riktning.

## 4 Befolkningsutveckling och bostadsbehov i Helsingborg

Staden gör en **befolkningsprognos** varje år som innehåller en kommunprognos på längre sikt samt en delområdesprognos på kortare sikt. Befolkningsprognosen, som är politiskt förankrad, används som underlag för planeringen av stadens olika verksamheter.

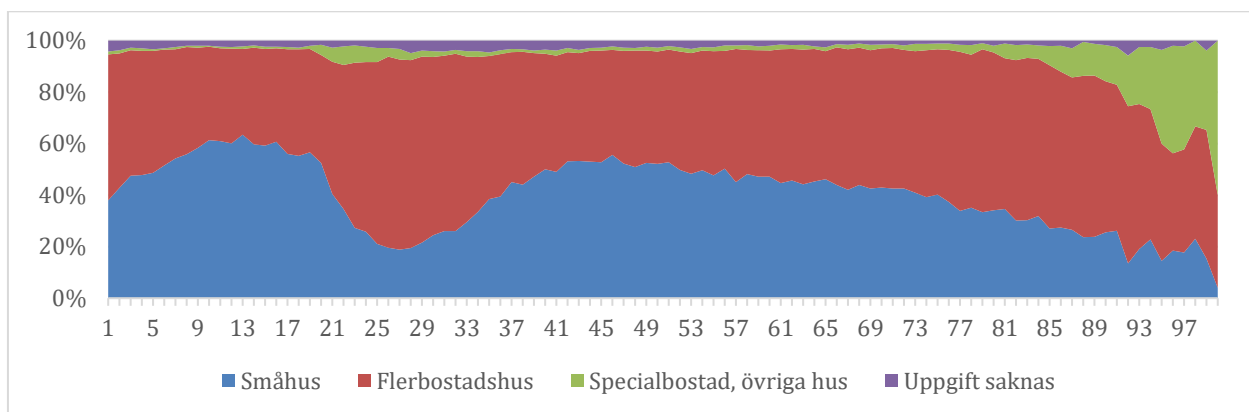


Inför beslutet om Öp2021 gjordes följande framskrivningar för befolkningsutvecklingen utanför den ordinarie prognoshorizonten:

År 2035	172000 invånare
År 2040	180000 invånare
År 2050	200 000 invånare

Slutsatsen blev att för att möta den förväntade befolkningsökningen behöver översiktsplanen utgå från en planberedskap som motsvarar en genomsnittlig ökning med omkring 1700 invånare per år. Det innebär i sin tur ett behov av omkring 800-900 nya bostäder per år samt därtill ytor för näringsliv och samhällsservice.

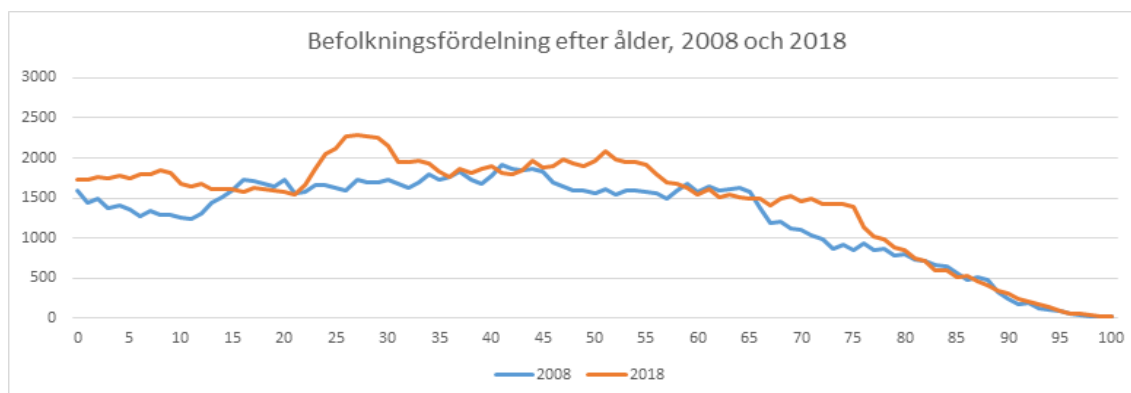
### Befolkningsutveckling och efterfrågan på bostäder



*X-axeln visar åldersklass. Y-axeln visar hur stor andel av varje åldersklass som bor i de olika hustyperna.*

Diagrammet visar i procent hur många helsingborgare av en viss åldersgrupp som bor i olika bostadstyper år 2018. Mönstret är stabilt över tid. Till exempel ser vi att 1-åringar bor till cirka 38 % i småhus och cirka 60% i flerbostadshus, medan 95-åringar bor till cirka 20% i småhus, 40% i flerbostadshus och cirka 40% i specialbostäder. Upp till cirka 80 % av de som är mellan 20 och 30 år bor i flerbostadshus. Om man tittar på kurvan ovan för bostadsform är ökningen från flerbostadshus till småhus brant från 27 till 40 årsåldern ungefär. Kurvan från småhus till flerbostadshus för de som är äldre än 40 år är betydligt flackare.





*X-axeln visar åldersklass. Y- axeln visar antal individer.*

Diagrammet ovan visar befolkningens storlek i olika åldrar år 2008 och ett decennium senare, år 2018. Om vi jämför befolkningskurvan från 2018 med för tio år sedan, kan vi se att vissa åldersgrupper har vuxit. Vi kan se att gruppen i familjebildande ålder mellan 25-35 år blivit större liksom gruppen mellan 65-75 år.

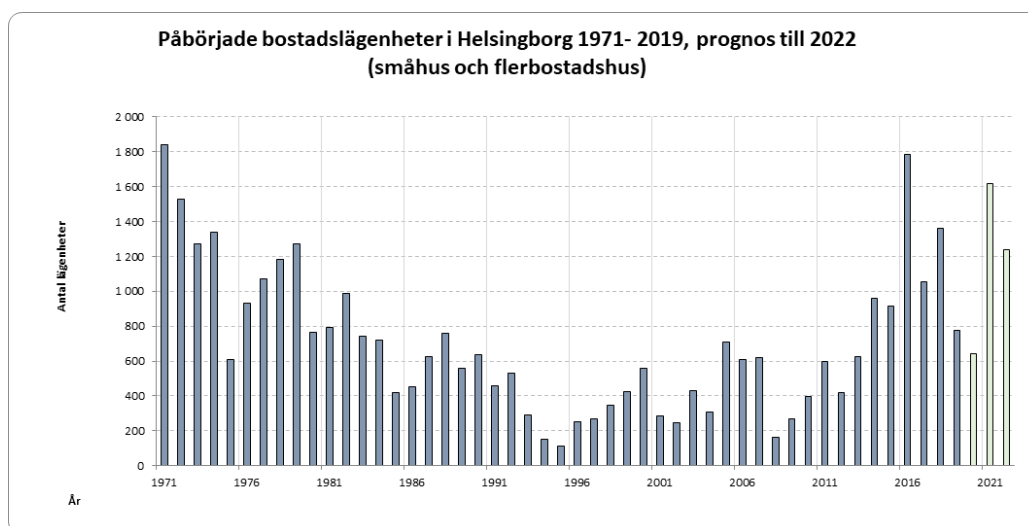
De två ovanstående diagrammen visar att de som är i familjebildande ålder nu är på väg att flytta in i småhus och större lägenheter, och de som är födda på 40-talet är på väg att lämna småhusbeståndet och att behovet av specialbostäder kommer att öka i denna grupp. Dessa två stora grupper verkar delvis vara varandras lösningar på bostadsmarknaden- men hur väl de matchar återstår att se.

Med tanke på demografin är det sannolikt att efterfrågan på småhus och större lägenheter, liksom lite längre fram specialbostäder, kommer att öka över hela staden under den närmsta fem till tio åren.



## Läget på bostadsmarknaden

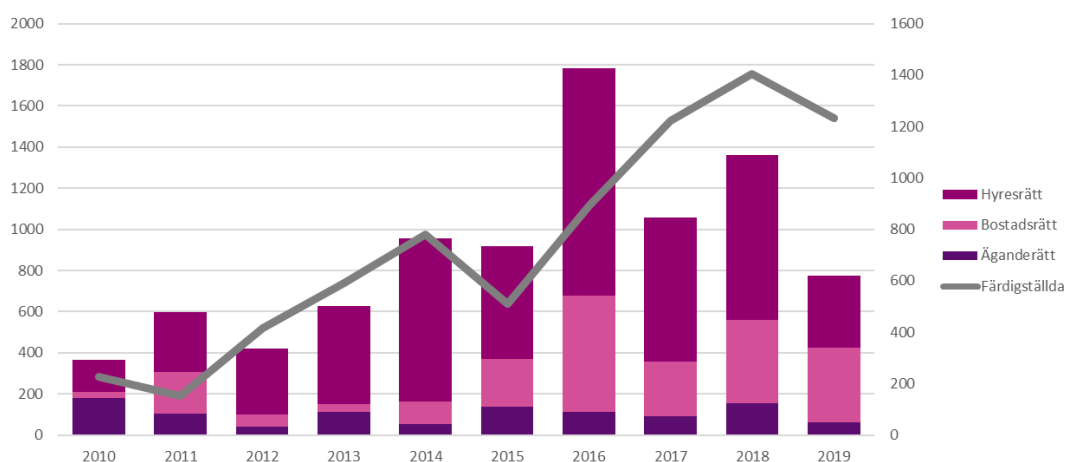
Varje år svarar Helsingborg stad på Länsstyrelsens och Boverkets årliga bostadsmarknadsenkät. Genom den kan vi följa utvecklingen. Nedan följer sammanfattningen av den senaste enkäten för året 2019.



Bostadsbyggandet i Helsingborg har sedan 2014 legat på en hög nivå, som motsvarat eller t.o.m. överstigit befolkningstillväxten. Emellertid finns ett inbyggt underskott på bostäder som har ackumulerats från slutet av 1970-talet och fram till de höga nivåer av bostadsbyggandet som är idag.

Under 2019 gavs startbesked till 776 nya bostäder. Detta är en minskning av antalet startbesked jämfört med åren 2014-2018 då genomsnittet låg på ca 1 215 påbörjade bostäder per år. Minskningen beror dels på att trolig byggstart för en del projekt har flyttats från sent 2019 till tidigt 2020. Ytterligare anledningar är att försäljningen av bostadsrätter gått något sämre i de lägena som inte är mest attraktiva då de till viss del har konkurrerat med varandra vilket inneburit en förskjutning av tidplanerna. Prognoserna för de kommande åren pekar på ett fortsatt högt bostadsbyggande.





*Staplarna och höger y- axel visar antalet påbörjade bostäder efter upplåtelseform, medan kurvan och vänster y-axel visar totala antalet färdigställda bostäder 2010-2019.*

Utifrån påbörjade projekt 2019 har fördelningen mellan hyresrätt och bostadsrätt jämnat ut sig. Påbörjade hyresrätter har en lägre andel (48 %) jämfört med bostadsrätter (44 %). Även äganderätterna (8 %) minskar något jämfört med tidigare år. En del av förklaringen är att samtliga projekt i första etappen av Oceanpiren är bostadsrätter och har startat under 2019.

Utifrån en bedömning av lediga bostäder och omflyttning, så tyder dessa i stort på att det inte finns överskott av bostäder.

Även försäljningstakten för bostadsrätter där produktionen har startat eller är färdigställt upplevs påvisa en fungerande marknad. Inom vissa segment och delområden i staden kan dock urskönjas vissa delar där det råder balans. Företrädesvis mindre hyreslägenheter (1:or och 2:or) i vissa stadsdelar där det varit ett högt tryck på nyproduktionen.

I de mest centrala lägena är det fortsatt stor efterfrågan på lägenheter i alla upplåtelseformer.

Stor efterfrågan på radhus i bostadsrättsform samt fribyggartomter i centralorten där det finns ett begränsat utbud. Det finns lediga tomter i mer perifera lägen där efterfrågan är lite lägre. Generellt bedöms efterfrågan matcha utbudet i orter utanför centralorten, men det finns fortsatt intresse från marknaden att nyproducera villor rad/kedjehus. I dialoger med invånare i stationsorterna har dessa uttryckt en efterfrågan på andra bostäder än småhus så att unga och äldre kan stanna kvar i orten.

Med bakgrund i ovan så bedöms det råda obalans - underskott på bostäder i centralorten och eftersom den huvudsakliga bostadsmarknaden är belägen i



centralorten bedöms det att även i kommunen som helhet råder ett underskott på bostäder. Det finns ingen kvalitativ bedömning på hur stort detta är utan resonemanget baseras på kontinuerlig kunskapsinhämtning, statistik samt dialoger med marknadsförträdare som är verksamma i Helsingborg.

Vi bedömer att vi behöver alla typer och storlekar av bostäder de närmaste tre åren. När det gäller äganderätt är behovet främst av främst 4 och 5 rum och kök eller större.

De faktorer som begränsar bostadsbyggandet bedöms vara:

- Svårigheter för privatpersoner att få lån/hårda lånevillkor
- Höga produktionskostnader
- Betalningsvilja och betalningsförmåga

### **Bostadspriser i Helsingborg**

År 2019 betalar man i genomsnitt 7000 kr för tre rum och kök i hyra i Helsingborg. Hyreshöjningarna i Helsingborg mellan åren 2015-2018 har legat mellan 0,8 - 1,2 % per år. 2019 blir hyreshöjningen 1,65 %. *Källor: SCB och Hyresgästföreningen*

Bostadsrättspriserna har ökat med 28 % mellan 2015 -2018. 2019 kostar en bostadsrätt på 70 m<sup>2</sup> i genomsnitt 1,7 miljoner. *Källa: Svensk Mäklarstatistik*

År 2019 kostar en villa i genomsnitt strax under 4 miljoner kronor. K/T-talet för villor i Helsingborg har ökat i jämn takt mellan år 2015 till år 2018 från 1,34 till 1,63 år. K/T-talet är kvoten mellan köpesumman och taxeringsvärdet för de sålda villorna. *(Svensk Mäklarstatistik)*

Skillnaderna i pris att bo i hyresrätt och bostadsrätt har ökat mycket under perioden. Att ränteläget varit lågt har påverkat bostadsrättspriserna, liksom att det byggts mycket nytt.

Att bygga nytt till ett lågt pris är mycket svårt. Det kräver bland annat mycket god kostnadskontroll, ett rationellt och standardiserat byggande och låga markpriser. Enligt statistiska centralbyrån kostade det mellan 30-32 000 kr per kvadratmeter år 2018 att nyproducera ordinära hyresbostäder i vår del av landet. Då ingick både byggnadspris och markpris. Det är en alltför hög nivå för grupper med de lägsta inkomsterna. Om man har försörjningsstöd eller bostadstillägg finns det dessutom ett tak för hur hög boendekostnaden per månad får vara. För flera grupper i samhället kan endast redan byggda bostäder komma ifråga, när det gäller att hamna på en rimlig boendekostnad. Att få omsättning i det redan byggda beståndet är angeläget.

### **Bostadsbeståndets sammansättning**

Helsingborg brukar delas in i tio områden och under dem i 42 olika stadsdelar, vilka sinsemellan har mycket olika bostadsbestånd. Stadsdelarna skiljer sig åt när det gäller



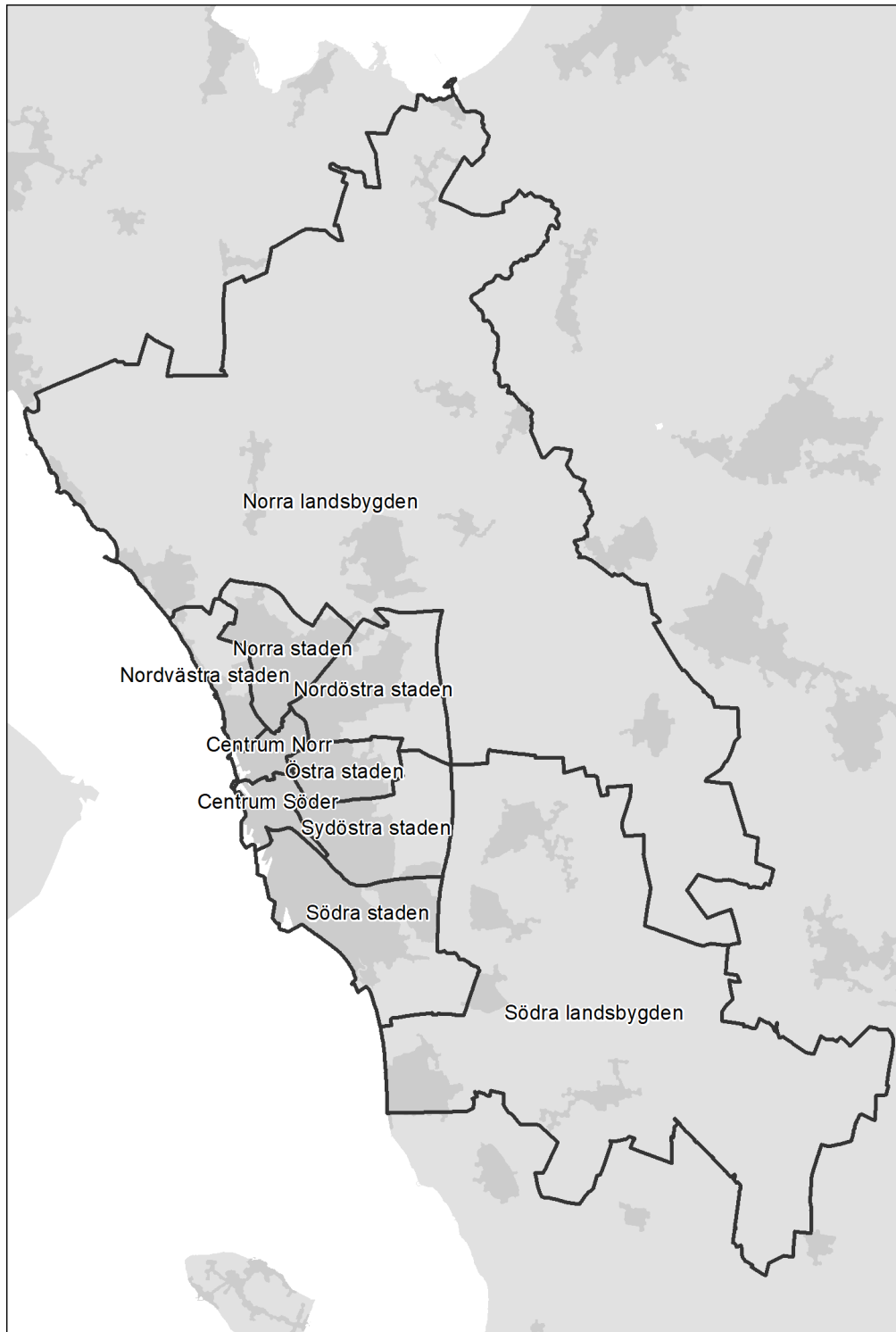
andelen flerfamiljshus, småhus, när husen är byggda, hur tätt de är byggda, vilka upplåtelseformer och vilka lägenhetsstorlekar som finns.

På stadens hemsida finns uppdaterade beskrivningar av de tio områdena. Länken är <https://trenderomvarld.helsingborg.se/helsingborg-idag>. Beskrivningarna ger en god bild av områdena när det gäller befolkningens sammansättning och förändring, hushållens storlek och sammansättning, bostadsbeståndet, flyttningarna, inkomsterna och arbetsmarknaden.

Helsingborgs stad har även ett internt kartverktyg som möjliggör detaljerade analyser av kommunens områden. I kartverktyget levandegörs statistik på olika geografiska nivåer, från stadsdelar ner till lägsta kvartersnivå. Indikatorer som beskriver områdets fysiska struktur samt socioekonomin för de som bor där gör det möjligt att förstå området på en djupare nivå – och därmed möjliggöra riktade satsningar.

Ett alltför likartat utbud av bostäder i stadsdelarna ökar risken för att invånarna blir alltför uppdelade efter inkomstnivåer, utbildningsnivåer eller efter den tid som man varit bosatt i Sverige. Chansen att hitta en passande ny bostad om ens livssituation skulle ändras, kan också vara låg om bostadsutbudet i stadsdelen där man bor är alltför ensartat. Därför är det önskvärt att bostadsutbudet i stadens olika delar blir mer diversifierat, så att en bostadssökande kan finna en bostad som passar hans behov.





*Karta. Stadens tio områden*





Några av stadens stadsdelar har ett särskilt ensartat bostadsbestånd:

- Söder, Elineberg, Planteringen, Närlunda, Drottninghög har över 80 % hyresrätter.
- Fältabacken, Kattarp, Mörarp, Hittarp-Laröd, Bårslöv, Gustavslund, Ramlösa, Vallåkra, Sofieberg, Eskilsminne, Påarp, Allerum, Gantofta har över 80 % småhus.
- Berga, Fältabacken, Sofieberg, Gantofta, Ramlösa, Allerum och Eskilsminne har under 10 % hyresrätter.
- Eneborg, Söder, Elineberg, Drottninghög, Berga, Centrum, Olympia, Högaborg, Slottshöjden, Tågaborg S, Närlunda, Fredriksdal, Norr, Statten och Planteringen har under 10 % småhus.

### **Har vi bostadsbrist i Helsingborg?**

Frågan om bostadsbrist och bostadsförsörjning är komplex. Helsingborg har ett varierat utbud av nyare och äldre bostäder som passar många olika målgrupper. Stadens bedömning är att vi har en stor efterfrågan på bostäder i de centrala delarna av staden, men balans i ytterområdena och byarna. Det kan se olika ut för olika grupper beroende på behov, livssituation och betalningsförmåga.

En stor andel av dem som flyttade till Helsingborg 2014 till 2017 var unga och/eller förhållandevis nyinflyttade till Sverige. Samtidigt är Helsingborg den stad där det byggdes högst andel hyresrätter bland Sveriges 13 största kommuner från 2008 till 2017. Därför är det inte förvånande att kötiden till både nybyggda och äldre hyresbostäder är kortast i Helsingborg bland nio skånska kommuner, inklusive Malmö och Lund (Region Skåne, Modell för bostadsefterfrågan i Skåne, 2019).

Dessutom klarade staden bostadsförsörjningen till nyanlända väl under åren efter flyktingkrisen 2015, och behovet har minskat på senare tid i takt med att färre blir kommunplacerade till Helsingborg.

Rapporten Modell för bostadsefterfrågan i Skåne problematiserar kring skillnaden mellan befolkningens demografiska bostadsbehov och de antal bostäder som befolkningens inkomster gör att de kan efterfråga. Modellen, som är under utveckling, ger att det finns en skillnad på 300 bostäder år 2018 mellan vad åldersklassernas storlek tyder på att behovet är (1100 bostäder) och vad inkomsterna hos befolkningen möjliggör att de kan efterfråga (800 bostäder). Region Skåne avser att revidera denna analys årligen och utveckla modellen. Helsingborgs stads egen befolkningsprognos ligger något lägre än Region Skånes befolkningsprognos. Regionens analyser är ett viktigt kunskapsunderlag att följa.



Antalet invånare per bostad i Helsingborg har ökat marginellt, från 2,0 till 2,1, under de senaste 20 åren. Förra året färdigställdes 1404 nya bostäder i staden, vilket innebär att det endast gick 1,3 nyinflyttade invånare per nyproducerad bostad det året.

### **Trångboddhet**

Stadsledningsförvaltningen har under 2019 sammanställt en rapport över trångboddheten i Helsingborgs stad på uppdrag av kommunfullmäktige.

I denna kartläggning har vi utgått från att samtliga hushållsmedlemmar inklusive barn ska ha ett sovrum och dessutom kök och vardagsrum vilket är den senaste fastställda nationella normen för trångboddhet. Dock har vi modifierat den så att ensamstående utan barn, som bor i ett rum och kök, inte definieras som trångbodda. Kartläggningen av trångboddhet avser endast hushåll i flerbostadshus, då det inte finns statistik på antalet rum i småhusen.

Sammanfattningsvis kan konstateras att trångboddheten i Helsingborg totalt sett ligger på samma nivå som övriga jämförda städer. Inom Helsingborgs stad finns det dock skillnader mellan olika stadsdelar. Kartläggningen visar att:

- trångboddheten i Helsingborg ligger mellan drygt 8 till 13 procent, beroende på hur man definierar trångboddhet.
- av alla hushåll med barn (ensamstående eller sammanboende) i flerfamiljshus är cirka hälften trångbodda.
- av de drygt 38 000 hushållen i flerfamiljshus i Helsingborg är 13 procent av hushållen trångbodda.
- av de totalt cirka 74 000 boende i flerbostadshus i Helsingborg är en tredjedel trångbodda. Trångboddheten är mer utbredd bland utrikesfödda.
- en hög andel trångbodda hushåll återfinns i nordöstra staden där också trångboddheten bland hushåll med barn är hög.
- cirka 19 procent av hushållen i flerbostadshus bedöms ha hög utrymmesstandard, det vill säga mer än ett sovrum per person.
- av kommunens sammanlagda hushållsmängd utgör hushåll i småhus med hög utrymmesstandard 16,8 procent.
- bostadsföretagens bedömningar kring trångboddhet är att det förekommer en viss problematik kring trångboddhet främst kopplat till olovlig andrahandsuthyrning.



### **Flyttningar och flyttkedjor**

2018 hade Helsingborg för första gången sedan 2010 ett negativt flyttnetto mot Familjen Helsingborg. Barnfamiljer och unga 19-24 åringar flyttar ut mer än de flyttar in eller stannar.

Antalet personer i familjebildande ålder ökar i Helsingborg, vilket ökar efterfrågan på radhus och småhus. Med de nya reglerna för bostadslån kan en möjlighet vara att söka billigare alternativ utanför centralorten (och kommunen) Helsingborg. Höganäs attraherar många familjer från Helsingborg, men även kommuner som Åstorp och Landskrona har blivit mer populära. Samtidigt finns det en inlåsningsseffekt när äldre bor kvar i sina villor, eftersom de många gånger får högre boendekostnader vid flytt, t.ex. till en nyproducerad hyreslägenhet.

Helsingborgshem har sedan ett par år kartlagt hur nyproduktion av hyresrätter skapar flyttkedjor. De båda studierna visar att nyproducerade bostäder har stor betydelse för bostadsmarknaden och för stadens utveckling som helhet.

Den första studien från november 2017 omfattar totalt 460 nybyggda hyresbostäder och möjliggjorde för 883 hushåll att flytta. De projekt som ingår är Ringstorpshöjden, Gustavslund, Parkhusen på Slottshöjden, Elineberg och Fredriksdal. Här byggde bostadsbolaget lägenheter och radhus i varierande storlek, från 1 r.o.k. till 6 r.o.k.

Den andra studien från maj 2019 omfattar totalt 177 nybyggda hyresbostäder och möjliggjorde för 420 hushåll att flytta. De projekt som ingår är Maria Gård, Husensjö och Rydebäck. Här byggde Helsingborgshem lägenheter och radhus i varierande storlek från 2 r.o.k. till 4 r.o.k.

Sammantaget gjorde 637 nya lägenheter det möjligt för 1 303 hushåll att flytta till eller inom Helsingborg. De flyttkedjor som skapades med anledning av dessa nya bostäder innebar att 772 andra bostäder blev lediga i Helsingborg. Av vakanserna var 465 hyresrätter, 160 bostadsrätter och 147 villor/radhus i hela Helsingborg.

Studierna visar att nyproduktionen av hyresrätter i Helsingborg gett upphov till flyttkedjor, så att även hushåll som är helt nya på marknaden kan få plats i det redan byggda beståndet. Det hade varit värdefullt med ännu bredare, regionala flyttkedjestudier, eftersom Helsingborgshem inte har kunnat studera flyttar över kommungränsen.

### **Ägardirektiv till Helsingborgshem**

Varje mandatperiod antar kommunfullmäktige nya ägardirektiv till sitt helägda bostadsbolag Helsingborgshem. Helsingborgshem är ett allmännyttigt bostadsbolag och ska bidra till en fungerande bostadsmarknad inom kommunen genom att förvärva, bebygga, förvalta, avyttra och ombilda fastigheter samt utveckla attraktiva bostäder och stadsdelar. Helsingborgshems uppdrag är att medverka till att Helsingborg är en långsiktigt hållbar och attraktiv stad att leva och bo i för en mångfald av människor. Bolaget ska ta ett aktivt samhällsansvar med fokus på långsiktig utveckling av stadens attraktivitet.



## Värdeskapande stadskvaliteter

Region Skåne tog 2019 fram en analys av vilka stadskvaliteter som är värdehöjande för bostadsrätter, flerbostadshus och småhus. Helsingborg stad var en av de fem kommuner som deltog i analysen. Totalt har över 300 olika lägesvariabler testats statistiskt, men det är ett fåtal som visats sig påverka bostadspriserna. Dessa är:

- Centralt läge inom stadskärnan
- Tillgång till kollektivtrafik
- Tillgång till park och natur
- Närhet till vatten
- Stadsgator
- Lugna gator
- Avstånd från industriområden

Dessa olika stadskvaliteter är särskilt värdefulla att förädla i kommande planering, då de kan lyfta ett område från C-läge till B- eller A-läge.

### Ett tillgängligt Helsingborg

Helsingborg stad arbetar aktivt för att Helsingborgs miljöer ska vara tillgängliga och välkomnande för alla invånare. Det innebär att någon med nedsatt syn eller hörsel eller som har svårt att gå också ska kunna ta sig runt i staden. Det ska vara enkelt att komma fram med barnvagn, rullstol eller rollator. Det handlar om åtgärder i utemiljön, i stadens egna lokaler, om att undanröja enkelt avhjälpna hinder i det redan byggda beståndet samt om krav på ny byggnation.

Genom bygglovsprocessen ser staden till att reglerna om tillgängliga byggnader i plan- och bygglagen och i Boverkets byggregler följs ordentligt. Staden informerar om att det går att bygga bättre än vad minimikraven i reglerna om byggande anger. På kommunens hemsida finns en handbok för utemiljön, som gäller alla som ingår i planerings- och byggprocessen; beslutsfattare, arkitekter, planerare, projektörer, byggherrar och utförare. Här finns också annan konkret information och nyttiga länkar, som t ex till Basanpassningsprogrammet för flerbostadshus, som innehåller en bättre nivå på tillgänglighet. På kommunens hemsida finns också en felanmälningsjänst för enkelt avhjälpna hinder.



## 5 Staden vi vill bygga

Helsingborg är en framåtriktad stad med stark befolkningstillväxt och utveckling av nya bostäder och mark för näringslivet. Här finns god arkitektur, bostadsområden med hög livskvalitet och ett dynamiskt näringsliv. Vi vill fortsätta att växa och utvecklas med varierade och nyskapande bostäder utifrån varje områdes demografiska sammansättning ur ett hållbarhetsperspektiv. Detta gör vi med omtanke och eftertanke, tillsammans med fastighetsägare, fastighetsutvecklare, invånare och andra som vill bidra till att bygga och utveckla vår stad och varje områdes fulla potential.

### 5.1 Attraktiva, hållbara och levande boendemiljöer

Attraktiva boendemiljöer ska finnas i alla delar av Helsingborg, så väl i centrum som i övriga områden, i tätorter och på landsbygden. En blandad stad möjliggör för större närhet till stadens kvaliteter. Närhet till exempelvis kollektivtrafik, service, arbets- och mötesplatser, skolor samt grön- och rekreationsområden bidrar till helsingborgarnas upplevelse av livskvalitet och stärker stadens attraktivitet.

Vi ser efterfrågan på bostäder i ett större regionalt sammanhang där vi delar såväl arbets- som bostadsmarknad med övriga Skåne, Halland och Köpenhamnsregionen. Tack vare ökad rörlighet och förbättrad kollektivtrafik är de regionala tillväxtmotorerna, Malmö, Lund och Helsingborg, sammankopplade med varandra. Ett attraktivt Helsingborg stärker därför utvecklingen i hela regionen, inte minst i grannkommunerna i Familjen Helsingborg.

#### Så gör vi:

- Vi eftersträvar en livskraftig utveckling i hela kommunen och lokaliserar 75 % av nya bostäder till centralorten och 25% till landsbygdens tätorter.
- Vi prioriterar stadsutveckling som stärker stadens attraktionskraft och som genom närhet till högkvalitativ kollektivtrafik är regionalt lättillgänglig.
- Vi ska synliggöra lediga bostäder i Helsingborg, privata och kommunala, på den regionala bostadsmarknaden.

Vi eftersträvar långsiktigt hållbar markanvändning samtidigt som vi arbetar med förtätning för att utveckla den attraktiva och pulserande staden. Därför är ambitionen att främst växa inom befintliga strukturer samt att använda den mark som exploateras på bästa sätt. Vi uppmuntrar innovation, kreativitet, hållbara materialval och energilösningar. Vi strävar efter god tillgänglighet och god utveckling av vår kultur- och naturmiljö.



### **Så gör vi:**

- Vi prioriterar projekt som bidrar till att förtäta staden och utvecklar stadens kvaliteter. Vi beaktar Region Skånes utredning om stadskvaliteter och använder de riktlinjer och analyser som finns i våra översiktsplaner.
- Det gäller för både bostadsområden, nya näringslivetableringar och befintliga verksamhetsområden. Förtätning ska ske utifrån platsens förutsättningar och potential och vi eftersträvar en hög exploateringsgrad vilket säkerställs i förutsättningar för den enskilda detaljplanen/markanvisningen.
- Vi vågar tänka nytt och arbeta smart kring bostadsförsörjning för att få en ökad variation av bostäder och boendeformer. Vi vill utveckla arbetet med att tillhandahålla analyser av stadsdelarnas behov ur ett samhällsnyttigt perspektiv inför större bostadsprojekt.
- När det byggs nya bostadsområden i stadsdelar och stationsorter planerar vi för skolor, sport- och fritidsanläggningar utifrån kapaciteten i befintliga lokaler, byggtakt och typ av bostäder som byggs. Vi arbetar med en framförhållning på medellång sikt, 10-15 år. Förtätning i centralorten innebär särskilda utmaningar.
- Vi ska uppmuntra och stimulera ett resurs- och energieffektivt byggande bland annat genom att tillämpa ett livscykelperspektiv på bygg- och anläggningsfasen, driftsfasen och rivningsfasen.
- Vi stärker invånarnas känsla av identitet och kontinuitet genom att ta tillvara och stärka historiska strukturer och kulturmiljöer.
- Vi skapar utrymme för vatten i vår planering och använder de utredningar som finns i översiktsplanerna om behovet av fördröjning av dagvatten och hantering av skyfall.

## **5.2 Ett hem för alla**

I en trygg och integrerad stad finns en småskalig blandning av bostäder i stadens olika stadsdelar. Det ska finnas ett hem för alla med god tillgänglighet, variation i pris, storlek, läge och upplåtelseform. Staden arbetar utifrån ett socialt hållbarhetsperspektiv för att skapa trygga boendeförhållanden för alla invånare.

Vi vill stimulera rörligheten i staden genom att minska barriäreffekter och möjliggöra en fysiskt och socialt mer sammanhållen stad. På vissa platser kan det krävas särskilda kommunala satsningar för att möjliggöra för hållbar stadsutveckling. Vi har idag stadsdelar som har ett ensidigt bostadsbestånd. Där är det viktigt att skapa en större variation.



Att ha ett hem är grundläggande för möjligheten att forma vår tillvaro och planera för framtiden. Det handlar om att kunna ha ett arbete, sköta sin hälsa och att ha ett stabilt socialt nätverk. Resurs- och inkomstsvaga hushåll har svårast att ordna egen bostad. Därför är det en prioriterad fråga för staden att tillgängliggöra passande bostäder som är yteffektiva och prisvärda för dessa hushåll.

#### **Så gör vi:**

- Vi prioriterar projekt som kompletterar det befintliga utbudet av bostäder i området. På så sätt stärker vi ett varierat och differentierat byggande på alla platser i staden med ambitionen att utveckla trygga bostadsmiljöer där människor vill bo och som är attraktiva att besöka.
- Vi tillgängliggör en variation av bostäder vid nyproduktion och testar nya metoder för att möta de målgrupper som efterfrågar bostad i Helsingborg, samt arbetar med att få igång flyttkedjor mellan äldre bestånd och nyproduktion.
- Vi har god framförhållning i våra planprocesser så det finns plats för olika typer av samhällsservice, exempelvis skola, omsorg, mötesplatser, bibliotek och kultur. Härigenom säkerställer vi att samhällsservicen utvecklas likvärdigt över hela staden.
- Vi ska testa olika sätt att öka matchningen i det befintliga bostadsbeståndet.
- Vi synliggör förutsättningar, utveckling och utmaningar i stadens områden i den årliga områdesbeskrivningen samt följer upp och beskriver bostadsbyggandet och befolkningsutvecklingen.

#### **Bostadssociala insatser**

Inom ramen för stadens bostadsförsörjningsansvar ingår även individuellt inriktade stödinsatser för invånare med särskilda behov. Dessa kan vara av ekonomisk eller social karaktär, tillfälliga boendelösningar eller en kombination av dessa. För bostadssociala insatser har staden följande viljeinriktningar:

- Stadens invånare ska vid behov och utifrån tillämplig lagstiftning erbjudas tillfälligt boende med samordnade insatser utifrån individuella behov.
- Inträde på den ordinarie bostadsmarknaden ska underlättas för personer som befinner sig i tillfälliga boendelösningar tillhandahållna av staden.
- Antalet bostadslösa barnfamiljer ska minska.



#### **Så gör vi:**

- Vi underlättar den enskildes inträde på bostadsmarknaden genom olika bostadssociala insatser. Stadens bostadssociala insatser innefattar individuellt anpassat stöd utifrån den enskildes behov och förutsättningar. Stadens förvaltningar och bolag arbetar kontinuerligt med att utveckla de bostadssociala insatserna med fokus på konceptet Bostad först.
- Staden äger bostadsrätter och får årligen tillgång till lägenheter genom avtal med stadens fastighetsägare. Dessa lägenheter hyrs ut med kommunalt borgensåtagande genom hyresgaranti alternativt i andra hand genom kommunala kontrakt. Utöver detta driver staden ett antal kollektiva stödboenden.
- Staden motverkar segregation genom att använda lägenheter i alla delar av staden och undviker nya placeringar i de mest utsatta områdena.
- Staden arbetar vräkningsförebyggande med tidiga insatser i samverkan med fastighetsägarna för att undvika att invånare blir av med sin bostad.
- I markanvisningsavtal kan staden tillförsäkras ett antal lägenheter i aktörens befintliga bestånd alternativt inom nyproduktionen att användas för bostadssociala insatser.

### **5.3 En plats för företagsamma människor och företag**

Helsingborg ska vara en intressant plats för företagsamma människor och möta näringslivets behov. Ett varierat utbud av etableringsmöjligheter är en stark drivkraft för att attrahera företagsamma människor och företag. Att näringslivet erbjuds lägen och lokaler som uppfyller deras krav är viktigt för hela stadens utveckling. Samtidigt strävar vi efter funktionsblandning som innebär att bostäder kan utvecklas tillsammans med arbetsplatser och andra, icke störande verksamheter. Detta skapar en levande stadsmiljö med bra tillgänglighet och stort kund- och medarbetarunderlag.

Näringslivet i Helsingborg består av cirka 14 500 registrerade företag och är varierat med drygt 615 olika branscher representerade, vilket utgör cirka 75 % av alla branscher. Näringslivets utveckling sker såväl i de stora och etablerade företagen som i de mindre snabbväxande företagen och det finns ett viktigt samspel dem emellan.

Digitaliseringen bidrar till en strukturomvandling av näringslivet. I princip alla branscher har påverkats och kommer fortsätta att påverkas. Det handlar om att enkel åtkomst och användning av internet dramatiskt kan påverka tillväxten. Denna strukturomvandling kommer fortsätta och förändringstakten förväntas öka. Samtidigt som efterfrågan på lager och logistik samt motorvägs- och trafikopplade handels- och servicetjänster förväntas öka. Detta är något som staden måste bemöta vid planering av verksamhetsområden. Staden behöver också bidra till att säkerställa goda förutsättningar för framtida funktionella transportsystem.





**Så gör vi:**

- Vi vill stärka utvecklingen av en levande stadsmiljö och prioriterar därför centrala och stationsnära lägen för etableringar av kunskaps- och tjänsteföretag, service och handel.
- Vi prioriterar transportintensiva och ytkrävande etableringar längs motor- och järnvägar, där det finns goda kommunikationsmöjligheter.
- Vi prioriterar verksamheter som stärker och utvecklar stadens näringsliv och bidrar till sysselsättningsutveckling, hållbar utveckling och effektiv markanvändning.
- Eftersom det på sikt kommer att bli ont om mark för verksamhetstomter kommer vi under kommande år lägga ett särskilt fokus på att säkra tillgången på mark för verksamhetsetableringar.
- Vi arbetar aktivt med att ge befintliga företag möjlighet att expandera.

Under de närmaste åren kommer ett stort antal kontorsbyggnader att byggas i de centrala delarna av staden. En konsekvens av detta kan vara att en del av de lägenheter som tidigare omvandlats från bostäder till kontor nu åter kommer att byggas om till bostäder.

**Så gör vi:**

- Vi ska möjliggöra för fler bostäder i de centrala delarnas befintliga bostadsbestånd genom att uppmuntra och prioritera dels återställande av bostäder som tidigare byggts om till kontor, dels ombyggnad av andra lämpliga lokaler.
- Vi prioriterar nya kontorsbyggnader i de centrala delarna av staden och i stationsnära lägen. För att maximera täthet och antal arbetsplatser ser vi gärna att det byggs mer på höjden.
- Vi samarbetar inom Familjen Helsingborg för att säkra tillgången på mark för verksamhetsetableringar.

## 6 Våra prioriteringar

Prioriteringsordningen tydliggör hur planeringen av större stadsutvecklingsprojekt eller näringslivsetableringar bidrar till utvecklingen av kommunens olika delar och säkerställer den långsiktiga bostadsförsörjningen. Genom att kraftsamla i utvalda geografiska områden och se till att bygga färdigt dessa områden innan vi påbörjar ett nytt område bidrar vi till att stora och långsiktiga investeringar används på bästa sätt. Det möjliggör samtidigt ett bättre driv i utvecklingen av Helsingborgs större stadsutvecklingsområden. Ett annat viktigt syfte är att stärka kopplingen till



utbyggnaden av infrastruktur, skolor och annan samhällsservice. Vi vill kunna tillgodose både den ökade efterfrågan på olika typer av bostäder och etableringsbehov för ett diversifierat och dynamiskt näringsliv.

Helsingborg befinner sig i en period av stark befolkningstillväxt och kraftigt bostadsbyggande. Vi ser redan idag en utmaning i att få fram byggbar mark i centrala lägen. För att kunna fortsätta växa och attrahera nya invånare är det viktigt att framtagna detaljplaner bidrar till uppfyllelse av stadens ambitioner för bostadsproduktionen med blandade bostadstyper och upplåtelseformer.

För att Helsingborg ska kunna växa hållbart och attrahera nya invånare är det viktigt att vi möjliggör för flera olika typer av bostadsområden. Därför ska vi i vår prioritering ta hänsyn till områdets struktur, innehåll och identitet. Här är områdesbeskrivningarna och analysen av bostadsbestånden viktiga underlag.

## 6.1 Regionala noder

I enlighet med översiktsplanen ska en stor del av utbyggnaden koncentreras runt de regionala noderna Helsingborg C (centralstationen), Maria station och Ramlösa station. Vi fortsätter förtäta runt noderna för att förstärka stadens kvaliteter, växa resurseffektivt och utveckla en positiv identitet i de olika stationsområdena.

### Helsingborg C med H+

H+ är det största stadsförnyelseprojektet i Helsingborg under modern tid. Fram till 2035 ska det centralt belägna hamn- och industriområdet utvecklas och staden ska växa med fler invånare, företag och mötesplatser. H+ kommer även att binda samman flera av stadens centrala delar. Projektet är indelat i fyra geografiskt avgränsade delområden - Oceanhamnen, Universitetsområdet, Husarområdet och Gåsebäck. I området finns en rad utmaningar som påverkar utbyggnadstakten de närmaste åren.

I området finns en rad utmaningar som påverkar utbyggnadstakten de närmaste åren. Oceanhamnen är först ut och omvandlas till en stadsdel med bostäder, kontor, restauranger och handel nära vattnet. Universitetsområdet kring Campus Helsingborg utvecklas till en stadsdel där det finns människor alla tider på dygnet. Gåsebäck ska omvandlas från industriområde till en blandad stadsdel med bostäder, verksamheter och grönområden. Husarområdet ska återigen präglas av den ursprungliga strukturen med den stora kaserngården omgärdad av flera byggnader.

### Mariastaden och Maria stationsområde

Området utvecklas med både stadskvaliteter och närhet till naturen. I Maria stationsområde planerar vi för flerbostadshus, radhus och enfamiljshus samt service och centrumfunktioner. Vi ser även en stor potential i utveckling och förtätning av



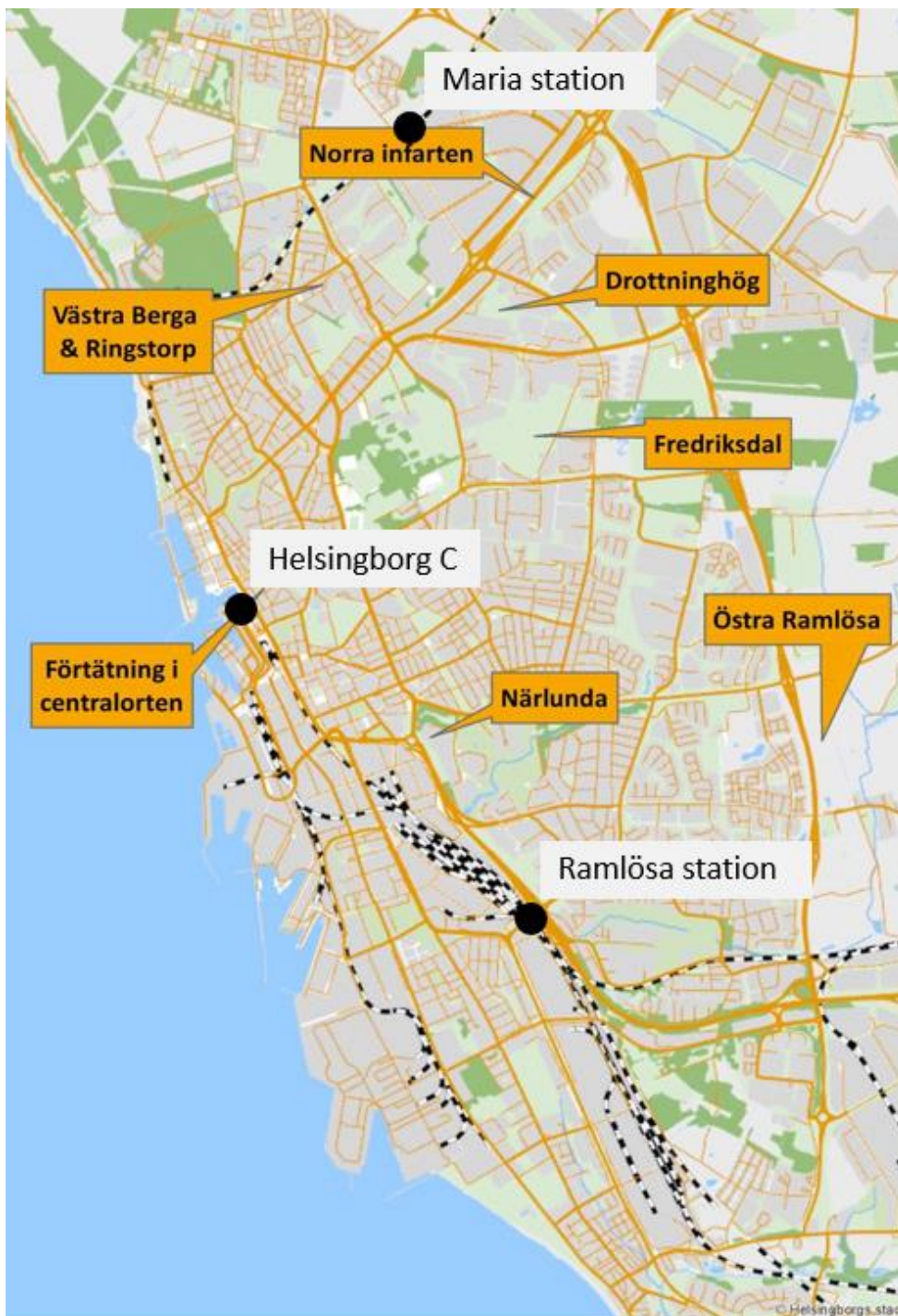
verksamhetsområdet i Berga. Maria har fortsatt hög utvecklingspotential. Under de kommande åren kan ungefär 1500 nya bostäder tillkomma.

### **Ramlösa station**

Området runt Ramlösa station har förutsättningar att växa och utvecklas till en blandad stad, med plats för näringsliv, service och bostäder. Närheten till Ramlösa station erbjuder högkvalitativ kollektivtrafik både för resor inom staden och regionen. Läget är komplext med mycket trafik samt transporter av farligt gods på såväl väg som järnväg.



## 6.2 Större utbyggnadsområden och förtätning



Karta. Regionala noder och stora utbyggnadsområden

## **Förtätning i centralorten**

Vi vill att Helsingborg fortsätter att växa inåt. Vi vill därför stärka möjligheten för en kvalitativ förtätning. Inom befintlig bebyggelse och på tillgänglig mark i centralorten ska det skapas plats för fler bostäder, arbetsplatser, samhällsservice, grön- och rekreationsområden. Detta gör vi för att få en tät och attraktiv stad samt att undvika att ta jordbruksmark i anspråk. Även om detta är en generell prioritering är det en av de viktigaste för stadens långsiktiga utveckling och förtätningsprojekt i befintlig bebyggelsestruktur prioriteras högt. Det finns dock ett antal utmaningar kopplade till denna ambition. Stadens tillgång på byggbar mark inom centralorten är begränsad och då är andra fastighetsägare än staden viktiga aktörer. Det innebär också att det blir andra ekonomiska kalkyler för staden och att en mindre del av kostnaden för utbyggnad av exempelvis gator och avlopp kommer att bäras av de enskilda projekten. I stället kommer de att belasta stadens investeringsbudget.

## **Drottninghög**

DrottningH är ett samverkansprojekt mellan stadens förvaltningar och Helsingborgshem. Målet är att utveckla Helsingborgs äldsta miljonprogram till en attraktiv stadsdel i Helsingborg. På Drottninghög pågår flera projekt som tillför nya kvaliteter och erbjuder nya bostadsformer i en tidigare mer ensartad stadsdel. Under de kommande tjugo åren förändras Drottninghög genom förtätning, nya kopplingar och nya mötesplatser. Längs Regementsvägen planerar vi för nya bostäder i två kvarter i flera olika former. Vid korsningen Regementsvägen och Vasatorpsvägen byggs kontorslokaler och ett nytt parkeringshus. Vid en del av Grönkullagatan planeras ett område med bostadsrätter.

## **Fredriksdal**

Det finns en vilja att förtäta Fredriksdal och vi planerar utifrån det antagna planprogrammet. Planprogrammet möjliggör i huvudsak förtätning på ytor som frigörs när Vasatorpsvägen byggs om, på parkeringsplatser och som påbyggnad på befintliga bostadshus. Förtätningen styrs till platser som gör att Fredriksdal kan utvecklas till en starkare del av staden. Vi undersöker förutsättningar för förtätning och säkrar kvaliteter i grönområdena. Vi vill även möjliggöra starkare kopplingar till målpunkter utanför området.

## **Närlunda**

Närlunda ska utvecklas vidare som en attraktiv, centralt belägen, hållbar och levande stadsdel. En upprustning av befintliga lägenheter ska kombineras med ny exploatering av bostäder, men även en utveckling av befintlig grönska, mötesplatser, rekreation samt service ska medverka till detta. På Närlunda har de senaste åren upprustning och renovering av bostadshusen genomförts. Det är viktigt att utvecklingen nu fortsätter med förtätning och att området kompletteras med nya tillskott och andra upplåtelseformer.



### **Västra Berga och Ringstorp**

Inom Västra Berga och Ringstorp föreslås en att en förtätning med bostäder och en utveckling av servicefunktioner. I området kommer ny skola och förskola behövas när nya bostäder tillkommer. Kopplingar till Maria station avses förstärkas.

### **Norra infarten**

Områdena längs norra infarten ligger centralt i staden och ska utvecklas till blandad stad med kontor, verksamheter, bostäder, service och högkvalitativ kollektivtrafik. Området ska ha en stark identitet och fungera som attraktiv infart till Helsingborg med tydliga stråk, mötesplatser, en kvalitetshöjande förtätning och en flexibel markanvändning.

### **Östra Ramlösa**

Östra Ramlösa är ett nytt stort stadsutvecklingsprojekt. En ny stadsdel som ska rymma ca 3 000 bostäder med blandad bostadsbebyggelse, skola, förskola, centrumverksamhet och idrottshall planeras. Området ska bli en attraktiv, hållbar och energieffektiv stadsdel med goda kopplingar till där natur- och kulturvärden behålls. Den första detaljplanen planeras bli färdig under 2022 och området ska bli en blandad stad med bostadsbebyggelse, centrumverksamhet, skola, förskola, idrottshall och naturstråk.



### 6.3 Stationsorter

Stadens stationsorter kan i stationsnära lägen inrymma såväl bostadsutbyggnad som besöks-, kunskaps- och personalintensiv verksamhet samt icke störande verksamheter. Ödåkra och Rydebäck är redan idag attraktiva utvecklingsorter som erbjuder sina invånare många boendekvaliteter. Tillsammans med Påarp kommer dessa två orter att stå för ett stort antal nya bostäder och näringslivetableringar under de närmsta tio åren.



Karta. Stationsorter

## 6. 4 Mark för näringslivet

Enligt antaget mål av kommunfullmäktige ska stadens *säljbara* mark för näringslivsutveckling som möter marknadens efterfrågan och följer stadens näringslivsprofilering uppgå till minst 40 hektar i december 2021.

Kommunfullmäktige har också beslutat om målet att *planlagd* mark för verksamhetsytor ska uppgå till minst 80 hektar 2021, varav minst 40 hektar kommunal mark.

Idag är stadens verksamhetsområden fragmenterade och tillgodoser inte efterfrågan. Det finns flera områden i staden som lämpar sig väl till medelstora och stora verksamheter. I kommunen finns det cirka 122 hektar planlagd mark för verksamhetsetablering varav staden äger cirka 27 hektar. För att uppnå kommunfullmäktiges mål måste staden få större rådighet över mark för verksamhetsetablering och samverka med den privata sektorn behöver utvecklas. Markbyten kan också vara ett medel för att åstadkomma större sammanhängande ytor.

För att förstå vilken typ av mark näringslivet efterfrågar har en förvaltningsövergripande projektgrupp arbetat med mark för näringslivet utifrån ett mer efterfrågestyrt utbud och kraftigt förbättrade förutsättningar för detaljplanerad mark för företagsetableringar.

För att möta efterfrågan på kort sikt så krävs antagande och utbyggnad av de större verksamhetsområdena "Välluv 14:1" som innehåller runt 15 ha verksamhetsmark samt den nya detaljplanen för Väla södra (ca 23 ha). I ett medellångt perspektiv så krävs planläggning och utbyggnad av Vasatorp samt Uteslutningen (Björka 1:1), vilka i nuläget ägs av Skanska.

För att på länge sikt även kunna möta marknadens efterfrågan på verksamhetsmark behöver vi planera för strategiska markförvärv i samband med pågående översiktsplanearbete för ÖP2021. Vi vill möjliggöra förtätning i befintliga områden och dra fördel av de mest strategiska lägena för verksamhetsmark. Verksamhetsområden behöver också knyts till strukturer som ger möjlighet till hållbara resor.

Den digitala transformationen driver på snabb förändring och trender visar på att etableringar av lager, logistik och terminaler för olika typer av branscher kommer fortsätta att öka. En del av dessa etableringar kommer sannolikt vara mer automatiserade, och därmed mer energiintensiva än tidigare. För denna typ av etablering behöver staden planlägga flexibla detaljplaner med hög exploateringsgrad och högre bygghöjder. Förutom nyexploatering vill vi även möjliggöra för förtätning och omvandling av befintliga områden så som Berga och Ättekulla industriområde.





## 6.5 Mark för offentlig service

Stadens förvaltningar ansvarar för sin egen lokalförsörjning. Fastighetsförvaltningen fungerar som rådgivare och sammanställer årligen förvaltningarnas förväntade lokalbehov i en långsiktig investeringsplan som ligger till grund för stadens budget.

Fastighetsförvaltningen leder en process med företrädare, stadens mark och exploateringsenhet samt stadsbyggnadsförvaltningen genom vilken erforderliga byggrätter för offentlig service tillförsäkras i stadens olika delar. Byggrätterna överläts till fastighetsförvaltningen mot en långsiktig överenskommen självkostnad.

## 7 Så arbetar vi tillsammans

Vi vill arbeta med tydlighet och öppenhet i frågor om stadens utveckling för att kunna berätta om det arbete som sker, och samtidigt erbjuda en mångfald av aktörer att vara med och driva stadens utveckling. Genom att tydligt visa var vi prioriterar ny bebyggelse under de kommande åren är det lättare för invånare och fastighetsutvecklare att få en bild av hur utvecklingen kommer att se ut. Vi vill skapa förutsättningar för att fler ska kunna ha inflytande över stadens utveckling och ta ett gemensamt ansvar för vår stad. För att få en ökad variation av bostäder och boendemiljöer ser vi gärna en mångfald av fastighetsutvecklare i staden, både nya och redan etablerade.

De senaste åren har utbyggnadstakten av bostäder successivt ökat. Större delen av det som producerats har byggts enligt nya detaljplaner som har tagits fram i nära samarbete med fastighetsutvecklare. Vi ser detta som ett viktigt arbetssätt för att fortsätta den positiva utvecklingen och vill därför fortsätta att utveckla våra samarbetsformer och stärka dialogen för att utveckla vår stad. Vi ser positivt på projekt som tidigt involverar våra invånare, och där det sker en tidig dialog med våra kommunala bolag.

### Så gör vi:

- Vi tar fram detaljplaner efter behov och i nära samarbete med fastighetsutvecklare. Detaljplanerna ska ge flexibilitet i utformningen av bebyggelsen samtidigt som den övergripande strukturen, helhetstanken och ambitionen tydligt framgår för området.
- Vi visar tydligt vilka planeringsförutsättningar som gäller och som kan komma att styra utformningen av detaljplanen för ett område.
- Vi erbjuder variation i fastighetsstorlekar för att öppna upp för både stora och små fastighetsutvecklare.
- Vi har en kontinuerlig dialog med fastighetsutvecklare och exploatörer, både de som verkar i Helsingborg idag och nya intressenter som vill vara med och utveckla Helsingborg.



- Vi publicerar och offentliggör exploateringsmöjligheter som staden erbjuder så att både nya och befintliga fastighetsutvecklare kan hitta passande projekt.

Vi står för kompetent, tydlig, rättssäker och förutsägbar myndighetsutövning så att vi med ett guidande förhållningssätt och god dialog kan underlätta för företag att utveckla den bästa byggnaden på den mest lämpliga platsen.

#### **Så gör vi:**

- Vi säkerställer en effektiv, god och tillgänglig service som underlättar för företag och företagare.
- Det är viktigt att detaljplaner och planbestämmelser för verksamhetsområden är flexibla och kan möta de olika behov som kan uppstå över tid.

## **8 Riktlinjer för markanvisning**

Översiktsplanens övergripande mål för stadens utveckling är tillsammans med de viljeinriktningar som framgår av mark- och boendeprogrammet om öppenhet, transparens och dialog vägledande för markanvisningarna för bostadsexploatering samt exploatering av mark för näringslivet. Riktlinjerna för markanvisningar har tagits fram i enlighet med lagen (2014:899) om kommunala markanvisningar.

Riktlinjerna gäller inte för våra fribyggartomter som i stället förmedlas genom vår kommunala tomtkö.

Staden avser att förhandla om överlåtelse eller upplåtelse av ett visst markområde för bebyggelse genom markanvisning. Markanvisningen sker genom att en överenskommelse träffas mellan staden och en byggherre, vilken ger byggherren ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med staden om överlåtelse eller upplåtelse av ett visst markområde för bebyggande, d.v.s. ett avtal om möjlighet till marköverlåtelse eller markupplåtelse.

Syftet med stadens riktlinjer för markanvisning är att försäkra sig om att det råder sunda konkurrensförhållanden med en mångfald av fastighetsutvecklare på marknaden samt att säkerställa och skapa incitament för byggherrar att arbeta med bl.a. innovation, hållbarhet och kvalitet i stadsbyggandet.

#### **Vi använder oss av olika förfaranden för markanvisning:**

##### ***Samverkansförfarande***

1. Vi bjuder in fastighetsutvecklare att anmäla intresse för ett specifikt område utan befintlig detaljplan eller där ny detaljplan ska tas fram. Kommunen utser



en eller flera intressenter och tecknar ett markanvisningsavtal inför gemensamt framtagande av en detaljplan.

2. Vi erbjuder i vissa fall samverkansavtal som formaliserar långsiktiga samarbeten som inte behöver vara knutna till ett specifikt geografiskt område.

### ***Anbudsförfarande***

I de fall där det finns befintlig och aktuell detaljplan bjuder kommunen in fastighetsutvecklare att skicka in anbud enligt vissa, av kommunen uppsatta, kriterier. Anbudsförfarandet kan genomföras genom s.k. prekvalificering.

### ***Direktanvisning***

Kommunen tilldelar en markanvisning till en särskild fastighetsutvecklare.

### ***Markanvisningstävling***

Kommunen vänder sig till fastighetsutvecklare med en tävling om att få erhålla markanvisning och utveckla kommunal mark.

## **8.1 Så här arbetar vi med markanvisning för bostäder**

### **Samverkansförfarande**

Inför bostadsexploatering av stadens mark utannonserar staden aktuellt område och gällande förutsättningar i syfte att låta fastighetsutvecklare göra en intresseanmälan. Intressenter lämnar in förslag i form av en enkel beskrivning av ambitionsnivå och referensmaterial. Därefter tecknas markanvisningsavtal. Tillsammans med utvald/a intressent/er tar vi sedan fram ett förslag till detaljplan för området. Sedan tecknas markkupplåtelse- eller marköverlåtelseavtal. Inom ramen för samverkansförfarandet hanterar vi både markanvisningsavtal och samverkansavtal. I de fall samverkansförfarandet inte föregås av utannonsering av aktuellt område utan det sker genom ett direkt urval av några eller en fastighetsutvecklare ska principerna enligt direktanvisning, se nedan, tillämpas.

### **Anbudsförfarande**

Inför bostadsexploatering av stadens mark av **detaljplanelagda markområden**, utannonserar staden aktuell fastighet och gällande förutsättningar i syfte att låta fastighetsutvecklare lämna in anbud för att erhålla markanvisning. Utvärderingen av inkomna intresseanmälningar görs enligt angivna kriterier som framgår i samband med varje utannonsering. Kriterierna varierar och kan i vissa fall endast bestå av priset på marken medan bedömningen i andra fall grundas på kvalitativa aspekter, eller en kombination av kvalitet och pris. Vilka kriterier som används beslutas från fall till fall av mark- och exploateringsenheten i samråd med övriga berörda förvaltningar.



### Direktanvisning

Direktanvisning innebär att en fastighetsutvecklare väljs ut av kommunen utan föregående jämförelseprocess med andra intressenter. Vi tillämpar direktanvisning i följande fall:

- Om ingen lämnar intresseanmälan eller anbud inom utannonserad tid.
- Om någon avstår från given markanvisning och det inte finns någon annan som lämnat in ett anbud alternativt erbjuds markanvisningen till den som lämnat det näst bästa anbudet.

I samtliga övriga fall av direktanvisning krävs särskilt beslut i kommunstyrelsen om att använda direktanvisning som metod för marktilldelning. Nedan följer några exempel på kriterier där direktanvisning kan förekomma.

- Staden ser positivt på initiativ från och samarbete med privata byggherrar för att hitta utbyggnadsmöjligheter och förtätningar av staden. I dessa fall kan en eller flera byggherrar ges möjlighet att skissa på området och visa på intentionerna med utbyggnaden av området. Förutsatt att förslagen följer intentionerna på platsen och tillför platsen något nyskapande och kvalitativt kan möjlighet till en direktanvisning på platsen ges.
- Kommunal tillskottsmark där privat aktör äger angränsande mark och det ur ett stadsbyggnadsperspektiv är lämpligt att se området i ett större sammanhang.
- För att möjliggöra för genomförande av det kommunala bostadsbolaget Helsingborgshems ägardirektiv eller i de exploateringsprojekt där Helsingborgshem anses kunna ge mervärde i det enskilda projektet exempelvis genom att säkerställa en mångfald i området kan direktanvisning till Helsingborgshem vara aktuell.
- Byggherren kan visa på ett projekt som innebär en innovativ och hållbar förädling av stadens mark och/eller att det är särskilt angeläget ur ett stadsutvecklingsperspektiv eller för en övergripande samhällsnytta.

### Markanvisningstävling

- I särskilda fall där staden bedömer att läget för exploatering är unikt och där intresset för marken är stort kan *markanvisningstävlingar* användas. Förfarandet vid markanvisningstävlingar liknar i grund och botten anbuds förfarandet. Skillnaden är att kraven på inlämnat material för att kvalificera sig ofta är större och att det finns ett större fokus på gestaltning och hållbar utveckling.



### 8.1.1 Våra handläggningsrutiner och grundläggande villkor för bostäder

Stadens mark- och exploateringsenhet leder och samordnar arbetet med markanvisningar. Beslut i fråga om konkurrensutsatt markanvisning fattar mark- och exploateringsenhetens chef. Kommunstyrelsen fattar beslut i fråga om direktanvisning enligt ovan.

#### Grundläggande villkor

- En förutsättning för att erhålla en markanvisning är att byggherren kan visa på en ekonomisk stabilitet för genomförande av projektet. Vid bedömningar tas även hänsyn till fastighetsutvecklarens referensobjekt, konkurrens på marknaden och det aktuella områdets förutsättningar och behov.
- Staden premierar energieffektivt och hållbart byggande.
- För marköverlåtelseavtal gäller vid var tid gällande delegeringsordning för beslut och tecknande av dessa. Enligt nu gällande delegationsordning och reglemente krävs beslut i kommunfullmäktige på överlåtelseavtal överstigande 1,7 miljoner kronor. I övrigt gäller att de kriterier som anges i markanvisningen och kvalitativa förutsättningar i vinnande anbud följs upp och säkerställs för genomförande i marköverlåtelseavtalet.
- I markanvisnings- och marköverlåtelseavtal finns möjlighet att säkerställa att staden tillförsäkras en andel inom aktörens befintliga bestånd i Helsingborg alternativt inom nyproduktionen för att tillgängliggöra dessa i bostadssocialt syfte. Förutsättningarna ska tydligt framgå i det specifika underlaget till aktuell markanvisning.
- Normalt sett grundar sig prissättningen på den faktiska omfattningen ljus BTA. Med ljus BTA avser vi all byggnation ovan mark inklusive komplementbyggnader, inglasade balkonger, burspråk, vindsutrymmen och parkering ovan mark i byggnad. För att räknas som en komplementbyggnad ska den ha väggar, tak och dörrar. Minimikrav ställs på den lägsta omfattningen av bebyggelsen och priset indexuppräknas över tid. Prissättningen baseras på marknadsmässiga grunder. Antingen anges ett fast pris i markanvisningen eller så hanteras priset som en del i utvärderingen. I de fall det inte finns tillräckligt eller uppdaterat ortsprismaterial för aktuellt område, kan en oberoende expertvärdering av marknadsvärdet genomföras.
- Tomträttsupplåtelser sker mot en årlig kostnad på marknadsvärdet, där grunderna för betalning av kostnaden är bestämda i 13 kap Jordabalken.

#### Grundläggande rutiner

- Vanligtvis görs utvärderingen av inkomna förslag av en förvaltningsövergripande utvärderingsgrupp. Detta anges särskilt i



underlaget till den aktuella markanvisningen. Resultatet av utvärderingen kommuniceras mot samtliga intressenter.

- När en marktilldelning skett, och en fastighetsutvecklare utsetts, tecknas i en del fall ett markanvisningsavtal som är gällande under en begränsad tid. Under rätt förutsättningar tecknas ett marköverlåtelseavtal innan dess att tidsfristen har löpt ut. Marköverlåtelseavtal kan även tecknas utan att föregås av markanvisningsavtal. Tillträdet i marköverlåtelseavtal villkoras av att byggnationen har påbörjats (grundläggningsarbete eller liknande).
- Öppna/utannonserade markanvisningar synliggörs på stadens hemsida. Det finns även möjlighet för intressenter att sätta upp sig på en intressentlista för markanvisningar. Till dessa ges en fortlöpande information om pågående och kommande markanvisningar.

## 8.2 Så här arbetar vi med markanvisning för näringsliv

Vid anvisning av mark för näringslivet tillämpas principerna enligt direktanvisning, se ovan. Varje förfrågan hanteras enskilt utifrån verksamhetsutövarens behov och vid tillfället tillgänglig mark. Intressent lämnar in förslag i form av en enkel beskrivning av ambitionsnivå som staden utvärderar och tar beslut utifrån om etablering är lämplig inom stadens markinnehav. På samma sätt som för bostadsexploatering kan staden utlysa markanvisningstävlingar i särskilda fall när exempelvis läget för exploatering är unikt och intresset för marken är stort.

I det fall det finns flera intressenter av en fastighet genomförs en jämförelseprocess utifrån exempelvis typ av etablering/hyresgäst, antalet arbetstillfällen, yteffektivitet, hållbara lösningar och nyttjande av exploateringsgrad. Här utöver strävar staden att utveckla förutsättningarna för det befintliga näringslivet i Helsingborg.

En förutsättning är att företaget kan visa på en ekonomisk och organisatorisk stabilitet för genomförande av projektet.

Staden kan utlysa markanvisningstävlingar i särskilda fall när exempelvis läget för exploatering är unikt och intresset för marken är stor.

### 8.2.1 Våra handläggningsrutiner och grundläggande villkor för näringslivsetableringar

Stadens enhet för näringsliv och destination leder och samordnar tillsammans med mark- och exploateringsenheten arbetet med försäljning av mark för näringslivsetableringar.



### **Tilldelning av verksamhetsmark**

- Tilldelning av verksamhetsmark sker bland annat utifrån verksamhetens inriktning, nyttjande av exploateringsgrad, antalet arbetstillfällen och vad etableringen kan tillföra staden. En förutsättning för att erhålla mark är att byggherre kan visa på en ekonomisk stabilitet för genomförande av projekt.
- En angränsande verksamhet till stadens verksamhetsmark kan få förtur till förvärv om det går att påvisa ett behov av marken.
- Huvudprincipen är att minst 25 % av fastighetens areal ska bebyggas när en fastighet exploateras som verksamhetsområde. Vid särskilda skäl kan avsteg från denna princip ske.

### **Markprissättning**

- Prissättningen baseras på marknadsvärdet och fastställs genom beslut om försäljningsbemyndigande av kommunfullmäktige där det också anges ett lägsta pris för marken. Mark- och exploateringsenheten tillsammans med avdelningen för näringsliv och destinationsutveckling följer marknadsprisutvecklingen och det vid varje tid gällande markpriset för respektive område kommuniceras på stadens hemsida.
- Tomträttsupplåtelser sker mot en årlig kostnad på marknadsvärdet, där grunderna för betalning av kostnaden är bestämda i 13 kap Jordabalken.

### **Option**

- Mark- och exploateringsenheten har rätt att medge option om förvärv av verksamhetsmark under tre månader. Om etablering är av större eller principiell karaktär kan optionstiden förlängas.
- Vid förlängning av optionstid utgår en avgift per årsbasis motsvarande 6 % av köpeskillingen. Om marköverlåtelseavtal tecknas avräknas optionsavgiften från köpeskillingen. I det fall en option inte påkallas har staden rätt att behålla optionsavgiften.

### **Marköverlåtelseavtal**

Enligt nu gällande delegationsordning och reglemente krävs beslut i kommunstyrelsen på överlåtelseavtal överstigande 1,7 miljoner kronor.

- De kriterier som anges i samband med diskussioner om överlåtelse ska följas upp och säkerställas för genomförande i marköverlåtelseavtalet.
- Tillträdet i marköverlåtelseavtal villkoras av att byggnationen har påbörjats (grundläggningsarbete eller liknande).



## 9 Riktlinjer för exploateringsavtal

Riktlinjerna för exploateringsavtal är framtagna i enlighet med 6 kap 39 § plan- och bygglagen. För att förtydliga riktlinjerna nedan definieras följande viktiga begrepp:

*Exploateringsavtal* är ett avtal som reglerar genomförande av en detaljplan på mark som inte, eller delvis inte, ägs av kommunen.

### När vi avser att ingå exploateringsavtal

- Staden avser teckna exploateringsavtal om att genomföra en detaljplan då någon annan än Helsingborgs stad äger all eller del av den mark som ska exploateras. Detta avtal gäller inte mellan kommunen och staten om utbyggnad av statlig transportinfrastruktur.
- Staden avser att ingå exploateringsavtal i varje del av kommunen för att säkerställa genomförandet av en detaljplan.

### Så här bereder vi frågor om exploateringsavtal

- Stadens mark- och exploateringsenhet leder och samordnar arbetet med exploatering för bostäder och verksamheter. Kommunfullmäktige, via kommunstyrelsen, fattar beslut om exploateringsavtal. Kommunstyrelsen får, om det föreligger skäl i det enskilda fallet, frångå riktlinjerna när det krävs för att på ett ändamålsenligt sätt kunna genomföra en detaljplan.
- Så snart arbete med en detaljplan påbörjas avseende exploatering av privatägd mark, påbörjar Helsingborgs stad avtalsförhandlingar i syfte att teckna exploateringsavtal med fastighetsutvecklare för att säkerställa genomförandet av aktuell detaljplan. Inför detaljplanens antagande ska förhandlingarna vara slutförda och exploateringsavtalet ska tecknas i samband med att detaljplan antas. Staden kan komma att teckna ramavtal, vilket är ett avtal som tar upp övergripande förutsättningar och vilket tecknas före exploateringsavtalet med fastighetsutvecklare innan dess att arbete med detaljplan påbörjats.
- Den huvudsakliga principen för exploateringsavtal är att det ska reglera åtgärder som utgör förutsättningar för genomförandet av detaljplanen genom att fördela kostnader och intäkter samt andra förhållanden som kan vara av betydelse mellan Helsingborgs stad och fastighetsutvecklare.
- Utgångspunkten för kostnadsfördelningen är att fastighetsutvecklaren åläggs åtagande om att vidta eller finansiera åtgärder för anläggande av gator, vägar och andra allmänna platser och av anläggningar för vattenförsörjning och avlopp samt andra åtgärder. Åtgärderna ska vara nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras på ett ändamålsenligt sätt. Grundprincipen är att staden anlägger, och fastighetsutvecklaren bekostar, den allmänna platsmarken som hör till området. Samtliga kostnader för utredningar samt planläggningen ska finansieras av den fastighetsutvecklare





som har nytta av planen. Kostnadsfördelningen baseras i grunden på plan- och bygglagens bestämmelser. De åtgärder som ingår i fastighetsutvecklarens åtagande ska stå i rimligt förhållande till dennes nytta av planen.

- I exploateringsavtal reglerar staden inlösen av mark som i detaljplanen är utpekad som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Inlösenkostnaden finansieras av exploatören.
- Exploatören ska i samband med att detaljplanen vinner laga kraft ställa bankgaranti, eller motsvarande säkerhet, för åtgärderna som ska vidtas tills det datum då ersättningen har erlagts.
- I det fall att författningsförslaget om värdeåterföring antas avser Helsingborgs stad att använda sig av värdestegringsersättning i de exploateringsavtal som tecknas. Värdeåterföring innebär att de fastighetsägare som gynnas av en offentlig investering återför delar av detta värde till samhället. Värdeåterföring i exploateringsavtal är villkorad av att investeringen ska anses vara nödvändig för exploateringen.

## 10 Ansvar och uppföljning

Stadens nämnder och bolag ansvarar för att driva en effektiv verksamhet inom sitt uppdrag utifrån lagstiftning, politiska mål och inriktningar, bolagsordningar, ägardirektiv, reglementen, styrdokument och ekonomiska förutsättningar.

Berörda nämnder och bolag som har ansvar eller är delaktiga i stadens utveckling av mark och bostäder ska ta hänsyn till mark och boendeprogrammet i sin planering och uppföljning i syfte att koncernen arbetar gemensamt för att uppnå stadens ambitioner inom mark och bostadsförsörjning.

Avdelningen för strategisk samhällsutveckling på stadsledningsförvaltningen är dokumentansvarig. Detta innebär att avdelningen ansvarar för tidplan, revidering och uppföljning av programmet. Genom arbetet med de årliga områdesbeskrivningarna och bostadsmarknadsenkäten följer vi utvecklingen i kommunens delområden.

Stadens bostadssociala insatser har från och med 2020 införlivats i Mark- och boendeprogrammet genom kap 5.2 Ett hem för alla. Stadens bostadssociala insatser följs upp och utvärderas av styrgruppen för stadens bostadssociala insatser.





# Kartläggning av trångboddheten i Helsingborgs stad

Maj 2019



HELINGSBORG

## Innehållsförteckning

1.	Inledning	3
2.	Sammanfattning	3
3.	Trångboddhet – förutsättningar och definitioner	3
4.	Trångboddheten i Helsingborg	4
4.1	Trångboddhet efter hushållstyp i flerbostadshus	5
4.2	Trångboddhet efter hushåll med och utan barn i flerbostadshus	5
4.3	Trångboddhet bland åldersklasser i flerfamiljshus	6
4.4	Trångbodda hushåll i flerbostadshus efter hushållstyp och stadsdel	6
4.5	Trångboddhet bland inrikes och utrikes födda, boende i flerbostadshus	7
5.	Hög utrymmesstandard i Helsingborg	8
5.1	Hög utrymmesstandard efter hushållstyp i flerbostadshus	8
5.2	Hög utrymmesstandard, småhus	8
6.	Kompletterande intervjuer med fastighetsägare	9
7.	Avslutande kommentarer	10
BILAGA 1	Trångbodda hushåll enligt norm 2, kommuner i urval	11

## 1. Inledning

Kommunfullmäktige beslutade den 12 december 2017, som svar på en motion (S), "att uppdra åt kommunstyrelsen att genomföra en genomlysning av trångboddhet och hög utrymmesstandard i ett urval av områden och bestånd, att genomlysningen i valda delar bör genomföras i samarbete med AB Helsingborgshem och om möjligt med privata fastighetsägare samt att därmed anse motionen besvarad".

Stadsledningsförvaltningen har sammanställt en rapport över trångboddheten i Helsingborgs stad.

## 2. Sammanfattning

I denna kartläggning har vi utgått från den senast fastställda nationella normen för trångboddhet (3) men modifierat den så att ensamstående utan barn som bor i ett rum och kök inte definieras som trångbodda. Kartläggningen av trångboddhet avser hushåll i flerbostadshus, då statistiken för småhus saknar uppgift om antal rum. Uppdelningen har gjorts utifrån hushållstyp dvs: ensamboende, sammanboende och övriga hushåll, med och utan barn. Sammanfattningsvis kan konstateras att trångboddheten i Helsingborg totalt sett ligger på samma nivå som övriga jämförda städer. Inom Helsingborgs stad finns det dock skillnader mellan delområden.

- Kartläggningen visar att av de drygt 38 000 hushållen i flerfamiljshus i Helsingborg är 13 procent av hushållen trångbodda, enligt justerad norm 3 (exkl övriga hushåll).
- Av alla hushåll med barn (ensamstående eller sammanboende) i flerfamiljshus är cirka hälften trångbodda (exkl övriga hushåll).
- Av de totalt cirka 74 000 *boende* i flerbostadshus i Helsingborg är en tredjedel trångbodda. Trångboddheten är mer utbredd bland utrikes födda.
- Hög andel trångbodda hushåll återfinns i nordöstra staden där också trångboddheten bland hushåll med barn är hög.
- Vid en jämförelse mellan trångboddhetsnormerna 2 och justerad norm 3 kan vi konstatera att trångboddheten i Helsingborg enligt norm 2 ligger på drygt 8 procent, jämfört med cirka 13 procent, justerad norm 3 (exkl övriga hushåll).
- Trångboddheten i Helsingborg skiljer sig inte från övriga granskade kommuner.
- Cirka 19 procent av hushållen i flerbostadshus bedöms ha hög utrymmesstandard.
- Av kommunens sammanlagda hushållsmängd utgör hushåll i småhus med hög utrymmesstandard 16,8 procent.
- Bostadsföretagens bedömningar kring trångboddhet är att det förekommer en viss problematik kring trångboddhet främst kopplat till olovlig andrahandsuthyrning.
- Avslutningsvis föreslås att rapporten utgör underlag till arbetet med att revidera stadens Mark-och boendeprogram.



### 3. Trångboddhet – förutsättningar och definitioner

Trångboddhet kan mätas på olika sätt. I Sverige har man de senaste 30 åren utgått ifrån Boverkets norm 2 från 1967 och norm 3 från 1986 för trångboddhet. Norm 2 definierar ett hushåll som trångbott om det finns fler än två boende per rum (sovrums), kök och vardagsrum oräknade. Detta gäller dock inte ensamboende, som inte anses trångbodda oavsett antal rum. Norm 3 definierar hushåll som trångbodda om inte alla hushållsmedlemmar har ett eget rum, kök och vardagsrum oräknade (makar och partners delar rum). Enligt norm 3 är man trångbodd även som ensamboende i en etta.

I denna kartläggning har vi utgått från den senast fastställda norm 3 men modifierat den så att ensamstående utan barn som bor i ett rum och kök inte definieras som trångbodda. Kartläggningen har genomförts med hjälp av lägenhetsregistret och folkbokföringen med basår 2017-12-31. Statistiken är framtagen genom Skånedatabasen (Mona) som tillhandahålls av SCB.

Hela kartläggningen av trångboddhet avser hushåll i flerbostadshus, då statistiken för småhus saknar uppgift om antal rum. Uppdelningen har gjorts utifrån hushållstyp dvs: ensamboende, sammanboende och övriga hushåll, med och utan barn.

Boende i hushållstypen övriga hushåll har den högsta trångboddheten bland Helsingborgs hushållstyper. Mer än 84 % av samtliga *övriga hushåll* (3153) är trångbodda vilket innebär att ungefär 2 600 hushåll i denna grupp är trångbodda.

*Till övriga hushåll räknas exempelvis syskonhushåll, flergenerationshushåll, inneboende och kompisboende.* Hushåll som är felaktigt registrerade hamnar också i denna post vilket också är en förklaring till varför övriga hushåll tenderar vara mer trångbodda.

Hög utrymmesstandard avser i kartläggningen de hushåll som har mer än ett (sov)rum per boende – kök och vardagsrum oräknat.

Avslutningsvis i bilaga 1 redovisar vi också trångboddhet enligt norm 2 och gör dessutom med hjälp av SCB en jämförelse med några andra svenska städer. Anledningen till att jämförelsen mellan städer görs enligt norm 2 är att SCB inte bedömer att man har möjlighet att leverera ett underlag, baserad på norm 3 då det inte går att få fram uppgifter om övriga hushåll är sammanboende eller ej.



## 4. Trångboddheten i Helsingborg (justerad norm 3)

### 4.1 Trångboddhet i flerbostadshus efter hushållstyp

Andelen trångbodda varierar utifrån vilken hushållstyp som undersöks. Andelen trångbodda i gruppen ensamstående utgör drygt 7 procent, medan andelen trångbodda i gruppen sammanboende ligger på drygt 21 procent.

Totalt sett är andelen trångbodda hushåll i flerbostadshus 18,1 procent. Exkluderar vi övriga hushåll är trångboddheten i flerbostadshus 13 procent.

Hushållstyp	Antal hushåll totalt	Antal trångbodda hushåll	Andel trångbodda hushåll %
Ensamstående	22872	1648	7,2
Sammanboende	12694	2758	21,7
Övriga hushåll	3153	2657	84,2
Samtliga hushåll	38719	7063	18,2

### 4.2 Trångbodda efter hushållstyp i flerbostadshus – ensamstående, sammanboende - med och utan barn

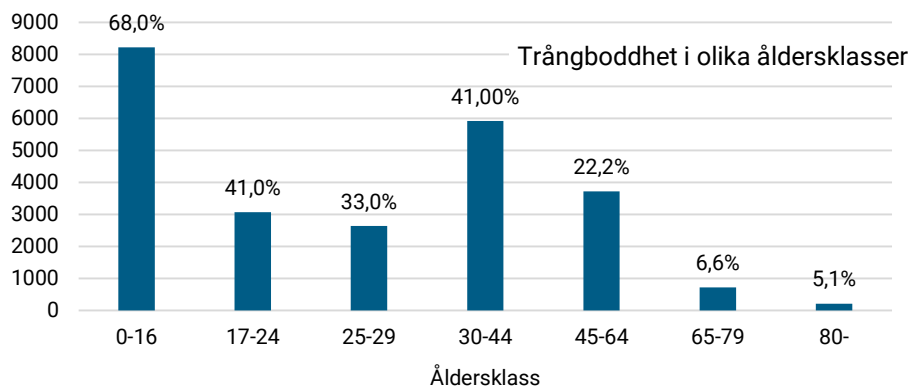
Nedanstående tabell visar att nästan hälften av alla hushåll med barn i flerfamiljshus, både ensamstående och sammanboende, är trångbodda (exkl övriga hushåll).

Hushållstyp	Totalt antal hushåll	Antal trångbodda hushåll	Andel trångbodda hushåll %
Ensamstående med barn	3360	1648	49,0
Ensamstående utan barn	19512	-	-
Sammanboende med barn	5005	2484	49,6
Sammanboende utan barn	7689	274	3,6
Övriga hushåll	3 153	2 657	84,2
Totalt	38719	7063	18,2



### 4.3 Trångboddhet i olika åldersklasser i flerbamiljshus

Nedanstående tabell redovisar *antal personer* i respektive åldersklass. I åldersklassen 0-16 år lever 68 procent av alla barn och unga som bor i flerbostadshus i trångbodda hushåll. I åldersklassen 30-44 år är motsvarande siffra 41 procent. Lika vanligt med trångboddhet i flerbamiljshus är det i åldrarna 17-24 år.



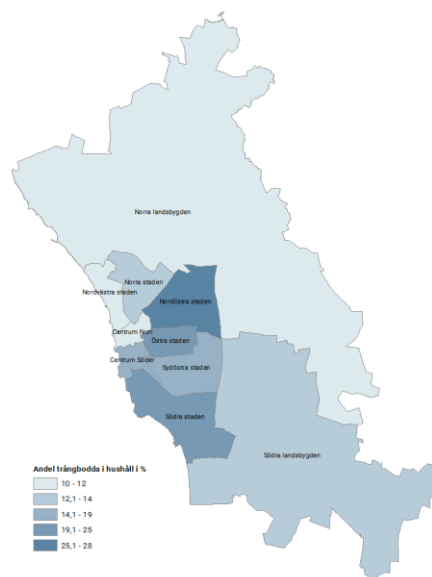
### 4.4 Trångbodda hushåll i flerbostadshus efter hushållstyp och stadsdel

Tabellen nedan och kartan på nästa sida visar att trångboddheten varierar beroende på vilket geografiskt område som studeras. En hög andel trångbodda hushåll finns i södra, östra och nordöstra staden där också trångboddheten bland hushåll med barn är hög.

Stadsdel	Totalt antal hushåll	Antal trångbodda hushåll i flerbostadshus			
		Totalt		-varav antal hushåll med barn	Andel i %
		Antal	Andel		
Nordvästra staden	5402	639	12 %	316	49%
Norra staden	4850	691	14 %	444	64 %
Nordöstra staden	5130	1439	28 %	929	65 %
Centrum Norr	4822	542	11 %	257	47 %
Östra staden	6844	1647	24 %	907	55 %
Centrum Söder	4445	864	19 %	516	60 %
Sydöstra staden	1674	301	18 %	195	65 %
Södra staden	2237	560	25 %	237	58 %
Norra landsbygden	2078	204	10 %	121	59 %
Södra landsbygden	1237	176	14 %	120	68 %
<b>Total</b>	<b>38719</b>	<b>7063</b>	<b>18 %</b>	<b>4132</b>	<b>58 %</b>



Den största andelen trångbodda återfinns i nordöstra staden där 28 procent av de 5130 hushållen i flerbostadshus är trångbodda. En granskning av statistikområdet 023, Dalhem visar att av de totalt 1923 hushållen i flerfamiljshus är 529 (27,5 procent) av hushållen trångbodda. Av de trångbodda hushållen är drygt 60 procent hushåll med barn. Här ingår även övriga hushåll.



#### 4.5 Trångboddhet bland inrikes och utrikes födda, boende i flerbostadshus

Nedanstående tabell redovisar *personer* boende i flerbostadshus som är födda i Sverige eller födda utomlands. Av de totalt cirka 74 000 boende i flerbostadshus i Helsingborg är en tredjedel trångbodda. Kartläggningen visar också att av de utrikes födda är cirka 48 procent, trångbodda.

Boende i flerbostadshus	Antal boende totalt	Antal trångbodda	Andel trångbodda %
Inrikes födda	49649	12844	25,9
Utrikes födda	24336	11660	47,9
Totalt	73985	24504	33,1





## 5. Hög utrymmesstandard i Helsingborg

### 5.1 Hög utrymmesstandard efter hushållstyp i flerbostadshus

En aspekt förutom trångboddheten som påverkar nyttjandegraden på bostadsmarknaden är hur stor andel av hushållen som bor stort. Kartläggningen av hög boendestandard syftar till att ge en bild av om kommunens bostadsbestånd nyttjas på ett effektivt sätt eller om det finns inläsningseffekter även här.

För att mäta detta har vi använt oss av begreppet hög utrymmesstandard (Umeå kommuns definition) vilket avser de hushåll som har mer än ett (sov)rum per boende – kök och vardagsrum oräknade. Hög utrymmesstandard kan medverka till att bostadsbeståndet inte utnyttjas optimalt. Andel hushåll med hög utrymmesstandard i flerfamiljshus utgörs främst av hushåll utan barn och är knappt 20 procent, vilket är på samma nivå som Umeå.

Hushållstyp	Antal hushåll med hög utrymmesstandard	Andel hushåll med hög utrymmesstandard %
Hushåll med barn	199	0,5
Hushåll utan barn	7429	19,1
Hushåll totalt	7628	19,7

### 5.2 Hög utrymmesstandard, småhus

I den nationella debatten nämns ofta att många äldre bor kvar i sina villor då de upplever att de varken har råd eller möjlighet att flytta. Detta skapar inläsningseffekter som leder till en sämre matchning på bostadsmarknaden. Eftersom vi inte har tillgång till material som visar på antalet rum i småhus görs här ett antagande om att hushåll med en och/eller två personer boende i småhus har hög utrymmesstandard.

Antalet hushåll som bor i småhus uppgår till totalt 21 813. Av dessa utgörs 10 989 eller drygt 50 procent av hushåll bestående av högst två personer. Enligt antagandet bor alltså nästan 50 procent av hushållen i småhus, stort. Av kommunens sammanlagda hushållsmängd utgör boende i småhus med hög utrymmesstandard 16,8 procent.



## 6 Kompletterande intervjuer med fastighetsägare

Enligt SCB hamnar kartläggningar av trångboddhet av ovanstående karaktär, dvs registerbaserade analyser, högre än vid urvalsundersökningar där man har frågat om faktiskt boende och inte antar att de som är folkbokförda i en lägenhet faktiskt bor där. Folkbokfört boende stämmer inte alltid överens med "faktiskt" boende vilket måste beaktas i sammanhanget.

För att komplettera bilden har vi därför också intervjuat några fastighetsägare om deras syn på trångboddheten i vissa bostadsbestånd. Vi kontaktade Helsingborgshem, Riksbyggen och Rikshem. Nedan sammanfattas deras synpunkter på trångboddheten i staden.

### *AB Helsingborgshem*

AB Helsingborgshem äger drygt 12 000 hyreslägenheter i 31 områden och är den största aktören på bostadsmarknaden i Helsingborg.

Helsingborgshem konstaterar att det förekommer trångboddhet i Helsingborgshems bestånd, dock bedöms den inte som särskilt omfattande. Som exempel nämns Dalhem, där den folkbokförda befolkningen stadigt ökat trots att inga nya bostäder tillförts. Slutsatsen förutsätter dock att folkbokföringsadressen stämmer med verkligheten, vilket inte alltid är fallet.

Helsingborgshem ser en ökning av fall där folkbokföringsadressen inte är samma som verklig bostad. Helsingborgshem menar att en korrekt bild av trångboddheten är svår att få fram och främst kan erhållas genom enkäter, hembesök och intervjuer. Vid ett sådant tillvägagångssätt måste även integritetsaspekter beaktas noga.

Att åtgärda trångboddhet handlar till stor del om långsiktiga lösningar, menar Helsingborgshem. Kortsiktigt kan Helsingborgshem införa en ordningsregel som kallas trångboddhetsklausul i nytecknade hyreskontrakt. Klausulen är dock enbart en rekommendation kring hur många boende som lägenheten är avsedd för, men den kan fungera som ett stöd för en hyresgäst för att till exempel undvika påtryckningar från släkt och bekanta att erbjuda plats i hemmet.

Att säkerställa tillgång till olika former av gemensamhetsutrymmen, till exempel studierum och övernattningsrum, kan vara en annan kortsiktig lösning. Långsiktigt handlar det dock om att bättre matcha utbud och efterfrågan.

### *Riksbyggen*

Riksbyggen förvaltar bl a 600 lägenheter inom området Dalhem. Riksbyggen reglerar antal boende per lägenhet genom hyreskontrakt. (EU- normen – max 2 pers/sovrums) – dock sker naturligtvis inga uppsägningar om/när familjen växer. Däremot sker ibland uppsägning av hyreskontrakt p g a olovlig andrahandsuthyrning och då med hänvisning till kontraktet. Riksbyggen konstaterar att det i första hand råder brist på bostäder för stora familjer med många barn. Riksbyggen har få fyror och de är små för stora familjer och går i första hand till redan boende i riksbyggens bestånd som står i kö för större lägenheter.

### *Rikshem*

Rikshem äger 3 600 lägenheter i Helsingborgs stad, varav två stora bestånd ligger på Fredriksdal (700 lgh) och på Elineberg (700 lgh) samt 250-300 lgh på Planteringen. Rikshem hyr ut efter ett kösystem och antalet boende per lägenhet regleras i hyreskontraktet – för närvarande enligt norm 2. Rikshem konstaterar att det förekommer hög andel ej godkända andrahandsuthyrningar, som kontinuerligt måste åtgärdas, via hyresnämnd etc. I sådana sammanhang uppdagas inte sällan en omfattande trångboddhet. Även vid störningsanmälningar, felanmälningar och efter klagomål från grannar, konstateras ofta trångboddhet. Rikshem bedömer att den svarta hyresmarknaden ökar och därmed att trångboddheten ökar. De bostadssociala frågorna i miljonprogramområdena kräver omfattande arbete generellt sett, menar Rikshem. Att göra årliga hembesök nämns som ett exempel för att komma tillrätta med flera problem samtidigt, vilket också kan ge en bättre uppfattning om trångboddheten i ett område.

## **7 Avslutande kommentarer**

Trångboddhetsnormen har som vi redovisade inledningsvis förändrats över tid. Den senaste vedertagna trångboddhetsnormen, norm 3, härrör från en tid då det fanns ett bostadsöverskott i Sverige. Boverket har i en rapport från 2016 återgått till att använda norm 2. Hittills i denna kartläggning har vi valt att använda oss av en justerad norm 3. För att få en uppfattning om hur det skiljer sig beroende på vilken norm som används, har vi valt att också redovisa trångboddheten enligt norm 2. Vi gör också en jämförelse med några andra jämförbara kommuner utifrån norm 2, för att på så sätt skapa en bättre bild av läget. Se bilaga 1.

Vi kan vid en sådan jämförelse konstatera dels att trångboddheten enligt norm 2 ligger på drygt 8 procent, jämfört med cirka 13 procent, justerad norm 3 i Helsingborg, dels att förhållandena i Helsingborg inte skiljer sig nämnvärt från övriga granskade kommuner. Studien visar att trångboddheten i genomsnitt ligger runt 7 procent. Malmö har den högsta trångboddheten med 10,3 procent. Lägst är trångboddheten i Umeå kommun med 4,8 procent.

Trångboddheten i Helsingborg ligger således på samma nivå som övriga jämförda städer, dock finns det skillnader mellan delområden inom staden.

Bostadsföretagens bedömningar kring trångboddhet visar att det förekommer en viss problematik med trångboddhet och att dessa främst är kopplat till olovlig andrahandsuthyrning.

Avslutningsvis bör noteras att normbergreppen har varierat över tid och att det enligt boverkets egna rapporter kan finnas anledning att reflektera vidare både över trångboddhetsbegrepp och dagens normer. Samtidigt som trångboddhet kan ha ohälsoeffekter och andra negativa samhällseffekter (ungas etablering på bostadsmarknaden skjuts upp), etnisk segregation, materiell förslitning, svart bostadsmarknad visar studier att det förmodligen är skillnad mellan hushåll som självmant valt att bo trångt och andra som hamnar i trångboddhet på grund av ekonomin eller andra faktorer. Idag väljer vissa grupper ibland frivilligt att bo lite trängre, exempelvis för att kunna bo centralt.

Stadsledningsförvaltningen vill också lyfta problematiken med att det är svårt att komma tillrätta med trångboddhet. Bostadsbyggandet idag, det vill säga bristen på byggbar mark, höga produktionskostnader och dyra bostäder, bygger inte automatiskt bort trångboddhet.

Nybyggnation är därför sällan en lösning för trångbodda hushåll. Snarare är det en omflyttning i det befintliga bostadsbeståndet som krävs. För att få balans på bostadsmarknaden och för att lösa eventuellt trångboddhet, krävs troligtvis en kombination av nya billiga bostäder och fungerande flyttkedjor i det befintliga beståndet.

Mot denna bakgrund föreslås att kartläggningen av trångboddheten, överlämnas som underlag till den kommande revideringen av stadens Mark-och boendeprogram.

## BILAGA 1.

### Trångbodda hushåll enligt norm 2, kommuner i urval

För att få en uppfattning om hur det skiljer sig beroende på vilken norm som används, har vi också valt att redovisa trångboddheten enligt norm 2. Vi gör också en jämförelse med några andra jämförbara kommuner utifrån norm 2, för att på så sätt skapa en bättre bild av läget.

Vi kan vid en sådan jämförelse konstatera dels att trångboddheten enligt norm 2 ligger på drygt 8 procent, jämfört med cirka 13 procent, justerad norm 3 i Helsingborg, dels att förhållandena i Helsingborg inte skiljer sig nämnvärt från övriga granskade kommuner. Den sammanfattande tabellen nedan visar att trångboddheten i genomsnitt ligger runt 7 procent. Malmö har den högsta trångboddheten med 10,3 procent. Lägst är trångboddheten i Umeå kommun med 4,8 procent.

Kommun	Antal hushåll	Trångbodda hushåll (norm 2)	Andel i %
Malmö	114 946	11 862	10,3
Uppsala	57 707	4 768	8,3
Örebro	39 846	2 807	7,0
Västerås	39 484	3 051	7,7
Helsingborg	<b>38 719</b>	<b>3 213</b>	<b>8,3</b>
Norrköping	37 100	2 849	7,7
Jönköping	31 723	2 223	7,0
Umeå	31 478	1 500	4,8
Lund	28 575	1 846	6,5
Borås	27 248	2 433	8,9

På följande sidor återfinns tabeller över trångboddheten i flerbostadshus fördelat på ensamstående och sammanboende hushåll, med och utan barn i kommunerna Helsingborg, Malmö, Lund, Borås, Uppsala Västerås Örebro, Norrköping, Umeå samt Jönköping.

#### Malmö kommun

Hushållstyp	Antal			Andel i %
	hushåll	trångbodda		
Ensamboende	53 719	0		0
Ensamstående med barn 0-24 år	8 525	774		9,1
Ensamstående med barn 25- år	1 596	120		7,5
Sammanboende utan barn	21 386	1 260		5,9
Sammanboende med barn 0-24 år	16 643	4 109		24,7
Sammanboende med barn 25- år	939	121		12,9
Övriga hushåll	12 138	5 478		45,1
Samtliga hushåll	114 946	11 862		10,3

## Uppsala kommun

Hushållstyp	Antal			
	hushåll	trångbodda		Andel i %
Ensamboende	27 193	0		0
Ensamstående med barn 0-24 år	3 939	345		8,8
Ensamstående med barn 25- år	801	59		7,4
Sammanboende utan barn	11 995	835		7,0
Sammanboende med barn 0-24 år	7 689	1 497		19,5
Sammanboende med barn 25- år	547	55		10,1
Övriga hushåll	5 543	1 977		35,7
Samtliga hushåll	57 707	4 768		8,3

## Västerås kommun

Hushållstyp	Antal			
	hushåll	trångbodda		Andel i %
Ensamboende	19 782	0		0
Ensamstående med barn 0-24 år	3 207	273		8,5
Ensamstående med barn 25- år	495	38		7,7
Sammanboende utan barn	8 197	384		4,7
Sammanboende med barn 0-24 år	4 522	974		21,5
Sammanboende med barn 25- år	305	46		15,1
Övriga hushåll	2 976	1 336		44,9
Samtliga hushåll	39 484	3 051		7,7

## Örebro kommun

Hushållstyp	Antal			
	hushåll	trångbodda		Andel i %
Ensamboende	20 677	0		0
Ensamstående med barn 0-24 år	3 071	243		7,9
Ensamstående med barn 25- år	396	36		9,1
Sammanboende utan barn	8 209	367		4,5
Sammanboende med barn 0-24 år	4 353	954		21,9
Sammanboende med barn 25- år	236	28		11,9
Övriga hushåll	2 904	1 179		40,6
Samtliga hushåll	39 846	2 807		7,0

## Norrköpings kommun

Hushållstyp	Antal			Andel i %
	hushåll	trångbodda		
Ensamboende	18 811	0		0
Ensamstående med barn 0-24 år	2 805	222		7,9
Ensamstående med barn 25- år	340	44		12,9
Sammanboende utan barn	7 713	428		5,5
Sammanboende med barn 0-24 år	4 411	848		19,2
Sammanboende med barn 25- år	292	49		16,8
Övriga hushåll	2 728	1 258		46,1
Samtliga hushåll	37 100	2 849		7,7

## Helsingborgs kommun

Hushållstyp	Antal			Andel i %
	hushåll	trångbodda		
Ensamboende	19 512	0		0
Ensamstående med barn 0-24 år	2 824	244		8,6
Ensamstående med barn 25- år	536	33		6,2
Sammanboende utan barn	7 689	274		3,6
Sammanboende med barn 0-24 år	4 698	1 219		25,9
Sammanboende med barn 25- år	307	50		16,3
Övriga hushåll	3 153	1 393		44,2
Samtliga hushåll	38 719	3 213		8,3

## Jönköpings kommun

Hushållstyp	Antal			Andel i %
	hushåll	trångbodda		
Ensamboende	16 543	0		0
Ensamstående med barn 0-24 år	2 003	135		6,7
Ensamstående med barn 25- år	296	19		6,4
Sammanboende utan barn	6 887	338		4,9
Sammanboende med barn 0-24 år	3 517	751		21,4
Sammanboende med barn 25- år	189	15		7,9
Övriga hushåll	2 288	965		42,2
Samtliga hushåll	31 723	2 223		7,0

## Umeå kommun

Hushållstyp	Antal			
	hushåll	trångbodda		Andel i %
Ensamboende	16 898	0		0
Ensamstående med barn 0-24 år	1 836	86		4,7
Ensamstående med barn 25- år	244	11		4,5
Sammanboende utan barn	7 064	381		5,4
Sammanboende med barn 0-24 år	3 106	377		12,1
Sammanboende med barn 25- år	155	15		9,7
Övriga hushåll	2 175	630		29,0
Samtliga hushåll	31 478	1 500		4,8

## Lunds kommun

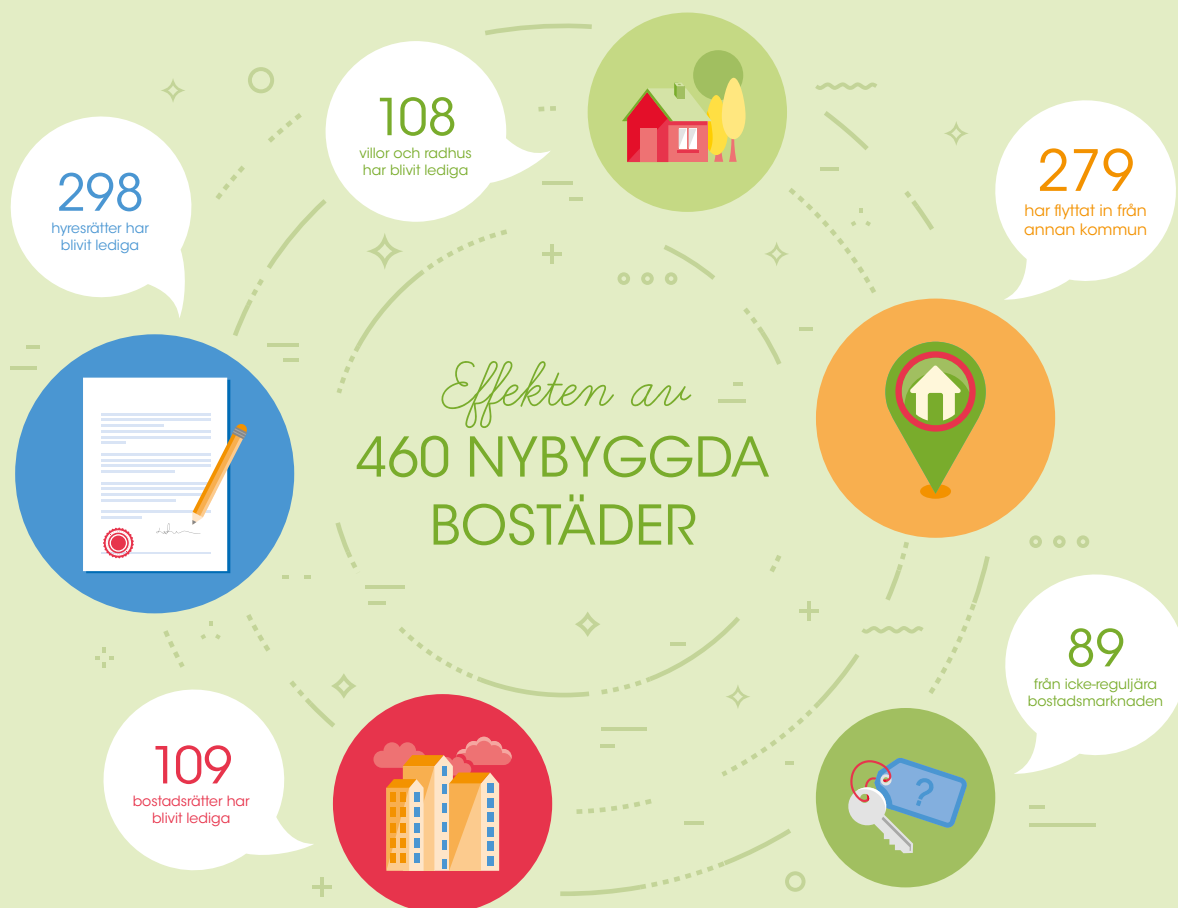
Hushållstyp	Antal			
	hushåll	trångbodda		Andel i %
Ensamboende	14 383	0		0
Ensamstående med barn 0-24 år	1 880	115		6,1
Ensamstående med barn 25- år	387	17		4,4
Sammanboende utan barn	5 776	337		5,8
Sammanboende med barn 0-24 år	3 530	555		15,7
Sammanboende med barn 25- år	251	23		9,2
Övriga hushåll	2 368	799		33,7
Samtliga hushåll	28 575	1 846		6,5

## Borås kommun

Hushållstyp	Antal			
	hushåll	trångbodda		Andel i %
Ensamboende	14 262	0		0
Ensamstående med barn 0-24 år	2 076	264		12,7
Ensamstående med barn 25- år	320	28		8,8
Sammanboende utan barn	5 220	229		4,4
Sammanboende med barn 0-24 år	3 165	904		28,6
Sammanboende med barn 25- år	167	19		11,4
Övriga hushåll	2 038	989		48,5
Samtliga hushåll	27 248	2 433		8,9

# FLYTTKEDJOR

En studie från Helsingborg





**Rapport:**

Sinna Broberg, marknadsanalytiker, Helsingborgshem

Förord och kommentarer kring flyttkedjor:

Maria Pleiborn, senior rådgivare, bostadsmarknadsexpert och demograf, WSP

Kommentarer kring befolkningsutveckling:

Peter Karlin, samhällsanalytiker, Stadsledningsförvaltningen, Helsingborgs stad

## INNEHÅLL

<b>Förord</b>	<b>5</b>
<b>Inledning</b>	<b>6</b>
<b>Genomförande</b>	<b>6</b>
<b>Flyttkedjor - hur funkar det?</b>	<b>8</b>
<b>Vakanser och debutanter</b>	<b>10</b>
<b>Nya helsingborgare</b>	<b>11</b>
<b>Vakanser skapades i hela kommunen</b>	<b>14</b>
<b>Upplåtelseformer</b>	<b>17</b>
<b>Många har fått in en fot</b>	<b>18</b>
<b>Vad är det som driver flyttningarna?</b>	<b>21</b>
<b>Drivkrafterna skiljer sig åt mellan olika grupper</b>	<b>22</b>
<b>Källor</b>	<b>26</b>

## FÖRORD AV MARIA PLEIBORN

Dagens bostadspolitik försöker möta de utmaningar vi har på bostadsmarknaden genom att arbeta för ett ökat bostadsbyggande. Förslagen är många kring förbättrad och förenklad planprocess, billigare byggande och olika typer av stöd för nyproduktion. Men bostadsmarknaden består ju till allra största delen av bostäder som redan är byggda. Nyproduktionen förnyar idag vårt bostadsbestånd med ungefär en procent per år. Övriga 99 procent av bostadsmarknaden består av redan byggda och bebodda bostäder, som naturligtvis har stor betydelse för hur bostadsmarknaden fungerar totalt sett. Genom flyttningar påverkas hela bostadsmarknaden av nyproduktionen.

Hur vi flyttar mellan olika bostäder påverkar i stor utsträckning hur väl våra bostäder utnyttjas. Här kan olika typer av nyproduktion ge varierande effekter på bostadsmarknaden genom att de tilltalar olika målgrupper som innan inflyttningen till den nya bostaden bor på olika sätt. Det är detta som kallas flyttkedjor – ett bättre ord är egentligen vakanskedjor. Om vi är intresserade av vilka totala effekter som nyproduktionen skapar på bostadsmarknaden så bör vi studera dessa kedjor.

Det har blivit både lättare och svårare att genomföra flyttkedjestudier. Efter att det så kallade lägenhetsregistret infördes och vi i Sverige numera folkbokförs på bostad, inte bara på fastighet, har det blivit enklare att följa flyttkedjorna. Men vår övergång från fast till mobil telefoni har gjort datainsamlingen svårare i och med att fler och fler inte svarar vid okänt nummer (ett problem för alla typer av enkätundersökningar, inte bara för flyttkedjestudier). Flyttkedjestudier är ett detektivarbete som tar tid, men som ger oss nyttig kunskap om bostadsmarknadens funktionssätt.

Det är därför mycket bra att Helsingborgshem tar på sig uppgiften att studera vilka flyttkedjor som skapas på bostadsmarknaden i Helsingborg genom sin nyproduktion. Genom de nu genomförda studierna får vi veta mycket om bostadsmarknaden i Helsingborg – vilka typer av hushåll som flyttar in i olika typer av nyproduktion i olika lägen i kommunen, vilka typer av bostäder de lämnar, hur flyttkedjorna sprider sig ut i kommunen och hur långa de blir.

Resultaten i studien stämmer väl överens med tidigare flyttkedjestudier: Nybyggda stora bostäder ger upphov till längre flyttkedjor än nyproduktion av små lägenheter. Nyproduktionen är viktig för att nya helsingborgare ska hitta ett hem. De som flyttar in i nyproduktionen i övrigt kommer ofta från närområdet. Men längre bak i kedjorna ges debutanter av annat slag möjlighet att få ett första eget boende – de som flyttar från föräldrahemmet eller från andrahandsbostäder. Det är vanligast att byta bostad inom samma upplåtelseform (i detta fall är det således mest hyresrätter som inkluderas i kedjorna). Men viss typ av nyproduktion lockar de som bott i småhus och villor att flytta till hyresrätter och denna typ av nyproduktion genererar oftast de längsta flyttkedjorna.

## INLEDNING

För att möta den ökade efterfrågan på bostäder i Helsingborg har Helsingborgshem under senare år genomfört flera stora nybyggnadsprojekt. I denna studie har vi undersökt hur dessa nya lägenheter påverkat bostadsmarknaden i kommunen. Det självklara svaret på frågan är att antalet bostäder blir fler, men genom att följa de flyttkedjor vilka genererats som en konsekvens av att ett stort antal hushåll har flyttat in i de nya bostäderna, ökar vi vår kunskap kring vilka ytterligare effekter detta får.

## GENOMFÖRANDE

Helsingborgshem har genomfört utredningen med hjälp av två olika undersökningsföretag Marknadsundersökarna och Enkätfabriken. Flyttkedjorna har kartlagts stegvis med utgångspunkt från de hyresgäster som flyttat in i Helsingborgshems nyproducerade bostäder. Företagen har kontaktat var och en av dessa antingen genom e-post eller via telefon, och därigenom fått uppgifter om deras tidigare bostad. Därefter har den tidigare bostadens nya hushåll kontaktats och så vidare. Utöver personlig kontakt med berörda hushåll har Skatteverket, Helsingborgshems fastighetssystem och andra fastighetsägare samt allmänna register bidragit med information som hjälpt till att kartlägga de flyttmönster som uppstått. Studien har pågått under två års tid, allt eftersom nya bostäder blivit klara och med 10-12 månaders fördröjning från att de första hyresgästerna har flyttat in i respektive hus.

De flyttkedjestudier som har genomförts i Sverige är antingen inte aktuella eller har endast omfattat ett mindre antal bostäder. Det är dessutom inte helt enkelt att jämföra resultaten eftersom metodiken ibland skiljer sig åt. I vår studie har t ex inte vakanser som skapats utanför kommunen ingått i studien. Boverket konstaterar också i en rapport till Regeringen<sup>1</sup> att "Kunskap om flyttkedjor behövs för att bättre förstå effekten av nyproduktion men även av andra omflyttningar i beståndet." Det saknas alltså jämförbara, evidensbaserade studier. För att trots detta försöka sätta resultatet i ett sammanhang tog Helsingborgshem kontakt med Maria Pleiborn som är ledande expert inom området. Maria har tagit del av resultaten och kommenterat och diskuterat dem i rapporten. Även samhällsanalytikern Peter Karlins kommentarer och tankar finns med. Vår målsättning är att fortsätta arbetet i våra kommande nybyggnadsprojekt, för att ytterligare fördjupa och bredda vår kunskap.

Följande nyproduktionsprojekt har ingått i studien:



### Ringstorpshöjden

Ringstorpshöjden, norr om centrum, stod klart för inflyttning under det första halvåret 2015. De 191 lägenheterna, i tre höghus och tretton är radhus, ligger alla i framkant när det gäller väl genomtänkta planlösningar och från den gemensamma lokalen högst uppe i ett av husen kan alla hyresgäster njuta av utsikten. Ett av husen (57 lägenheter) är endast för seniorer, dvs 55 år eller äldre.



### **Gustavslund**

Gustavslund i östra utkanten av staden är ett område som domineras av äganderätter i småhusbebyggelse dvs villor, kedjehus och radhus, byggda under 1960-, 1970- och 1980-talen. Under 2014 började Helsingborgshem bygga hyresrätter i form av radhus här. I aktuell studie ingår den andra etappen som består av 11 radhus i form av 4 rok med trädgård och uteplats.



### **Parkhusen**

På Slottshöjden, fem minuters promenad från centrum, färdigställdes under vintern 2015/2016, 103 lägenheter i fyra punkthus (inkl. 25 lägenheter för seniorer). Merparten är 2 rok och 3 rok, men det finns också 1 rok samt 5 rok i etage. Det centrala läget är mycket attraktivt och genom projektet har vi mer än fördubblat antalet bostäder på tomten (där äldre bebyggelse revs för att ge plats åt nyproduktionen).



### **Fredriksdal**

På Fredriksdal som ligger i östra delen av Helsingborg blev vi klara med ett 11 våningshus i början av 2016. Huset rymmer totalt 49 moderna och prisvärda bostäder, framförallt 2 rok och 3 rok. Överst i huset finns fyra etagelägenheter med helt unika planlösningar.



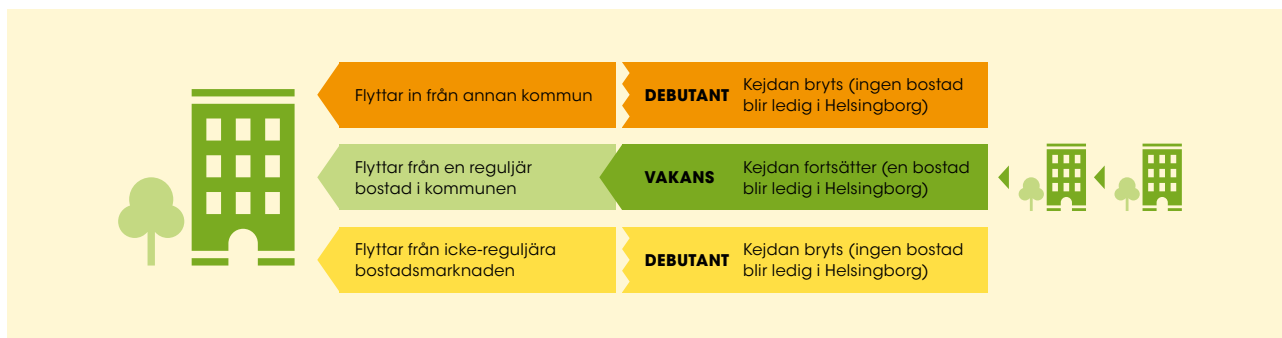
### **Elineberg**

Nyproduktionen på Elineberg, i södra delen av staden, utgörs av tre höghus i 8-11 våningar. Planlösningarna varierar och de totalt 111 lägenheter blev inflyttningsklara under vintern 2015/2016. Husen är en del av EU-projektet NEXT Buildings som ska lägga grunden för de nya energidirektiven 2020, genom att hitta kostnadseffektiva sätt att bygga miljövänligt och energieffektivt.

1 Boverket, Rapport 2015:22 Regeringsuppdrag "Kunskapsbehov – stöd till regeringens arbete med forskning och innovation"

## FLYTTKEDJOR – HUR FUNKAR DET?

En flyttkedja är den rörelse som uppstår på bostadsmarknaden när en person eller ett hushåll med flera personer flyttar till ett nytt boende och då frigör sin föregående bostad, till vilket ett annat hushåll flyttar, och då frigör sin bostad, till vilken en tredje part flyttar osv. I aktuell studie startar flyttkedjan i och med att en person eller ett hushåll med flera personer flyttar in i någon av de nyproducerade lägenheter som ingått i undersökningen och kedjan utgörs således av de följdflyttar som uppstår.



Flyttkedjor utvecklas när ordinarie lägenheter blir lediga för ett nytt hushåll i Helsingborg.

I undersökningen identifieras de flyttar som skapar vakanser på den reguljära bostadsmarknaden i Helsingborg. En kedja bryts när ingen vakans skapas, dvs när en debutant flyttar in. I studien skiljer vi mellan två typer av debutanter. De som flyttar in från en annan kommun och de som kommer från den icke-reguljära bostadsmarknaden i Helsingborg.

Att komma från den icke-reguljära bostadsmarknaden innebär att det föregående boendet är en studentlägenhet, andrahandsbostad, föräldrahem eller annan typ av inneboende, dvs ingen vakans skapas i vanlig mening. Kedjan bryts också om någon i hushållet inte flyttar med, en del av hushållet bor kvar – det rör sig oftast om att en person lämnar föräldrahemmet, men det kan också handla om separationer där den ena parten bor kvar i den gamla bostaden och då skapas ingen vakans på marknaden. Den avflyttade bostaden kan också förbli tom, om den exempelvis ska genomgå renovering, eller inte blir såld.

Det finns också bortfall i studien som brutit flyttkedjan, t ex att vi inte hittat information om vem som flyttat eller att den inflyttade inte velat delta i studien. En flyttkedja skapas alltså bara om det flyttande hushållet lämnar en bostad som blir tillgänglig för någon annan. En kedja kan också dela sig i två länkar. Det gör den när två personer flyttar ihop, och eventuellt lämnar var sin lägenhet till den reguljära bostadsmarknaden.



Så här kan en flyttkedja se ut: Ett äldre par flyttar in i en av de nyproducerade lägenheterna. De flyttar från en villa som blir vakant (steg 1). Till denna villa flyttar en ung familj, som lämnar en hyresrätt (steg 2). Till hyresrätten flyttar ett ungt par. De flyttar ihop, den ene från föräldrahemmet och den andre från andrahandslägenhet (steg 3). Kedjan bryts då ingen lämnar en ordinarie bostad till marknaden.

”Flyttkedjornas effekt har ibland ifrågasatts. Man menar att de inte löser de problem vi har på bostadsmarknaden idag. Det som oftast påtalats är att inte så många debutanter får möjlighet att komma in på bostadsmarknaden när det som byggs ofta är dyra stora bostäder. Självklart är det så att de effekter som flyttkedjor skapar på bostadsmarknaden inte kan lösa alla problem. Andra åtgärder måste också vidtas för att tex göra det möjligt för grupper med svag förankring på marknaden och små resurser att få en bostad i det reguljära bostadsbeståndet och inte vara hänvisade till korttidskontrakt, andrahandsmarknaden etc.

Men flyttkedjorna möjliggör för många hushåll att flytta till ett boende som passar dem bättre. Och när inte flyttkedjan avslutas med att en debutant från det icke-reguljära beståndet får en bostad på marknaden så avslutas de med att någon från en annan region får möjlighet att flytta in på den lokala bostadsmarknaden.”

*Maria Pleiborn,*

*senior rådgivare, bostadsmarknadsexpert och demograf, WSP*



Steg 1 visar den direkta effekten av alla de 460 nyproducerade bostäderna som ingår i studien. I steg 2, 3 eller senare samlas utfallet från resterande steg.

### Den direkta effekten av nyproduktion (steg 1)

Studien omfattar totalt 460 nybyggda hyresbostäder i form av lägenheter och radhus i varierande storlek, från 1 rok till 6 rok. Totalt sett skapade de nya bostäderna omkring 500 flyttrörelser i steg 1, dvs genom att de första hyresgästerna flyttade in i nyproduktionen. Att antalet flyttar blev fler än antalet bostäder beror på att flera hushåll/personer flyttat ihop, och därmed lämnat två bostäder.

Den direkta effekten blev att 158 hushåll flyttade till Helsingborg (debutanter), att sammanlagt 275 bostäder på den reguljära bostadsmarknaden blev vakanta och att 38 hushåll eller personer kunde lämna den icke-reguljära bostadsmarknaden (debutanter). Av de vakanser som skapades i Helsingborg i steg 1 var 153 hyresrätter, 53 bostadsrätter och 69 äganderätter i form av villor/hus.





### Den indirekta effekten (steg 2, 3 och senare)

Tittar vi på följd effekterna innebär de att mönstret upprepar sig, men att ju längre ut i kedjorna vi når desto mer tunnas de ut. Detta har flera förklaringar. Dels har inflyttningen till kommunen varit mycket stor på senare år, dels etablerar sig personer från den icke-reguljära bostadsmarknaden. Inga av dessa hushåll skapar bostadsvakanser i Helsingborg. Vidare påverkar även ett ökande bortfall resultatet. Benägenheten att delta i studien är stor ibland dem som flyttat in i nyproduktionen men avtar sedan. Men även om kartläggningen visar många avbrott så har kedjor i upp till som mest tio steg identifierats.



### Den totala effekten

Summerar vi alla steg så visar studien att de nyproducerade lägenheterna har skapat möjlighet för 279 hushåll att flytta till Helsingborg samt att 89 hushåll från den icke-reguljära bostadsmarknaden har kunnat etablera sig. Vidare har 515 bostäder i Helsingborg blivit vakanta. Av dessa är merparten, 298 hyresrätter, 109 är bostadsrätter och 108 villor/hus.

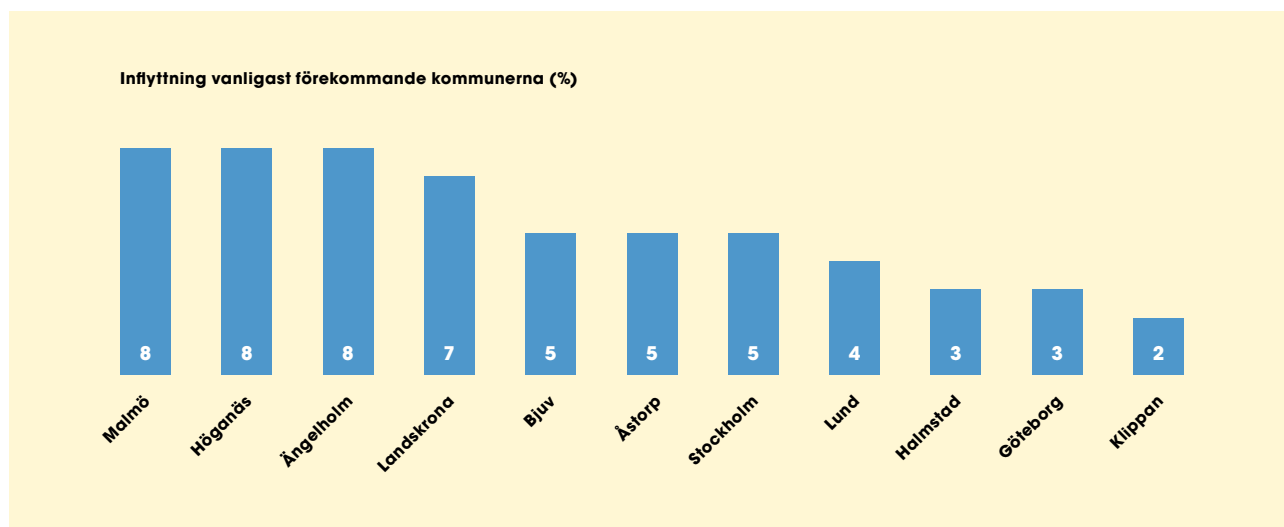
<b>Debutanter</b>	<b>Inlyttade från annan kommun</b>	<b>279</b>
<b>Vakanser</b>	<b>Hyresrätter som blivit vakanta</b>	<b>298</b>
	<b>Bostadsrätter som blivit vakanta</b>	<b>109</b>
	<b>Villor/radhus som blivit vakanta</b>	<b>108</b>
<b>Debutanter</b>	<b>Icke-reguljära bostadsmarknaden</b>	<b>89</b>
<b>Ej angivet</b>	<b>—</b>	<b>9</b>

Den totala effekten om alla identifierade steg summeras.

## NYA HELSINGBORGARE

Resultaten visar tydligt att Helsingborgshem genom sin nyproduktion inte bara skapar flyttrörelser i staden utan även bidrar till att hushåll från andra kommuner kan flytta till Helsingborg. Andelen från en annan kommun är störst i steg 1, vilket indikerar att nyproduktionen är särskilt viktig för att möjliggöra denna inflyttning till Helsingborg. Detta beror sannolikt på flera faktorer; allmännyttan i en kommun är en känd aktör, nyproduktion är mer tillgänglig genom att många lägenheter släpps samtidigt och det oftast krävs färre köpoäng för att få en bostad.

Inflyttarna till kommunen kommer i första hand från nordvästra Skåne, Malmö och Lund, men även från Stockholm, Halmstad och Göteborg. Omkring 80 % av dem som flyttade in från en annan kommun var i yrkesverksam ålder (seniorbostäderna undantagna).

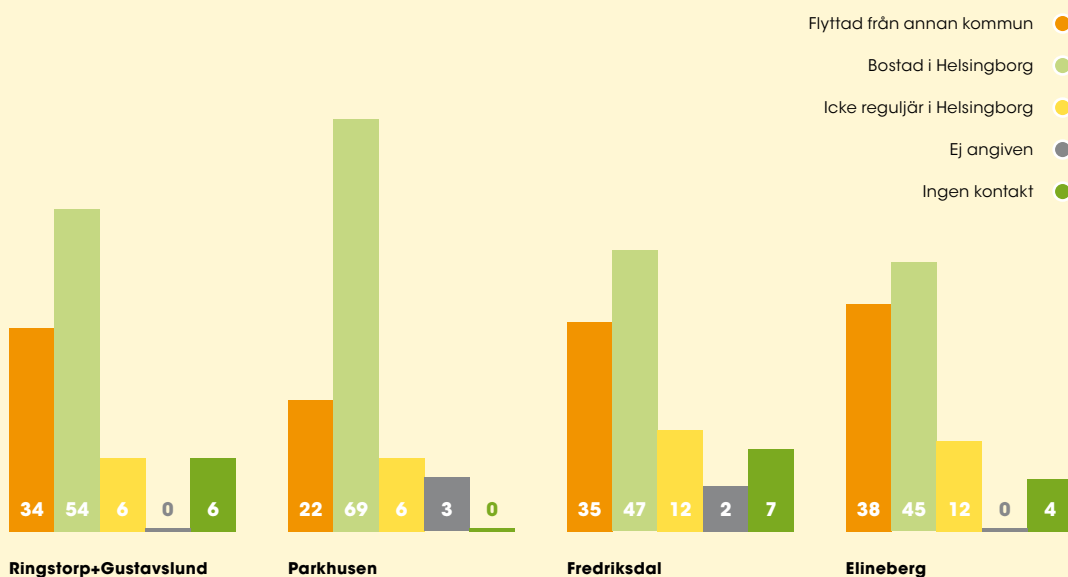


Inflyttningen är störst från Malmö och grannkommunerna, övriga (<2 %) kommer i första hand från kommuner i närregionen men även från andra delar av Sverige och från utlandet.

Undersökningen har, som nämnts ovan, avgränsats till Helsingborg, vilket betyder att de vakanser som skapats i grannkommunerna inte har studerats. Eftersom bostadsmarknaden i en region som nordvästra Skåne hänger ihop så har sannolikt vakanta bostäder i t ex Ängelholm och Höganäs attraherat helsingborgare, vilket betyder att kedjan leder tillbaka in till Helsingborg. Detta har studien inte tagit hänsyn till, och det betyder att effekten på den regionala bostadsmarknaden är större än den som kartlagts.

Generellt kommer mellan 30 – 40 % av hushållen som flyttat in i de nybyggda husen från en annan kommun. Parkhusen på Slottshöjden skiljer sig dock i detta sammanhang genom att andelen från annan kommun är lägre, omkring 20 %. Detta nyproduktionsprojekt har alltså i högre grad lockat helsingborgare. Detta gäller även för seniorbostäderna (om de analyseras separat).

### Ursprung, inflyttade hushåll i nyproduktionen (%)



Generellt kommer mellan 30-40 % av nyproduktionens hyresgäster från en annan kommun.

” Både Ringstorpshöjden och Parkhusen, som inkluderar ett antal seniorbostäder, har attraherat boende från Helsingborg i stor utsträckning. I tidigare studier ser vi att bostäder som passar seniorer (det behöver inte vara utfalade seniorbostäder) genererar många inflyttningar från äldre bostäder (ofta villor) i närheten. Nyproduktionen har en högre tillgänglighet (t ex ofta med hiss som det äldre bostadsbeståndet ofta saknar) vilket passar de äldre hushållen som vill flytta från mer svårskötta större bostäder. Detta i sin tur genererar långa flyttkedjor eftersom de äldres bostäder är attraktiva för t ex barnfamiljerna. Den attraktiva nyproduktionen Parkhusen ligger dessutom centralt vilket också är lockande för den äldre målgruppen.”

*Maria Pleiborn,*

*senior rådgivare, bostadsmarknadsexpert och demograf, WSP*

” Andelen inflyttade från utanför kommunen skiljer sig åt mellan olika delar av Helsingborg. Gustavslund är ett av områdena med lägst andel nya helsingborgare, bara omkring 20 % kommer utifrån. På Fredriksdal i den andra delen av skalan är andelen 44 %.

Inflyttningen av helsingborgare till de nyproducerade lägenheterna i Ringstorp och Elineberg är lägre än för områdena generellt. De nya lägenheterna har alltså i högre utsträckning än väntat attraherat hushåll utifrån. Parkhusen på Slottshöjden och nybygget på Fredriksdal har däremot haft en högre inflyttning av helsingborgare än området generellt har.

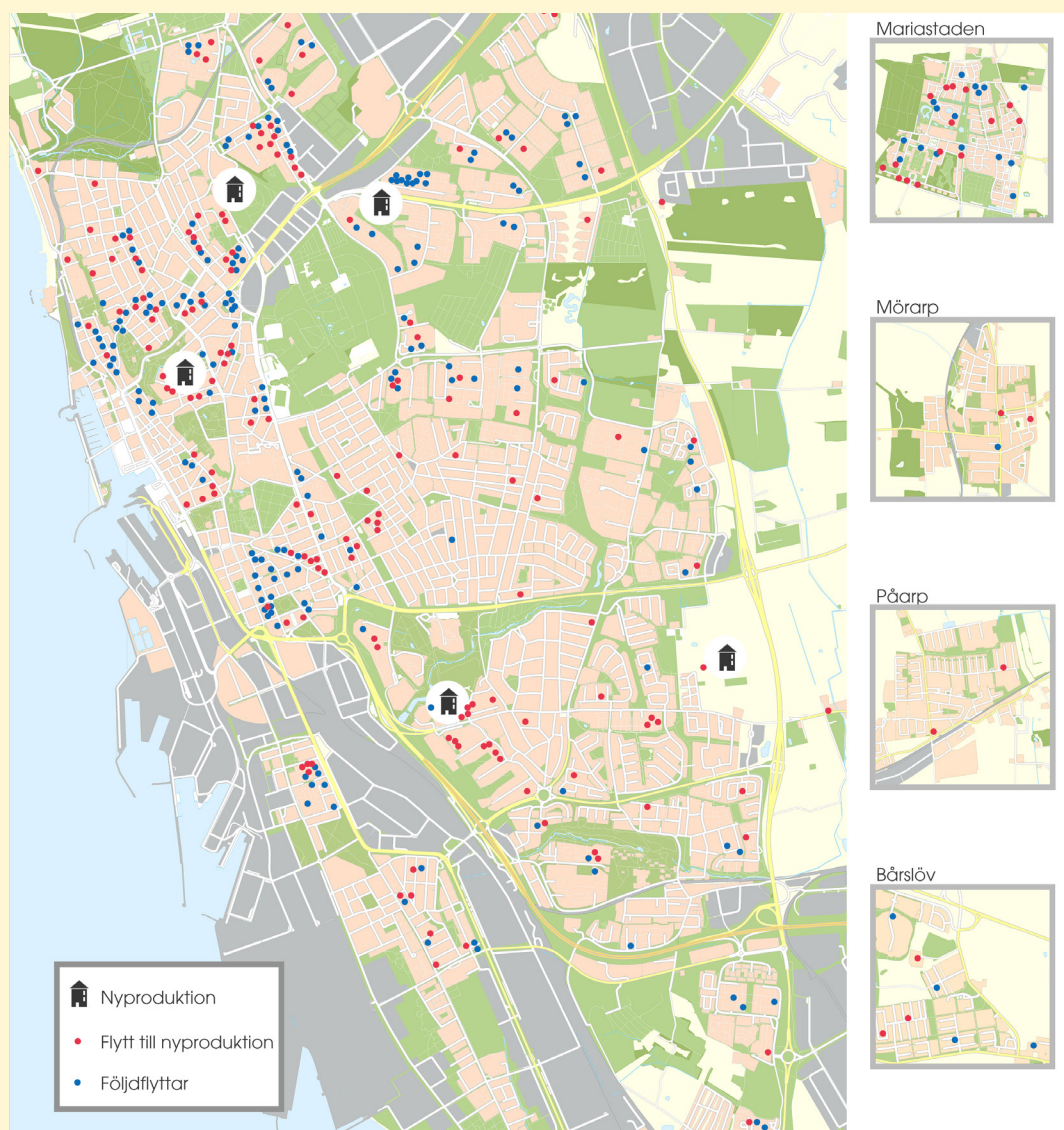
Om de första hyresgästerna i nyproduktionen kommer från Helsingborg eller någon

annan kommun är alltså inte helt styrt av det generella flyttflödet till området. Enskilda projekt kan attrahera fler eller färre från den egna kommunen, antagligen beroende på en rad orsaker så som läge, bostadstyper, pris, bredare exponering samt lättare åtkomst för dem med få köpoäng eller ibland förtur för särskilda grupper.”

*Peter Karlin,*

*samhällsanalytiker, Stadsledningsförvaltningen i Helsingborg*

## VAKANSER SKAPADES I HELA KOMMUNEN



Kartorna visar alla bostäder som blivit vakanta i centralorten samt några exempel från mindre orter i kommunen. Röda markeringar visar de bostäder som blev vakanta i steg 1 (genom inflyttningen i de nyproducerade lägenheterna), blå markeringar visar vakanser längre bak i kedjan. En del vakanser har också skapats utanför centralorten t ex i Bårslöv, Påarp, Rydebäck och Ödåkra.

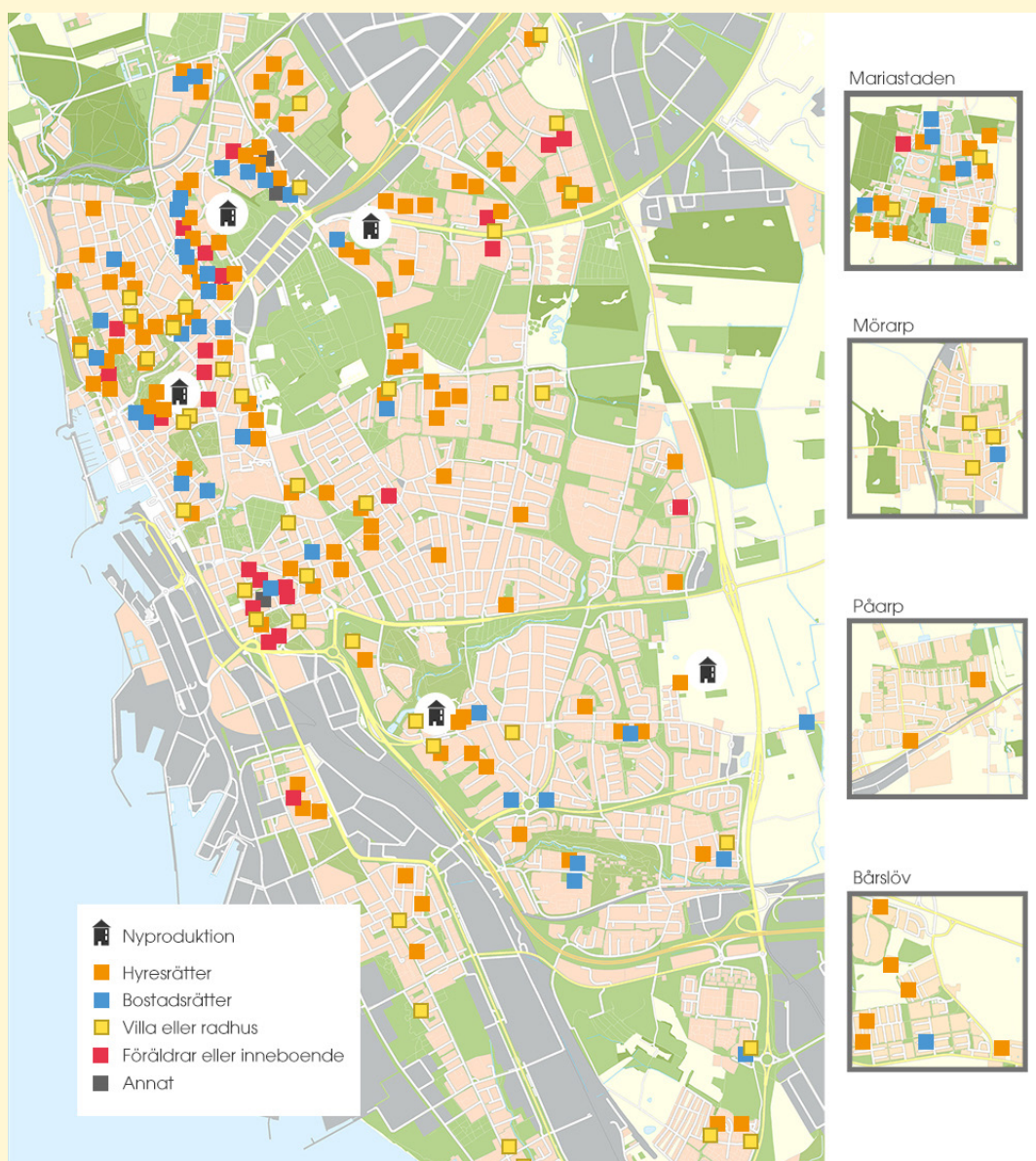
Den största effekten, utöver att fler bostäder tillförts bostadsmarknaden, är att ett stort antal lägenheter i Helsingborg har blivit vakanta, dvs tillgängliga för ett nytt hushåll. Flyttkedjorna har generellt skapat vakanser i hela kommunen, men framförallt i centralorten. Detta hänger ihop med att vi i Sverige i första hand flyttar lokalt. Vidare finns hyresrätterna i högre grad i centrum och det är inom den upplåtelseformen som flyttrörelserna varit störst.

Studeras respektive nyproduktionsprojekt var för sig så framträder en bild där nyproduktionen har högre attraktionskraft på dem som redan bor i närområdet. Detta har sina naturliga förklaringar då man inte sällan vill bo kvar i "sin del av staden" samt att man har kännedom om projektet då man sett det växa fram. Detta visar också Helsingborgshems inflyttningsenkäter. Men det är också värt att notera att alla nyproduktionsprojekt i förlängningen har skapat vakanser över hela staden, också i stadsdelar där hyrorna är generellt lägre. Även de mer profilerade projekten som Parkhusen och Ringstorsphöjden har gett vakanta lägenheter på exempelvis Dalhem och Drottninghög, stadsdelar från miljonprogramtiden.

**Exempel på faktiska flyttkedjor som skapades med anledning av att Helsingborgshem byggde Ringstorsphöjden**



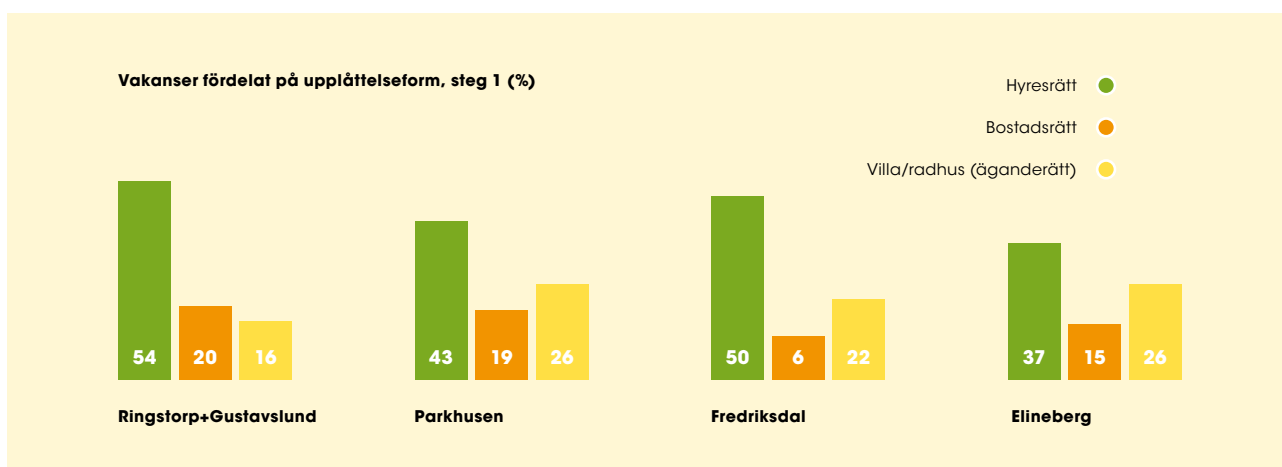
## UPPLÅTELSEFORMER



Kartorna visar vakanser som skapats utifrån upplåtelseform (okänd upplåtelseform har inte markerats i kartan).

Fördelningen av vakanser utifrån upplåtelseformer visar också på stor spridning. Av alla de omkring 500 vakanser som skapats var 58 % hyresrätter, 21 % bostadsrätter och lika många eget ägande i form av hus/villa. Omkring en fjärdedel av de berörda hyresrätterna fanns i Helsingborgshems bestånd. Var vakanserna är lokaliserade återspeglar också hur de olika upplåtelseformerna är fördelade över staden. I exempelvis Mariastaden och centrum har både hyresrätter, bostadsrätter och villor blivit lediga, eftersom här finns ett blandat utbud, medan vakanta hyresrätter är vanliga i andra delar av staden.

De olika projekten har till viss del lockat olika grupper från bostadsmarknaden i Helsingborg. Andelen från hyresrätt var högst på Ringstorpshöjden och Fredriksdal, medan hushåll från eget ägande i högre utsträckning har flyttat till Parkhusen och Elineberg.



Nyproduktionsprojekten har lockat olika målgrupper.

”Av Helsingborgs 140 000 invånare bor ca 39 % i hyresrätt, 36 % i äganderätt och 22 % i bostadsrätt. Under 2016 gjordes över 16 000 flyttar inom kommunen. Boende i hyresrätt står för ca 55 % eller runt 9 000 av dessa, medan de som bor i bostadsrätt står för 21 % och de i äganderätt för cirka 19 % (okänd upplåtelseform står för nästan 5 % av alla flyttar). Personer i hyresrätt flyttar alltså mer än deras andel av befolkningen och de mer trögrörliga upplåtelseformerna flyttar i lägre utsträckning. Fördelningen av vakanser utifrån upplåtelseformer som beskrivs i studien stämmer därmed väl överens med den övergripande bilden för kommunen.

Omkring 56 % av dem som flyttar till Helsingborg från andra kommuner gör det till hyresrätter, 24 % till bostadsrätter och 16 % till äganderätter. Det är en fördelning som liknar flyttningen inom Helsingborg. Fördelningen är också liknande för dem som flyttar in från utlandet.”

*Peter Karlin,*

*samhällsanalytiker, Stadsledningsförvaltningen i Helsingborg*



### **Många har fått in en fot**

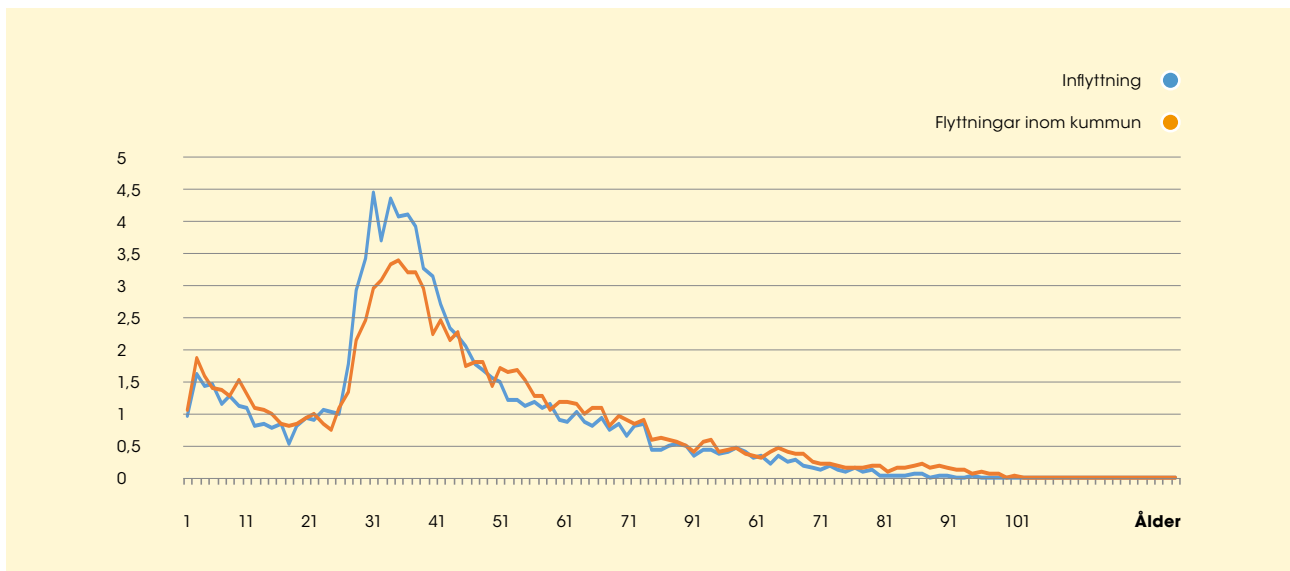
Gruppen från den icke-reguljära bostadsmarknaden som genom nyproduktionen och de uppkomna flyttkedjorna fått möjlighet att etablera sig utgörs i första hand av personer som tidigare bodde i föräldrahemmet. Näst flest kom från ett andrahandsboende medan studenterna endast utgjorde en liten del. Totalt sett medverkade de identifierade flyttrörelserna till att cirka 90 hushåll/personer från den icke-reguljära bostadsmarknaden fick en egen bostad.

Andelen från den icke-reguljära bostadsmarknaden i steg 1 var bara marginellt mindre än längre bak i kedjorna. Ett utfall som kan verka förvånade med hänsyn till att de nya bostäderna generellt ligger i ett högre prissegment och att personerna från den icke-reguljära bostadsmarknaden i hög grad kommer från föräldrahemmet. Detta visar att nyproduktionen också möjliggör för denna grupp att få in en fot på bostadsmarknaden och kan sannolikt kopplas till det faktum att det krävs färre köpoäng för dessa bostäder. Studerar vi respektive projekt ser vi att Fredriksdal och Elineberg har en högre andel från den icke-reguljära bostadsmarknaden. Detta beror sannolikt på att lägenheterna här ligger på en något lägre prisnivå än övriga, samt att lägenheterna generellt sett är mindre. De lockar helt enkelt den målgruppen. Studien visar också att denna grupp ofta söker just en ny/modern lägenhet. Tittar vi sedan på boendetiden utgör de unga vuxna en större andel av de som bor en kortare tid, men detta följer en generell trend där unga står för en övervägande del av alla flyttar som sker under ett år i Sverige.

”Unga vuxna är ännu inte etablerade på en plats – varken på bostadsmarknaden eller på arbetsmarknaden. De flyttar längre än andra åldersgrupper och de flyttar oftare – de flyttar till studieorten, till nya arbeten och mellan partners. De flyttar dessutom ofta ”ofrivilligt” i och med att de inte har egna kontrakt och därmed blir hänvisade till korttidskontrakt, andra och tredje hand etc.”

*Maria Pleiborn,*

*senior rådgivare, bostadsmarknadsexpert och demograf, WSP*



Unga står för en stor del av alla flyttar i Helsingborg.

” När vi flyttar är till stor del styrt av livsfas och ålder. Trots att Sverige är ett av de länder i Europa där man flyttar hemifrån tidigast (Eurostat 2017) bor många unga vuxna kvar hos sina föräldrar. När dessa väljer att flytta hemifrån är de en del av den icke-reguljära bostadsmarknaden. I Helsingborg sker detta vanligen någon gång mellan 19 – 24 år, men vid 25 års ålder bor fortfarande 1 av 5 kvar hos sina föräldrar.

Unga vuxna mellan 20 – 30 år står för en stor andel av alla flyttar. De lämnar föräldrahemmet, flyttar för studier, för kärlek eller för arbete. De är i många fall nya in på bostadsmarknaden och byter bostad ofta. Av dem som flyttar in till Helsingborg är omkring 40 % mellan 20 – 30 år. Andelen unga som flyttar inom kommunen något lägre cirka 30 %.”

*Peter Karlin,*

*samhällsanalytiker, Stadsledningsförvaltningen, Helsingborgs stad*

### **Effekten varierar utifrån bostäderna storlek**

För varje nyproducerad lägenhet har i genomsnitt 1,9 bostäder blivit tillgängliga i Helsingborg. En relativt låg siffra, men den ska ses i ljuset av att antalet debutanter är stort, framförallt på grund av den mycket stora inflyttningen till kommunen. Hade färre hushåll från andra kommuner flyttat in så hade fler lägenheter blivit vakanta i Helsingborg. Kedjans längd påverkas också av hur vi begränsat studien geografisk – ju mindre område eller kommun desto kortare kedja. Även bortfallet påverkar kedjornas beräknade längd.

Effekten kan även studeras utifrån olika lägenhetsstorlekar, dvs hur många flyttar en viss lägenhetstyp har skapat. Ju större lägenheten är, desto större har effekten på bostadsmarknaden varit. 1 rok har i snitt gett upphov till 1,5 tillgängliggjorda bostäder, medan 3 rok har gett en effekt på 2,0 bostäder och de största (5 rok och 6 rok) genererar mellan 2,4 och 2,7 lediga lägenheter.

Bostadens storlek	Nyproduktion	Vakanser	Debutanter	Summa flyttande hushåll	Effekt
1 rum o kök	44	34	30	64	1,5
2 rum o kök	142	126	130	256	1,8
3 rum o kök	216	258	177	435	2,2
4 rum o kök	41	70	27	97	2,4
5 rum o kök	14	22	10	32	2,4
6 rum o kök	3	5	3	8	2,7
<b>Summa</b>	<b>460</b>	<b>515</b>	<b>380</b>	<b>892</b>	<b>1,9</b>

Det totala antalet flyttar i förhållande till antalet producerade lägenheter visar hur stor effekt varje lägenhet ger.

” Detta ligger i linje med resultaten från tidigare flyttkedjestudier i andra kommuner och regioner: Ju större och framför allt dyrare bostäder som byggts i nyproduktionen desto längre har kedjorna blivit. Det är inte så konstigt i och med att de som har möjlighet att flytta in i stora dyra bostäder med stor sannolikhet flyttar från en bra bostad som i sin tur medför att kedjan går vidare. Om nyproduktionen består av små billiga lägenheter minskar andelen som lämnar en bostad efter sig på marknaden och då bryts kedjorna snabbare. Detta innebär förvisso att ett antal hushåll får tillgång till ny prisvärd bostad, men det ger färre rörelser som skulle skapat bättre matchning på bostadsmarknaden som helhet ”

*Maria Pleiborn,*

*senior rådgivare, bostadsmarknadsexpert och demograf, WSP*

” I Helsingborg finns det nästan 900 ensamstående över 75 år som bor i ett småhus. Omkring 70 % av dem bor i ett hus med en boyta större än 100 kvm. Det finns därmed potential för att öka flyttrörelserna inom kommunen genom att utveckla bostäder som kan attrahera denna grupp. ”

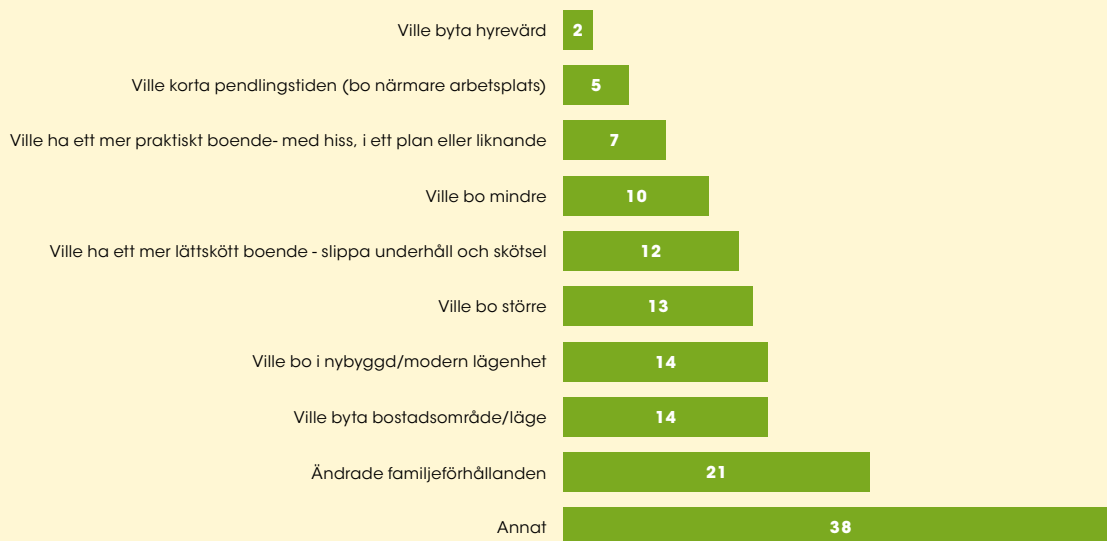
*Peter Karlin,*

*samhällsanalytiker, Stadsledningsförvaltningen, Helsingborgs Stad*

## Vad är det som driver flyttningarna?

I studien ser vi att ändrade familjeförhållande är den enskilt vanligaste anledningen till att hushåll/personer väljer att flytta. Detta är inte så konstigt då detta omfattar personer i alla delar av livet; från unga vuxna som lämnar föräldrahemmet, till skilsmässor, nya familjekonstellationer och vuxna som blir ensamma i hushållet efter att barnen flyttat ut samt äldre som förlorar sin respektive. Andra vanliga anledningar till flytt är önskan om att byta bostadsområde/läge, att bo i nybyggt, bo större och få ett mer lättskött boende.

### Anledning till flytt, totalt (%)



Anledningarna till flytt (alla tillfrågade/flervalsfråga). Under rubriken "Annat" döljer sig pris/boendekostnad, flytta hemifrån (vilken hade kunnat kategoriseras i "Ändrade familjeförhållanden") och specifika anledningar kopplade till bostadens standard och utrustning samt att de ville sälja en villa eller bostadsrätt eller att de flyttat in temporärt i väntan på något annat.

## Drivkrafterna skiljer sig åt mellan olika grupper

Om vi skiljer på olika steg i kedjan och de olika boendeformerna så syns tydliga skillnader i motiven till flytt. Personer som flyttar från ett eget ägande i villa/hus in i en nyproducerad lägenhet gör det i högre grad för att få ett mindre och mer lättskött boende, samt att de vill bo nytt och modernt. Vi ser också att vissa av våra projekt, till exempel Parkhusen, i högre grad lockar just denna grupp. Längre bak i kedjan (steg 2, 3 osv) genereras flytt från villa/hus främst av ändrade familjeförhållanden och önskan om att bo mindre.

Flytt från hyresrätt in i nyproduktionen drivs i hög grad av önskan om att byta bostadsområde och att vilja bo nytt och modernt, mer av klassisk bostadskarriär. Från hyresrätt längre bak i kedjan handlar det om att flytta till större samt att byta bostadsområde.

Gruppen som flyttar från boende hos föräldrar/inneboende uppger föga förvånande att det viktigaste skälet är ändrade familjeförhållande, men det är värt att notera att för dem från denna grupp som flyttar in i nyproduktionen så är just önskan om ett nytt/modern boende viktigt.

Att nyproduktionen fyller en annan viktig funktion framkommer i Helsingborgshem inflyttningsenkäter. Genom att det är lättare (krävs färre köpoäng) att få en nyproducerad lägenhet fungera dessa ibland som ett mellansteg, inför ett boende som till exempel inte är färdigbyggt eller väntan på att rätt objekt ska dyka upp. Det är inte en långsiktig hyresgäst för Helsingborgshem, men det bidrar till en välfungerande bostadsmarknad.

**Anledning, vid flytt till nyproduktion steg 1, (%)**

	Villa/radhus (eget ägande)	Bostadsrätt	Hyresrätt	Boende hos föräldrar/inne- boende	Annat
Ville bo mindre	24	18	5	0	0
Ville bo större	0	5	12	12	0
Ville ha ett mer lättskött boende - slippa underhåll och skötsel	44	18	5	0	0
Ville ha ett mer praktiskt boende- med hiss, i ett plan eller liknande	10	5	13	0	0
Ville bo i nybyggd/modern lä- genhet	22	16	26	23	0
Ville byta bostadsområde/läge	6	13	27	12	0
Ville korta pendlingstiden (bo närmare arbetsplats)	5	5	4	0	0
Ville byta hyresvärd	0	3	4	4	33
Ändrade familjeförhållanden	22	13	14	42	67
Annat	21	39	3	50	0

**Anledning, vid flytt längre bak i kedjan steg 2,3 osv (%)**

	Villa/radhus (eget ägande)	Bostadsrätt	Hysesrätt	Boende hos föräldrar/inne- boende	Annat
Ville bo mindre	18	11	5	0	0
Ville bo större	6	26	37	10	0
Ville ha ett mer lättskött boende - slippa underhåll och skötsel	9	4	0	0	0
Ville ha ett mer praktiskt boende- med hiss, i ett plan eller liknande	6	7	0	0	0
Ville bo i nybyggd/modern lä- genhet	0	0	3	0	0
Ville byta bostadsområde/läge	6	7	15	0	0
Ville korta pendlingstiden (bo närmare arbetsplats)	3	11	3	5	0
Ville byta hyresvärd	0	0	2	0	0
Ändrade familjeförhållanden	39	11	12	42	0
Annat	45	59	51	62	100

## SAMMANFATTNING

Utgångspunkt för studien har varit 460 nyproducerade bostäder i form av lägenheter och radhus som Helsingborgshem tillförde bostadsmarknaden i Helsingborg mellan januari 2015 – maj 2016. De flyttkedjor som skapades med anledning av dessa nya bostäder innebar att omkring 500 andra bostäder blev vakanta i Helsingborg. Av vakanserna som skapats var cirka 300 hyresrätter, drygt 100 bostadsrätter och lika många hus/villor. Detta är en bra men något låg siffra, vilken beror på att inflyttningen till Helsingborg är stor. När vakanta lägenheter tillfaller ett hushåll som kommer utifrån så lämnar de inte en bostad i Helsingborg efter sig, och kedjan bryts därmed. Även hushåll eller personer från den icke-reguljära bostadsmarknaden (boende i föräldrahemmet, andra hand, korttid osv) påverkar flyttkedjornas längd, då inte heller de lämnar en ordinarie bostad. Samtidigt är båda dessa grupper tillgång till en bostad av stor betydelse för stadens utveckling.

De vakanser som skapades återfanns över hela kommunen, men med en stor koncentration till centralorten. När varje nybyggnadsprojekt studeras var för sig framträder skillnader, exempelvis mellan vilka grupper som har attraherats. Samtidigt förtydligas bilden av att alla projekt har skapat vakanser som är spridda över hela staden, även i områden med generellt lägre hyresnivåer. De har också skapat vakanser inom alla upplåtelseformer. De nyproducerade bostäderna lockade dock i högre grad hushåll från eget ägande i form av hus/villa, än de bostäder som frigjordes längre bak i kedjorna.

När det gäller inflyttning till Helsingborg, är nyproduktionen en nyckelfaktor. Aktuella projekt möjliggjorde för sammanlagt cirka 280 hushåll att flytta till Helsingborg och andelen var högst i det första steget, dvs bland dem som flyttade in i de nya lägenheterna. Inflyttarna kom i första hand från nordvästra Skåne och Malmö och majoriteten var i yrkesverksam ålder.

Den övergripande slutsatsen är att nyproduktionen av hyresrätter är av stor betydelse för bostadsmarknaden och för stadens utveckling som helhet. Genom att tillföra nya bostäder skapas flyttrörelser som innebär att bra bostäder i det befintliga beståndet frigörs och detta bidrar till bättre matchning på bostadsmarknaden. Att olika typer av nya bostäder tillförs medför att olika behov tillgodoses. Vissa nya bostäder lockar i högre grad villaägaren medan andra möjliggör för unga att etablera sig, och de kedjor som uppstår skapar ett brett utbud av vakanser i hela kommunen.

## KÄLLOR

### **Flyttstudier genomförda av:**

- Marknadsundersökarna AB, nybyggnadsprojekt på Ringstorpshöjden och Gustavslund
- Enkäffabriken AB nybyggnadsbyggprojekt på Slottshöjden (Parkhusen), Elineberg och Fredriksdal

### **Internt material:**

- Helsingborgshems fastighetssystem, FAST 2
- Helsingborgshems inflyttningsenkäter skickas till första hyresgästen som flyttar i nyproducerad lägenhet

### **Extern material:**

- Offentlig statistik

### **Expertkommentarer:**

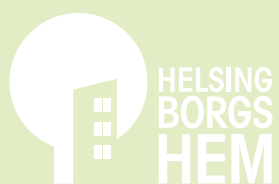
Maria Pleiborn,

senior rådgivare bostadsmarknadsexpert och demograf, WSP

Peter Karlin,

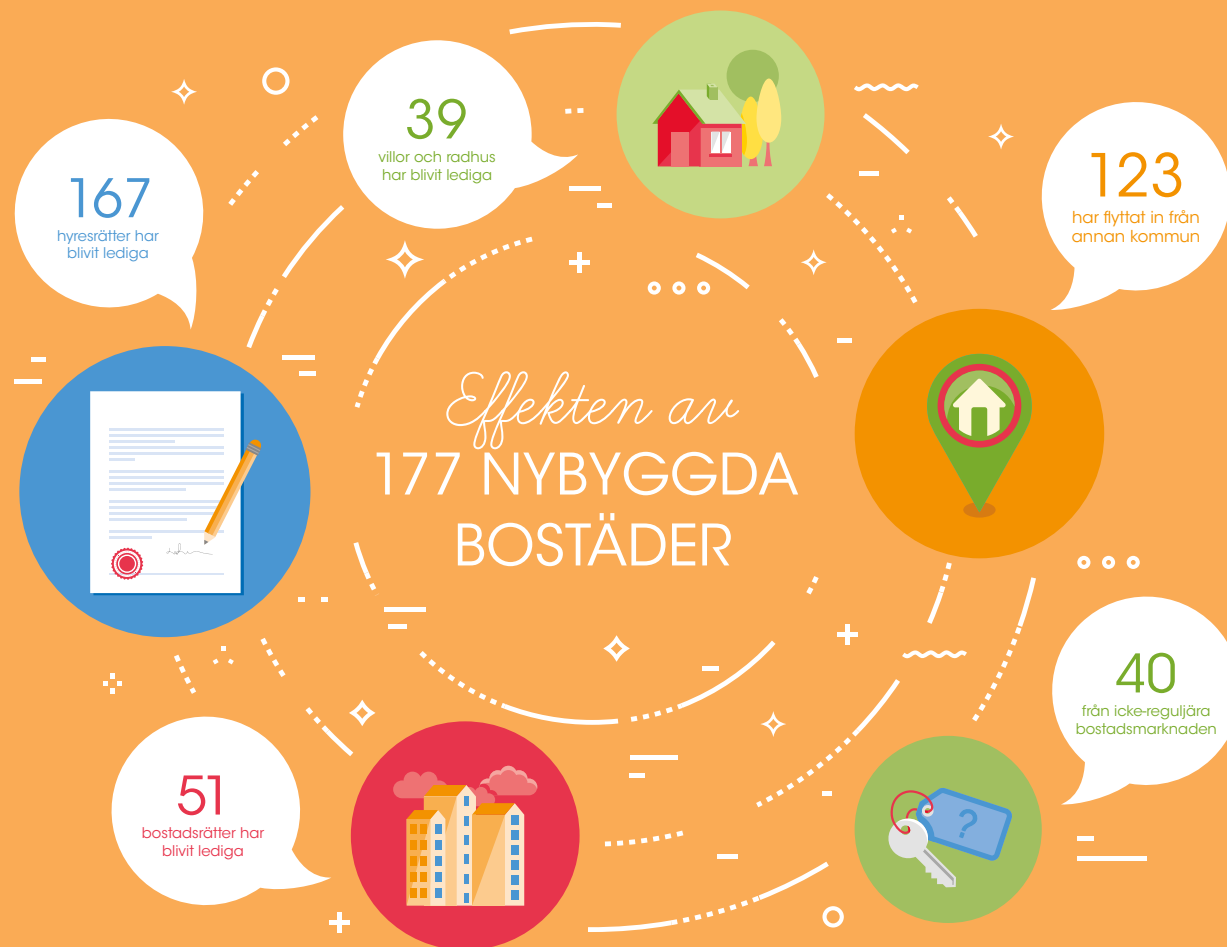
Stadsledningsförvaltningen Helsingborgs stad





# Flyttkedjor

Delstudie 2 från Helsingborg



Rapport: Sinna Broberg. Marknadsanalytiker, Helsingborgshem

Illustrationer och layout: Dear Friends och Infab Kommunikation

# Innehåll

Förord	<b>4</b>
Inledning	<b>5</b>
Bakgrund	<b>5</b>
Genomförande	<b>6</b>
Flyttkedjor – hur funkar det?	<b>8</b>
Nya helsingborgare	<b>13</b>
Vakanser skapades i hela kommunen	<b>14</b>
Upplåtelseformer	<b>16</b>
Flyttkedjor och socioekonomiskt svaga grupper	<b>23</b>
Sammanfattning	<b>24</b>
Källor	<b>25</b>



# Förord

Rörligheten på bostadsmarknaden är en viktig mekanism för att såväl nya som befintliga bostäder ska nyttjas på bästa sätt och för att människor ska kunna hitta rätt bostad till aktuell livssituation. Flyttkedjor är det begrepp som används för att beskriva hur rörligheten mellan bostäder skapar vakanser och möjliggör för debutanter att etablera sig på bostadsmarknaden.

För Helsingborgshem, som den enskilt största aktören på bostadsmarknaden i en av landets större städer, är det betydelsefullt att analysera hur bostadsmarknaden fungerar. Det hjälper oss att förstå hur vi kan bidra till att människor får möjlighet att hitta en bostad som matchar deras behov.

Detta är vår andra studie av flyttkedjor. Den visar, vilket även den första studien gjorde, att våra nyproducerade bostäder bidrar till att frigöra bostäder i hela Helsingborg, att de underlättar för inflyttning till staden och möjliggör för fler att etablera sig på bostadsmarknaden.

Vi ser det som särskilt viktigt att det frigörs bostäder i stora delar i Helsingborg. Det innebär att en stor bredd av lägenheter blir tillgängliga, vilket bidrar till att människor kan få in en fot på bostadsmarknaden i Helsingborg, samtidigt som de som redan har en bostad kan hitta alternativ som bättre passar deras behov.

En skillnad i den här studien jämfört med den förra är att vi har hyrt ut delar av de nya bostäderna med förtur till våra egna hyresgäster. Syftet med boendeförtur har varit att öka rörligheten ytterligare i vårt eget bestånd, vilket studien indikerar att vi har lyckats med.

Trevlig läsning!

Jonas Hansson

*"Vi ser det som särskilt viktigt att det frigörs bostäder i stora delar i Helsingborg."*

# Inledning

För att förstå den lokala bostadsmarknaden har Helsingborgshem under senare år studerat de flyttkedjor som uppkommer i samband med att vi bygger bostäder. Den första studien som blev klar i slutet av 2017 utgick ifrån 460 lägenheter och radhus, byggda från årsskiftet 2014/2015 till halvårsskiftet 2016. I den studien såg vi att det skapades över 500 vakanser i Helsingborg och att nyproduktionen möjliggjorde för såväl inflyttning till kommunen som att personer som stod utanför bostadsmarknaden fick in i en fot.

I delstudie 2 har effekterna av ytterligare 177 hyresrätter byggda från halvårsskiftet 2016 till och med första kvartalet 2018, följts upp. Nyproduktionstakten hos Helsingborgshem har under perioden således varit lägre. Det beror på att vi har tagit ett steg tillbaka, påbörjat färre projekt medan den privata marknaden tillfört en större andel nya bostäder. Utbudet av nya bostäder har totalt sett i Helsingborg varit högre än under tiden för den första studien. Framförallt andelen nya hyresrätter har varit högre.

Hur utbud och efterfrågan ser ut under olika perioder har stor påverkan på utfallet i en flyttkedjestudie. Det medverkar till att det kan vara svårt att rakt av jämföra resultaten. Vidare synliggör Helsingborgshems kartläggningar endast en liten del av de flyttkedjor som nyproducerade bostäder triggas igång i Helsingborg. Men även om bilden som tecknas endast visar en mindre del av rörelserna på bostadsmarknaden så är det en viktig pusselbit för att förstå dess mekanismer. För att ytterligare fördjupa och bredda vår kunskap kring hur bostadsmarknaden fungerar är vår målsättning att även i fortsättningen kartlägga de flyttkedjor som uppstår i samband med att vi tillför nya bostäder i Helsingborg.

# Bakgrund

De flyttkedjestudier som har genomförts i Sverige sedan tidigare är antingen inte aktuella eller har endast omfattat ett mindre antal bostäder. Det är dessutom inte helt enkelt att jämföra resultaten eftersom metodiken ibland skiljer sig åt. I vår studie har till exempel inte vakanser som skapats utanför kommunen ingått i studien, vilket innebär att resultaten inte kan jämföras med studier där en större bostadsmarknadsregion har ingått. Det saknas alltså i stort jämförbara, evidensbaserade studier. Forskare vid Malmö Universitet har nyligen genomfört en litteraturoversikt av befintlig forskning om bostadsflyttkedjor. Även här konstateras att forskning kring flyttkedjor generellt är äldre och i stort sett utdaterad.

# Genomförande

Helsingborgshem har genomfört utredningen med hjälp av undersökningsföretaget Enkätfabriken. Vi har kartlagt flyttkedjorna stegvis med utgångspunkt från de hyresgäster som flyttat in i Helsingborgshems nyproducerade bostäder. Företaget har kontaktat var och en av dessa antingen genom e-post eller via telefon, och därigenom fått uppgifter om deras tidigare bostad. Därefter har de kontaktat den tidigare bostadens nya hushåll och så vidare. Utöver personlig kontakt med berörda hushåll har Skatteverket, Helsingborgshems fastighetssystem och andra fastighetsägare samt allmänna register bidragit med information som hjälpt till att kartlägga de flyttmönster som uppstått. Studien har pågått under flera års tid, och den här rapporten är en summering av tre delprojekt. Med tio till tolv månaders fördröjning från att de första hyresgästerna har flyttat in i respektive projekt har kartläggningen påbörjats. Insamling av information har pågått i omkring fyra månader.

Vi har avgränsat undersökningen till Helsingborg, vilket betyder att de vakanser som skapats i grannkommunerna inte har studerats. Eftersom bostadsmarknaden i en region som nordvästra Skåne hänger ihop har sannolikt vakanta bostäder i till exempel Ängelholm och Höganäs attraherat helsingborgare, vilket betyder att kedjan leder tillbaka in till Helsingborg. Detta har vi inte tagit hänsyn till i studien, och det betyder att effekten på den regionala bostadsmarknaden är större än den som kartlagts.

I den här studien var vår målsättning att även kartlägga hyresnivåerna i de hyresrätter som frigjorts. Detta visade sig emellertid vara svårt. Många av de svarande ville inte uppge sin hyra. I flera fall har kedjorna kunnat härledas

genom sökningar hos exempelvis Skattemyndigheten och då finns inte uppgifter om hyran att tillgå. Detta innebär att vi endast har uppgifter om hyran för cirka 40 procent av hyresrätterna. Med anledning av att underlaget är knapphändigt har vi valt att inte dra några slutsatser utifrån detta, även om vi ser att det frigjorts hyresrätter i olika prissegment.

Följande nyproduktionsprojekt har ingått i studien:



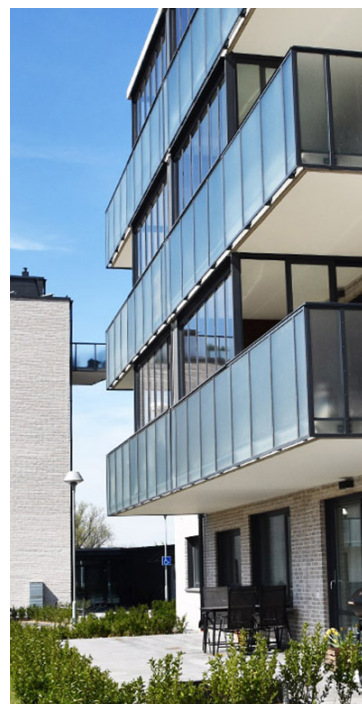
## Maria Gård

Mariastaden är en växande stadsdel, cirka fem km nordost om Helsingborgs centrum. Området utgörs av äldre hus i parkmiljö och nyare bebyggelse som tillkommit från slutet av 1990-talet. Här har vi genom projektet Maria Gård tillfört drygt 75 lägenheter, varav de flesta är radhus men även ett flerfamiljshus och etagelägenheter i tre plan med takterrass. Husen som är samlade kring tre gårdsmiljöer blev klara i etapper mellan juli 2016 och maj 2017.



## Husensjö

Husensjö är ett område i utkanten av centrum med blandad bebyggelse. Helsingborgshems bestånd i området utgörs av flerfamiljshus och radhus byggda på 1980-talet. Här har vi i ett förtätningsprojekt tillfört 60 stycken prisvärda 2:or och 3:or (52 av dessa ingår i studien). Projektet blev klart våren 2017 och lägenheterna hyrdes ut dels enligt ordinarie uthyrningsrutiner, med köpoäng, dels genom förtur. Det innebar ett erbjudande om förtur för hyresgäster boende hos Helsingborgshem med en hyra som inte fick överskrida 80 procent av den nya hyran. Motivet till detta var att frigöra billigare lägenheter. Totalt 23 lägenheter hyrdes ut med förtur.



## Rydebäck

Rydebäck är en av kommunens mer expansiva stationsorter. Här har vi byggt ett 50-tal hyresrätter i tre flerfamiljshus. Projektet är Helsingborgshems första fastighet i stadsdelen som till övervägande del utgörs av villabebyggelse, men där det under senare år växt fram en mer tät och storskalig bebyggelse i anslutning till stationen. Inflyttningen genomfördes under första kvartalet 2018. I Rydebäck tillämpades förtur oavsett tidigare hyra till en del av lägenheterna, vilket resulterade i att tio lägenheter hyrdes ut med förtur till hushåll som redan var boende hos Helsingborgshem.

### Varför har vi erbjudit förtur?

Helsingborgshems uppdrag handlar om att bidra till en fungerande bostadsmarknad, där det finns tillgängliga lägenheter och därmed möjlighet att anpassa sitt boende till livets olika faser. Pilotprojekten med förtur till nyproducerade lägenheter för våra hyresgäster är ett sätt för oss att utforska och lära oss mer om hur vi kan bidra till ökad rörlighet.



# Flyttkedjor – hur funkar det?

En flyttkedja är den rörelse som uppstår på bostadsmarknaden när en person eller ett hushåll med flera personer flyttar till ett nytt boende och då frigör sin föregående bostad, till vilket ett annat hushåll flyttar och då frigör sin bostad, till vilken en tredje part flyttar och så vidare. I aktuell studie startar flyttkedjan

i och med att en person eller ett hushåll flyttar in i någon av de nyproducerade lägenheter som ingått i undersökningen. Kedjan utgörs således av de följdflyttar som uppstår. I undersökningen identifieras de flyttar som skapar vakanser på den reguljära bostadsmarknaden i Helsingborg.

*En kedja bryts när ingen vakans skapas, det vill säga när en debutant flyttar in.*



En kedja bryts när ingen vakans skapas, det vill säga när en debutant flyttar in. I studien skiljer vi mellan två typer av debutanter. De som flyttar in från en annan kommun och de som kommer från den icke-reguljära bostadsmarknaden i Helsingborg. Att komma från den icke-reguljära bostadsmarknaden innebär att det föregående boendet är en studentlägenhet, andrahandsbostad, föräldrahem eller annan typ av inneboende, det vill säga ingen vakans skapas i vanlig mening. Kedjan bryts också om en del av hushållet bor kvar, exempelvis vid en separation där den ena parten bor kvar i den gamla bostaden och det därmed inte skapas någon vakans på marknaden. Den avflyttade bostaden kan också förbli tom, om den exempelvis ska genomgå

renovering eller inte blir såld, då skapas inte heller en vakans. Det finns också bortfall i studien som innebär att flyttkedjan brutits, till exempel att vi inte hittat information om vem som flyttat eller att någon inte velat delta i studien. I delstudie 2 är detta bortfall betydligt mindre än i föregående rapport. Anledningen till detta är att Enkätfabriken förfinat rutiner och metod samt att Skatteverket har kunnat användas i högre grad än tidigare.

En flyttkedja skapas alltså bara om det flyttande hushållet lämnar en bostad i Helsingborg som blir tillgänglig för någon annan. En kedja kan också dela sig i två länkar. Det gör den när två personer flyttar ihop, och eventuellt lämnar var sin bostad till den reguljära bostadsmarknaden.



Så här kan en flyttkedja se ut. Ett äldre par flyttar in i en av de nyproducerade lägenheterna. De flyttar från en villa som blir vakant (steg 1). Till denna villa flyttar en ung familj, som lämnar en hyresrätt (steg 2). Till hyresrätten flyttar ett ungt par. De flyttar ihop, den ene från föräldrahemmet och den andre från andrahandslägenhet (steg 3). Kedjan bryts då ingen lämnar en ordinarie bostad till marknaden.

- Hushåll inflyttade från annan kommun
- Vakanser som skapats i kommunen
- Inflyttad från den icke-reguljära bostadsmarknaden



Steg 1 visar den direkta effekten av alla de 177 nyproducerade bostäderna som ingår i studien. I steg 2, 3 eller senare samlas utfallet från resterande steg.

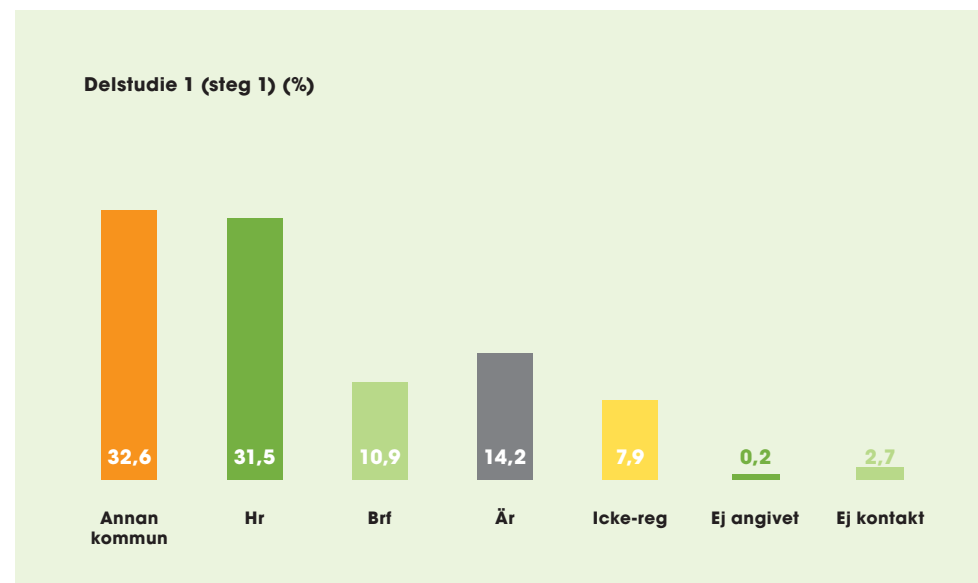
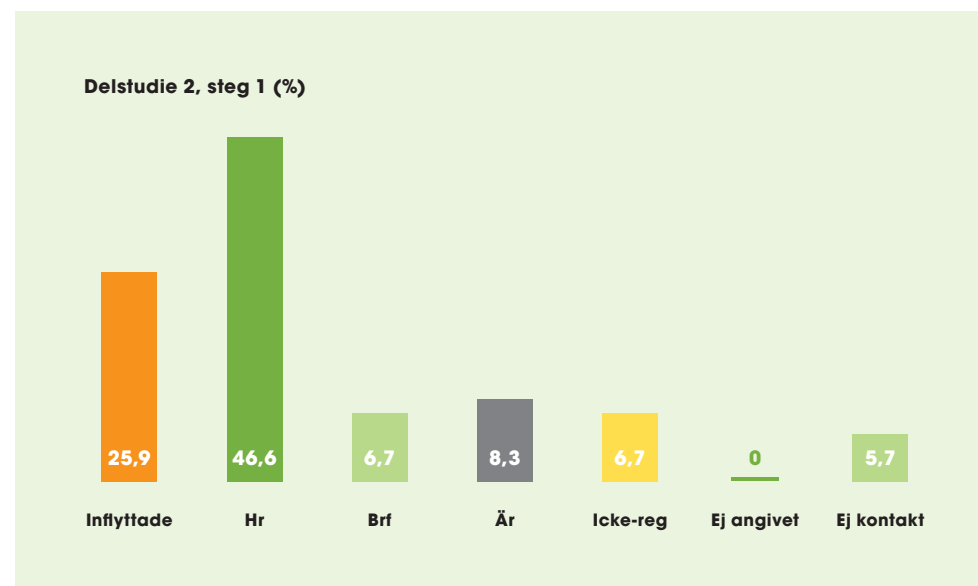
## Den direkta effekten av nyproduktion (steg 1)

Studien omfattar totalt 177 nybyggda hyresbostäder i form av lägenheter och radhus i varierande storlek, från 2 rok till 4 rok. Totalt sett skapade de nya bostäderna 193 flyttrörelser i steg 1, det vill säga genom att de första hyresgästerna flyttade in i nyproduktionen. Att antalet flyttar totalt sett blev fler än antalet nyproducerade bostäder beror på att flera hushåll/personer flyttat ihop, och därmed lämnat två bostäder.

Den direkta effekten, i steg 1, innebär att 50 hushåll kunde flytta till Helsingborg (debutanter), att sammanlagt 119 bostäder på den reguljära bostadsmarknaden blev vakanta och att 13 hushåll eller personer kunde lämna den icke-reguljära bostadsmarknaden (debutanter). Av de vakanser som skapades i Helsingborg i steg 1 var 90 hyresrätter, 13 bostadsrätter och 16 äganderätter i form av villor/hus.

Fördelningen i steg 1 i aktuell delstudie skiljer sig något i jämförelse med delstudie 1. En större andel lämnar en hyresrätt som därmed blir vakant medan en mindre andel av hushållen är inflyttade från en annan kommun. Det kan finnas flera förklaringar till detta, men en av dem är troligen att vi har erbjudit befintliga hyresgäster förtur och därmed frigjort en större andel hyresrätter.

Att färre är debutanter från andra kommuner har troligen fler förklaringar, exempelvis att utbudet av hyresrätter hos andra aktörer varit stort och attraherat hushåll utifrån och att projektens läge och utformningen i högre grad har lockat människor från närområdet.



Av totalt 193 flyttrörelser i steg 1 (dvs de som flyttade in i Helsingborgshems nyproducerade lägenheter) lämnade merparten en annan hyresrätt i Helsingborg. I föregående studie var en större andel inflyttade från en annan kommun.

### Den indirekta effekten (steg 2, 3 och senare)

Följer vi kedjorna framgår att mönstret upprepar sig, men att ju längre ut i kedjorna vi når desto mer tunnas de ut. Detta beror dels på att hushåll flyttar till kommunen, dels att personer från den icke-reguljära bostadsmarknaden etablerar sig. Inga av dessa hushåll skapar bostadsvakanser i Helsingborg, utan är så kallade debutanter. Vidare påverkar ett visst bortfall resultatet.

### Den totala effekten

Summerar vi alla steg så visar delstudie 2 att de nyproducerade lägenheterna har skapat möjlighet för 123 hushåll att flytta till Helsingborg samt att 40 hushåll eller personer från den icke-reguljära bostadsmarknaden har kunnat etablera sig. Vidare har 257 bostäder i Helsingborg blivit vakanta. Av dessa är 167 hyresrätter, 51 bostadsrätter och 39 villor/hus.

Debutanter	Inlyttade från annan kommun	123
	Hyresrätter som blivit vakanta	167
Vakanser	Bostadsrätter som blivit vakanta	51
	Villor/radhus som blivit vakanta	39
Debutanter	Icke-reguljära bostadsmarknaden	40
Ej angivet	—	0

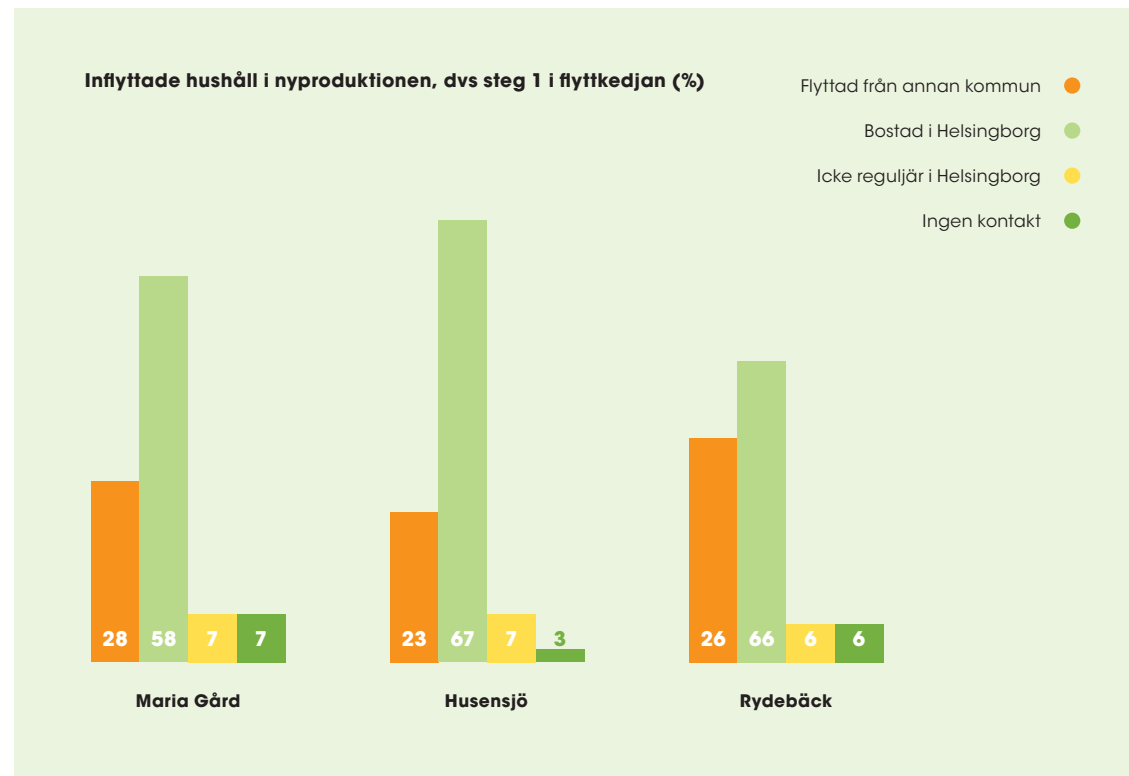
# Nya helsingborgare

Resultaten från kartläggningen visar att Helsingborgshem genom sin nyproduktion inte bara skapar flyttrörelser inom staden utan också bidrar till att hushåll från andra kommuner kan flytta till Helsingborg.

Resultaten skiljer sig dock något mellan denna och föregående studie. I Delstudie 1 utgjorde 33 procent av flyttrörelserna i steg 1 inflyttande från andra kommuner. I aktuell studie är den andelen mindre, 26 procent.

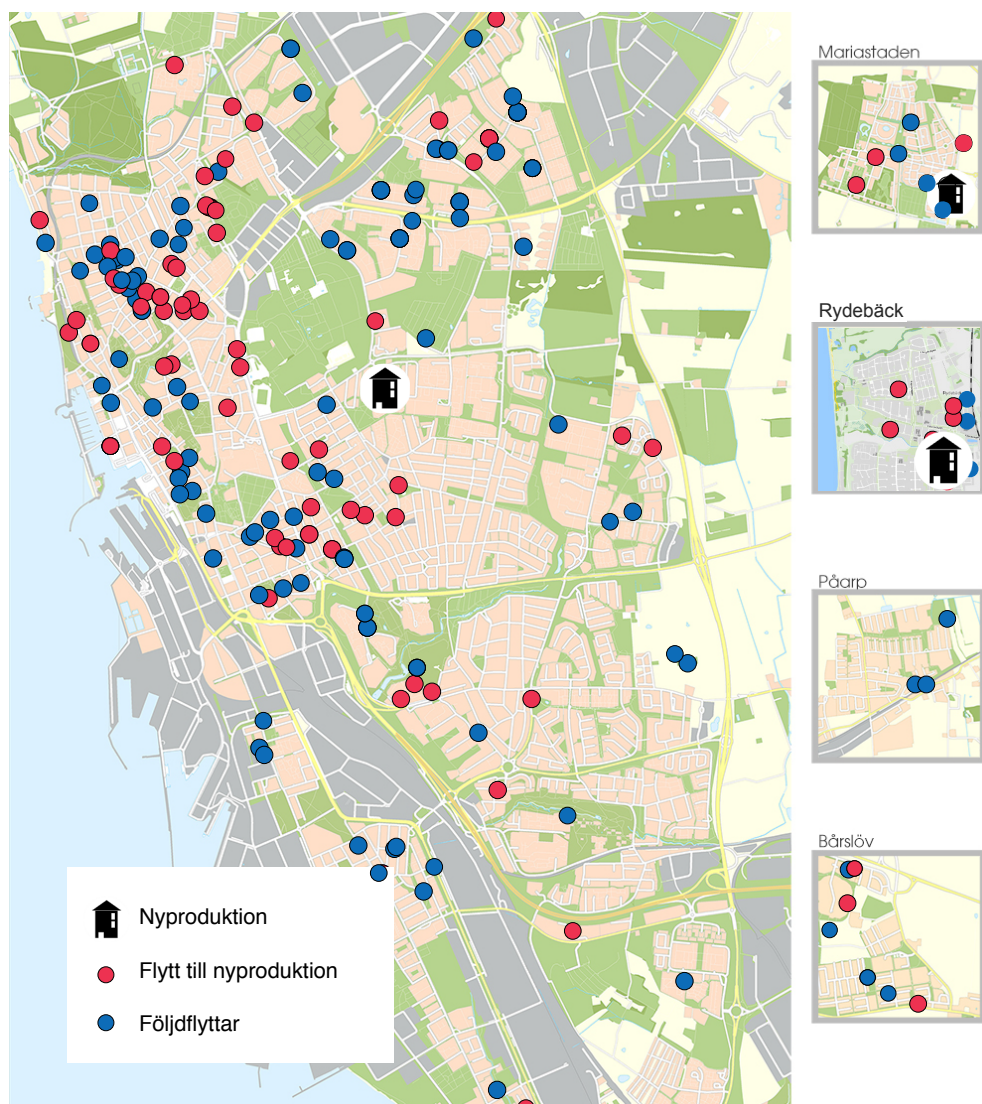
Detta gäller även de projekt som inte omfattades av förtur, vilket som nämnts ovan kan ha fler förklaringar.

Inflyttarna till kommunen kommer i första hand från Malmö, Bjuv, Lund, Ängelholm och Landskrona. Men det finns även inflyttade från orter längre bort i Sverige och från utlandet.



*Studerar varje projekt var för sig så ser vi att andelen debutanter från annan kommun skiljer sig åt något, men är generellt lägre än i delstudie 1.*

# Vakanser skapades i hela kommunen



Den största effekten, utöver att fler hyresrätter har tillförts bostadsmarknaden, är att ett stort antal bostäder i Helsingborg har blivit vakanta, det vill säga tillgängliga för nya hushåll. Flyttkedjorna har generellt skapat vakanser i hela kommunen, men framförallt i centrum och i stadsdelar där andelen hyresrätter är stor, eftersom det är inom den upplåtelseformen som flyttrörelserna varit flest. Att fler vakanser skapas i centrum kan också kopplat till att bebyggelsen är tätare i kärnan och därmed finns där fler hushåll som kan påverkas.

Studeras respektive nyproduktionsprojekt var för sig framträder en bild där vissa projekt har högre attraktionskraft på dem som redan bor i närområdet. Detta har sina naturliga förklaringar då man ofta tenderar att vilja bo kvar i "sin del av staden" samt att fler har kännedom om projektet då man sett det växa fram. Detta är tydligt i exempelvis Rydebäckprojektet, där flera av inflyttarna lämnar en bostad i närområdet.

Men det är också värt att notera att alla nyproduktionsprojekt i förlängningen har skapat vakanser över hela staden. Samtliga tre projekt har medverkat till att frigöra bostäder i alla typer av stadsdelar, både som en direkt effekt och längre ut i kedjorna. Detta innebär att hyresrätter i stadsdelar med generellt lägre hyror, exempelvis i våra miljonprogramsområden Drottninghög, Dalhem och Fredriksdal blivit vakanta.

*Kartorna visar alla bostäder som blivit vakanta i centralorten samt några exempel från mindre orter i kommunen. Röda markeringar visar de bostäder som blev vakanta i steg 1 (genom inflyttningen i de nyproducerade lägenheterna), blå markeringar visar vakanser längre bak i kedjan.*

## Exempel på flyttkedjor som genererats av nyproduktionen i Rydebäck



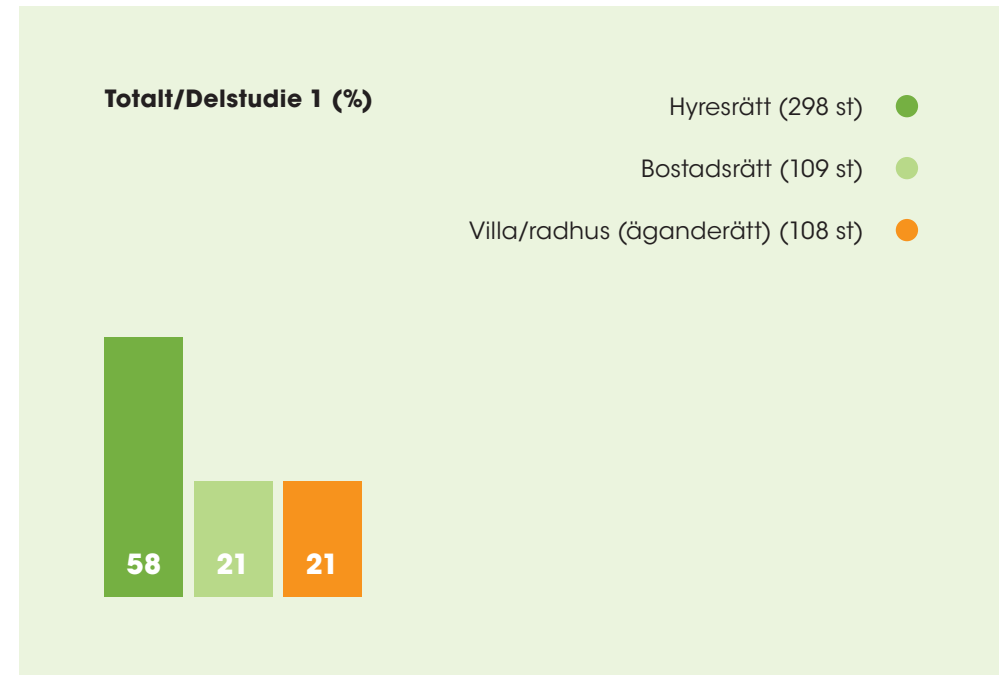
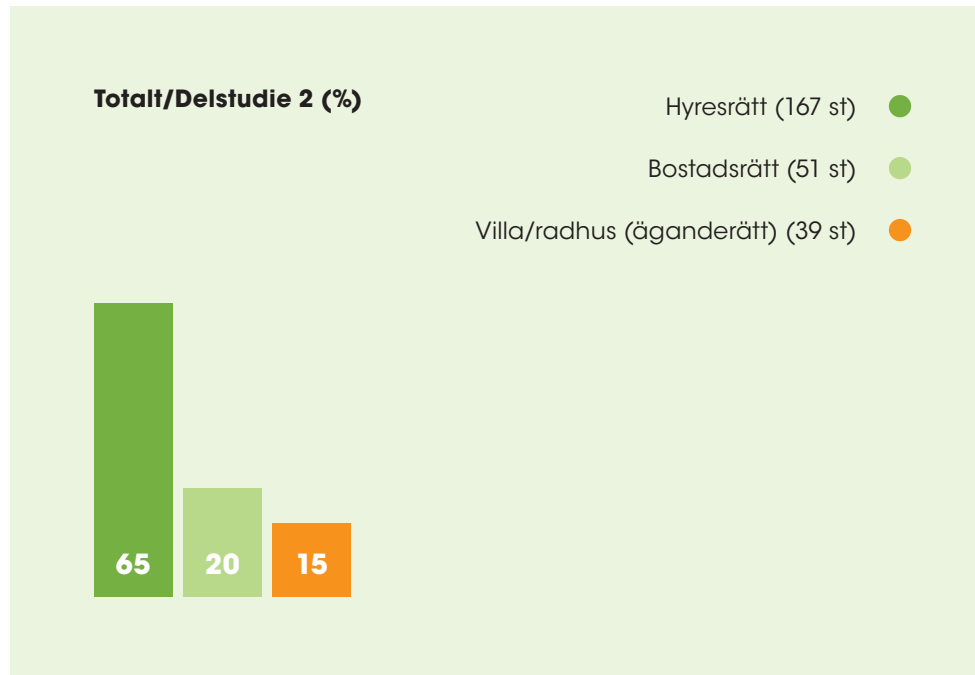
*Kedjor upp till 8 steg har identifierats*



# Upplåtelseformer

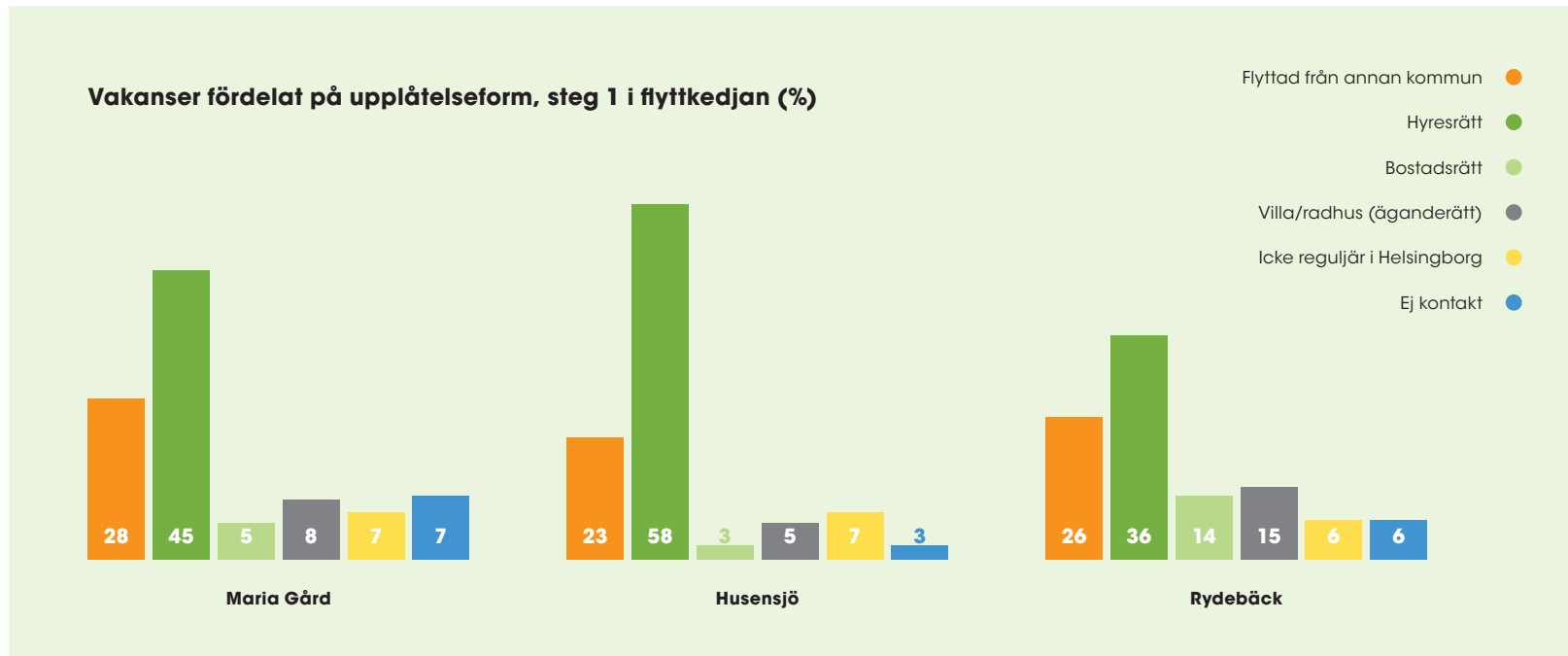
Fördelningen av vakanser utifrån upplåtelseformer visar också på stor spridning. Av de 257 vakanser som totalt skapats i Helsingborg var 65 procent hyresrätter, 20 procent bostadsrätter och 15 procent eget ägande i form av hus eller villa. Omkring en fjärdedel av de berörda hyresrätterna fanns i Helsingborgshems bestånd. Av alla vakanser som skapats är andelen hyresrätter något

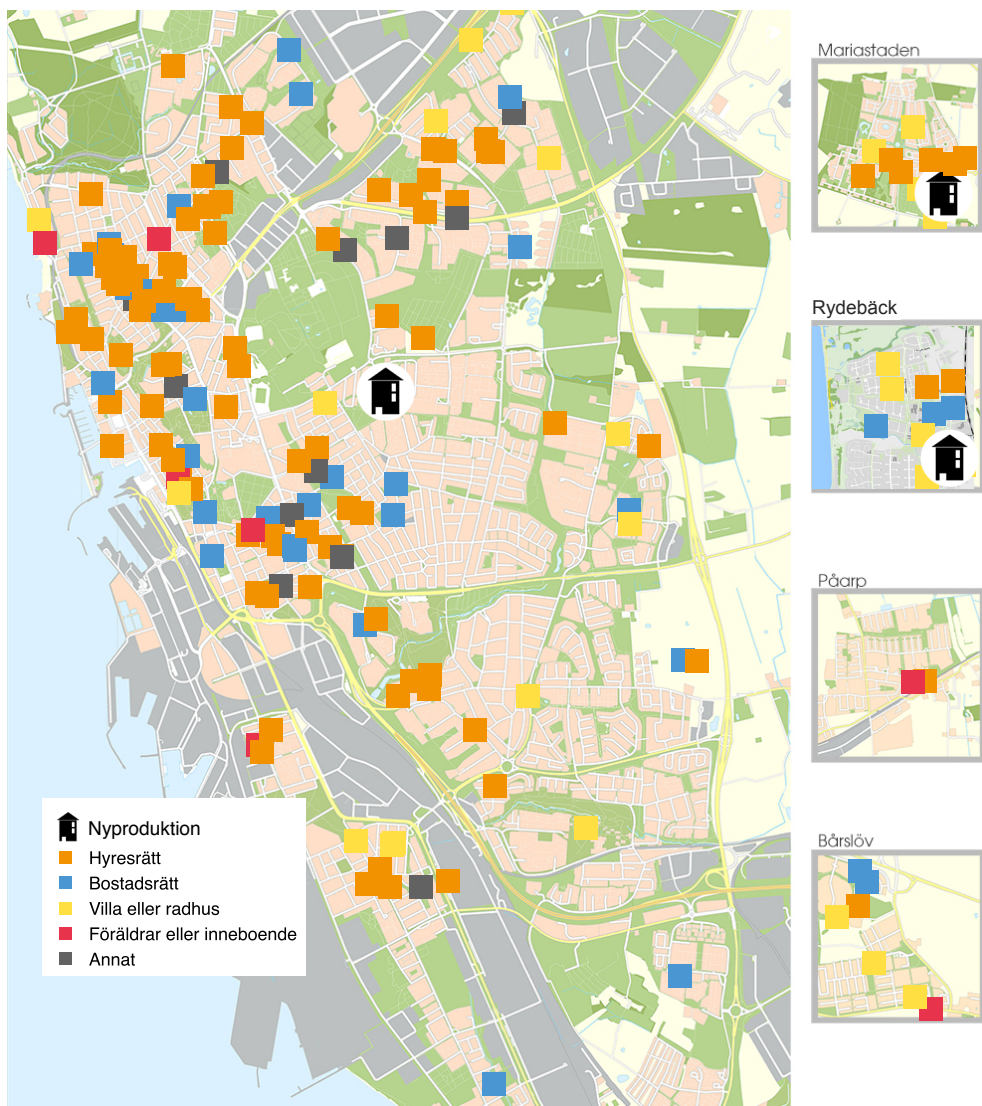
större i aktuell delstudie, än i den förra. Detta kan sannolikt härledas till att vi genom våra förtursprojekt för ökad rörlighet har medverkat till att frigöra en större andel hyresrätter i första steget. En annan tänkbar delförklaring är, som tidigare har nämnts, att det i den här delstudien har varit en lägre andel inflyttare från andra kommuner.



Studerar varje byggprojekt var för sig framträder, liksom i förra delstudien, en bild av hur projekten attraherat olika målgrupper. Av flyttrörelserna i första steget var andelen som lämnade en hyresrätt störst i Husensjö-projektet, vilket sannolikt var en följd av att vi erbjöd förtur till en del av våra hyresgäster där, medan andelen som lämnade en villa var störst i Rydebäck. Även här hyrdes

en del av lägenheterna ut med förtur för Helsingborgshems befintliga hyresgäster, men andelen var mindre. Att Rydebäckprojektet lockade fler från villa är ett mönster vi känner igen från Delstudie 1 där projekt i anslutning till villa-bebyggelse lockat fler från eget ägande. Sannolikt för att de velat byta boendetypp, men ändå stanna i närområdet.





## Många har fått in en fot

Gruppen från den icke-reguljära bostadsmarknaden som genom nyproduktionen och de uppkomna flyttkedjorna fått möjlighet att etablera sig utgörs till tre fjärdedelar av personer som lämnat föräldrahemmet. Övriga kommer från ett andrahands- eller inneboende medan studenterna endast utgjorde en liten del. Totalt sett medverkade de identifierade flyttrörelserna till att cirka 40 hushåll/personer från den icke-reguljära bostadsmarknaden fick en egen bostad. Procentuellt utgör dessa omkring tio procent av flyttrörelserna, vilket motsvarar resultaten i föregående studie.

Andelen från den icke-reguljära bostadsmarknaden i steg 1 var mindre än längre bak i kedjorna. Detta visar att även nyproduktionen möjliggör för personer från den icke-reguljära bostadsmarknaden att få in en fot. Till viss del beror detta säkert på att det generellt krävs färre köpoäng för dessa bostäder. Men framförallt visar studien att de vakanser som skapas senare i kedjan är viktiga för denna grupp.

Studerar vi respektive projekt ser vi att Rydebäck (steg 1) i mindre omfattning har lockat personer från den icke-reguljära bostadsmarknaden. Detta beror sannolikt på att lägenheterna här ligger på en något högre prisnivå än övriga samt att läget utanför centralorten inte i lika hög grad lockar unga, vilka utgör en stor del av gruppen.

### Effekten varierar utifrån bostädernas storlek

För varje nyproducerad lägenhet har i genomsnitt 2,4 bostäder blivit tillgängliga i Helsingborg. Det är ett högre resultat än i föregående delstudie där effekten låg på 1,9. Detta kan framförallt kopplas till att andelen debutanter från andra kommuner varit mindre. När färre kedjor bryts genom inflyttning till kommunen ökar effekten på den lokala bostadsmarknaden.

Effekten beräknas genom att antalet flyttrörelse (vakanser + debutanter) divideras med antalet nyproducerade lägenheter.

Effekten kan även studeras utifrån olika lägenhetsstorlekar, det vill säga hur många flyttar en viss lägenhetstyp har skapat. Ju större lägenheten är, desto större har effekten på bostadsmarknaden varit. 2 rok har i snitt gett upphov till 2,1 tillgängliga bostäder, medan 3 rok har gett en effekt på 2,5 bostäder och de största lägenheterna, i denna studien, 4 rok har genererat 2,6 vakanser.

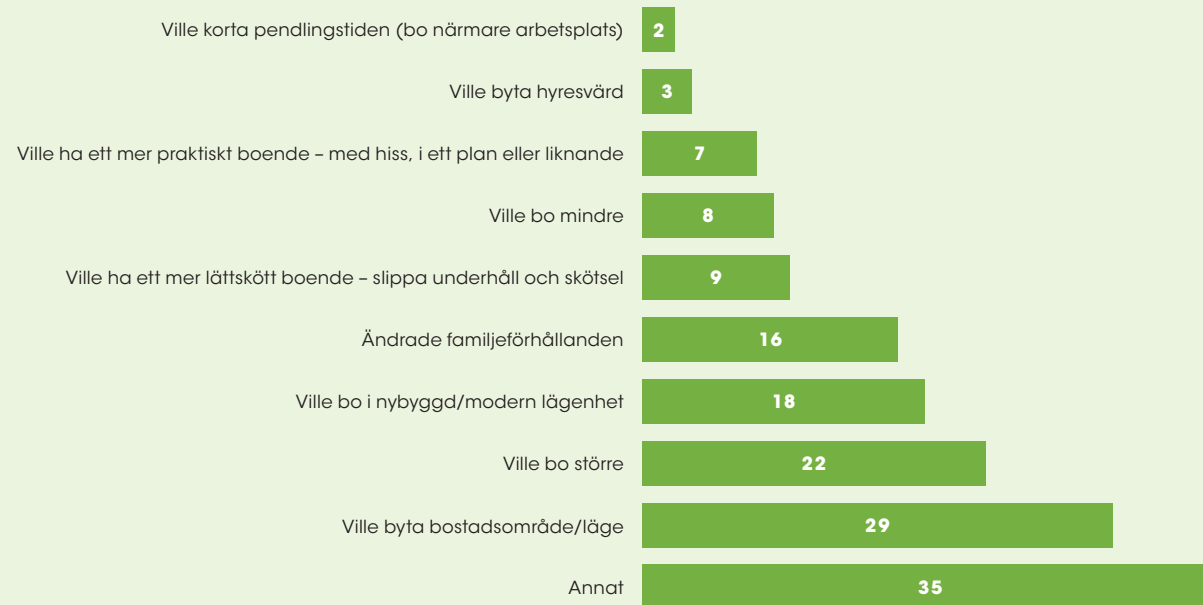
Bostadens storlek	Nyproduktion	Vakanser	Debutanter	Summa flyttande hushåll	Effekt
2 rum o kök	66	87	51	138	2,1
3 rum o kök	68	102	66	168	2,5
4 rum o kök	43	68	42	110	2,6
Summa	177	257	159	416	2,4

## Vad är det som driver flyttningarna?

I aktuell studie ser vi att önskan om att byta bostadsområde är den enskilt vanligaste anledningen till att hushåll/personer väljer att flytta. Andra drivkrafter är önskan om att bo större och bo i nybyggt. Ändrade familjeförhållande anges också som en viktig anledning, men inte lika ofta som i delstudie 1.

Det är viktigt att notera att detta svar kan kopplas till olika grupper; unga vuxna som lämnar föräldrahemmet, skilsmässor, nya familjekonstellationer och vuxna som blir ensamma i hushållet efter att barnen flyttat ut samt äldre som förlorar sin respektive.

### Anledning till flytt, totalt (%)



Anledningarna till flytt (alla tillfrågade/flervalsfråga). Under rubriken "Annat" döljer sig en rad olika anledningar, exempelvis: pris/ boendekostnad, specifika skäl kopplade till bostadens standard och utrustning, önskan om att sälja en villa eller bostadsrätt eller att den svarande har flyttat in temporärt i väntan på något annat.

## Drivkrafterna skiljer sig åt mellan olika grupper

En vanlig drivkraft för flytt är ändrade familjeförhållanden. Men aktuell studie visar att denna är högre hos boende i eget ägande och bostadsrätt, samt hushåll från den icke reguljära bostadsmarknaden.

Om vi skiljer på olika steg i kedjorna och de olika boendeformerna så syns vissa skillnader i motiven till flytt. Personer som flyttar från ett eget ägande i villa/hus in i en nyproducerad lägenhet gör det i högre grad för att få ett mer lättskött boende, samt att de vill bo nytt och modernt. Längre bak i kedjan (steg 2, 3 osv) genereras flytt från villa/hus i högre grad av önskan om att byta bostadsområde.

Flytt från hyresrätt drivs i hög grad av önskan om att byta bostadsområde, bo större och att vilja bo nytt och modernt.

Gruppen som flyttar från boende hos föräldrar/inneboende uppger föga förvånande att det viktigaste skälet är ändrade familjeförhållanden, men det är värt att notera att för personer från denna grupp som flyttar in i nyproduktionen så är just önskan om ett nytt/modernt boende viktigt.

## Anledning till flytt, steg 1 nyproduktion, nedbrutet (%)

	Villa/radhus (eget ägande)	Bostadsrätt	Hyresrätt hos Helsing- borgshem	Hyresrätt hos annan fastighetsägare	Boende hos föräldrar/ inneboende	Annat
Annat	33	63	17	32	38	50
Ville bo i nybyggd/ modern lägenhet	33	25	23	24	38	0
Ville bo mindre	28	0	9	10	0	0
Ville bo större	6	13	20	34	8	0
Ville byta bostads- område/läge	22	25	40	32	0	33
Ville byta hyresvärd	0	0	0	10	0	0
Ville ha ett mer lättskött boende – slippa underhåll och skötsel	39	13	14	0	0	0
Ville ha ett mer praktiskt boende – med hiss, i ett plan eller liknande	6	13	20	7	8	0
Ville korta pendlingstiden (bo närmare arbetsplatsen)	6	0	3	0	0	0
Ändrade familje- förhållanden	39	25	9	12	31	33

## Anledning till flytt, övriga, nedbrutet, (%)

	Villa/radhus (eget ägande)	Bostadsrätt	Hyresrätt hos Helsing- borgshem	Hyresrätt hos annan fastighetsägare	Boende hos föräldrar/ inneboende	Annat
Annat	22	33	55	37	71	33
Ville bo i nybyggd/ modern lägenhet	0	0	0	0	0	0
Ville bo mindre	11	0	0	5	0	0
Ville bo större	0	33	45	32	0	0
Ville byta bostads- område/läge	22	17	18	37	29	67
Ville byta hyresvärd	0	0	0	5	0	0
Ville ha ett mer lättskött boende – slippa underhåll och skötsel	0	0	0	0	0	0
Ville ha ett mer praktiskt boende – med hiss, i ett plan eller liknande	0	0	0	5	0	0
Ville korta pendlingstiden (bo närmare arbetsplatsen)	0	0	0	0	0	33
Ändrade familje- förhållanden	44	33	0	5	29	0

# Flyttkedjor och socioekonomiskt svaga grupper

Argumentet att flyttkedjor skapar rörelser som tillgängliggör bostäder även för socioekonomiskt svaga grupper ifrågasätts ibland, senast i en litteraturoversikt om bostadsflyttkedjor från forskare vid Malmö universitet. Forskarna menar att det inte går att visa att flyttkedjor frigör billiga bostäder eller att de frigjorda bostäderna kommer socioekonomiskt svaga grupper till del.

I vår studie har hyresnivåerna i de 167 hyresrätter som frigjorts inte kunnat kartläggas på ett tillfredställande sätt, men redovisningen av deras geografiska placering i staden visar att en hel del av de vakanta hyresrätterna återfinns i stadsdelar där vi vet att hyrorna är generellt lägre och där befolkningen i högre utsträckning utgörs av social-ekonomiskt svaga grupper, till exempel i våra miljonprogramsområden Drottninghög, Dalhem, Fredriksdal och Planteringen.

Frågan om huruvida frigjorda prisvärda bostäder kommer socioekonomiskt svaga grupper till del är komplex. Den handlar inte bara om hur många bostäder som frigörs utan också om hur uthyrningen av bostäder regleras. Det kan exempelvis handla om hur många köpoäng man har, vilka inkomstkrav som ställs och så vidare.

Att bygga nya bostäder är ett sätt att bidra till en ökad rörlighet på bostadsmarknaden. Det finns på dagens bostadsmarknad inga andra åtgärder som påverkar rörligheten i lika hög grad. För att hjälpa socioekonomiskt svaga grupper kan även andra åtgärder behövas, men det ligger utanför ramen för den här studien.





# Sammanfattning

Utgångspunkt för studien har varit 177 nyproducerade bostäder i form av lägenheter och radhus som Helsingborgshem tillförde bostadsmarknaden i Helsingborg mellan juli 2016 – mars 2017. De flyttkedjor som skapades med anledning av dessa nya bostäder innebar att 257 andra bostäder blev vakanta hyresrätter i Helsingborg. Av vakanserna som skapats var 167 hyresrätter, 51 bostadsrätter och 39 hus/villor. Detta innebär att effekten har varit större i aktuell studie än delstudie 1. Anledningarna till att utfallet har blivit bättre är sannolikt att vi genom att erbjuda våra egna hyresgäster förtur skapat fler vakanser i Helsingborg. Vidare har andelen debutanter från andra kommuner varit mindre, vilket gynnat flyttkedjorna i Helsingborg.

När vakanta lägenheter tillfaller debutanter frigörs inte bostäder i Helsingborg, och kedjorna bryts därmed. Detta innebär att hushåll som flyttar in från en annan kommun och som kommer från den icke-reguljära bostadsmarknaden påverkar utfallet, även om dessa har varit färre i aktuell studie. Samtidigt är båda dessa gruppers tillgång till en bostad av stor betydelse för stadens utveckling.

De vakanser som skapades återfanns över hela kommunen, men med en viss koncentration till centralorten. När varje nybyggnadsprojekt studeras var för sig framträder skillnader, exempelvis mellan vilka grupper som har attraherats. Samtidigt förtydligas bilden av att alla projekt har skapat vakanser som är spridda över hela staden, även i områden med generellt lägre hyresnivåer. De har också skapat vakanser inom alla upplåtelseformer.

När det gäller inflyttning till Helsingborg är nyproduktionen viktig. Aktuella projekt möjliggjorde för sammanlagt cirka 123 hushåll att flytta till Helsingborg, i första hand från Malmö, Lund och nordvästra Skåne. Men resultaten i aktuell studie skiljer sig från den förra genom att andelen inflyttade från en annan kommun är lägre. Detta återspeglar inte inflyttningen till staden som varit fortsatt hög. I stället är det troligt att nyproduktion hos andra aktörer, vilket inneburit ett större utbud av nya bostäder under perioden, bidragit till att färre sökt sig till Helsingborgshems nya lägenheter.

Den övergripande slutsatsen är att nyproduktionen av hyresrätter är av stor betydelse för bostadsmarknaden och för stadens utveckling som helhet. Genom att tillföra nya bostäder skapas flyttrörelser som innebär att bra bostäder i det befintliga beståndet frigörs och detta bidrar till bättre matchning på bostadsmarknaden. Att olika typer av nya bostäder tillförs medför att olika behov tillgodoses. Vissa nya projekt lockar exempelvis i högre grad villaägaren, och de kedjor som uppstår skapar ett brett utbud av vakanser i hela kommunen.



# Källor

## **Flyttstudier genomförda av:**

- Enkätfabriken AB.

## **Internt material:**

- Helsingborgshems fastighetssystem, FAST 2.
- Helsingborgshems inflyttningsenkäter skickas till första hyresgästen som flyttar i nyproducerad lägenhet.

## **Extern material:**

- Offentlig statistik.
- Flyttkedjor, en litteraturoversikt över befintlig forskning om flyttkedjor.  
Författare: Markus Runesson, Martin Grander och Tapio Salonen,  
Malmö universitet, (på uppdrag av: Göteborgs regionen, Region Skåne,  
Tillväxt- och regionplaneförvaltningen Stockholms läns landsting).

# Flyttkedjor

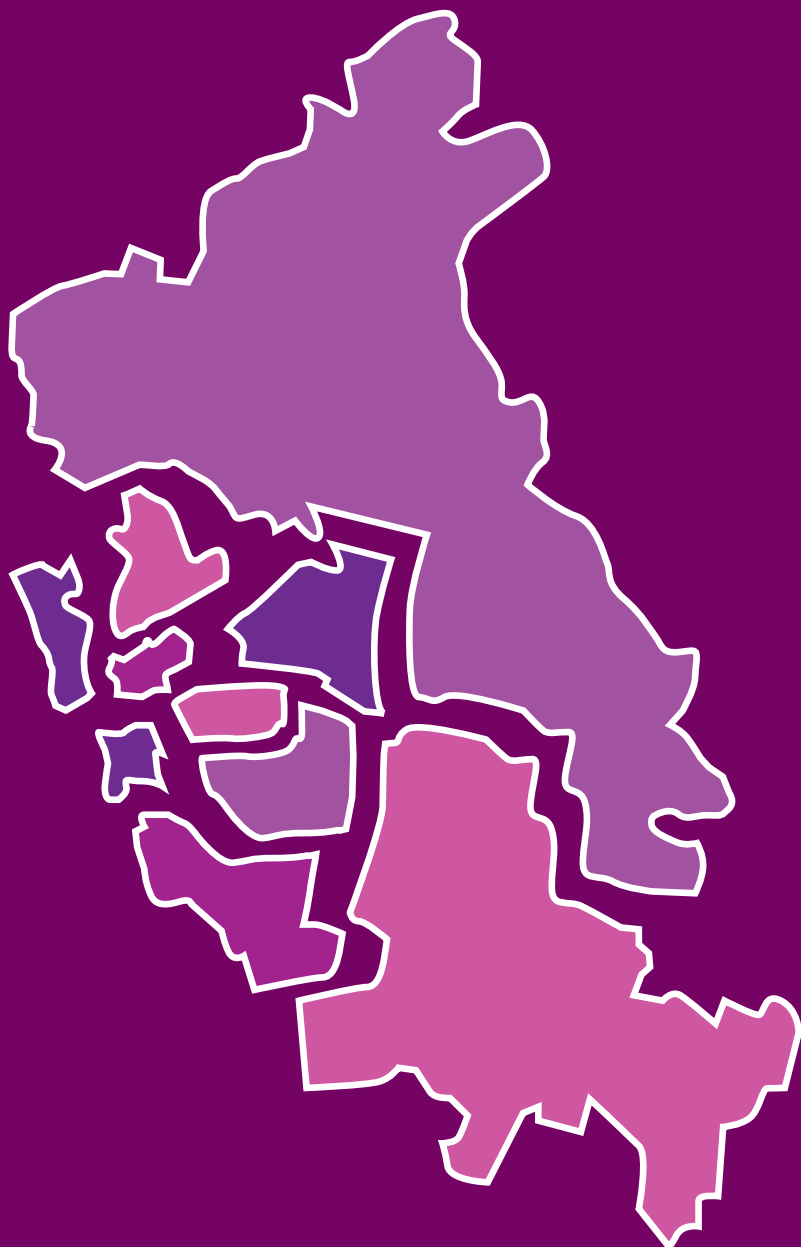
Effekter av nyproduktion på bostadsmarknaden i Helsingborg  
Version 2



2016 Helsingborg



# Områdes- beskrivning



HELSINGBORG

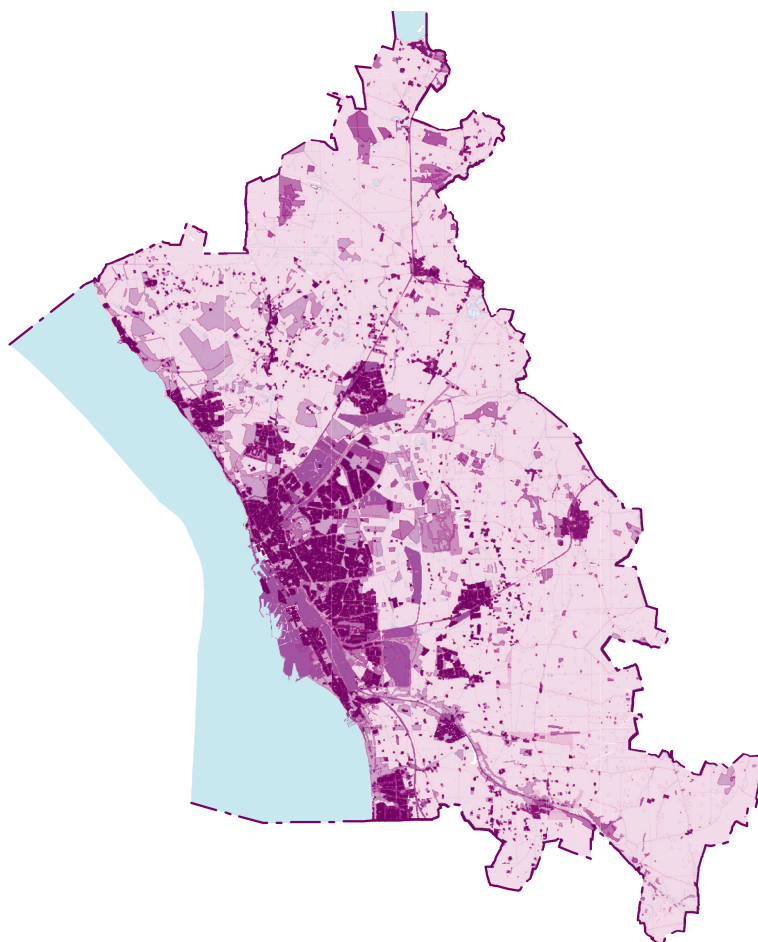
# Områdesbeskrivning

Det här är en områdesbeskrivning för olika delar av Helsingborg. I beskrivningen är Helsingborgs tätort indelad i åtta områden och övriga delar av Helsingborg är indelade i två landsbygdsområden: norra respektive södra området. Beskrivningarna har tagits fram som ett underlag till stadens arbete med bostadsförsörjning. Områdena beskrivs ur ett brett perspektiv: likheter och olikheter lyfts fram mellan olika delar av Helsingborg och beskrivningarna kan därmed vara ett bra planeringsunderlag även i andra sammanhang.

Bland annat beskrivs befolkningen (med hjälp av åldersstruktur och ett antal socioekonomiska faktorer), bostadsbeståndet och servicen i området. Beskrivningen innehåller även en områdesprofil som visar områdets status i förhållande till Helsingborg som helhet, samt en beskrivning av näringslivet. I näringslivsbeskrivningen beskrivs främst vilka näringsgrenar som dominerar i området men också storleken på arbetsplatserna eller antalet sysselsatta.

Områdesbeskrivningen kommer att uppdateras årligen med ny statistik. Områdesbeskrivning 2016 innehåller uppgifter som beskriver förhållandena under perioden 2013-2015.

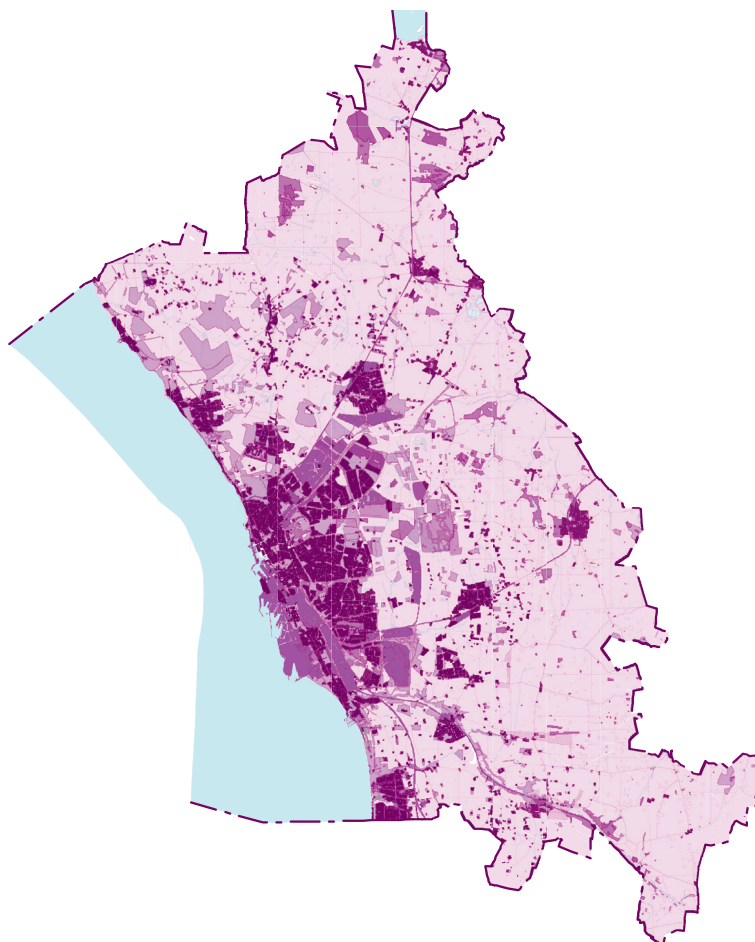
Sist i publikationen finns källor och definitioner till den statistik som beskrivs.



# Helsingborg

Helsingborg ligger i nordvästra hörnet av Skåne. Kommunen sträcker sig från Utvälinge vid Skälderviken i nordost till Rydebäck vid Öresundskusten i söder och är 346 km<sup>2</sup> stor. Den innehåller 15 tätorter varav Helsingborgs tätort är den största med över 101 000 invånare (2014). Historiskt sett är Helsingborgs tätort en gammal stad med anor från 1 000-

talet. Helsingborgs kommun, som den ser ut idag, bildades 1 januari 1971 genom en sammanslagning av dåvarande Hälsingborgs stad och kommunerna Ödåkra, Kattarp, Mörarp och Vallåkra.





# Områdesprofil

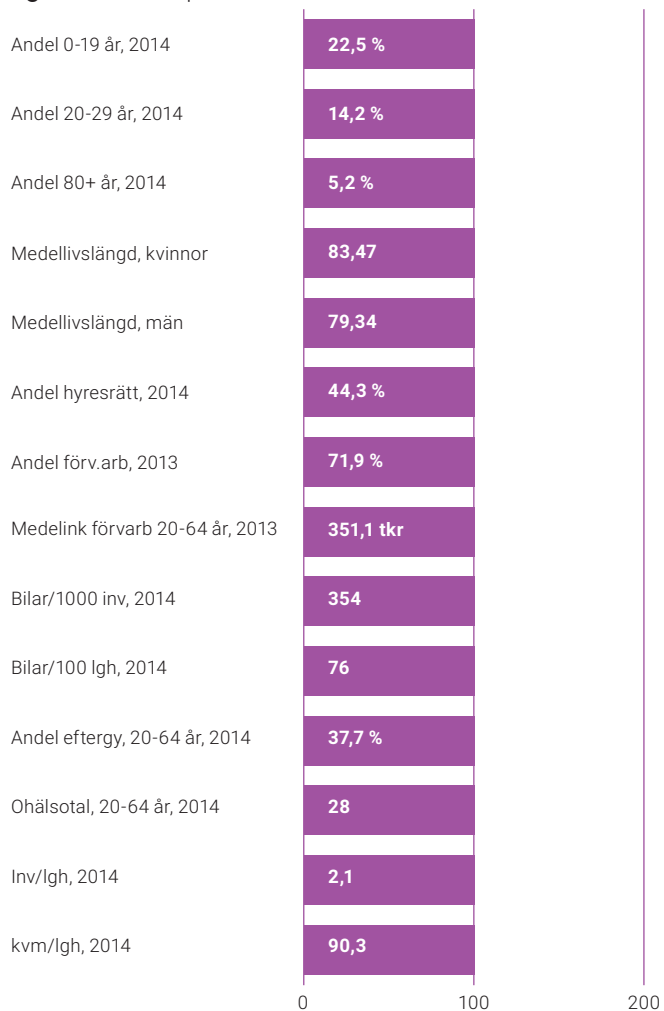
Områdesprofilen visar att andelen barn och unga i Helsingborg är 22,5 procent vilket är något lägre än i riket som helhet. Även andelen personer äldre än 80 år, 5,2 procent, är något högre än i riket. Medellivslängden för både män och kvinnor är lite kortare i Helsingborg än i riket som helhet.

Andelen förvärvsarbetande i åldern 20-64 år är 72 procent i Helsingborg. Det är drygt 5 procent-enheter lägre än i Sverige som helhet. Medelinkomsten för förvärvsarbetande i åldern 20-64 år är 351 100 kronor i Helsingborg som helhet.

Andelen hyresrätter i Helsingborg uppgår till 44 procent vilket är högre än i Sverige som helhet (35 procent). Boendetätheten är 2,1 person per lägenhet i Helsingborg vilket är det samma som i riket som helhet. Den genomsnittliga storleken är något större i Helsingborg för både flerbostadshus och småhus jämfört med i Sverige som helhet. Genomsnittet är 128 m<sup>2</sup> per lägenhet i småhus och 71 m<sup>2</sup> per lägenhet i flerbostadshus i Helsingborg. I Sverige som helhet var genomsnittet 122 m<sup>2</sup> respektive 68 m<sup>2</sup>. Den genomsnittliga storleken på en bostad i Helsingborg, oavsett hustyp, är 90 m<sup>2</sup>.

I Helsingborg finns det 354 bilar per 1 000 invånare och 76 bilar per 100 lägenheter.

**figur 1** Områdesprofil





Helsingborg har både förskolor, grundskolor och gymnasieskolor. Här finns också Campus Helsingborg som är en del av Lunds universitet. Kopplat till Campus finns ett antal studentboenden på olika platser inom Helsingborg. Här finns butiker, både centralt belägna i tätorterna, men även till exempel Väla centrum. Här finns också annan service som områdeslekplatser och näridrottsplatser. Av befolkningen så har 58 procent högst 400 m till en busshållplats med turtäthet på 0-10 min och ytterligare 25 procent med en turtäthet på 10-20 minuter. Av befolkningen har 29 procent mindre än 1000 meter från hemmet till en tågstation.

Det mesta av Helsingborgs service i form av exempelvis skolor och livsmedelsbutiker är koncentrerad till tätorterna. Det innebär att befolkningen på landsbygden och i tätorternas ytterkanter ofta har längre till servicen än övrig befolkning.

#### Service i området

Större livsmedelsaffär	34 st
Andel av befolkningen med högst 400m till busshållplats med tur täthet 0-10min	58%
Andel av befolkningen med högst 1km till tågstation	29%
Förskolor	134 st
Grundskolor	52 st
Gymnasieskolor	22 st
Äldreboende 18 st	1124 lgh
Grönytor	20,2 km <sup>2</sup>
Områdeslekplatser	23 st
Bibliotek	10 st
Bokbusshållplatser	25 st
Näridrottsplatser	20 st
Studenbostäder 8 st	635 lgh
Vårdcentral	19 st
Familjecentral	6 st
Träffpunkt för äldre	17 st





# Befolkning

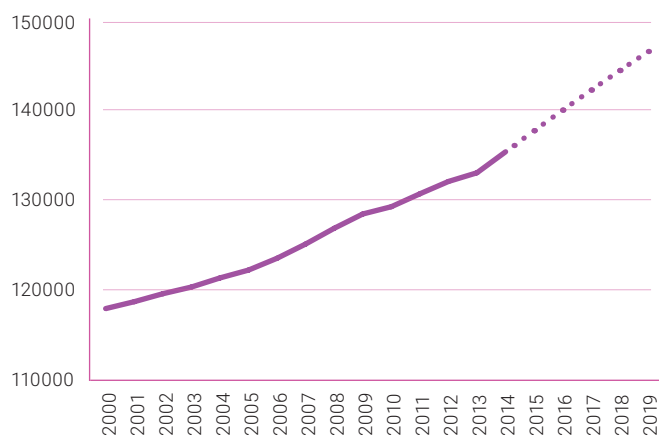
Det bor över 135 300 (2014) personer i Helsingborg. Av dessa utgör barn och unga (0-19 år) 22 procent. Mellan 2009 och 2014 ökade Helsingborgs befolkning med 5 procent samtidigt som **åldersgruppen 20-29 år ökade med 13 procent.**

**Medellivslängden för kvinnor är 83,47 år och för män 79,34 år, vilket är en månad respektive fyra månader kortare än i Sverige som helhet.**

Enligt 2015 års befolkningsprognos beräknas befolkningen öka i Helsingborg med närmare 11 300 personer fram till utgången av 2019.

**Det är de yngsta och äldsta åldersgrupperna som förväntas öka mest.**

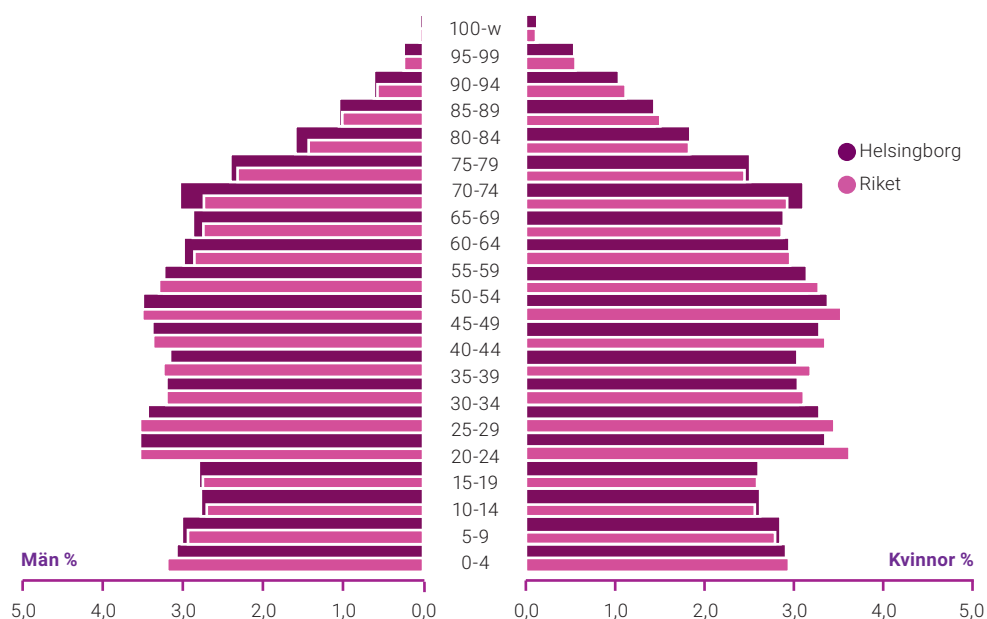
**figur 2** Befolkutveckling i området 2000-2014 och prognos 2014-2019



**figur 3** Befolkningsökning

Ålder	Folkmängd		Prognos	Förändring	
	2009	2014	2019	2009-2014	2014-19
0-19 år	29 269	30 420	34 114	1 151	3 694
20-29 år	16 892	19 152	20 121	2 260	969
30-54 år	43 123	44 785	47 810	1 662	3 025
55-64 år	15 866	15 458	16 837	-408	1 379
65-w år	23 209	25 529	27 729	2 320	2 200
<b>Totalt</b>	<b>128 359</b>	<b>135 344</b>	<b>146 606</b>	<b>6 985</b>	<b>11 262</b>

**figur 4** Befolkning i Helsingborg 2014-12-31





# Bostäder

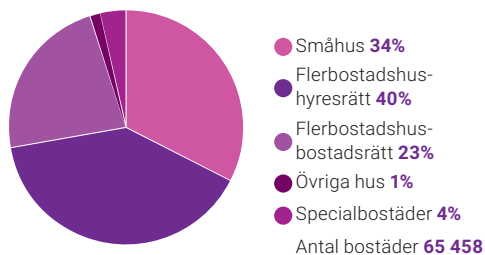
I Helsingborg, egentligen Helsingborgs kommun, finns närmare 65 500 bostäder. Av dessa är 33 procent småhus. Bland de övriga är 40 procent hyresrätter i flerbostadshus och 23 procent bostadsrätter i flerbostadshus.

40 procent av bostäderna är byggda före 1960. 30 procent av lägenheterna är 61-80 m<sup>2</sup> stora och drygt 31 procent är över 100 m<sup>2</sup>.

**Genomsnittsstorleken är 90,6 m<sup>2</sup> och antalet invånare per lägenhet är 2,1.**

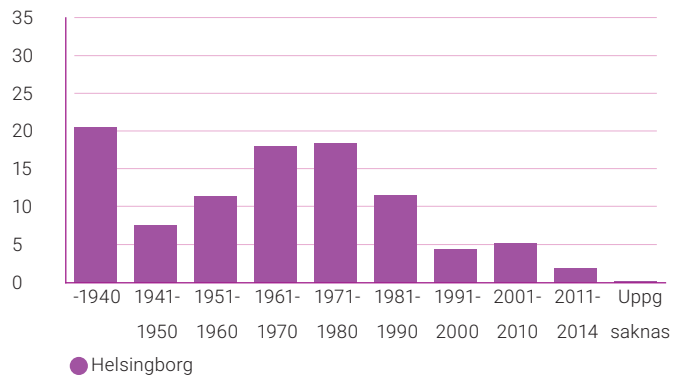
Ett antal bostadsprojekt planeras i Helsingborg fram till 2019.

**figur 5** Bostäder i området efter hustyp och upplåtelseform år 2014

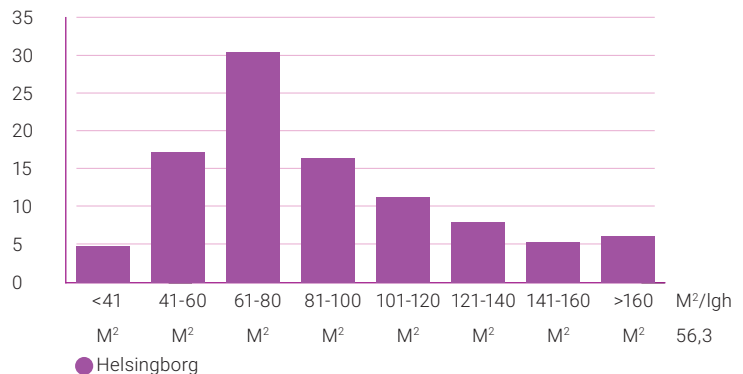


Utifrån kända projekt, våren 2015, kan **det förväntas att 5 040 bostäder kommer att färdigställas under perioden**. Antalet bostäder som färdigställs kan komma att ändras beroende på hur projekten utvecklas och nya projekt tillkommer.

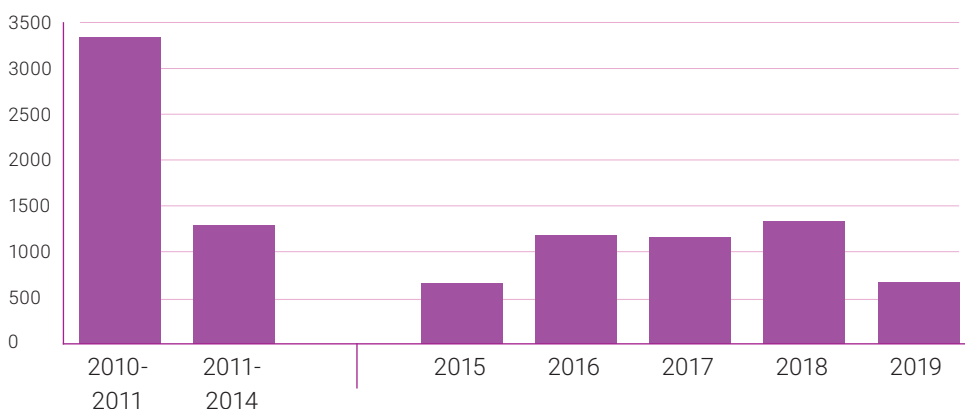
**figur 6** Bostäder i området efter byggnadsperiod år 2014 exkl specialbostäder i procent



**figur 7** Bostäder i området efter bostadsarea år 2014 exkl specialbostäder i procent



**figur 8** Antal färdigställda lägenheter 2001-2014 och som planerat färdigställda 2015-2019

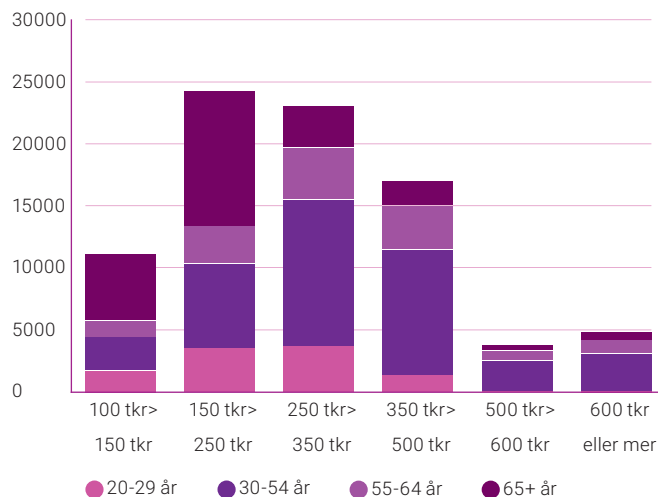




# Inkomstprofil

I Helsingborg har 53 procent av den vuxna befolkningen en sammanräknad förvärvsinkomst på under 250 000 kronor (ca 20 000 kronor per månad). Av dessa är 46 procent 65 år eller äldre. 25 procent av befolkningen har en förvärvsinkomst på över 350 000 kronor (ca 30 000 kronor per månad). Bland de äldsta har 65 procent en inkomst mellan 100 000 och 250 000 kronor (cirka 9 000 – 20 000 kronor per månad). **Andelen förvärvsarbete i åldern 20-64 år är 72 procent, vilket är drygt 5 procentenheter lägre än i Sverige som helhet.**

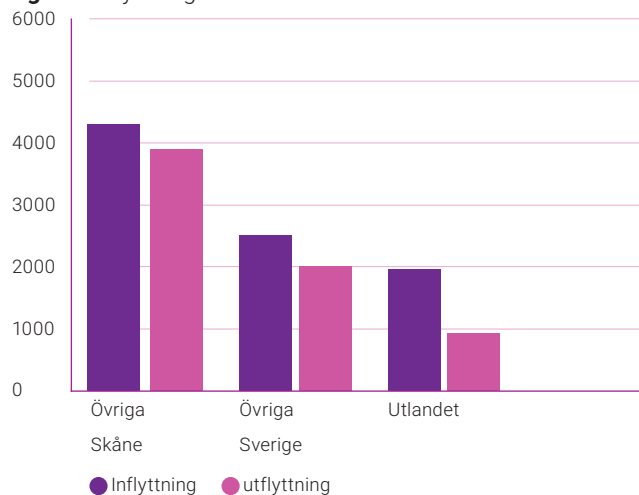
figur 9 Antal personer efter inkomst och ålder i området 2013



# Flyttningar

En stor del av flyttningarna till och från Helsingborg sker med övriga Skåne. Det största enskilda **flyttningssutbytet har Helsingborg med Malmö och med övriga kommuner i Nordvästra Skåne**

figur 10 Flyttningar till och från området 2014

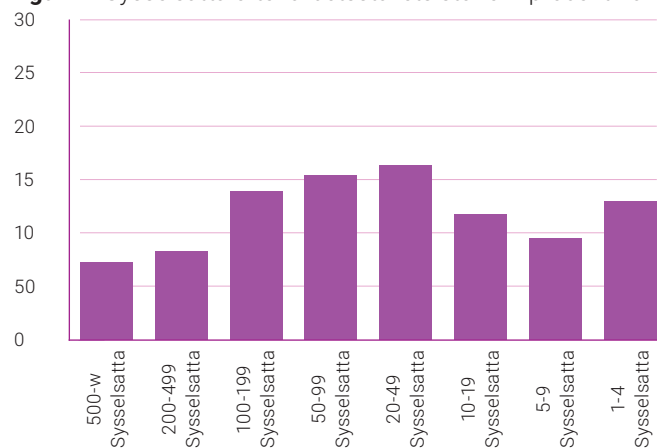




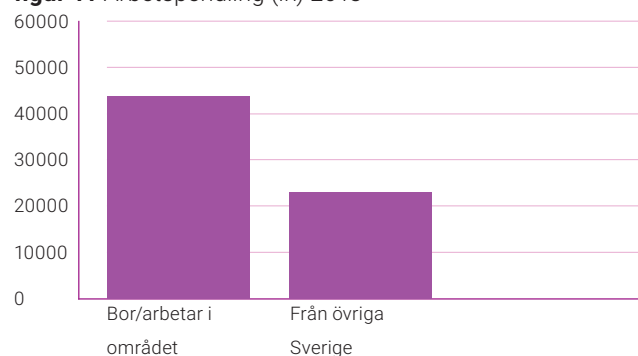
# Näringsliv

I Helsingborg har över 67 000 sin sysselsättning. Av dessa kommer 35 procent från en annan kommun. **Flest, 18 procent, arbetar inom handeln, jämt fördelade mellan parti- och detaljhandeln.** 51 procent arbetar på arbetsplatser med färre än 50 anställda.

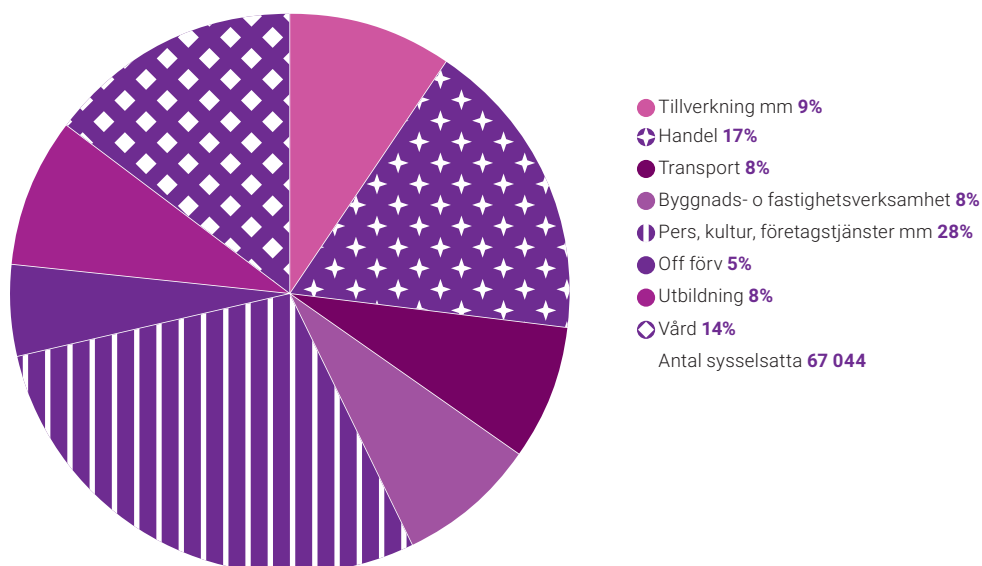
**figur 12** Sysselsatta efter arbetsställets storlek i procent 2013



**figur 11** Arbetspendling (in) 2013



**figur 13** Sysselsatta (arbetstillfällen) 2013





## Större arbetsgivare

Informationen nedan visar större arbetsgivare i kommunen. Den 1 juli 2015.

### 500-999 ANSTÄLLDA

MCNEIL AB

NOBINA SVERIGE AB

ICA SVERIGE AB

### 250-499 ANSTÄLLDA

SAMHALL AB

LOGENT AB

IKEA IT AB

DHL FREIGHT (SWEDEN) AB

NOWASTE LOGISTICS AB

KEMIRA KEMI AB

IKEA SVENSKA FÖRSÄLJNING AB

RESURS BANK AB

### 200-249 ANSTÄLLDA

AB HELSINGBORGSHEM

NESTLÉ SVERIGE AB

TIDNINGSBÄRARNA KB SKÅNSK TIDN.DISTR AB O CO

DREAMWORK SCANDINAVIA AB

PROFFICE INDUSTRIAL & LOGISTICS AB

ASSIST KOMPANIET SVEA AB

HELSINGBORGS HAMN AB

# Källor och definitioner

**KÄLLA** : Statistiska centralbyrån (SCB) där inget annat anges.

## BEFOLKNING

### Befolkningspyramid

Pyramiden visar befolkningen i femårsklasser efter kön för området jämfört med Helsingborg som helhet 2014-12-31.

### Folkmängd

Den folkbokförda befolkningen i området 2014-12-31.

### Befolkningsförändring

Befolkningsförändringen definieras som skillnaden mellan folkmängden vid årets början och årets slut. Förändringen kan vara positiv eller negativ.

### Befolkningsprognos

2015 års befolkningsprognos för Helsingborg. (Helsingborgs Stad, 2015). Vid prognosarbetet tas hänsyn till hur ett område förändras beroende på dess demografiska struktur och byggnadernas ålder. Inom de områden där nya bostäder planeras, styr utbyggnadstakt och omfattning prognosutfallet. De antaganden som gjorts om bostadsbyggandet, bygger främst på uppgifter från Mark- och exploateringsavdelningen. Uppgifter om planerat antal färdigställda lägenheter finns i separat diagram i beskrivningen.

Den framtagna prognosen är liksom alla prognoser behäftad med en viss grad av osäkerhet. Förändringarna av folkmängden i olika åldersklasser och i olika typer av områden kan bli annorlunda än vad som antagits. Bostadsbyggandets storlek och fördelning på olika geografiska områden är den faktor som har störst påverkan på resultatet men den är samtidigt den största osäkerhetsfaktorn.

### Medellivslängd

Återstående förväntad medellivslängd från födelsen.

## OMRÅDESPROFIL

I områdesprofilen presenteras några variabler som karakteriserar området. Alla anges som indextal med kommungenomsnittet = 100. De olika variablerna definieras under respektive ämnesområde.

## BOSTÄDER

### Hustyp

Småhus avser friliggande en- och tvåbostadshus samt par-, rad- och kedjehus (exklusive fritidshus).

Flerbostadshus avser bostadsbyggnader innehållande tre eller flera lägenheter inklusive loftgångshus. Övriga hus avser byggnader som inte är avsedda för bostadsändamål, t.ex. byggnader avsedda för verksamhet eller samhällsfunktion.

Specialbostäder avser bostäder för äldre/funktionshindrade, studentbostäder och övriga specialbostäder.

Specialbostäder avser bostäder för äldre/funktionshindrade, studentbostäder och övriga specialbostäder.

### **Upplåtelseform**

Småhus med hyresrätt avser lägenheter som ägs av andra ägare än fysiska personer, dödsbon eller bostadsrättsföreningar. Flerbostadshus och övriga hus med hyresrätt avser lägenheter som inte är ägarlägenheter och som ägs av andra ägare än bostadsrättsföreningar.

Småhus, flerbostadshus och övriga hus med bostadsrätt avser lägenheter som ägs av bostadsrättsföreningar.

Småhus med äganderätt avser lägenheter som ägs av fysiska personer eller dödsbon. Flerbostadshus och övriga hus med äganderätt avser ägarlägenheter.

Småhus med äganderätt avser lägenheter som ägs av fysiska personer eller dödsbon. Flerbostadshus och övriga hus med äganderätt avser ägarlägenheter.

### **Invånare per lägenhet**

Antalet invånare i området 2014-12-31 dividerat med antal lägenheter i området 2014-12-31

### **Kvadratmeter, kvm, per lägenhet**

Totala antalet kvm bostadsyta i området dividerat med antal lägenheter i området. Uppgiften avser 2014-12-31.

### **FLYTTNINGAR**

Med flyttningar avses flyttningar antingen till eller från området över områdesgräns. Med Övriga Helsingborg avses övriga områden, förutom det egna området, inom Helsingborg. Med Övriga Skåne avses samtliga kommuner i Skåne utom Helsingborg. Med Övriga Sverige avses hela Sverige utom Skåne och Helsingborg. Med Utlandet avses flyttningar direkt till och från utlandet.

### **INKOMST**

Med inkomst avses här sammanräknad förvärvsinkomst (före skatt). Som sammanräknad förvärvsinkomst räknas summan av tjänst och näringsverksamhet. Förutom arbetsinkomst ingår även pension och ersättning från arbetslöshetskassa.

### **PLANERAT FÄRDIGSTÄLLDA BOSTÄDER**

Uppgifterna bygger på planerat antal påbörjade bostäder enligt från Mark-och Exploateringsheten, SLF (april 2015). Uppgifterna ingår som ett underlag i befolkningsprognosen.

### **NÄRINGS LIV**

Med sysselsatta i området menas, förvärvsarbete personer som har sin arbetsplats i området oberoende av bostadens belägenhet. Ibland används begreppet arbetstillfällen i stället för sysselsatta.

Med inpendlare menas förvärvsarbete personer som arbetar i området och som bor i ett annat område. Oavsett om den förvärvsarbete bor i övriga Helsingborg eller övriga Sverige.

Personer som arbetspendlar från utlandet, till exempel Danmark, ingår inte i statistiken. Som förvärvsarbetsbetande räknas den som har arbetat minst en timme per vecka i november. 12

Denna definition används av ILO (International Labour Organization). Statistiska Centralbyrån (SCB) gör klassificeringen. Mer information finns på SCB:s hemsida. [www.scb.se/rams](http://www.scb.se/rams)

Andelen förvärvsarbetsbetande beräknas genom att antalet förvärvsarbetsbetande divideras med hela befolkningen i en viss åldersgrupp. Vanligaste åldersgruppen är 20-64 år som används här.

Till större arbetsgivare räknas arbetsgivare med minst 50 anställda. Uppgifterna är hämtade ur SCB:s företagregister med aktualitet 2015-07-01. Offentliga arbetsgivare, som Helsingborgs stad och Region Skåne, ingår inte.

## **SERVICE I OMRÅDET**

### **Större livsmedelsaffärer**

Livsmedelsbutiker från följande dagligvarukedjor ingår: City Gross, Coop, Hemköp, Ica, Lidl, Netto och Willys. Uppgifterna hämtade från respektive butikskedjas hemsida hösten 2015.

### **Förskolor, grundskolor, gymnasieskolor, äldreboenden och familjecentraler**

Här redovisas antalet av samtliga dessa verksamheter i området, oavsett om de drivs av Helsingborgs stad eller en fristående aktör (Helsingborgs Stad, hösten 2015).

### **Grönytor**

Uppgifterna är hämtade ur Grönstrukturprogrammet för Helsingborg. Områdestyperna Större naturområde, Mindre naturområde, Områdespark, Närpark och Gröning ingår i beräkningen. Rekreatiomsområden som till exempel Pålsjö skog och Bruces skog ingår inte (Helsingborgs Stad, hösten 2014).

### **Områdeslekplatser och Näridrottsplatser**

Uppgifterna kommer från Helsingborgs stad, nov 2015.

### **Bibliotek och bokbusshållplatser**

Som bibliotek räknas Stadsbiblioteket samt områdesbibliotek. Bokbusshållplatser redovisas enligt bokbussens turlista 2015 (Helsingborgs Stad, hösten 2015).

### **Studentbostäder**

För att söka och bo på studentboende krävs att den studerande är antagen till en kurs eller ett program vid ett universitet eller högskola eller till en kvalificerad utbildning vid yrkeshögskolan (YH-collection). (Helsingborgs stad, hösten 2015).

### **Vårdcentral**

Här ingår samtliga vårdcentraler och läkargrupper, oavsett driftsform, som ingår i Hälso-och vårdval Skåne (Helsingborgs stad, hösten 2015).

### **Familjecentral**

På en familjecentral finns personal från barnmorskemottagning, barnhälsovård, öppen förskola och socialtjänst (Helsingborgs stad, hösten 2015).



### **Träffpunkt för äldre**

Det är mötesplatser för äldre där olika program och aktiviteter finns (Helsingborgs stad, hösten 2015).

### **OHÄLSOTAL**

Ohälsotalet beräknas genom att summa dagar med sjukpenning inkl. arbetsskadesjukpenning, rehabiliteringspenning samt dagar med aktivitets och sjukersättning divideras med befolkningen 20-64 år.

### **BILAR OCH KOMMUNIKATIONER**

Med bilar menas personbilar i trafik registrerade på fysiska personer. Bilar på personliga företag ingår inte.



## **Områdesbeskrivning**

Använd gärna materialet i Områdesbeskrivning Helsingborg men ange källa, Områdesbeskrivning Helsingborg, Helsingborgs stad. [Helsingborg.se/statistik](https://helsingborg.se/statistik)

Stadsledningsförvaltningen  
Strategisk samhällsutveckling/statistik  
Ref: Henrik Persson, 042-10 58 59