

Perstorps Kommun

Bostadsmarknadsanalys 2020



Uppdragsnr: 107 08 65 Version: 4
2020-09-21



Del 3 - Bostadsförsörjningsprogrammet

Uppdragsgivare: Perstorps Kommun
Uppdragsgivarens kontaktperson: Mattias Bjellvi
Uppdragsledare: Johanna Kirudd
Handläggare: Janna Bordier
 Paula Widmark

4	2020-09-21	redigering till del 3 av bostadsförsörjningsprogrammet	Johanna Kirudd	Johanna Kirudd	Johanna Kirudd
3	2020-07-01	Slutversion	Janna Bordier Paula Widmark	Johanna Kirudd	Johanna Kirudd
2	2020-06-15	Koncept för granskning	Janna Bordier Paula Widmark	Johanna Kirudd	Johanna Kirudd
1	2020-04-30	Utkast på upplägg	Janna Bordier		Johanna Kirudd
Version	Datum	Beskrivning	Upprättat	Granskat	Godkänt

Detta dokument är framtaget av Norconsult AB som del av det uppdrag dokumentet gäller. Upphovsrätten tillhör Norconsult. Beställaren har, om inte annat avtalats, endast rätt att använda och kopiera redovisat uppdragsresultat för uppdragets avsedda ändamål.

Sammanfattning

Denna bostadsmarknadsanalys utgör underlag för kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning. Rapporten är en kunskapssammanställning av Perstorps förutsättningar och har utgångspunkt i Region Skånes befolkningsprognos fram till 2028.

Förutsättningar

Perstorps befolkning har sedan 2001 ökat och är nu i linje med befolkningsantalet innan krisen på 1990-talet. Kommunen har idag cirka 7 500 invånare och ökningen består främst av inflyttning från utlandet. Region Skånes befolkningsprognos visar på en trolig minskning med ca 1 500 personer det kommande decenniet. Minskningen i flyktingmottagandet och en fortsatt tillväxtkoncentration till storstäderna är de starkaste antagandena som påverkar prognosen. Däremot är en prognos alltid förenad med en viss osäkerhet. Perstorp har tidigare haft en mer positiv befolkningsutveckling än vad tidigare prognoser sagt.

Inkomstnivåerna i Perstorp är låga och det finns flera faktorer som tyder på att kommunen har många socialt och ekonomiskt utsatta invånare. Exempelvis har Perstorp en hög andel invånare bidragsförsörjda, trångbodda eller har låg ekonomisk standard. Nationellt sett är trångboddhet vanligast bland utrikes födda utanför Europa. Kommunen har en hög andel utrikes födda och tog under 2010-talet emot en hög andel flyktingar per invånare.

Perstorps bostadsbestånd består idag av 47% äganderätter, 35% hyresrätter och 18% bostadsrätter. Byggtakten har de senaste 20 åren varit låg. Det finns en viss bostadssegregation i kommunen. Samtidigt har Perstorp en hög andel låginkomsttagare som bor i småhus och priserna för en bostad är låga i förhållande till regionen.

Framtida behov och efterfrågan

Det framtida bostadsbehovet är inte helt enkelt att beräkna. Även om majoriteten av alla hushåll idag har ett boende kan det finnas vissa egenskaper som gör att boendet inte uppfyller ett hushålls behov. Behovet av nya bostäder är således glappet mellan tillgången på och behovet av en viss sorts bostad. För att räkna på behov kan man inte endast se till antalet bostäder, utan måste även se till andra parametrar som typ av bostad, pris och storlek.

Denna rapport har tittat på flera olika sätt att bedöma bostadsbehov. Utifrån boverkets bedömningsmodell av bostadsbehovet kan man grovt räkna att behovet i Perstorp kommer minska med drygt 600 bostäder till 2028 utifrån nuvarande hushållskvot på 2,21. Att ta fram en prognos är dock mer komplext än så, och fler parametrar måste beaktas. Sett till antal personer i bostadskö, trångboddhet och andelen ofrivilligt hemmaboende vuxna kan ett visst bostadsbehov utläsas.

Regionen bedömer att det i nuläget inte finns några marknadsförutsättningar för nyproduktion i Perstorp. Produktionskostnaderna överskrider priset vilket i det korta perspektivet innebär en förlustaffär. Den obalans som råder mellan behov och efterfrågan kan ses utifrån bakgrunden att det lever en hög andel invånare i ekonomisk utsatthet i Perstorp, vilka därför även har en låg betalningsförmåga. Sysselsättning är avgörande för att finansiera sitt boende. Av de sysselsatta är det gruppen unga vuxna trångbodda som har svårt att bekosta en lämpligare bostad. Nyproduktion hjälper sällan låginkomsttagare in på bostadsmarknaden.

Bostadsförsörjning är en komplex uppgift och det finns flera frågor som behöver hanteras. Kommunen planerar att genomföra ett större arbete som bland annat handlar om trångboddhet i kommunen. Frågor att studera vidare är boende för de unga vuxna, äldres potentiella flyttkedjor och nya grupper att attrahera till kommunen.

Innehåll

Sammanfattning	3
1 Inledning	5
1.1 Läsanvisningar	5
1.2 Nationella och regionala mål kring bostadsförsörjningen	6
2 Perstorps demografi	7
2.1 Befolkningsutveckling	7
2.1.1 Olika ålderskategorier	8
2.1.2 Utländsk bakgrund	8
2.2 Befolkningsprognos	10
2.3 Socioekonomiska förutsättningar	11
2.3.1 Inkomstnivåer	11
2.3.2 Trångboddhet	12
3 Befintligt bostadsbestånd	16
3.1 Fördelning av boendeformer	16
3.2 Bostadskostnader	17
4 Bostadsbehovet	21
4.1 Generellt	21
4.2 Särskilda grupper	22
4.2.1 Unga vuxna	22
4.2.2 Äldre	23
4.2.3 Socioekonomiskt svaga grupper inkl. nyanlända	24
4.2.1 Flyttkedjor	24
5 Marknadsförutsättningarna / Bostadsefterfrågan	26
5.1 Boendepreferenser och flyttmönster	26
5.2 Betalningsförmåga	27
5.3 Osäkerheter i analyserna.	29
5.4 Näringsliv	30
6 Aspekter att studera närmare framöver	32
6.1 Styrkor och svagheter för Perstorp	32
6.2 Kommunala verktyg kring bostadsförsörjning	33
7 Begrepp	35
8 Referenser	37
Intervjuer	38

1 Inledning

Denna bostadsmarknadsanalys är ett underlag till kommunens riktlinjer om bostadsförsörjning och program kring åtgärder de kommande åren. Rapporten utgår från nuvarande kunskapsunderlag och fokus ligger på utvecklingen till idag samt utgår från Region Skånes befolkningsprognos. Det är alltså en nulägesbeskrivning där demografi, bestånd, behov, efterfrågan och marknadsförutsättningar utreds och analyseras.

Kommunen ska enligt lag ta fram riktlinjer för planeringen av bostadsförsörjningen i kommunen. Syftet med planering är att skapa förutsättningar för alla att leva i goda bostäder och för att främja att lämpliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs. En bra bostad är en viktig förutsättning för människors livsvillkor och hälsa. Bostadsförsörjningen behöver se till invånares behov och möjlighet att byta bostad.

Riktlinjerna för bostadsförsörjningen ska i sin tur utgöra underlag för planläggning när det gäller de allmänna intressena bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet. Riktlinjerna för bostadsförsörjning ska antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod.

Enligt lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska varje kommun med riktlinjer planera för bostadsförsörjningen i kommunen. Syftet med planeringen ska vara att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och för att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs.

Kommunens riktlinjer ska innehålla följande:

1. kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet,
2. kommunens planerade insatser för att nå uppsatta mål, och
3. hur kommunen har tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen.

1.1 Läsanvisningar

Rapporten presenterar resultatet av kunskapssammanställningen i fyra huvudkapitel, Perstorps demografi, Befintligt bostadsbestånd, Bostadsbehovet samt Marknadsförutsättningarna / Bostadsefterfrågan. Varje kapitel avslutas med en sammanfattande ruta där de viktigaste slutsatserna i respektive kapitel summeras.

Huvudsakligen utgår analysen från statistiskt underlag från myndigheter, regionen och kommunen. Statistik kan upplevas svårtydd och vilseledande, och ska aldrig läsas som en total sanning. Några aspekter att beakta:

- Det kan finnas flera aspekter som gör att siffror är lägre eller högre än i en jämförande kommun.
- Perstorp med få invånare får ett mindre urval. Enskildas situation får därmed större utslag i statistiken än i en kommun med fler invånare.
- Genomsnittliga siffror för en kommun varierar mer än en genomsnittlig siffra för flera kommuner, exempelvis snittvärde för Region Skåne eller för riket.
- Alla prognoser utgår från en mängd antaganden. Den verkliga utvecklingen blir alltid något annat. Prognoser är ett verktyg och ska inte ses som en sanning, prognoser förändras i takt med att förutsättningar och samhället förändras.

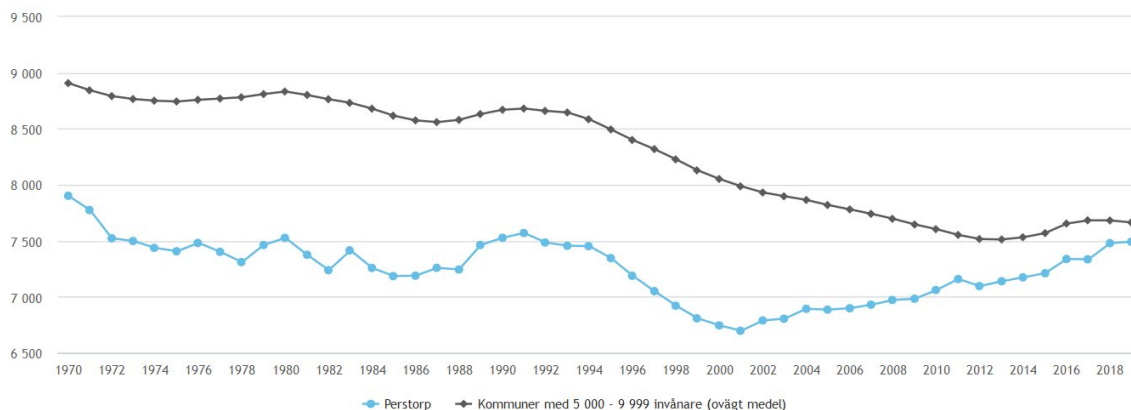
1.2 Nationella och regionala mål kring bostadsförsörjningen

I de bostadspolitiska målen har regering och riksdag slagit fast att alla skall ges förutsättningar att leva i goda bostäder till rimliga kostnader och i en stimulerande och trygg miljö inom långsiktigt hållbara ramar. Boende- och bebyggelsemiljön skall bidra till jämlika och värdiga levnadsförhållanden och särskilt främja en god uppväxt för barn och ungdomar. Vid planering, byggande och förvaltning skall en ekologiskt, ekonomiskt och socialt hållbar utveckling vara grund för verksamheten. Målet är också långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven.

Region Skåne har enligt sin regionala utvecklingsstrategi *Det öppna Skåne* som mål att bygga 6000 bostäder per år fram till år 2030. De har även som mål att alla Skånes kommuner ska ha en positiv befolkningstillväxt.

2 Perstorps demografi

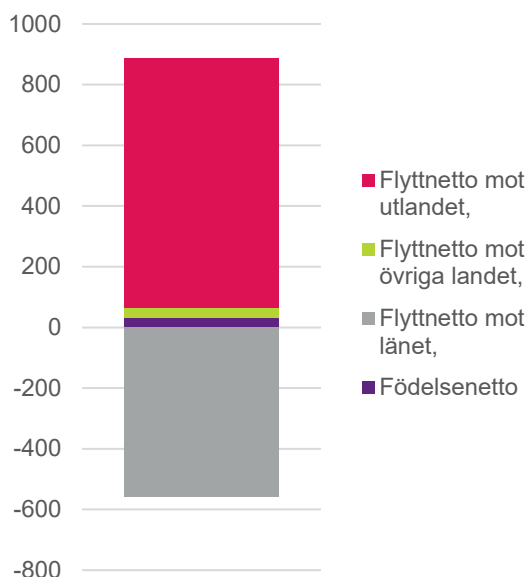
2.1 Befolkningsutveckling



Figur 1 Totalt antal kommuninvånare i Perstorp 1970-2019, (RKA, Rådet för främjande av kommunala analyser., 2020)

Sedan 1970 har Perstorp kommun haft ett invånartal mellan 7 900 personer år 1970 och 6 700 personer år 2001. Sedan 2001 har antalet invånare stigit och var 2019 nästan 7 500 personer i likhet med de nivåer kommunen hade innan krisen på 1990-talet. Ökningen beror främst på att inflyttningen överstigit utflyttningen. Antalet födda och avlidna ligger på liknande nivåer, med något fler födda.

I jämförelse med andra kommuner i regionen ligger Perstorps befolkningsutveckling i linje med sina grannkommuner. Det är i övrigt främst kustkommunerna i väst som har den högsta befolkningsutvecklingen. Perstorp har minst antal invånare bland kommunerna i Skåne.



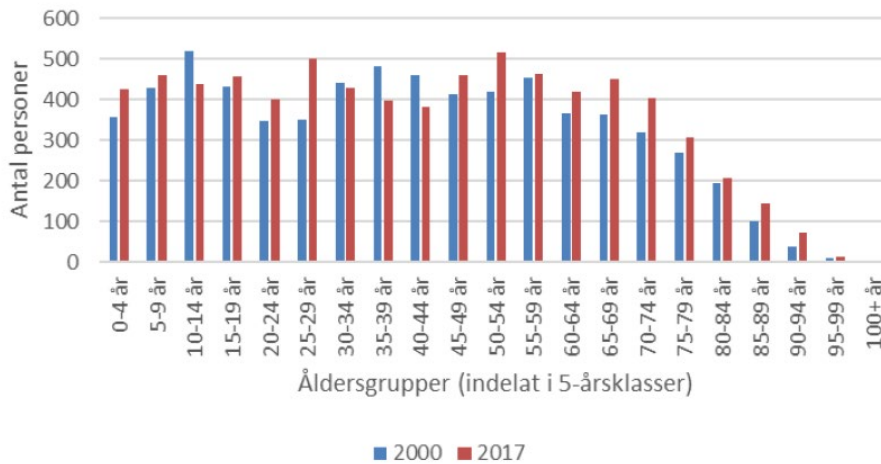
Länsstyrelsens bostadsmarknadsanalys visar att Perstorp haft ett positivt flyttnetto 2014-2018 mot övriga län i Sverige och mot utlandet men ett negativt flyttnetto mot övriga kommuner i Skåne. Det är alltså fler från Perstorp som flyttar till andra kommuner i regionen än personer från regionen som flyttar till Perstorp.

Perstorp hade den största relativa minskningen av personer som flyttar inom regionen. Födelsenettet är också positivt. (Länsstyrelsen Skåne, 2019, s. 23).

Figur 2. Befolkningsförändring 2014-2018

2.1.1 Olika ålderskategorier

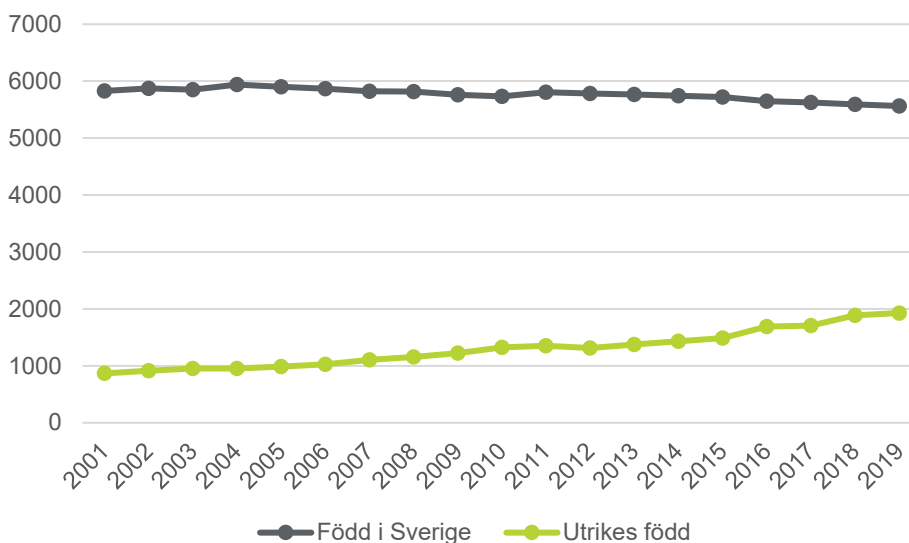
Perstorps kommun har under perioden 2000 till 2017 både föryngrats och föråldrats. Antalsmässigt har åldersgruppen 25–29 år ökat mest. De åldersgrupper som har minskat är 10-14 år samt 30–44 år (Perstorps kommun, 2019b, s. 14). Jämförelsen tydliggör också att antalet äldre, över 60 år ökar.



Figur 3. Antal invånare år 2000 och 2017 efter åldersklasser med 5 års intervall. Källa SCB se (Perstorps kommun, 2019b, s. 14)

Som ofta i mindre kommuner (sett till invånartal) så har Perstorps kommun en hög andel äldre och barn i förhållande till personer i arbetande ålder. Den så kallade försörjningskvoten är 0,85. Detta förhållande som visar hur många som ska försörjas av dem i arbetsför ålder ökar i Sverige i stort liksom i regionen sedan 2007/2005. I Perstorp låg nivåerna omkring 0,8 fram till 2014. Den demografiska försörjningskvoten tar inte hänsyn till arbetslöshetsnivåer eller antal i arbetsför ålder som studerar.

2.1.2 Utländsk bakgrund

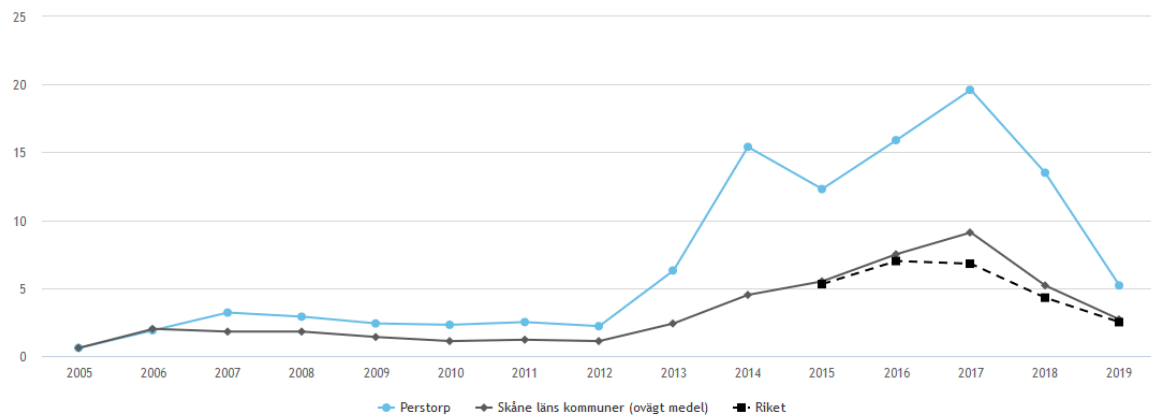


Figur 4. Antal utrikes och inrikes födda i Perstorp, 2011-2019, (SCB, 2020b)

Det är personer födda utanför Sverige som främst medfört befolkningsökningen i kommunen sedan millennieskiftet vilket även syns i figur 2 över flyttstatistiken. Under inrikes födda i grafen ovan finns även ca 13 procentenheter med en eller båda föräldrarna födda utomlands.

	2014	2017
Utrikes födda	20 %	23 %
Inrikes födda med två utrikes födda föräldrar	5 %	5 %
Inrikes födda med en inrikes och en utrikes född förälder	8 %	8 %
Inrikes född med två inrikes födda förälder	68 %	64 %

Figur 5. Andelen invånare i Perstorpskommun fördelat på individens respektive föräldrarnas födelseland år 2014 och 2017. Källa SCB se (Perstorps kommun, 2019b, s. 13)

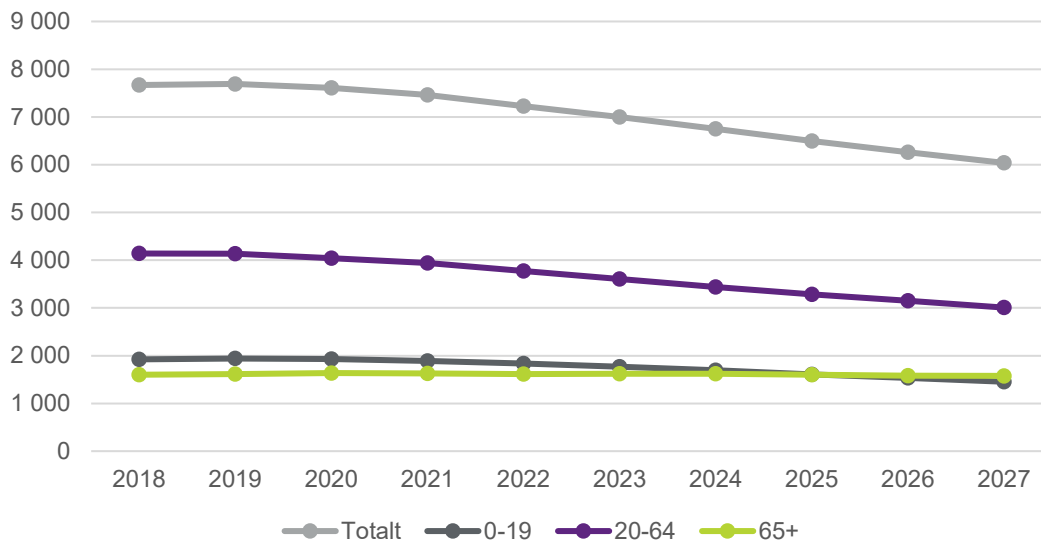


Figur 6. Kommunmottagna flyktingar med uppehållstillstånd, antal per 1000 invånare, (RKA, Rådet för främjande av kommunala analyser., 2020)

Flyktingmottagandet har varit högt i kommunen under perioden 2013-2019. Sedan 2017 har mottagandet åter minskat drastiskt.

Fram till 2012 låg mottagandet på ca 2,5 mottagna flyktingar per invånare. 2017 nådde mottagandet sin kulmen med nästan 20 mottagna per invånare, men var i slutet av 2019 nere på ca 5 personer per invånare. Det är först när flyktingar får uppehållstillstånd som de räknas in i befolkningsstatistiken. Därav syns inte flyktingmottagandet 2013-2019 så tydligt i statistiken över antal personer som är utrikes födda. Jämförelsen med regionens genomsnitt ligger Perstorp över genomsnittet i mottagna flyktingar per invånare. Mottagandet ligger närmare andra små kommuner under 10 000 invånare.

2.2 Befolkningsprognos



Figur 7. Befolkningsprognos för Perstorp 2018-2028.

En befolkningsprognos är ett försök att förutse befolkningsförändringar. Prognoser är alltid förenade med en viss osäkerhet, t.ex. kan flyttningar variera mycket från år till år. Även rådande pandemi ökar osäkerheten. Region Skåne har tagit fram en befolkningsprognos för de kommande 10 åren för regionen och regionens alla kommuner. För regionen som helhet väntas befolkningen öka. Ökningen antas vara nära sammanlänkad med den ökande koncentrationen av ekonomisk aktivitet och arbetstillfällen i storstäderna. I 18 av Skånes 33 kommuner väntas befolkningen att stagnera eller minska det kommande decenniet. För Perstorp är prognosen en minskning på cirka 1500 personer. Det vore en lägre nivå än 2001.

Prognosen utgår från ett regionalt perspektiv på befolkningen, där förväntade förändringar fördelas på kommunerna utefter tidigare utveckling kring bland annat flyttmönster, födelsenetto och byggande. Prognosen är en uppskattning utifrån tidigare statistik och antaganden om förändringar i exempelvis inflyttning. Om flyttmönster ändras genom exempelvis ändrade preferenser, prisutvecklingen i storstäderna eller andel nyanlända kan utvecklingen förändras. Just trender i flyttmönster ändras över tid och är mycket osäkra.

Ur regionens analys av kommande trender som påverkar befolkningsprognosen kan nämnas att antal flyktingar som kommer till Sverige antas fortsätta minska kraftigt genom hårdare gränskontroller och lagar i både Sverige och andra EU-länder. Detta kan antas påverka Perstorp som har haft den största andelen av sin tidigare befolkningsökning genom inflyttning från utlandet. Barnafödandet förväntas öka då andelen kvinnor i barnafödande ålder ökar i regionen och så även i Perstorp. Prognosen visar en ökad koncentration av unga till städerna, och dessa antas i större omfattning bo kvar i städerna även när de får ett första barn (Region Skåne, 2019, s. 3). I regionens modell för bostadsefterfrågan anges att 60% av befolkningsökningen det senaste decenniet skett i de tre största städerna. För det kommande decenniet antas andelen stiga till 70% (Region Skåne och Sveriges Byggindustrier, 2019, ss. 5-6). Samtidigt visar preferensanalysen i Regionens rapport *Bostadsglappet i Skåne* att många hushållsgrupper, framförallt barnfamiljer, eftertraktar det ägda boendet i form av småhus. Analysen utgår från Skåne i stort och tar inte hänsyn till var huset är beläget. Möjligheten till att bo i småhus spelar stor roll för barnfamiljers etablering och för rörligheten på bostadsmarknaden i stort (Region Skåne, Byggföretagen, 2020).

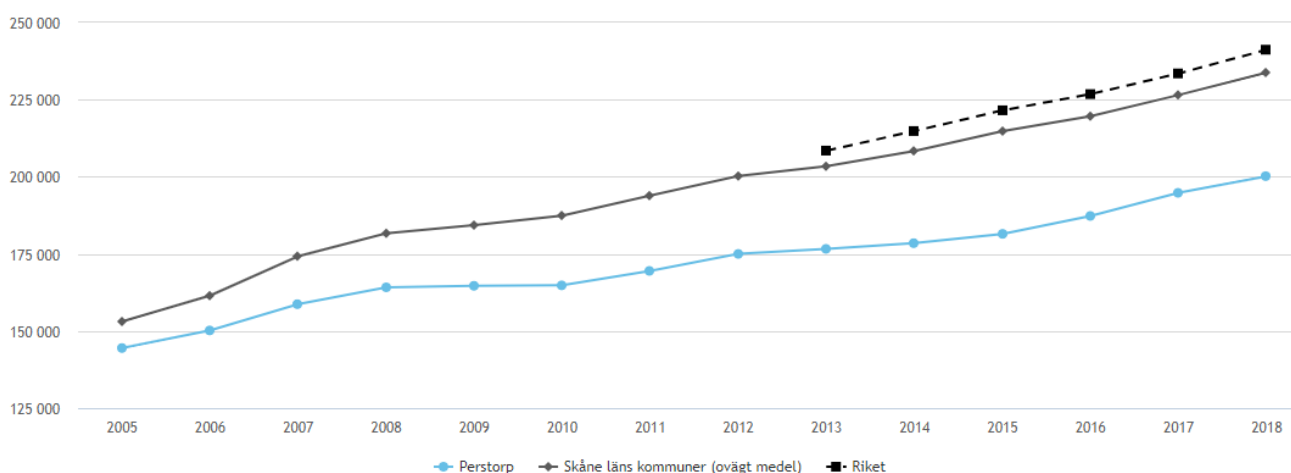
Den prognos som regionen gör är att Perstorps befolkning kommer att minska och redan i årets statistik kan kommunen se att den minskningen har startat. Kommunen har för närvarande valt att utgå från regionens prognos då den bedöms relevant och inte ta fram en egen. Kommunens

befolkning har ökat de senaste åren och ligger idag högre än vad regionens prognos sa för bara några år sedan. I snitt har kommunen ökat med cirka 0,9–1,0% mellan 2014–2018 (Länsstyrelsen Skåne, 2020). Att prognosen i efterhand skrivs upp är heller inte ovanligt sett till länet i stort (Länsstyrelsen Skåne, 2015). Genom insatser som bostadsbyggande och attraktivitetshöjande åtgärder behöver kommunen därför inte nödvändigtvis se en befolkningsminskning enligt regionens prognos. Flera grannkommuner har sett en positiv trend vad gäller bostadsbyggande och Perstorp arbetar idag aktivt med frågor som rör folkhälsa och attraktivitet.

2.3 Socioekonomiska förutsättningar

2.3.1 Inkomstnivåer

I Perstorp är inkomstnivån generellt lägre än Sverige i stort. Det finns få invånare med hög ekonomisk standard, och fler än en fjärdedel hade år 2017 en låg ekonomisk standard, vilket motsvarar en inkomst lägre än 60% av rikets medianinkomst. Motsvarande andel för riket låg samma år på 14,9% (Perstorps kommun, 2019b). Medianvärdet för den disponibla inkomsten 2017 för samtliga invånare i Sverige var 248 400 kronor (Folkhälsomyndigheten, 2020). Den disponibla medianinkomsten per år för personer över 20 år i Perstorp var 200 200 kr 2018 (RKA, Rådet för främjande av kommunala analyser., 2020). Medianinkomst per hushåll låg samma år på ca 314 000 kr per år vilket var lägst i regionen (Region Skåne och Sveriges Byggindustrier, 2019, s. 13).



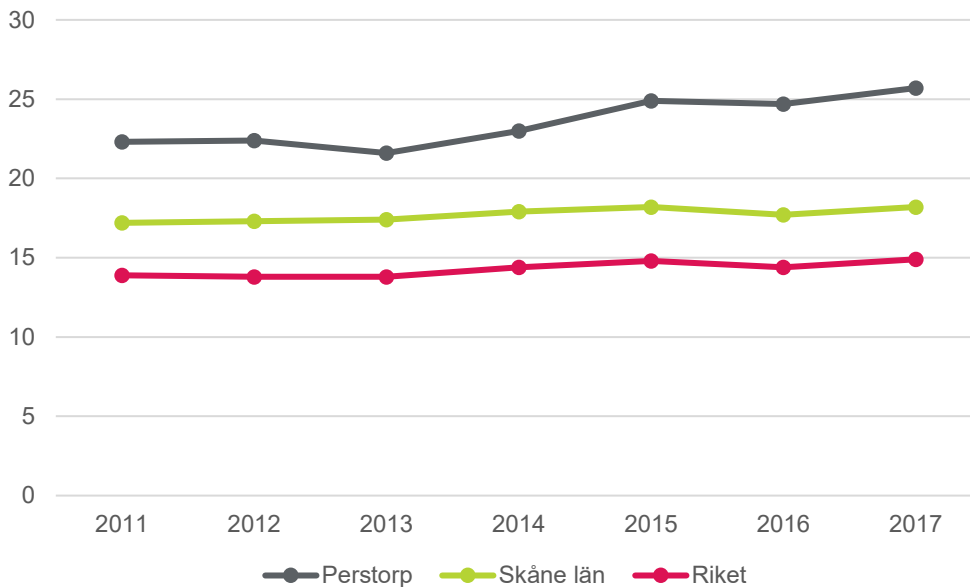
Figur 8 Mediannettoinkomst personer över 20 år för Perstorp, Skåne län och riket, (RKA, Rådet för främjande av kommunala analyser., 2020)

Samma år låg den totala andelen Perstorpsbor i risk för fattigdom på 16,5 %. Den ekonomiska standarden skiljer sig åt mellan åldersgrupper, bland invånarna i 0-19 årsåldern var 20,2 % i risk för fattigdom. Enligt Rädda Barnens mätning av barnfattigdom är Perstorp en av de kommuner som har högst barnfattigdom i Sverige. Den senaste rankningen från 2016 visar att Perstorp ligger på plats 274 av 290, där en hög placering betyder lägre barnfattigdom och en låg placering indikerar högre barnfattigdom (Perstorps kommun, 2019b).

Perstorp hade 2018 den högsta andelen bidragsförsörjda invånare i Skåne. 20% av invånarna i arbetsför ålder är bidragsförsörjda. Vanligast är sjuk- och aktivitetsersättning samt arbetsmarknadsåtgärder (Perstorps kommun, 2019b).

2018 var drygt 70% av invånarna mellan 20 och 64 år förvärvsarbetande (RKA, Rådet för främjande av kommunala analyser., 2020). Cirka 10% var inskrivna på arbetsförmedlingen som arbetssökande

(SCB, 2019). Arbetslösheten är som högst och ökar mest bland utrikes födda invånare, framförallt utrikes födda kvinnor (Perstorps kommun, 2019b). Statistiken nedan visar en negativ trend sedan 2013. Andelen människor med låg ekonomisk standard har ökat i både i kommunen, regionen och riket men med fler procentenheter i kommunen.

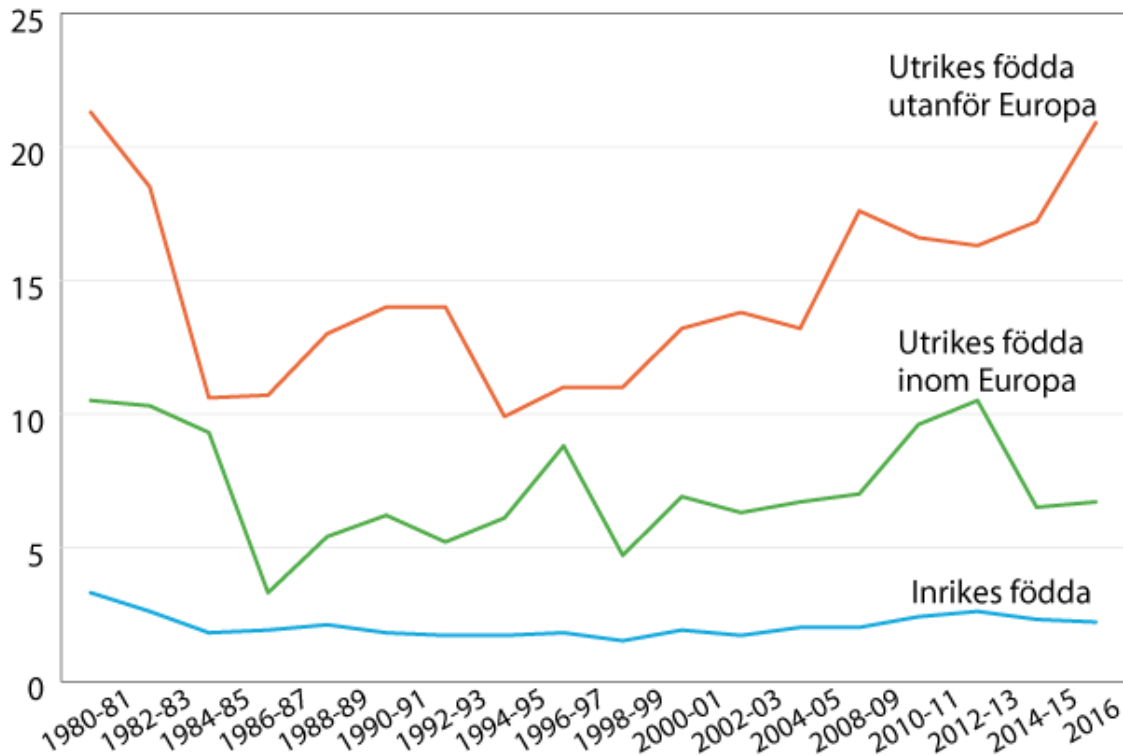


Figur 9 Andel invånare med låg ekonomisk standard i Perstorps kommun, Skåne län och riket 2011-2017, (Perstorps kommun, dec 2019)

2.3.2 Trångboddhet

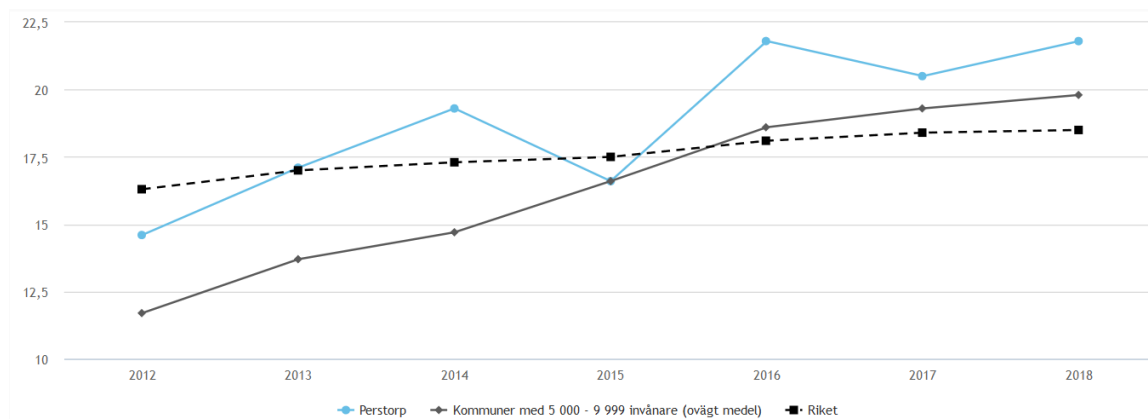
Statistiken kring trångboddhet är begränsad. Enligt en artikel från Statistiska Centralbyrån (SCB) från maj 2018 var ungefär 2 av 100 inrikes födda personer i Sverige trångbodda. Den andelen har bara förändrats marginellt sedan 1980. Andelen trångbodda i Sverige bland personer som är födda utanför Europa har fördubblats på 20 år, från 10% år 1995 till 21% år 2016. Var femte person som är född utanför Europa bor i en bostad med fler än två personer per sovrum. Störst är trångboddheten i de större städerna. Enligt SCB:s senaste mätning från 2018 så lever 3,3 % av Sveriges invånare i mindre städer/tätorter samt landsbygdskommuner (vilket Perstorp räknas till) i trångboddhet enligt SCB:s norm 2 (SCB, 2019a). Men enligt statistik från RKA (Rådet för främjande av kommunala analyser) så hade Perstorp år 2018 en trångboddhet i flerbostadshus 21,8%, vilket kan vara en ökande trend som behöver bevakas.

Trångboddhet: Det finns olika definitioner av trångboddhet. I denna bostadsmarknadsanalys hänvisas till det som kallas *Norm 2*. Utifrån Norm 2 definieras ett hushåll som trångbott om det finns fler än två boende per sovrum, kök och vardagsrum oräknade. Ensamboende räknas enligt denna norm inte som trångbodda oavsett antal rum. Trångboddhetsnorm 2 tillkom under 1960-talet (SCB, 2018).



Figur 10. Andel personer 16-84 år i riket som bor i en bostad med mer än två personer per sovrum (trångboddhetsnorm 2), efter födelseregion (i procent). År 1980-2016. (SCB, 2018)

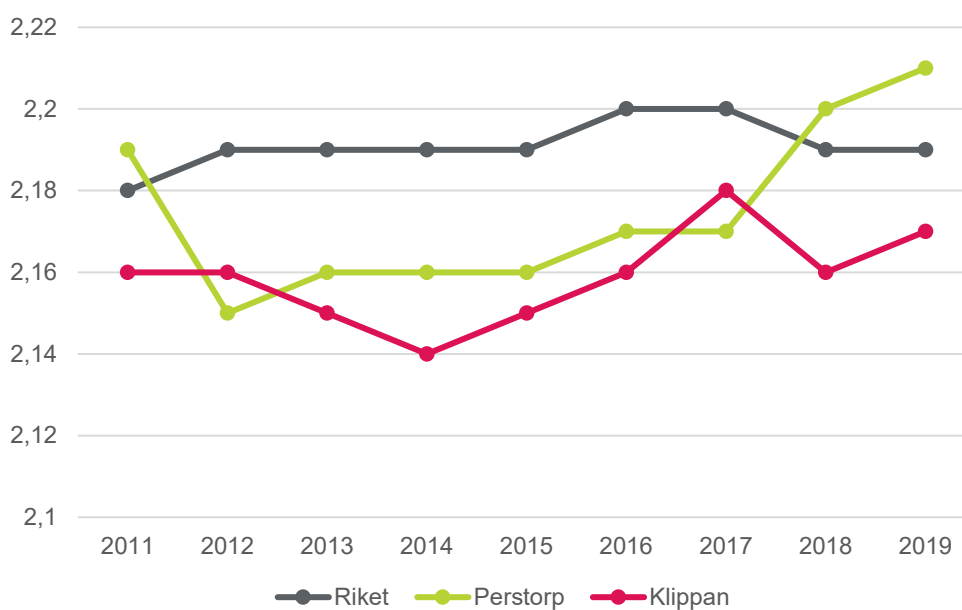
Grafen nedan visar andelen personer boende i flerbostadshus i Perstorp (exklusive specialbostäder som exempelvis studentbostäder, bostäder för äldre/funktionshindrade) som är trångbodda enligt norm 2. Andelen ligger kring 21 % med stigande trend (RKA, Rådet för främjande av kommunala analyser, 2020). Andelen nedan är högre än den nationella statistiken som redovisas ovan då det bara gäller boende i flerbostadshus. Då det kan antas att en mindre andel av hushållen som bor i småhus är trångbodda minskar andelen när man ser till hela bostadsbeståndet/alla boende. Statistiken visar att andelen är högre i Perstorp än genomsnittet i Skåne och oftast över riksgenomsnittet. Perstorp följer samma stigande trend som andra små kommuner (RKA, Rådet för främjande av kommunala analyser, 2020).



Figur 11. Trångboddhet i flerbostadshus, enligt norm 2, andel. (RKA, Rådet för främjande av kommunala analyser., 2020).

Enligt folkhälsorapporten *Barn och unga i Skåne* från 2018, baserad på en enkät till elever i årskurs 6, årskurs 9 och andra året i gymnasiet 2016 (elever med Perstorp som sin boendekommun), så klassificerade 6,8 % (12 av 176 svarande) att de bodde trångbott. Motsvarande siffra enligt den tidigare mätningen från 2012, klassificerade 4,8 % (9 av 186 svarande) att de levde trångbott enligt norm 2 (Beslutsstöd Skåne, 2019a se (Perstorps kommun, 2019b). Ökningen med 2 procentenheter mot 7,2 procentenheter bland alla boende i flerbostadshus (se grafen ovan) indikerar också att trångboddheten är större i flerbostadshus än i småhus.

Region Skåne skriver i sin rapport *Bostadsglappet i Skåne* tillsammans med byggföretagen att trångboddheten i regionen ökat. Knappt 9 000 trångbodda hushåll bedöms finnas i Skåne. 7 200 av dessa hushåll är hushåll med barn och av dessa bor 76 % i hyresrätt.



Figur 12. Antal personer per hushåll 2011-2019 för Perstorp, Riket och Klippan som jämförelse, (SCB, 2020b)

Statistik över antal hushåll i Perstorp finns från 2011. I förhållande till antalet invånare kan vi se att antal personer per hushåll har legat mellan 2,17 och 2,26 under perioden. Antal kvadratmeter per person i Perstorp har under samma period legat på 44–45. Det är 1 kvadrat mindre än i snittet i Skåne. (RKA, Rådet för främjande av kommunala analyser., 2020).

Sammanfattning Perstorps demografi

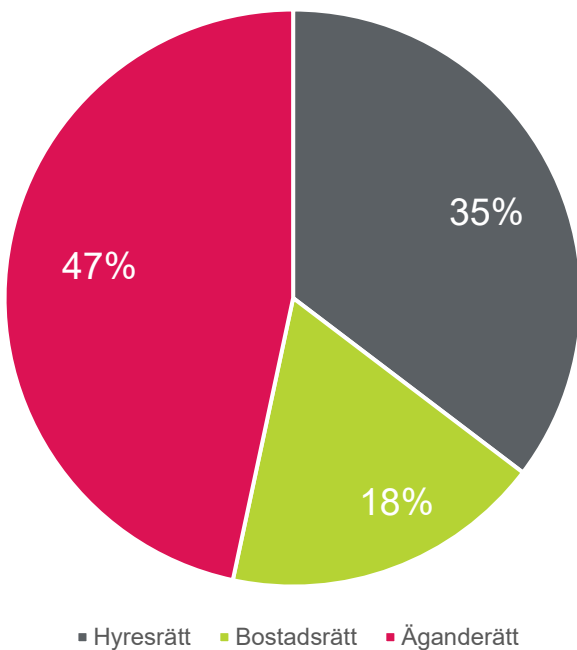
- Perstorps kommun har ca 7500 invånare. Under 90-talet hade Perstorp en kraftig befolkningsminskning men har haft en ökande befolkning sedan 2000 och är nu i nivå med befolkningstalen innan befolkningstappet. Befolkningsökningen beror främst på tillflyttning från utlandet medan det varit ett stort negativt flyttnetto mot länet.
- Alla ålderskategorier har ökat sedan 2000 förutom dem mellan 30-49 år och 10-14 år. 65+ och 25-29 åringar har ökat mest.
- Regionens befolkningsprognos antar en minskning med ca 1500 personer det kommande decenniet. Minskningen i flyktingmottagandet och en fortsatt tillväxtkoncentration till storstäderna är de starkaste antagandena som påverkar prognosen.
- Inkomstnivåerna i Perstorp är låga. Fler än 25% av Perstorps invånare hade 2017 en låg ekonomisk standard (60% av rikets medianinkomst). Trenden är att andelen ökar sedan 2013. 20% är bidragsförsörjda.
- 21% av de boende i flerbostadshus bedöms vara trångbodda. Nationellt sett är trångboddhet vanligast bland utrikes födda utanför Europa.

Sammantaget har Perstorp en liten befolkning med risk för befolkningsminskning. Inkomstnivån är väldigt låg och trångboddheten i flerbostadshus bland folkbokförda har ökat sedan 2012.

3 Befintligt bostadsbestånd

3.1 Fördelning av boendeformer

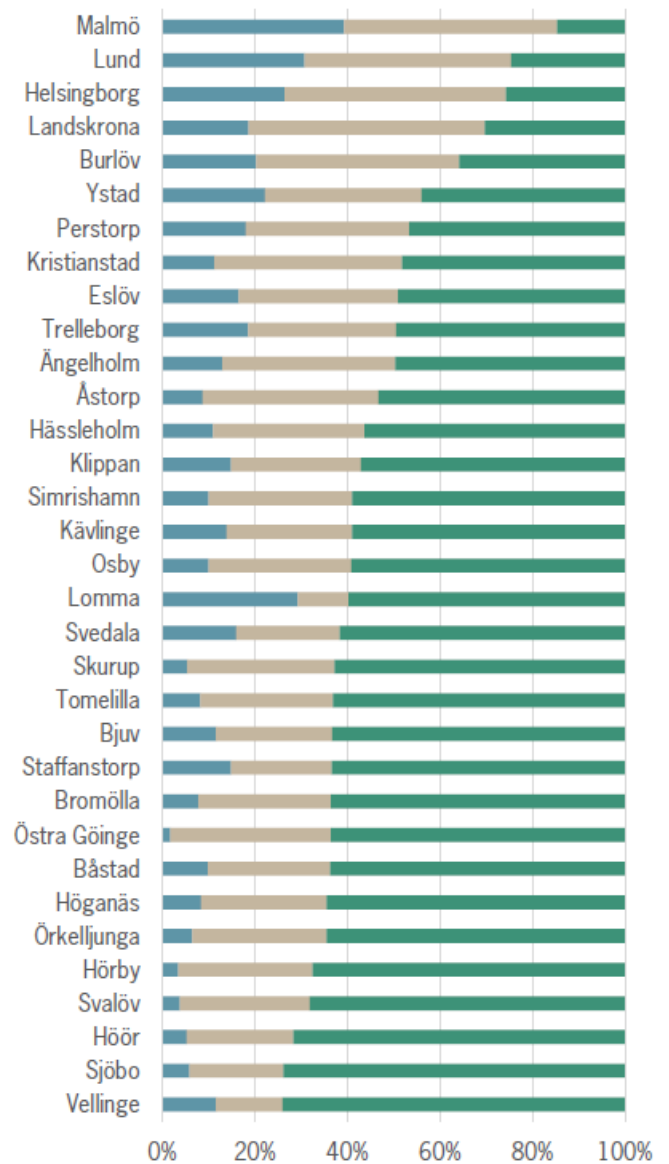
År 2018 hade Perstorp 3 385 hushåll. Det fanns samma år 476 bostäder per 1000 invånare, varav 35% hyresrätter, 18% bostadsrätter och 47% äganderätter. I jämförelse med övriga Skånes mindre kommuner har Perstorp en lägre andel äganderätter, se Figur 14. Den genomsnittliga boytan är 44 kvadratmeter per person. (RKA, Rådet för främjande av kommunala analyser., 2020). Av kommunens hyresrätter tillhör ca 40% (480 lägenheter) det kommunala bolaget Perstorps bostäder. Bland övriga bostadsbolag är Kupolen fastigheter och Ljungkullen de största. Den största andelen av befolkningen bor i Perstorps tätort. Utanför tätorten bor invånarna främst i småhus.



Figur 13. Procentuell fördelning av ägandeformer i Perstorp 2018. (RKA, Rådet för främjande av kommunala analyser., 2020)

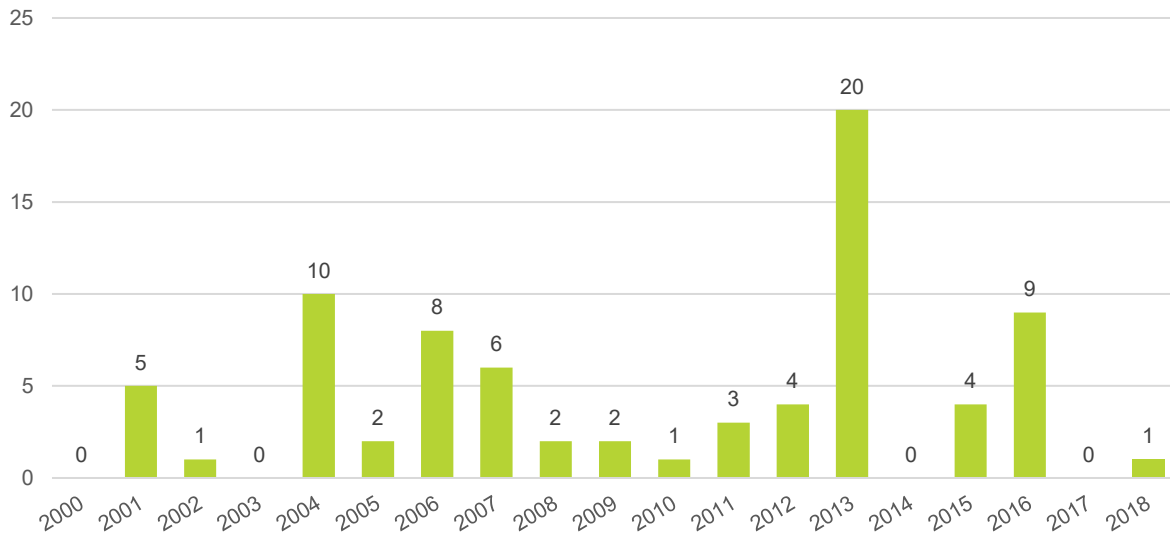
Byggtakten har de senaste åren varit låg och i snitt har det byggts 4,3 bostäder per år mellan år 2000 och 2018 varav majoriteten är småhus (SCB, 2019) (RKA, Rådet för främjande av kommunala analyser., 2020). Befolkningsökningen under samma period var ca 800 personer. Befolkningsminskningen under 90-talet medförde dock att det fanns vakanser i beståndet när befolkningen åter ökade.

Under 1990-talet och början av 2000-talet stod flera lägenheter vakanta och det förekom rivningar i kommunen. Idag har Perstorps Bostäder alla sina lägenheter uthyrda.



Figur 14. Andelar boendeform i Skånes kommuner (Region Skåne, Byggföretagen, 2020)

Kommunen bedömer att de tre största anledningarna till den låga byggtakten är höga produktionskostnader, svårighet för privatpersoner att få lån samt brist på attraktiv detaljplanelagd mark. Kommunen bedömer dock att det inom tre år kommer råda större balans på bostadsmarknaden tack vare det som nu planläggs och byggs (Perstorps kommun, 2020).



Figur 15. Antalet färdigställda bostäder sedan år 2000 i Perstorps kommun.

Det finns sammanlagt 74 bostäder inom särskilda boendeformer för äldre inom kommunen. Ett av kommunens särskilda boenden för äldre är i behov av renovering (Ybbåsen) varför en tillbyggnad av det nyare boendet Österbo planeras. I och med denna tillbyggnad bedömer kommunen att behovet är tillfredsställt på längre sikt.

Det finns för närvarande åtta s.k. trygghetsboenden och Perstorps Bostäder har haft viss svårighet att hyra ut dessa boenden. Trots att äldre har uttryckt att de vill flytta till sådant boende är intresset svagt när de läggs ut för uthyrning. Enligt Perstorps bostäder kan det bero på den något högre månadskostnaden eller en ovilja att till att byta boende hos de äldre (Perstorps kommun, 2020). Dialog har tidigare förts med kommunens pensionärsorganisationer kring behovet av trygghetsboende och kommunen kommer att återuppta dialogen med pensionärer kring deras bostadsbehov i stort.

Det finns 10 bostäder för personer med funktionsnedsättning. Kommunen bedömer att det finns ett underskott av den typen av bostäder (Perstorps kommun, 2020).

3.2 Bostadskostnader

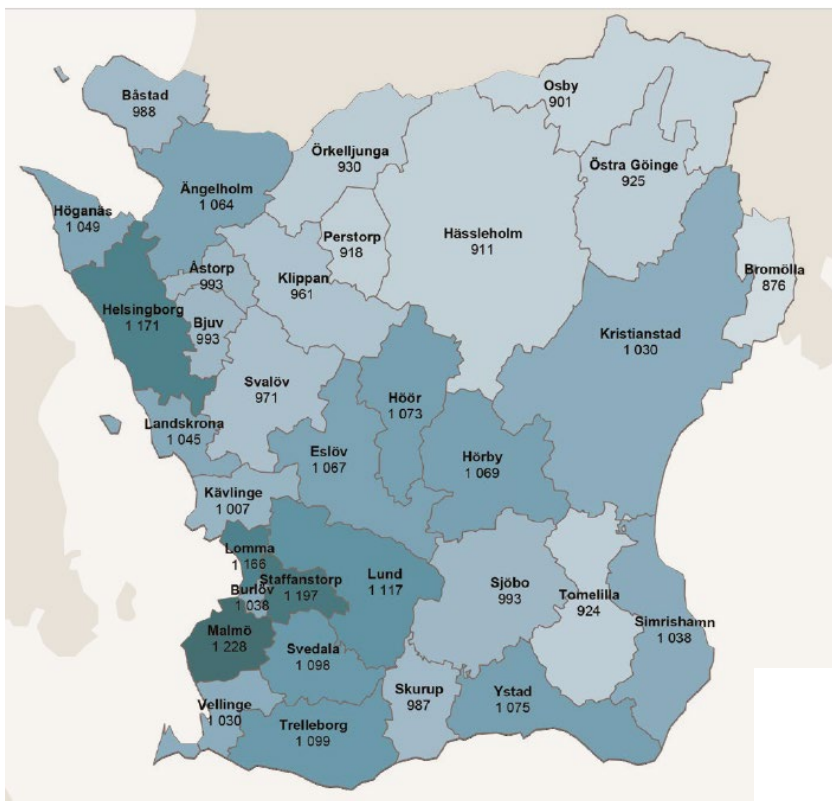
Det förekommer en geografisk uppdelning av bostadsbeståndet, och kommunen ser en viss socioekonomisk bostadssegregation i kommunen. Perstorps Bostäder ser en tydlig geografisk segregation där vissa områden upplevs som mindre attraktiva och därmed svårare att hyra ut. Perstorp har dock en stor andel låginkomsttagare som bor i småhus, vilket skiljer sig något från resten av landet. Att en hög andel låginkomsttagare är bosatta i småhus kan tyda på att det är en efterfrågad boendeform och betalbar även för vissa låginkomsttagare om de har insatsen. Det kan även röra sig om ärvda hus eller äldre som bor kvar i småhus (Perstorps kommun, 2019a).

Hyresrätt

Perstorp har bland de lägre hyrorna i länet, men här är diskrepansen mellan länets kommuner inte lika stor som vid äganderätter (Region Skåne, Byggföretagen, 2020). De låga hyrorna härrör delvis från krisen på 1990-talet som medförde en nettoutflyttning från kommunen och stora vakanser. Hyreshöjningarna hejdades och är nu svåra att ta igen. Renoveringsbehovet i beståndet berör främst bostadsbeståndet från 70-talet, sammanlagt cirka 10 000 m². Det är ekonomiskt svårt att få till stånd renovering utan att höja hyrorna. Svårigheter att enas med hyresgästföreningen kring hyresökningarna medför att renoveringarna inte kommer igång. Hyresnivåerna skulle enligt Perstorps bostäder behöva öka till ca 1200 kr per m² och år för att få bättre ekonomi i underhållet (Roos, 2020).

I Perstorp ligger för närvarande en snitthyra för en "normlägenhet" med tre rum och kök på 77 kvm på 918 kr per kvadratmeter och år. En nyproducerad lägenhet har en högre snitthyra och ligger på ca 1300 kr per kvadratmeter och år vilket motsvarar ca 8 340 kr per månad. Låga hyror kan fler ha råd med vilket innebär att kötiderna för dessa är längre. Hyresrätter hos det kommunala bostadsbolaget fördelas utefter kötiden. Vissa undantag kan dock göras. I nyproduktion är priserna högre och kötiderna därigenom kortare.

Läs mer om priser och relationen till inkomster i kapitel 5, sida 27.



Figur 16. Hyresnivåer för normlägenhet (3 rum på 77 kvm) per kvadratmeter och år. (Region Skåne, Byggföretagen, 2020, s. 30).

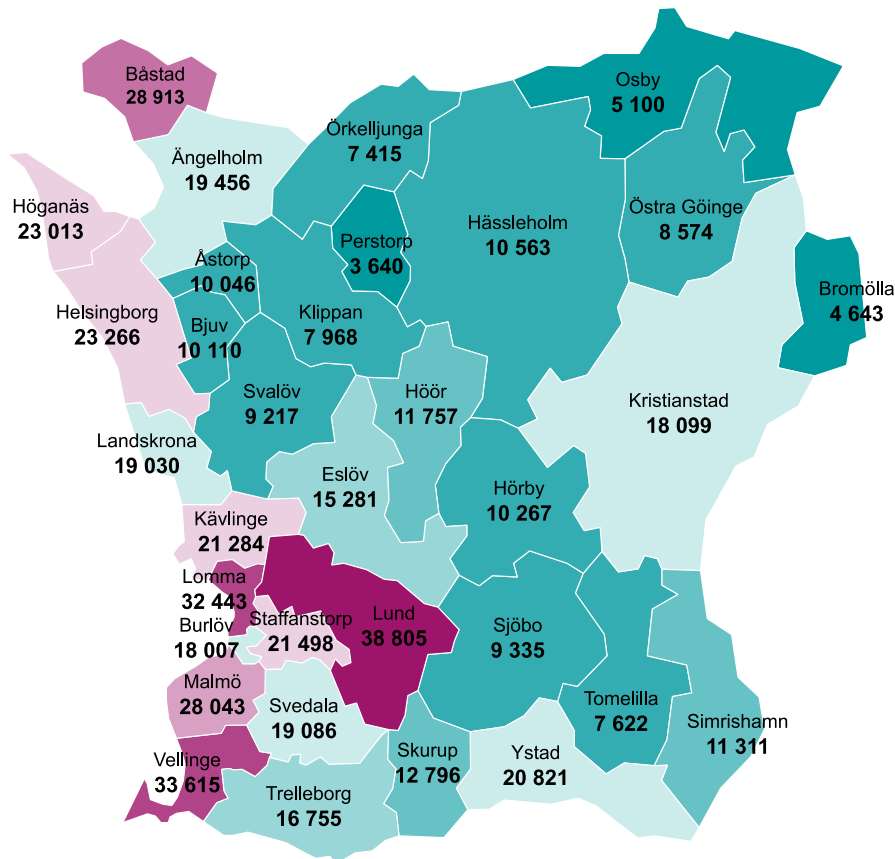
Äganderätt och bostadsrätt

Spannet i kostnader för äganderätter och bostadsrätter är i förhållande till hyresrätter mycket stort. Tabeller över kostnadsspridning visar på priser i regionen från under 10 000 kr/m² till 80 000 kr/m² och högre.

I Perstorp ligger snittet för bostadsrätter i befintligt bestånd på ca 5700 kr/m² medan snittet för lågprissegmentet (genomsnittet för de billigaste 25% av bostadsrätterna) är ca 3500 kr/m². I rapporten Bostadsglappet anses det behövas minst 16 000 kr/m² för att nyproduktion ska vara aktuellt.

För småhus, inklusive rad- och kedjehus, ligger snittkostnaderna i Perstorp enligt rapporten Bostadsglappet på 9700 kr/m² och lågprissegmentet på ca 6000 kr/m².

Rapporten *Bostadsglappet i Skåne* utgår från snittpriser för bostäder med ett till fem rum och kök samt räknar med en schablonavgift på 650 kr per kvadratmeter och år för bostadsrätter och en driftskostnad på 350 kr per kvadratmeter och år för småhus.



Figur 17. Bostadsrättspriser i Skåne län 2018, kronor per kvadratmeter, (Region Skåne och Sveriges Byggindustrier, 2019)

Sammanfattning befintligt bostadsbestånd

- Perstorp har 47% äganderätter, 35% hyresrätter och 18% bostadsrätter. Det innebär att nästan halva Perstorps befolkning bor i småhus/äganderätter. I jämförelse med övriga Skånes mindre kommuner har Perstorp en lägre andel äganderätter.
- Byggtakten har legat på 4,3 bostäder per år sedan 2000. Samma period låg befolkningsökningen på cirka 800 personer.
- Efter 1990-talet stod en del allmännyttiga lägenheter vakanta. Idag har kommunen inga tomma lägenheter.
- Det råder balans på lägenheter för äldre men det finns ett visst underskott av bostäder för personer med funktionshinder.
- I kommunen finns en bostadssegregation där lägenheter i vissa områden är svårare att hyra ut. Samtidigt har Perstorp en hög andel låginkomsttagare som bor i småhus.
- Hyrorna är generellt låga i Perstorp. Det härrör till viss del från perioden av vakanta lägenheter och är idag svårt att ta igen.
- Priset på äganderätter och bostadsrätter är låga i förhållande till regionen.

4 Bostadsbehovet

Det är viktigt att skilja på *bostadsbehov* och *bostadsefterfrågan*. Den första utgår från den demografiska situationen och förutsätter att alla hushåll är i behov av en bostad. Den senare utgår från preferenser och betalningsförmåga, vilket diskuteras närmare i nästa avsnitt.

Att studera bostadsbehovet är inte helt enkelt. Den övervägande majoriteten av alla hushåll har redan ett boende. Det betyder följaktligen att glappet mellan behovet av och tillgången på bostäder till stora delar består av hushåll som i någon mening bor i en bostad, men där bostadens egenskaper enligt rådande normer inte uppfyller vissa subjektiva eller objektiva krav, exempelvis storlek, pris, läge eller upplåtelseform (Region Skåne, Byggföretagen, 2020).

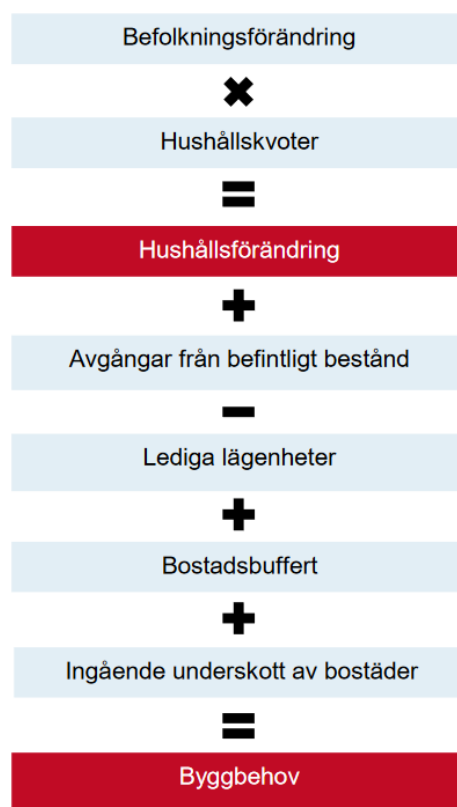
Det finns flera sätt att räkna på behovet. Bland annat kan man titta på prognos och hushållskvoter, trångboddhet, antalet ofrivilligt hemmaboende vuxna eller kön för att få en hyresrätt. I detta kapitel diskuteras några av de aspekter som kan tyda på behov.

4.1 Generellt

Region Skåne har tagit fram rapporten *Modell för bostadsefterfrågan i Skåne* för att analysera bostadsläget i regionen. Rapporten visar att efterfrågan på nyproducerade bostäder i regionen är ca 5 900 bostäder medan bostadsbehovet bedömts till 6 100 bostäder för 2019. För Perstorp bedömdes 2018 behovet till 20 bostäder och efterfrågan till noll (Region Skåne och Sveriges byggindustrier Syd, 2018). Det existerar ett glapp mellan hushållens förmåga att utifrån sina inkomster och tillgångar efterfråga bostäder och det behov som kan identifieras utifrån den demografiska tillväxten (Region Skåne och Sveriges Byggindustrier, 2019, s. 3). Bostadsbehovet har i rapporten bedömts utifrån boverkets modell enligt Figur 18.

Ett sätt att bedöma bostadsbehovet är att se till bostadskön för hyresrätter. Perstorps bostäder har just nu inga tomma lägenheter men det står 1142 personer i kö varav 730 är aktiva sökande. 86% av kön har inte ett boende hos Perstorps bostäder idag (siffrorna gäller skrivandets stund, maj 2020). Att endast se till antal personer i kö ger en felaktig bild av det reella behovet, då man exempelvis kan stå i flera bostadsköer eller stå i kö trots att man för närvarande är nöjd med sitt boende (Perstorps kommun, 2020).

Som vi såg i föregående kapitel har byggtakten de senaste åren varit låg. Länsstyrelsen gjorde 2015 en prognos där de beräknade bostadsbehovet mellan 2015–2030. För Perstorp ligger det beräknade bostadsbehovet på 28–30 bostäder per år (bostadsbehov beräknat dels genom hushållskvoter och dels genom personer per hushåll 2014) (Länsstyrelsen Skåne, 2015). Till den senaste bostadsmarknadsanalysen Länsstyrelsen tagit fram har kommunen själv bedömt att de har ett underskott inom spannet 100 och 500 bostäder i kommunen (Länsstyrelsen Skåne, 2019). Med snittet på drygt 4 bostäder per år fyller Perstorp för närvarande inte upp det uträknade behovet.



Figur 18, Steg för bedömning av bostadsbehov (Boverket, 2016).

Några aktuella bedömningar för Perstorps bostadsbehov enligt modellen från boverket finns inte. Regionens befolkningsprognos för Perstorp är negativ. Som tidigare nämnt finns det många osäkerhetsfaktorer i en sådan prognos. Men om vi utgår från regionens prognos att befolkningen kommer minska till 2028, och vi antar att hushållskvoterna förblir oförändrade, kan behovet av bostäder antas minska i takt med befolkningsminskningen. Grovt räknat kan behovet då minska med drygt 600 bostäder till 2028 utifrån nuvarande hushållskvot på 2,21. En prognos är dock mer komplex än så, och fler parametrar måste beaktas. Exempelvis innebär en åldrande befolkning fler antal bostäder eftersom de i högre grad bor i singelhushåll. En prognos som denna tar heller inte hänsyn till bostadsfördelning eller betalningsförmåga. En mer genomgående behovsprognos behöver därför tas fram.

4.2 Särskilda grupper

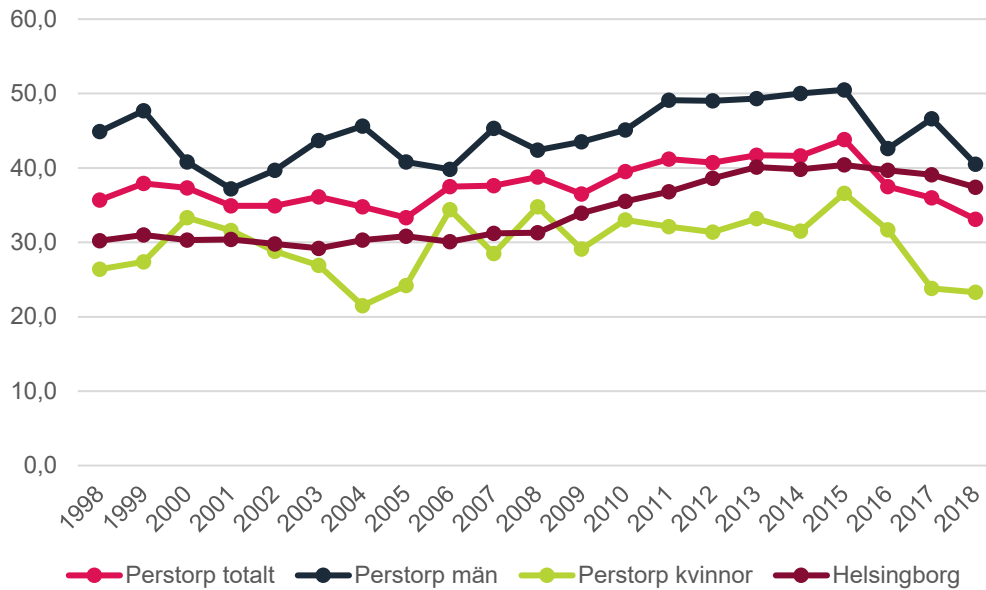
4.2.1 Unga vuxna

I rapporten *bostadsglappet i Skåne* tas ofrivilligt hemmaboende vuxna upp som ett sätt att se på glappet mellan behov och efterfrågan. Flyttfrekvensen bland unga har fallit i regionen samtidigt som andelen hemmaboende vuxna har ökat sedan 1990-talet. Enligt rapporten är det troligen en effekt av att det har blivit svårare att komma in på bostadsmarknaden. Stigande bostadspriser och nya kreditrestriktioner sedan 2010 påverkar yngre medan personer 46 år och äldre oftare har större inkomster och tillgångar och har kunnat öka sin rörlighet på marknaden (Region Skåne, Byggföretagen, 2020) (Hyresgästföreningen, 2019).

Perstorp hade 2015 ca 44% hemmaboende 20–24-åringar. Av hemmaboende vuxna räknar man generellt med att ca 70% av dem är ofrivilligt hemmaboende, men enligt hyresgästföreningen kan det vara upp till 85% (Region Skåne, Byggföretagen, 2020). I denna grupp kan ses ett tydligt bostadsbehov. Andelen hemmaboende unga vuxna har sjunkit något sedan 2015. Det är en större andel män än kvinnor som bor kvar i föräldraboendet. Att flytta hemifrån är ett viktigt steg i att bli en självständig vuxen, tillsammans med möjligheten för självförsörjning. Risken är att det annars blir en ond cirkel av arbetslöshet och svårigheter med att hitta eget boende. Detta område kan vara värt att studera närmre för Perstorps räkning.

Det finns inget uttalat behov av studentbostäder, även om Perstorps gymnasium finns i kommunen. Det finns dock en stor potential att titta vidare på sådant boende om tankarna kring ett samlat "Campus" i Perstorp etableras kring gymnasieskolan, Munka Folkhögskola m.fl. utbildningsinstitutioner vid väg 21/stationen.

Grafen nedan visar att andelen hemmaboende unga vuxna har sjunkit något sedan 2015. Det är en större andel män än kvinnor som bor kvar i föräldraboendet. Grafen visar även Helsingborgs andel för jämförelse.



Figur 19 Andelen hemmaboende vuxna i Perstorp. Helsingborg som jämförelse (SCB, 2020b)

Enligt Länsstyrelsens rapport finns det ett underskott av bostäder för unga (Länsstyrelsen Skåne, 2019). Kommunen har dock själva bedömt att det finns en balans i bostäder för unga tack vare nyproduktion med överkomliga hyror (Perstorps kommun, 2020).

4.2.2 Äldre

En ökad andel äldre invånare för med sig stora utmaningar. Den allra största delen av landets äldre bor i sina egna hem och så vill de flesta ha det. För kommunen kan det vara lättare att erbjuda hemtjänst än plats på boende (PRO, 2013). Det innebär dock att vissa anpassningar av bostaden kan komma att behövas. Kommunen har märkt en viss ökning av ansökningar avseende bostadsanpassningsbidrag de senaste åren.

Om man inte har möjlighet att bo kvar i sin nuvarande bostad på grund av åldersskäl, hälsoskäl eller ekonomiska skäl vill enligt PRO:s egen undersökning 25% flytta till ett eget mindre boende, 25 procent till ett seniorboende och vardera 25 procent till trygghetsboende eller till ett serviceboende (PRO, 2013). Som tidigare nämnt har dock det Perstorps bostäder upplevt en svårighet att få trygghetsboenden uthyrda i kommunen.

Kommunen bedömer att det för närvarande är balans i utbudet av särskilt boende för äldre. Dialog har förts med kommunens äldre avseende behovet av trygghetsboenden (Perstorps kommun, 2020).

Det är även viktigt att beakta skillnaden på olika åldersgrupper inom kategorin "äldre". Äldre är ingen homogen grupp i vare sig ålder eller preferenser, utan har olika önskemål om sitt framtida boende. Det måste därför finnas olika alternativ att välja mellan. Kommunen ser själva att ett bra alternativ till att anpassa bostaden är fler tillgänglighetsanpassade bostäder. Genom fler tillgänglighetsanpassade mindre lägenheter kan äldre lämna sina villor och få ett kvalitativt boende. Inräknat försäljning och eventuella renoveringskostnader behöver en hyreslägenhet inte bli dyrare trots avbetalade lån. Villorna kan på så sätt frigöras för barnfamiljer samtidigt som kommunens kostnader för tillgänglighetsanpassning minskar för befintliga bostäder.

I Sverige är en genomsnittspension på 13 800 kronor (allmän pension och tjänstepension) före skatt och för att ha råd att efterfråga en ny bostad måste priset vara i rimligt förhållande till detta. I PRO:s medlemsundersökning menar 82 procent att de idag har boendekostnader på en rimlig nivå. Det beror troligen bland annat på att många som äger sin bostad har låga kostnader till följd av små eller inga

bostadslån. Bostadsmarknaden och bostadspolitiken utgör ett stort hinder för de äldres möjlighet att byta boende. (PRO, 2013)

4.2.3 Socioekonomiskt svaga grupper inkl. nyanlända

Enligt Region Skånes rapport hänger möjligheterna att efterfråga en större bostad starkt samman med hushållens sysselsättning. Både länsstyrelsen och regionen konstaterar att det är just grupper med låga inkomster som har svårt att komma in på bostadsmarknaden eller att kunna betala en bostad som motsvarar hushållets behov. (Länsstyrelsen Skåne, 2019, s. 6) (Region Skåne, Byggföretagen, 2020).

Gruppen sysselsatta som inte kan efterfråga en lämpligare bostad domineras av unga vuxna. En nedbrytning av data på inrikes- och utrikes födda visar att trångbodda utrikes födda redovisar en större andel hushåll som inte kan efterfråga en lämpligare bostad, jämfört med inrikes födda (Region Skåne, Byggföretagen, 2020). Huvudproblemet för många trångbodda är hushållens i många fall mycket låga inkomster.

Perstorp har en hög andel låginkomsttagare och invånare som är beroende av bidragsförsörjning. Det kan tyda på, utifrån ovanstående resonemang, att det finns ett glapp mellan denna grupps behov och deras möjlighet att efterfråga en annan bostad. Därmed råder det ett större behov av bostäder än vad som syns i statistik över efterfrågan.

Ökad nyproduktion tycks inte direkt påverka trångboddas möjligheter att efterfråga större bostäder, då nya bostäder ger alltför höga boendeutgifter. Stöd till nyproduktionen kan istället motiveras med eventuella effekter på flyttkedjor. (Region Skåne, Byggföretagen, 2020). Effekten av flyttkedjor bedöms dock inte nå dem med låga inkomster. Läs mer under nästa avsnitt, Flyttkedjor.

Intressant nog visar beräkningarna alltså att det är fler trångbodda hushåll i exempelvis hyresrätt som inte kan efterfråga en nyproducerad hyresrätt men som däremot kan efterfråga en äganderätt i lågprissegmentet. Det ägda boendet spelar därför troligen en viktig bostadssocial roll för många barnfamiljer med lägre inkomster. (Region Skåne, Byggföretagen, 2020)

4.2.1 Flyttkedjor

Länsstyrelsen ser att bostadsmarknaden och bostadsbyggandet tenderar att drivas av resursstarka grupper. De konstaterar även att bostaden som "identitetsmarkör" är en faktor för denna grupp som jämte finansiella faktorer påverkar utvecklingen på bostadsmarknaden.

Länsstyrelsen hänvisar i sin bostadsmarknadsanalys till en forskningsöversikt från Malmö Universitet (se Malmö Universitet, 2018) Slutsatsen som återges är att byggandet av en viss typ av upplåtelseform inte nödvändigtvis initierar en längre flyttkedja. Däremot tyder resultaten på att byggandet av större bostäder initierar längre flyttkedjor än byggandet av mindre bostäder. En annan slutsats är att låginkomsttagare sällan eller aldrig deltar i flyttkedjor som startar när bostäder byggs. Flyttkedjorna bryts innan de når personer med låga inkomster. De lediga bostäderna fylls av hushåll som har goda inkomster men ändå står utanför bostadsmarknaden, exempelvis unga personer som får hjälp av sina föräldrar. Samtidigt poängteras att de befintliga studierna om flyttkedjor generellt sett är gamla och att ytterligare forskning behövs. (Länsstyrelsen Skåne, 2019, s. 50)

Sett till nyproduktionen visar länsstyrelsens analys att de som flyttar till nyproduktion oftast flyttat inom den egna kommunen. I Perstorp och dess grannkommuner är siffrorna kring 90 % och över (Länsstyrelsen Skåne, 2019, s. 51). Här är att beakta att det endast har byggts i liten omfattning i kommunen vilket påverkar siffrorna.

Sammanfattning bostadsbehovet

- Att studera bostadsbehovet är inte helt enkelt. Den övervägande majoriteten av alla hushåll har redan ett boende. Det betyder följaktligen att glappet mellan behovet av och tillgången på bostäder till stora delar består av hushåll som i någon mening bor i en bostad, men där bostadens egenskaper enligt rådande normer inte uppfyller vissa subjektiva eller objektiva krav.
- Ett sätt att bedöma behov är att titta på kö för hyresrätt. Att bedöma bostadsbehovet utifrån antal personer i kön ger dock en felaktig bild av det reella behovet, då man exempelvis kan stå i flera bostadsköer eller stå i kö trots att man för närvarande är nöjd med sitt boende
- Utifrån boverkets bedömningsmodell av bostadsbehov kan man grovt räkna att behovet i Perstorp kommer minska med drygt 600 bostäder till 2028 utifrån nuvarande hushållskvot på 2,21. Att ta fram en prognos är dock mer komplext än så, och fler parametrar måste beaktas.
- Sedan 1990-talet har flyttfrekvensen bland unga har fallit i regionen samtidigt som andelen hemmaboende vuxna har ökat. Perstorp hade 2015 ca 44% hemmaboende 20–24-åringar. Av hemmaboende vuxna räknar man att ca 70% av dem är ofrivilligt hemmaboende. Kommunen har själva bedömt att det finns en balans i bostäder för unga i kommunen.
- Äldres behov för med sig stora utmaningar för kommunen. Generellt vill äldre bo kvar så länge som möjligt i sitt eget hem. Eftersom gruppen äldre inte är homogen måste flera olika alternativ finnas. Kommunen bedömer att det för närvarande är balans i utbudet av särskilt boende för äldre.
- Möjligheterna att efterfråga en större bostad hänger starkt samman med hushållens sysselsättning. Perstorp har en hög andel låginkomsttagare och det kan finnas ett glapp mellan denna grupps behov och möjlighet att efterfråga ny bostad.
- Ökad nyproduktion tycks inte direkt påverka trångboddas möjligheter att efterfråga större bostäder, då nya bostäder ger alltför höga boendeutgifter. Stöd till nyproduktionen kan istället motiveras med eventuella effekter på flyttkedjor.
- Enligt en studie utförd av Malmö Universitet initierar byggandet av en viss typ av upplåtelseform inte nödvändigtvis en längre flyttkedja. Däremot tyder resultaten på att byggandet av större bostäder initierar längre flyttkedjor än byggandet av mindre bostäder.

5 Marknadsförutsättningarna / Bostadsefterfrågan

Bostadsefterfrågan (även kallat marknadsdjup) utgår från befolkningens preferenser och betalningsförmåga. Bostadsbehovet, som vi såg i föregående kapitel, utgår från demografin. Om bostadsbehovet överstiger bostadsefterfrågan innebär detta att en grupp människor behöver, men inte har möjlighet, att efterfråga bostäder. (Region Skåne och Sveriges Byggindustrier, 2019, s. 5). Skillnaden mellan behov och efterfrågan är vad Region Skåne betecknar som *Bostadsglappet*.

Bostadsglappet förväntas öka i regionen framöver om byggandet minskar. Det finns också ett historiskt glapp, på grund av en låg byggnadstakt under många år. Länsstyrelsen konstaterar att regionen är sårbar vad gäller bostadsförsörjningen då sysselsättning och inkomster är relativt låga i regionen. Det finns en tydlig social och ekonomisk negativ situation som gör det svårt att lösa bostadsförsörjningen med dagens ramverk. (Länsstyrelsen Skåne, 2019, s. 7)

Även i Perstorp råder en obalans mellan behovet, utbudet och efterfrågan. Det är många som står i bostadskön, samtidigt som det är svårt att hyra ut nybyggda, relativt billiga bostäder. Det kan även vara svårt för vissa grupper att flytta. En förklaring till den obalans som råder kan ses utifrån bakgrunden av att det lever en hög andel invånare i ekonomisk utsatthet i Perstorp, vilka därför även har en låg betalningsförmåga. Det räcker alltså inte att enbart bygga nya bostäder, även om det också är viktigt, utan priserna för dessa måste också kunna efterfrågas av invånarna (Perstorps kommun, 2019a).

Regionens bedömning att det inte finns någon bostadsefterfrågan för nybyggnation i Perstorp. Det vill säga betalningsförmågan understiger kostnaderna för nybyggnation för byggföretagen. (Region Skåne och Sveriges Byggindustrier, 2019) (Region Skåne, Byggföretagen, 2020)

5.1 Boendepreferenser och flyttmönster

I utredningen Bostadsglappet i Skåne dras slutsatsen att många hushållsgrupper har starka preferenser för ägda boendeformer och gärna småhus. Åtgärder som underlättar etablering i småhus antas därför kunna få starkt positiva effekter på rörligheten på bostadsmarknaden genom att frigöra hyresrätter och då skulle yngre hushållsgrupper gynnas som har svårast att få bostad. 70% av unga upp till 24-årsåldern i Skåne bor i hyresrätt. Bland

sammanboende hushåll i åldern 45-54 år dominerar äganderätt med 75%. Andel boende i bostadsrätt fördelar sig mer jämt över åldersgrupperna. För de yngsta grupperna tycks rörelsen alltså främst gå från hyres- och bostadsrätt till det ägda boendet i takt med familjebildning och förbättrad ekonomi. För de äldre grupperna sker sedan en viss återflyttning till bostadsrätt. Den äldsta gruppen flyttar även till viss del tillbaka till hyresrätt. (Region Skåne, Byggföretagen, 2020, ss. 7-8)

Även hyresgästföreningens enkät till unga vuxna (20-27 år) visar att bostadsrätt och eget hus eller radhus står högst på hur de tillfrågade skulle vilja bo. (Hyresgästföreningen, 2019, s. 19)

Enligt en studie av Kantar Sifo/Landshypotek bank är det en lugn omgivning, samt närhet till fritidsintressen och natur som är viktigast för svenskarnas drömboende. Tre fjärdedelar vill bo i egen villa och 28% vill bo på landsbygden. Det är alltså fler som vill bo på landsbygden än som gör det. Det stämmer överens med den analys myndigheten för tillväxtpolitiska utvärderingar och analyser gjort. (Landshypotek bank, 2017). Forskningen som Tillväxtanalys hänvisar till visar att individens lokaliseringsbeslut bestäms av en kombination av olika faktorer såsom arbets- och karriärmöjligheter, boendemiljö, närhet till familj och vänner, fritidsmöjligheter, samt utbudet av kultur och nöjen

Hushållsgrupp: indelning av hushåll utifrån parametrar som ålder, ensamboende /sammanboende och barn/inga barn.

(Tillväxtanalys, 2014). Att få ett arbete verkar vara en grundförutsättning för flytt, och påverkar det faktiska valet av boendeort mer än en lugn omgivning.

Människor tenderar att flytta som mest och som längst i 20-årsåldern. Kortare flyttningar (mellan grannkommuner) görs något mer utspritt i åldrarna, men även där som mest i 20-årsåldern. Hemvändare utgör ca en fjärdedel av mellanregionala flyttningar och motiveras i högre grad än andra flyttningar av sociala anledningar. Var man växte upp har med andra ord betydelse för var man sedan väljer att bosätta sig (Tillväxtanalys, 2014).

5.2 Betalningsförmåga

Statistiken visar (se kapitel 2.3) att inkomsterna i Skåne och framförallt i Perstorp är relativt låga. Många av de nya invånarna i Skåne är personer från andra länder och ungdomar från övriga Sverige. Många av de inflyttade har ekonomiskt svaga förutsättningar och kan inte efterfråga nyproducerade bostäder. Det är därmed inte nya länsinvånare som flyttar in i de nybyggda bostäderna. Tvärtom kommer inflyttade till nyproduktion ofta från den egna kommunen. (Länsstyrelsen Skåne, 2019, s. 6)

Beräkningarna i rapporten Bostadsglappet i Skåne visar att trångbodda hushåll som inte kan efterfråga en nyproducerad hyresrätt ibland ändå kan efterfråga en äganderätt i lågprissegmentet. Billiga äganderätter är dels starkt efterfrågade samt anses ha en viktig bostadssocial roll för många barnfamiljer (Region Skåne, Byggföretagen, 2020, s. 9).

Lågprissegment: de 25% billigaste bostäderna av en boendeform i ett geografiskt område.

Sysselsättning är avgörande för att finansiera sitt boende. Av de sysselsatta är det gruppen unga vuxna trångbodda som har svårt att bekosta en lämpligare bostad. Andelen utrikesfödda är, som visats tidigare, högre bland de trångbodda än de inrikes födda. Enligt rapporten hjälper riktade stöd till hushållen, som bostadsbidrag, bättre än indirekta stöd som exempelvis investeringsstöd till nyproduktion. Lägre krav för bankernas kreditgivning skulle främst gynna ensamstående med barn (Region Skåne, Byggföretagen, 2020, ss. 9-11). Trångbodda hushåll enligt norm 2 har framförallt för låga inkomster för att bekosta ett större boende. Där krävs i grunden insatser inom arbetsmarknads-, utbildnings- och integrationspolitiken för att stärka deras möjligheter till större boende (Region Skåne, Byggföretagen, 2020, s. 67)

Perstorp är den enda kommunen i regionen där regionens rapport kring bostadsefterfrågan inte ser någon kommersiell potential för nyproduktion oavsett bostadsform. (Region Skåne och Sveriges Byggindustrier, 2019, s. 9). Priserna är för låga för att det ska gå att få lönsamhet i nybyggnation.

Hyresrätt

Hushåll som efterfrågar en hyreslägenhet på tre rum och kök behöver en disponibel årsinkomst på ca 350 000 kr för en successionslägenhet (dvs inte nyproducerad lägenhet) och närmare 500 000 kr i årsinkomst för att ha råd med en nyproducerad hyresrätt. För en lägenhet på två rum och kök krävs en årsinkomst på ca 160 000 kr för en successionslägenhet och ca 220 000 för en nyproducerad lägenhet (Region Skåne, Byggföretagen, 2020). Detta kan jämföras med mediannettoinkomsten i Perstorp 2018 på 200 200 kr per person och 314 000 kr per hushåll (se kapitel 3.3.1. inkomstnivåer).

I tabellen nedan redovisas uppgifter ur rapporten Bostadsglappet för hur stora bostäder som hälften av Perstorps vuxna över 20 år statistiskt sett har råd att betala utifrån den disponibla medianinkomsten på 200 200 kr/år. För att bedöma betalningsförmågan utgår rapporten från SCB-statistik över hur stor andel av sin inkomst som svenskar lägger på boendekostnader. Det är i snitt 35% för ensamhushåll och 21% för sammanboende hushåll (Region Skåne, Byggföretagen, 2020, ss. 28-31). Sammanställningen utgår från flera snittvärden och är helt teoretiska. Prisspann och tillgång på olika lägenhetsstorlekar spelar stor roll för de verkliga möjligheterna för boende. Hälften av Perstorps invånare tjänar mindre än mediannettoinkomsten och har teoretiskt inte råd med så stora

lägenheter som anges i tabellen, utan att överskrida snittet hur stor del av inkomsten som läggs på boendet.

	Mediannettoinkomst	Ensamhushåll	Sammanboende
		35% av nettoinkomst (5 839 kr/ månaden)	21% av nettoinkomst (7 007 kr/mån)
Hyresrätt beståndet	918 kr/m ² /år 76,5 kr/m ² /mån	76 m ²	91 m ²
Hyresrätt vid renovering	1 200 kr/m ² /år 100 kr/m ² /mån	58 m ²	70 m ²
Hyresrätt nyproduktion	1 300 kr/m ² /år 108 kr/m ² /mån	54 m ²	64 m ²

Tabell 1. Antal kvadratmeter bostad ett ensamhushåll respektive sammanboende hushåll kan bekosta med en inkomst motsvarande mediannettoinkomst på 200 200 kr/år.

Bostadsrätt och äganderätt

Som redovisats i kapitlet bostadskostnader är spannet avseende kostnader för äganderätter och bostadsrätter i förhållande till hyresrätter mycket stort i Skåne. Hur stort spannet är inom kommunen har vi inga siffror på.

I rapporten Bostadsglappet bedöms att det för ett ensamhushåll krävs en inkomst på ca 180 000 kr netto per år (21 400 - 23 800 kr brutto per månad) för en bostadsrätt i kommunerna med lägst medelpriser. Dessutom krävs möjlighet att betala en kapitalinsats på ca 50 000 kr för en lägenhet på 50 m². Hur stor andel av hushållen som har den möjligheten finns inte statistik på. (Region Skåne, Byggföretagen, 2020, ss. 32-34).

För småhus, inklusive rad- och kedjehus, i Perstorp bedöms det behövas en nettoårsinkomst på ca 400 000 kr (ca 47 600 kr per månad före skatt) samt en kontantinsats på ca 100 000 kr för 130 m². Nyproduktion bedöms ligga på ca 17 000 kr/ m² som lägst.

Vi kan se att priserna i Perstorp ligger i linje med invånarnas inkomster. Med en mediannettoinkomst i Perstorp på 200 200 kr/år kan ett par där båda i genomsnitt ligger på medianinkomsten ha råd med ett småhus till snittpris om de har pengar till kontantinsatsen. Även en bostadsrätt på 50 m² kan bekostas av ett ensamhushåll med medianinkomst. Det betyder dock att 50% inte kan betala snittpriserna, oberoende av möjlighet till kontantinsatserna, utan att överskrida snittet hur stor del av inkomsten som läggs på boendet.

Rapporten Bostadsglappet utgår från snittpriser för bostäder med ett till fem rum och kök samt räknar med en schablonavgift på 650 kr per kvadratmeter och år för bostadsrätter och en driftskostnad på 350 kr per kvadratmeter och år för småhus.

Disponibel mediannettoinkomst: räknas utifrån alla personer 20 år och äldre. Nettoinkomsten är summan av alla skattepliktiga och skattefria inkomster som förvärvs- och kapitalinkomster och transfereringar minus skatt och övriga negativa transfer. Inkomsten är beräknad per individ. Inkomster som riktar sig till hela hushållet, som ekonomiskt bistånd och bostadsstöd, har i förekommande fall delats upp på de vuxna i hushållet dividerat med personer som var folkbokförda både den 1 januari och den 31 december, och som tillhörde en familj med disponibel inkomst skild från noll kronor. Källa: SCB.

Boendeform (exempelstorlek för inkomstkraV/kontantinsats)	Pris/ m ²	InkomstkraV netto/år	Kontantinsats
Bostadsrätt succession snitt (50 m ²)	5 671 kr/m ²	Ca 180 000 kr	43 000 kr
Bostadsrätt nyproduktion (50 m ²)	25 000 kr/m ²	Ca 250 000 kr	188 000 kr
Småhus succession snitt (130 m ²)	9 732 kr/m ²	Ca 400 000 kr	190 000 kr
Småhus nyproduktion (130 m ²)	17 000 kr/m ²	Ca 500 000 kr	332 000 kr

Tabell 2. Sammanställning av bostadspriser och inkomstkraV från rapporten *Bostadsglappet i Skåne*. Priserna gäller för Perstorps förhållanden.

I rapporten har nyproducerade bostadsrätter fått ett påslag på 9 000 kr per m² för att kompensera skillnader i kvaliteter. Läs mer om siffrorna i *Bostadsglappet i Skåne* (Region Skåne, Byggföretagen, 2020).

Oavsett prisskillnaden på bostäder i jämförelse med övriga Skåne är produktionskostnaden mer eller mindre samma över hela landet. Det gör att en nyproducerad villa i Perstorp (undantaget markkostnaden) i stort sett är lika dyr att bygga som i tillväxtkommuner. Vid en försäljning finns det en risk att marknadsvärdet däremot inte motsvarar byggkostnaden (Perstorps kommun, 2019a).

5.3 Osäkerheter i analyserna

I regionens modell för bostadsefterfrågan påtalas att samhället är på väg in i ett svagare konjunkturskede och att det är osäkert om bostadsbyggandet kommer att öka överhuvudtaget. Hushållens inkomster kommer sannolikt att öka i en långsammare takt framöver eftersom arbetsmarknaden försvagas och sysselsättningstillväxten bromsar in. Å andra sidan är det troligt att räntorna förblir på, i ett historiskt perspektiv, extremt låga nivåer. Inflationen, som urholkar hushållens köpkraft, kommer också att förbli låg enligt de flesta prognoser. Den fortsatta ökningen av befolkningen kommer också att hålla igång bostadsefterfrågan i regionen. Framförallt sker befolkningsökningen dock inom köpsvaga grupper. (Region Skåne och Sveriges Byggindustrier, 2019, ss. 14-15).

Rapporten hänvisar till en studie som Region Skåne i samarbete med företaget Juni tagit fram, som påvisar att konjunkturen tydligt korrelerar med bostadsbyggandet på aggregerad nivå i Skåne, liksom i riket. Man fann att bostadsbyggandet har avtagit omgående vid kraftiga nedgångar i konjunkturen och att justeringen av antalet färdigställda bostäder nedåt i regel går snabbare än återhämtningen uppåt när konjunkturen vänder. En anledning till fördröjningen på en uppåtgående marknad är tidsåtgången inför nystart/återstart av bostadsprojekt, samt att de kommersiella bostadsbolagen har säljprocesser med försäljningskrav till slutkund före produktionsstart. Man påvisade även att bostads- och äganderätter i större utsträckning färdigställs under bättre tider. En större andel små lägenhetstyper färdigställs under en lågkonjunktur, medan ett liknande förhållande gäller för större lägenheter under högkonjunktur (Bostadsbyggande under olika konjunkturcykler: En översikt av politiska beslut och bostadsbyggande mellan 1990-2017", 2018 se (Region Skåne och Sveriges Byggindustrier, 2019, ss. 14-15)).

Sveriges byggindustrier, som gör prognoser baserade på vilka faktiska byggprojekt som planeras, prognosticerar att bostadsinvesteringarna kommer att falla med knappt 10 procent under år 2020. (Region Skåne och Sveriges Byggindustrier, 2019, ss. 14-15)

Rapporten om bostadsefterfrågan uppdaterades i februari 2019, innan pandemin med covid19 som ytterligare ökat osäkerheterna i konjunkturläget.

Utöver konjunkturläget har modellen för bostadsefterfrågan testats för förändringar i räntenivåer, ändrad amorteringstakt och höjd fastighetsskatt. Alla faktorerna påverkar starkt efterfrågan (Region Skåne och Sveriges Byggindustrier, 2019, ss. 16-18).

Förutsättningarna för att bemöta bostadsbehovet beror på många faktorer och många har kommunen inget inflytande över. Snittpriserna i Perstorp ligger i relation till medianinkomstnivåerna. Det betyder att ca hälften av befolkningen har svårt att betala snittpriserna för de olika boendeformerna utan att överskrida andelen som är boendekostnad i förhållande till inkomst. Sammanställningen här säger inget om spridningen av priser och inkomster vilket påverkar hur stor andel som inte kan bekosta eget boende. Det finns heller inga uppgifter om förmögenhet i hushållen för att kunna avgöra hur stor andel av hushållen som kan betala insats för ägande av boende. Samtidigt som inkomsterna är låga är prisnivåerna för låga för att byggbolag ska få lönsamhet och så låga att det kan vara svårt att få lån för nybygge.

Önskemålet för många är att bo i småhus och prisnivån möjliggör ändå för fler att bo i småhus än i övriga regionen.

5.4 Näringsliv

Perstorp har idag och historiskt sett ett starkt näringsliv inom framförallt industrisektorn. Idag sysselsätter tillverkning och utvinning störst andel. Tillväxten sker främst inom byggnadsindustri och tillverkningsindustri. Perstorp har även en högre andel av sysselsatta som är företagare jämfört med regionen och riket. De många företagen och industriparken lyfts som en styrka för kommunen. (Perstorps kommun, 2019c).

Företagen i Perstorp vill helst rekrytera personal som är bosatt i Perstorp eller omnejd. Genom kvalitativa och attraktiva boenden kan personal lockas att bosätta sig i Perstorp vilket gynnar näringslivets kompetensförsörjning och personalomsättning. Bostadsmarknaden och arbetsmarknaden är på så sätt tätt sammankopplande. Det är framförallt det naturnära boendet i småhus som kan tänkas attrahera nya invånare.

Det finns idag ett utbildningsbehov hos invånarna i Perstorp. Den höga andelen invånare med enbart grundskoleutbildning försvårar en strukturomvandling. När människor studerar på annan ort finns alltid risken att dessa blir kvar på studieorten. För Perstorp kan det ha negativa konsekvenser för näringslivet, som får svårare att hitta rätt kompetens. Att kunna erbjuda boende som lämpar sig för studerande en viktig nyckel för att möjliggöra för utbildning på orten, särskilt med tanke på möjligheten för distansutbildning och att finns en trend att välja studier senare i livet.

Sammanfattning Marknadsförutsättningar/bostadsefterfrågan

- I Perstorp råder en obalans mellan behovet, utbudet och efterfrågan. Det är många som står i bostadskön, samtidigt som det är svårt att hyra ut nybyggda, relativt billiga bostäder. En förklaring till den obalans som råder kan ses utifrån bakgrunden av att det lever en hög andel invånare i ekonomisk utsatthet i Perstorp, vilka därför även har en låg betalningsförmåga.
- Regionens bedömning att det inte finns någon bostadsefterfrågan för nybyggnation i Perstorp. Det vill säga betalningsförmågan understiger kostnaderna för nybyggnation för byggföretagen
- Många hushållsgrupper har starka preferenser för ägda boendeformer och gärna småhus. Denna bild delas i flera undersökningar där eget hus, radhus eller villa nära natur står högt. För att genomföra en flytt är däremot jobbmöjligheter en grundförutsättning.
- Människor flyttar som mest mellan 20-30 år. Hemvändare utgör ca en fjärdedel av mellanregionala flyttningar och motiveras i högre grad av sociala anledningar än andra flyttare. Var man växte upp har med andra ord betydelse för var man sedan väljer att bosätta sig.
- Många av inflyttarna till Skåne har ekonomiskt svaga förutsättningar och kan inte efterfråga nyproducerade bostäder. Sysselsättning är avgörande för att finansiera sitt boende. Av de sysselsatta är det gruppen unga vuxna trångbodda som har svårt att bekosta en lämpligare bostad. Andelen utrikesfödda är, som visats tidigare, högre bland de trångbodda än de inrikes födda.
- Hushåll som efterfrågar en lägenhet på tre rum och kök behöver en disponibel årsinkomst på ca 350 000 kr för en successionslägenhet och närmare 500 000 kr i årsinkomst för att ha råd med en nyproducerad hyresrätt.
- Ensamhushåll kräver en inkomst på ca 180 000 kr netto per år för en successionsbostadsrätt (snitt 50 m²). För småhus, inklusive rad- och kedjehus bedöms det behövas en nettoårsinkomst på ca 400 000 kr (snitt 130 m²). för nyproduktion krävs en högre inkomst. Vi kan se att priserna i Perstorp ligger i linje med invånarnas inkomster.

6 Aspekter att studera närmare framöver

I denna rapport har en sammanställning av kunskapsunderlag gjorts. I vissa aspekter saknas underlag på lokalnivå och i sammanställningen har viss statistik utgått från regionen eller riket.

Oberoende av kommunens utveckling och övergripande bostadsbehov kan det finnas behov på **grupp nivå** som statistiken inte kan belysa. Det kan vara av intresse att stämma av med andra kommuner hur de arbetar med bedömning av bostadsbehovet för olika grupper. I Östra Göinge studeras behoven på varje ort. Genom ett kontinuerligt arbete kan metoderna utvecklas långsiktigt.

Kommunen avser under hösten 2020 genomföra **enkätundersökningar** i vissa områden med syfte att bland annat få större kunskap om **trångboddhet**. Frågorna kring trångboddhet och trygghet ska genom undersökningarna belysas.

Många **unga vuxna** bor fortfarande hemma och är i behov av prisvärda boenden att flytta hemifrån till. Hur kan kommunen göra insatser för att hjälpa unga in på bostadsmarknaden?

En annan grupp att kontinuerligt studera är de **äldre**. I nuläget bor de i hög grad billigt i småhus med avbetalade lån och ser sig inte ha råd med andra boendeformer som är mer anpassade efter deras nya eller kommande behov. Kommunen har inget underskott eller behov av fler särskilt anpassade bostäder. Däremot kan det vara intressant att titta vidare på hur kommunen genom rådgivning till äldre om boendeanternativ och hushållsekonomi kan komma bort ifrån de krav på bostadsanpassningar av befintliga bostäder som idag medför kostnader för kommunen. För vissa äldre kan ett ändrat boende ge större trygghet, service och sociala kontakter. Dessutom skapas flyttkedjor för andra grupper.

Att identifiera grupper som kan behöva attraheras för att de ska bo kvar vore intressant att titta närmare på, exempelvis kan det vara unga som flyttar för studier eller flyktingar som fått uppehållstillstånd. Vad kan möjliggöra för att de stannar eller kommer tillbaka till kommunen? Även grupper inom dagbefolkningen är en potential. Finns det intresse bland dem som pendlar till Perstorp att bosätta sig i kommunen?

6.1 Styrkor och svagheter för Perstorp

Människors val av bostadsort är beroende av många faktorer som bostadstillgång, pris och kvalitéer som läge i förhållande till rekreativsmöjligheter och god kommunal service, arbete eller pendlingsförutsättningar samt, när det gäller eget byggande, planberedskap.

Kommunen vittnar om att bilden av Perstorp är påverkad av de sociala svårigheter som finns i kommunen (Börjesdotter, 2020). Denna rapport har inte genomfört någon studie över hur kommunen uppfattas, men bilden av en ort påverkar viljan att bosätta sig i orten. Bilden och ryktet är en viktig parameter för kommunen att arbeta vidare med.

Perstorp möjliggör ett prisvärt boende nära naturen. Skånes västkust är en av de mest ekonomiskt drivande delarna i regionen och Perstorp ligger på pendlingsavstånd, under en timme med kollektivtrafik, till Helsingborg, Lund, Hässleholm och Kristianstad. Representanter för byggföretagen menar dock att transportmöjligheterna måste förbättras för att Perstorp ska bli en mer attraktiv pendlingskommun. De kräver satsningar på Skånebanan och väg 21 (Fredriksson & Hammarbäck, 2020). Samtidigt finns många företag inom kommunen. Inpendlingen är högre än utpendlingen om än minskande och utpendlingen starkt ökande mellan åren 2000 och 2018. Det visar att pendlingsmöjligheterna har varit viktiga när befolkningen ökat efter 1990-tals krisen.

Det är svårt att få igång privata byggaktörer att bygga i Perstorp då det är svårt att få lönsamhet i byggprojekt. Många aktörer, både privata och företag, kan ha svårt att få de lån från bankerna som behövs. Både byggföretagen och kommunen ser potentialen i de mindre och lokala byggbolagen med

koncept i lågprissegmentet. Det kan även vara en möjlighet att se över beståndet och se till möjligheter för vindslägenheter eller annan ombyggnad av befintliga byggnader.

Upplevelsen av trygghet har minskat sedan 2013 i SCB:s medborgarundersökning (2011, 2013 och 2018) i alla tre kategorier; inbrott i hemmet/hot, rån/trygg och säker kvällar och nätter. Antalet anmälda våldsbrott, samt stöld och tillgreppsbrott är högre per invånare i Perstorp jämfört med övriga kommuner i regionen. Gällande skadegörelse är antalet liknande regionens. Statistiken stämmer överens med andra kommuner med liknande socioekonomisk situation. Det bör beaktas att det kan vara missvisande att jämföra en kommuns statistik med ett medel av flera andra kommuner då den enskilda kommunen kommer uppvisa större variationer.

6.2 Kommunala verktyg kring bostadsförsörjning

Bostadsförsörjning är en komplex uppgift för kommuner. Bland annat för att bostadsmarknaden är beroende av aspekter och aktörer som kommunen har lite eller inget inflytande alls över. Det gäller bland annat bankernas lånekriterier, nationella byggkrav, regionala och nationella beslut om infrastruktursatsningar och byggbolagens prioriteringar. Kommunen har känt av en högre efterfrågan från byggföretag sedan konjunkturen mattades av. Byggföretagen har bedömt att avmattningen i konjunkturen innan Covid19-pandemin snarare underlättade för projekt att bli av där aktörerna tidigare inte fick in några anbud. Perstorps kommun har aktivt arbetat med att kontakta olika byggaktörer, framför allt de mindre byggföretagen, vid mässor, träffar m.m. för att skapa ett intresse för kommunen. Resultatet av detta nätverkande har medfört att byggnation nu är igång av 60 bostäder i centrum. Kommunen har skapat en tomtportal på hemsidan för att underlätta försäljning av kommunala tomter. Att aktivt arbeta med information på hemsidan som underlättar för byggaktörer och privatpersoner, att delta i nätverk och att arbeta med marknadsföring är viktigt för bostadsmarknaden i Perstorp.

Det kommunala bostadsbolaget har genom lyckade projekt som kv. Lönner och kv. Gäddan, visat på att det är möjligt att bygga bostäder i Perstorp. Bostadsbolagets koncepthus Perstorp 1 byggs numera på flera orter i Skåne och Halland. Det har varit kostsamt att driva utvecklingen av koncepthuset för bostadsbolaget, men kommunen bör fortsatt möjliggöra för standardiserat boende som Perstorp 1, SABO:s färdigupphandlade hus m.fl.

Kommunen har tagit fram aktuella riktlinjer för exploatering och markanvisning som kan öka förutsägbarheten för intressenter. Kommunen ställer inga särkrav på exploatörer utan arbetar för att sätta gemensamma ambitioner i avtalen. Detaljplaner utformas med stor flexibilitet vilket möjliggör detaljutformningsfrågor i bygglovsskedet istället. Ett kontinuerligt arbete sker med att kunna erbjuda en snabb bygglovshandläggning och god service. Kommunens översiktsplan är aktuell, vilket är viktigt för att öka förutsägbarheten för byggaktörer och kommuninvånare. I översiktsplanen framgår att det finns plan- och markberedskap, dvs byggrätter inom detaljplaner på kommunens mark som möjliggör kommunala markupplåtelse utan krav på tidskrävande planprocesser.

Sambanden mellan god kommunal service, välfungerande skola, näringsliv, kommunikationer och bostadsmarknad är tydliga. Att möjliggöra för kommuninvånarna att ha sysselsättning och inkomst, ger positiva effekter på bostadsmarknaden. Att ha tillgång till social trygghet, utbildning och kultur skapar attraktivitet för kommunen, vilket krävs för att skapa efterfrågan på bostadsmarknaden. Kommunen har idag en samverkan kring folkhälsa och inkludering, där arbete pågår med upprustning i mindre attraktiva områden. Bl.a. har det kommunala bostadsbolaget gjort fastighetsförvärv i detta område. Samverkan sker mellan kommunen, kommunala bostadsbolaget och övriga hyresvärdar i området. Dessutom pågår samverkan inom Familjen Helsingborg, mellan kommunen och Skånetrafiken/Region Skåne, samt mellan kommunen och Trafikverket kring kollektiva transporter och stationsnära utveckling.

Det pågår förtätningsprojekt och investeringar i offentliga miljöer och lokaler sker kontinuerligt, detta är en viktig aspekt att hålla igång projekt och investeringar.

Det finns intressekonflikter att väga mellan, som billigare boendekostnader kontra kvalitet i utformning. Vilka krav kan kommunen ställa eller låta bli att ställa?

Region Skåne har tillsammans med Sveriges Byggindustrier Syd tagit fram en rapport om vad som driver bostadsbyggandet i Skåne (Region Skåne, 2016). De av framgångsfaktorerna som är relevanta för Perstorp är sammanfattningsvis:

- Skapa attraktivitet genom att **möjliggöra byggande i attraktiva lägen**. Långsiktig planering är en förutsättning för kollektivtrafik och tillväxtförutsättningar.
- En tydlighet och politisk viljeinriktning som ger **långsiktighet**. Kapacitet och kunskap i tjänstemannaorganisationen.
- **Flexibilitet och samverkan**. Ett framgångsrecept är att den kommunala aktören fokuserar på och tydliggör vilka kvaliteter som ska uppnås, medan detaljutformningen överläts till den eller de som kommer att genomföra byggandet.
- Använda markanvisningar smart. Nyckelord för en framgångsrik process vid markanvisningar är **tydlighet och förutsägbarhet för exploitören**.
- Tänka nytt kring produktionen. Genom samverkan kan man tänka i nya banor.

Då Perstorp är en mindre kommun saknas förutsättningar och ekonomi att utveckla innovativa lösningar i linje med faktorerna byggbolagen lyfter fram. Kommunen behöver istället förvalta de goda exempel som redan finns, som bostadsbolagets husmodell Perstorp 1, samt möjliggöra en god samverkan mellan de olika aktörerna och kompetenserna inom kommunens organisation. Kommunala verktyg som finns för att styra bostadsmarknaden mot ett ökat byggande är:

- Tillgång till byggbar kommunal mark då behov och efterfrågan kommer
- Korta och förutsägbara handläggningstider vid kommunala beslut (bygglov framför allt). Samarbete med andra kommuner kan vara ett sätt att öka effektiviteten i myndighetsutövningen inom bygg- och miljöärenden.
- Markanvisningstävlingar för att locka byggaktörer (koncept för billiga smarta bostäder)
- Det kommunala bostadsbolaget kan använda sig av standardiserat byggande för att hålla nere hyreskostnader m.m.
- Exploateringsavtal som är förutsägbara och tydliga (utan särkrav)
- Satsningar på god kommunal service och utbildning (en bra skola skapar attraktivitet)
- Satsningar på näringslivsfrågor med en god samverkan mellan företag och kommun (skapa attraktivitet tillsammans)
- Satsningar på kultur och evenemang som skapar attraktivitet och marknadsföring för kommunen.
- Åtgärder för ökad social trygghet, sysselsättning och utbildning.
- Marknadsföring av kommunen utifrån möjligheterna att bo i villa nära natur, arbete och övriga Skåne.

7 Begrepp

- **Riktlinjer:** Huvuddragen av viss verksamhet och hur den ska gå till.
- **Mål:** Avsett resultat av verksamhet.
- **Strategi:** Långsiktigt övergripande tillvägagångssätt.
- **LSS:** Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade.
- **SOL:** Socialtjänstlagen.
- **PBL:** Plan- och bygglagen.
- **Ägardirektiv:** För att kommunägda bostadsföretag ska kunna fullgöra sina uppgifter på ett bra sätt bör kommunen i ett ägardirektiv tydligt klargöra vad man vill med bolaget; vilken nytta det förväntas tillföra kommunen och dess invånare samt ramar och villkor för verksamheten.
- **Bostadsbehov:** utgår från den demografiska situationen och förutsätter att alla hushåll är i behov av en bostad
- **Bostadsefterfrågan/Marknadsdjup:** utgår från befolkningens preferenser och betalningsförmåga.

Boendeformer:

- **Ordinära bostäder:** Alla bostäder som inte omfattas av särslagstiftning.
- **Hyresrätt:** Upplåtelseform av bostad som hyresgästen hyr av hyresvärd.
- **Bostadsrätt:** Upplåtelseform där man äger rätten att nyttja bostadslägenhet för obegränsad tid. Innehavaren äger inte fastigheten men däremot en andel i bostadsrättsföreningen som i sin tur äger fastigheten.
- **Kooperativ hyresrätt:** En mellanform av hyres- och bostadsrätt. Är ägnad att ge förutsättningar för större inslag av boendedemokrati och självförvaltning än vanlig hyresrätt samt är ett särskilt slag av ekonomisk förening. Föreningen hyr eller äger fastigheten där medlemmarna bor.
- **Seniorboende:** Seniorboende är ett samlingsbegrepp för alla ordinära bostäder som inte omfattas av särslagstiftning och som är avsedda för personer över en viss ålder. Riktas sig till personer som vill flytta från sin nuvarande bostad till en bekvämare bostad som på olika sätt är anpassad till de förutsättningar som åldrandet medför. Med hög tillgänglighetsnivå möjliggörs längre kvarboende i sådan bostad än i en vanlig.
- **Trygghetsbostäder:** En form av bostäder för äldre som känner sig oroliga, otrygga och eller socialt isolerade. Trygghetsbostäderna bör utformas på sådant sätt och erbjuda sådant stöd att de bidrar till att skapa trygghet. Trygghetslarm ska finnas och hemtjänst bör vara placerad i samma eller närliggande fastighet. Gemensamhetslokal ska finnas i eller i direkt anslutning till trygghetsbostäderna. Vård och omsorgsinsatser tillhandahålls genom biståndsbedömd hemtjänst och/eller hemsjukvård på samma sätt som i ordinärt boende. Trygghetsbostäder upplåts med hyresrätt via förmedling utan biståndsprövning. Kommunen antar kriterier och eventuellt kan ålder beaktas.
- **Pensionärlägenheter:** Lägenheter avsedda för personer som är 65 år och äldre som kan erhållas efter behovsbedömning av biståndshandläggare inom socialtjänsten.
- **Serviceboende (LSS):** Består av ett antal lägenheter med tillgång till gemensam service och fast anställd personal. Lägenheterna är ofta anpassade efter den enskildes behov och ligger samlade i samma hus eller kringliggande hus.
- **Vård- och omsorgsboende (VOB):** En boendeform, tidigare benämnd särskilt boende, för äldre som omfattas av rätten till bistånd enligt socialtjänstlagen och som är beroende av vård och omsorg dygnet runt (heldygnsomsorg). Vård- och omsorgsboende upplåts med hyresrätt för personer som bor permanent i denna boendeform.
- **Korttidsvård:** Korttidsvård är en tidsbegränsad insats inom vård- och omsorgsboende för personer med behov av rehabiliterande insats, eftervård efter utskrivning från sjukhus, avlastning för anhörigvård, fortsatt utredning eller för vård i livets slutskede. Hyreskontrakt upplåts ej.

- *Gruppboende (LSS)*: Är ett alternativ för personer med ett så omfattande tillsyns- och omvårdnadsbehov att mer eller mindre kontinuerlig närvaro av personal är nödvändig.
- *Stödboende*: Stödboende är (inom socialtjänsten) boende som tillhandahåller platser för heldygnsvistelse avsedda för personer som behöver insatser i form av tillsyn och stöd men inte vård och behandling.
- *Bostadssociala avtal*: Kommunens socialförvaltning tecknar avtal med fastighetsägare om utslusningslägenheter.
- *Utslusningslägenhet*: Självständigt boende med stöd och som syftar till övergång till ett eget bostadskontrakt.

8 Referenser

- Boverket. (2016). En metod för bedömning av bostadsbyggnadsbehovet.
- Börjesdotter, A. (den 03 06 2020). Förvaltningschef socialförvaltningen, Perstorps kommun. (Norconsult, Intervjuare)
- Folkhälsomyndigheten. (2020). *Ekonomisk standard*. Hämtat från <https://www.folkhalsomyndigheten.se/folkhalsorapportering-statistik/tolkad-rapportering/folkhalsans-utveckling/resultat/livsvillkor/ekonomisk-standard/>
- Fredriksson, A., & Hammarbäck, E. (den 25 maj 2020). Byggföretagen. (Norconsult, Intervjuare)
- Hyresgästföreningen. (2019). *Unga vuxnas boende i Sverige*.
- Landshypotek bank. (2017). *Att välja med hjärtat - så vill svenskarna helst bo. En rapport från Landshypotek Bank baserad på en undersökning från Kantar Sifo*.
- Länsstyrelsen Skåne. (2015). *Bostadsbehov, planeringsläge och bostadsbyggande i Skånes kommuner - Regleringsbrevsuppdrag 48, 2015*.
- Länsstyrelsen Skåne. (2019). *Regional bostadsmarknadsanalys för Skåne 2019*.
- Länsstyrelsen Skåne. (2020). *Regional bostadsmarknadsanalys för Skåne*.
- Myndigheten för tillväxtpolitiska utvärderingar och analyser. (PM 2014:13). *Varför är vissa platser mer attraktiva för boende än andra? - en forskningsöversikt om de faktorer som skapar boendeattraktivitet*.
- Perstorps kommun. (2018). *Planförslag för Perstorps kommun, Översiktsplan 2030*.
- Perstorps kommun. (2019a). *Behovsanalys och rekommendationer för att förebygga, minska och motverka segregation i Perstorps kommun*.
- Perstorps kommun. (2019b). *Statistisk kartläggning av segregation*.
- Perstorps kommun. (2019c). *Workshop näringslivsstrategi*.
- Perstorps kommun. (2020). *Svarsjournal - Kommunens inspel till bostadsmarknadsanalys*.
- PRO. (2013). *Äldres boende idag och i framtiden - Underlag till diskussionen om ett boendepolitiskt program för PRO*. Pensionärernas riksorganisation .
- Region Skåne. (2016). *Detta driver bostadsbyggandet i Skåne, Framgångsfaktorer och utmaningar*.
- Region Skåne. (2018). *Demografisk bostadsprognos 2018-2027*.
- Region Skåne. (2019). *Skånes befolkningsprognos 209-2028*.
- Region Skåne och Sveriges Byggindustrier. (2019). *Modell för bostadsefterfrågan*.
- Region Skåne och Sveriges byggindustrier Syd. (2018). Hämtat från Marknadsdjup per kommun: <https://utveckling.skane.se/publikationer/rapporter-analyser-och-prognoser/modell-for-bostadsefterfragan-i-skane/>
- Region Skåne, Byggföretagen. (2020). *Bostadsglappet i Skåne - Analys av hushållens möjlighet att hyra eller köpa bostäder i Skåne*.
- RKA, Rådet för främjande av kommunala analyser. (2020). *Kolda*. Hämtat från www.kolada.se
- Roos, H. (den 19 05 2020). Perstorpsbostäder. (Norconsult, Intervjuare)
- SCB. (den 13 05 2018). *Var femte person född utanför Europa är trångbodd*. Hämtat från <https://scb.se/hitta-statistik/artiklar/2018/var-femte-person-fodd-utanfor-europa-ar-trangbodd/>
- SCB. (2019). *Perstorp kommunfakta*.
- SCB. (2020a). *Kommuner i siffror*. Hämtat från <https://www.scb.se/hitta-statistik/sverige-i-siffror/kommuner-i-siffror/#?region1=1275®ion2=00>
- SCB. (2020b). *Statistikdatabasen*. Hämtat från Andel hemmaboende vuxna barn av befolkningen, procent efter region, variabel och år: <http://www.statistikdatabasen.scb.se>
- Tillväxt och regionplaneförvaltningen. (2018:13). *Flyttkedjor - En litteraturöversikt över befintlig forskning om bostadsflyttkedjor*.

Tillväxtanalys. (2014). *Varför är vissa platser mer attraktiva för boende än andra? - en forskningsöversikt om de faktorer som skapar boendeattraktivitet. PM 2014:13.* Myndigheten för tillväxtpolitiska utvärderingar och analyser.

Intervjuer

2020-05-12 Tobias Fagerberg, Region Skåne

2020-05-19 Henry Roos, VD för Perstorps bostäder

2020-05-25 Eva Hammarbäck och Anders Fredriksson, Byggföretagen

2020-05-25 Inger Sellers, Region Skåne

2020-05-27 Johanna Andersson och Gunilla Holmlin, Länsstyrelsen Skåne

2020-06-03 Annelie Börjesdotter, Perstorps kommun