

Förutsättningar för bostadsförsörjning i Familjen Helsingborg



Innehåll

Bakgrund	3
Befolkningsstruktur	5
Bostadsbehov	8
Samarbete och marknadsföring	12
Kvaliteter och utbud	12
Tangerande områden med påverkan på bostadsförsörjning	12

Arbetsgrupp: Christina Zoric Persson och Oscar Hall från Helsingborg stad, Mattias Bjellvi och Linnea Karlsson från Perstorps kommun, Milma Danielsson från Höganäs kommun

Analytiker: Thomas Lassi, Helsingborg stad

Författare: Christina Zoric Persson och Oscar Hall från Helsingborg stad

Bakgrund

Strukturplan för Familjen Helsingborg

Strukturplanen för Familjen Helsingborg togs fram 2013 genom samarbete mellan elva kommuner i nordvästra Skåne. Syftet var att stärka den gemensamma översiktliga planeringen och skapa ett strategiskt underlag för kommunernas fysiska planering. Strukturplanens boendestrategi används som stöd i översiktsplaneringen och fungerar även som Familjen Helsingborgs inspel till Region Skånes planeringsarbete. I Strukturplanens boendestrategi betonas bland annat vikten av att arbeta gemensamt med familjen Helsingborgs utmaningar samt att samverka kring utredningar och planeringsunderlag. Den här rapporten bidrar till att förverkliga dessa ambitioner och tar avstamp i planeringsprincipen **Gemensam framsynthet och beredskap**:

- *Vi tar kontinuerligt fram gemensamma prognoser för befolkningstillväxten, bostadsbeståndet och flyttströmmar i regionen och identifierar utmaningarna och möjligheterna.*
- *Vi tar fram gemensam statistik om planberedskap och bostadsbyggande för att tydliggöra hur situationen ser ut i Familjen Helsingborg.*

Familjen Helsingborgs nätverk för strategisk samhällsplanering ansvarar för arbetet med strukturplanen. Nätverket syftar till att stärka den gemensamma strategiska planeringen, förverkliga Strukturplanens ambitioner samt sprida kunskap mellan kommunerna genom att samverka kring gemensamma utmaningar.

Regionplan för Skåne

Region Skånes arbete med att samordna den fysiska planeringen i Skåne har intensifierats med tiden, framför allt sedan Regionplan för Skåne 2022–2040 antogs 2022. Regionplanen är ett regionalt strategidokument som samlar den gemensamma viljan för fysisk utveckling i Skåne. Planen syftar till att stödja kommunerna i mellankommunala och regionala frågor och att främja en hållbar utveckling.

Regionplanen innehåller två planeringsprinciper kring bostadsförsörjning:

- Verka för att det finns tillgång till bostäder som motsvarar bostadsbehovet i Skåne.
- Utveckla regional samverkan och samsyn om hur den skånska bostadsmarknaden fungerar och kan utvecklas.

Utöver det verkar även Region Skåne för att tillgodose det långsiktiga behovet av bostäder genom dialog, ta fram underlag och som remissinstans till bland annat översiktsplaner.

Lagkrav på samarbete kring bostadsförsörjning

Samtliga kommuner är skyldiga enligt 1§ i Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar arbeta med bostadsförsörjning:

”Varje kommun ska planera för bostadsförsörjningen i kommunen. Planeringen ska syfta till att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs.”

Sedan den 1 mars 2025 ska kommunerna också (1 §):

”ta hänsyn till behovet av samordning i frågor om bostadsförsörjning.”

Enligt propositionen *Ett bättre underlag för åtgärder på bostadsmarknaden, prop. 2021/22:95* får kommunerna:

”fritt att organisera arbetet på det sätt som bedöms ändamålsenligt. Det kan exempelvis ske genom informationsutbyte eller gemensamt analysarbete i samband med att handlingsplanen arbetas fram eller genom ett remissförfarande av handlingsplanen.”

Om samordningen anges också:

”Samordningen kan till exempel åstadkommas genom samverkan och samråd kommuner emellan. Det kan också ske genom en mer formell organisering såsom kommunalförbund, en gemensam nämnd eller avtalssamverkan, se 9 kap. 1, 19 och 37 §§ kommunallagen (2017:725). Det kan också ske genom överenskommelser. En kommun som påverkas av en annan kommuns agerande kan med fördel vara proaktiv och lyfta behovet av samordning med närliggande kommun”

Uppdraget

Under hösten 2024 påbörjade nätverket för strategisk samhällsplanering ett arbete med att ta fram ett gemensamt underlag kring bostadsförsörjning. Syftet med underlaget är att ge en delregional bild av förutsättningarna kopplat till befolkningsutveckling, bostadsmarknad, bostadsplanering och andra frågor relaterade till bostadsförsörjning. Genom att gemensamt arbeta med dessa frågor är förhoppningen att skapa samsyn och med gemensamma krafter stärka Familjen Helsingborgs attraktionskraft.

Underlaget kan användas i kommunernas egen bostadsplanering i översiktsplanen och till framtagandet av handlingsplanerna för bostadsförsörjning. Det bidrar också till att uppnå det lagkrav på samverkan kring bostadsförsörjning som redovisas i förra avsnittet. På delregional och regional nivå är underlaget ett viktigt underlag i arbetet med Familjen Helsingborgs strukturplan samt i Region Skånes arbete med regionplan och bostadsförsörjning.

Arbetet inleddes i oktober 2024 med en workshop där tjänstepersoner från samtliga familjens kommuner deltog. På workshopen analyserade deltagarna statistik om bostadsmarknaden i nordvästra Skåne och diskuterade styrkor och svagheter, möjligheter och risker relaterade till bostadsförsörjning. Därefter har en arbetsgrupp utsedd av nätverket för strategisk samhällsplanering bearbetat underlaget och stämt av och förankrat arbetet först med medlemmarna i nätverket och därefter i respektive kommun inom Familjen Helsingborg.

Med rapporten som bakgrund har nätverket har identifierat behov av fortsatt arbete. Behoven beskrivs i slutet av varje avsnitt och utgör förslag på vad nätverket för strategisk samhällsplanering kan göra för att stärka den gemensamma kunskapen kring bostadsförsörjningsfrågor på delregional nivå. Det kan röra sig om separata analyser eller åtgärder för att utveckla detta underlag vid en framtida revidering och kan i många fall genomföras tillsammans med andra nätverk inom Familjen Helsingborg.

Om regional bostadsstatistik och analys

Region Skåne arbetar kontinuerligt med statistik och analys för att följa utvecklingen på den skånska bostadsmarknaden. Genom att samla in data om exempelvis befolkningstillväxt, bostadsbyggande och hushållens ekonomi kan regionen identifiera utmaningar inom bostadsförsörjningen.

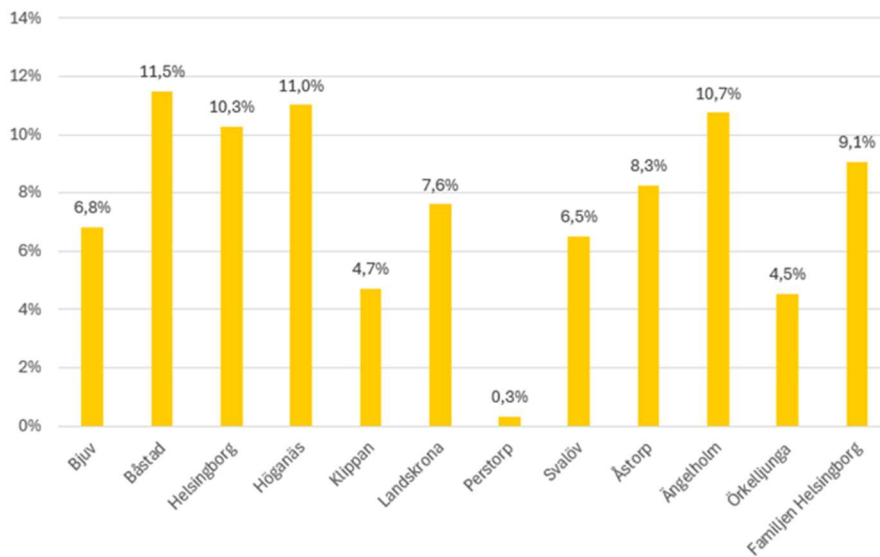
Regionen samverkar med andra aktörer, bland annat Länsstyrelsen Skåne, för att ta fram underlag som används i den regionala planeringen. Parallellt publicerar Länsstyrelsen Skåne varje år en regional bostadsmarknadsanalys, som baseras på kommunernas svar i Boverkets bostadsmarknadsenkät. Analysen innehåller data om byggande, bostadspriser, kötider och kommunernas egna bedömningar av marknadens läge.

I bilaga 1 finns en längre sammanställning av den statistik som fanns tillgänglig inför oktober 2024. I efterföljande avsnitt finns några uppdaterade diagram och kartor med den mest aktuella statistiken från 2024.

Befolkningsstruktur

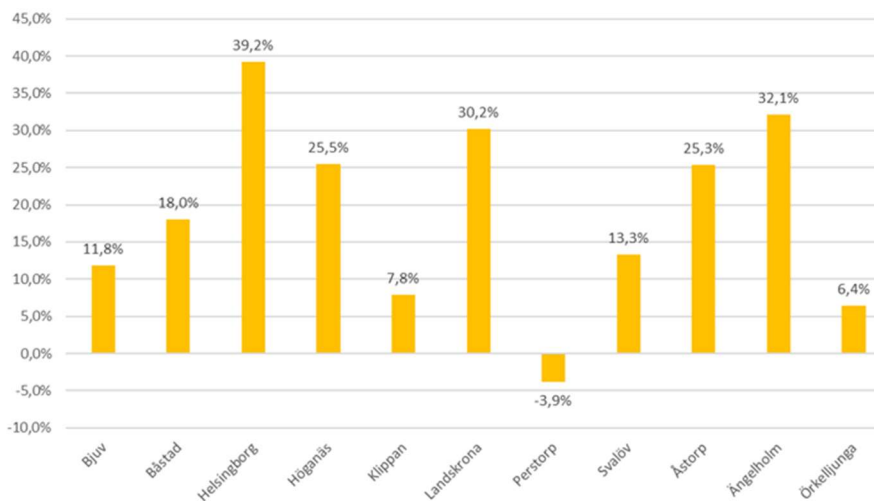
Diagrammet nedan visar den relativa befolkningstillväxten sedan 1990. Helsingborg har haft den starkaste tillväxten under tidsperioden, följt av Ängelholm och Landskrona, vilka också definierats som regionala kärnor i framtagandet av regionplan för Skåne. Det är inte bara det regionala kärnorna som har växt utan även kommuner som Höganäs och Åstorp har haft en hög befolkningsökning. Bortsett från Åstorp växer befolkningen i kustkommunerna fortare än i inlandskommunerna i de östra delarna av Familjen Helsingborg. I Skåne totalt har befolkningen från år 1990 ökat med knappt 34 procent, vilket är högre än 23 procent som gäller för riket som helhet. De senaste 10 åren har ökningen varit störst i kommunerna i nordöstra delen av delregionen (Båstad, Höganäs, Ängelholm och Helsingborg). Landskrona och Åstorp har fortfarande en förhållandevis hög tillväxt jämfört med kommunerna i öster.

Befolkningstillväxt i Familjen Helsingborg (2015-2024)



Bildtext: Befolkningstillväxt i kommunerna i Familjen Helsingborg under de senaste 10 åren (Statistik hämtad från SCB)

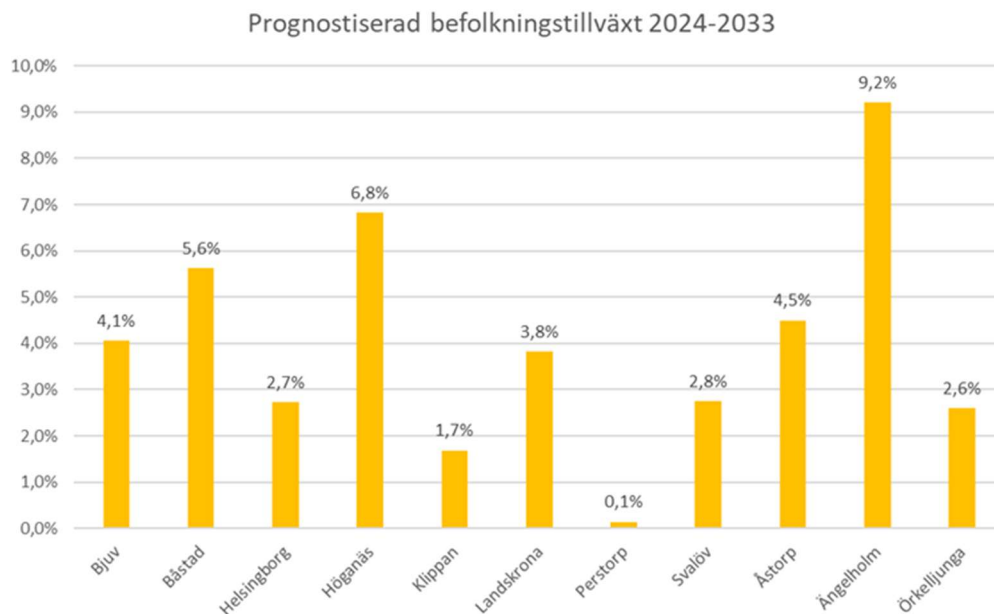
Procentuell befolkningstillväxt 1990-2024



Bildtext: Befolkningstillväxt i kommunerna i Familjen Helsingborg sedan 1990 (Statistik hämtad från SCB)

I Skåne förväntas befolkningen fortsatt öka, men i långsammare takt än tidigare, vilket är i linje med både den regionala och nationella befolkningsprognosen. Skåne beräknas ha en årlig tillväxt på 0,5 procent (totalt 5,1% över 10 år). Det är högre än Sveriges genomsnitt. Befolkningsökningen i kommunerna inom Familjen Helsingborgs beror på inflyttning från andra regioner tillsammans med invandring. Detta är anledningen till att regiondelen fortsätter att växa de kommande tio åren. Den naturliga folkökningen som pågått under de senaste åren beräknas stanna av då det är fler som dör än som föds i regiondelen. Anledningen är att de beräknas finnas färre kvinnor i barnafödande ålder i regiondelen samt att det väntas födas färre barn per kvinna generellt. Prognosen fram till 2033 visar fortsatt tillväxt för Familjen Helsingborg, där Ängelholm och Höganäs och Båstad förväntas växa mest i relativa termer. Inlandskommunerna i

de östra delarna av Familjen Helsingborg har en lägre befolkningstillväxt. Men även de regionala kärnorna Helsingborg och Landskrona har en låg årlig befolkningsökning.



Bildtext: Prognostiserad befolkningstillväxt för kommunerna i Familjen Helsingborg de kommande 10 åren (Baserat på Region Skånes prognos med statistik från SCB).

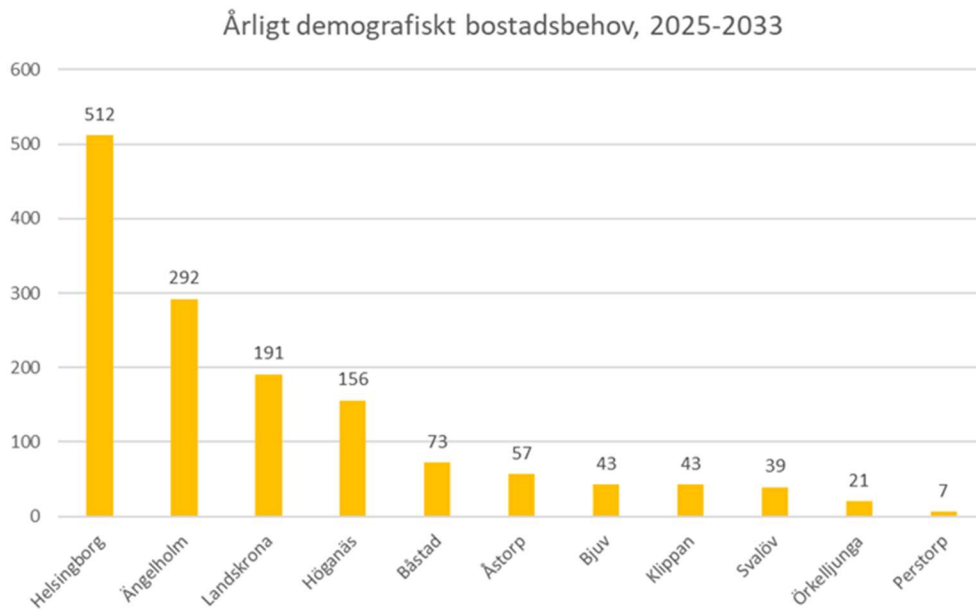
Familjen Helsingborg har generellt en relativt ung befolkning jämfört med Sverige som helhet, vilket är en styrka för regionens långsiktiga utveckling. Samtidigt blir de äldsta grupperna i befolkningen snabbt större även i Familjen Helsingborg. Att hantera äldres boendebehov kommer att vara utmanande för samtliga kommuner i framtiden. Förvisso finns lokala skillnader finns mellan kommunerna och inom stadsdelar och orter, men samtliga kommuner påverkas av en åldrande befolkning. Gruppens behov har en bred variation, från yngre äldre som fortsatt har en aktiv livsstil till de allra äldsta åldersgrupperna med stort vårdbehov. Boendesituationen behöver därmed anpassas efter mycket olika livssituationer.

En relaterad fråga är hanteringen av flyttkedjor inom kommunerna. Det framstår ofta som ekonomiskt fördelaktigt att som äldre bo kvar i en villa med avbetalda lån jämfört med att flytta till en nybyggd, mindre bostad som har en högre månadskostnad. Om detta stämmer är inte självklart då kostnader för exempelvis underhåll och renoveringar inte alltid synliggörs. Konsekvensen av denna uppfattning är att större bostäder inte blir tillgängliga för exempelvis barnfamiljer. I de fall flyttkedjor uppstår blir det även mindre sannolikt att de når mer socioekonomiskt utsatta grupper. Om vi kan få i gång en generationsväxling i bostadsbeståndet kan det ge nytt liv åt bostadsbeståndet.

Regionen växer och är attraktiv för inflyttning, även om det finns variationer mellan kommunerna. En utmaning är att det inte alltid är tydligt varför de inflyttande grupper flyttar in, vilket gör det svårt att planera insatser för bostadsförsörjning.

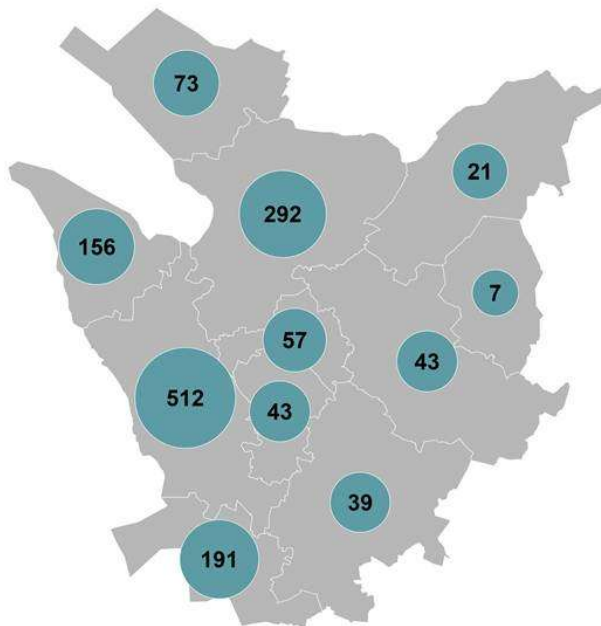
De låga födelsetalen skapar osäkerhet kring tillväxttakten framöver, vilket bör vägas in i regional planering. Både den historiska befolkningsökningen och prognosen visar på skillnader i både historisk och förväntad befolkningstillväxt mellan kustkommunerna och de östra delarna av delregionen. Det kustnära läget utgör en dragningskraft som kan förklara skillnaderna men det beror även på andra faktorer som exempelvis tillgänglighet till arbetsmarknaden och serviceutbud.

Bostadsbehov



Bildtext: Årligt demografiskt bostadsbehov för kommunerna i Familjen Helsingborg de kommande 10 åren (Baserat på Region Skånes prognos med statistik från SCB).

Förväntad årlig förändring av antalet hushåll (2025-2033)



Bostadsbehovets geografiska spridning (Baserat på Region Skånes prognos med statistik från SCB)

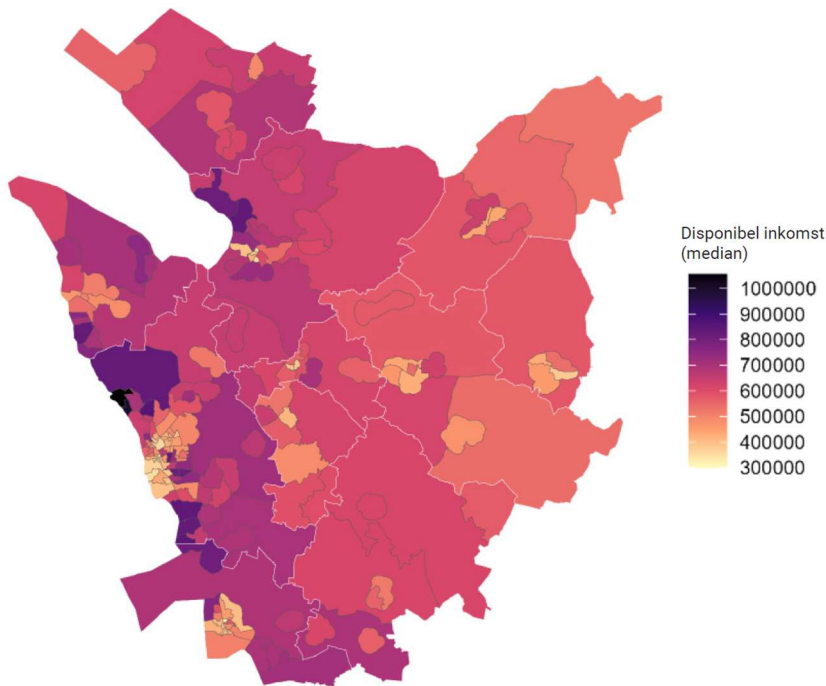
Det prognosticerade demografiska bostadsbehovet, baserat på Region Skånes befolkningsprognos för Familjen Helsingborg uppgår till drygt 1 400 nya bostäder per år fram till 2033 och genereras av alla kommuner. Prognosen har succesivt justerats ned jämfört med de föregående årens prognoser.

Precis som förbefolkningstillväxten så är det demografiska bostadsbehovet störst i kustkommunerna. Av de 4 kommunerna med störst bostadsbehov (Helsingborg, Ängelholm,

Landskrona och Höganäs) är samtliga kustkommuner och det sammanlagda behovet är mer än 4 gånger större här än i övriga kommuner tillsammans.

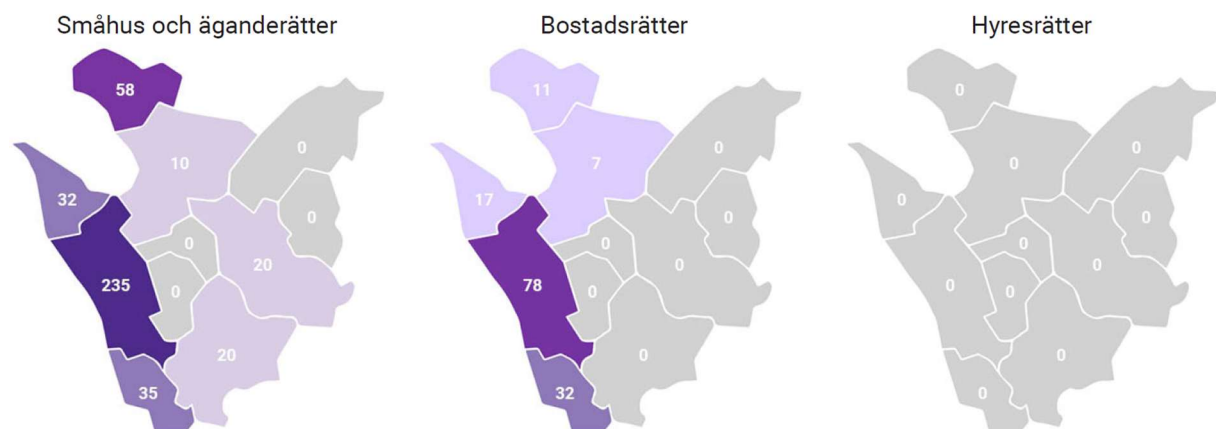
Bostadsbehov är inte samma sak som efterfrågan

Demografisk utveckling påverkar behovet av nya bostäder, men det är efterfrågan och inte behovet som styr bostadsbyggandet. Hushållens efterfrågan beror främst på real inkomstutveckling, räntenivåerna och hushållens sparande.



Karta som visar den disponibla inkomsten inom Familjen Helsingborg (Statistik från SCB)

De ekonomiska faktorerna är både en styrka och ett hot. Familjen Helsingborg har ett mer balanserat prisläge än storstäder som Göteborg och Stockholm. Samtidigt är byggkostnaderna höga, särskilt efter att det statliga investeringsstödet för hyresrätter tagits bort. Även den danska köpkraften har viss påverkan på prisbilden



Karta som visar marknadsdjupet för småhus och äganderätter, bostadsrätter och hyreshus (Statistik från Region Skåne)

Region Skåne gör årligen en analys av bostadsefterfrågan i Skåne där de beräknar marknadsdjupet för nyproduktion utifrån hushållens betalningsförmåga. Marknadsdjupet, redovisar den ekonomiska förmågan hos befolkningen att efterfråga en bostad och relaterar det till kostnaden av att bygga en bostad. Syftet med modellen är att komplettera demografiska behov med en bedömning av faktisk efterfrågan och ekonomisk genomförbarhet, vilket stärker kunskapsunderlaget för både regionen och kommunerna. Ett nollresultat i modellen ska inte tolkas som att det inte går eller bör byggas bostäder alls, utan om befolkningens genomsnittliga förmåga att efterfråga nyproduktion till marknadsvillkor bedöms som svag eller stark.

Modellen för bostadsefterfrågan visar att det under 2023 endast fanns köpkraftigt underlag för att bygga cirka 4 000 bostäder i Skåne. Detta innebär att det finns en diskrepans mellan det demografiska behovet och den faktiska efterfrågan på nya bostäder, vilket ytterligare försvårar möjligheten att möta befolkningstillväxten med tillräckligt bostadsbyggande. Samtidigt är kommunerna ansvariga för att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder.

Det finns ett fortsatt bostadsbehov i alla kommuner i Familjen Helsingborg

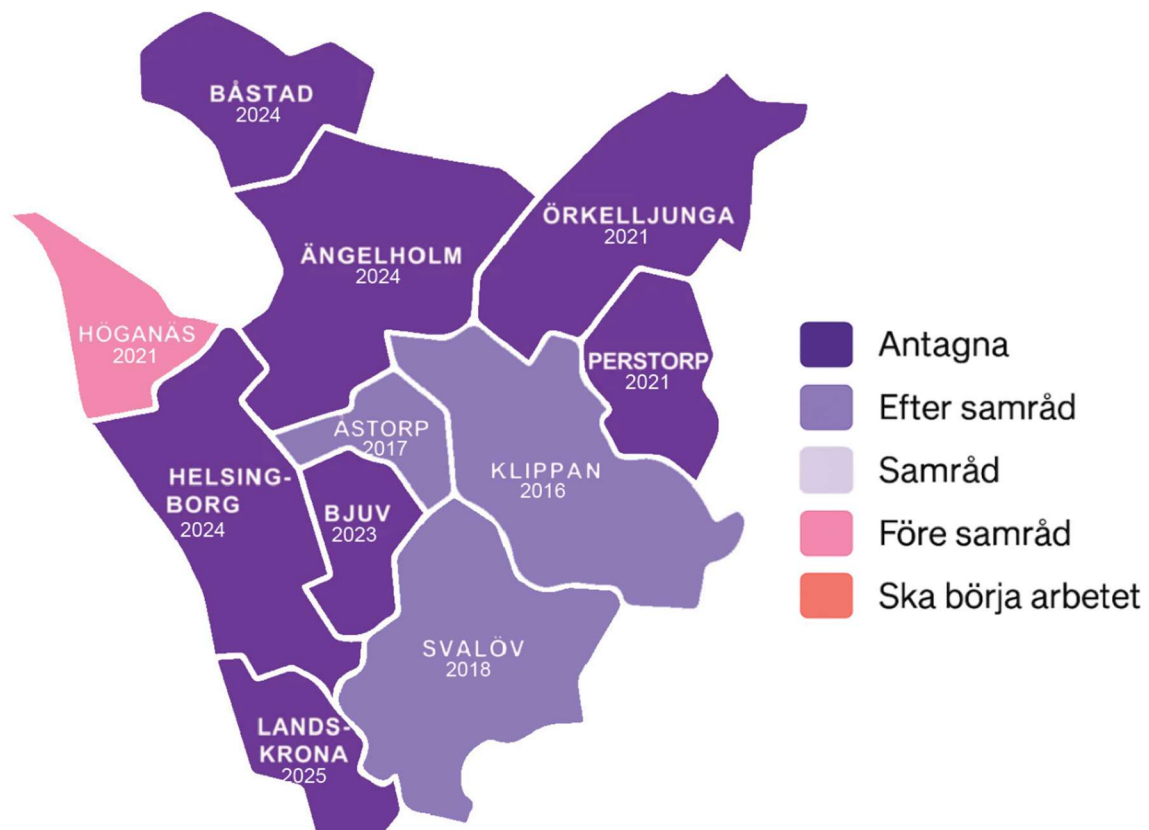
Bostadsbyggandet i Skåne har minskat kraftigt de senaste åren, trots befolkningstillväxten och att det finns ett fortsatt bostadsbehov i alla kommuner i Familjen Helsingborg.

Under 2023 påbörjades endast drygt 2 600 bostäder i regionen, vilket är en minskning med mer än 60 procent jämfört med 2022. Denna nedgång i byggtakten innebär att det demografiska bostadsbehovet inte tillgodoses, vilket kan leda till ökad bostadsbrist och trångboddhet i vissa områden.

Bostadsbeståndet i Familjen Helsingborg präglas av en ojämn fördelning. Vissa delar av regionen är drabbas av befolkningsminskning, medan andra lider av bostadsbrist. Det finns en diskrepans mellan prognoser och vad som faktiskt byggs, vilket försvårar planering. Många orter är präglade av sovstadskaraktär med stor skillnad mellan dag- och nattbefolkning. En hög andel fritidshus som står tomma delar av året påverkar både skatteunderlag och samhällsservice. Trots utmaningarna finns en möjlighet att planera mer strategiskt för blandad bebyggelse och olika boendetyper, vilket bidrar till ett dynamiskt och hållbart bostadsbestånd.

Planberedskap för Familjen Helsingborgs kommuner 2025		
Kommun	Antal outbyggda bostäder i gällande detaljplaner	Kvot mot årligt demografiskt bostadsbehov
Bjuv	790	18,4
Båstad	850	11,6
Helsingborg	2100	4,1
Höganäs	670	4,3
Klippan	620	14,4
Landskrona	1990	10,4
Perstorp	150	21,4
Svalöv	570	14,6
Åstorp	690	12,1
Ängelholm	1200	4,1
Örkelljunga	580	27,6
Totalt/Snitt	10210	14,3

Brist på byggbar mark och svagt marknadsdjup i flera kommuner försvårar nyproduktion. De flesta kommuner strävar efter att attrahera samma typ av invånare för att skapa ökad befolkningstillväxt och ekonomisk tillväxt. Detta bidrar till intern konkurrens. I samtliga kommuner i Familjen Helsingborg finns det mark med antagna detaljplaner för bostäder som är möjliga att bygga ut. I Helsingborg, Höganäs och Ängelholm är storleken på planbufferten mindre än övriga kommuner relaterat till bostadsbehovet medan Bjuv, Örkelljunga och Perstorp har störst kapacitet. Skillnaden förklaras av skillnader i det demografiska bostadsbehovet.



Status för Familjen Helsingborgs kommuners arbete med handlingsplaner bostadsförsörjning

Alla kommuner i Sverige ska ta fram en handlingsplan för bostadsförsörjning varje mandatperiod. Inom Familjen Helsingborg har sju kommuner tagit fram nya handlingsplaner för bostadsförsörjning inom denna mandatperiod. Övriga kommuner arbetar med att ta fram sina handlingsplaner.

Samarbete och marknadsföring

Det finns ett etablerat samarbete mellan kommunerna i Familjen Helsingborg, vilket bidrar till att skapa samsyn och gemensamma lösningar. Dock saknas ibland en tydlig gemensam målbild och analys. Politiska och administrativa skillnader mellan kommunerna försvårar vissa samarbeten. I takt med att bostadsbyggandet har mattats av under de senaste åren ger det tillfälle att arbeta mer strategiskt och långsiktigt, exempelvis genom samordnad marknadsföring och gemensam målgruppsanalys. Marknadsföringen av regionen som helhet kan stärkas, till exempel genom gemensam profilering och lobbyarbete. Familjen Helsingborg har gjort en gemensam insats kring detta med plattformen Living som syftade till att visa hur det är att bo och leva i Familjen Helsingborg men arbetet skulle kunna utvecklas. Den starka identiteten och stoltheten för bygden är en grund att bygga vidare på. Möjligheter finns också i att nyttja gemensam kompetens vid exempelvis upphandlingar eller ett fördjupat samarbete med interna nätverk, näringslivet och fastighetsägare.

Kvaliteter och utbud

Familjen Helsingborg erbjuder en mångfald av boendetyper inom korta geografiska avstånd – från kustnära villor till tätortsnära flerfamiljshus och landsbygd. Kust, åsar, skogar och ett rikt kultur- och fritidsliv skapar attraktiva livsmiljöer. Kommunikationsmöjligheter mellan tätorter och landsbygd bidrar till att ömsesidigt tillgängliggöra städernas och landsbygdens kvaliteter. Samtidigt saknas den nationella dragningskraft som finns i större universitetsstäder som Malmö och Lund. Närheten till dessa städer är dock också en tillgång, som möjliggör samarbete och gemensamma initiativ. Ett diversifierat näringsliv, god tillgång till arbetsplatser och närhet till kontinenten stärker regionens attraktionskraft.

Tangerande områden med påverkan på bostadsförsörjning

Transporter och infrastruktur

Transportinfrastrukturen i regionen är både en tillgång och en utmaning. Den välutbyggda tåginfrastrukturen, inklusive Skånebanan, Söderåsbanan och Västkustbanan, gör regionen rörlig. Samtidigt är kollektivtrafiken otillräcklig i flera landsbygdsområden, särskilt under kvällar och nätter. Pendling till attraktiva arbetsmarknader är ofta tidskrävande. Ett stärkt samarbete med Skånetrafiken och ett regionalt fokus på kollektivtrafik, vård och bostadsförsörjning kan förbättra situationen. I det fortsatta arbetet behöver även samarbetet med infrastruktur- och näringslivsnätverken utvecklas. Ett viktigt samarbetsområde mellan nätverken är hur tillgängligheten till service och arbetsplatser kan stärkas

Socioekonomi

Den socioekonomiska situationen i regionen är splittrad. Vissa kommuner har relativt låg arbetslöshet och viss rörlighet på bostadsmarknaden, men i många delar av regionen finns omfattande boendesegregation, trångboddhet och social utsatthet. Det finns en matchningsproblematik på bostadsmarknaden i det att geografiska områden med högt inflyttningstryck har brist på prisvärda bostäder så att även relativt resursstarka grupper kan ha svårt att efterfråga bostäder, medan det i andra områden finns lediga bostäder som det är svårt att hitta en efterfrågan för. När köpare och byggföretag är tveksamma till att satsa på vissa områden finns en ytterligare risk för att investeringar i underhåll och förnyelse, som skulle kunna stärka områdets attraktivitet, uteblir. Obalansen mellan resurssvaga och resursstarka områden förvärras dessutom av social dumpning mellan kommuner. Samtidigt finns en möjlighet att stärka samverkan för att tillgodose särskilda behov, till exempel för våldsutsatta grupper och att arbeta mer riktat mot utsatta områden. En stagnation i flyttkedjorna hotar dock att förstärka existerande strukturella ojämlikheter. Här finns möjligheter att samverka kring bostadssociala frågor tillsammans med de allmännyttiga bostadsbolagen och socialförvaltningarna

Bilaga 1 Regional befolknings och hushållsprognos 2023–2032

Bilaga 2 Sammanfattning av SWOT-analys från workshop i oktober 2024